

Kopja Informali ta' Sentenza



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tal-11 ta' Jannar, 2007

Rikors Numru. 93/2003/1

Rikors Nru: 93/2003

Lawrence Cuschieri u martu Rita Cuschieri

vs

Alfred Cassar u martu Maria Cassar

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fl-1 ta' Ottubru, 2003 fejn esponew:

Illi l-esponenti jikru lill-intimati l-fond "Felix", Triq Fernand Grech, Hal Lija versu l-kera ta' hamsin lira Maltija (Lm50.00) fis-sena, pagabli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

Illi l-ewwel skadenza li jmiss hija dik ta' l-1 ta' Jannar 2004;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-esponenti ghandhom bzonn il-fond ghalihom innifishom, u l-intimati ghandhom dar ohra fejn joqghodu, kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dana l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom, ghar-ragunijiet premessi, jirriprendu l-pussess ta' l-imsemmi fond u ma jirrinovawx il-kirja tieghu fl-eghluq tal-perijodu kurrenti, bl-ispejjez kontra l-intimati.

Ra r-risposta tal-intimati pprezentata fis-26 ta' Novembru, 2003 fejn esponew:

1. Illi t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-pussess tal-fond imsemmi ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti stante illi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi l-fond mertu ta' din il-kawza jikkostitwixxi l-fond residenzjali tal-intimati, u dan minn meta nghata b'titolu ta' lokazzjoni lill-istess intimati sebgha u tletin (37) sena ilu.

2. Illi l-esponenti jirrilevaw illi l-allegazzjoni mressqa mir-rikorrenti illi l-esponenti ghandhom dar ohra fejn joqghodu hija nfondata, stante illi l-fond l-iehor huwa flat zghir intiz ghall-villeggjatura; illi dan il-fond ma jistax jintuza ghall-finijiet ta' abitazzjoni u dan peress illi jehtieg li jsiru xogholijiet ta' natura strutturali estensivi fih sabiex jigi rez abitabbli, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent.

Ikkunsidra:

1. Matul dawn il-proceduri s-sid accetta l-kera ta' Lm75 ghaz-zminijiet:

1 ta' Jannar 2004 – 30 ta' Gunju 2004
1 ta' Lulju 2004 – 31 ta' Dicembru 2004
1 ta' Jannar 2005 – 30 ta' Gunju 2005
(ara dokument a fol 56 bid-data tat-30 ta' Dicembru 2004).

2. Ir-rikors gie prezentat fl-1 ta' Ottubru 2003 u l-iskadenza li kien imiss kienet dik ta' l-1 ta' Jannar 2004. L-intimati qajmu l-eccezzjoni tar-rinunzja ghall-azzjoni.

3. Il-Bord staqsa lir-rikorrent kif ha l-kera u t-twegiba kienet:

*“Naccettaha, ma ghandux joqghod hemm.....
Dan ilu joqghod hemm xi disa' u tletin sena. Qieghed b'hamsin lira kera fis-sena. Minnhom inhallas hmistax-il lira cens. Jekk idum ma jigi jhallas qatt ma baghtlu marixxalli u avukati. Jigi, jhallasni, naghmillu ricevuta u jjena jibqali hamsa u tletin lira fis-sena. Post li illum jiswa, ma nafx kemm jiswa fejn hu..... Dan ma ghamilt xejn hazin”.*

4. “Il-Qrati taghna diversi drabi ippronunzjaw ruhhom fuq ir-rinunzja tacita' li tista' tidderivi mill-fatt tar-ricezzjoni tal-kera da parte tas-sid lokatur. Il-gurisprudenza hi fis-sens li l-lokatur jista' dejjem jircievi l-kera sat-tmiem tar-rilokazzjoni bla ma jippregudika l-azzjoni. (“Michelle Camilleri vs F S Abdilla”, Bord li Jirregola l-Kera, 4 ta' Marzu 1977). Dan ghar-raguni illi *“biex ikun hemm rinunzja tacita' jehtieg li l-fatt ikun inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u l-fatt ta' min jircievi kera ghal perijodu ta' rilokazzjoni korrenti mhux inkonciljabbli mal-konservazzjoni tat-talba ghar-ripreza ta' pussess tal-fond u biex tigi impeduta r-rilokazzjoni ulterjuri ta' l-istess fond”.* (“Carmelo Seychell vs Giovanni Depasquale” Appell 25 ta' Marzu, 1955).

Invece, l-lokatur jippregudika ruhhu meta jircievi ammont ta' kera li jmur 'l hemm mill-perijodu tar-rilokazzjoni. Biex dan il-pregudizzju ma javverax, ir-recezzjoni tal-kera tkun trid issir bla pregudizzju ghall-azzjoni minnu ezercitata ghall-izgumbrament ta' l-intimat. ('Giuseppina Chetcuti Bonavita vs Antonio Zarb; Appell 7 ta' Gunju 1950; 'Maria Assunta Chetcuti Bonavita vs Aldo Borg Cherubino”,

Appell 25 ta' Novembru 1963), - migbura minn 'Anthony Agius Gilbert et vs Peter Cassar Torreggiani', Appell 12 ta' Mejju 2003).

F'dan il-kaz ma jirrizultax li kien hemm ebda riserva. Giet accettata kera li tmur ghal kollox kontra t-talba ghall-izgumbrament. Il-kera tirreferi ghall-perijodi ta' rilokazzjoni wara l-iskadenza, li wara l-gheluq taghha, qed jintalab il-permess ta' zgumbrament. Il-kera m'hiex ghall-perijodi ta' qabel tar-rikors kif jinghad fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent.

"Tali accettazzjoni ma tistax tigi konciljata mat-talba tar-rikorrenti ghaliex mhux biss ma hiex kompatibbli mat-talba taghhom izda wkoll ghax timplika rinnovazzjoni tal-lokazzjoni" ('Alfred Spampinato vs Joseph Muscat', Appell Kummercjali, 11 ta' Frar 1992, Comdr Godfrey Critien M.D. vs Anthony Tabone et" Appell 10 ta' Marzu, 1972; "Carmen Mizzi et vs Saviour Dimech et", Bord li Jirregola l-Kera, 7 ta' Dicembru 2005).

Is-sentenzi msemija fin-nota ta' sottomissjonijiet huma dwar it-tifsira ta' rinunzja imma l-fattispecie huma ohrajn. Hawnhekk fid-dawl tal-provi u l-gurisprudenza hawn rinunzja.

Billi guridikament ir-rikorrenti ma jistghux jissoktaw dan ir-rikors billi rinunzjaw ghal jedd ta' l-azzjoni minnhom impressqa biex ma jgeddux il-kirja u l-imgieba taghhom mhux kompatibbli mal-hsieb taghhom li jibqghu sejr in bil-proceduri, l-Bord jichad it-talba taghhom bl-ispejjez kontrihom.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----