MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-16 ta' Marzu, 2015

Rikors Numru. 33/2012

B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817)

vs

Partit Laburista u b'digriet tas-26 ta' Novembru 2012, kien kjamat in kawza il-Kazin Laburista tal-Pieta'

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi s-socjeta’ esponenti tikri lill-intimata l-fond numru hamsa (5) Triq Marina, Pieta bil-kera ta’ €186.35 fis-sena jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem. L-iskadenza li tmiss taghlaq fl-1 t’Ottubru, 2012.

2. Illi l-kirja kienet regolata mill-iskrittura tat-28 ta’ Marzu, 1978, kopja Dok A, illum fil-perjodu relokatizzju, u wara cessjoni lill-intimata.

3. Illi b’ittra datata 13 ta’ April, 1999, l-intimata talbet il-kunsens tal-esponenti ghal xi xogholijiet ta’ natura straordinarja fil-fond (indikat erronjament bhala bin-numru 3, anki f’korrispondenza sussegwenti) konsistenti fit-tibdil ta’ soqfa. Kopja Dok B.

4. Illi b’ittra tas-27 t’April, 1999, is-socjeta’ esponenti indikat li ma kellha ebda oggezzjoni basta jigu osservati l-kundizzjonijiet fl-istess ittra (kopja Dok C) u sussegwentement, b’ittra datata 24 ta’ Lulju 1999, l-intimata baghtet pjanti biex tispjega t-tibdil relattiv. Kopja Dok D.

5. Illi, b’ittra datata 18 ta’ April, 2000, is-socjeta’ esponenti awtorizzat lill-intimata tezegwixxi l-alterazzjonijiet interni konsistenti fir-riduzzjoni fi daqs tal-bitha interna kif ukoll it-tibdil tas-saqaf tal-bejt, liema bejt kellu jibqa fl-istess livell bhal ma kien qabel u Jimmy Magro ghall-intimata kien iffirma kopja ta’ din l-ittra bhala sinjal ta’ qbil. Kopja Dok E.

6. Illi f'Marzu tas-sena 2011 l-esponenti skopriet li l-intimata kienet, apparti x-xoghol awtorizzat, bniet kamra mdaqqsa ta' cirka 27m² fuq il-bejt il-gdid u ghalhekk ghamlet rizerva dwarha fl-ircevuta tal-kera ta' dik is-sena u talbet lill-intimata tirregolarizza l-pozizzjoni taghha billi jew taccetta zieda fil-kera b'riflessjoni ghaz-zieda fl-ambjent mikri jew li takkwista l-fond bil-prezz mitlub. Kopja tal-ittra relattiva datata 13 ta' Gunju 2011 qed tigi mehmuza bhala Dok F flimkien ma' reminder datata 13 ta' Ottubru 2011, mehmuza bhala Dok G fejn l-intimata nghatat ukoll l-option li twaqqa' l-kamra gdida li bniet.

7. Illi b'ittra datata 28 ta' Novembru, 2011, l-intimata insistiet li t-tibdil strutturali kien sar bil-permess tas-sid. Kopja Dok H u b'ittra datata 2 ta' Dicembru 2011, l-intimata nghatat sat-31 ta' Jannar biex tnehhi l-kamra. Kopja Dok I.

8. Illi fis-26 ta' Marzu 2012 is-socjeta' esponenti spezzjonat l-fond flimkien mal-perit taghha Andrea Vassallo Cesareo u sabet li kollox baqa kif kien. Dana huwa anki kkonfermat mic-certifikat rilaxxat mill-Perit fis-27 ta' Marzu, 2012 minn fejn jirrizulta ukoll li l-kamra li nbniet fuq il-bejt mhiex koperta minn permessta' zvillupp skond il-ligi. Kopja Dok J.

9. Illi mill-fatti jirrizulta illi l-intimata ma zammitx mal-kundizzjonijiet tal-kirja u specifikament mal-awtorizazzjoni moghtija mill-esponenti bl-ittra tat-18 ta' April 2000, billi ghamlet tibdil ta' natura straordinarja fil-fond billi ziedet l-ambjent mikri sostanzjalment u dana minghajr il-kunsens tas-sid u bi ksur tal-Artiklu 9(a) Kap 69, liema ksur ma giex rimedjat mill-intimata minkejja l-opportunita' li nghatat biex tnehhi l-istess kamra.

10. Ghaldaqstant u ghal ragunijiet fuq esposti, l-esponenti titlob bir-rispett kollu li dan il-Bord jawtorizzha ma ggeddidx il-lokazzjoni fl-iskadenza li tmiss u tordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond 5 Triq Marina, Pieta' fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta' Anthony Camilleri ID 646043M bhala segretarju tal-Kazin Laburista li tghid hekk:

1. Illi qabel xejn huwa l-Kazin Laburista tal-Pieta li ghandu relazzjoni guridika mar-rikorrenti u ghaldaqstant il-kawza saret f'isem hazin.

2. Illi r-rikorrenti ghamlet din il-kawza biex tuza pressjoni fuq il-Kazin Laburista tal-Pieta biex il-kera tizdied minn €186 ghal €4500 u rivedibbli b'10% kull tlett snin, kif jigi muri dan il-Bord.

3. Illi l-intimati Kazin Laburista Pieta kienu hadu permess sabiex issir il-kamra ndikata li llum qed toggezzjona ghaliha s-socjeta' attrici u **barra minn hekk is-socjeta' attrici baqghet taccetta l-kera minghand l-esponenti minkejja li kienet taf bit-tibdil strutturali li llum qeda tilmenta ruhha minnu.**

4. Illi fi kwalunkwe kaz it-tibdil li sar, sar ghall-ahjar tgawdija tal-fond mill-inkwilin u l-istess inkwilin jerga jregga 'l fond kif kien fl-ahhar tal-kirja. Ix-xoghol mhuwiex ta' entita' li dan ma jistax isir

5. Illi l-fond kif gie zdied fil-valur u ghalhekk ix-xogholijiet inkwistjoni m'huma ta' l-ebda pregudizzju ghas-socjeta' attrici.

Ghaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici.

Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri permessi mill-ligi.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza fuq l-eccezzjoni preliminari tal-Parit Laburista u tal-kjamat in kawza, l-Kazin Laburista tal-Pieta'. Is-socjeta' rikorrenti *qua* sid ta' fond mikri, skond hi, lill-Partit Laburista, adiet lil dan il-Bord b'talba ta' zgumbrament mill-istess fond fuq il-premessa illi sar tibdil strutturali ta' natura straordinarja minghajr il-permess taghha. Il-Partit Laburista rribadixxa, *inter alia,* b'zewg eccezzjonijiet ta' natura preliminari: li huwa m'huwiex il-legittimu kontradittur kif ukoll illi ma hemm l-ebda relazzjoni guridika bejn il-partijiet. Il-Kazin Laburista tal-Pieta', bhala interessat fl-ezitu tal-proceduri u ghalhekk kjamat in kawza fuq talba tieghu, ecepixxa illi huwa ghandu relazzjoni guridika mar-rikorrenti u mhux il-Parit Laburista u ghaldaqstant il-kawza saret ta' xejn;

Illi minn ezami tal-provi jirrizulta illi l-intimat ghandu ragun fiz-zewg eccezzjonijiet tieghu. Dan ghaliex il-kazin de quo kien inghata lill-Ispizjar Joseph Sciberras lura fis-sena 1978 bil-fakolta' li jissulloka l-fond f'okkazjoni wahda. Din is-sullokazzjoni sehhet u kienet ukoll rikonoxxuta mis-socjeta' rikorrenti skond deposizzjoni tar-rapprezentata taghha quddiem dan il-Bord. Jidher izda li s-socjeta' rikorrenti ma tafx favur min sehhet din is-sullokazzjoni. Il-Partit Laburista jghid illi hu ma jidholx fit-tmexxija u amministrazzjoni tal-kazini. Minkejja dan, u hawnhekk jidher illi originat l-konfuzzjoni, kien is-segretarju generali tal-Partit Laburista li kien ghamel kuntatt mas-socjeta' rikorrenti sabiex jitlob l-awtorizazzjoni jaghmel xogholijiet rimedjali ta' portata straordinarja. Il-korrispondenza minn fol 5 sa 15 tal-process tixhed dan. Izda irid jinghad illi permezz ta' ittra tat-28 ta' Novembru 2011, il-Kazin Laburista ossia Centru Laburista Pieta' kien wiegeb ghall-ittra tas-socjeta rikorrenti tat-13 t'Ottubru 2011 fejn din tal-ahhar ressqet tlett proposti sabiex tkun rizolta kwistjoni hemm indikata. F'dik l-ittra risponsiva, l-Kazin Laburista Pieta' kien wiegeb illi t-tibdil strutturali kien sar bil-permess tas-sid; li l-kirja kwantu l-awment propost hija regolata bil-ligi u li ma kienux f'qaghda finanzjarja li jaccettaw il-proposta ta' xiri tal-fond;

Issa, r-rikorrenti esebew sensiela ta' ricevuti tal-kera mhallsa matul is-snin. Jidher li ghal xi snin r-ricevuti kienu jinhargu favur l-Ispizjar Joseph Sciberras u dan izda mbaghad bdew johorgu favur il-Malta Labour Party Club u anke favur il-Malta Labour Party. Issa kif kostantement ricevut mill-Qrati taghna, *"ricevuta mhix hlief kwittanza tal-kera u d-destinazzjoni tal-fond fiha mhix konklussiva biex b'mod definit x'kien l-intendiment tal-kirja"* - **Giraldu Camilleri vs Carmelo Tonna et App 12.1.2005**. "*Ricevuta tista' tkun punt relevanti izda mhux necessarjament determinanti*" **– Angelo Fenech et vs Peter Muscat Xerri App 21.3.97** citata **f'Emanuel Baldacchino et vs Emanuel Vella 2.20.20**. Issa l-Kazin Laburista tal-Pieta' kien ihallas il-kera minnu dovuta permezz ta' *cheque* (ara kopja ta' *cheques* mill-2007 sal-2011 a fol 49 sa 53).

Minkejja dan, s-socjeta' rikorrenti kienet tohrog ricevuti fuq il-Malta Labour Party (MLP) ciononostante. (ara kopja ta' ricevuti a fol 36 u 37). Jidher ghalhekk illi s-socjeta' rikorrenti ma taghmilx differenza bejn il-Kazin Laburista tal-Pieta' u l-Partit Laburista u kien dan li ta lok ghal-konfuzzjoni dwar min huwa l-inkwilin f'dan il-kaz. Izda minn dak kollu hawn skrutinat jemergi illi l-intimat Partit m'huwiex l-inkwilin tal-fond in mertu ghaliex dan huwa l-Kazin Laburista Pieta' u ghalhekk ghandhom ragun sia l-Partit Laburista kif ukoll il-Kazin Laburista Pieta' fl-eccezzjonijiet taghhom;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat u l-ewwel eccezzjoni tal-kjamat in kawza u qed jillibera lill-Partit Laburista mill-osservanza tal-gudizzju.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mis-socjeta' rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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