MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-

KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-13 ta' Marzu, 2014

Rikors Numru. 45/2009

It-**tabib Dott. Carmelo Cassar ID Nru 21120(M) u wara l-mewt tieghu l-atti kienu trasfuzi f'isem Gregory, Paul u Matthew ahwa Cassar b'digriet tal-Bord tat-12 ta' Mejju, 2011**

vs

Mary Vella

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi huwa propjetarju tal-fond numru 33, Cathedral Street, Sliema, li jinsab mikri lill-intimata Mary Vella ghal skopijiet residenzjali, versu l-kera annwali ta’ mija u erba’ Ewro u tnejn u tmenin centezmu (€104.82), pagabbli kull sitt xhur b’lura, bl-iskadenza li tmiss taghlaq fl-10 ta’ Jannar 2010;

Illi l-intimata m’ghadhiex tirrisjedi fl-imsemmi fond, stante li ilha tghix gewwa dar tal-anzjani b’mod permanenti ghal diversi snin;

Illi ghalhekk l-intimata kissret il-kondizzjonijiet lokatizji in kwantu abbandunat il-fond, u bidlet id-destinazzjoni tieghu bin-*non-uso*;

Illi ghalhekk jissussistu ragunijiet validi sabiex il-lokazzjoni tigi tterminata u l-fond jigi ritornat lill-esponenti;

Ghaldaqstant in vista tal-premess, l-esponenti jitlob umilment lil dan il-Bord sabiex fl-iskadenza li tmiss u cioe’ fl-10 ta’ Jannar, 2010, jew f’data sussegwenti, huwa ma jgeddidx il-lokazzjoni tal-fond numru, 33, Cathedral Street, Sliema favur l-intimata, jiddikjara l-lokazzjoni terminata, u jordna lill-intimata sabiex, fi zmien qasir u perentorju, tivvaka l-imsemmi fond u troddu lura bil-pussess battal lill-esponenti.

Ra ir-risposta tal-intimata fejn tghid hekk;

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi, bla pregudizzju ghas-suespost, l-intimata ma kisret ebda mill-kundizzjonijiet lokatizzji, ma abbandunatx il-fond mikri lilha u ma biddlitx id-destinazzjoni tieghu.

3. Illi, bla pregudizzju ghas-suespost, giet accettata bla rizerva, sussegwentement ghall-prezentata tar-rikors promutur, il-kera sal-ahhar tas-sena 2010, ghalhekk ukoll it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti huma improponibbli.

4. Illi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti fir-rikors promutur huma inveritieri u ghal din ir-raguni kif ukoll ghas-suesposti, it-talbiet tieghu ghandhom jincahdu bl-ispejjez kontra l-istess attur.

Semgha l-provi:

Ra l-atti kollha tar-rikors:

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti sidien tal-fond residenzjali indikat fir-rikors promutur mikri lill-intimata adew lil dan il-Bord biex jawtorizzahom jirriprendu l-istess mill-pussess tal-inkwilina. Din it-talba qed issir fuq il-kawzali singolari ta' abbandun tal-fond bl-allegazzjoni li l-intimata qed tghix b'mod permanenti gewwa dar tal-anzjani;

Illi mill-provi akkwiziti jemergi b'mod inkonfutabbli illi huwa minnu li l-intimat qed tghix gewwa dar tal-anzjani senjatament gewwa ix-Charella Home u li fid-dar in mertu ma jghix hadd. Huwa palezi illi l-intimata ilha mill-anqas sitt snin tghix f'din il-home u torqod hemm pero' skond id-direttur tal-istess home hija tkun barra matul il-jum hlief naturalment recentement minhabba li kienet rikoverata l-isptar wara li sofriet xi griehi kawza ta' waqa';

Qabel kull konsiderazzjoni ohra, izda, jokkori jkun deciz il-punt legali sollevat fit-tielet eccezzjoni tal-intimata dwar l-accettazzjoni tal-kera bla rizerva sal-ahhar tas-sena 2010 sussegwenti l-prezentata tar-rikors promutur. Dwar dan jemergi illi l-kera gravanti l-fond *de quo* hija ta' €104.82 pagabbli kull sitt xhur b'lura u fid-data tar-rikors promutur l-iskadenza li kien imiss kienet taghlaq fl-10 ta' Jannar 2010. Ir-rikors promutur kien intavolat fil-15 ta' Settembru 2009. Issa r-ricevuta esebita a foll 33 inharget fit-8 ta' Frar 2007 bla pregudizzju ghad-drittijiet tas-sid f'kaz li l-fond mhux qed jintuza ghar-ragunijiet patwiti. Dwar dan ma hemm l-ebda pregudizzjali. A foll 81, ir-rikorrent Matthew Thomas Cassar jikkonferma illi l-avukat tieghu kien inkarigat jigbor il-kera ghan-nom ta' missieru, ir-rikorrent originali qabel mal-atti kienu trasfuzi f'isem l-eredi tieghu. Gregory Cassar imbaghad ikkonferma in kontro-ezami fil-21 ta' Frar 2013, illi sa tliet snin qabel kien accetta l-kera. Anthony Muscat Baron, l-prokuratur tal-intimata, xehed illi f'isimha kien hallas il-kera wara li kien intavolat ir-rikors odjern. Ir-ricevuti minnu esebiti a fol 100 u 101 juru li kien hemm accettazjoni tal-kera qabel id-data tar-rikors promutur u ohra wara. Dawn it-tnejn jimportaw

aspetti legali differenti minn xulxin u ghalhekk qed ikunu riprodotti ghall-intendiment aktar car. L-ewwel ricevuta hija tad-9 ta' Lulju 2009 u tghid hekk: " *Receipt is acknowledged with thanks for the €52.41 payment of rent for the period 11th July 2009 to 10th January 2010 on the above premises. Kindly note that should you be renewing the lease after the said period, the rent will be €185 per annum with effect from the 1st January 2010, which is the minimum at law in respect of a residence following recent amendments to the Civil Code (Act X, 2009). There will be a further increase on the 1st January 2013 and every three years thereafter should you still qualify to renew the lease*." Gara imbaghad illi l-intimata hallset l-iskadenza ta' sena shiha minn Jannar 2010 sa Dicembru 2010 bl-awment kif spjegat fl-ittra appena citata u ta' dan inghatat ricevuta datata 4 ta' Jannar 2010Dok R2 a fol 101 li tghid hekk: "*Dear Ms Vella, Receipt is acknowledged with thanks of cheque number 99 for the amount of €185 being one year rent on 33, Cathedral Street, Sliema for the period 1st January 2010 up to 31st December 2010*";

Issa dawn iz-zewg ricevuti ghandhom effett guridiku separat fis-sens illi ghalkemm l-ewwel ricezzjoni saret minghajr ebda kawtela jew rizerva ta' drittijiet s-sid ma jkunx qieghed jiddekadi mid-dritt tieghu li ma jgeddidx l-kera fit-tmiem taghha (ara l-kawza fl-ismijiet **Anthony Agius Gilbert et vs Peter Cassar Torregiani** App tat-12 ta' Mejju 2003. Ir-ricezzjoni tal-kera minghajr rizerva fil-mori tal-kawza izda ghandha effett guridiku kompletament differenti u dizastruz ghas-sid. L-accettazzjoni fl-4 ta' Jannar 2010 saret fil-mori tal-kawza u saret minghajr rizerva. Fil-kawza **Giuseppe Chetcuti Bonavita vs Antonio Zarb** App 7 ta' Gunju 1950 kien spjegat illi ricezzjoni tal-kera fil-mori tal-kawza bir-rizerva esplicita li l-kera qed ikun percepit bla pregudizzju ma tippregudikax lir-rikorrenti fit-talbiet tieghu. A *contrario sensu* ghalhekk r-rikorrenti gie li ddekada mid-dritt tieghu fit-tkomplija tal-kawza;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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