MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-5 ta' Mejju, 2014

Rikors Numru. 7/2009

Mary Grace Micallef (ID 831557M) u Paul Gatt (ID 709350M)

vs

Andrew Zammit; u martu Cristina Zammit u ibnu Claude Zammit ghal kull interess li jista' jkollhom

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond bin-numru ufficjali disgha u tmenin (89) [gja' tlieta u ghoxrin (23)] fi Triq San Gwann l-Ghammied, Rabat.

2. Illi dan il-fond kien inkera mill-ante kawza tal-esponenti lill-intimat Andrew Zammit.

3. Illi l-imsemmi fond m'ghadux jikkostitwixxi d-dar residenzjali tal-imsemmi intimat Andrew Zammit illi qieghed jghix band'ohra u ghandu post ta' residenza alternattiva.

4. Illi ghalhekk fir-rigward tal-kerrej u cioe' l-intimat Andrew Zammit kien hemm bdil fid-destinazzjoni ta' dan il-fond ghaliex huwa m'ghadux juza dan il-fond ghall-iskop li gie lilu mikri u cioe' biex iservi bhala l-post residenzjali tieghu.

5. Illi oltre dan l-intimat Andrew Zammit ezegwixxa tibdiliet strutturali fil-fond lilu mikri bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja.

6. Illi ghaldaqstant l-esponenti huma intitotalati li jirriprendu l-pussess liberu u battal tal-fond bin-numru ufficjali disgha u tmenin (89) [gja tlieta u ghoxrin (23)] fi Triq San Gwann l-Ghammied, Rabat mikri lill-intimat

Andrew Zammit u dan ghar-ragunijiet kontemplati fl-Artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghal dawn il-mottivi l-esponenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu, prevja kull dikjarazzjoni talvolta mehtiega u necessarja, jordna lill-intimati, huma jew min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dan l-istess Onorabbli Bord, jizgombraw mill-fond bin-numru ufficjali disgha u tmenin (89) [gja tlieta u ghoxrin (23)] fi Triq San Gwann l-Ghammied, Rabat u jirrilaxxjaw il-pussess liberu u battal tal-istess a favur tal-esponenti. Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Ra r-risposta tal-intimata li tghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok, Claude Zammit ma jivvanta ebda titolu fuq il-fond mertu ta' dawn il-proceduri, u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi fil-mertu, mhuwiex minnu li l-intimati ghandhom residenza alternattiva u mhuwiex minnu li nbidlet id-destinazzjoni tal-fond;

3. Illi mhuwiex minnu li l-intimat ezegwixxa tibdiliet strutturali fil-fond mikri lilu bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja, billi x-xogholijiet ezegwiti saru qabel ma' l-intimati konjugi Zammit dahlu joqghodu hemmhekk bil-kera, waqt li kienu ghadhom gharajjes, u bi ftehim tal-predecessur tar-rikorrenti, Karmenu Gatt, sabiex il-fond mikri lilhom jigi separat minn mal-kumplament tal-fond li nzamm minn Karmenu Gatt sabiex jahdem fih u sabiex jigi rez abitabbli; sussegwentement, regghet saret kirja gdida meta

Karmenu Gatt kera lill-intimati din il-parti rimanenti tal-fond u giet stabbilita kera gdida komplessiva.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti sidien ta' dan il-fond mikri lill-intimat qieghdin jitolbu r-ripreza fuq il-kawzali ta' nuqqas ta' uzu tieghu ghall-iskop patwit kif ukoll minhabba tibdil strutturali li sar minghajr il-permess taghhom;

Illi ezaminati l-atti jemergi minnufih it-talba kif bazata fuq it-tieni kawzali, igiefieri dik ta' bdil strutturali, hija destinata li tfalli u ma tehtieg ebda konsiderazzjonijiet profondi. Gia fin-nota risponsiva taghhom l-intimati iddikjaraw illi t-tibdil strutturali lamentat sar bil-kunsens tal-predecessur fit-titolu tar-rikorrenti u qabel ma bdiet il-kirja. Jemergi illi r-rikorrenti huma werrieta tal-fond in mertu mill-beni ta' missierhom. Dan il-fond kien gia mikri lill-intimat ghal diversi snin qabel ma wirtuh ir-rikorrenti. L-istess rikorrenti izda tghid hekk fid-deposizzjoni taghha dwar dan it-tibdil strutturali: "Xoghol sar, ghax il-post ma kienx kif hrigna ahna konna minnu, jigifieri fuq tletin sena ilu, imma imbaghad kien tah [referenza ghall-missierha] l-access li jirranga kif irid – qallu imbaghad kif tirranga tibda l-kera – kien irranga

ghamel kamra tal-banju, kabbar il-kcina, u tella kamra ohra, fejn kien il-bejt ghamilha kamra u rega' tella fuq igifieri ghandu bejt ukoll… Maz-zmien tella sular iehor. Issa tajjeb li jinghad illi r-rikorrenti, apparti li toqghod fl-istess rahal, ghanda hanut vicin tal-fond in mertu. La darba dawn ix-xogholijiet saru qabel ma bdiet il-kirja u la darba saru xogholijiet ohra minghajr l-ilment tas-sid precedenti, r-rikorrenti ma ghandhom l-ebda jedd x'jikkawtelaw la darba missierhom ma kienx ha azzjoni u l-kera kienet accettata minnu. Ir-rikorrenti fil-fatt indunaw b'dan mill-inizzju tal-proceduri tant li ma ressqu l-ebda prova ohra in rigward. Ghalhekk kull konsiderazzjoni ohra dwar dan l-aspett tal-kawza ikun inutili;

Kwantu ghat-talba bazata fuq il-kawzali ta' nuqqas ta' uzu, kien jispetta lir-rikorrenti illi l-intimat m'ghadux juza l-fond lilu mikri bhala r-residenza tieghu b'mod illi m'ghadux joqghod fih. Ir-rikorrenti xehdu illi l-intimat u martu m'ghadhomx jghixu fil-fond in mertu u minflok qed jghixu ibnu, l-mara tieghu u t-tifel. L-intimat qed jghix f'residenza ohra fi Triq il-Merhliet. Dan jafuh di xjenza proprju ghaliex ir-rikorrenti apparti li toqghod ftit 'l boghod ghandha ukoll hanut tal-grocer ftit minuti boghod mill-fond *de quo*. Mart l-intimat hija klijenta ta' dan il-hanut u sa sentejn ilu kienet taghmel ix-xirja ghand ir-rikorrenti u jtellahielha zewgt l-istess rikorrenti fil-fond in mertu. Izda minn sentejn 'l hawn, ix-xirja bdiet tehodha hi stess fil-karozza taghha. Zewgt ir-rikorrenti izid jghid illi jaf li l-intimat joqghod gewwa fond iehor fi Triq ir-Rghajja u kien ukoll kellmu meta rah hemmhekk. Huwa esebixxa ritratti tal-fond minn barra biex juri li dan il-fond hu mghammar bl-arja kondizzjonata, *satellite dish,* elettriku, kancell tal-hadid operat bl-elettriku u sahansitra *swimming pool*;

Rapprezentant mill-ufficcju elettorali ikkonfermat illi l-intimat kien registrat bhala votant fil-fond mertu tal-kawza sal-2003 pero' mis-sena 2004 'l hawn huwa registrat bhala li jirrisjedi fil-fond 35, Razzett tal-Merhliet, Triq il-Merhliet, Rabat. Mart u iben

l-intimat, invece, huma registrati bhala li jirrisjedu fil-fond in kwistjoni. L-intimat qieghed jiskonta sentenza ta' habs u ghalhekk fil-prezent jinsab inkarcerat fil-Facilita' Korrettiva ta' Kordin. Dan il-fattur ghandu relevanza ghall-kawza odjerna ghaliex meta kienet qed tinstemgha l-kumpilazzjoni tieghu mill-Qorti Istruttorja l-intimat kien inghata l-helsien mill-arrest. Wahda mill-kundizzjonijiet ghall-helsien mill-arrest kienet li jirrisjedi kontinwament fil-fond li hu indika bhala r-residenza tieghu igifieri 35, Razzett tal-Merhliet, Triq il-Merhliet, limiti tar-Rabat (ara deposizzjoni tal-Assistant Registratur tal-Qrati Kriminali fol 30);

L-intimat xehed illi, apparti l-fatt li qed jghix fil-Facilita ta' Kordin, r-residenza tieghu hija fil-fond in mertu. Il-fond fi Triq il-Merhliet li gie f'idejh sitta u ghoxrin sena ilu huwa razzett soggett ghal-qbiela llum favur l-Ufficcju Kongunt li izda mhuwiex qed jirrikonoxxieh bhala l-inkwilin. L-intimat jghid li juza dan ir-razzett ghal-skop ta' kultivar tar-raba' u sabiex jahdem l-ghodda tas-sajd peress illi huwa sajjied, qatt ma ghex fih hlief okkazjonalment u qatt ma raqad hemm. Martu u l-familja tieghu jghixu fil-fond in kwistjoni. L-istess razzett jikkonsisti fi tlett ikmamar, ghandu servizz ta' dawl u ilma u jhallas madwar mitejn lira maltin kull hames/sitt xhur. Dwar is-*satellite dish* l-intimat jghid li dan kien hemm mill-possessur precedenti minkejja li ma kellux set tat-televizjoni tant li ma kellux servizz ta' dawl u ilma, liema servizz stallah l-intimat. Huwa installa ukoll l-arja kondizzjonata biex ikun jista' jahdem fil-kumdita' u llum hemm ukoll sett tat-televizzjoni u intercom u kaxxa tal-ittri u ghandu l-uzu tas-servizz tat-televizjoni mal-Go plc u servizz tat-telefon. Dak li r-rikorrenti jghidulu *swimming pool* huwa tal-plastik u jizzarma u ma jghumx fih izda juza l-ilma biex isaqqi bih. Huwa kien indika dak il-fond bhala r-residenza tieghu sabiex waqt il-*house arrest* ikun jista' jgheda bir-raba';

Il-fatti kif esposti mill-intimat xejn ma jaqblu mal-verzjoni ta' martu. L-unika haga komuni bejn iz-zewg deposizzjonijiet hi li huma jirrisjedu biss fil-fond mertu tal-kawza. Ir-razzett ta' Triq il-Merhliet huwa maghmul minn erbat ikmamar abitabbli. "F'dawn il-kmamar ghandi daqsxejn t'ghamara, ghandi l-ghodda, … hemm kcina, kamra tal-banju, ghamilt kamra tas-sodda ghar-ragel il-ghaliex gieli jinzel hemmhekk, ghamilt kamra tas-sodda ohra u post fejn joqghod sufan. Tichad li l-fond huwa munit b'intercom meta zewgha jghid bil-kontra u tikkonferma li kien hemm *satellite dish* "u allura television". "Kien hemm ukoll pool ghax nuzawha fis-sajf bhala villegjatura". "Jien niddikjara li dan il-post nuzah bhala villegjatura zewg kantunieri boghod minn fejn nghix jien…" L-istess xhud tikkonferma li s-*satellite dish* stallawh huma u li la ghanda *dish* fil-fond in kwistjoni u wisq anqas arja kondizzjonata.

Illi meqjusa dawn il-provi jemergi illi l-allegazzjoni tar-rikorrenti hija wahda fondata. L-intimat u martu qed jahbu l-verita' tant li anqas biss jaqblu fil-verzjonijiet taghhom. L-premessa ta' nuqqas ta' uzu ta' fond dejjem kienet ritenuta mill-Qrati taghna bhala wahda sostanzjalment ta' fatt. Issa kif jiddemostraw l-provi, filwaqt illi l-intimat jinnega li huwa jghix gewwa fond iehor u ma jorqodx fir-razzett, martu tixhed li l-fond jintuza bhala villeggjatura zewg kantunieri boghod mir-residenza taghha. Ir-razzett jidher li hu mghammar b'kollox izda l-intimat jghid li jinzel hemm biex jahdem l-ghodda tas-sajd filwaqt li martu ghamlet zewgt ikmamar tas-sodda u ghandha l-kumditajiet li m'ghandiex fil-fond li tghid li tirrisjedi fih. L-intimat jinnega dak kollu li jista' jaghti x'jifhem li jghix fir-razzett izda l-iswimming pool li jghid li ma jghumx fih fil-fatt jintuza mill-familja tieghu. L-intimati sahansitra ghamlu talba mal-Ufficcju Kongunt sabiex ikunu rikonoxxuti bhala inkwilini tar-raba' izda d-Dipartiment tal-Artijiet ma accettax dan ghaliex intebah li hemm diversi strutturi illegali fuq ir-raba. Kien l-intimat minn jeddu li biddel l-indirizz fuq il-karta' tal-identita tieghu mill-fond in mertu ghal fuq ir-razzett fis-sena 2004 u ta' dan ma offra l-ebda spjegazzjoni;

Hija l-fehma konsiderata ta' dan il-Bord illi r-rikorrenti skontaw il-prova tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond bin-nuqqas ta' uzu tieghu mill-intimat bhala residenza qabel ma ddahhal fil-Facilita' Korrettiva ta' Kordin. Kwantu ghal-iben l-intimat, dan ddikjara li mhu qed jivvanta l-ebda titolu fuq il-fond in mertu. Madankollu, l-istess iben l-intimat qieghed jghix f'dan il-fond meta l-inkwilin missieru qed jghix gewwa fond iehor. Ghalhekk ghandu interess f'din il-kawza;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgombru qed jipprefigi zmien sittin (60) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimati kollha.

< Sentenza Finali >

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