MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-6 ta' Dicembru, 2012

Rikors Numru. 64/2010

Il-Prim Imhallef Emeritus Professur Hugh Harding (ID Nru, 708325M)

vs

Doris Zammit (ID Nru. 153848M)

Il-Bord

Ra r-rikors promutur :

Illi r-rikorrenti ghamel ftehim ta' lokazzjoni ma' l-intimata Doris Zammit (hawn anness u mmarkat bhala Dok 'C') fl-4 ta' Settembru 1997, tal-fond numru 15 Salvu Psaila B'Kara, ghall-perjodu ta' hames snin, u l-intimata kellha d-dritt li ggedded il-lokazzjoni ghall-perjodu ta' hames sin ohra kif fil-fatt ghamlet;

Illi ftit xhur qabel ma spiccaw it-tieni hames snin tal-kirja, r-rikorrenti qal lill-intimata li ried il-post lura biex ibieghu u

offrielha biex tixtri l-post hi. Minhabba li ma sabitx post iehor u ma kienetx fil-posizzjoni li tixtri il-fond, ir-rikorrenti qalilha biex tibqa' fil-post mikri lilha ghal tlett xhur ohra;

Illi wara dawn it-tlett xhur l-intimata baqghet ma sabitx post u r-rikorrent kien lest li jaghmel kirja gdida ta' sentejn izda l-intimata rrifjutat l-offerta;

Peress illi l-kirja kienet wara s-sena 1995, li spiccat u mhix protetta mill-ligi u l-intimata m'ghandha ebda titolu ghall-fond mikri lilha;

Illi wara li ghalaq il-perjodu tal-kera, l-intimata baqghet tokkupa l-fond minghajr ebda titolu u ghadha taghmel hekk sal-lum;

Illi nonostante li r-rikorrent ta' l-kongedo lill-intimata u informaha li ma kienx il-hsieb tieghu li jgedded il-kera u talabha c-cwievet lura dina baqghet tokkupa l-fond minghajr ebda titolu;

Ghalhekk ir-rikorrent jitlob lil dan il-Bord tal-Kera biex jordna lill-konvenuta biex tizgombra mill-fond 15, Salvu Psaila Street, B'Kara;

Ghaldaqstant jitlob bir-rispett lil dan il-Bord tal-Kera sabiex joghgbu salv kwalsiasi dikjarazzjoni ohra:

1. Jikkundanna lil-intimata tizgombra mill-fond billi qeghda tokkupah minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Bl-ispejjez ta' dan ir-rikors u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni;

Ra r-risposta tal-intimata:

Illi l-intimata qed tecepixxi preliminarjament l-inkompetenza 'rationae materiae' u dan billi galadarba r-rikorrent qed jallega li Doris Zammit m'ghandha l-ebda titolu (u appuntu hekk imposta t-talba tieghu) dan il-Bord mhuwiex kompetenti skond il-ligi halli jisma' dan il-kaz;

Illi, in linea preliminari wkoll, it-talba hekk kif dedotta mir-rikorrent fir-rikors promotorju tieghu hija rrita u nulla u dana stante li r-rikorrent ma' seta' qatt jitlob lil dan il-Bord halli jizgombra lill-intimata izda t-talba li kellu jressaq ir-rikorrenti hija ghar-ripresa tal-imsemmi fond wara li jawtorizza se mai lir-rikorrent illi ma jgeddidx l-imsemmija lokazzjoni wara li hu stess hekk kif qed isemmi r-rikorrent ta l-kongedo lill-istess Doris Zammit;

Illi l-intimata Doris Zammit, tqis il-pretenzjoni tar-rikorrenti wahda infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda minn dan il-Bord bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent u dana billi fl-ewwel lok hija kellha titolu lokatizzju skond il-ligi ferm qabel li hija ffirmat l-iskrittura ta' lokazzjoni mar-rikorrent u per konsegwenza hija tgawdi l-protezzjoni skond il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma applikabbli ghalih certu disposizzjonijiet tal-Kap 16 skond l-Art Numru 10 tas-sena 2009; fit-tieni lok, ai fini u effetti kollha tal-ligi, l-iskrittura lokatizzja li saret bejn il-kontendenti m'ghandhiex titqies bhala xi kostituzzjoni ta' kirja gdida izda bhala tkomplija tal-kira li gia' kienet fis-sehh u kienet qed tiggedded 'ope legis';

Salv linji difensjonali ulterjuri hekk kif permessi mil-ligi;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza dwar il-mertu tal-kawza wara li l-eccezzjonijiet preliminari kienu konsiderati u decizi f'sentenza ta' dan il-Bord fl-10 ta' Ottubru, 2010;

Illi mill-provi mressqa huwa terren komuni bejn il-partijiet illi l-fond in kwistjoni inkera lill-intimata fis-sena 1997 ghal perjodu ta' hames snin bil-fakolta ta' estensjoni ta' hames snin ulterjuri fuq xelta tal-inkwilina. L-intimata ghamlet uzu mill-fakolta tal-estensjoni u qabel it-trapass ta' l-ghaxar sena s-sid kien infurmaha illi xtaq il-fond lura biex ikun jista' ibieghu jew inkella tixtrieh hi stess, pero' l-

inkwilina ma kienitx f'posizzjoni li tixtrieh. Minkejja illi kien skada t-terminu tal-koncessjoni lokattizja, r-rikorrenti kien ippermetta lill-intimata tibqa' tirrisjedi fil-fond sakemm taghmel arrangamenti alternattivi ghall-abitazzjoni izda wara li talabha tirrilazzxja dan il-fond, l-intimata irrifjutat u baqghet tirrisjedi fih minghajr titolu;

Il-Bord ra u ezamina l-korrispondenza skambjata bejn il-partijiet u l-legali taghhom;

Illi mix-xhieda tal-intimata jemergi illi dan il-fond kien originarjament mikri liz-ziju taghha Carmelo Vella u wara mewtu l-kirja ssucediet favur martu Giuzeppa Vella fejn baqghu jghixu ukoll Michelina u George Diedo. L-intimata dahlet toqghod maz-zija taghha f'Jannar 1991 wara li George Diedo. Tajjeb li jinghad illi l-kirja kienet ghada ssejjah lil Giuzeppa Vella meta fl-1997 l-intimata talbet lis-sid sabiex jaqleb il-kera ghal fuqha meta f'dak iz-zmien iz-zija taghha kienet qed tirrisjedi f'dar tal-anzjani. Is-sid infurmaha illi dan seta' jsir biss bil-kunsens taz-zija taghha. Wara li Giuzeppa Vella qablet ma' dan, kien sar ftehim ta' xoljiment ta' lokazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-inkwilina segwit bi ftehim gdid bejn is-sid u l-intimata odjerna;

Illi l-intimata qed taghti x'tifhem illi hija dahlet f'din il-kirja l-gdida fl-1997 minghajr ma' kellha ghalfejn taghmel hekk ghaliex il-ligi kienet tkoprija bhala persuna intitolata li tibqa' tghix fil-fond wara l-mewt taz-zija taghha Giuzeppa Vella. Fid-deskrizzjoni tal-fatti minnha esposti, l-intimata tghid illi kien ir-rikorrenti li hareg bl-ideja li tmur tkellem liz-zija taghha u tistaqsiha jekk taccettax li ccedi l-kera lilha. Pero' kif korrettament avzata l-intimata mis-sid, l-kera kienet tghajjat liz-zija taghha u ma setghax isir kuntratt favur taghha sakemm l-inkwilina attwali dak iz-zmien ma' taqbilx li tohrog mill-kirja;

Illi l-argument tal-intimata li ma kellhiex ghalfejn tidhol fil-kirja fl-1997 ghaliex gia kienet intitolata tibqa' tghix fil-fond bhala inkwilina wara li tavvera l-mewt taz-zija taghha huwa wiehed li ma jistghax jibbenefikaha. Il-Bord ma jistghax jinoltra dwar din it-tezi ghaliex it-titolu taghha kien

koncepit bl-iskrittura tal-1997. Jekk l-intimata b'xi mod thoss illi ix-xoljiment tal-kirja maz-zija u l-lokazzjoni l-gdida kienu xi forma ta' trappola, allura kellha kull opportunita li timpunja dak il-kuntratt quddiem il-Qrati ordinarji, haga din li ghadha m'ghamlitx sal-lum;

Illi jemergi ukoll illi l-intimata kienet avzata mis-sid rikorrenti illi ma kienx fi hsieb igedded il-kirja wara li jghaddu l-hames snin ta' estensjoni. Wara t-trapass tat-tieni hames snin s-sid, minghajr ma kien b'xi mod obbligat skond il-ligi, ppermetta lill-intimata tibqa' tirrisjedi fil-fond b'mera tolleranza sakemm issib fond iehor fejn tabita. Minkejja dan, wara li s-sid avzaha illi issa kien ghadda bizzejjed zmien u li xtaq jirriprendi l-fond, l-intimata rrifjutat illi tohrog. Ghalhekk jirrizulta illi l-intimata qed tokkupa dan il-fond minghajr ebda titolu fil-ligi wara li kien skada t-terminu tal-kirja koncess lilha mis-sid rikorrenti;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgumbrament qed jipprefigi zmien tlett (3) xhur mil-lum.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mill-intimata.

< Sentenza Finali >

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