BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 57/2016

Carmelo sive Charles Formosa (ID 647951M) u martu Pauline Formosa (ID 151353M)

vs

John Ellul (ID 515255M) u martu Josephine Ellul (ID 438057M)

Illum, 1 ta' Frar 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi huma jikru lill-intimati il-fond 22 Our Lady Of Sorrows Street, Senglea u sal-2008 kien mikri versu r-rata ta' €32.61 fis-sena pagabbli bil-quddiem kull sena bil-quddiem pagabbli fil-21 ta' Ottubru u l-iskadenza li tmiss taghlaq fil-21 ta' Ottubru 2016.

2. Illi b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi moghtija fit-18 ta' Ottubru 2000, il-Bord cahad it-talba tal-esponenti ghar-ripreza tal-istess fond ibbazat fuq kawzali li riedu l-fond ghall-uzu personali taghhom billi l-Bord dehrlu illi l-esponenti ma kienux gabu prova sufficjenti kif trid il-ligi biex igibu prova ta' tali bzonn.

3. Illi fil-kors tal-istess sentenza, il-Bord ikkonkluda ukoll illi l-fond huwa estensjoni tar-residenza tal-istess intimati.

4. Illi in segwitu l-esponenti pproponew kawza ohra fl-istess ismijiet premessi, Rikors 47/2009, fejn ippremettew li l-fond huwa garage u ghalhekk ma jgawdix protezzjoni specjali skont il-ligi u talbu r-ripreza tal-istess b'rizultat tal-emendi li saru fil-ligi u ghalhekk wara li baghtu ittra ufficjali fl-14 ta' Lulju 2009, talbu li l-kera ma tiggeddidx wara l-1 ta' Gunju 2010.

5. Illi b'sentenza tal-Bord tat-2 ta' Ottubru 2014 it-talba tal-esponenti giet milqugha mill-Bord li Jirregola l-Kera izda b'sentenza ohra tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tas-27 ta' April 2016, is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera giet revokata u t-talba tal-esponenti giet michuda.

6. Illi l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) kkonkludiet illi l-fond ma jistghax jitqies bhala garage u konsegwentement il-kawza bbazata fuq tali kawzali ma setghetx tirnexxi.

7. Fil-kors tal-istess sentenza, il-Qorti rrimarkat dwar il-konkluzjoni tal-Bord fis-sentenza tieghu tal-2014 fejn qal "li fond jitqies bhala estensjoni ta' residenza ordinarja meta

jinsab mitt metru 'l boghod minn dik ir-residenza, li l-fond huwa kcina meta residenza ordinarja ghandha kcina u li l-kcina fil-fond kontestat qas ghandha servizz ta' dawl, l-uzu tal-ilma huwa minimu, huwa inkoncepibbli".

8. Il-Bord kien fil-fatt laqa' t-talba tal-esponenti fuq din il-bazi.

9. Issa l-Qorti tal-Appell f'Sede Inferjuri kkonkludiet li l-Bord ma kellux il-kompetenza li jiddeciedi fuq din il-kawzali stante li din ma kienetx parti mill-kawzali originali u ghalhekk kienet *ultra petita.*

10. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell, il-Qorti qalet hekk

> "pero f'din il-parti tas-sentenza l-Bord ma ddecidiex skont il-kawzali li ppproponew l-appellati fir-rikors promotur li l-fond kien garage u ghalhekk l-inkwilini ma kienux igawdu l-pretenzjoni moghtija bis-sahha tal-ligi specjali. Mis-sentenza jirrizulta li l-Bord laqa' t-talba tas-sidien il-kera fuq kawzali kompletament differenti minn dak tar-rikors promotur, u cioe' li l-intimati uzaw il-fond sabiex jghaddu ftit taz-zmien barra mir-residenza ordinarja taghhom u li skont l-Artikolu 1531H tal-Kodici Civili, inkwilin ma jistghax ikollu iktar minn residenza ordinarja wahda u ghalhekk l-appellanti ma jgawdux il-protezzjoni li joffri l-Kapitolu 69. Ghandhom ragun l-appellanti jilmemtaw li l-Bord ma kellux jiddeciedi fuq kawzali differenti li ma kienetx parti fir-rikors promotur. Ghalkemm l-appellati fit-twegiba argumentaw li l-ligi ma taghtix definizzjoni ta' garage u dan jista' jintuza ghal skopijiet varji u "huwa evidenti fil-kaz odjern, il-prova ta' din in-natura giet ampjament ipprovata" pero` l-Bord stess fis-sentenza qal li

l-kirja ma kienetx garage. F'kull kaz il-Qorti ma tarax x'ghandu x'jaqsam il-proviso tas-subinciz 2 tal-Artikolu 1531H ma' dan il-kaz meta l-Bord stess fis-sentenza qal li l-fond oggett tal-kawza mhijiex dar ta' residenza "illi l-provi juru li dan il-fond ilu ghal zmien twil jintuza bhal kcina kamra tal-ikel. Dan wahdu ma jistghax jitqies bhal residenza ghaliex huwa priv mill-facilitajiet sanitarji, la huwa attrezzat b'sodda u jikkonsisti biss f'kamra wahda u passagg". La darba l-Bord stess rrikonoxxa li l-fond mhux residenza ordinarja, allura zgur ma jistghax japplika l-proviso tas-subinciz 2 tal-Artikolu 1531H tal-Kodici Civili kif jidher li ghamel biex laqa' t-talba tal-appellati. Pero` jibqa` l-fatt li qabel is-sentenza tat-2 ta' Ottubru 2014, kien hemm sentenza precedenti tal-istess Bord li taghmilha cara li l-fond inkera bhala dar u li l-appellanti kellhom zewgt' idjar. Sentenza li torbot lill-partijiet fil-kawza. Dwar jekk illum-il gurnata bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dan huwiex possibbli jew jekk dwar jekk l-appellati ghadhomx jaghmlu uzu mill-fond, ma kienux kawzali fir-rikors promotur u ghalhekk m'huwiex relevanti ghall-ezitu tal-kawza".

11. Illi ghalhekk fid-dawl tal-premess, din il-kawza qieghda ssir proprju ghab-bazi ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti tal-appell fl-ahhar paragrafu taghha billi l-esponenti jsostnu illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, m'huwiex possibbli li l-appellati jkollhom zewg residenzi u apparti dan, il-fond inkwistjoni mhux qed jintuza bhal residenza tal-intimati.

12. Illi apparti dan, l-esponenti huma ukoll s-sidien tal-proprjeta` soprastanti l-fond in kwistjoni, ossia tal-blokk kollu u jridu jizviluppaw l-istess blokk kollu u minhabba fl-intimati ma

jistghux jaghmlu zvilupp u ghal din ir-raguni ukoll l-esponenti jridu jirriprendu l-pussess tal-istess fond.

13. Illi l-intimati fil-fatt permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor J. Bisazza tal-22 ta’ Jannar 1994 bieghu l-fond fejn kienu jirrisjedu qabel numru 118 Triq il-Ponta l-Isla u permezz ta’ kuntratt tal-20 ta’ April 1994 kienu xtraw il-fond fejn jirrisjedu illum cioe` l-fond 146, Victory Street, Senglea u dan l-ahhar fond inxtara ghall-skopijiet residenzjali biex tifforma r-residenza unika tal-intimati kif hemm dikjarat fl-istess kuntratt.

14. Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord, ghar-ragunijiet premessi, joghogbu jawtorizza lil-esponenti jirriprendu l-pussess tal-fond fuq imsemmi u konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-intimati fi zmien qasir u perentorju u m’hux prorogabbili li jigi hekk lilhom prefiss.

15. Bl-ispejjez kontra l-intimati minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra illi l-intimati ma prezentaw l-ebda risposta.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema’ l-provi.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu (1) ir-ripreza tal-fond u (2) l-izgumbrament tal-intimati bl-ispejjez kontra taghhom u dan minhabba (1) illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, m'huwiex possibbli li l-intimati jkollhom zewg residenzi; (2) il-fond inkwistjoni mhux qed jintuza bhala residenza tal-intimati; (3) l-esponenti huma ukoll s-sidien tal-proprjeta` soprastanti l-fond in kwistjoni, ossia tal-blokk kollu u jridu jizviluppaw l-istess blokk kollu u minhabba fl-intimati ma jistghux jaghmlu zvilupp; u (4) illi l-intimati fil-fatt permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor J. Bisazza tal-22 ta' Jannar 1994 bieghu l-fond fejn kienu jirrisjedu qabel numru 118 Triq il-Ponta l-Isla u permezz ta' kuntratt tal-20 ta' April 1994 kienu xtraw il-fond fejn jirrisjedu illum cioe` l-fond 146, Victory Street, Senglea u dan l-ahhar fond inxtara ghall-skopijiet residenzjali biex tifforma r-residenza unika tal-intimati kif hemm dikjarat fl-istess kuntratt.

Illi l-intimati, minkejja illi fl-ewwel smiegh tal-kawza kienu rapprezentati mil-legali taghhom li talab zmien sabiex l-intimati jipprezentaw ir-risposta taghhom, liema zmien gie lilhom koncess, ma prezentaw l-ebda risposta.

Mhux biss izda l-intimati baqghu ma dehrux tul il-proceduri kollha, ma ressqu l-ebda prova u bl-ebda mod u manjiera ma kkontestaw it-talbiet tar-rikorrenti.

Illi mill-provi mressqa mir-rikorrenti jirrizulta li l-intimati ma humiex juzaw il-fond mertu tal-kawza bhala r-residenza taghhom u dan sa mill-1994 meta huma kienu akkwistaw il-fond 146, Victory Street, Senglea. Dan jirrizulta mix-xhieda tar-rapprezentant tal-ARMS a folio 12 et sequitur tal-process, minn liema jirrizulta li ghalkemm il-meters tas-servizz inqalbu f'isem l-intimat John Ellul fl-2012, fil-fatt l-intimati u Rodney Ellul kien ilhom registrati fuq l-imsemmi fond sa mis-sena

1994. Mill-istess xhieda jirrizulta wkoll li l-fond mertu tal-kawza kellu biss is-servizz tal-ilma.

Mill-kuntratt tal-akkwist tal-istess fond esebit a folio 44 et sequitur tal-process, jirrizulta mill-ewwel paragrafu ta' folio 46 li l-intimati akkwistaw l-istess fond biex "ikun l-unika residenza taghhom". Illi din id-dikjarazzjoni tal-intimati stess hija l-aqwa prova li setghu jgibu r-rikorrenti.

Ir-rikorrent jikkonferma wkoll illi huwa personalment jaf li l-intimati jghixu fil-fond 146, Victory Street, Senglea u mhux fil-fond mertu tal-kawza.

Illi ghalhekk, l-ewwel, it-tieni u r-raba' kawzali mressqa mir-rikorrenti jirrizultaw pruvati. It-tielet kawzali mressqa mir-rikorrenti ma hiex kawzali li l-ligi tippermetti ghar-ripreza ta' fond u ghalhekk il-Bord mhux ser jiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien tletin jum mil-lum. Spejjez a karigu tal-intimati.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur