MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-9 ta' Gunju, 2010

Rikors Numru. 45/2007/1

Philip Grech (ID 352128M) f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' l-assenti Frank Grech, Alfred Grech (ID 15027M), Gaetano sive Tano Grech (ID 544030M); Josephine Diacono (ID 127424M), Christopher Grech (ID 8560M), Mary Amabilis sive May Mifsud (ID 579161M), Angela Hili (ID 353258M), Maryanne Gera (ID 558056M)

vs

Edwin Formosa (ID 689240) u Dorian Cremona (ID 284274) bhala president u segretarju rispettivament (zieda awtorizzata fit-2 t'April 2008) tal-Kazin Laburista ta' Sta. Venera

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi l-esponenti huma l-propretarji tal-fond numru 362 Triq il-Kbira San Guzepp Santa Venera;

Illi b'ordni ta' rekwisizzjoni numru RO23691 mahrug taht l-Artikolu 3 tal-Kap 125 is-Segretarju tad-Djar., illum Direttur Tal-Akkomodazzjoni Socjali, kien hareg ordni ta' rekwisizzjoni kontra l-esponenti u sussegwentement kien allokka l-fond lill-intimat biex jintuza bhala kazin politiku;

Illi l-esponenti kienu sussegentement irrikonnoxew lill-intimat bhala inkwilin taghhom bil-kera ta' mija erba' u sittin lira fis-sena (Lm164);

Illi l-intimat ikkawza hsarat konsiderevoli fil-fond billi naqas li jiehu hsiebu bhala *bonus paterfamilias* u jaghmel dawk ir-riparazzjoni ordinarji li huwa responabbli taghhom skond il-Ligi u naqas milli jaghmel il-manutenzjoni regolari tal-fond. Illi l-fond illum jinsab fi stat dilapidat u zdingat stante u jista' jkun hemm preiklu anke' ghall-fondi adjacenti;

Illi l-kundizzjoni hazina u perikoluza tal-fond johrog car mir-rapport tal-Perit Patrick Calleja (Kopja annessa Dok A), liema rapport sar wara spezzjoni tal-fond fit-30 t'April 2007;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu ghar-ragunijiet fuq esposti li jigu awtorizzati ma jgeddux il-lokazzjoni favur l-intimat b'effett mill-iskadenza li tmiss u konsegwentement tordna l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju;

Bl-ispejjes kontra l-intimat

Ra r-risposta tal-intimati li tghid:

Illi preliminarjament ir-rikors promotorju huwa null stante li l-'Kazin Laburista Sta. Venera' mhuwiex entita' guridika u kellu jharrek min jirraprezenta lill-istess Kazin;

Illi peress illi din hija kawza ghal zgumbrament ghalhekk dan il-Bord m'ghandux kompetenza;

Illi minghjar pregudizzju ghas-suespost fil-mertu mhux minnu li l-inkwilini m'ghamlux r-riparazzjonijiet li huma dovuti jaghmlu u mhux minnu li l-post huwa fi stat dilapitat;

Illi l-inkwilini hadu hsieb sew tal-fond mikri lilhom kif trid il-ligi;

Illi x-xogholijiet ta' natura straordinarja huma a kariku tas-sid li minkejja li gie avzat mill-inkwilini sabiex jaghmel tali riparazjonijiet rrifjuta li jaghmel dan;

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda;

Semgha l-partijiet;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza fuq l-eccezzjoni preliminari tal-intimati senjatament fuq it-tieni eccezzjoni stante li l-ewwel eccezzjoni kienet sorvolata wara li r-rikorrenti talbu u ottjenew korrezzjoni fl-okkju;

Illi l-eccezzjoni in ezami hija dwar in-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* ta' dan il-Bord stante li it-talba vantata mir-rikorrenti hija wahda ghal zgumbrament. Kif inhu akkolt fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna fil-kawzi rigwardanti kwistjonijiet ta' kera jehtieg li ssir distinzjoni bejn talba mir-rikorrenti sabiex ma jgeddidx il-kera li ikun imiss u dik fejn ir-rikorrenti jitlob ghal-izgumbrament tal-fond qabel l-gheluq tall-kera korrenti. Fil-kaz in dizamina, ir-rikorrenti talbu "li jigu awtorizzati ma jgeddux il-lokazzjoni favur l-intimat b'effett mill-iskadenza li tmiss u konsegwentement tordna l-zgumbrament fi zmien qasir u perentorju". Naturalment f'kaz li tkun milqugha din it-talba, isegwi li l-intimat ghandu ikun zgumbrat izda dan huwa biss il-konsegwenza li huwa ben divers minn meta rikorrent jitlob li ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt lokatizju waqt il-kors tal-kirja.

Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell **Dr. Alfred Grech pro et noe et vs Joseph Muscat et 10 t'Ottubru 2003**, din il-materja ilha deciza mill-Qrati taghna sa mill-1957 u ccitat l-kawza **Rosaria Scalpello vs Carmelo Falzon (App 28/6/1957)** li kienet irriteniet hekk:

L-appellanti ressqet it-talba taghha quddiem il-Bord in bazi ghad-disposizzjonijiet fuq imsemmijin; billi dik it-talba hija intiza biex il-lokazzjoni meta tispicca ma tigix imgedda, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, huwa l-Bord kompetenti biex jiehu konjizzjoni taghha (ara kazi analogi decizi minn din il-Qorti fit-8 ta' Frar 1954 in re: Attard vs Ebejer, u fid-29 ta' April 1955 in re Grech vs Camilleri). Kien ikun differenti l-kaz kieku t-talba kienet ghar-rizoluzzjoni u xoljiment tal-lokazzjoni, jew rilokazzjoni, 'waqt il-kors taghhom' billi f'dan il-kaz dik it-talba kienet tkun ta' kompetenza tat-tribunali ordinarji (ara ukoll Koll. Vol. XXXIII-1-685).

Fis-sentenza taghha fuq citata tal-2003, il-Qorti tal-Appell irriteniet illi:

Jekk wiehed ma joqghodx attent ghal din is-'sottiljezza' legali kif jinghad f'din is-sentenza, facilment jinkorri jew jigi indott fi zball dwar liema tribunal ghandu, skond il-ligi, kompetenza illi jiehu konjizzjoni tal-kaz.

Illi kif inhu evidenti mit-talba tas-socjeta' rikorrenti, dan il-Bord qed ikun adit biex jawtorizza ir-ripreza ta' fond wara t-tmiem tal-kirja korrenti a bazi ta' non osservanza ta' kondizzjoni lokatizja kif ravvizat fl-artikoli 8 (1) u 9(a) tal-Kap 69 u mhux, kif tghid is-socjeta' intimata, sabiex din tkun zgumberata mill-fond waqt il-kors ta' kirja.

A tenur tal-insenjament fuq riportat, dan il-Bord qed jaqta' u jiddeciedi li l-intimati m'ghandhomx ragun fl-eccezzjoni taghhom u ghalhekk qed jirrispingi l-eccezzjoni preliminari bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza In Parte >

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