MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-4 ta' Mejju, 2015

Rikors Numru. 96/2010

Maria Rosaria Borg (655140M) u Anthony Gatt Glenday (794443M)

vs

Maria Concetta Barnett u John Bonello

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma sidien tal-fond 111, Victory Street, Senglea, liema proprjeta' huma akkwistaw permezz ta' wirt minghand ommhom Carmela Glenday kif jirrizulta mid-dokumenti hawn annessi bhala Dok MRB 1.

2. Illi fl-1956 il-proprjeta' kienet inkriet lil Joseph u Geralda konjugi Bonella ghas-somma ta' erbghin lira (Lm40, illum ekwivalenti ghal €93.17) fis-sena.

3. Illi l-proprjeta' baqghet tigi okkupata minn Joseph Bonello sal-mewt tieghu fl-14 ta' Novembru, 1975 u sussegwentement minn martu Geralda Bonello sa mewtha nhar it-2 ta' Gunju, 2008.

4. Illi f'Novembru, 2008 l-intimata Maria Concetta Barnett, tramite l-avukat taghha, avvicinat lis-sur Anthony Borg, ir-ragel tar-rikorrenti Maria Rosaria Borg illi huwa l-amministratur tal-proprjeta' msemmija u talbitu sabiex f'isem is-sidien jirrikonoxxiha bhala inkwilin u jaccetta l-kera minghandha stante illi sostniet illi hija u zewgha Eric James Barnett ghexu fil-fond flimkien ma' Geralda Bonello sa mill-bidu tal-kirja fl-1956

5. Illi r-rikorrenti accettaw illi l-kera tithallas minn Maria Concetta Barnett u irrilaxxawlha rcevuta hekk kif hallset l-ewwel skadenza ta' kera.

6. Illi f'Settembru, 2009 l-intimata Barnett tramite l-avukat taghha infurmat lir-rikorrenti illi xtaqet tittermina l-lokazzjoni billi tirritorna c-cavetta tal-fond 111, Triq il-Vitorja, Senglea.

7. Illi f'dan l-istadju pero' l-intimat John Bonello, ħu l-istess Barnett, beda jivvanta titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond *de quo* ghaliex stqarr illi huwa ilu joqghod fil-fond flimkien mal-familja tieghu ghal diversi snin.

8. Illi min-naha taghhom ir-rikorrenti qatt ma rrikonoxxew lil John Bonello bhala inkwilin tal-fond u dan ghaliex minkejja li skond hu 'ilu snin' joqghod fil-fond, huwa qatt ma kien hallas ebda kera, qatt ma talab illi jigi rikonoxxut bhala inkwilin hlief f'dawn l-ahhar xhur, is-servizzi tal-fond mhumiex registrati f'ismu imma f'isem Maria Concetta Barnett u/jew zewgha Eric Barnett u jirrizulta ilil huwa ghandu proprjeta' tieghu personali fl-indirizz 114/2, Victory Street, Senglea.

9. Illi prezentement Maria Concetta Barnett ghadha ma rritornatx ic-cwievet tal-fond minkejja illi m'ghadiex residenti fih, m'ghadhiex thallas kera u minkejja li hi stess kienet iddikjarat illi xtaqet tirrinunzja ghall-kirja. Min-naha tieghu John Bonello qieghed jokkupa parti mill-fond inkwistjoni minghajr ebda validu fil-ligi.

10. Illi nhar it-23 ta' Frar, 2010 ir-rikorrenti baghtu ittra ufficjali lill-intimat (Dok MRB 2) fejn iddikjaraw illi huma ma jirrikonoxxuhx bhala inkwilini tal-fond imsemmi u interpellawh biex immedjatament jivvaka l-proprjeta' illi prezentement qed jokkupa parti minnha minghajr ebda titolu validu.

11. Illi madanakollu l-intimat John Bonello baqa' inadempjenti u ghadu sal-lum jokkupa parti kif fuq spjegat.

12. Fil-fehma tar-rikorrenti u safejn jafu huma, l-intimati m'ghandhomx difiza x'iressqu ghat-talbiet li qeghdin jitressqu f'din il-kawza.

Ghaldaqstant, abbazi tas-suespost, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:-

i. Jilqa' t-talba sabiex dan ir-rikors jigi trattat bi procedura sommarja u minghajr ma jghaddi ghas-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

ii. Jiddikjara mitmuma l-kirja bejn ir-rikorrenti u Maria Concetta Barnett tal-fond 111, Triq il-Vitorja, Senglea, liema kirja kienet originarjament saret ma' Joseph u Geralda konjugi Bonello.

iii. Jiddikjara illi John Bonello ma jikkwalifikax bhala 'kerrej' tal-fond in ezami ai termini tal-Kapitolu 69 u li ghalhekk qieghed jokkupa parti mill-fond minghajr titolu validu.

iv. Konsegwentement, jordna l-izgumbrament tal-intimati Maria Concetta Barnett u John Bonello mill-fond mikri, ossia 111, Triq il-Vitorja, Senglea, u dan fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-23 ta' Frar, 2010 kontra l-intimati illi huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimata Maria Concetta Barnett li tghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok, il-lokazzjoni ezistenti qatt ma ntemmet, billi ma jezistux ir-rekwiziti necessarji sabiex jintemm tali kuntratt, u l-prova tal-kuntrarju tinkombi fuq ir-rikorrenti;

2. Illi fit-tieni lok, u minghajr hsara ghall-premess, l-intimat Bonello ilu jghix fil-fond lokat ghal madwar tletin (30) sena, bil-kunsens tar-rikorrenti jew tal-persuna mqabbda minnhom sabiex tamministra l-fond lokat, u ghalhekk jikkwalifika bhala 'kerrej' ai termini ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini;

3. Illi fit-tielet lok, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-intimati dejjem okkupaw il-fond mertu tal-kawza b'titolu ta' lokazzjoni bil-kunsens tar-rikorrenti u bil-kunsens ta' mandatarji taghhom;

4. Illi fir-raba' lok, u dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti m'ghandhiex tbati l-ispejjez ta' din il-procedura.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, li huma lkoll minn issa ngunti in subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta ta' John Bonello li tghid hekk:

1. Illi qabel xejn ir-rikorrenti jehtiegilhom jippruvaw l-interess guridiku taghhom li jipproponu din l-azzjoni;

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-lokazzjoni tal-fond *de quo* qatt ma ntemmet, u l-kirja ghadha vigenti u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda;

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti jikkwalifika bhala 'kerrej' fit-termini tal-ligi ilu stante li l-esponenti ilu jabita fil-fond lokat ghal madwar tletin (30) sena, u ghalhekk mal-mewt tal-genturi tieghu, il-kirja ddevolviet fuqu;

4. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

5. Salvi eccezzjonijiet ultejuri.

Ra n-nota tar-rikorrenti li permezz taghha irtiraw il-kawza limitatament fir-rigward tal-intimata Maria Concetta Barnett prezentata fis-seduta tat-14 ta' Marzu 2013;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti kienu talbu decizzjoni bid-dispensa ta' smiegh fit-termini tal-artikolu 16A tal-Kap 69 izda wara li semgha lill-partijiet l-Bord kien iddecieda illi l-intimati setghu jintavolaw risposta. Ghalhekk l-ewwel talba tar-rikorrenti llum m'ghadhiex aktar valida.

Illi kif gia senjalat fil-parti preliminari ta’ din id-decizzjoni, fil-mori tal-kawza r-rikorrenti rtiraw l-istess kwantu din hija diretta lejn l-intimata Maria Concetta Barnett. Il-Bord ghalhekk qieghed jillibera lill-intimata Maria Concetta Barnett mill-osservanza tal-gudizzju u jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors fil-konfront taghha;

Issa, fil-mertu, r-rikorrenti, *qua* sidien tal-fond numru 111, Victory Street, Senglea, qieghdin jitolbu lil dan il-Bord jordna lill-intimati jizgombraw mill-istess wara li jiddikjara l-lokazzjoni tieghu mitmuma u li l-intimat John Bonello ma jikkwalifikax bhala “kerrej” ta’ parti tal-fond fit-termini tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta’ Malta. L-intimati jobjettaw bil-premessa illi l-kirja tal-fond hija wahda veljanti u ghalhekk ma hemmx lok ta’ tali zgombru;

Ir-rikorrenti Maria Rosaria Borg xehdet illi dan il-fond kien originarjament mikri lill-konjugi Joseph u Geralda Bonello. Joseph Bonello miet fis-sena 1975 u martu Geralda Bonello baqghet tokkupah sal-mewt taghha li sehhet fis-sena 2008. Dawn huma l-genituri tal-intimati odjerni. Fis-sena 1980 wara l-mewt ta’ ommha, Maria Concetta Barnett kienet talbet lill zewgt ir-rikorrenti Maria Rosa Borg li huwa l-amministratur tal-fond in mertu, sabiex il-kera jinqeleb ghal fuqha la darba ilha tghix fil-fond sa mill-1956 flimkien ma’ zewgha u ommha. Ir-rikorrenti accettaw li jsir dan izda f’Settembru tal-2009 l-intimata Barnett xtaqet tirritorna c-cwievet tal-fond u fl-istess waqt l-intimat Bonello beda jivvanta titolu ta’ lokazzjoni fuq il-premessa li anke hu kien ilu joqghod hemm flimkien mal-familja tieghu ghal diversi snin. Ir-rikorrenti rrifjutaw li jirrikonoxxu lill-intimat bhala inkwilin ghaliex qatt ma kien hallashom kera, qatt ma talab li jkun hekk rikonoxxut, ghandu proprjeta’ ohra f’ismu u s-servizzi tal-fond in dizamina huma kollha registrati fuq l-intimata Barnett;

Jemergi ukoll illi l-intimata Barnett baqghet ma rritornatx c-cwievet tal-fond sakemm kienet intavolata din il-kawza minkejja li kienet infurmat lis-sidien b'din l-intenzjoni. Barnett kienet tokkupa s-sular ta' fuq tal-fond minkejja li din il-kirja hija ta' fond wiehed;

Mill-provi mressqa mir-rikorrenti, jemergi illi l-kontijiet tad-dawl u ilma tal-fond in mertu, 111 Victory Street, Isla johorgu f'isem Eric James Barnett li huwa zewgt l-intimata Maria Concetta Barnett. Jirrizulta ukoll illi l-intimat John Bonello huwa r-*registered consumer* tal-fond 114/2 Victory Street fejn jidher li hemm konsum regolari ta' servizzi ta' dawl u ilma. Fir-rigward ta' dan l-ahhar fond, rapprezentant tal-ARMS Ltd xehed illi qabel is-sena 2004 kien hemm tlett persuni registrati bhala residenti u sussegwentement kienu ridotti ghal tnejn u aktar tard n-numru nizel ghal xejn;

Rapprezentanta tal-Kummissarju Elettorali xehdet illi sar-registru ta' April 2009 l-intimat John Bonello kien registrat bhala votant fuq il-fond 114/2, Victory Street, Isla u fir-registru t'Ottubru 2009 sal-lum huwa registrat fuq il-fond 111 Victory Street. Jemergi ukoll mix-xhieda ta' rapprezentanta tas-socjeta' Go plc illi John Bonello ghandu servizz ta' telefon fil-fond 115, Victory Street filwaqt illi fil-fond 111 Victory Street kien hemm servizz f'isem Eric Barnett sat-30 ta' Settembru 2009 liema servizz kien trasferit ghal fuq indirizz iehor ir-Rahal Gdid wara dik id-data. In konkluzzjoni, r-rikorrenti esebew ricerki tal-Insinwa biex juru li l-intimat huwa enfetewta b'titolu temporanju ta' 17-il sena mill-1981 tal-fond 114/2 Victory Street;

L-intimat xehed l-ewwel in subizzjoni u ddikjara illi huwa jghix fil-fond in kwistjoni izda meta mardet ommu telaq minn hemm sabiex ikun jista' jassistiha u hemm ghamel aktar minn hamsa u ghoxrin sena u ghadu jghix hemm sal-lum u kien ihallas il-kera tieghu izda llum il-gurnata r-rikorrenti qieghdin jirrifjutaw li jaccettaw l-istess kera. Huwa esebixxa l-ktieb tal-kera izda minn dan jirrizulta illi r-ricevuta kienet tinhareg fuq l-eredi ta' Joseph Bonello sas-sena 2007 ghaliex fis-sena 2009 din bdiet tinhareg fuq Maria Concetta Barnett (ara ktejjeb Dok GG1 a fol 111);

Oht l-intimat u cioe' l-intimata l-ohra Maria Concetta Barnett xehdet illi dan il-fond kienet krietu flimkien ma' ommha u missierha fl-1956 u dan meta kienet gia mizzewga u huwa kien ghad ghandu tlett snin u l-kera kienet tithallas minnhom it-tlieta. Meta miet missierha kienet thallas flimkien ma' ommha u wara li mietet ommha bdiet thallas wahidha izda dan ghal sena ghaliex marret toqghod band'ohra fis-sena 2009. Spjegat ukoll illi meta kienu hadu l-kirja tad-dar, hu kienet tghix fit-tielet sular li kien kompletament ghaliha filwaqt illi l-genituri taghha kienu jghixu isfel. Meta mietet ommha kien hemm jghixu fid-dar huha John Bonello u zewg uliedu. Dwar dan spjegat illi huwa kien mar jghix fi flat iehor meta zzewweg izda z-zwieg tieghu kien annullat u rega' rritorna jghix fil-fond in kwistjoni mal-genituri taghhom. Mistoqsija ghaliex huwa rega' rritorna jghix f'dan il-fond l-intimata wiegbet li ma tafx u dan jehtieg li jkun mistoqsi lill-intimat. Anqas tiftakar meta zzewweg u meta kien annullat iz-zwieg. Jemergi aktar tard illi z-zewg intimati huma miksurin;

L-intimat ressaq diversi xhieda biex juri li huwa ilu snin twal jirrisjedi fil-fond in kwistjoni. In-neputija tieghu xehdet illi huwa rega' mar jirrisjedi ma'ommu u missieru wara li telqitu l-mara tant li uliedu kienu jirreferu ghal ommu bhala ommhom. L-istess xehdet ohtu li qalet ukoll li kienet twassal it-tfal tieghu l-iskola, kienet tehodhom mill-fond in mertu u twassalhom lura hemmhekk. Dan xehdu ukoll haten

l-intimat Giuzeppi Abela u hatnu iehor Anthony Abela. Iz-zija tar-ragel tal-intimata, certu Charlene Bonello ukoll xehdet illi dejjem tiftakar lill-intimat jirrisjedi fil-fond in kwistj0oni fejn Maria Concetta Barnett kienet tghix ghaliha fit-tielet sular. Missier it-tifla mizzewga lill-iben l-intimat xehed illi bintu kienet ilha gharusa 11-il sena u lil John Bonello jafu jghix biss fil-fond in kwistjoni. It-tabib kuranti tal-intimat u ibnu ikkonferma illi meta ezamina lill-intimat dejjem kien ikun jew f'dan il-fond jew fil-klinika tieghu;

Xehdu wkoll f'din il-kawza ulied l-intimat. Eric Bonello xehed illi huwa twieled, trabba u ghix fil-fond in mertu sakemm izzewweg hames snin ilu. Illum missieru jghix wahdu izda qabel kien jghix ma'ommu u z-zija tieghu li kienet tghix fis-sular ta' fuq. Christopher Bonello xehed illi huwa dejjem irrisjeda fil-fond 111 Victory Street minn meta kellu hames snin izda llum huwa mizzewweg u jghix band'ohra. Huwa jiftakar liz-zija tghix fis-sular ta' fuq u l-kera kienet tithallas min-nanniet u miz-zija izda missieru kien johrog sehmu b'dan illi z-zija kienet tiehu hsieb tigbor il-flus tal-kera. Ix-xhieda kollha mressqa mill-intimat jikkonfermaw illi dan ghandu fond bl-indirizz 114/2 Victory Street, Isla u li dan jintuza mill-intimat sabiex bhala *store* domestiku. Jidher li dan il-fond huwa maghmul minn erbat ikmamar;

Ezaminati dawn il-provi, l-ewwel kunsiderazzjoni tal-Bord hija diretta lejn l-aspett dwar jekk l-intimat jikkwalifikax bhala inkwilin jew le tal-fond in kwistjoni. Issa l-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta jipprovdi li "Kerrej" tfisser, *inter alia*, membru tal-familja li jkun joqghod mal-kerrej meta dan ma jhallix warajh armla jew armel. Il-kontensjoni tar-rikorrenti hija arginata b'mod illi la darba l-intimat ma jirrizultax li kien joqghod ma' ommu allura ma jistghax issa jivvanta titolu ta' inkwilinat la darba ohtu m'ghadhiex tirrisjedi hemm u la darba l-kera kien jghajjat lilha wara l-mewt tal-genituri taghha. Kontra din il-premessa, izda, l-intimat ressaq

provi biex juri illi huwa kien ilu snin twal jghix mal-genituri tieghu, l-kerrejja rikonoxxuti, anke wara li zzewweg u dan ghaliex wara li snin ilu kellu problemi ma' martu, rega lura jghix mal-istess genituri fil-fond in kwistjoni;

Ir-ricevuta tal-kera, wara l-mewt tal-genituri, bdiet tinhareg fuq l-intimata Maria Rosaria Borg. Dan izda ma jfissirx konklussivament u bl-eskluzzjoni tal-intimat, illi l-kera issa jsejjah lill-intimata Barrett u dan ghaliex r-ricevuta mhix hlief kwittanza tal-kera (**Giraldu Camilleri vs Carmelo Tonna et App 12.1.2005 u Angelo Fenech et vs Peter Muscat Xerri App 21.3.97**). L-intimata stess ikkonfermat illi l-kera kienet tithallas minnha u mill-genituri taghha. Issa ghalhekk mal-mewt tal-genituri tiskatta l-applikazzjoni tal-artikolu 2 tal-Kap 69 li jirrikonoxxi bhala inkwilin lil dak il-membru tal-familja li kien jirrisjedi mal-kerrej qabel il-mewt tieghu f'kaz li dak il-kerrej ma jhallix armel jew armla. Fil-fehma tal-Bord, dawk il-fatti li jaghmlu referenza ghall-fond iehor li fih suppost jabita l-intimata ma ghandhom ebda probita. Dan ghaliex *in primis* ix-xhieda migjuba mill-intimat ilkoll jichdu dan u jiddikjaraw li l-intimat joqghod biss fil-fond in mertu u li l-fond l-iehor juzah bhala *store*;

Ghalhekk l-intimat John Bonello jikkwalifika bhala kerrej tal-fond wara l-mewt tal-genituri tieghu flimkien ma'ohtu li izda ma ghandha ebda interess li tissucciedi fil-kirja.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord, filwaqt illi jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors fejn dan jolqot lill-intimata Maria Concetta Barnett, qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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