

Kopja Informali ta' Sentenza



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tal-11 ta' Jannar, 2007

Rikors Numru. 7/2003/1

Rikors Nru: 7/2003

Miriam Sultana

vs

Isabella Zammit u b'digriet tat-8 ta' Mejju 2003 gew kjamati in kawza Nazzarana Zammit u b'digriet tal-25 ta' Settembru 2006 gew mahtura kuraturi deputati Dottor Beppe Fenech Adami u Prokuratur Legali Mario Mifsud Bonnici stante il-mewt ta' Nazzarena Zammit fil-mori tar-rikors

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fit-30 ta' Jannar 2003 fejn esponiet:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi r-rikorrenti Miriam Sultana tikri l-fond Flat 3, Alfrida Flats, Sliema Road, Gzira lill-intimata Isabella Zammit b'kera ta' Lm 27 fix-xahar;

2. Illi l-fond in kwistjoni kien gie originarjament mikri lill-intimata illi sussegwentement u bl-accettazzjoni tacita' tar-rikorrenti jew tal-precedessuri taghha fit-titoli, l-istess intimata ippermettiet lill-ommha Nazzarena Zammit tghix maghha fl-istess appartament hekk mikri lilha.

3. Illi din is-sitwazzjoni - cioe' l-konvivenza mal-intimata tal-imsemmija ommha Nazzarena Zammit - ippersistiet ghal xi snin.

4. Illi recentement pero' r-rikorrenti saret taf illi l-intimata ma ghadhiex tghix gewwa l-fond inkwistjoni u stabbiliet ir-residenza ordinarja taghha f'post iehor filwaqt illi l-imsemmija Nazzarena Zammit baqghet tghix fl-istess fond minflok l-intimata u fl-assenza taghha.

5. Illi hekk kif dan l-istat ta' fatt sar maghruf lill-rikorrenti hija opponiet ruhha ghall-istess.

6. Illi l-imsemmija Nazzarena ripetutament ittentat thallas hija stess il-kera tal-imsemmi fond izda tali offerta giet rifjutata mir-rikorrenti.

7. Illi din ic-cessjoni tal-kirja u/jew sullokazzjoni saret minghajr il-kunsens tar-rikorrenti. Ghalhekk ir-rikorrenti ghandha d-dritt li titlob l-izgumbrament ta' l-intimata mill-istess fond. Di piu, in non uso mill-appartament tal-istess intimata, ukoll tintitola lir-rikorrenti illi titlobb l-izgumbrament ta' l-intimata mill-istess fond.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett illi dana l-Onorabli Bord joghgobha tawtorizza lill-istess rikorrenti tirriprendi l-imsemmi fond Flat 3, Alfrida Flats, Sliema Road, Gzira li taht dawk il-kundizzjonijiet li dina l-Onorabli Bord jidhrilha xierqa u opportuna.

Ra r-risposta ta' l-intimata pprezentata fis-6 ta' Mejju, 2003 fejn esponiet:

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi hija giet imharrka hazin billi l-inkwilina tal-flat in kwistjoni hija ommha, Nazzarena Zammit u mhux hi, u ghalhekk ghandha tigi kjamata fil-kawza.

Illi l-flat in kwistjoni jinsab fl-ewwel sular tal-block ta' flats "Alfrida" u li rikorrenti tghix fi flat fl-istess block, fl-ewwel sular bieb ma' bieb ma' dan in kwistjoni.

Fil-flat in kwistjoni kien originarjament mikri lil oht l-esponenti Carmen Dingli u meta din giet biex tohrog fl-1 ta' Gunju 1986 l-awturi tar-rikorrenti accettaw li tikrih l-esponenti.

Illi omm l-esponenti kienet kriet u tghix fil-flat numru 7, fl-istess block, min sena 1973.

Fl-1991 l-esponenti biex takkomoda lil ommha, biex tiffranka t-tarag talbu lis-sid biex jibdlu u cioe' Nazzarena Zammit tikri u tghix fil-flat numru 3, "Alfrida Flats", u l-esponenti tmur tghix u tikri l-flat numru 7, minflok ommha. Bil-kunsens tas-sid hekk sar.

Meta l-esponenti f'Novembru 2001 sabet post banda ohra hija telqet il-flat numru 7, u taghat ic-cwieviet lis-sid il-kera.

L-esponenti u ommha qatt ma ghiexu flimkien, minn mindu l-esponenti zzewget f'Mejju 1981.

Il-kera tal-flat in kwistjoni minn 1991 'l quddiem, kien f'isem ommha Nazzarena Zammit bl-approvazzjoni ta' Rose Pace lil min kien jithallas il-kera u li tigi oht ir-rikorrenti.

Ra d-digriet tieghu tat-8 ta' Frar, 2003.

Ra d-digriet tal-25 ta' Settembru 2006.

Ra li l-kuraturi dehru fis-seduta tas-27 ta' Novembru 2006.

Ikkunsidra:

1. Dawn huma proceduri fejn il-partijiet setghu tmexxew ferm ahjar. L-intimata kellha tassumi l-atti meta mietet il-kjamata fil-kawza Nazzarena Zammit, ommha, izda ma ghamlitx hekk tant li kellhom jinhatru kuraturi u r-rikorrenti kellha taghmel hafna spejjez zejda imhabba dan in-nuqqas li ssokta jtawwal bla htiega dawn il-proceduri.
2. Il-kjamata fil-kawza (giet nieqsa waqt il-proceduri) dahlet toqghod b'titolu ta' kera fl-appartament numru 7 Alfrida Flats, Triq tas-Sliema, l-Gzira, proprjeta' tal-familja Pace (ir-rikorrenti hi wahda minn din il-familja) fl-1973.
3. Bintha l-intimata dahlet toqghod fl-istess blokk fi flat numru 3 fl-1 ta' Gunju 1986. F'dan il-flat kienet qabel toqghod ohtha Carmen Dingli.
4. Fil-blokk hemm disa' appartamenti. Il-qsim tal-gid ta' missier u omm ir-rikorrenti sar bejn l-2002/2003. Qabel il-qasma kienet tiehu hsieb kollox Rose Pace oht ir-rikorrenti.
5. Ir-rikorrenti toqghod fl-appartament numru 2 faccata tal-appartament numru 3 fl-istess blokk. L-ahhar imsemmi appartament mess lir-rikorrenti. In-numru 7 mess lil hu r-rikorrenti Andrew Pace li sabu vojta u kriegh lil terzi. Jista' jkun li r-rikors nibet minhabba f'hekk.
6. Ir-rikorrenti ffit li xejn taf x'gara qabel li messha l-appartament. Hafna mid-dettalji li ssemmi qalthomilha othha Rose Pace. Izda jibqa' l-fatt li r-rikorrenti toqghod faccata tal-flat numru 3 jew indana qrib.
7. Kuntrarju ghal dak li jinghad fir-rikors l-intimata u ommha, l-imsejja fil-kawza, qatt ma kienu joqghodu flimkien. Dan tghidu r-rikorrenti stess:
“wahda kienet toqghod f'wiehed, u l-ohra kienet toqghod flat l- iehor” (fol 16).
8. Fir-rikors jinghad ukoll illi:
“Il-fond in kwistjoni kien gie originarjament mikri lill-intimata, illi sussegwentement u bl-accettazzjoni tacita' tar-rikorrenti jew tal-precedessuri taghha fit-titolu, l-istess

Kopja Informali ta' Sentenza

intimata ippermettiet lil ommha Nazzarena Zammit tgħix magħha fl-istess appartament..... (numru 3).

9. Jirrizulta li f'xi zmien Nazzarena Zammit mhabba ragunijiet ta' sahha marret fl-appartament numru 3 u bintha, l-intimata Isabelle Zammit marret fil-flat numru 7.

10. In kontro ezami ir-rikorrenti giet mistoqsija:
“*Min nizel fil-flat numru sebgha (7)?*” (ried jingħad numru 3).

Wiegħbet: “*Zarena (Zammit), irrangaw l-omm u l-bint, mingħajr il-kunsens tagħna, għax wara kollox jiena bhala werrieta suppost dana, oħti ma kellha l-ebda dritt tikri” (fol 17) (sottolinear tal-Bord).*

11. Rose Pace li giet murija minn oħtha r-rikorrenti l-affidavit ta' Isabella Zammit (fol 8) fejn ‘inter alia’ intqal;
“*Illli fl-1991, biex tiffranka t-tarag ommi xtaqet tibdel il-flat tiegħi ma' tagħha u Rose Pace li kienet tircievi l-kera accettat li nibdlu u li ommi tikri l-flat numru 3 u jiena nikri l-flat numru 7 flok ommi*”.

Stqarret li:
“*jiena oħti gabitli affidavit, fejn qaltli li fis-subinciz one, qaluli biex nagħmel bidla. Jiena dan ma naccettahx, kienet giet kellmitni fuq in-number six, għax kien vojġt, u meta kont qed nirranga magħhom, sibt oggezzjoni minn hutu biex jiena nikri. Fin-ninety one dan li sar bejnietna*” (fol 24).

Tgħid ukoll li Isabella Zammit
“*hadet zball flok is-six għamlitu three..... (fol 28).*”

Dwar l-appartament numru 6 ma jissemma xejn aktar.

12. Silta oħra mix-xhieda ta' Pace:
“*Jiena ma kontx infurmata li ser tinsel fin-number three, fin-ninety one (ibid)*”

13. Silta ohra mix-xhieda ta' Pace (fol 25):
"irrangaw (Nazzarena Zammit u bintha Isabella Zammit) bejniethom, vuoldieri bidlu l-flats, pero' kien hemm zmien li kienet ma tiflahx Nazzarena, u gie xi zmien qaltli "jiena qieghda flok Bella peress li jiena ma niflahx." Ghidtilha 'tista' taghtini c-cavetta tas-seven'. Qaltli 'u jekk Bella jkollha bzonn tigi lura', ghidtilha 'mela l-flats ser jibqghu, l-kera nibqa' nohrogha, s-seven jghajjat lil Nazzarena Zammit, t-three Bella Zammit. Fil-fatt jekk igibu l-kotba tal-kera, jistghu jixduh huma mhux jiena".

14. F'silta ohra tghid li Isabella Zammit qatt ma ghexet fl-appartament numru 7 (fol 29) u
"il-post kien naqra traskurat, ukoll, vuoldieri din ma kienetx tghix fih. Jiena almenu ma niftakarx li kienet tghix hemm.....(ibid).

Dan mhux is-sewwa.

15. Skond l-istess xhud Nazzarena Zammit *"kien hemm xi zmien li kienet immuvjat f'dar ohra taghna stess imma mbaghad xorta baqa' taghha l-post"*.

16. Andrew Pace, prodott mir-rikorrenti li sa ghaxar snin qabel ma xehed fis-seduta tat-28 ta' Gunju 2004 kien joqghod fl-istess blokk fl-appartament numru 5 jghid li n-numru 7 hu vojt. Dan l-appartament fil-qasma mess lilu, kien vojt u hu krieh lil terzi.

17. Ir-rikorrenti esebiet registru elettorali. F'Ottubru 2000 Isabella Zammit tidher fuq in-numru 3, ommha fuq in-numru 7, Bilsborraw Torjah bint Isabella fuq in-numru 3. F'April 2002 Zammit Nazzarena u Bilsborrow fuq is-7.

18. Carmelo Gatt imressaq mill-intimata li ilu snin twal jghix fil-blokk jghid li Nazzarena Zammit ilha fin-numru 7.

19. Skond Isabella Zammit l-ircevuti ghan-numru 7 kienu johorgu fuq ommha, dawk tat-tlieta fuqha. Barra hekk minn meta telqet ma hallsitx aktar kera u tat ic-cwieviet tan-numru 7. Nazzarena Zammit tghid li l-ircevuti

tas-7 huma fuqha u tat-3 fuq bintha. Hi toqghod fit-3 ma' bint bintha. Il-kera tat-tnejn ghal zmien kien jithallas b'cekk mit-tifel ta' Nazzarena Zammit wara li din u bintha kienu jaghtuh flus kontanti. Izda *"it-tifla ilha li qatghethom hux"*.

20. Dwar ir-registru elettorali prezentat il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza in re "Ines Calleja et vs Nazzareno Ellul" (Appell 29 ta' Novembru 1996).

"Issa l-fatt li ghax wiehed ikun registrat, ghal skop ta' votazzjoni, fuq fond iehor u mhux fuq dak lokat, dan awtomatikament, mhux ekwiparat ghall-abbandun tal-fond mikri. Fatt konsimili jista' jikkostitwixxi biss prova li trid tigi verifikata, li tista' tkun korroborattiva izda mhux necessarjament u dejjem tkun konklussiva ta' l-abbandun tal-post".

21. Illi kull ma gara sar bl-approvazzjoni ta' Rose Pace u ma jistax jinghad li kien hemm cessjoni u/jew sullokazzjoni tal-kirja. L-intimata meta sabet dar ohra tghat ic-cwieviet lis-sidien li accettawhom.

22. Ir-rikorrenti issejjes it-talba taghha ukoll fuq non usu mill-intimata. Illi fil-fond numru 3, Alfrida Flats, Triq tas-Sliema, Gzira dahlet bil-kunsens tas-sid toqghod Nazzarena Zammit li baqghet tghix fil-fond. Ma jistax jinghad li l-intimata Isabella Zammit ma uzatx il-fond numru 3. Jinghad ukoll bhala zieda li meta ssir cessjoni jew sullokazzjoni ma jistax jinghad li fond intelaq u gie abbandunat. Is-sidien setghu hadu passi mod iehor jekk ma ghogobhomx dak li ghamlet Rose Pace.

Ghalhekk billi z-zewg kawzali li fuqhom hija msejjsa t-talba ma gewx pruvati l-Bord jichad t-talba tar-rikorrenti. Billi l-intimata tawlet il-proceduri u dahlet lir-rikorrenti f'hafna spejjez zejda, l-ispejjez tal-pubblikazzjonijiet f'gazzetti u tal-kuraturi, thallashom l-istesss intimata, flimkien ma' l-ispejjez taghha. Ir-rikorrenti thallas l-ispejjez taghha.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----