BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 70/2015

Lawrence Zammit (K.I. 766744M)

vs

Mary Corso (K.I. 513331M) u b'digriet tal-Bord tad-9 ta' Gunju 2016, wara l-mewt ta' Mary Corso l-atti gew trasfuzi f'isem Rita Bondin (K.I. 435661M)

Illum, 27 ta' April 2017

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi l-attur huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru tnejn u sebghin (72), Triq l-Oratorju, Bormla, kantuniera ma' Triq

Abram Gatt minn fejn ghandu access min-numru ufficjali disgha u tmenin (89).

2. Illi permezz ta' skrittura datata hmistax (15) ta' Gunju tas-sena 2009, l-attur kera lill-konvenuta l-imsemmi fond ghal sitt (6) snin u cioe' mill-hmistax (15) ta' Gunju tas-sena 2009 sal-hmistax (15) ta' Gunju tas-sena elfejn u sittax (2016) u dan kif jirrizulta mill-annessa skrittura markata Dok. A.

3. Illi permezz ta' zewg ittri interpellatorji datati ghoxrin (20) ta' Marzu 2015 u t-tlieta (3) ta' Gunju 2015 il-konvenuta giet interpellata sabiex tivvaka mill-imsemmi fond fil-15 ta' Gunju 2015 izda baqghet inadempjenti.

4. Illi l-konvenuta qieghda tokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-ligi.

5. Illi sa fejn jaf l-attur il-konvenuta ma ghandha l-ebda difiza x'taghti kontra t-talba tieghu.

<u>RAGUNI TAT-TALBA</u>

1. Illi l-attur huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru tnejn u sebghin (72), Triq l-Oratorju, Bormla, kantuniera ma' Triq Abram Gatt minn fejn ghandu access min-numru ufficjali disgha u tmenin (89).

2. Illi permezz ta' skrittura datata hmistax (15) ta' Gunju tas-sena 2009, l-attur kera lill-konvenuta l-imsemmi fond ghal sitt (6) snin u cioe' mill-hmistax (15) ta' Gunju tas-sena 2009 sal-

hmistax (15) ta' Gunju tas-sena elfejn u sittax (2016) u dan kif jirrizulta mill-annessa skrittura markata Dok. A.

3. Illi permezz ta' zewg ittri interpellatorji datati ghoxrin (20) ta' Marzu 2015 u t-tlieta (3) ta' Gunju 2015 il-konvenuta giet interpellata sabiex tivvaka mill-imsemmi fond fil-15 ta' Gunju 2015 izda baqghet inadempjenti.

4. Illi l-konvenuta qieghda tokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-ligi.

5. Illi sa fejn jaf l-attur il-konvenuta ma ghandha l-ebda difiza x'taghti kontra t-talba tieghu.

<u>TALBIET</u>

Illi jinghad ghalhekk l-intimat ghaliex m'ghandux dan il-Bord;

1. Jiddeciedi u jilqa' t-talba tar-rikorrenti minghajr ma jghaddi ghas-smigh tal-kawza *ai termini* tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) *in vista* ta' l-hawn fuq dikjarazzjoni guramentata u ta' l-anness *affidavit* Dok LZ.

2. Jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond fuq imsemmi billi jikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss tizgombra mill-fond bin-numru tnejn u sebghin (72), Triq l-Oratorju, Bormla, kantuniera ma' Triq Abram Gatt minn fejn ghandu access min-numru ufficjali disgha u tmenin (89).

Ra wkoll ir-risposta tal-intimata li tghid hekk:

> Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti in vista tal-fatt li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jirrizulta ahjar waqt is-smigh ta' dawn il-proceduri;
>
> Illi l-intimata hija mara ta' 84 sena, u ilha tghix fil-fond mill-1989 fejn kienet inghatat enfitewsi temporanja ghal 25 sena mill-1984. Din il-koncessjoni giet fi tmiemha fl-2009 fejn imbaghad ghar-ragunijiet li se jigu spjegati waqt is-smigh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza, kienet saret novazzjoni fl-2009 u waqt li kien ghadu ghaddej dan it-terminu kienet saret ukoll skrittura privata bejn il-partijiet hekk kif se jigi muri waqt is-smigh u t-trattazzjoni ta din il-kawza.
>
> Illi r-rikorrenti dejjem wieghed lill-intimata illi huwa qatt ma kien se jkecciha mill-fond u dan anki wara li jiskadi t-terminu u dan stante l-età taghha, hekk kif se jigi ppruvat waqt is-smigh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza.
>
> Illi skont il-ligi taghna, meta emfitewsi tigi fi tmiemha din tinqaleb f'kirja minghajr il-bzonn ta' novazzjoni f'kaz illi l-enfitewta jkun qed jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja. Din il-kirja ghandha tkun wahda protetta u ghaldaqstant m'hemm l-ebda raguni ghala l-kirja in kwistjoni m'ghandhiex tigi mgedda.
>
> Illi r-rikorrenti lanqas wera fir-risposta tieghu illi huwa jrid il-fond ghal xi wahda mir-ragunijiet imsemmija f'artiklu 9 ta' Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk dan l-Onorabbli Bord

m’ghandux jilqa’ t-talbiet tieghu ghall-izgumbrament ta’ l-intimata.

Illi jekk dan il-Bord jilqa` t-talba tar-rikorrenti, din se tkun trawma kbira ghall-istess intimata, mara anzjana ta’ 84 sena u dan anke stante l-fatt illi din qed tbati mid-dimentia u li allura se tkun hafna iktar difficli ghaliha jekk tigi biex tibdel ir-residenza taghha kieku dan l-Onorabbli Bord kellu jilqa` t-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament ta’ l-intimata.

Illi l-intimata tirrileva illi maghha hemm tghix ukoll bintha Rita Bondin. Din ilha tirrisjedi hemmhekk ghal circa ghaxar snin.

Illi l-intimata ma ssibx oggezzjoni jekk ir-rikorrenti joghgbu joghli l-kera hekk kif dan ghamel fl-2011.

B’riserva li jitressqu risposti ulterjuri skont il-ligi jekk ikun il-kaz.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema’ s-sottomissjonijiet orali tar-rikorrent.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimata tad-09 ta’ Marzu 2017.

Ra r-replika tar-rikorrent tat-03 t’April 2017.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza fuq il-kap tal-ispejjez biss stante illi fil-mori bint l-intimata Mary Corso, u cioè l-intimata Rita Bondin, irritornat c-cwievet tal-fond mertu tal-kawza lir-rikorrent u ghalhekk irrilaxxjat il-pussess tal-fond lir-rikorrent.

Illi l-intimata attwali Rita Bondin tissottometti illi kull parti fil-kawza ghandha thallas l-ispejjez taghha u dan ghaliex hekk kif il-kawza giet trasfuza f'isimha hija rrilaxxjat il-fond.

Ir-rikorrent da parti tieghu jghid illi l-intimata ghandha tbati l-ispejjez kollha tal-kawza ghaliex din giet istitwita biss minhabba illi ab initio wara illi skada l-kuntratt tal-kera l-intimata naqset li tirrilaxxja l-fond, u kien minhabba f'hekk illi gew istitwiti l-proceduri odjerni. Mhux biss izda minkejja dawn il-proceduri, l-intimata baqghet ma rrilaxxjatx il-fond izda ddefendiet il-kawza bir-risposta taghha u ghalhekk kienet intenzjonata illi din il-procedura tiehu l-kors kollu taghha.

Illi r-rikorrent donnu qieghed jinsa li l-intimata attwali ma hiex l-intimata li kontra taghha giet istitwita l-kawza, izda hija bint dik l-intimata li originarjament irceviet u ddefendiet il-kawza.

Illi ghalhekk se mai, s-sottomissjonijiet tar-rikorrenti jistghu jkunu applikabbli fil-konfront tal-intimata Mary Corso izda mhux fil-konfront tas-successur taghha Rita Bondin.

Illi wara li l-atti gew trasfuzi f'isem Rita Bondin, hija talbet zmien biex tizgombra mill-fond u fil-fatt fis-26 ta' Settembru 2016, ai termini tal-verbal a folio 51 tal-process, irrilaxxjat ic-cwievet tal-fond lir-rikorrenti

u l-kawza thalliet sabiex il-partijiet jirregolaw ruhhom u ghall-probabbli cessjoni.

Illi fis-seduta ta' wara l-Bord gie infurmat li filwaqt li l-mertu gie sorvolat kien fadal il-kap tal-ispejjez li ghalhekk ma kienx hemm qbil dwaru. U l-kawza thalliet ghat-trattazzjoni dwar l-istess. U wara dik is-seduta l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum, minkejja illi la l-intimata u lanqas l-avukat taghha ma kienu prezenti.

Ili ghalhekk ma jistax jinghad li l-intimata attwali Rita Bondin b'xi mod hija responsabbli ghall-istituzzjoni ta' din il-kawza jew ghal xi dewmien fil-proceduri odjerni.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord jiddikjara illi kull parti ghandha thallas l-ispejjez taghha.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur