BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

John Scolaro

vs

Rose Elding

Rikors Numru 95/2018 JD

Illum 21 ta' Jannar, 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrent li jaqra hekk :

Illi l-esponenti jikri lill-intimata l-fond numru 80, Triq San Gorg, Bormla versu l-kera ta' €240 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, l-ahhar skadenza ghalqet fl-24 ta' Gunju 2018 u l-esponenti m'accettax il-kera minghand l-intimata.

Illi dan il-fond kien mikri lill-intimata minn omm l-esponenti cira s-sena 1952 u dan ghal skopijiet residenzjali.

Illi omm l-esponenti mietet f'Ottubru 1983, minghajr testment u billi huwa wild uniku l-fond intiret mill-esponenti skont il-ligi.

Illi ghal dawn l-ahhar snin l-intimata rrangat post iehor li kien ilu jappartjeni lilha ghal diversi snin u marret toqghod fih qrib uliedha u ghalhekk m'ghadhiex tirrisjedi gewwa l-fond mertu tal-kawza, u dan kif ser jigi muri fil-mori tal-istess kawza.

Illi ghalhekk l-imsemmi fond m'ghadux jintuza' ghall-iskop originarjament pattwit.

Illi inoltre' l-istess intimata halliet l-istess fond traskurat u zdingat minhabba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja b'dan li l-fond imsemmi

qieghed igarrab hsarat konsiderevoli u dan bi ksur tal-obbligi taghha bhala inkwilin li zzomm il-fond mikri ghandha fi stat ta' manutenzjoni.

Illi l-esponenti kemm-il darba kellem lill-intimata sabiex ittih ic-cwievet lura billi issa ma kienitx qed tuza' l-fond bhala residenza anki ghaliex huwa ghandu bzonnu ghalih personali, u anki ta zmien biex fih tkun tista' tohrog l-affarijiet minn gewwa l-fond imma l-intimata baqghet inadempjenti.

Illi l-esponenti allura ma kellux alternattiva hlief li jipprocedi b'dan ir-rikors ai termini tal-artiklu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex ikun jista' jitlob li jirriprendi l-fond imsemmi minghand l-intimata.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti talab lill-Bord joghgbu :

1) Jordna lill-intimata sabiex tizgombra mill-fond numru 80, Triq San Gorg, Bormla u dan fi zmien qasir u perentorju ffissat mill-istess Bord ;
2) Jawtorizza lir-rikorrent li jirriprendi l-fond li jinsab f'numru 80, Triq San Gorg, Bormla.

Bl-ispejjez, l-intimata minn issa ngunta in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimata li permezz taghha eccepiet :

Illi dak indikat fir-rikors promotorju hu infondat fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent.

Illi dak pretiz mir-rikorrent ma jaghmilx sens.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u b'kull rizerva biex id-drittijiet tal-esponenta jkunu kawtelati, b'ftehim bejn l-istess partijiet, l-esponenta accettat originarjament li ccedi l-fond f'Dicembru 2018 imma mbaghad wara accettat li ccedih f'Settembru 2018, liema haga fil-fatt sar b'ricevuta debitament iffirmat mir-rikorrent bhala prova w konferma ta' dan : Dok RE.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema′ s-sottomissjonijiet.

Ikkunsidra

Jirrizulta mill-atti li l-intimata kienet tikri l-fond mertu tal-proceduri odjerni minghand omm ir-rikorrent odjern, u in segwitu ghall-mewt ta′ omm ir-rikorrent, minghand l-istess rikorrent. Ir-rikorrent ipprezenta r-rikors odjern sabiex l-intimata tigi zgumbrata mill-fond minhabba li m′ghadhiex tuza′ l-fond bhala residenza taghha.

L-intimata eccepiet li t-talbiet kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt. Minghajr pregudizzju, iddikjarat li hija kienet irrilaxxat ic-cwievet tal-fond lir-rikorrent fis-17 ta′ Settembru 2018 u ta′ dan ezebiet ir-ricevuta[1], nonostante li originarjament hija kienet accettat li ccedi l-fond f′Dicembru 2018.

Ghalhekk il-mertu tal-proceduri huwa ezawrit. Biss pero′ l-partijiet ma qablux dwar il-kap tal-ispejjez. Isegwi ghalhekk li din is-sentenza hija limitata fuq il-kap tal-ispejjez.

Ir-rikorrent xehed li l-intimata kienet ilha zmien twil ma tirrisjedix fil-fond mikri u dan kien evidenti kemm min-naha ta′ barra u ta′ gewwa. Qal li f′Gunju 2018 kellem lill-intimata u talabha li ttih il-post lura. Kien hemm bintha maghha. Qaltlu li veru kienet qed toqghod band′ohra imma l-post ma kienitx se ttihulu, qaltlu ghax billi kienet toqghod ma′ bintha, x′kien jigri jekk tkecciha ? Huwa qalilha li l-art kienet taghha u bniet fuqha. Insistiet li ma ttihx ic-cavetta u qaltlu biex jiehu l-passi legali. B′hekk kellem lill-avukat tieghu. Intbgahtet ittra legali fid-19 ta′ Gunju 2018[2] fejn l-intimata ntlabet tivvaka l-fond fi zmien hmistax-il jum u dan billi ma kienitx qed tirrisjedi fil-fond, li hija kienet sid proprjeta′ ohra f′liema proprjeta′ kienet se tiskadi fl-24 ta′ Gunju 2018. Ghal din l-ittra ma kienx hemm risposta, izda fl-ahhar gimgha tal-istess xahar iltaqa′ mal-intimata fit-triq u insulentat lill-avukat tieghu w ikkonfermatlu li l-ittra kienet rcevitha. Fl-ewwel gimgha ta′ Lulju iltaqa′ maghha. Kienet ma′ bintha. Bdew jitkellmu u qaltlu jekk naghtik id-dar ma jkunx qabel Dicembru.

[1] Dok RE a fol 8 tal-process
[2] Dok JS1

Huwa qalilha li kienet ghadha kif ghalqitilha l-kera, li huwa ma kienx accetta billi nghata dak il-parir. Kellem lill-avukat u hejjilu karta[3] fejn kienet torbot lill-intimata sabiex tirritorna c-cwievet sal-24 ta' Settembru 2018, sakemm taghlaq kera ohra. Raha fid-9 ta' Settembru, rat il-karta, haditah izda regghet impostatitlu minghajr ma ffirmatha. B'hekk mar ghand l-avukat u fil-11 ta' Lulju 2018 infethet il-kawza odjerna. F'Settembru sema' hsejjes kbar u ra trakk u tlett ijiem wara kellmitu bint l-intimata, Rosanna Grima, li ghan-nom ta' ommha tatha c-cavetta tal-fond. Qraw il-meter u vvakat. Fis-17 ta' Settembru 2019 tatu c-cavetta.

In kontro-ezami xehed li jaqbel li l-post li kien mikri ghand l-intimata kien jifforma parti mill-post li qed jirrsijedi fih huwa. L-intimata kienet ilha nieqsa mill-post madwar hames snin. Qal li zewg l-intimat kien hadu fil-post fejn toqghod illum fl-1979. Huwa kien jitlobha lura l-post ghax kellu bzonnu ghalih u familja tieghu. Il-kera kienet tithallas kull tlett xhur. L-ahhar kera li tatu kienet meta tatu lura c-cwievet f'Settembru 2018. B'referenza ghad-dikjarazzjoni tal-intimata li ttih lura l-post f'Dicembru 2018, huwa qal li sitt xhur kien perjodu twil wisq. Ried li ttihulu fi tlett xhur.

Rose Elding, fl-affidavit taghha, tghid li l-fond kien ilu ghand il-familja taghha 58 sena. Tghid li l-kera zdiedet xi tlett darbiet u qatt ma kellha problemi mal-intimata. Tghid li l-fond kien mikri sal-ahhar tas-sena 2018. Kien ilu jitlobha l-post kemm kienet ilha li giet nieqsa ommu – tmienja u tletin sena qabel. Tghid li r-rikorret is-sena ta'q abel avvicinaha u talabha ccedilu c-cavetta u hija qaltlu le. Qaltlu li ma kienx affari tieghu li kienet tmur ghand bintha u li ma kienet qeghda tikser l-ebda ligi. Infurmaha li kien se jqabbad avukat. Baghtilha ittra fl-indirizz ta' bintha meta hija kienet ghadha tghix Bormla kuljum. Hija njoratha l-ittra. Minn jeddha f'Lulju 2018 2018 kellmet lir-rikorrent li kienet lesta ccedilu c-cavetta sal-ahhar ta' Dicembru 2018 u b'hekk il-kirja tigi terminata u huwa accetta l-proposta taghha. Billi bintha kellha bzonn tmur ghal kura medika lejn l-ahhar ta' Lulju 2018, bintha minghajr ma kienet taf hi, gharrfet lir-rikorrent li kif tirritorna lura mill-Ingilterra kienet se tghinha tizbarazza

[3] Dok JS2

d-dar minghajr hija qatt ma cediet il-kelma li titlaq f'Dicembru 2018. Kif bintha rritornat minn barra bdew jizbarazzaw u damu tlett gimghat. B'hekk bintha cediet ic-cavetta f'isimha u hallsitu l-kera u l-pendenzi tal-utilijatiet. Tghid li qalilhom li kien diga' fetah il-kawza u li jekk ma jidhrux il-kawza kienet taqa', izda hi ma fdatix u marret ghand l-avukat taghha. In kontro-ezami tghid li fejn toqghod hija ghalkemm fuq isimha se ttih lil uliedha. Hija qatt m'accettat li tohrog f'Settembru u qaltlu li kienet se ttihulu f'Dicembru. Il-kera kienet tithallas kull tlett xhur.

Rosanna Grima, bint l-intimata, xehdet ukoll permezz ta' affidavit fejn hija kkoroborat ix-xhieda ta' ommha.

Minn dak li rrizulta :

1) Il-fond inkwistjoni kien mikri minn omm ir-rikorrent lill-intimata u l-familja taghha u l-fond kien ilu 58 sena fil-pussess taghhom.
2) Il-fond mikri kien jifforma parti mill-fond li fih jirrisjedi r-rikorrent odjern.
3) Il-kera dejjem thallset fil-pront.
4) Ir-rikorrent talab ic-cavetta tal-fond bil-fomm zgur lill-intimata f'Gunju 2018 billi kien qed jishaq li hija kienet ilha ma tirrisjedi fil-fond ghal madwar hames snin u dan billi kienet qed toqghod band'ohra fejn uliedha. Huwa nduna b'dan billi kien qed jara telqa fil-fond u posta ma tingabarx.
5) L-intimata ma qablitx li trodd ic-cavetta.
6) Intbaghtet ittra legali fid-19 ta' Gunju 2018 fejn l-intimata inghata il-kongedo u ntalbet tivvaka l-fond. Ghal din l-ittra ma kienx hemm twegiba.
7) Sussegwentement, ftit jiem wara, bidu ta' Lulju ir-rikorrent iltaqa' mal-intimata u bdew jitkellmu u jidher li hija kienet lesta li tivvaka l-fond f'Dicembru 2018. L-intimata tghid li r-rikorrent kien accetta tali proposta, izda r-rikorrenti jinsisti li le. Il-Bord jemmen li r-rikorrent ma kienx accetta u dan partikolarment meta mar ghand l-avukat u thejjiet in-nota li huwa pprezenta lill-intimata fejn kienet qed tintrabat li se tivvaka sal-24 ta' Settembru 2018. Hekk kif hija rrifjutat li tiffirma tali

dikjarazzjoni, ir-rikorrent mill-ewwel mar għand l-avukat u l-għada fil-11 ta' Lulju 2018 infetħet il-kawża odjerna.

8) L-intimata ġiet notifikata fit-13 ta' Settembru 2018 bir-rikors u bl-avviż għas-smiegħ.
9) Fis-17 ta' Settembru 2018 l-intimata rritornat iċ-ċavetta kif tixhed ir-riċevuta rilaxxjata.
10) Minn dak li xehed ir-rikorrent, fil-bidu ta' Settembru 2018 sema' l-ħsejjes fil-fond u ra t-trakkijiet u kellmitu bint l-intimata. L-intimata ġiet notifikata fit-13 ta' Settembru 2018 u għalhekk x'aktarx li bdiet tiżgombra l-fond mill-affarijiet qabel ma ġiet notifikata bir-rikors u bl-avviż għas-smiegħ.
11) Ir-rikorrent irrifjuta biss il-ħlas tal-kera għall-perjodu mill-aħħar ta' Ġunju sa Settembru 2018.
12) Huwa evidenti li l-intimata mhux veru kienet qed tgħix fil-fond u dan għal diversi snin. Għalhekk ir-rikorrent kien ġustifikat li jibgħat l-ittra u jinterpellaha anki verbalment biex hija tivvaka l-fond. Meta r-rikorrent ra li l-intimata donnha kienet qegħda tilgħab għaż-żmien, huwa qabad u pproċeda biex jipproteġi d-drittijiet tiegħu skont il-liġi u jitlob lil dan il-Bord sabiex jordna l-iżgumbrament tagħha mill-fond.
13) Għalhekk il-Bord iqis li r-rikorrent kien ġustifikat li jipproċedu bil-ftuħ tal-kawża odjerna w għalhekk l-ispejjeż tal-kawża għandhom ikunu a kariġu tal-intimata.

Decide

Għal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti invista li l-mertu ġie eżawrit, isib li hija l-intimata li għandha tbati għall-ispejjeż tal-kawża odjerna u għalhekk tikkundannaha tħallas l-istess spejjeż u dan għar-raġunijiet fuq indikati.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur