Bord li Jirregola l-Kera
Ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna.

Chairman: Magistrat Dottor Paul Coppini LL.D.

Seduta tal-lum l-Erbgha 7 ta' Frar 2001

Rikors Numru 6/1994

Dr.Fortunato Zammit, Salvu, Lorenzo, Eucharistico, Paolo, Giovanna u Elena Attard ahwa Zammit u b'nota tal-24 ta' Frar 2000 il-gudizzju gie trasfuz f'isem George, Michael, Paul, Joseph, Victor, Mary Arcidiacono, Evelyn Harte, Elena Compagno ahwa Zammit stante l-mewt ta' missierhom Eucharistico Zammit fil-mori tal-kawza.

vs

Carmela Borg

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma jikru lill-intimata d-dar numru 160, Triq it-Tigrija, Xaghra bil-kera ta' hames liri (Lm5) fis-sena li tithallas bis-sena bil-quddiem f'Santa Maria ta' kull sena, u dana ghall-skop ta' abitazzjoni;

Illi l-intimata ilha s-snin ma toqghodx fl-imsemmija dar billi marret toqghod f'numru 3, Triq Jannar, Xaghra, u ghalhekk din id-dar ilha snin maghluqa u abbandunata;

Illi oltre dan r-rikorrenti ghandhom bzonn din id-dar ghar-rikorrent Tabib Dr Fortunato.

Talbu illi dan il-Bord jawtorizza lir-rikorrenti li ma jirrilokawx l-imsemmija dar lill-intimata wara l-iskadenza tal-kera korrenti u jikkundanna lill-intimata li tizgombra mill-istess dar.

Bl-ispejjez kontra l-intimata.

Ra r-Risposta ta' l-intimata fis-sens illi

1. Il-fond numru 160, Triq it-Tigrija, Xaghra ma hux mikri esklussivament bhala dar ta' residenza, izda hu mikri in parti bhala hanut u in parti bhala dar, u dan jirrizulta espressament mill-ircevuti rilaxxjati mir-rikorrenti minn sena ghal sena. Darba dan hu hekk, il-bzonn citat mir-rikorrenti ma jista' qatt jservi ta' raguni valida l-ghala dan il-Bord ghandu jawtorizza lir-rikorrenti ma jirrinovawx il-lokazzjoni.

2. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghalkemm ir-residenza principali tal-esponenti hija d-dar 3, Triq Jannar, Xaghra hija dejjem baqghet tuza dik il-parti mill-fond numru 160, Triq it-Tigrija, Xaghra, mikrija bhala dar bhala estensjoni tar-residenza taghha u ta' uliedha, u dan anke minhabba l-prossimita' ta' dan il-fond ghar-residenza principali taghha.

3. Fl-ahhar nett ir-rikorrenti ilhom jafu bil-fatt illi l-esponenti qeghdha tuza din id-dar limitatament bhala estensjoni tad-dar taghha ghal snin twalu b'danakollu baqghu jaccetatw il-kera, u kwindi huma illum prekluzi milli jagixxu kontra l-esponenti fuq din il-bazi.

4. L-allegazzjoni illi d-dar hija maghluqa u abbandunata hija inveritjiera.

5. Salvi eccezjonijiet u risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Ra l-verbal ta' l-access mizmum mill-membri kollha tal-Bord fil-fondi in kwistjoni fit-28 ta' Frar 1996.

Ra n-Nota tar-Rikorrenti tal-15 ta' Novembru 2000 li biha, peress illi fil-mori tas-smiegh ta' dan ir-Rikors irrizulta illi kuntrarjament ghal dak li kienu ddikjaraw originarjament, hawnhekk kien hawn zewg kirjiet separati u ghalhekk kienu ser jillimitaw it-talba ghar-ripresa tal-kamra mikrija bhala hanut.

Ra l-atti l-ohra kollha, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti.

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri rispettivi.

Ikkunsidra:

Illi permezz tar-Rikors prezenti r-rikorrenti qeghdin ghalhekk jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa tal-hanut mikri lill-intimata ghar-raguni ta' bdil tad-destinazzjoni tieghu minhabba n-nuqqas ta' uzu.

L-intimata oggezzjonat ghal dan il-kambjament fir-raguni ghaliex ghandha tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti, peress illi din ir-raguni ma kienitx issemmiet fir-Rikors. Jirrizulta pero' illi wahda mill-premessi tar-rikorrenti hija bbazata appuntu fuq l-allegazzjoni illi l-fond ilu snin abbandunat u maghluq. Imma fi kwalunkwe kaz, kif insibu fil-Vol.XXXII.I.(1)192 – Appell.Civ.12.3.1945, Cutajar vs Cini :"Il-Bord tal-Kera, bhala organu ta' gurisdizzjoni sommarja, jista' japplika l-artikolu 239 (illum art.213) tal-Procedura Civili, li jippermetti lill-gudikant, meta jirrizulta dritt divers minn dak dedott, li jaqta' l-kawza fuq l-istess atti u fuq id-dritt divers hekk rizultat, avvolja ma jkunx fit-termini tat-talba (ara fl-istess sens Vol.XXXIII.I. Sez (1) 406 u 530).

Dwar in-nuqqas ta' uzu tal-fond mikri bhala raguni ghaliex tista' tigi terminata l-lokazzjoni, l-Qrati taghna esprimew ruhhom diversi drabi. Per ezempju nsibu fl-App.Civ.8-ii-1954, Schembri vs Bonnici (inedita) illi: "Skond l-art.13 tal-Kap.109, il-lokatur jista' jitlob ir-ripresa tal-fond, anke jekk huwa hanut, fil-kaz ta' tibdil ta' destinazzjoni jew uzu divers ta' l-istess fond,kif previst fl-art.1(a) ta' l-istess ligi. Min izomm il-fond (hanut) maghluq, jaghmel uzu divers minnu, billi hu maghruf li 'non si usa del fondo secondo la sua destinazione non usandone." Hekk ukoll fl-App.Civ.14-xii-1953,Schembri vs Portanier (inedita) illi: "Kif sewwa iritjena l-Bord,bil-fatt li …il-hanut gie mizmum maghluq ghal kwazi tliet snn, il-fond ma giex uzat skond id-destinazzjoni tieghu. U a parti jekk jistax ikollu importanza c-cirkostanza jekk, minhabba f'hekk, is-sid sofriex hsara jew le, ghandu jinghad li, fil-kaz partikolari, l-fatt li hanut fl-izjed post centrali tal-Hamrun baqa' mhux attivat u maghluq ghall-perijodu hekk twil, ma setghax ma kienx ta' pregudizzju ghas-sid…."

Fil-kaz in ezami nsibu illi rrizulta ampjament illi l-hanut kien ilu ma jinfetah u jintuza bhala tali ghal hafna snin. Dan gie ammess anke mill-istess intimata u t-tifel taghha l-Kappillan Borg. Il-licenzji u permessi relattivi wkoll kienu skadew u qatt ma regghu iggeddu. Jidher ghalhekk ovvju illi l-premessa tan-'non uso' giet ampjament ippruvuta. L-unika difiza ta' l-intimata hija li dan il-hanut, flimkien mal-kamra adjacenti, mikrija lilha wkoll minghand l-istess rikorrenti, kien qed iservi bhala estensjoni tar-residenza proprja taghha li tinsab vicin hafna fl-istess inhawi. Dana specjalment meta jiguha t-tfal minn Malta jew mis-safar ghall-vaganzi, ghax id-dar taghha mhix kbira bizzejjed biex tilqaghhom kollha fiha, u biex binha l-Kapppillan ikollu fejn ibiddel l-abiti sagri fl-okkazjoni tal-festa tar-rahal u biex jistrieh.

Mill-fattispecie tal-kaz insibu illi originarjament ir-ragel ta' l-intimata kien kera dan il-hanut minghand missier ir-rikorrenti madwar hamsin/sittin sena

ilu. In segwitu zzewweg lil-intimata u billi beda jkabbar il-familja talab minghand l-istess sid, il-kera ta' kamra ohra wara l-hanut biex ikun jista' jghix fiha. Wara xi zmien ttrasferixxa r-residenza tieghu ghad-dar aktar spazjuza presenti ta' l-intimata.u minkejja li ma baqax jghix hemm, il-hanut zammu miftuh ghal xi zmien iehor u kien baqa' jifthu sporadikament fl-istagun tal-kacca ghall-kafe'.

Is-sottomissjoni ta' l-intimata hija ghalhekk illi dan il-hanut sar estensjoni tar-residenza taghha flimkien mal-kamra retroposta ghalih. U dana ghal zmien twil bil-kunsnes tar-rikorrenti stess li baqghu jircievu l-kera regolarment, almenu sa ftit qabel ma gie ntavolat r-Rikors presenti. Mill-access li nzamm fuq il-post il-Chairman seta' jikkonstata illi l-kamra li kienet isservi bhala hanut baqghet dejjem mghammra bhala tali, bl-ixkaffar, bank u mejda tawwalija.li kont issib fil-hwienet tipici tax-xorb fl-irhula ta' dari. Ma jidher illi qatt sar ebda tentattiv ta' kambjament fiha sabiex tigi riabilitata bhala kamra li tista' tilqa' n-nies fiha ghal skopijiet residnzjali, u jekk jista' jkun minnu illi l-kamra ta' wara baqghet ghal xi zmien tintuza ghal dan il-ghan, billi ta' l-inqas jezistu xi sodod u armarju f'dik il-kamra, il-hanut ma jaghti ebda idea li xi hadd kien qed jghammar fih. Gie abbandunat minn meta ghalaq bhall-hanut tal-kafe' u mhux probabbli li qatt seta' intuza ghal ebda skop iehor.

Ghal dawn il-motivi, billi r-raguni migjuba mir-rikorrenti ghaliex ghandha tigi terminata din il-kirja tal-hanut bin-numru mija u sittin (160) Triq it-Tigrija, Xaghra, Ghawdex, giet ampjament ippruvata. Jilqa' t-talba, jawtorizza lir-rikorrenti sabiex ma jgeddux il-kirja ta' l-istess hanut lill-intimata wara l-iskadenza li jmiss u jiehdu l-pussess tieghu minghand l-intimata.

(ft.) Paul Coppini
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur