MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2011

Rikors Numru. 63/2007/1

Carmelo Grech (ID 512852M)

vs

Mary Attard

SENTENZA PRELIMINARI

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur:

Illi l-esponenti Carmelo Grech jikri lill-intimata l-fond 48, Triq San Pietru Birzebbuga, bil-kera annwali ta’ mitt (Lm100) pagabbli kull l-ewwel ta’ Settembru, bil-quddiem, l-ewwel skadenza fl-ewwel ta’ Settembru elfejn u seba’ (01.09.2007);

Illi l-imsemmija intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kera li jirregolaw il-kiri tal-fond billi waqghet parti sostanzjali mill-fond imsemmi bl-intenzjoni cara li tammalgamah ma fond

iehot proprjeta tieghek u cioe' 24 Lomar Triq it-Tankijiet B'Nugia, b'mod li ser jigu resi inidentifikabbli, u den minghajr ebda permezss tar-rikorrent u anke bil-ksur tar-regolament tal-beni;

Illi l-esponent ghalhekk irid jirriprendi l-pussess tal-imsemmi fond u jittermina l-lokazzjoni koncessi d-drittijiet tieghu ghar-reintegrazzjoni tal-fond fl-istat pristin tieghu u danni ohra;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jittermina l-lokazzjoni tal-precitat fond ghar-ragunjiet fuq premessi u jawtorizza lill-istess esponenti jirriprendi l-pussess tal-istess fond u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss;

Bl-ispejjes u bl-ingunzjoni tal-intimati ingunti minn issa in subizzjoni;

Rat ir-risposta li tghid;

Illi t-talbiet attrici huma infondati afil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda fl-intier taghhom;

Illi fl-ewwel kawzali li fuqu huwa bbazat it-rikors hija skorretta in kwantu l-esponenti Mary Attard ma tikri edba fond minghand ir-rikorrent Carmelo Grech u ghaldaqstant preliminarjament jigi sottomess illi r-rikorrenti m'ghandu ebda interess legali jew guridiku biex jippromuovi l-kawza odjerna;

Illi in linea preliminari wkoll il-kera li tithallas l-intimata fir-rigward tal-fond numru 48, Triq San Pietru Birzebbugia, u l-iskadenza tal-imsemmija kera annwali m'hijiex dik indikata fir-rikors promutur kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi fil-mertu, l-esponenti ma kisret ebda kundizzjoni tal-kera u ma waqghet l-ebda parti tal-fond biex ammalgamat il-fond numru 48, Triq San Pietru, Birzebbuga mal-fond 24, Lomar, Triq it-Tankijiet Birzebbuga;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalsiasi xogholijiet ta' tibdil strutturali li setghu saru snin ilu ta' amalagammazzjoni tal-fondi kienu saru bil-permess tas-sid precedenti;

Salv eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimata senjatament l-eccezzjoni enumerata (ii) li permezz taghha l-intimata tghid illi ma hemm l-ebda relazzjoni guridika bejnha u bejn ir-rikorrenti.

Ili wara li kienu ezaminati d-dokumenti esebiti konsistenti f'zewg testmenti ta' 'l fuq Joseph Grech, jirrizulta illi dan il-fond kien proprjeta' ta' Joseph Grech li miet testat u halla bhala eredi universali u padrun assolut tal-gid tieghu kollu presenti u futuri, mobbli u immobbli, lil ibnu Carmelo Grech, ir-rikorrenti odjern u istitwixxa lil martu Concetta Grech bhala uzufruttwarja generali tal-gid tieghu kollu prezenti u futuri, mobbli u immobbli. Illi ghalhekk huwa pacifiku illi s-sid tal-fond in kwistjoni certament hu hadd hlief ir-rikorrenti odjern. Issa l-intimata esebiet kopja ta' ricevuti tal-ktieb tal-kera taghha li juri minghajr ebda ekwivoku illi Joseph Grech kien jikri lil certu Lawrence Cilia, l-fond in kwistjoni u dawn huma datati, ghal xi raguni, sporadikament bejn l-1975 u 1988. L-intimata esebiet ukoll kopja wahda ta' ricevuta datata 29 ta' Frar 2008 li ghall-ahjar intendiment qed tkun hawn riprodotta u li tghid hekk:

Ircevejt minghand Mrs. Mary Attard is-somma ta' €116.47 (Maltin Lm50) ta' Dar No. 48 St. Peter Street, B'Bugia u ghandha mhallas mill-1 ta' Marzu 2008 sa t-28 ta' Frar 2009.
Dejjem tieghek, Cettina Grech.

Waqt id-deposizzjoni taghha, l-intimata tghid illi wara l-mewt ta’ Joseph Grech, it-tieni mara tieghu, Cettina Grech bdiet tirceivi l-kera u ghadha taghmel hekk sal-lum. Ghal mistoqsija tal-Bord jekk Carmelo Grech qatt talabha l-kera, l-intimata wiegbet fin-negattiv;

Ikkunsidra inoltre, illi fl-istitutzzjoni tal-uzufrutt insibu diversi obbligi u jeddijiet izda ma jidher li hemm ebda provvediment li jirrientra b’mod dirett fil-kwistjoni odjerna senjatament dwar l-posizzjoni legali tan-*nudi propretarji* fil-konfront ta’ hwejjeg mikrija lil terzi mill-istess propretarji jew l-*ante causa* taghhom qabel ma jkun gie fis-sehh l-uzufrutt favur terzi. Hija ben distinta din il-kwistjoni minn dik fejn l-uzufruttwarja hija ukoll kopropretarja tal-fond jew minn dik fejn l-kirja kienet inghatat mill-uzufruttwarja stess fejn allura japplikaw disposizzjonijiet diversi u distinti kif assodat fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna (ara per ezemplari **Antonio Gabrieleet vs Salvino Zahra et App Inf 25.6.1957**). Fil-kawza **Anton u Maria ahwa Meilaq vs Guzeppi u Evangelista konjugi Zammit App 23.1.2004** invece, dan il-Bord jara somiljanza bizzejjed fil-fatti sabiex ikun jista’ japplika l-insenjament li jemergi mill-istess. F’dik il-kawza, n-*nudi propretarji* kienu istitwew proceduri ta’ zgumbrament kontra terzi li kienu qed jokkupaw ghalqa bla titolu li kien soggett ghall-godiment minn uzufruttwarja li ma kienitx wahda mill-propretarji. F’dik il-kawza, l-uzufruttwarja ma ttentat l-ebda azzjoni kontra l-okkupanti izda kienu l-propretarji li ressqu l-azzjoni biex jiddefendu l-proprjeta’ taghhom. Il-Qorti irriteniet hekk dwar dan: “Stabbilit bhala punt ta’ dritt illi l-uzufruttwarja kellha dritt tippromowovi l-azzjoni ‘de quo agitur’, l-appellanti [konvenuti] ma jistghux jippretendu illi ghax l-azzjoni tressqet mis-sidien nudi proprjetarji allura din ma kienetx hekk konsentita lilhom. Huwa innegabbli illi l-atturi appellati ghandhom huma wkoll interess guridiku proprju u attwali fil-mertu tal-kawza. Anke, kif gia manifest, mhux eskluz li l-uzufruttwarja seta’ hi wkoll kellha tali interess, u setghet ukoll talvolta tkun parti f’din l-azzjoni … l-presenza taghha ma kienetx assolutament mehtiega”. Kif gia rilevat *supra* l-kawza odjerna hija intiza ghal mutament ta’ kuntratt lokatizzju u dan b’differenza ghall-kaz appena citat fejn l-azzjoni kienet intiza kontra

terzi li ma kellhom ebda relazzjoni la bejn l-propretarji u anqas ma l-uzufruttwarja stante li kienu qed jokkupaw l-art minghajr ebda titolu. It-terren komuni bejn iz-zewg kawzi huwa dak id-dritt li l-ligi taghti lill-propretarji li jiddefendu l-proprjeta’ taghhom u fil-kaz in dizamina, l-propretarju qieghed jitlob l-protezzjoni tal-Bord ghall-allegat tibdil strutturwali mwettaq mill-kerreja b’mod li nifdet fond ma iehor u li inazzjoni da parti tas-sidien tista’ biss teludi id-drittijiet futuri taghhom. Opportunement ikun puntwalizzat ukoll illi fil-kaz odjern, l-beneficcju tal-uzufruttwarja jikkonsisti fl-inkass tal-kera annwali tal-fond u ma kienitx hi li dahlet fir-relazzjoni mal-inkwilini minkejja li iffirmat, kif inhu l-obbligu taghha li taghmel, ir-ricevuta tal-kera wara l-mewt tat-testatur li kien innominaha bhala uzufruttwarja. Ir-relazzjoni kontrattwali ma l-inkwilina intimata kienet inholqot mit-testatur u din ssuccediet fil-werriet li huwa ibnu li intavola r-rikors promutur li ghandu ghalhekk jitqies ghal kull effetti tal-ligi bhala sid il-kera.

Ghal dawn il-motivi, jichad l-eccezzjoni tal-intimata bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza In Parte >

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