

Kopja Informali ta' Sentenza



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tal-15 ta' Gunju, 2006

Rikors Numru. 5/2005/1

Rikors Nru 5/2005

Michael Vella (Id 754338M), Rose Vella (Id 755138M),
Andrew Mamo (Id 482666 M), Julian Mamo (Id 341167
M), u Rachael Vella (Id 97869 M)

vs

Giovanni Compagnino (Id 9583A) u Marie Louise
Compagnino (Id 381860 M)

Il-Bord,

Ra r-rikors ipprezentat mir-rikorrenti fit-13 ta' Jannar 2005
fejn esponew:

Illi l-esponenti jikru lill-intimati l-appartament dekontrollat
(kopja certifikat Dok A) numru tlieta (3) f'korp ta'
appartamenti bl-isem Milner Flats, 32 Triq Milner, Sliema
bil-kera ta' seba' mija u ghoxrin lira (Lm720) fis-sena,

Pagna 1 minn 6

Qrati tal-Gustizzja

Kopja Informali ta' Sentenza

jithallas kull xahar bil-quddiem, bl-iskadenza li tmiss fid-9 ta' Frar, 2005. L-iskrittura originali saret fl-10 ta' Lulju, 1986, kopja Dok B.

Illi l-intimati baqghu jgeddu l-lokazzjoni wara t-terminazzjoni tal-perijodu miftiehem bis-sahha ta' l-Artikolu 5(3) Kap 158 stante li l-appartament kien jintuza minnhom bhala r-residenza ordinarja taghhom.

Illi wara li l-intimati bidlu r-residenza ordinarja taghhom, l-esponenti avzaw lill-intimati b'ittra datata 8 ta' Novembru 2004 (kopja Dok C) li mhumiex sejrin igeddu l-lokazzjoni wara d-9 ta' Lulju, 2005 izda jidher mir-risposta mibghuta minn Dr Martin Fenech b'ittra ta' l-1 ta' Dicembru 2004, (kopja Dok D) li l-intimati qed jikkontestaw dina t-terminazzjoni.

Illi minn xi xhur 'l hawn l-intimati ma baqghux jokkupaw dan l-appartament bhala r-residenza ordinarja taghhom u abbandunawh ghal kollox. Ghalhekk l-appartament mhux qed jintuza ghal skop ta' residenza bi ksur ta' l-Artikolu 5(3) (b) Kap 158.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu li jigu awtorizzati ma jgeddux il-lokazzjoni favur l-intimati ta' l-appartament numru tlieta (3) Milner Flats, 32 Triq Milner, Sliema wara d-9 ta' Lulju, 2005 u konsegwentement tordna l-izgumbrament taghhom fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimati fid-29 ta' Marzu, 2005 fejn esponew:

Illi l-esponenti jikri validment il-fond flat tlieta (3) Milner Flats, 32, Triq Milner Sliema u dan ilu jaghmel hekk il'f uq minn ghaxar snin u recentement is-sid kien impona awment fil-kera liema esponenti kien accetta u hallas u l-istess sid accetta l-kera;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi di piu' l-esponenti qieghed juza l-fond regolarment u l-allegazzjoni li abbandunaw il-fond ghal kolox hija nfondata kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt u ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tat-3 ta' Mejju, 2006.

Semgha t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Semgha t-trattazzjoni ta' l-avukati difensuri.

Ikkunsidra:

1. Din il-kirja hi regolata bi ftehim ta' l-10 ta' Lulju, 1986. Il-fond hu dar ta' l-abitazzjoni u hu dekontrollat skond certifikat mahrug mill-Land Valuation Office fit-23 ta' Awissu, 1988.

2. F'kaz ta' dar imnehhija mill-kontroll "Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jgedded il-kirja u jista' jiehu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri ghas-sodisfazzjon tal-Bord, b'rikors biex jiehu lura l-pussess, li matul iz-zmien tal-kirja, l-kerrej kien naqas li jhallas il-kera dovut minnu ghal zewg skadenzi jew aktar fi zmien hmistax-il gurnata minn dak inhar li sid il-kera jkun talbu biex ihallas, jew ghax ghamel hafna hsara fid-dar, jew ghax xort'ohra jkun naqas milli jhares il-kondizzjonijiet tal-kirja.

3. B'mod generali jinghad dwar il-Kap 158 li l-legislatur "ried jipprovdi differentement ghal sitwazzjonijiet diversi ta' relazzjonijiet gjuridici li jinholqu fit-tgawdija ta' certi djar ta' abitazzjoni okkupati b'titoli diversi. Il-legislatur jitratta kull sitwazzjoni partikolari skond il-fattispecie taghha u jipprovdi soluzzjonijiet differenti u proprji biex ikompli jassigura t-tgawdija tad-dar ta' abitazzjoni minn min ikun qed jabita fiha taht kondizzjonijiet li deherlu li jaghmlu gustizzja wkoll mas-sid li finalment kull sitwazzjoni

gjuridika li giet minnu trattata kien kwazi dejjem qed ikun obligat li jirrikonoxxi lic- cittadin Malti d-dritt li jkompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni tieghu, jekk hu jkun preparat li jaccetta l-kondizzjonijiet godda mposti bil-ligi li kienu applikabbli ghac-cirkostanzi tal-kaz tieghu. Il-mod kif hu allura strutturat il-Kap 158..... certament ma jippermettix lill-Qorti li, bi process ta' interpretazzjoni, tapplika disposizzjonijiet li l-legislatur ghazel ghal certa sitwazzjoni gjuridika ghal sitwazzjoni gjuridika ohra, li giet minnu differentement trattata. Mhux konsentit allura ghall-Qorti li testendi beneficcju li l-legislatur ried jakkorda lis-sid f'certa determinata cirkostanza ghal sid iehor li jkun obligat li jirrikonoxxi l-okkupant tal-fond tieghu bhala inkwilin f'cirkostanzi differenti dak li l-legislatur iddispona favur is-sid fl-artikolu 5 tal-Kap 158 li jittratta dwar il-postijiet imnehhija mill-kontroll u ordinanzi dwar il-kerma ma setghax jigi estiz biex japplika ghal dak li l-istess legislatur iddispona fl-artikolu 12 ta' l-istess ordinanza li jittratta dwar l-enfitewzi temporanea li tiskadi ('Bezzina et vs Farrugia', Appell 10 ta' Jannar, 2000) (ara wkoll Appell 'Azzopardi vs Rodenas' fil-kaz ta' dan wara li skadiet enfitewsi). Il-gurisprudenza illum taqbel li t-terminu ta' hmistax-il sena jirreferi mhux ghat-tul tal-kirja imma ghaz-zieda fil-kerma.

4. F'dan ir-rikors qed jigi allegat li l-intimati ma baqghux jokkupaw l-appartament bhala r-residenza taghom, jigifieri kissru l-kondizzjonijiet tal-kirja.

5. Ir-rikorrent Michael Vella isemmi twieqi maghluqa u galleriji; kaxxa ta' l-ittri mimlija, wkoll kontijiet ta' l-ilma li 'kienu jingabru gieli granet wara, l-intimata li tahdem tas-Sliema meta ittemm ix-xoghol taghha tghaddi minn quddiem il-fond u ma tidholx u lanqas tohrog minn hemm; f'gallerija ta' wara hemm fejn jonxru l-hwejjeg li ma jintuzawx, rabba s-sadid bl-istess carruta marbuta. (din ix-xhieda inghatat fit-13 ta' Gunju 2004 u kellha tigi moghtija billi ma kienetx giet registrata. Ir-rikorrenti irrinunzja ghax-xhieda ta' Maria Carmela Catania li gralha l-istess).

6. Jirrizulta li hemm apparat tat-telefonija fi Triq it-Turisti, Bugibba u l-kontijiet jintbaghtu fil-fond de quo. Dan hu fuq l-intimat. Martu kellha telephone fil-fond de quo li tnehha fil-11 ta' Frar, 2005. Hemm servizz ta' dawl u ilma fil-fond fejn 'dan l-ahhar sena ma tantx qed ikun hemm konsum, aktar (hlas ta') kirjiet, ghas-sussidju hemm imnizzla l-intimat, martu u binthom.

7. L-intimat ighid li l-post krieh mat-tlieta u ghoxrin sena ilu, bintu kibret u xtrat appartement il-Qawra. L-intimat ghandu hanut tal-kafe' l-Qawra u fis-sajf hu u martu joqghodu ma' binthom imma l-mara li tahdem ta' Sliema tmur hemm fil-fond ghall-posta u ghal bjankerija. Ihallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma u l-ispejjez 'tal-kondominju'. Dejjem hallas il-kera li zdieget ftit xhur ilu u wara xahrejn gie mressaq ir-rikors. F'daru jmur, jehtieg il-fond, ghax l-iehor hu ta' bintu. Il-karta ta' l-gharfien qeghda fuq ta' Sliema. Fil-kontro-ezami jbiddel il-versjoni ta' kemm joqghod mat-tifla, ma jahsibx li nehew is-servizz tat-telefonija, imma hija martu li taf dwar dan. Ma jiftakarx in-numru tas-servizz ta' Tas-Sliema. L-intimat f'dan il-waqt gibed lejha sewwa.

8. "Biex verament tissussisti 'r-residenza' din ghandha tiddenota certu grad ta' kontinwita' ta' uzu u timmanifesta l-mod kif il-bniedem jorganizza hajtu u dik tal-familja tieghu fil-post li hu intenda bhala r-residenza abitwali tieghu" ('Blackman vs Cuschieri et'. Appell 16 ta' Dicembru, 2002).

9. Mill-ftit provi li tressqu mir-rikorrenti ma jirrizultax l-abbandun ta' 'residenza' minn naha ta' l-intimat kif kien il-kaz fis-sentenza. Il-fatt illi bniedem ighaddi s-sajf go fond iehor, proprjeta' ta' bintu ma jwassalx biex jipprova li l-kerrej telaq mid-dar. Nuqqas ta' konsum ta' ilma u elettriku u tnehhija tas-servizz tat-telefonija jistghu jkunu ndizji imma mhux xi provi konkluzivi. L-intimat minn naha l-ohra accetta li toghla l-kera kif tipprovdi l-ligi u qieghed ihallasha.

Billi r-rikorrenti ma ppruvawx il-kawzali li fuqha nbriet it-talba, kif fuq imfisser, l-Bord jichad t-talba. Imhabba dak li

Kopja Informali ta' Sentenza

ntqal fil-paragrafu sebgha (7) ta' din is-sentenza, tnejn minn tlieta ta' l-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti, l-bqija jigifieri wiehed minn tlieta jithallsu mill-intimati.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----