MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-10 ta' Jannar, 2011

Rikors Numru. 39/2003/1

Caremalta Group Limited

vs

Josephine Griscti

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur:

Illi hija tikri lill-intimata Josephine Griscti l-fond numru 56, Triq St. Agatha, Sliema verso kera ta' Lm34.00 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem u cioe' fit-8 ta' Marzu, fit-8 ta' Gunju, fit-8 ta' Settembru u fit-8 ta' Dicembru ta' kull sena.

Illi l-iskadenza prossima ta' kera taghlaq u ssir dovuta fit-8 ta' Gunju 2003.

Illi l-intimata ma ghandhiex qed taghmel uzu mill-imsemmi fond nru 56, Triq St. Agatha Sliema ghall-iskop li ghalih kien mikri u ghalhekk ikkawzat kambjament fid-destinazzjoni ta' l-istess fond.

Ghaldaqstant is-socjeta esponenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-imsemmi fond nru 56, Triq St. Agatha Sliema prevja t-terminazzjoni tal-lokazzjoni relattiva u ghal fini tal-izgumbrament mill-istess fond u monsenja tac-cwievet, jipprefiggi lill-intimata terminu qasir u perentorju.

Ra r-risposta tal-intimata Josephine Griscti:

Preliminarjament, l-esponenti ma ghandha l-ebda relazzjoni guridika mas-socjeta' rikorrenti Caremalta Group Limited ghax hija ma tikrix min ghandha l-fond in kwistjoni 56, Triq Sant'Agatha Sliema.

Bla pregudizzju ghall-premess it-talbiet tas-socjeta rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra taghha peress illi mhux minnu li l-esponenti ma ghadhiex taghmel uzu mill-imsemmi fond 56, Triq Sant' Agatha, Sliema, ghall-iskop li ghalih kien mikri. Il-fond 'de quo' kien u ghadu l-unika post ta' residenza ordinarja taghha fejn hija tabita flimkien ma' wliedha.

Salv risposta ulterjuri skond il-ligi.

Bl-ispejjes.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' relazzjoni guridika bejn il-partijiet sollevata mill-intimata jehtieg li tkun indirizzata *in primis* u mill-atti processwali jidher li l-intimata kienet gustifikata li taghmel din l-osservanza ghaliex ma kienitx

ghall-kurrenti tat-trasferiment ta’ titolu bejn is-sidien. Is-sidien li kienet originarjament ikkoncedew b’titolu ta’ lokazzjoni lill-missier ir-ragel tal-intimata kienu l-familja Critien li trasferew l-utile dominium temporanju taghhom li kien jaghlaq fis-sena 2015 lil Vassallo Builders Group Limited permezz ta’ att tas-sena 2002 li da parti taghha akkwista minghand il-Gvern ta’ Malta it-titolu assolut ta’ din il-proprjeta’ u ohrjan adjacenti. L-intimata kienet konsapevoli ta’ dan izda ma kienitx ghall-kurrenti tal-fatt illi fit-13 ta’ Marzu 2003, is-sidien Vassallo Builders Group Limited kienet trasferiet it-titolu taghha lis-socjeta’ CAREMALTA GROUP LIMITED kif jirrizulta mill-kopja tal-att notarili esebit a fol 7 tal-process. B’hekk is-socjeta’ Caremalta Group Limited saret is-sid tal-fond mikri lill-intimata. Illi ma jidhirx li l-intimata kienet informata b’dan il-kambjament u ghalhekk gustament issollevat l-eccezzjoni ta’ nuqqas ta’ relazzjoni guridika bejn il-partijiet, liema eccezzjoni izda qeghda tkun respinta ghalhiex jirrizulta illi effettivament hemm tali relazzjoni guridika.

Illi fil-mertu mhux kontestat illi l-intimata, filwaqt illi kienet tghix fil-fond in kwistjoni flimkien ma zewgha u zewgt uliedha, kienet tospita studenti barranin ghal diversi snin mil-1993 u dan baqghet taghmlu anke wara li miet l-istess zewgha, sabiex, kif tghid hi, ikollha introjtu. In-numru ta’ dawn l-istudenti kien ikun massimu ta’ tnejn u generalment kien jitlaq wiehed u jasal iehor ghal madwar erba xhur tas-sena. L-intimata qatt ma abbandunat dan il-fond li huwa l-unika residenza taghha izda kienet tospita lil dawn l-istudenti fl-istess dar u ghalhekk qatt ma rrilaxxjat il-godiment tal-fond f’idejn terzi li huwa l-element rikjest li jkun pruvat fil-kaz ta’ allegazzjoni ta’ sullokazzjoni jew cessjoni u wara kollox din ma kienitx il-premessa li s-socjeta’ rikorrenti ressqet ghar-ripreza tal-fond mikri. Dak li ppremetiet is- socjeta’ rikorrenti huwa kambjament fid-desitinazzjoni tal-fond stante li l-intimata m’ghadhiex qed taghmel uzu minnu ghall-iskop li ghalih kien mikri. Jirrizulta mill-*iter processwali*, illi l-pretensjoni tas-socjeta’ rikorrenti fil-konfront tal-intimata tippernja fuq l-uzu divers tal-fond mikri izda l-intimata tirribadixxi billi tghid li dan l-uzu divers kien approvat mis-sidien matul is-snin li

twettqet din l-attivita' flimkien mal-godiment tal-fond bhala residenza taghha. Fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom il-partijiet approfondew l-argument ta' bdil anke jekk parzjali tan-natura tal-kirja u ccitaw diversi sentenzi in sostenn tal-fehma taghhom. Filwaqt illi s-socjeta' rikorrenti ssostni li dan l-agir jammonta ghal bdil fid-destinazzjoni tal-fond, l-intimata tirritjeni li tali uzu oltre d-destinazzjoni originali hija konsentita mill-ligi ghaliex tammonta ghal bdil parzjali u hija accessorja ghall-godiment ahjar tal-kirja. Tenuti iz-zewg posizzjonijiet, il-Bord hu tal-fehma li ma hemm l-ebda htiega li jkun ezaminat u deciz jekk din l-attivita tammontax ghal bdil fid-destinazzjoni tal-kirja o meno u dan ghaliex, anke jekk *gratia argomenti* dan huma minnu, l-ezami l-aktar necessitat hu dak li jemergi mill-istess fatti u senjatament jekk din l-attivita' saritx bl-awtorizazzjoni, anke jekk tacitament, tas-sidien. F'kaz li jirrizulta dak allegat mill-intimata ikun inutili li jissoktaw konsiderazzjoni *qua* jekk din l-attivita tammontax ghal bdil o meno fid-destinazzjoni tal-kirja.

L-intimata u t-tfal taghha lkoll jikkonfermaw illi zewgha, u allura missierhom, kien habib sew tas-sid, il-Maggur Frank Critien tant li kien ukoll isewwilu l-vettura tieghu u jaghmillu ukoll xogholijiet fid-dar tieghu meta jinqala' l-kaz semplicement ghal hbiberija anke jekk dan ma kienx ix-xoghol tieghu. L-intimata tghid li zewgha kien akkwista l-permess verbali sabiex minghand il-Maggur Critien sabiex dawn jibdew jospitaw studenti barranin biex itaffu l-problemi finanzjarji taghhom. Il-Maggur Critien kien joqghod erba bibien boghod minnhom u kien anke ra hu stess l-istudenti fid-dar filwaqt li kien qed jara t-television ghand il-familja Griscti. Id-dikjarazzjoni tal-intimiata hija korroborata bix-xhieda tan-Nutar Patrick Critien li sa mill-innizzju ta' din il-kawza jghid li kien konsapevoli tal-fatt li l-intimata kienet tospita studenti fil-fond mikri lilha. Fid-deposizzjoni tieghu a fol 33 jghid hekk: "Minn meta miet missieri zgur u anki qabel ghax peress li ghandi l-ufficcju round the corner kienet thallas il-kera ghandi, hi qed tghid li kienet iddahhal l-istudenti, qatt ma talbitni permess essagg bil-miktub li ddahhal l-istudenti, kelli idea li kellha xi studenti hemmhekk, pero ma kontx naf li kienu fuq bazi regolari, jew kif kienu jkunu. Li kellha xi wiehed jew tnejn,

kelli idea pero' ma kontx naf li kienu on a regular basis". Filwaqt li dan ix-xhud jenfasizza li qatt ma inghata permess bil-miktub jikkoncedi li kien jaf li kien hemm studenti ospitati mill-intimata.

Il-kunsens bil-miktub mhux wiehed rikjest f'cirkostanzi konsimili izda huwa biss rikjest fil-kazijiet ta' sullokazzjoni. Fil-kawza rigwardanti kwistjoni ta' sullokazzjoni ta' fond rustiku quddiem il-Bord tal-Qbiela, l-istess Bord kien irritjena hekk: "Huwa mill-ewwel distingwibbli l-kaz, trattandosi ta' kirja ta' fond rustiku minn dak fil-kaz ta' kirja ta' fond urban billi din ta' l-ahhar skond l-Artikolu 9(a) tal-kapitolu 69, id-dritt ta' ripussess tal-fond hu koncess, f'il-kaz ta' sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja meta tali jsiru "minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera." Kif ahjar interpretat f'gurisprudenza affermata f'dan l-ahhar kaz prospettat "il-ligi precizament biex tevita l-kwistjonijiet u supposizzjonijiet ta' approvazzjoni u kunsens tacitu, trid li l-kunsens ghas-sullokazzjoni jkun espress. Li kieku l-ligi kienet trid li semplici kunsens tal-lokatur ikun bizzejjed, kien kif kien, anke tacitu, ma kienx ikun hemm ghalfejn jinghad li l-kusnens mehtieg kien il-kunsens espress (**Kollezz. Vol. XXXIV P I p168; Vol XLII P I p 66)** u dan kif ritenut fil-kawza tal-Appell Civili fl-ismijiet **Baruni Gino Trapani Galea Ferriol pro et noe vs Paola Deguara tal-1 ta' Dicembru 2004**. Dan qed ikun opportunement puntwalizzat ghaliex fost ir-ragunijiet ta' ripresa skond id-disposta tal-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69, jitqies bhala ksur tal-obbligi lokatizzji jekk issir sullokazzjoni minghajr il-kunsens espress tas-sid. Kwindi bdil qua uzu tal-fond jista' jsir bil-kunsens tacitu tas-sidien kif jemergi mill-gurisprudenza in materja. Il-quantum ta' studenti ammessi f'din id-dar huwa immaterjali ghaliex l-intimata stess qalet li dawn qatt ma kien aktar minn tnejn u dan anke ghaliex il-fond jikkomprendi biss zewgt ikmamar tas-sodda u fl-istess dar kienu jirrisjedu ukoll iz-zewgt uliedha. Anqas ma hu ta' importanza l-frekwenza ta' din l-attivita' ghaliex jekk din issirx fuq bazi frekwenti jew b'mod mhux regolari, l-ksur tal-kondizzjoni lokatizja tidhol fid-dubju kull darba li jkun hemm tali ospitalita'. In kontro-ezami, l-istess xhud jikkonferma li "kelli idea li kellha xi studenti kienet igib xi studenti fis-sajf. (fol 33). "Kelli idea li, kienet

tghidli li kellha xi studenti jigi xi student, imbaghad that's all" Ghal mistoqsija jekk kienx jaf bhala stat ta' fatt li hi qed tospita studenti fid-dar taghha, ix-xhud wiegeb: "Ikun hemm numru ta' studenti imma li jsir youth hostel hija sitwazzjoni differenti". Hawn ukoll ma hemm l-ebda prova li din l-attivita qatt kienet daqshekk kbira li tirrindi dan il-fond bhala "youth hostel" ghaliex l-ewwel nett dan si tratta ta' student jew tnejn u fit-tieni lok ospitati fir-residenza unika tal-intimata qatt minnha abbandunata ghaliex ukoll isservi bhala d-dar ta' zewg uliedha. Dan ix-xhud kien jaccetta l-kera u jirrilaxxja ir-ricevuta debita. Kien ukoll wiehed mill-kopropretarji tal-fond flimien ma' ohtu u kuginuh. Izda l-akbar rwol tal-istess xhud kien minnu stess dikjarat "bhala rapprezentant verbali tal-familja, jiena kont nircievi il-kera minn ghandha [riferibilment ghall-intimata. Dikjarazzjoni din, li temergi minn persuna li hija Nutar Pubbliku u li ghalhekk il-Bord ma jistghax ma jattribwix piz kbir fuqha]". Ezami tal-kopja tal-ktieb tal-kera juri li sa mill-1992, l-firmatarju P. Critien, kien jircievi l-kera "for the family Critien". Issa x'informazzjoni inghatat mis-sidien precedenti lis-sidien odjerni hija immaterjali fil-kaz in dizamina ghaliex is-sidien odjerni jassumu kull koncessjoni li setghu taw lill-inkwilini fil-kors tar-relazzjoni ezistenti bejniethom f'dak iz-zmien.

Hija ghalhekk il-fehma ta' dan il-Bord illi l-intimata ilha tospita' studenti bi hlas fid-dar residenzjali lilha mikrija bil-kunsens tas-sidien precedenti tal-fond u ghalhekk jekk kien hemm xi bdil fid-destinazzjoni tal-fond dan kien bil-konoxenza tas-sidien precedenti kwindi s-socjeta' rikorrenti ghandha tirrispetta kull awtorizzazzjoni, anke jekk tacita, li kellha l-intimata qabel din assumiet it-titolu tal-istess fond hekk mikri lill-istess intimata.

Ghal dawn il-motivi, jichad it-talba bl-ispejjez kontra is-socjeta' rikorrenti.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------