BORD LI JIRREGOLA L-KERA (MALTA)

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

Rikors numru 124/2002/1

Carmela Mallia u b'digriet tal-Bord tad-19 ta' April 2011 wara l-mewt ta' Carmela Mallia l-atti gew legittimati f'isem Carmela Rosaria Mallia (ID 241M), Emanuel Mallia (ID 433444M), Rosario Mallia (ID 1061146M), John Mallia (ID 295848M), Maria Fatima Deguara (ID 745449M), Pauline Bonnici (ID 384751M), Rita Sant (ID 612752M), George Malli (ID 145454M) u John Mallia (ID 295848M) ilkoll tfal tal-mejta Carmela Mallia u Dr. Jean Deguara (ID 353474M), Mariella Deguara (ID 258572M) bhala l-eredi ta' Catherine Deguara bint Carmela Mallia

vs

John Micallef

Illum, 11 ta' Mejju 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti kriet lill-intimat d-dar 6, Manche Flats, St. Ignatius Junction, Sliema bil-hlas ta' mija u hamsin lira (Lm150) fis-sena u dan permezz ta' skrittura privata datata 1 t'Ottubru 1988. L-ewwel skadenza fl-1 ta' Jannar 2003.

2. Illi l-imsemmija dar giet mikrija sabiex tigi uzata ghall-abitazzjoni biss tal-intimat izda din qieghda tigi moghtija in sullokazzjoni lil terzi persuni minghajr il-permess tar-rikorrenti.

U b'digriet tal-Bord tat-30 ta' Awwissu 2004 giet mizjuda premessa ohra li tghid hekk:

3. Peress illi l-intimat biddel ukoll id-destinazzjoni tal-fond meta huwa qieghed ihallieh vojt ghall-perjodi twal u huwa mhuwiex juzah skond l-iskrittura privata datata 1 t'Ottubru, 1988.

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment titlob li dan il-Bord jawtorizzha tirriprendi l-pussess tal-fond dar 6, Manche Flats, St. Ignatius Junction, Sliema u dan stante li l-imsemmi intimat uza l-fond imsemmi mhux ghall-iskop lilu mikri kif ukoll ghax ssulloka l-istess minghajr ma kien awtorizzat u konsegwentement jiffissa terminu qasiru perentorju ghall-izgumbrament bl-ispejjes.

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

> L-esponent jecepixxi li huwa ma ghamel l-ebda sullokazzjoni tal-fond.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-13 ta' Frar 2013.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat tal-05 ta' Jannar 2016.

Ra n-nota ta' replika tar-rikorrenti tat-22 ta' Frar 2016

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

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu (1) ir-ripreza tal-fond u l-izgumbrament tal-intimat minhabba (a) sullokazzjoni u (b) in-non-uzo minhabba li l-fond qed jithalla maghluq.

Illi l-intimat jeccepixxi: (1) illi ma saret l-ebda sullokazzjoni tal-fond.

Illi r-rikorrenti ressqu diversi provi sabiex juru li l-intimat issulloka l-fond. Bhala punt ta' ligi huwa car, u ghalhekk m'hemm lok ta' l-ebda

interpretazzjoni, illi l-iskrittura privata ssejjah lill-intimat bhala inkwilin u ma taghtix dritt ta' sullokazzjoni. L-intimat prova jizgwida lil dan il-Bord meta kkwota l-Artikolu 1614 tal-Kodici Civili u dawwru sabiex jaqdi l-ezigenzi tieghu. Izda l-principju stabbilit u pacifiku huwa li dritt ta' sullokazzjoni jrid ikun miftiehem bejn il-partijiet u l-fatt li tali dritt ma jkunx vjetat fl-iskrittura tal-kera ma jfissirx illi l-intimat ghandu jedd jissulloka. Anzi ghall-kuntrarju dan ifisser illi l-inkwilin m'ghandux tali jedd.

Fattwalment ir-rikorrenti gabu diversi provi sabiex juru illi fil-fatt l-intimat ma hux qed jokkupa l-fond mertu tal-kawza u ilu zmien ma jokkupah hu jekk qatt okkupah hu. Ix-xhieda hija nkonfondibbli li l-unika persuna li qatt dehret fizikament fil-fond hija Yvonne Grasso u dan xehduh ir-residenti l-ohra tal-blokk. In oltre x-xhieda l-ohra, rapprezentanti ta' diversi entitajiet, xehdu u mill-provi dokumentarji mressqa minnhom jirrizulta li s-servizzi kollha fil-fond gew trasferiti f'isem Yvonne Grasso f'xi zmien jew iehor, inkella kienu registrati f'isimha mill-bidu nett li beda jinghata s-servizz.

Illi ghalhekk ma hemmx dubju li l-intimat issulloka l-fond lil din il-persuna Yvonne Grasso. Ir-rikorrenti Carmela Mallia, fix-xhieda taghha, spjegat li ma tafx taqra u tikteb u taf biss tiffirma. Spjegat ukoll illi l-intimat kien jehdilha l-ircevuta miktuba u lesta, jghidilha tiffirma u jitlaq 'il barra. Hija tghid li hi lilu biss krietu l-fond u li dan kien car bejniethom. Hija baqghet konsistenti fix-xhieda taghha.

Illi r-rikorrenti ressqu wkoll provi rigwardanti n-non uzo. Minn naha tal-intimat ma saret l-ebda eccezzjoni fir-rigward ta' din il-kawzali u l-provi mressqa mill-intimat huma kumplessivament limitati.

Illi x-xhieda l-ohra mressqa mir-rikorrenti, u specifikatament, ir-residenti l-ohra fil-blokk, jghidu li ghal diversi snin ma kienu jaraw lil hadd fil-fond. Jghidu ukoll izda li ricentament bdiet tigi persuna ghal xi ftit jiem bl-isem Grasso izda dan jirrizulta li kien fi zmien meta l-kawza diga kienet bdiet. Ix-xhieda l-ohra, rapprezentanti ta' entitajiet diversi jghidu li l-kontijiet relattivi kienu jintbaghtu f'indirizz barra minn Malta. Illi ghalhekk jirrizulta wkoll illi l-imsemmi fond ghamel snin maghluq u kien biss fil-mori tal-kawza li Grasso bdiet tokkupa l-post ghal ftit jiem kultant. Irid jinghad illi tali okkupazzjoni mhix bizzejjed biex tissodisfa l-kriterju tal-abitazzjoni, ghaliex abitazzjoni tfisser l-post fejn wiehed joqghod u mhux il-villeggjatura jew post fejn tmur ghal ftit jiem vakanza. Illi l-okkupazzjoni limitata li ssemmiet fil-provi migbura lanqas tlahhaq id-definizzjoni ta' villeggjatura.

In oltre jidher li din il-persuna li fuqha inhargu l-ircevuti, lanqas jidher li ghandha xi interess fil-kawza tant illi minkejja li inghatat diversi opportunitajiet biex tixhed, wara li prezentat l-affidavit taghha, hija ma kinitx prezenti ghall-kontro-ezami fid-diversi okkazjonijiet li l-Bord halla l-kawza ghall-kontro-ezami. Sahansitra gie ukoll mahtur assistent gudizzjarju sabiex jismaghha fil-ferjat izda hija baqghet assenti minn dawn il-gzejjer. Illi ghalhekk ma hemmx dubju li l-fond ma hux qed jintuza mill-imsemmija ghall-abitazzjoni.

Illi fir-rigward tal-kuncett ta' abitazzjoni fil-konfront ta' l-intimat John Micallef, l-intimat innifsu mill-provi li ressaq ma hux jippretendi li l-fond huwa okkupat minnu. In oltre, mill-provi hareg car illi huwa residenti fl-Iklin.

Għaldaqstant, il-Bord fil-waqt illi qiegħed jiċħad l-eċċezzjoni tal-intimat, jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u għall-fini ta' żgumbrament jiffissa terminu ta' żmien xahar mil-lum. Spejjez a karigu tal-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur