MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-7 ta' Dicembru, 2005

Rikors Numru. 22/2004/1

Rikors Nru: 22/2004

Carmen Mizzi u zewgha Salvu Mizzi

vs

Saviour u Nazzarena konjugi Dimech

Il-Bord,

Ra r-rikorsipprezentat mir-rikorrenti fejn esponiet:

Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-fond “Casa Dimech”, Vjal il-Helsien, Zebbug (Malta).

Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimati versu l-kera ta’ Lm83.00 kull sitt xhur.

Illi l-esponenti ghandha bzonn dan il-fond ghall-uzu personali taghha u ta’ membru tal-familja taghha.

Illi l-intimati ghandhom post iehor fejn ighixu oltre l-fond de quo.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob umilment titolb lil dan il-Bord sabiex ghar-ragunijiet suesposti, tordna l-izgumbrament ta' l-intimati mill-fond "Casa Dimech", Vjal il-Helsien, Zebbug (Malta), proprjeta' ta' l-esponenti fi zmien qasir u perentorju.

Ra r-risposta ta' l-intimati Saviour u Nazzerana konjugi Dimech fejn esponew:

1. Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi mhumiex minnu li r-rikorrenti ghandha bzonn il-fond in kwistjoni ghall-uzu personali taghha;

2. Illi fil-fatt ir-rikorrenti ghandha dar kbira fejn tghix kif ukoll djar ohra vojta;

3. Illi ghalhekk jekk l-intimati kellhom jigu mitluba jizgumbraw mill-fond li ilu mikri lilhom u jghixu go fih bhala r-residenza ordinarja taghhom ghal dawn l-ahhar tletin (30) sena circa, l-pregudizzju li jigi lilhom kagunat b'konsegwenza ta' dan, ikun hafna ikbar mill-pregudizzji li tista' tbati r-rikorrenti jekk it-talba taghha tigi michuda;

4. Illi in oltre, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma jirrizultax illi r-rikors gie prezentat mill-proprjetarji kollha tal-fond de quo u ghaldaqstant il-gudizzju mhux integru.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tal-5 ta' Dicembru, 2005.

Ikkunsidra:

1. Fis-seduta tal-5 ta' Dicembru, 2005 irrizulta li wara l-prezentata tar-rikors ir-rikorrenti baqghu jaccettaw il-kera u ghalhekk kien hemm rinunzja tacita. Gew esebiti tlett ircevuti bid-dati tal-14 ta' Settembru, 2004, 14 ta' Marzu, 2005, 14 ta' Settembru, 2005. Hemm qbil bejn il-partijiet li l-kera tassew thallset u saru r-ricevuti (ara xhieda tas-seduta tal-5 ta' Dicembru, 2005). Ir-rikors gie prezentat fis-17 ta' Marzu, 2004.

2. "Il-Qrati taghna diversi drabi ppronunzjaw ruhhom fuq ir-rinunzja tacita li tista' tidderivi mill-fatt tar-ricezzjoni tal-kera da parti tas-sid lokatur. Il-gurisprudenza hi fis-sens li l-lokatur jista' dejjem jircievi l-kera sat-tmiem tar-rilokazzjoni bla ma jippregudika l-azzjoni (Michele Camilleri vs F.S. Abdilla, Bord li Jirregola l-Kera 4 ta' Marzu, 1977). Dan ghar-raguni illi 'biex ikun hemm rinunzja tacita jehtieg li l-fatti ikunu inkalciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt, u l-fatt ta' min jircievi kera ghal perijodu tar-rilokazzjoni korrenti mhux inkonciljabbli mal-konservazzjoni tat-talba ghar-ripreza ta' pussess tal-fond u biex tigi impeduta r-rilokazzjoni ulterjuri ta' l-istess fond. ('Carmelo Seychell vs Giovanni Depasquale' Appell 25 ta' Marzu, 1955) Invece l-lokatur jipregudika ruhu meta jircievi ammont ta' kera li jkum l-hemm mill-perijodu ta' rilokazzjoni. Biex dan il-pregudizzju ma javverax ir-ricezzjoni tal-kera, tkun trid issir bla pregudizzju ghall-azzjoni minnu ezercitata ghall-izgumbrament tal-intimat ("Guiseppe Chetcuti Bonavita vs Aldo Borg Cerubino", Appell 25 ta' Novembru, 1963, "Agius Gilibert et vs Cassar Torreggiani", ara wkoll Appell Civili "Vella vs Costigan" 12 ta' Frar, 1971 u Bord li Jirregola l-Kera 'Falzon et vs Tonna", 14 ta' Dicembru, 2004).

3. F'dan il-kaz il-kera ttiehed minghajr ebda riserva. Tali accettazzjoni ma tistax tigi konciljata mat-talba tar-rikorrenti ghaliex mhux biss ma hix kompatibbli mat-talba taghhom izda wkoll ghax timplika rinnovazzjoni tal-lokazzjoni. "Alfred Sampi Vato vs Joseph Muscat", Appell Kummercjali 11 ta' Frar, 1992, "Comdr. Godfrey Critien M.D. vs Anthony Tabone et", Appell 10 ta' Marzu, 1972).

4. Ix-xhieda mqeghda fid-dawl tal-gurisprudenza huma cari illi guridikament ir-rikorrent ma jistghux jissoktaw dan ir-rikors. Fin-nuqqas ta' riserva ta' l-azzjoni li kienet

pedenti r-rikorrenti gew li rrinunzjaw ghal jedd tal-azzjoni minnhom imressqa biex ma jgeddux il-kirja. Il-fatt tar-rilokazzjoni ripetuta bla riserva mhux kompatibbli mal-hsieb taghhom li jibqghu sejrin bl-azzjoni biex jergghu jiehdu lura pussess tal-fond.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom.

< Sentenza Finali >

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