MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-21 ta' Marzu, 2011

Rikors Numru. 5/2006/1

Judith (ID234519) armla ta' Joseph Micallef, Maria Carmela mart Anthony Sammut, Joseph Micallef, Irene armla ta' Benjamin Schembri, Teresa mart Martin Morana u Dorothy mart George Schembri

vs

Judith sive Judy mart Henry Schembri u l-istess Henry Schembri

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur:

Illi huma jikru l-fond ossia garage li ghandu l-isem 'St Joseph' f'St.Rita Street, B'Bugia mikri lill-intimati bil-kera ta' Lm60 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem bl-ewwel skadenza dovuta fl-1 ta' Lulju 2006;

Illi l-intimati, zmien ilu, abbandunaw il-fond lilhom mikri u llum jinsab f'kundizzjoni zdingata u abbandunata. Inoltre l-intimata pprommettiet mal-avukat sottofirmat li sejra tivvaka l-fond, izda ghadha sal-lum ma ghaddietx il-pussess materjali lura lill-esponenti. L-esponenti ghandhom bzonn l-imsemmi fond ghall-bzonnijet taghhom;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond hawn fuq imsemmi u dan ghar-ragunijiet fuq indikati u konsegwentement jawtorizza lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess materjali tal-istess fond – dan isir taht dawk il-provvedimenti kollha li dan il-Bord joghgbu jimponi;

Bl-ispejjes;

Ra r-risposta tal-intimati konjugi Schembri :

Illi mhuwiex minnu illi l-intimati abbandunaw il-fond in kwistjoni u cioe' garage bl-isem ta' St. Joseph f'S. Rita Street, Birzebbuga;

Illi mhuwiex minnu illi l-fond de quo jinstab f'kundizzjoni zdingata u abbandunata.

Illi mhuwiex minnu illi l-intimati obbligaw ruhom illi jivvakaw il-fond;

Illi mhuwiex minnu illi r-rikorrenti ghandhom bzonn tal-fond ghall-bzonnijiet taghhom;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza ir-rikorrenti qeghdin jitolbu li jkunu awtorizzati jirriprendu il-fond in meritu li mill-provi akkwiziti jirrizulta illi huwa garage mikri minn missier ir-rikorrenti lil wahda mill-ulied u zewgha. Huwa terren komuni bejn il-partijiet illi dan il-fond kien mikri minn missier ir-rikorrenti, li llum huma s-sidien tal-fond *causa mortis*, lill-intimat Henry Schembri sabiex dan ikun utilizzat ghan-negozju u senjatament sabiex l-inkwilin ikun jista' jezercita' n-negozju tieghu ta' *spray painter*. Ghalkemm l-ircevuti rilaxxjati mis-sid juru biss li l-kera hija ghall-"garage 'St. Joseph', St. Rita Street, Birzebbugia", sia r-rikorrenti kif ukoll l-intimat jaqblu dan kien hekk mikri sa meta l-girien bdew jilmentaw minn din l-attivita' u ghalhekk l-intimat Henry Schembri iddezista milli jkompli jizvolgi din l-attivita' fil-fond *de quo*. L-intimata tiddikjara b'mod inkondizzjonat ukoll illi meta zewgha waqaf mill-attivita' tal-ispray, il-garage beda jintuza ghal-skopijiet privati u fih tqieghdu zewg vetturi taghhom antiki li dwahom kellhom il-hsieb li jiddisponu minnhom wara li jirrangaw l-istess ghaliex it-tnejn kienu fi stat ta' rinovazzjoni. L-intimata tikkoncedi illi setghet ukoll accettat li tizgombra mill-fond u li kien jehtiegilha ftit aktar zmien biex issib post alternattiv kif xehed l-avukat tar-rikorrenti izda tghid li dak in-nhar ma kienitx taf x'inhi tghid ghaliex kienet ghadha kemm sfat vittma ta' serq. Dan l-istat ta fatt, jigifieri, li l-intimati ilhom li waqfu milli juzaw dan il-fond ghal skop ta' negozju, ilu li sehh aktar minn ghaxar snin u l-istess intimati kienu talbu li jitnehha s-servizz ta' dawl u ilma. Dan ifisser biss li bil-kunsens tas-sid jew minghajru, kien hemm kambajament fid-destinazzjoni tal-fond ghaliex huwa ammess li dan illum qed jintuza ghal-skopjiet privati. Fil-fehma tar-rikorrenti, l-fond huwa abbandunat tant li hemm ilmenti mil-girien dwar grieden u dan huwa ammess ukoll mill-intimati. Ir-ritratti esebiti mir-rikorrenti juru stat ta' abbandun totali tal-fond. Fil-fehma tal-Bord l-fatt illi l-garage huwa utilizzat ghal skopijiet privati jassumi importanza f'dan l-istadju tal-proceduri u dan minhabba l-principju ta' *jus intervieniens*. Bis-sahha tal-artikolu 1531H tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, introdott bis-sahha tal-Att X tal-2009, kull fond mikri qabel l-1995 u li ma jaghmilx parti minn dar mikrija lill-inkwilini bhala

residenza ordinarja taghhom u li mhux meqjus bhala fond kummercjali, u fin-nuqqas ta’ ftehim mod iehor, ma jkun hemm ebda dritt ta’ tigdid tal-kera wara l-1 ta’ Gunju 2010. Fil-kaz in dizamina, l-fond inkera l-ewwel darba fit-3 ta’ Jannar 1987, l-intimati jirrisjedu fi Triq id-Durrajsa, Paola filwaqt illi l-garage in kwisjtoni huwa sitwat Birzebbugia u ghalhekk certament ma jiffurmax parti minn dar, jekk din id-dar hija ukoll mikrija mill-istess sidien lill-intimati. Dan il-fond lanqas m’hu mikri bhala fond kummercjali ghaliex l-intimati certament ma jistghux jghidu mod iehor wara li ddikjaraw li l-fond ilu zmien twil jintuza biex jitqeghdu dawn iz-zewg vetturi. Ir-rikorrenti certament ma ghandhom ebda intenzjoni li jgeddu il-kirja ghaliex gia esprimew ix-xewqa taghhom li jirriprendu l-fond ghar-ragunijiet diversi.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa’ t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-fond deskritt fir-rikors promutur fi zmien tletin (30) jum mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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