

Kopja Informali ta' Sentenza



BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2005

Rikors Numru. 4/2004/1

Ines Calleja u zewgha Francesco Saverio Calleja ghal kull
interess li jista' jkollu

vs

Nazzareno Ellul, Bernarda Agius u Anthony Agius ghal
kull interess li jista' ghandu

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fit-23 ta' Frar, 2004
fejn esponew:

Illi l-esponenti tikri lill-intimati r-razzett u l-eghlieqi bin-
numru 12, Triq it-Tigrija, Marsa versu l-kera ta' sittax-il lira
Maltija (Lm16:00) fis-sena pagabbli fil-hmistax (15)
t'Awissu ta' kull sena;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-esponenti jridu jiehu lura l-pussess ta' parti mill-art li hija mqabbla u dan ghal skopijiet ta' zvilupp f'bini u ghal tali skop diga' ghandhom il-permessi necessarji (Dok A);

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tawtorizzahom ma jgeddux il-kirja fuq dik il-parti mill-art li fuqha nhareg permess tal-bini, u tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jistabilixxi dan il-Bord jizgumbraw minn din il-parti ta' l-art.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat Nazzerano Ellul fejn espona illi:

1. Dan il-Bord mhux kompetenti li jiehu konjizzjoni tar-rikors u t-talba tar-rikorrenti peress li l-fond 12 Triq it-Tigrija, Marsa, mhux razzett izda huwa r-residenza ta' l-intimati Agius bid-dritt sancit lilhom mill-Qorti ta' l-Appell b'sentenza tat-28 ta' Novembru 1996 li kkonfermat sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premissi.
2. Ir-rikorrenti ga adixxew dan il-Bord diversament presjedut b'rikors numru 5/98/JAB fl-ismijiet premissi fejn talbu r-ripresa tal-fond *de quo* kollu u l-precitata eccezzjoni giet hemm moghtija u tinsab ghad-decizzjoni ghad-9 ta' Marzu, 2004.
3. Salv u impregudikat il-premess, mhux kompatibbli li r-rikorrenti jitolbu r-ripresa ta' parti mill-fond meta ga ghandhom pendenti talba ghar-ripresa tal-fond kollu, u f'dan is-sens it-talba odjerna hija involuta fil-precitata kawza 5/98/JAB u ghalhekk qed tinghata l-eccezzjoni ta' *lis alibis pendens*.
4. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi u minn dan il-Bord jekk u meta jkun il-kaz.

Semgha x-xhieda bil-gurament

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal ta' l-10 ta' Ottubru, 2005.

Ikkunsidra:

1. Ir-rikors gie assenjat lill-Bord kif presedut skond it-tqassim tax-xoghol u d-debiti pubblikazzjonijiet fil-gazzetta tal-Gvern. Il-Bord, ghalhekk ma jistax ihalli z-zmien ghaddej.

2. L-intimati eccepew l-inkompetenza tal-Bord billi l-fond huwa r-residenza taghhom skond sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell moghtija fit-28 ta' Novembru, 1996.

3. Mid-dokumenti esebiti jirrizulta li kien sar rikors mir-rikorrenti ta' illum (fejn qalu li huma jikru lill-intimati "ir-razzett u eghlieqi bin-numru 12, Racecourse Street, Marsa, maghrufa bhala tal-kelma bil-kera ta' sittax-il lira Maltija (Lm16.00) fis-sena pagabbli b'lura l-ewwel skadenza fil-15 t'Awissu, 1990) quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Kienu l-istess rikorrenti li ressqu r-rikors taghhom quddiem dak il-Bord u mhux quddiem dan. Il-proceduri nghalqu b'sentenza tad-29 ta' Novembru, 1996. Jirrizulta, ghalhekk li l-qasam kollu bir-razzett u l-ghelieqi huwa wiehed belti u mhux wiehed rahli. Dawk il-proceduri eradikaw il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u s-sentenza msemmija ghaddiet ingjudikat.

4. F'din is-sentenza inghad (fol 30) li

"ma jistax ikun hemma allura l-ebda dubju illi Bernarda Agius u zewgha wirtu l-kirja tal-fond fejn kienu joqghodu flimkien mal-konjugi Ellul fil-mument tal-mewt taghhom kif kien hemm wkoll joqghod maghhom l-intimat, li wkoll allura wiret "il-kirja". Kemm l-intimat, kif ukoll ohtu kienu allura jikkwalifikaw bhala "tenant" fil-fond fit-terminu tal-provvedimenti tal-Kap 69 meta gew nieqsa l-genituri".

5. Jinghad ukoll li hemm differenza fit-tifsira ta' kerrej taht il-Kap 69 u l-Kap 199. Skond l-ewwel imsemmi kapitolu "kerrej" fil-kaz ta' dar ta' abitazzjoni "meta l-kerrej ma jhallix warajh armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqghodu mieghu fiz-zmien tal-mewt tieghu". Skond il-Kap 199 kerrej "tinkludi kull

membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja u, wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bhal dak, tinkludi f'ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien ighix mal-kerrej jew kien jahdem ir-raba mieghu jew ghalih jew ikun il-werriet tal-kerrej, tinkludi wkoll, relattivament ghal sullokatur, sub-konduttur, liema kelma ghandha titqies f'dik ir-relazzjoni bhala li jkollha l-istess tifsir bhal kerrej fl-estenzjoni shiha tieghu”.

6. Hawn hekk qed tintalab bicca mill-art.

“Mhux lectu li s-sid li jitlob ir-ripresa tal-pussess ta' parti biss mill-fond....., il-kuntratt tal-lokazzjoni ta' fond (hu) Quid unum u mhux eccitu li s-sid jispezzettah billi jitlob lura parti biss mill-fond. Dan il-principju gie sanzjonat mill-gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna f'materja ta' lokazzjoni ta' fondi urbani, u hu perfettament applikabbli f'materja ta' lokazzjoni ta' fondi rustici. Infatti l-istess Att Numru XVI tal-1967 (illum Kap 199) li jirregola l-kiri mill-gdid ta' raba jirrikonoxxi indirettament dan il-principju billi biex sid jiehu lura fond agrikolu lill-gabillott irid jitlob il-fond kollu, u biss in via ta' eccezzjoni, jista' biss jiehu parti mill-fond, u dan jekk ikun irid il-gabillott u dan jaghmel talba f'dan is-sens, jekk jirrizulta illi s-sid jehtieglu biss ghall-wahda jew l-ohra mir-ragunijiet elenkati taht l-art 4(2) (illum 4(3)) bicc mir-raba u l-bqija tissupera tomna fil-kejl”. (“Zammit vs Grech et”, Bord 28 ta' Mejju, 1971 konfermata mill-Appell fis-17 ta' Marzu, 1972).

F'dan il-kaz il-fond huwa wiehed beltu u ghalhekk l-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba mhux kompetenti li jiehu konjizzjoni tal-kaz, qed tintlaqa' l-eccezzjoni ta' l-intimati bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----