BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D

Mary Anne Bonavia (ID 469866M)

Vs

Joseph Bongailas (ID 8483M)

Rik Nru: 84/16

Illum 16 ta' Mejju 2017

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mary Anne Bonavia (ID 469866M) li jaqra hekk:

Illi r-rikorrenti hija s-sid tal-fond 'Gelormu House', Vjal Kottonera, Fgura u ta' garaxx 'Grez' Vjal Kottonera, Fgura (Dok A);

Illi l-fond bl-isem 'Gelormu House', Vjal Kottonera, Fgura huwa mikri lill-intimat versu l-kera ta' €250 (mitejn u hamsin ewro) pagabbli kull xahar bil-quddiem u l-garaxx 'Grez', Vjal Kottonera, Fgura huwa wkoll mikri lill-istess intimat versu l-kera ta' €10 (ghaxar ewro) kuljum pagabbli kull hmistax tax-xahar u dan skont dak pattwit fl-iskritturi privati ta' bejn il-partijiet datati 24 ta' Gunju 2013 (Dok B);

Illi l-intimat minkejja interpellat diversi drabi, baqa' inadempjenti fil-hlas tieghu (Dok D). Dan billi fir-rigward tal-fond 'Gelormu House', Vjal Kottonera, Fgura l-intimat ilu ma jhallas kera mill- ewwel (1) ta' Mejju 2014 u fir-rigward tal-garaxx 'Grez', Vjal Kottonera, Fgura, il-kera ilha dovuta mill-ewwel (1) t'April 2014;

Illi inkluz mal-arretrati ta' kera l-intimat ma onorax l-obbligu tieghu skont l-iskritturi imsemmija sabiex ihallas l-kontijiet ta' dawl u ilma minnu wzati gewwa l-fondi lilu mikrija (Dok F) ;

Illi l-intimat ilu ma juza l-fondi in kwistjoni ghal aktar minn sena u ghal daqstant abbanduna ghal kollox minghajr pre-avviz lis-sid qua rikorrenti;

Illi i-intimat certament huwa inadempjenti mill-obbligi lokatizji tieghu u konsegwentement saret u qed tkompli issir hsara konsiderevoli lill-fondi de quo;

Illi ghalhekk bl-iskadenza fil-hlas ta' kera pagabbli lir-rikorrenti u in non uso ghal-perjodu twil da parti ta' l-intimat, jissussistu c-cirkostanzi kollha skont il-Ligi li jintitolaw lir-rikorrenti tisfratta lill-intimat mill-lokazzjoni tal-fondi de quo;

Illi r-rikorrent taf il-fatti hawn esposti personalment;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex ghar-ragunijiet premessi, joghgbu:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi, prevja kull dikiarazzioni necessarja u opportuna, ghar-ragunijiet fuq premessi r-rikorrenti ghandha l-jedd li tirriprendi l-pussess tal-fondi 'Gelormu House', Vjal Kottonera, Fgura u ta' garaxx 'Grez' Vjal Kottonera, Fgura;

2. Konsegwentement tordna lill-intimat sabiex jizgombra mill-fondi 'Gelormu House' Vjal Kottonera, Fgura u ta' garaxx 'Grez' Vjal Kottonera, Fgura u dana fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dana l-Onorabbli Bord u sabiex l-intimat ighaddi lura lir-rikorrenti l-pussess vakant tal-imsemmija fondi;

Bl-ispejjes inkluz tal-ittri ufficjali numru: 915/15 u numru kontra l-intimat li hu minn issa ngunt in subizzjoni. Salv kull azzjoni ta' danni spettanti lir-rikorrenti kontra l-istess intimat skont il-Ligi.

Ra li l-intimat gie debitament notifikat bir-rikors u bl-avviz ghas-smiegh u li ma pprezenta l-ebda risposta u wisq anqas deher ghas-seduti ffissati quddiem dan il-Bord.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha pprezentati.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi jirrizulta li r-rikorrenti hija s-sid tal-fondi 'Gelormu House', Vjal Kottonera, Fgura u tal-garaxx 'Grez', Vjal Kottonera, Fgura. Permezz ta' skrittura privata datata 24 ta' Gunju 2013 ir-rikorrenti kriet lill-intimat Joseph Bongailas l-fond 'Gelormu House', Vjal Kottonera, Fgura u l-garaxx fl-istess triq bl-isem ta' 'Grez' ghall-perjodu ta' ghaxar snin b'effett mill-1 ta' Lulju 2013.

Illi l-fond 'Gelormu House' gie mikri lill-intimat versu l-kera ta' €250 pagabbli kull xahar bil-quddiem u l-garaxx gie mikri lilu versu l-kera ta' €6 kuljum ghall-ewwel hames snin, u fl-ahhar hames snin tizdied ghal €10 kuljum pagabbli kull xahar bil-quddiem.

Illi fl-affidavit taghha[1] r-rikorrenti tixhed li l-fondi gew mikrija sabiex jintuzaw ghal skopijiet residenzjali biss. Hija kompliet tixhed li ilha madwar sentejn titlob il-kera lill-intimat. Tghid li fil-bidu li bdiet titolbu jhallasha l-arretrati tal-kera beda jaccertaha li ser ihallasha fi zmien qasir sakemm ghaddew ftit tax-xhur bhal sparixxa mill-fond minghajr ma avzaha. Tghid li l-fondi ilhom abbandunati ghal aktar minn sena u kull ittra li baghtet qatt ma wegibha u hija ma tafx fejn jinsab. Ir-rikorrenti xehdet ukoll li lanqas il-kontijiet tad-dawl u ilma ma hallas u kellha thallashom hija. Hija sostniet li mill-1 ta' Gunju 2014 sad-data tal-prezentata tal-affidavit ma rceviet ebda hlas la tal-kera fuq id-dar u lanqas fuq il-garaxx u lanqas ghall-kontijiet ghas-servizzi.

Jirrizulta mill-atti li fit-18 ta' Novembru 2014 ir-rikorrenti baghtet ittra lill-intimat ihallas l-arretrati tal-kera u tal-kontijiet tad-dawl u ilma li kienu akkumulaw sa dakinhar. Fl-atti m'hemmx indikazzjoni jekk din l-ittra gietx ircevuta mill-intimat. Giet imbaghad prezentata ittra ufficjali ai termini tal-artikolu 166A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta fit-12 ta' Gunju 2015 li permezz taghha intalbu l-arretrati ta' kera u tal-kontijiet tas-servizzi. Tali ittra nonostante diversi tentattivi biex l-intimat jigi notifikat fil-fond 'Gelormu House', Vjal Kottonera, Fgura baqghet qatt ma giet notifikata. L-istess jinghad ghall-ittra ufficjali prezentata fl-10 ta' Marzu 2016 mir-rikorrenti li permezz taghha talbet lill-intimat jizgombra mill-fondi in vista tan-nuqqas tieghu li jhallas il-kera u l-kontijiet tas-servizzi izda tali ittra ukoll ma gietx notifikata lilu.

F'dawn il-proceduri gie prodott bhala xhud Reuben Bonnici[2], in rapprezentanza ta' ARMS Limited, fejn esebixxa diversi dokumenti u fejn spjega wkoll li jirrizulta minn certu kontijiet li l-konsum tant huwa baxx li jfisser li lanqas frigg m'hemm imqabbda. Jigi nnutat ukoll li hemm ukoll kontijiet li jkopru l-perjodu minn Settembru 2015 sa

[1] A fol 26 tal-process

[2]

Novembru 2015 fejn ma kienx hemm konsum. Fil-perjodu li jkopri Novembru 2015 sas-27 ta' Jannar 2016 il-konsum tad-dawl huwa 2 kwh, mentri tal-ilma 68 m^3. Il-kont li jkopri l-perjodu mit-28 ta' Jannar 2016 sal-25 ta' Marzu 2016 il-konsum tad-dawl huwa 0 kwh, tal-ilma 1 m^3. Il-kont li jkopri l-perjodu mill-25 ta' Marzu 2016 sad-29 ta' Mejju 2016 konsum tad-dawl u ilma ma kien hemm xejn. L-istess ghall-kont li jkopri l-perjodu tat-28 ta' Mejju 2016 sas-27 ta' Lulju 2016 kif ukoll il-kontijiet l-ohra sussegwenti.

Illi r-rikorrenti pprezentat affidavit iehor fl-1 ta' Marzu 2017 fejn ikkonfermat li s-sitwazzjoni kienet ghadha l-istess ossija li baqghet qatt ma kellha kuntatt mal-intimat li min-naha tieghu la hallasha l-kera u l-arretrati ta' kera dovuti u wisq anqas il-kontijiet tad-dawl u ilma li kien hemm b'lura.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Philip Agius et vs Louis Bonnici et**[3] saret referenza ghal sentenza ohra li kienet deciza mill-istess Qorti, diversament presjeduta, fl-ismijiet **C. Grech & Bros Limited vs George Sammut**[4]

"Jigi osservat bhala punt ta' tluq illi r-residenza abitwali ta' bniedem hu dak il-post fejn hu jorganizza hajtu flimkien mal-familja tieghu. Jikkonsegwi illi allura l-abitwalita` ghandha rabta ma' l-istabilita b'denotazzjoni ta' certa permanenza. Wisq ragonevolment, l-allontamenti sporadici u temporanji li wiehed f'hajtu jkollu jaghmel minhabba esigenzi ta' xoghol jew ta' mard jew ghal xi raguni valida ohra, ma jwasslux ghat-telf ta' dik l-istabilita. Ukoll, id-durata ta' dan l-istess allontament mhux bilfors, u, a priori, ghandha tigi meqjusa bhala xi interruzzjoni tal-legam tal-persuna ma' dik l-istess stabilita. Tista' pero takkwista riljev jekk l-allontament u s-sistemazzjoni tal-persuna f'lok iehor jassumu l-konnotat ta' l-abitwalita`, u dan b'mod prevalenti u permanenti fuq dak tad-dimora ta' qabel mikri lilu;

Tqum hawn il-mistoqsija dwar ir-rwol ta' l-intenzjoni tal-kerrej ghal dak l-allontament…… Fil-hsieb ta' din il-Qorti ghalkemm il-volonta tal-kerrej, ukoll jekk iddikjarata, ghandha l-importanza taghha, ghandu dejjem ikun il-materjal

[3] Deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-24 ta' Settembru 2014

[4] 9 ta' April 2010555555

probatorju u l-indikaturi estrinsici li jinzlu minnu li ghandu verament jiddemostra oggettivament l-vera intenzjoni. Hekk ad ezempju l-intenzjoni genwina ma titnisselx mill-fatt sic et sempliciter tat-thollija ta' ghamara fil-fond mikri jew mill-indikaturi ta' certi dokumenti bhal Karta ta' l-Identita` u r-registrazzjoni tal-vot ghaliex dawn joffru biss mera presunzjoni u din tista' dejjem tingheleb minn provi ohra idoneji u konvincenti li juru li r-residenza abitwali u permanenti tal-kerrej ma baqghetx dik tal-fond lokat ghax issa saret band'ohra."

Ukoll gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Nazzareno Zammit et vs Paul Gladwish**[5] li *"Fond jinghata b'lokazzjoni biex isir uzu minnu u mhux biex ikun biss fil-pussess tal-inkwilin".*

Abbazi ta' tali insenjamenti meta jigu applikati ghar-rizultanzi processwali jirrizulta li gie ppruvat li l-intimat m'ghadux jaghmel uzu mill-fondi lilu lokati dan zgur ghal sena qabel ma gew intavolati l-proceduri odjerni. Tali abbandun irrizulta kemm minn dak li xehdet ir-rikorrenti, minn dak li rrizulta mix-xhieda ta' Reuben Bonnici fejn huwa evidenti li konsum ta' dawl u ilma prattikament ma kienx hemm u inoltre' mir-ritratti ezebiti li wkoll huma indikattivi li l-fondi mhux qed jintuzaw. Ghalhekk dan iwassal li s-sid ghandha d-dritt li tirriprendi l-pussess tal-fondi tenut kont li kien hemm ksur tal-kundizzjonijiet lokatizji fit-termini tal-ligi.

In vista li tali kawzali giet ippruvata, dan il-Bord m'ghandux ghalfejn jinoltra' ruhu fl-ezami tal-kawzali l-ohra msemmija fl-istess rikors promotur.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi ghar-raguni fuq imsemmija r-rikorrenti ghandha l-jedd li tirriprendi l-pussess tal-fondi 'Gelormu House', Vjal Kottonera, Fgura u ta' garaxx 'Grez' Vjal Kottonera, Fgura;

[5] Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) deciza fid-29 ta' Lulju 2016

2. Konsegwentement tordna lill-intimat sabiex jizgombra mill-fondi 'Gelormu House' Vjal Kottonera, Fgura u ta' garaxx 'Grez' Vjal Kottonera, Fgura u dana fi zmien qasir u perentorju ta' tletin (30) jum millum u sabiex l-intimat ighaddi lura lir-rikorrenti l-pussess vakant tal-imsemmija fondi.

Bl-ispejjez kif mitluba a karigu tal-intimat.

Dr Josette Demicoli LL.D

Magistrat

Lorianne Camilleri

Deputat Registratur