MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-12 ta' Marzu, 2008

Rikors Numru. 52/2001/1

Francis u Josephine konjugi Cutajar

vs

William Mifsud

Il-Bord

Ra r-rikors ta' Francis u Josephine konjugi Cutajar li jghid hekk:

"Illi l-esponenti jikru lill-intimat l-fond 43, Conception Street, Marsa
versu l-kera mensili ta' sittax il-lira fix-xahar, liema kera trid thallas bil-quddiem.

Illi tul il-kirja, l-intimat halla l-imsemmi fond fi stat ta' abbandun minghajr ma ghamel il-manutenzjoni rikjesta kemm mil-ligi.

Illi l-esponenti jikru l-fond residenzjali taghhom minghand terzi persuni versu l-kera ta' hamsa u sittin lira fix-xahar pagabbli bil-quddiem.

Illi attwalment l-esponent Francis Cutajar se jkollu l-impieg tieghu terminat dalwaqt minhabba cirkostanzi li ma ghandux kontroll fuqhom u ghaldaqstant l-esponenti ghandhom bzonn il-fond odjern sabiex jistabilixxi r-residenza ordinarja tieghu kemm ghalihom kif ukoll ghall-familja taghhom, stante li huma finanzjarjament impossibli ghall-esponenti li jhallsu l-kera taghhom, gialadarba Francis Cutajar se jitlef xoghlu.

Illi l-intimat huwa moruz fil-pagament tal-kera.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil dan il-Bord joghgbu jawtorizza lill-esponenti ma jgeddux il-kera tal-fond 43, Conception Street, Marsa lill-intimat u jordna l-izgumbrament tal-istess intimat minn dan il-fond fi zmien qasir u perentorju li dan il-Bord joghgbu jiffissa, tenut kont tar-ragunijiet suesposti."

Ra ir-risposta tal-intimat:

"Illi l-pretenzjonijiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u in effetti huma palesement vessatorji stante li hu risaput minn kullhadd li l-fenomenu tal-umdita' mhux provokat minn xi hadd izda inter alia min-nuqqas ta' protezzjoni tal-bini bit-trapass tal-umdita' ghall-istess. Naturalment l-umdita taghti lok biex it-tibjid jew iz-zebgha jitqaxxar izda dan il-fenomenu certament ma jista' jigi attribwit lil hadd lanqas lill-intimati li jbajjdu l-post regolarment u anke jaghmlu l-manutanzjoni mehtiega minn zmien ghal zmien.

Illi dwar l-ilment li r-rikorrenti jinsabu fil-periklu ta' zgumbrament mill-fond li qed jikru u li ghalhekk hu mehtieg li r-rikorrenti jibdew jokkupaw il-fond mikri lill-intimati, fl-ewwel jigi rilevat li r-rikorrenti qed jahsbu li potenzjalment jistghu jigu zguumbrati ghalkemm in effetti dan ma sehhx u fit-tieni lok r-rikorrenti huma tenuti li

jipprovdu fond alternattiv b'lokazzjoni lill-esponenti bl-istess kumdita', kundizzjonijiet u vantaggi li joffri l-fond in parola mill-posizzjoni geografika tieghu, haga li r-rikorrenti m'humiex f'qaghda li jaghmlu.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-talbiet tar-rikorrenti kif esposti fir-rikors promotorju ghandhom jigu michuda sommarjament bl-ispejjes kontra taghhom.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors kompriza ir-relazzjoni tal-periti membri tal-Bord;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti qed jitolbu r-ripresa ta' dan il-fond ghal diversi ragunijiet izda minkejja dan, il-Bord jista' jiehu konjizzjoni biss ta' zewg ragunijiet ai termini tal-Kap 69 u cioe' dik dwar n-nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond kif ukoll dwar il-morozita' fil-pagament tal-kera. Il-premessi li r-rikorrenti jikru huma stess fond ta' abitazzjoni minghand terzi kif ukoll li ser jispicca bla xoghol mhumiex ragunijiet ghar-ripresa skond l-artikolu 9 tal-Kap 69 izda jistghu biss jittiehdu in konsiderazzjoni mill-Bord fil-kwistjoni ta' "hardship" kemm-il darba ir-rikorrent ikun ghamel talba a bazi tal-artikolu 9 (b) tal-istess Kap, liema talba ma tirrizultax mir-rikors promutur;

Illi fir-rigward tat-talba ghar-ripresa tal-fond bazata fuq in-nuqqas ta' manutenzjoni jirrizulta illi dan il-fond huwa qadim hafna u mibni minghajr "damp proofing course" igiefieri illi fil-kostruzzjoni tieghu ma ntuzax materjal li jeskludi t-trapass tal-umidita' mill-pedamenti 'l fuq. Fic-certifikat tekniku mahrug mill-perit D.H. Camilleri (Dok FC2 a fol 9), hemm indikat ii "no treatment has been given to the dampness problem". Fic-certifikat tekniku tal-perit Lino Cachia esebit mill-intimat, jinghad illi hemm solutzzjoni ghall-problema tal-umdita izda din hija wahda li tinvolvi spiza ta' natura straordinarja ghaliex jista' jkun infilsat membrane bejn il-pedament u l-hajt ta' fuqu billi isir

gewwa l-hxuna tal-pedament u cioe' min-naha ghall-ohra u jitpogga dan il-membrane.

Illi l-periti membri tal-Bord ikkonkludew illi "ghar-rigward tal-umdita' fil-post din ma hija htija xejn ta' l-intimat izda hija intrinsikament relatata ma' tip ta' struttura qadima "sub-standard" nieqsa mis-saff protettiv tal-qatran 'l fuq minn wicc il-pedamenti. (vide fol 66 u 67)

Illi mill-provi jirrizulta illi anke jekk wiehed ibajjad il-hitan f'dan ic-cirkostanzi ikun inutili ghaliex iz-zebgha terga taqa' wara ftit zmien. Sew mic-certifikat peritali tar-rikorrenti kif ukoll mill-konkluzzjonijiet tal-periti membri tal-Bord, minkejja li hija vizibbli nuqqas ta' manutenzjoni ma hemm l-ebda hsarat strutturali fil-fond. Jirrizulta ukoll illi dan il-fond huwa wiehed "sub-standard" b'kontravenzjonijiet sanitarji.

Illi fir-rigward tat-talba bazata fuq in-nuqqas ta' pagament tal-kera, fl-ewwel affidavit tieghu, r-rikorrent ma semma xejn dwar dan. Fl-affidavit ta' Josephine Cutajar, din qalet li minn mindu zewgha fetah dawn il-proceduri, l-intimat qatt ma hallas kera u qatt ma ddepozitaha l-Qorti. L-intimat jghid li hu dejjem offra l-kera lir-rikorrenti izda dan kien jirrifutaha. Illi ai termini tal-artikolu 9 (a) (i) tal-Kap 69, jehtieg li jkun hemm talba minn sid il-kera ghal-hlas ta' kull skadenza. Fil-gurisprudenza taghna din kienet imfissra diversi draba bhal li tirrikjedi prova mhux necessarjament bil-miktub, izda b'mod li tikkonvinci lill-Bord li kienet effettivament saret din it-talba. Ir-rikorrenti kellhom kull opportunita' li almenu jghidu li talbu l-kera anke jekk verbalment izda dan baqghu ma ghamluhx.

Ghalhhekk il-Bord iqis illi t-talbiet tar-rikorrenti ma kienux pruvati u ghal dawn il-mottivi tichad it-talbiet taghhom;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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