MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-19 ta' Mejju, 2010

Rikors Numru. 17/2001/1

Francis Borg u Carmelo Borg

vs

Carmen Agius u Alfred Agius

Il-Bord

Ra r-rikors promutur:

“Illi r-rikorrenti jikru lill-intimati r-raba’ ossija ghalqa maghrufa bhala ‘Tal-Bert’ sive ‘Ta’ Giampula’ sitwat fi Triq l-Imdina (Notabile Road), Attard tal-kejl ta’ cirka tlett itmiem u zewg sieghan versu l-kera ta’ tnax-il lira Maltija [Lm12] fis-sena pagabbli b’lura kull 15 t’Awissu, prossima skadenza fil-15 t’Awissu, 2002.

Illi l-esponenti ghandhom bzonn jirriprendu l-ghalqa inkwistjoni sabiex jahdmuha bhala raba u inoltre l-

imsemmija raba mhiex fonti mportanti ghall ghajxien tal-intimati;

Illi, inoltre, f'dawn l-ahhar snin l-intimati ma sewwewx u ma zammewx fi stat tajjeb il-hitan tal-ghalqa tant li dawn thallew jaqghu f'diversi bnadi, bhalma thallew fi stat totali ta' abbandun il-kamra u l-giebja li jinsabu fl-imsemmija raba';

Illi, inoltre, l-intimati palezament kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi ghar-ragunijiet premessi, l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizza hom jirriprendu l-pussess tal-imsemmija raba ossia ghalqa billi joghgbu jordna l-izgumbrament tal-intimati f'terminu qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, filwaqt illi likwida, jekk ikun il-kaz, kull kumpens dpvut lill-intimati skond il-ligi;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati:

Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jippruvaw illi l-gudizzju huwa integru fis-sens li ma hemm l-ebda komproprejtarju illi mhuwiex parti fil-kawza;

Illi, fit-tieni lok, il-qbiela tithallas kull sena b'lura u mhux bil-quddiem kif jinghad fir-rikors tar-rikorrenti Borg;

Illi, bla pregudizzju ghall-premess u fil-mertu, t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-ghalqa inkwistjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda state illi, fl-ewwel lok, r-rikorrenti ma humiex nies tar-raba u m'ghandhomx bzonn l-ghalqa ghalihom sabiex jahdmuha filwaqt li l-esponenti ghandhom bzonn l-ghalqa li tinhadem regolarment, u, fit-tieni lok, tkun ta' tbatija aktar ghall-esponenti kieku din l-ghalqa tittiehdilhom milli jkun ghar-rikorrenti jekk it-talba taghhom ghar-ripreza ma tigix milqugha;

Illi, inoltre mhux minnu li f'dawn l-ahhar snin l-intimati ma zammewx l-ghalqa u l-hitan fi stat tajjeb. Il-giebja hija fi

stat tajjeb u l-kamra garrbet hsarat mhux b'tort ta' l-intimati;

Illi fl-ahharnett, l-intimati ma kisrux il-kundizzjonijiet tal-kirja kif allegat mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, dan il-Bord ghandu jichad it-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-ghalqa in kwistjoni u ma jordnax l-izgumbrament tal-intimati mill-istess ghalqa;

Bl-ispejjez u b'riserva ghall-sottomissjonijiet ulterjuri."

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi kwantu ghall-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimati li permezz taghha qieghed in dubio l-integrita tal-gudizzju okkorendo l-prova tar-rikorrenti li ma hemm ebda kopropretarji ohra, l-istess intimati irtiraw din l-eccezzjoni (ara verbal tas-seduta tad-19 ta' Settembru 2003) u ghalhekk il-Bord qieghed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-ewwel eccezzjoni preliminari;

Illi kwantu l-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti jirpuzaw fuq dak ravvizat fl-artikoli 4(2)(a) u (f) tal-Kap 199. L-ewwel raguni vantata mir-rikorrenti sabiex dan il-Bord jawtorizzahom jirriprendu dan ir-raba' hija dik ta' htiega tieghu biex jinhadem minn wiehed mir-rikorrenti li fil-mori tal-kawza kkonferma li kien spicca minghajr xoghol u ghalhekk kellu bzonnu ghal ghixien tieghu u dan skond l-artikolu 4(2) (a) tal-Kap 199. L-elementi ta' dan id-dispost huma kienu ezaminati diversi drabi mill-Qrati taghna minn fejn jemergi l-insenjament li l-Bord jehtieg li jesplora tlett rekwiziti li ghandhom lkoll jikkonkorru biex ikun jista' jawtorizza r-ripreza fuq dan il-bazi, (ara in rigward **Jane armla min John Mary Calleja et vs Francesco Calleja et App 6/10/2000**).

Fir-rigward tal-ewwel element, dan il-Bord hu sodisfatt illi wiehed mir-rikorrenti, Carmelo Borg, ghandu bzonn ir-raba sabiex jahdmu personalment. L-istess Carmelo Borg spjega illi huwa jahdem mal-kumpanija Kalaxlokk u li l-impjieg tieghu kien qieghed fi stat prekarju. Apparti l-fatt illi s-sitwazzjoni prekarja tal-kumpanija Kalaxlokk kien "public knowledge", fil-mori tal-kawza sehh dak li kien qed janticipa l-istess intimat ghaliex l-impjieg tieghu mal-kumpanija intemm. L-ewwel rekwizit ghalhekk huwa pruvat ghas-sodisfazzjon ta' dan il-Bord;

It-tieni rekwizit jinkombi fuq l-inkwilin li ghandu jipprova li r-raba huwa fonti importanti ghall-ghixien tieghu. Dwar dan irid jinghad illi l-intimat xehed illi huwa pensjonant u ghandu 68 sena. Oltre din l-ghalqa ghandu madwar tletin tomna raba iehor li jmiss lilu mill-qasma li kien ghamel missieru. L-ghalqa in kwistjoni kienet messet lilu u lil huh Anthony Agius, llum mejjet, u ghalhekk jaqsam il-prodott ma' l-armla tieghu l-intimata Carmen Agius. Din l-ghalqa tinzera biss wara s-sajf ghaliex mhix saqwi u minnha jiehu diversi ucuh kif ukoll qamh izda in kontra ezami xehed li l-"bicca l-kbira qamh u nidirsu". Fl-2006, l-intimat Alfred Agius, xehed illi ghandu pensjoni ta' bejn mitejn u ghaxra u mitejn u ghoxrin lira maltin fix-xahar. Ir-raba tieghu llum qieghed fuq it-tifel tieghu hlief ghal din in kwistjoni u sitt itmiem ohra. Huwa jghin lill-ibnu fiz-zamma tar-raba tieghu. L-intimata Carmen Agius ma ressqet ebda xhieda dwar l-importanza ta' din l-ghalqa ghall-ghixien taghha. Il-Bord ghalhekk ikollu jikkonkludi illi minn din l-ghalqa, sehem l-intimat Alfred Agius huwa kwantu in-nofs, cioe tomna u nofs raba li llum huwa risaput li ghandu jirrendi madwar tlett mitt ewro fis-sena qamh. Illi fic-cirkostanzi l-intimat Alfred Agius ma weriex ghas-sodisfazzjoni tal-Bord li dan ir-raba huwa fonti importanti ghall-ghixien tieghu.

Skond l-insenjament tal-Qrati taghna, l-ezami tat-tielet element jiskatta kemm il-darba ikun pruvat it-tieni wiehed, haga din li ma sehhitx.

Illi kwantu jirrigwarda l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' manutenzjoni tal-ghalqa de quo, jirrizulta mir-ritratti esebiti illi ma hemmx fejn wiehed jista' jargomenta b'mod kontrarju. Il-periti teknici stess irritenaw illi l-hitan tas-sejjieh kien ttellghu recentement, ix-xatba tal-ghalqa imsewwija recentement u r-raba mahrut frisk. Dwar dan, l-Qorti tal-Appell fil-kawza Grezzju Caruana et vs Guzeppi Degabriele 3/11/2004 ikkonkludiet illi "Hekk, per ezempju, kif sehh proprju f'dan il-kaz, l-intimat jinghata brevett ta' immunita mill-konsegwenzi tas-subparagrafu (f) jekk fil-mori tal-kawza jiddeciedi li jsewwi l-hitan tar-raba mil-istat li kienu fil-bidunett tal-kawza u tat-talba bazata fuq dik il-mankanza tieghu li jzomm fi stat tajjeb l-istess hitan jew xi obbligu iehor tal-kirja. Dan ghal din il-Qorti mhux accettabbli".

Illi l-intimat wera b'mod indubitat illi fil-kors tal-hajja tieghu, senjatament fiz-zmien lamentat, huwa kellu problemi serji ta' sahha u ma setghax jindokra ir-raba izda appena rega ha sahhtu rega lura fil-mistier. Filwaqt illi l-Bord jissimpatizza mas-sitwazzjoni tal-intimat, ma jarax ghaliex dan ma setghax inkariga persuni, inkluzi ibnu, li biex jara li r-raba ma jaqax fi stat ta' abbandun kif fil-fatt sehh.

Illi ghalhekk l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizza r-ripreza tar-raba' gimgha wara l-15 t'Awissu 2010 minghajr kumpens lill-intimati.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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