MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-14 ta' Frar, 2011

Rikors Numru. 31/2006/1

Carmela Debono detentrici tal-karta tal-identita' bin-numru 126227M

vs

Paul u Maria konjugi Zarb (u b'digriet tat-13 ta' Frar 2008 l-atti kienu legittimati f'isem Maria Zarb)

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti hija s-sid tal-garage 'Frances', Triq Stiefnu Zerafa Gharghur;

.
Illi dan il-fond huwa mikri lil-intimati u dan versu l-kera ta' mitt lira Maltija (Lm100) fis-sena;

Illi l-intimati ghmlu tibdiliet strutturali sostanzjali fil-fond, minghajr il-permess tas-sid, tant illi parti minn dan il-garage giet imniffda mad-dar u qeghda tintuza bhala kamra tas-sodda;

Illi ghalhekk hemm kambjament tad-destinazzjoni tal-istess fond;

Illi dan kollu sar minghjar il-kunsens tal-esponenti;

Illi inoltre l-esponenti ghandha bzonn il-garage ghall-uzu personali taghha;

Illi ghalhekk l-esponenti tixtieq tipprevalixxi ruhha mill-fakulta koncessa lilha mil-ligi li tirriprendi l-pussess tal-fond mikri lill-intimati;

Galhekk l-esponenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-imsemmi garage ‘Frances’ Triq Stiefnu Zerafa Gharghur fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat lill-intimati;

Ra r-risposta tal-intimati li tghid:

Illi fl-ewwel lok, jixtieq li r-rikorrenti tipprova a sodisfazzjon ta’ dan l-Onorabbli Bord it-titolu ta’ proprjeta’ li hi qed tallega li ghandha fuq il-fond mertu ta’ din il-kawza, u dan peress illi l-esponenti kienu nghataw il-fond in kwistjoni b’titolu ta’ lokazzjoni minghand certu Bertu Mifsud, illum mejjet;

Illi l-fond mertu ta’ din il-kawza inghata lill-esponenti b’titolu ta’ lokazzjoni flimkien mal-fond maghruf bl-isem Graziella fi Triq Stiefnu Zerafa Gharghur, u dan versu l-kera fl-ammont komplessiv ta’ mija u erbghin lira Maltin (Lm140) fis-sena u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Illi ghalhekk l-azzjoni kif proposta hija insostenibbli, stante l-indivizibilita’ tal-kera pagabbli in konnessjoni mal-fond bl-isem ‘Graziella’ u l-fond mertu ta’ din il-kawza, u ghalhekk l-azzjoni proposta hija nulla u irrita;

Illi fir-rigward tat-tibdiliet strutturali msemmija, u li alalegatament saru mill-esponenti minghajr il-kunsens tas-sid, jigi rilevat illi dawn saru wara ftehim li ntlahaq fl-1980 bejn l-esponenti u l-aventi causa tar-rikorrenti ii, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi jsegwi ghalhekk illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom il-bazi taghhom f'informazzjoni inkorretta u zbaljata, u dan ki f ser jirrizulta ampjament waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi jsegwi ghalhekk illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi respinta bl-ispejjes kontra l-istess;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza fuq l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimati kwantu n-nullita' tal-azzjoni stante l-indivizibilita' tal-kera ghaliex "il-fond mertu ta' din il-kawza nghata lill-esponenti b'titolu ta' lokazzjoni flimkien mal-fond maghruf bl-isem "Graziella" fi Triq Stiefnu Zerafa, Gharghur, u dan versu l-kera fl-ammont kumplessiv ta' mija u erbghin lira Maltin (Lm140) fis-sena.."

Illi kif jemergi mill-provi mressqa, l-fond denominat "Graziella", huwa ukoll mikri mir-rikorrenti lill-intimati bhala r-residenza taghhom. Ir-rikorrenti xehdet illi din id-dar inkriet lill-intimati fl-1970 bil-kera ta' erbghin (Lm40) [fis-sena] mentri l-garage inkera ukoll lill-intimat fl-1980 bil-kera ta' mitt lira (Lm100) fis-sena. In sostenn tal-posizzjoni taghha r-rikorrenti esebiet kopja tal-ewwel faccata tal-ktieb tal-kera taz-zewg fondi. Id-Dok DC1 huwa datat l-1 ta' Jannar 1980 u juri rcevuta bis-segwenti kliem: "Jien hawn taht iffirmat ircevejt minghand Pawl Zarb is-somma ta' L140.00.0 bhala hlas ta' sena bill-quddiem tal-garage li jgib l-isem ta' "Francis" u tad-dar li jisimha "Grazjella" u li qieghed N/S in St. John Str, Gharghur". Din ir-ricevuti hija ffirmata minn B. Mifsud. Ir-

ricevuta Dok DC2 invece tmur lura ghall-1 ta' Jannar 1970 u tghid hekk: "Jien li hawn taht iffirmat iircevejt minghand Paul Zarb is-somma ta' L20.0.0 bhala hlas ta' 6 xhur kera bill-….. tad-dar "Graziella" li qighdha N/S in St. John Str, Gharghur" firmat minn B Mifsud.

Rapprezentant tal-Korporazzjoni EneMalta xehed illi l-fond in kwistjoni, jigifieri l-garage, ghandhu biss servizz tal-ilma. Il-fond "Graziella" ukoll ghandu meter tal-ilma izda ma hemm ebda "history" fuq dan l-account. Rapprezentant tal-Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma, xehed illi l-fond "Graziella" ghandu servizz tal-ilma kif ukoll tad-dawl.

L-intimata ma ressqet ebda provi in sostenn tal-eccezzjoni taghha. Dan ma jfissirx illi l-Bord ghandu jiddetermina dan il-kap kontra taghha ghaliex dejjem jehtieg li l-kaz ikun ezaminat fuq l-provi ghad-disposzzjoni tal-Bord. Kif ritenut fis-sentenza **Carmelo Grima vs James McClean App 2.10.2009,**

Huwa principju pacifiku u kostanti tal-Bord illi kerrej ma jistax jigi zgumbrat minn parti biss tal-fond mikri. Fi kliem iehor, is-sid ma jistax jippriva lill-kerrej mit-tgawdija ta' parti mill-fond u "ghaldaqstant, meta zewg fondi huma mikrija bhala oggett ta' kirja wahda u b'kera wiehed, ma jistax is-sid jitlob ir-ripreza tal-pussess ta' wiehed minn dawk il-fondi" ("**Carmelo Fenech -vs- Carmelo Azzopardi *et***", Appell Civili, 25 ta' Jannar, 1954). Kif issokta jigi spjegat, "dan ghaliex il-ligi ma taghtix lil Bord il-fakolta li jaqsam fond bejn sid il-kera u l-inkwilin" ("**Maria Vella *et* -vs- Paolo Grech**", Appell Civili, 5 ta' Marzu, 1965;

Huwa fatt inkonfutabbli kif jemani mill-provi, illi d-dar li fiha tirrisjedi l-intimata kienet mikrija lilha u lil zewgha mill-ante causa tar-rikorrenti ghaxar snin qabel ma' inkera dan il-garage mill-istess partijiet. Ir-ricevuta Dok DC1 tghid l-istorja kollha dwar dan iz-zewg fondi u minn hawn jemergi illi s-sid precedenti Bertu Muscat kien beda jaccetta s-somma ta' Lm140 ghaz-zewg fondi li ghalkemm huma

deskritti separatament fl-istess ricevuta l-kera hija wahda u mhux tnejn. L-intenzjoni tas-sid hija riflessa fil-fatt illi minkejja li huwa qed jaccetta s-somma ta' Lm140 ghal zewg fondi minghajr ma jghid kemm hu qed jircievi ghal-fond jew iehor. Dawn il-fond huma fill-fatt kontigwi u l-uniku haga li tista' titfa' dawl fuq ir-relazzjoni bejn is-sid precednti u l-intimat hija proprju r-ricevuta Dok DC1 li ghal dan l-Bord ghandha titqies bhala l-prova tar-relazzjoni ta' bejnithom kwantu ghal-zewg fondi mikrija b'valur uniku ta' Lm140 liema ricevuta tirrifletti ukoll r-relazzjoni gdida ta' bejnithom li precedentement kienet kwantu r-residenza “Graziella” fl-istess triq.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa' l-eccezzjoni tal-intimata u jiddikjara l-azzjoni nulla.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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