



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru 8/2003/1

**Mary Anne Muscat u zewgha
Rosario Muscat u b'digriet tal-
Bord tal-24 ta' April 2003, gew
imnehhija l-kliem "u zewgha
Rosario Muscat"**

vs

**Emanuel Zammit u martu Lucy
Zammit u b'digriet tal-Bord tal-
1 ta' Dicembru 2003 gew
kjamati fil-kawza John Abdilla,
Salvu Abdilla, Doris Mangion,
Joseph Camilleri, Josephine
Bartolo, Jane Ciantar, Mario
Zahra u John Zahra.**

Illum, 05 t'Ottubru 2017

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur li jghid hekk:

Illi Mary Anne Muscat hija kompropjetarja tal-fond numru 34, Triq Sant'Indrija, B'Bugia, li wkoll thalla lilha b'legat, li huwa mikri lill-intimati bil-kera ta' Lm30 jithallas kull sena, l-ewwel skadenza fit-13 ta' Frar, 2003;

Illi r-rikorrenti ghandhom bzonn il-fond imsemmi ghall-membri tal-familja tagghom li ma ghandhomx abitazzjoni ghalihom.

U b'digriet tal-Bord tas-16 ta' Novembru 2007, zdiedet is-segweni kawzali: "Illi l-intimati ghandhom post alternattiv fejn jistghu imorru jabitaw."

Ghalhekk ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li l-Bord jawtorizzahom jiehdura lura l-pussess tal-fond imsemmi u l-Bord jiffissa zmien perentorju ghat-terminazzjoni tal-kirja tal-fond u l-izgumbrament tal-intimati minnu.

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

"Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti Rosario Muscat ma ghandu l-ebda interess guridiku biex jipromwovi l-azzjoni odjerna stante illi huwa ma ghandu l-ebda jedd fuq il-fond mertu tal-kawza.

Illi fit-tieni lok, il-gudizzju ma huwiex integru stante illi l-kawza kellha tigi proposta mis-sidien kollha u mhux mir-rikorrenti biss stante illi l-immissjoni fil-pussess tal-legat favur taghha ghadu ma sarx.

Illi t-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-pussess tal-fond ta' l-abitazzjoni ta' l-intimati hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dana stante illi fl-ewwel lok ma huwiex minnu illi r-rikorrenti ghandhom bzonn il-post ghall-membri tal-familja taghha stante illi huma ghandhom proprjetajiet ohra u fit-tieni lok ghalhekk il-bzonn ta' l-intimati jeccedi dak tar-rikorrenti stante illi huma m'ghandhom l-ebda residenza alternattiva u lanqas ghandhom mezzi finanzjarji sabiex jakkwistaw post iehor, kif ser jigi ippruvat matul it-trattazzjoni tal-kawza. Illi fi kwalunkwe kaz din l-azzjoni kienet diga giet proposta mir-rikorrenti [avviz numru 29B/98 deciza 6 ta' Frar, 2003] meta hija ddikjarat illi din il-kawzali kienet diga ezistenti u hija kienet accettat il-kera nonostante dan il-fatt.”

Ra wkoll ir-risposta ulterjuri tal-intimati fejn qed jiddikjaraw:

Illi dak li qed tghid l-attrici u cioe' li ghandha provi godda ma jirrizultax u dan peress illi anki fix-xhieda taghha hija stqarret illi dak li ser iggib provi fuqu hija kienet ilha taf imma dehrilha li ma ggibx prova tieghu qabel u meta kien wasal iz-zmien ghas-sentenza iddecidiet illi tressaq provi godda.

Illi dak li qed tallega Mary Anne Muscat u cioe' illi l-intimati ghandhom post alternattiv fejn joqghodu ma hu minnu xejn u dan

peress illi dan il-post li qed taghmel riferenza ghalih Mary Anne Muscat huwa salon tax-xaghar li jintuza minn iben Emanuel Zammit, Duncan Paul Zammit, bhala salon ghal xoghlu bhala hairdresser. Dan is-salon skond il-kuntratt ta' kirja jista' jintuza biss minn Duncan Paul Zammit bhala hairdressing salon u ghal ebda skop iehor. Mill-kuntratt ta' kirja li qed jigi ezebit u mmarkat bhala Dok EM 7 juri wkoll illi dan il-hairdressing salon huwa mikri ghal perjodu ta' hames (5) snin.

Ghaldaqstant dan l-Onorabbli Bord ghandu jichad it-talbiet godda ta' Mary Anne Muscat u jilqa' l-eccezzjonijiet ta' Emanuel Zammit.

Ra l-atti kollha tal-kawza, inkluz il-process fl-istess ismijiet numru 29B/98 allegat ma' u konsegwentement formanti parti mill-kawza odjerna.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-15 ta' Dicembru 2016;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati tas-27 ta' Frar 2017;

Ra illi fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2017 il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed titlob illi tirriprendi l-pussess tal-fond 34, Triq Sant'Indrija, Birzebbugia ghaliex ghandha bzonnu ghaliya u ghall-familja taghha.

L-intimati jeccepixxu illi dan mhux minnu ghaliex ir-rikorrenti ghandha proprjeta` ohra fejn tghix u fi kwalunkwe kaz il-bzonn tal-intimati jeccedi dak tar-rikorrenti stante li dawn m'ghandhomx post alternattiv u lanqas mezzi finanzjarji biex isibu post iehor.

Illi fis-seduta tal-24 t'April 2003, l-intimati rtiraw l-ewwel zewg eccezzjonijiet taghhom u ghalhekk il-Bord mhux se jiddikjara dwar l-imsemmija eccezzjonijiet.

L-intimati ma gabu l-ebda prova sabiex jikkontestaw it-talbiet attrici. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom fit-tieni paragrafu tat-tieni pagna a folio 197 tal-process jallegaw li r-rikorrenti bieghu diversi proprjetajiet u jridu l-fond in kwistjoni sabiex ibieghuh ukoll izda ma gabu l-ebda prova dwar dan. Ghaldaqstant tali dikjarazzjoni tibqa' biss allegazzjoni u come tali m'ghandha tinghata l-ebda piz minn dan il-Bord.

Illi l-intimati ma gabu l-ebda prova kif trid il-ligi li jekk jittehdilhom l-imsemmi fond it-tbatija taghhom teccedi dik tar-rikorrenti li kieku l-fond jibqa' jkun gawdut mill-intimati.

Illi l-argument imressaq fl-istess nota li r-rikorrenti mhix bzonn il-fond ghaliex offriet li tbieghu lill-intimati ma jistax iregi, stante li r-rikorrenti f'tali kaz setghet tuza r-rikavat tieghu sabiex issib post ghal uliedha.

Illi l-bzonn tar-rikorrenti gie pruvat kjarament u jirrizulta fondat u sostnut mill-provi minnha prodotti u senjatament l-affidavits taghha, ta' bintha u ta'

zewg bintha, a folio 17 et sequitur tal-process, kif ukoll mic-certifikati medici minnha prodotti, a folio 26 u 27 tal-process.

Mhux biss izda fl-ahhar xhieda taghha r-rikorrenti ziedet li binha issa ser imur jghix magghom ukoll ghaliex ser jittehidlu r-razzett li sa issa kien jghix fih.

Dawn il-provi ma gew kontestati bl-ebda mod mill-intimati.

Illi dak allegat mill-intimati fl-ewwel zewg paragrafi tan-nota ta' sottomissjonijiet taghhom a folio 198 tal-process ma gie pruvat bl-ebda mod. Apparti li r-ragunament li t-tfal tewmin illum huma maggorenni u "l-possibilita' illi jkunu d-dar hija veru minima ghaliex guvintur ta' dik l-età normalment jorqdu ghand il-hbieb kif ukoll ghand l-gharajjes taghhom u ftit li xejn ghadu jidher wicchom lejn id-dar tar-rikorrenti", tali argument ma jnaqqas xejn mill-bzonn illi gie pruvat mir-rikorrenti ghaliex ghal darba ohra dan ma giex pruvat mill-intimati u ghalhekk jibqa' biss allegazzjoni.

Illi l-intimat jallega wkoll illi fil-mori tal-kawza r-rikorrenti accettat il-kera. Dan ma gie pruvat bl-ebda mod. L-intimat jghid li l-kera qed tigi depozitata l-Qorti kif hemm immizzel ukoll fil-ktieb tal-kera. Izda ma ngabet l-ebda prova li l-kera qed tigi zbankata u konsegwentament accettata mir-rikorrenti. Tali depozitu wahdu ghalhekk ma jistax jammonta ghall-accettazzjoni tal-kera.

Illi in oltre l-fatt illi, wara l-kawza sabiex tigi ffissata l-kera gusta, irrizulta li kienet thallset kera eccessiva, liema ammont eccessiv gie pacut ma skadenzi sussegwenti ta' hlasijiet ta' kera ma jammontax ghall-

accettazzjoni ta' kera sussegwenti u dan ghas-semplici fatt illi meta thallset l-imsemmija kera din kienet tirrapprezenta hlas ta' kera li fil-mument tal-hlas taghha kienet dovuta u kien biss permezz tas-sentenza sussegwenti tal-Bord tal-Kera, li gie in vigore l-imsemmi excess fil-kera. Tali excess ma jistax jittiehed li jammonta ghall-accettazzjoni tal-kera fil-mori tal-kawza (1) ghaliex din ma kinitx decizjoni tar-rikorrenti izda kienet decizjoni tal-Bord li giet rispettata mir-rikorrenti u (2) fid-dawl tal-fatt li l-intimati kienu qed jiddepozitaw il-kera l-Qorti allura din hija indikazzjoni cara li r-rikorrenti ma kinitx qed taccetta l-kera.

Illi r-rapport peritali a folio 29 et sequitur tal-process kawza numru 29B/1998 fl-istess ismijiet jaghti deskrezzjoni tal-imsemmi fond kif ukoll jinkludi l-pjanta relattiva. Minkejja l-kobor li jirrizulta mill-istess tali cirkostanza wahedha ma tistax timmilita favur l-intimati meta l-Bord ghandu quddiemu assjem ta' provi mil-liema jirrizulta li r-rikorrenti u l-familjari taghha qed ibatu sal-punt li sahhet bint ir-rikorrenti marret lura gravament tant li beda jaqaghlha wkoll xagharha, liema asserzjoni ma giet kontradetta bl-ebda mod mill-intimati.

Illi mill-provi kollha prodotti, jirrizulta ampjament li l-bzonn li r-rikorrenti ghandha ghall-imsemmi fond huwa ferm akbar minn dak tal-intimati.

Illi kif inhu pacifikatament akkolt fil-gurisprudenza taghna la darba jigi pruvat tali bzonn, il-fond in kwistjoni ghandu jirritorna lis-sid.

In oltre huwa pacifikatament stabbilit illi f'tali cirkostanza ma hux sine qua non li s-sid ghandu jipprovi akkomodazzjoni alternattiva lill-inkwilin, liema principju huwa accettat ukoll miz-zewg partijiet kif del resto jirrizulta u gie

sottomess minnhom fin-noti ta' sottomissjonijiet taghhom, fejn gew kwotati wkoll is-sentenzi relattivi.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qiegħed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u għall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum. Kull parti thallas l-ispejjez tagħha.

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

(ft) Angelo Buttigieg

Deputat Registratur