MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Mejju, 2011

Rikors Numru. 46/2001/1

Joseph Sammut

vs

Nathalie Bugeja

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi l-esponenti kien jikri l-fond 30, Triq Nazzarenu Sliema lil Maria Zammit versu l-kera ta' Lm15 fis-sena pagabbli bit-tlett xhur bil-quddiem;

Illi Maria Zammit mietet fit-30 ta' Dicmebru 2000;

Illi l-intimata tallega illi hi ghandha tibqa fil-kirja ghaliex hi kienet tghix ma nannitha fil-mument tal-mewt taghha;

Illi l-esponenti jirrikonoxxix din l-allegazzjoni u ghalhekk ma tikkwalfikax bhala inkwilina ai termini tal-artikolu 2 (b) tal-Kap 69;

Illi di piu' anke jekk jigi rikonoxxut illi kienet inkwilina ai termini tal-ligi, l-intimata mhix tuza l-fond ghall-iskop mikri u cioe' bhala fond ta' abitazzjoni ordinarja ai termini tal-artikolu 9 (a) tal-Kap 69;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett ill-l-Bord joghgbu jiddikjara:

1. illi l-intimata ma tikkwalifikax bhala inkwilina ai termini tal-artikolu 2 (b) tal-Kap 69;
2. subordinatament u minghajr pregudizzju illi l-intimata jekk hi rikonoxxuta bhala inkwilina mhix tuza l-fond ghall-iskoop mikri u cioe' bhala fond ta' abitazzjoni ordinarja;
3. kwindi jawtorizza lill-esponenti jirriprendi l-pussess tal-fond u jordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond 30 Triq Nazzarenu Sliema u jipprefiggi terminu qasir u perentorju ghal tali zgumbrament;

Bl-ispejjez;

Ra r-risposta tal-intimata li tghid hekk:

Illi t-talbiet kif dedotti fir-rikors odjern huma infindatai fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda peress illi l-eccipjenti ghandha titolu validu fil-ligi fuq il-fond 30 Triq Nazzarenu Sliema ai termini tal-Artikolu 2 (b) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan peress li ilha tghix fil-fond de quo sa mill-1996 meta kienet ghadha hajja nannitha Maria Zammit li lilha kien mikri l-imsemmi fond u minn dak iz-zmien sal-lum dejjem ghexet f'dan il-fond;

Illi l-eccipjenti tuza l-fond ghall-iskop mikri u cioe' bhala fond ta' abitazzjoni ordinarja u l-allegazzjoni li kien hemm xi bidla fid-destinazzjoni ta' dan il-fond hi wahda infondata;

Salv eccezzjonijiet ohra u bl-ispejjes;

Illi permezz ta’ risposta ulterjuri tas-16 ta’ Mejju 2007, l-intimata eccepiet:
Illi r-rikors promutur u l-azzjoni proposta huma legalment improponibbli u insostenibbli u jwasslu wkoll ghan-nullita’ tal-kawza odjera, u dana peress li l-azzjoni ma saritx mill-proprjetarji kollha tal-fond tletin (30), Triq Nazzarenu, Sliema, merta ta’ din il-kawza.

Bl-ispejjez

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi dwar l-eccezzjoni preliminari sollevata ulterjorment mill-intimata fil-mori tal-kawza wara li kien irrizultalha illi r-rikorrenti ma kienx l-uniku propretarju ta’ dan il-fond:

Jirrizulta manifest illi r-rikorrenti huwa biss ko-propretarju tal-fond in kwistjoni tant illi wara lli kienet ssollevata din l-eccezzjoni, r-rikorrenti kien talab illi jkunu ammessi fil-kawza bhala rikorrenti ko-propretarji Patricia Fullick, Alan Baker, Janet Holdstock, Barbara Baker u Jane Carr izda l-Bord, diversament presedut kien cahad it-talba. Ir-rikorrenti kien sussegwentement ottjena s-segwenti dikjarazzjoni minn kull wiehed minn dawn il-ko-propretarji: “This is to confirm and declare that we the undersigned ….*ommisis*… co-owners of the property situated at 30 Nazarene Street, Sliema are in favour and consent to the legal action taken by the other co-owner Joseph Sammut to evict the occupier of the property mentioned above and do hereby ratify all the acts done and to be done by the said Joseph Sammut to this effect”;

In primis huwa manifest illi l-intimata ghandha ragun meta tghid illi hemm sidien ohra oltre r-rikorrenti u dan kif jemergi mill-atti. Id-dikjarazzjoni tal-ko-propretarji hija pjuttost ambigwa ghaliex filwaqt illi tidher li hija

dikjarazzjoni ta’ akweixenza mal-azzjoni tar-rikorrenti kontra l-intimata ghandha ukoll is-sembjanza ta’ prokura sabiex ir-rikorrenti imexxi ‘l quddiem dawn il-proceduri f’isimhom. Jibqa’ l-fatt izda illi r-rikorrenti agixxa wahdu f’dawn il-proceduri u ma jidhirx illi id-dikjarazzjoni tal-ko-propretarji l-ohra tista’ tissana in-nuqqas sollevat mill-intimat;

Din il-kwistjoni kienet mertu ta’ diversi sentenzi mill-Qrati taghna u kif inhu risaput, l-posizzjoni inbidlet matul iz-zminijiet. L-aktar insenjament recenti mill-Qrati taghna itendi favur l-eccipjenti mhux pero’ b’mod generali izda f’dawk il-proceduri fejn ir-rikors ikun intiz ghall-mutament ta’ relazzjoni bejn il-partijiet. Fil-kawza **Vincent Agius et vs Masrio u Gina konjugi Borg PA 28.3.2003**, l-Qorti kienet irriteniet *inter alia* illi “fid-decizjonijiet fl-ismijiet “**Carmelo Scicluna –vs- Rosina armla Azopardi noe”,** Appell Civili, 3 ta’ April 1964 u “**Mary Magdalene Symes et –vs-Robert Eder noe”,** Appell Civili, 13 ta’ Gunju 1980 fejn fihom, bl-adozzjni tat-taghlim fid-decizzjoni a **Vol. XLV P I p 13 (“Ciappara –vs- Caruana**”), gie ritenut illi fil-kaz ta’ lokazzjoni li trid tigi terminata, l-“azzjoni hi precizament tendenti ghall-mutament ta’ rapport jew stat guridku wiehed, fejn il-litiskonsorju bejn dawk kollha li huma partecipi hu necessarju. In-nuqqas tal-partecipazzjoni fil-kawza tal-komproprjetarji l-ohra, jew bhala atturi assocjati inkella bhala konvenuti jista’ jigi sostitwit bil-prova certa ta’ l-adezjoni ta’ dawk il-kompropretarji ghad-domanda maghmula gudizzjarjament minn wiehed minnhom, izda mhux anqas minn daqshekk”. Fuq l-istregwa ta’ dan ir-ragjonament il-kompropretarji kollha jridu jkunu kompartecipi fl-azzjoni kif proposta”. Fil-kawza fl-ismijiet **Adelaide Elul et vs Modern Crown Stoppers Limited App 12.11.2003** l-Qorti tal-Appell, wara li rrikaptat is-sentenzi tal-Qrati taghna tul iz-zminijiet in rigward, ddecidiet li tadotta l-posizzjoni ribatita fis-sentenza fuq citata Symes et vs Eder noe. Mill-assjem tal-provi ma jirrizultax illi l-kompropretarji l-ohra urew xi interess li jkunu jifformaw parti mill-kawza jew li r-rikorrenti ghamel minn kollox sabiex jakkludihom bhala sidien u li huma irrifjutaw kapricjozament jew intenzjonalment. Jirrizulta, invece, illi minn meta r-rikorrenti ddikjara li hutu

huma huma sidien tal-fond in kwistjoni, ma ghamel xejn li seta’ b’xi mod, isalva dawn il-proceduri tant li anqas biss semma l-ismijiet ta’ hutu.

Minn dak appena citat u minn ezami tal-atti ma jirrizultax illi din hija azzjoni intiza ghall-mutament ta’ relazzjoni tant illi r-rikorrenti qieghed jadixxi lil dan il-Bord proprju ghall-dikjarazzjoni li l-intimata mhix l-inkwilina u kwindi ma hemm l-ebda relazzjoni bejniedthom qua sid u kerreja. Precizata n-natura tal-kawza, u fl-isfond tal-insenjament citat, din l-eccezzjoni ma tistax tirnexxi u ghalhekk il-Bord qieghed jirrispingi l-eccezzjoni.

Fil-mertu:

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord b’talba ghar-ripreza tal-fond in mertu fuq il-premessa illi l-intimata m’ghandhiex tkun rikonoxxuta bhala inkwilina ai termini tal-artikolu 2(b) tal-Kap 69 u subordinarjament f’kaz li tikwalifika bhala inkwilina ir-ripreza ghandha tkun awtorizzata fuq il-premessa ta’ bdil tad-destinazzjoni tal-fond minhabba in nuqqas ta’ uzu;

L-artikolu 2(b) tal-Kap 69 jipprovdi illi “kerrej” tfisser ukoll “fil-kaz ta’ dar ta’ abitazzjoni, meta l-kerrej ma jhallix warajh armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqghodu mieghu fiz-zmien tal-mewt tieghu”. Konkordament mal-gurisprudenza in rigward, jirrizulta illi l-ligi tehtieg il-konkorrenza ta’ zewg rekwiziti sabiex l-okkupant ta’ fond jikkwalifika bhala kerrej u cioe’ li dik il-persuna tkun membru tal-familja tal-inkwilin kif li tkun tirrisjedi mal-kerrej fil-mument tal-mewt tieghu. Dwar l-ewwel rekwizit, l-gurisprudenza hija wahda vasta u per ezemplari qed issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Albert W. Salomone et vs Mathew Degiorgio App 10.01.2007** fejn l-Onorabbli Qorti tal-Appell irriteniet illi “Marginalment, kwnatu ghall-ewwel rekwizit [*qua* “membru tal-familja”], il-gurisprudenza taghna kienet ghal certu zmien tikkwalifika bhala membri tal-familja dawk konsangwinji, cjoe, dawk konguntі permezz tad-demm u

dixxendenti wahda mill-ohra jew minn stipiti komuni. Ara "**Wisq Rev. Padre Leone Zammit nomine –vs- antonio Farrugia et"**, Appell Inferjuri, 13 ta' Gunju 1953. Maz-zmien certi decizjonijiet wessghu dan il-pre-rekwizit tal-"*membership"* ta;-istess familja biex tinkludi anke persuni li jkunu trabbew mill-kerrej. Ara "**Vincent Zammit –vs- Vincent Kerr"**, Appell Inferjuri, 11 ta' Marzu 1996." Ezaminati l-atti dwar dan il-punt, jirrizulta inkontestati illi l-intimata hija bint it-tifla tal-inkwilina originali u ghalhekk certament illi l-ewwel rekwizit huwa sodisfatt u b'dan illi l-vertenza principali hija dwar it-tieni rekwizit biex ikun deciz jekk verament l-intimata kienitx tirrisjedi mal-kerrej fil-mument tal-mewt taghha b'mod li jintitolaha tkun rikonoxxuta bhala l-legittima kerrejja tal-fond mertu tal-kawza;

Ir-rikorrenti jghix erba bibien 'l fuq mill-fond *de quo* u xehed illi n-nanna tal-intimata, allura l-inkwilina, mietet fi tmiem is-sena 2000 u dejjem hallset il-kera hi stess hlief ghall-ahhar skadenza li kienet halsitha bintha, omm l-intimata, meta Maria Zammit ma kienitx tiflah u ttiehdet l-isptar. Meta gieli dahal fil-fond taghha hadd ma kien jghix maghha izda kien jara lil uliedha dehlin u anke lill-intimata izda wara li mietet Maria Zammit hadd ma kien jiffrekwenta l-fond sa xahrejn wara hlief omm l-intimata li kienet tigi tiftah u titlaq. Wara l-mewt ta' Maria Zammit, l-intimata marret ghand ir-rikorrenti biex thallas il-kera izda is-sid irrifjuta li jaccettaha u minn dakinhar innota li l-intimata u ommha kienu qed jifthu l-fond ghall-habta bejn l-erba u nofs u s-sebgha biex tinghata l-impressjoni li hemm xi hadd jghix hemmhekk. Anqas dawl ma jidher fil-fond matul il-lejl u dan jista' jghid ir-rikorrenti ghaliex kien joqghod ghassa ta' dak kollu illi kien qed jigri u dan matul il-hinijiet kollha tal-gurnata ghaliex hu ma jahdimx.;

In-neputija tar-rikorrenti qalet li torqod kwazi kuljum ghand zijuha u kuljum mill-hamsa u nofs sas-sitta ta' filghodu ikunu fil gallerija jaghmlu ghassa lill-intimata u gieli qadet sas-sebgha neqsin kwart ta' filghodu ukoll. Dak li osservaw kitbuh fid-dokument esebiti a fol 29 *et seq.*

L-intimata qalet li ilha tghix fil-fond in kwistjoni mill-1996 ghal bidu fuq talba taz-zijiet taghha wara li nannitha kienet wegghet f'incident. Wara ftit bdiet toqghod maghha b'mod permanenti u f'Marzu 1996 qalbet l-indirizz tal-karta tal-identita' taghha ghal fuq il-fond in kwistjoni (vide Dok NB1) u kienet ukoll stallat il-*cable television* f'isimha stess (vide Dok NB2). In-kontro ezami spjegat ir-ragunijiet ghaliex stallat il-cable television. (fol 88). Qabel dan kienet torqod ghandha fil-*weekends* u li x-xoghol taghha huwa mis-seba nieqes kwart ta' filghodu sal-erba nieqes kwart ta' wara nofishnar mit-Tnejn sal-Gimgha sa kemm ma tkunx bis-sahra. Bhala trasport tuza servizz tal-minibus li tghaddi ghaliha ghas-sitta nieqes ghaxra. L-intimata tghid li ta' spiss kienet tigi wicc m'wicc mar-rikorrenti u darba talbitu permess sabiex taghmel kamra tal-banju u minkejja li kien accetta qatt ma ghaddiet biex taghmilha. Kienet ukoll talbitu sabiex tibdel l-antiporti izda kien irrifjutha ghaliex din kienet wahda antika. Kien hemm okkazzjoni fejn hi infurmat lir-rikorrenti illi kienu zviluppaw konsenturi fid-dar minhabba xoghol ta' kostruzzjoni fil-vicin. Wara l-mewt tan-nanna taghha l-intimat stallat servizz ta' telefon fiss fl-istess fond. Din il-verzjoni kienet konfermata minn ommha (vide affidavit fol 56) u ohtha (vide affidavit fol 58). Habiba intima tal-intimata qalet li saret tafha madwar erba snin ilu u gieli raqdet maghha fid-dar tan-nanna izda mhux frekwenti ghaliex in-nanna kienet toggezzjona li jkun hemm barranin fid-dar. Wara l-mewt taghha bdiet tmur ghandha b'mod frekwenti u gieli raqdet ghandha ukoll.

L-intimata pproduciet bhala xhud ix-xufier tal-minibus li jwassalha ghax-xoghol li qal li ilu jghaddi ghall-intimata ghal diversi snin, ghall-bidu mill-Gzira izda minn madwar sitt snin ilu, beda jigborha minn tas-Sliema izda wara ftit ilmentat li kien qed ikollha mixja twila u accetta li jibda jigborha minn Triq in-Nazzarenu, Sliema. Dwar hinijiet, ix-xhud qal li jghaddi ghalih bejn is-sitta nieqes ghaxra, nieqes hamsa ta' filghodu. It-tabib mediku tal-intimata ukoll ikkonferma illi fis-sentejn minn Frar 2003 huwa gieli invistaha fid-dar in kwistjoni. Il-Kappillan ta' San Girgor, Sliema, qal illi jaf personalment illi l-intimata tghix fil-fond *de quo* u sar jafha meta kien imur iqarben lin-nanna taghha fl-istess fond fejn kienet tkun prezenti u sa fejn jaf

hu ghadha tghix hemm sal-lum. Is-*supervisor* fuq ix-xoghol fejn tahdem l-intimata ikkonferma illi nhar ta' Sibt u fil-hin tas-sahra u festi pubblici, meta allura ma jkunx hemm servizz tal-minibus, huwa stess jghaddi ghall-intimata u jwassalha lura mill u fill-fond in kwistjoni u dan hlief meta twassalha ohtha. Qabel kien jghaddi ghaliha mill-Gzira izda minn sitt snin 'l hawn (xehed fl-2003) beda jghaddi ghaliha ezatt wara l-bieb tad-dar tas-Sliema u fir-ritorn iwassalha fejn banka fil-Balluta;

Ir-rikorrenti esebixxa ukoll rapport ta' investigatur privat dwar il-movimenti tal-intimata fil-perjodu 15 t' Dicembru 2003 sal-15 ta' Jannar 2004 izda dan ma kienx konfermat bil-gurament mill-istess investigatur u ghalhekk il-Bord iqis li dan ma ghandu l-ebda forza probatorja.

Il-Bord opportunement jirriafferma illi din il-kwistjoni, senjatament jekk l-intimata kienitx tirrisjedi mal-kerrejja fid-data tal-mewt taghha, tirreduci ruhha ghall-kwestjoni ta' fatt u l-valutazzjoni li tehtieg li tinghata ghal dan l-istess fatt. Din ir-residenza mal-kerrej ma tistax tkun wahda kazwali jew saltwarja jew ghal mera kumdita ahjar jew ta' semplici pjacir, jew ispirata minn dik il-htiega ta' kambjament ta' ambjent li anke taghmel gid ghas-sahha u ghall-mohh imma trid tkun ir-residenza ordinarja tal-bniedem, anke jekk ghal bzonn mhux l-uniku residenza tieghu, imma dejjem haga mposta minn necessita' (ara sentenza **Dr. John Agius MD vs Marlene Copperstone et PA 25.5.1996**).

Il-fatti f'din il-kawza jiddemostraw illi l-intimata ma kellha l-ebda htiega li tmur tirrisjedi man-nanna taghha hlief biex tkun ta' ghajnuna ghaliha wara li mardet ghal xi zmien. Meta irkuprat sahhitha, nannitha xtaqet li tibqa' tghix maghha u hekk ghamlet l-intimata. Izda ma tirrizulta ebda htiega ohra ghajr din u ghalhekk l-ghixien tal-intimata fil-fond *de quo* ghaliex del resto hija kienet dejjem tghid ma ommha li ghad ghandha ir-residenza taghha u xejn ma nnecessita lill-intimata tabbanduna r-residenza ta' ommha. Ghalhekk rikapitolati l-fatti mal-principji legali appena msemmija, ma hemm l-ebda raguni ghaliex l-

intimata ghandha titqies li hija l-kerrejja tal-fond in kwistjoni;

Ghal dawn il-motivi, jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jastjeni milli jiehu kojizzjoni tat-tieni talba. Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendi l-fond 30 Triq Nazzarenu, Sliema, fi zmien tletin (30) jum mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimata.

< Sentenza Finali >

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