BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 113/2013

Nazzareno (maghruf bhala Reno) Zammit K.I. numru 795854M u Rita Zammit K.I. numru 532753M

vs

Paul Gladwish K.I. numru 191745M

Illum 30 ta' Novembru 2015

Il-Bord:

Ra r-rikors guramentat li jghid hekk:

> Illi l-esponenti Reno u Rita mizzewgin Zammit huma l-propjetarji tal-fond ossija garaxx 'St. Michael' gja 'Gladwisch', Triq Misrah il-Barrieri, Santa Venera kif jirrizulta mill-att ta' akkwist relattiv maghmul in atti Nutar Dottor Jospeh Tabone tat-30 t'April, 2013 (kopja hawn annessa u mmarkata Dok A);

Illi fis-sena 1969 l-imsemmi fond kien inkera bhala ‘fabbrika tal-irham’ lill-intimat Paul Gladwish minn awtur ir-rikorrenti cioe Michele Frendo (missier l-esponenti Rita) ghal zmien ta’ sena, rinovabbli minn sena ghal sena a volonta’ tal-inkwilin versu l-kera ta’ €302.82 (gja Lm130) fis-sena li jithallas kull tliet xhur bil-quddiem, cioe’ fit-13 ta’ Ottubru, 13 ta’ Jannar, 13 ta’ April u 13 ta’ Lulju (Dok B);

Illi mat-trapass taz-zmien il-lokazzjoni giet rinnovata u l-kera relattiva giet awmentata ghal €708.86 fis-sena u din kienet tithallas darba kull sena bil-quddiem;

Illi skond il-kirja originali ta’ 1969, l-iskadenza trimestrali li jmiss hija fit-13 ta’ Jannar 2014, mentri skond il-kirja kif hekk rinovata l-iskadenza li jmiss hija fit-13 ta’ April, 2014;

Illi l-esponenti ma jixtiequx igeddu l-kirja msemmija u wara li baghatu avviz anki permezz ta’ ittra ufficjali fejn gharrfuh li ma bi hsiebhomx igeddulu l-kirja minhabba ragunijiet ammissibbli fil-ligi (Dok C) qeghdin bil-prezenti issa jitolbu debita awtorizzazzjoni ghar-ripreza (‘it-talba principali’);

Illi in sostenn ta’ din it-talba l-esponenti umilment jirrilevaw li l-intimat kerrej halla l-post maghluq u fi stat ta’ abbandun ghal zmien twil kif jirrizulta mir-relazzjoni tal-perit ‘ex parte’ l-AIC Tancred Mifsud (‘Dok D’) u ritratti hemm annessi, liema *non uso* jekwivali ghal bdil fid-destinazzjoni ta’ l-imsemmi fond minghajr il-kunsens espress tal-esponenti;

Di piu’ u bla pregudizzju ghal dak hekk premess, l-istess intimat kerrej uza l-fond xort’ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu hekk moghti billi ghamel zmien meta dawwar d-

destinazzjoni tal-fond ghal 'showroom' u dana minghajr il-kunsens espress tal-esponenti, liema tibdil jirrizulta anki mill-istess relazzjoni tal-perit 'ex parte' l-AIC Tancred Mifsud u ritratti hemm annessi;

Di piu' u bla pregudizzju ghal dak hekk premess, l-intimat kerrej halla l-imsemmi fond fi stat ta' abbandun u b'hekk ghamel hafna hsara lill-imsemmi fond;

Illi dan kollu suespost qed jigi konfermat anki permezz tad-Dikjarazzjoni Guramentata hawn annessa u mahlufa mill-istess Nazzareno sive Reno Zammit li jkun fiha l-fatti li jirrigwardaw it-talba li qed tigi notifikata lill-intimati;

Ghal finijiet tal-artikolu 16A tal-Kap 69, l-esponenti jiddikjaraw li huma qeghdin jirrizervaw id-dritt taghhom ghad-danni kontra l-intimat.

Ghal finijiet tal-artikolu 16A tal-Kap. 69, l-esponenti jiddikjaraw li safejn jafu huma, l-intimat ma ghandux difiza x'jaghti kontra t-talba principali taghhom u konsegwentement jaghmlu umli talba kontestwali sabiex dan il-Bord jilqa' t-talba taghhom principali minghajr ma jghaddi ghas-smigh tal-kawza.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan il-Bord sabiex, prevja kull ordni u provvediment iehor li jidhirlu xieraq u opportun:-

1. Jordna li t-talba principali ghandha tintlaqa' minghajr ma jghaddi ghas-smigh tal-kawza;

2. F'kull kaz, jawtorizza lir-rikorrenti ma jgeddux il-kirja fuq premessa sabiex dawn jirriprendu l-fond fuq deskritt; u

3. Konsegwentement jordna lill-intimat jizgombra mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk;

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli stante illi bl-eccettazzjoni taghhom jew tal-aventi kawza taghhom tal-kera dovuta fuq il-fond inkwistjoni sal-iskadenza li ghalqet fit-13 ta' April 2013 (kopja tal-ircevuta relattiva mmarkata Dok A), huma akkwijixxew ghas-sitwazzjoni ottententi u accettaw, konsegwentement irrinunzjaw ghal u ddekadew mid-dritt li jistitwixxu kawza bhal din gjaladarba huma kienu accettaw l-istat ta' fatt ottenenti;

2. Illi inoltre d-dikjarazzjoni u l-premessa fir-rikors promutur dwar l-allegat bdil tad-destinazzjoni tal-fond hija inkonsistenti u kontradittorja ghall-premessa dwar l-allegat non uso u l-allegat abbandun, u dana ghaliex jew qed isir uzu tal-fond li mhuwiex fil-parametri tal-kirja originali jew inkella hemm l-abbandun jew mhuwiex qed isir uzu mill-fond inkwistjoni li jwassal biex id-dikjarazzjonijiet u l-premessi kontentuti fir-rikors promutur jannjentaw lil xulxin;

3. Illi bla pregudizzju ghall-premess, mhuwiex minnu li l-esponenti zamm il-fond inkwistjoni maghluq, jew ghamel uzu differenti milli ghall-iskop li ghalih nghatat il-kirja originali jew ghamel uzu differenti minghajr il-kunsens tal-proprjetarji tal-fond inkwistjoni kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Illi mhuwiex lanqas minnu li l-esponenti halla l-fond inkwistjoni fi stat ta' abbandun u ghamel hafna hsara lill-imsemmi fond u dana kif ser jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

5. Illi ghalhekk m'hemm l-ebda gustifikazzjoni li timmerita li r-rikorrenti jigu awtorizzati ma jgeddux il-kirja u jirriprendu l-pussess tal-fond;

6. Illi f'kull kaz it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra taghhom.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi mix-xhieda moghtija mir-rikorrenti u l-provi prodotti minnhom jirrizulta li originarjament, meta gie nieqes missier l-esponenti, l-kera dovuta ghall-fond mertu tal-kawza kienet tingabar mhux mir-rikorrenti nfisha izda minn huha Guzi Frendo, li kien jigbor diversi kirjiet ghan-nom tieghu u ta' hutu. Imbaghad kien jghaddi lir-rikorrenti s-sehem dovut lilha minn tali kirjiet, fosthom minn dik tal-fond mertu tal-kawza odjerna. Mistoqsi in kontro-ezami

jekk hu kienx amministratur tal-beni Frendo irrisponda li r-rwol tieghu kien biss ta' kollettur tal-kera u ma kien jaghmel xejn izjed.

Illi hemm bzonn ta' prova cara u inekwivoka li tikkonvinci lill-Bord li r-rikorrenti kienet accettat l-istat ta' fatt sabiex il-Bord ikun jista' jsib li r-rikorrenti akkwejixxiet ghal dak l-istat ta' fatt qabel ma agixxiet ghar-ripreza tal-fond u konsegwentament ma tistax issa tmur lura minn tali akkwejixxenza.

Illi, minkejja dak kollu sottomess mill-intimat, il-Bord huwa tal-fehma illi l-intimat naqas li jgib l-aqwa prova kif tirrikjedi l-ligi, biex tirnexxi eccezzjoni tal-akkwejixxenza. Fic-cirkostanzi tal-kaz fejn ir-rikorrenti kienet biss koproprjetarja u fejn lanqas kienet tigbor il-kera hi, tenut kont li l-kirja hija unika, ma jistax jinghad li ghaliex ir-rikorrenti kienet taccetta sehemha mill-kirja dovuta b'hekk kienet akkwejixxiet ghal xi haga, dan fid-dawl tal-fatt ukoll illi hekk kif ir-rikorrenti saret sid uniku bl-akkwist tal-ishma l-ohra, hija hadet hsieb id-drittijiet taghha bhala sid immedjatament u talbet lill-Perit taghha jispezzjona l-fond u jirredigi rapport dwaru. Ghaldaqstant, il-Bord ma hux sodisfatt illi l-intimat irnexxielu jipprova din l-eccezzjoni preliminari.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad l-eccezzjoni preliminari tal-intimat bl-ispejjez kontra tieghu.

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Angelo Buttigieg
Deputat Registratur