MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-13 ta' Marzu, 2014

Rikors Numru. 94/2011

Joseph **Zammit, Laetitia Zammit, Beatrix Bezzina, Natalie Grech, Chris Pace, Jennifer Pace Hickey, Sandra Mercieca, Mary Ellul, Elizabeth Cauchi, Rose Alden, Sister Marlene Pace, Dr. Joseph A Pace, Raphael Pace, Josephine Mallia, Antoinette Caruana Pettet, Bernardette Francalanza, Francis Pace Lupi, Paul Cauchi, Joseph Cauchi, Ceaser Stafrace, Alfred Stafrace, Domenic Stafrace, VIncenza Sciberras, Rosaria Cappitta, Clyde Stafrace, Dr. Ian Stafrace LL.D, Rosaria Scicluna, Cesare Azzopardi, Sabastian Azzopardi, Joe Azzopardi, Maria Carmela Zammit, Lorenza Sammut, Saviour Saliba, Saviour Saliba, Joseph**

Zammit bhala mandatarju tal-imsiefer il-Kanada Paul Saliba, Raymond Saliba, Anthony Saliba, David Saliba, Nicholas Saliba, Joseph Saliba, Edward Borg, Carmel Gatt, Mary Rose Gatt, Nutar Dr. Anthony Gatt, Kevin Gatt, Carmelina Gatt, Anthony Borg, John Borg, Julia Briffa, Marianne Borg, Paul Pace, Raphael Pace u Charles Pace.

vs

Andrew Sultana KI Nru 3546G u martu Grace Sultana KI Nru 101647G

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi huma lkoll komproprjetarji tal-fond dar numru 36, Triq Clarence il-Pieta', li hu fond zghir konsistenti f'terran, b'zewgt ikmamar u bitha.

Illi din id-dar kienet giet rekwizizzjonata mill-Gvern fl-1972 u baqa' jabita fiha certu Thomas Azzopardi, sa ma miet fl-1986;

Illi l-intimat Andrew Sultana, li huwa Ghawdxi, dak iz-zmien kien skrivan mal-Gvern jahdem Malta u meta kien ikun Malta kien jabita fil-fond proprjeta’ tieghu numru 25/4, West Street, Valletta;

Illi fl-1989 dan il-fond tal-intimat il-Belt kien twaqqa’ b’rizultat tas-‘Slum Clearance Project’ u ghalhekk il-fond rekwizizzjonat il-Pieta proprjeta’ tar-rikorrenti u vakanti bil-mewt ta’ Thomas Azzopardi fl-1986, gie lokkat lill-intimat (vide Dok A) u dana unikament ghall-abitazzjoni;

Illi fl-2004 filwaqt li l-esponenti komproprjetarju Joseph Zammit f’ismu u ghall-komproprjetarji l-esponenti l-ohra, ikkonoxxa lil Andrew Sultana bhala l-kerrej legali (Vide Dok B), bil-kera tkun ta’ tnax-il lira Maltin (Lm12) fis-sena pagabbli fit-2 ta’ Mejju, id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali nehha l-Ordni ta’ Rekwizizzjoni Numru 26625 fi Frar, 2007 (Vide Dok C) u ghalhekk il-Gvern ma baqax aktar involut, u inholqot relazzjoni guridika diretta u esklussiva ta’ kiri bejn is-sidien u l-intimat;

Illi l-kera kienet giet accettata biss mill-esponenti Joseph Zammit ghall-iskadenzi ta’ Mejju 2005 u 2006, filwaqt li b’effett mill-iskadenza ta’ Mejju, 2007 ’il quddiem il-kera giet irifjutata minnu (ghalih u ghall-komproprjetarji esponenti l-ohra), billi irrizultalu li ghal bosta snin la l-intimat, li llum ghandu hamsa u sittin sena, u huwa irtirat u ghandu ir-residenza tieghu u ta’ familtu Ghawdex, la l-intimata martu, u ebda membru tal-familja taghhom ma ghexu fil-fond de quo u ghalhekk l-imsemmi fond gie kompletament abbandunat kif ghandu sallum;

Illi in oltre' tul dan l-abbandun u non-uzu min-naha tal-intimati, kien hemm drabi ukoll fejn l-intimat issukola l-fond lil terzi, studenti Ghawdxin, minghajr il-kunsens tal-esponenti sidien;

Il-kiri li miexi jaghlaq fl-1 ta' Mejju, 2012.

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu li dan il-Bord joghgbu;

1) Fl-ewwel lok jiddikjara li l-intimati, abbandunaw l-abitazzjoni tad-dar numru 36, Triq Clarence, il-Pieta' u b'hekk b'tali non uzu gew li bidlu id-destinazzjoni li ghalih il-fond gie mikri bi ksur tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;
2) Fit-tieni lok jiddikjara li l-intimat anke issuloka id-dar de quo lil terzi ghal uzu temporanju minghajr il-kunsens espress tas-sidien bi ksur tal-istess artikolu;
3) U fl-ahhar lok jaghti il-permess tieghu lir-rikorrenti kompropretarji sabiex wara it-tmiem tal-kiri li miexi u li jaghlaq fl-1 ta' Mejju, 2012 ikunu jistghu jiehdu lura f'idejhom l-imsemmija dar numru 36, Triq Clarence, il-Pieta'.

Bl-ispejjez kontra l-intimati u b'riserva ghal kwalunkwe hlas tad-danni sal-mument effettiv li il-fond jirriverti de facto lura f'idejhom.

Ra r-risposta ta' l-intimati li tghid hekk:

i. Illi t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors taghhom huma nfondati fid-dritt u fil-fatt;

ii. Illi l-allegazzjoni tar-rikorrenti illi l-esponenti naqqsu milli jhallsu l-kera fil-hin hija nveritiera u dana peress illi meta r-rikorrenti ma baqghux jaccettaw il-kera minghand l-intimati, dawn tal-ahhar bdew minnufih jiddepozitaw din il-kera fir-Registru tal-Qorti u dan kif jigi ppruvat permezz ta’ dokumenti li jigu esebiti matul t-trattazzjoni tar-rikors;

iii. Illi mill-bidu nett din il-kirja li originarjament kienet moghtija mill-Gvern, kienet intiza sabiex l-intimat Andrew Sultana jirresjedi fiha meta ikun Malta peress li kien jahdem Malta;

iv. Illi l-allegazzjoni li l-fond inkwistjoni ilu ma jintuza, hija wahda nfondata u dana peress illi dan il-fond ghandu sal-lum jintuza ghall-istess skop li kien jintuza fil-bidu tal-kera minn ulied l-intimati sabiex jirresjedu fih meta huma jkunu Malta;

v. Illi in oltre’ lanqas ma huwa minnu li l-intimati qatt krew dan l-fond lil terzi;

Ghaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom,

Salv eccezzjonijiet ohra fil-fatt u fid-dritt,

Semgha l-provi;

Ra l-atti tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' fond li jinsab fil-pussess tal-intimati b'titolu ta' lokazzjoni moghti mis-sidien rikorrenti. Il-bazi tat-talba tar-rikorrenti hija l-abbandun tal-fond ghaliex hadd ma jirrisjedi fih segwita bil-kawzali ta' sullokazzjoni. L-intimati ressqu l-objezzjonijiet taghhom ghal din it-talba fejn wahda minnhom, dik tal-morozita' fil-hlas tal-kera, tirrizulta inutili la darba ma saret ebda tali allegazzjoni;

Illi ezaminati l-provi jemergi illi l-fond in mertu inghata lill-intimat b'titolu ta' kera mid-Dipartiment tad-Djar wara rekwisizzjoni u dan sabiex jintuza mill-intimat meta jkun qieghed Malta peress illi gia kellu residenza fissa tieghu f'Ghawdex. Ir-rikorrenti ipingu xenarju fejn ma kienux jafu li l-intimat jirrisjedi Ghawdex izda in kontro-ezami Joseph Zammit jammetti li kien jaf b'dan sa mill-bidu tal-kirja. Tliet snin wara li l-fond kien direkwisizzjonat, r-rikorrenti bdew jirrifjutaw li jircievu l-kera ghar-ragunijiet esposti fir-rikors promutur, igifieri dik tal-abbandun u dik tas-sullokazzjoni;

Kwantu ghall-kawzali tas-sullokazzjoni, din tista' tkun deciza minnufih b'mod sfavorevoli ghar-rikorrenti stante li ma ressqu l-ebda prova taghha, liema prova kellha tkun inekwivoka u turi li l-kerrej kien svesta ruhu mill-pussess tal-fond favur terzi. Kullma jistghu jghidu r-rikorrenti hu li l-girien kienu jaraw nies diversi mill-intimati dehlin fil-fond u li meta mar ir-rikorrent Joseph Zammit f'dan il-fond sab persuna li certament ma kinitx l-intimat. L-istess intimat spjega b'mod konvincenti illi l-fond kien jintuza minn uliedu waqt li kienu jahdmu u jistudjaw Malta u anke mir-ragel tat-tifla meta kien jafdem ta' pustier. Fuq dawn il-fatti biss, l-Bord ma jistax jikkonkludi li kien hemm sullokazzjoni u ghalhekk it-talba bazata fuq din il-kawzali qed tkun michuda;

Issa, kwantu t-talba bazata fuq l-abbandun, l-osservazzjonijiet tar-rikorrenti ma jistghux ma jitfghux oneru kbir fuq l-intimati kerrejja. Dan ghaliex ir-rikorrenti ressqu dawn il-provi li juri li l-fond mhux qed jintuza mill-intimati. Jekk dan kien jintuza fil-passat, certament dan mhux il-kaz fil-prezent ghaliex dan kien osservat personalment mir-rikorrent Joseph Zammit meta kien ikun fuq il-post biex jiftah lill-meter reader ghall-fond sovrastanti li ukoll jappartjeni lilhom. Dan kien konstatat ukoll mill-girien tal-fond u huwa korroborat mid-dokumenti esebiti mir-rikorrenti konsisti f'kopji ta' estratt mir-registri elettorali ta' diversi snin li juru li l-intimati ghandhom ir-residenza fissa taghhom fil-gzira t'Ghadwex. Il-kontijiet tad-dawl u ilma, esebiti mill-intimati stess juru li ma hemm konsum ta' ebda wiehed mis-servizzi f'dan il-fond u prattikament qed isir hlas tal-kiri tal-meters tad-dawl u ilma;

Illi r-rikorrenti ressqu prova ukoll illi l-intimati kienu disposti jirritornaw ic-cwievet tal-fond u dan kien konfermat ukoll minnhom in kontro-ezami. L-intimati kienu disposti li jirrilaxxjaw il-pussess tal-fond versu rigal ta' hamest elef lira Maltin izda r-rikorrenti oggezzjonaw ghal dik il-figura. Dan kollu isahhah l-allegazzjoni tar-rikorrenti biex b'hekk jirrizulta dak l-abbandun konsistenti fin-nuqqas ta' uzu kif trid il-ligi u li kif ripetutament ritenut mill-Qrati taghna meta jiccitaw lill-Laurent: "non si uza della cosa non uzandone". In-nuqqas ta' uzu ta' fond jista' jekwipari ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu li konsegwentement jista' jgib fuqu l-estremi tal-izgombru skond l-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta, ara in rigward l-kawza **Alan Kyle noe vs Mary La Rosa et App Civ 23.11.2005** u **Edward Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit M. D.**, Appell, 16 ta' Dicembru 1968.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgombru qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum. L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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