MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2012

Rikors Numru. 94/2005/1

Frans Deguara (592642M)
Nancy Calleja (819446M)
Grace Camilleri (362453M)
Mario Deguara (49061M)
Maria Buhagiar (967744M)
Pauline Cutajar (158259M)
Joseph Deguara (893647M)
Victor Deguara (742349M)
Ray Deguara (156657M)

vs

Emanuel u Rita Deguara
Saviour u Alan Deguara

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti fejn jesponu bir-rispett;

Illi fl-1 ta' Jannar, 1976 Salvatore u Maria Stella Deguara kienu taw lill-intimat il-lokazzjoni ta' l-apartament bl-indirizz 'St. Joseph', Flat 2, Wied Hal-Balzan, Balzan, sabiex joqghod go fih;

Illi llum il-gurnata l-intimat u l-familja tieghu m'ghadhomx joqghodu fil-fond inkwistjoni u dawn marru jghixu fil-fond bl-indirizz 25, Emrit, Triq Gulju Cauchi, Balzan;

Illi dan kollu jammonta ghal non uso volontarju da parti ta' l-intimat fejn fost affarijiet ohra, jidher car li l-intimat m'ghamilx uzu mill-fond lilu mikri biex konsegwentament ma uzahx skond id-destinazzjoni tieghu [vide John Portelli v Emmnuele Sacco App Deciz 19/05/58 u Maria Dolores Fenech et v Joseph Borg et 161/97 PS deciz 10/01/03]

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord sabiex jiddikjara li tali kirja hija xolta u b'hekk ir-rikorrenti jistghu jirriprendu l-pussess tal-fond.

Ra wkoll ir-risposta ta' l-intimat Emanuel Deguara li tghid:

Illi mhux minnu li l-intimati bidlu d-destinazzjoni tal-fond mikri lilhom.

Illi l-fond inkwistjoni ilu jintuza mill-intimati bhala store ghal aktar minn tlieta u ghoxrin sena.

Illi l-genituri tal-partijiet kienu jafu b'dan, taw il-kunsens taghhom u baqghu jaccettaw il-kera sas-sena 2004, kif ser jigi ippruvat waqt is-smiegh ta' din il-kawza.

Illi huwa proprju issa wara li mietet omm il-partijiet fil-15 ta' Settembru, 2005, li l-partijiet qed jirrifjutaw il-kera u qeghdin iqajjmu l-kwistjonijiet.

Illi l-fond inkwistjoni jservi ghall-ghixien uniku ta' l-intimati.

Ghaldaqstant, l-esponent umilment jitolbu lil dan il-Bord jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi din il-kawza hija proposta fuq istanza tal-ko-propretarji ta’ fond kontra ko-propretarju iehor u martu, t-tnejn inkwilini tal-istess fond mertu tal-kontestazzjoni. Huwa terren komuni bejn il-partijiet illi dan il-fond, konsistenti f’appartament fl-ewwel sular fi blokk flats, inkera lill-intimat Emanuel Deguara minn missieru u ommu fl-1976 u dan sabiex jintuza mill-intimat u martu bhala r-residenza taghhom ghaliex ma kellhomx fejn joqghodu u kien mod kif il-genituri ghenu lil wiehed mill-ulied. Fl-1996 l-intimati rrilokaw ir-residenza taghhom b’mod permanenti izda dejjem fl-istess inhawi effettivament fi triq faccata ta’ fejn hu l-fond in kwistjoni. Il-vertenza bejn il-partijiet hija ghalhekk dwar in-nuqqas ta’ uzu tal-fond billi r-rikorrenti jghidu illi issa li l-intimat qed jirrisjedi f’post iehor certament mhux qed jaghmel uzu minnu filwaqt illi l-intimat jghid illi ghadu jaghmel uzu minnu bhala *store* ghal merkanzija tal-hanut tieghu. L-intimat ghandu hanut tal-*ironmongery* sottopost ghal dan il-fond u ilu jaghmel uzu mill-fond in kwistjoni bhala *store* bil-kunsens ta’ ommhom li baqghet taccetta l-kera sal-mewt taghha u cioe’ sa dik is-sena qabel il-fond intiret mill-partijiet;

Il-Bord ghalhekk huwa adit ghar-rizoluzzjoni dwar jekk verament il-fond baqghax ikun okkupat mill-intimati skond id-destinazzjoni tieghu. Ir-rikorrenti xehdu illi qatt ma kienu jafu li l-intimat qed juza l-fond bhala *store* u dan anqas jista’ jkun ghaliex dan ma jikkontjeni ebda merkanzija. L-ulied rikorrenti ma jistghux jghidu x’kien il-ftehim bejn l-intimati u ommhom izda huwa suggestiv hafna l-fatt illi din il-kawza kienet istitwita wara l-mewt tal-omm u certament dan mhux ser jghaddi inosservat minn dan il-Bord. Jemergi illi l-intimati waqfu milli juzaw il-fond bhala residenza taghhom madwar tlettax-il sena qabel kienet intavolata din il-kawza, jigifieri sena u nofs wara l-mewt ta’ ommhom. Omm ir-rikorrenti toqghod fl-istess triq tal-fond in kwistjoni kif ukoll tal-hanut tal-intimat u l-istess rikorrenti

jghidu illi ma jafux jekk ommhom tatx permess lill-intimat sabiex jibdew juzaw il-fond ghall-hazna tal-merkanzija relatata man-negozju taghhom. L-intimat jghid illi il-bdil fid-destinazzjoni tal-fond sar bil-kunsens ta’ ommu. Hut ir-rikorrenti kienu dehlin u hergin jixtru mill-hanut tieghu u kienu jafu b’kollox u s-servizz tad-dawl u ilma ghadhom registrati fuq ismu. L-intimat jinsisti li ommu qaltlu li jista’ jibqa’ juza l-fond bhala store u kienet infurmatu li hadd minn hutu ma kien oggezzjona izda hames xhur wara li saret id-denunzja inqala’ l-inkwiet kollu;

Il-kompitu ta’ dan il-Bord fil-kawza odjerna jitraduci ruhu f’wiehed fattwali jekk verament il-bdil fid-destinazzjoni tal-fond u l-eventwali okkupazzjoni tieghu kienu konsentiti mis-sid. Il-Bord jara inverosimili l-verzjoni tar-rikorrenti li qatt ma kienu jafu li l-fond kien okkupat mill-intimati bhala store wara li huma ma baqghux jokkupawh ghall-iskop originarjament patwit u cioe bhala residenza taghhom. L-intimati kienu ilhom tlettax-il sena li traslokaw ir-residenza taghhom. Kien pjuttost impossibbli li hadd mir-rikorrenti qatt ma solleva dubju dwar x’sar mill-fond li xi darba ser isir jappartjeni lilhom kollha bhala eredi ta’ ommhom. L-istess omm kienet toqghod fl-istess triq tal-fond u tal-hanut tal-intimati u certament kienet taf li tlettax-il sena ilu binha kien mar joqghod f’post iehor u minkejja dan baqghet taccetta l-kera sal-gurnata tal-mewt taghha. Hadd mir-rikorrenti ma allega li ommhom ma kienitx taf x’inhi taghmel meta accettat il-kera tul dawk it-tlettax-il sena u huwa improbabbli kif l-omm qatt ma espremiet dubju almenu ma’ wiehed minn uliedha dwar x’kien sar mill-fond. Il-fatt illi r-rikorrenti inizjaw il-kawza wara l-mewt ta’ ommhom huwa cirkostanza li tikkorobora l-verzjoni tal-intimati. Huwa minnu illi gurisprudenza recenti ttendi li l-hrug ta’ ricevuta m’ghandhiex tippregudika d-drittijiet tas-sid (ara *per* ezemplari l-kawza **Anthony Agius Gilbert et vs Peter Cassar Torregiani App deciz 12 ta’ Mejju, 2003**) kif ukoll illi rinunzja tacita tehtieg li *l-fatti ikunu inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt*, izda ebda wahda minn dawn l-aspetti ma tinkwadra fil-kaz in dizamina ghaliex altrimenti kien jinkombi lir-rikorrenti jippruvaw illi ghal tlettax-il sena shah ommhom ma kienitx taf li meta qed taccetta l-kera kienet qed taghmel dan

minghajr il-konoxxenza li binha ma baqghax jirrisjedi fil-fond minnha lokat kif ukoll li l-fond kien qed jintuza bhala store bil-konsegwenza ta' accettazzjoni ghall-bdil fid-destinazzjoni tal-fond u dan certament ma jistax jircievi akkoljiment minn dan il-Bord bazat fuq il-fatti migjuba a konjizzjoni tieghu.

Ghal dawn il-motivi jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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