MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2003

Rikors Numru. 84/2002

Rikors Nru: 84/02

Emmanuel Armeni

versus

Romina Abela

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi huwa sid l-appartament numru 32/1 Bormla Gate, Bormla;

Illi fis-sena 1995 u cioe' mill-5 ta' Lulju 1995, l-intimata kien gie mikri lilha l-appartament numru 32/1, Bormal Gate, Bormla, ghall-kera ta' sittin lira Maltin (Lm60.00.00) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

Illi din il-kirja kienet saret wara li l-intimata kienet giet allokata dan il-post mid-Dipartiment Ghall-Akkomodazzjoni Socjali;

Illi ghal diversi drabi l-intimata ma hallsitx il-kera;

Illi l-ahhar darba li l-intimata hallset il-kera kien permezz ta’ cedola ta’ depozitu fil-Qorti tal-Magistrati ghall-perjodu sal-5 ta’ Lulju 1999;

Illi minkejja li regghet giet interpellata biex thallas il-kera ghal diversi drabi, u dan anki permezz ta’ ittra legali u ta’ protest l-intimata baqghet inadempjenti;

Illi rrizulta lill-esponent illi l-intimata m’ghadhiex toqghod iktar fl-appartament imsemmi u cioe’ 32/1, Bormla Gate, Bormla, u marret toqghod Franc Carm Farm, Triq Wied Xkora, is-Siggiewi;

Illi l-intimata ghandha taghti wkoll mijiet ta’ liri f’kontijiet tad-dawl elettriku u ilma lill-korporazzjonijiet rispettivi;

Illi minkejja li d-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali baghat ghall-intimata biex thallas il-kera u tirritorna c-cwievet hija baqghet inadempjenti;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna lill-intimata biex thallas il-kera li ghandha taghti u cioe’ mitejn u hmistax-il lira Maltin u hamsa u hamsin centemzu (Lm215.55) u tirritorna c-cwievet ta’ l-appartament, jigifieri 32/1, Bormla Gate, Bormla lid-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali taht dawk il-modalitajiet li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xierqa.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra legali tat-8 ta’ Jannar 2000, ta’ l-ittra legali tat-13 ta’ Marzu 2002, u tal-protest tas-26 ta’ Marzu 2002 u minghajr pregudizzju ghad-dritt ta’ l-esponenti li jitlob hlas u/jew kumpens u/jew danni ghal xi hsarat li jista’ jkun hemm fl-appartament mikri lill-intimata, permezz ta’ proceduri separati, skond ir-rizultanzi processwali.

Ra r-risposta

Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser ikun ippruvt waqt it-trattazzjoni tal-kawza u ghalhekk ghandhom ikunu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

Illi ghal dak li ghandu x'jaqsam mat-talbiet tar-rikorrenti ghall-hlas ta' kontijiet pendenti min-naha ta' l-intimata, l-inkompetenza ta' dan il-Bord biex jiggudika din il-materja.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tad-19 ta' Mejju, 2003.

Ikkunsidra,

1. Illi kif gie eccepiet fir-risposta l-Bord ma ghandu l-ebda kompetenza li jordna l-hlas ta' arretrati ta' kera. Il-Bord jista' jaghti lis-sid il-permess li jizgombra lill-kerrej mhabba nuqqas puntwali ta' hlas ta' kera skond kif imfisser fil-Kap 69. Il-kompetenza tal-Bord hija limitata bil-ligijiet specjali. Kundanna ghall-hlas taqa' taht kompetenza tal-qrati ordinarji.

2. Il-Bord lanqas ma ghandu kompetenza li jordna lill-kerej jaghti lura cwievet lid-Dipartiment ta' l-Akkomodazzjoni Socjali. Hawnhekk tidhol kwistjoni ohra. Il-gurisprudenza dejjem ghallmet li meta hemm ordni ta' rekwizizzjoni s-sid jigi dispossesat mill-fond, b'mod illi, minn mindu ssir u sakemm tibqa' fis-sehh ir-rekwizizzjoni, il-pussess tal-fond u d-disponibilita' ta' dak il-pussess ma hux aktar f'idejn is-sid izda f'idejn l-awtorita' rekwizizzjonanti (*ara 'Cassar vs Zammit noe', App. Civ. 29/5/59, Vol XLIII-1-238; 'Zahra vs Chircop et', App. Civ. 8/2/60, Vol XLIV-1-42; 'Cauchi vs Sultana', 16/10/01, Bord li Jirregola l-Kera, 'Xuereb noe vs Mamo et' 23/10/02).*

3. Ghal xi zmien il-gurisprudenza ghalmet li f'kaz ta' fond rekwizizzjonat, ordni ghall-izgumbrament tal-kerrej ma kienitx esegwita hlief meta l-ordni ta' rekwizizzjoni ma kienitx tibqa' fis-sehh (*ara 'Cassar vs Zammit' fuq imsemmija). Gurisprudenza aktar qrib fiz-zmen imxiet skond is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re 'Brown vs Abela', 27/2/96, Vol LXXX-2-429*):

"Waqt li m'hemmx dispozizzjoni li espressament tiddikjara li l-Bord li Jirregola l-Kera huwa nkompetenti li jiehu konjizzjoni ta' talba ghar-ripreza ta' fond rekwizizzjonat, l-effetti tar-rekwizizzjoni jipprekludu lill-Bord milli biss jikkonsidra talba bhal dik u dan bhala konsegwenza tal-pussess vestit mill-ligi fl-Awtorita', ghaliex ikun inutli u ozzjuz lill-Bord jippronunzja ruhhu fuq it-talba meta din it-talba ma tistax a priori tigi milqugha ghax l-intimat, li m'ghandux pussess, ma jistax jigi zgumbrat. Il-fatt li r-rekwizizzjoni ta' fond tkun ghada in vigore jaghmel il-Bord li Jirregola l-Kera inkompetenti li jiehu konjizzjoni ta' talba ghall-izgumbrament".

4. F'dan il-kaz skond ix-xhieda tar-Rapprezentant tad-Dipartiment ta' l-Akkomodazzjoni Socjali l-ordni ta' rekwizizzjoni numru 39223 li harget fis-7 ta' Novembru 1990 ghada fis-sehh. Il-post kien gie allokat lill-intimata li ghal xi zmien kienet thallas il-kera lis-sid. L-intimata issottomettiet (fol 8) li m'ghadx ghanda pussess tal-fond. Abuzivament ghaddiet ic-cwievet lil huha u marret toqghod band'ohra. Il-Bord qed jistrieh fuq ix-xhieda ta' l-imsemmi ufficjal li m'ghandu ebda interess f'dawn il-proceduri vis-à-vis ir-rikorrent u l-intimata.

Ghalhekk il-Bord jiddikjara ruhhu inkompetenti li jiehu konjizzjoni tar-rikors u jillibera lill-intimata mill-osservanza tal-gjudizzju. Jibqghu shah jeddijiet ohra tar-rikorrent. L-ispejjez, stante l-agir abbuziv ta' l-intimata, jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dep/Reg
Magistrat

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------