MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tal-25 ta' Jannar, 2006

Rikors Numru. 47/2002/1

Anthony Azzopardi u Sonia mart Joseph Psaila Manche', Olivia mart il-mejjet George Delia, Edwina mart Anton Caruana Galizia

vs

Sally Galea

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fis-26 ta' Marzu, 2002 fejn espona illi:

Illi l-esponenti Anthony Azzopardi missier ir-rikorrenti l-ohra huwa usufruttwarju tal-fond "Calypso", 22 Luzio Street, Sliema, filwaqt li r-rikorrenti l-ohra (ulied ir-rikorrenti Anthony Azzopardi u l-mejta Mary mart l-istess Anthony Azzopardi nee' Debono) huma flimkien ko-proprjetarji ta' l-istess fond, liema fond presentament huwa mikri lill-intimata.

Illi l-intimata naqset li thallas il-kera ghaz-zewg skadenzi konsekuttivi u dana wara li giet interpellata thallas permezz ta’ zewg ittri hawn annessi u markati bhala Dok “A” u Dok “B” rispettivament u baqghet hekk inadempjenti ghall-ferm iktar minn hmistax-il gurnata;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu li dan il-Bord joghgbu jiddikjara bhala tterminat il-kirja in kwistjoni u konsegwentement tawtorizza lill-istess esponenti jirriprendu l-pussess tal-fond “Calypso”, 22 Luzio Street, Sliema u dana fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss mill-intimata ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimata.

Ra r-risposta ta’ l-intimata Sally Galea fejn esponiet:

Illi l-esponenti tichad kategorikament li hija qatt irceviet zewg ittri minghand ir-rikorrenti biex thallas il-kera minnha dovuta fuq il-fond “Calypso”, 22, Triq il-Luzju, Sliema.
Illi l-esponenti rceviet biss l-ittra datata 13 ta’ Marzu, 2001, esebita u mmarkata bhala Dok B. Hija qatt ma rceviet l-ittra esebita mar-rikors promotur u mmarkata bhala Dok A.

Illi fil-fatt wara li rceviet din l-ittra l-esponenti fis-27 ta’ April, 2001 (Dok A) baghtet il-pagament ta’ sitt xhur kera, ossija l-iskadenza dovuta li kienet ghadha ma hallsitx u l-iskadenza li kien imiss lir-rikorrenti. Ir-rikorrenti mhux biss ma accettawx dan il-pagament u baghtuh lura lill-esponenti, izda sahansitra zammew ghandhom il-ktieb tal-kera li baghtitlu l-esponenti. Sussegwentement l-esponenti regghet baghtet lir-rikorrenti pagament iehor fil-25 ta’ Gunju, 2001 (Dok B) u ghal darb’ohra dan rega’ gie rrifjutat mill-istess rikorrenti.

Illi din il-kwistjoni nqalghet peress li l-esponenti talbet lir-rikorrenti jsewwu hsarat strutturali li hemm fil-kcina tal-fond mikri lilha. Ir-rikorrenti ilhom snin twal jinjoraw it-talbiet tal-esponenti tant li hija kienet kostretta taghmel rapport mal-Pulizija dwar il-perikolu ezsitenti fir-residenza taghha.

Illi ghalhekk l-esponenti waqfet milli thallas pagament ta' kera bhala forma ta' protesta. Pero' malli rceviet ittra minghand ir-rikorrenti hija minnufih baghtet il-pagamenti kollha minnha dovuti.

Illi mhux biss izda r-rikorrenti kemm-il darba offrew ghall-bejgh il-fond in kwistjoni lill-esponenti, pero' qatt ma kien hemm qbil dwar il-prezz ta' bejgh. Kien ghalhekk li r-rikorrenti bdew dawn il-proceduri biex jitfghu pessjoni kbira fuq l-esponenti li hja persuna anzjana u li ghexet kwazi hajjitha kollha fil-fond in kwistjoni.

Illi ghalhekk l-esponenti titlob li r-rikors promotur jigi michud bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Tant l-esponenti ghandha l-unur tissottometti ghas-savju u superjuri gudizzju ta' dan il-Bord.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tal-20 ta' Ottubru, 2005.

Ikkunsidra:

1. Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace tat-13 ta' Awissu, 1973 zewg l-intimata (illum mejjet) ha b'cens temporanju ghall-14-il sena li kien fadal minn koncessjoni ta' sbatax-il sena li kienet bdiet tghaddi mis-sena 1972 (3 ta' Frar) tal-fond 22 Luzio Street, Tas-Sliema. Ic-cens kien ta' Lm108 fis-sena jithallas kull tlett xhur bil-quddiem. Meta ghaddew l-erbatax-il sena l-kera saret doppja (fol 21). Jidher li nqalghet kwistjoni dwar hsara fil-fond u dwar hlas ta' kera.

2. L-intimata qieghda fil-fond bis-sahha ta' l-artikolu 12(1) u 12 (2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

"12 (1) Minkejja kull haga li tinsab fil-Kodici Civili jew f'xi haga ohra, id-disposizzjonijiet li gejjin b'dan l-artikolu

ghandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe zmien.

(2) Meta dar ta' l-abitazzjoni tkun inghatat b'enfitewsi temporanja.

(a) ghal perijodu ta' mhux izjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Gunju, 1979 jew
(b) ....

u fi tmiem xi enfitewsi bhal dik l-enfitewta jkun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa d-dar li kera minghand il-padrun dirett.

3. Dan ifisser illi dak li kien enfitewta jsir kerrej u jibqalu l-jedd li jibqa' juzufruwixxi u jgawdi l-fond issa lokat, kif kien qed igawdih u juzah fil-mument meta skada c-cens. Huma biss id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 li ghandhom jissuperaw. Hu car li l-legislatur ried inehhi din il-kirja mill-parametri tal-Kap 69. Din ta' l-ahhar hija wkoll ligi specjali li holqot il-Bord u affidatlu s-setgha fil-materja fih kontemplat. Fil-kaz tal-Kap 158 il-legislatur ma qalx li l-Bord ghandu l-awtorita' li jiddetermina kwistjonijiet li jqumu bejn is-sid u l-kerrej fil-kaz ta' kirja legali minnu mahluqa. Id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' bini ma ghandhomx japplikaw fil-kaz fejn fi tmiem l-enfitewsi l-fond ikun suggett ghall-kirja (subartikolu 3). In re: 'Brincat noe et vs Mifsud' Appell 6 ta' Gunju, 1994) intqal li dan ghandu jkun il-kaz anke fejn id-detentur ikun l-ex enfitewta, in kwantu din il-gurisdizzjoni trid tigi dejjem konferita espressament, ghaliex altrimenti ghandu jitqies li l-ordinarja gurisdizzjoni ta' l–organizzazzjoni gudizzjali, hija dik li ghadha l-awtorita'.

4. Jinghad ukoll ir-re: "Bonnici vs Grech" Appell 4 ta'April, 1997:
"Il-kirja....... giet volens nolens krejata bl-operat ta' l-istess ligi (Kapitolu 158). Dan ghaliex appena tiskadi l-koncessjoni enfitewtika li dik id-destinazzjoni tal-fond li f'dak il-mument ikun ghalih indirizzat li tiddetermina n-natura tal-lokazzjoni u li tigi mahluqa bis-sahha tad-

disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158, u dan skond il-kliem introduttiv ta' l-artikolu 12 "minkejja kull haga ohra li tinsab fil-Kodici Civili jew f'xi ligi ohra". Li jfisser li c-censwalist, issa konvertit f'inkwilin, ma jibqalux aktar id-disponibilita' shiha tal-fond kif kellu meta kien enfitewta, imma jibqaghlu d-dritt li jibqa' juzufruwixxi u jgawdi l-fond lilu lokat kif kien qieghed juzah fil-mument meta skada c-cens'.

5. Fl-ahharnett tissemma s-sentenza in re: 'Agius vs Borg et" (12 ta' Mejju 2003) li kienet bhal dan il-kaz dwar allegata morozita' wara li c-cens skada.

Billi l-intimata hi kerrejja bis-sahha ta' l-artikolu 12 tal-Kap158, il-Bord jiddikjara ruhu inkompententi u jillibera lill-intimata mill-osservanza tal-gudizzju; billi kien il-Bord li qajjem il-kwistjoni dwar il-kompetenza, l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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