MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2013

Rikors Numru. 49/2009

Francis sive Frank Gatt (I.D. No. 847737M); Michael Gatt; William Gatt; Alfred Gatt; Francis Ferriggi u Mary Rose Spiteri

vs

Antonia Hole

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur;

1. Illi l-esponenti huma komproprjetarji tal-fond ossia l-appartament numru sitta (6) fil-blokk ta' bini bin-numru ufficjali sittax (16) fi Triq San Bastjan, Rabat, Malta;

2. Illi l-imsemmi fond huwa mikri lill-intimata Antonia Hole bil-kera ta' sitt mija u tmienja u disghin Ewro u wiehed u tmenin centezmu (€698.81) [ekwivalenti ghal tliet mitt lira Maltija (Lm300)] fis-sena;

3. Illi, skond il-ftehim originali, il-kera kienet pagabbli kull xahar bil-quddiem ghalkemm sussegwentement l-intimata qabdet il-prassi illi teffettwa l-hlas f'intervalli irregolari anke bil-hlas ta' sena shiha;

4. Illi l-appartament de quo agitur jinsabu fi stat hazin ta' manutenzjoni u ta' abbandun, u dan kif jista' jigi ampjament pruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

5. Illi l-intimata mhix qeghda u ilha ma taghmel uzu minn dan il-fond ossia appartament u kwindi hija bidlet id-destinazzjon tieghu bin-non-uzu ["*non si fa uzo del fondo secondo la sua destinazione non usandone" – App. Civ., Schembri vs Bonnici – 8 ta' Frar, 1954*];

6. Illi oltre dan, anke kieku l-intimata kellha targumenta illi dan il-fond gie lilha mikri bhala villeggjatura (ghalkemm dan ma jirrizultax mill-ftehim), it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi akkolta stante illi huma ghandhom bzonn illi jirriprendu l-pussess ta' dan il-fond ghall-uzu ta' membru tal-familja bhala residenza permanenti, u dan kif ser jigi ampjament pruvat ["*is-sid ta' post mikri ghall-villeggjatura ghandu jkun preferut ghall-inkwilin" - App., 'Dr. Edgar Ellul MD –vs- Francesca Galea et" – 30 ta' Gunju, 1947; u "f'kundizzjonijiet pari (is-sid) ghandu jkollu d-dritt jiehu l-post ta' villeggjatura tieghu; aktar u aktar (is-sid) ghandu d-dritt jiehu l-post meta huwa jridu ghar-residenza permanenti tieghu" – App. 'Carmelo Portelli – vs – Giuseppe Abela' – 5 ta' Mejju, 1952]*

7. Illi r-rikorrenti tallega illi dan il-fond ma jikkostitwix r-residenza ordinarja tal-intimata, illi ilha snin twal tghix l-Ingilterra u ghaldaqstant fl-ahjar ipotesi ghaliha, dan il-fond jista' jitqies biss bhala post ta' villeggjatura illi llum ikun regolat bl-artikolu 1531H tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta [kawzali miizjuda b'digriet tal-24.2.2011]

Ghal dawn il-motivi l-esponenti jitolbu lil dan il-wisq Onorabbli Bord joghgbu, ghar-ragunijiet premessi, u prevja kull dikjarazzjoni talvolta mehtiega u necessarja,

jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess vakant tal-fond ossia appartament bin-numru sitta (6) fil-blokk ta' bini bin-numru ufficjali sittax (16) fi Triq San Bastjan, Rabat, Malta u jordna lill-intimata Antonia Hole sabiex tizgombra minn gol-istess fond ossia appartament fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn dan l-Onorabbli Bord.

Ra wkoll ir-riposta tal-intimata ghar-rikors promutur qabel iz-zieda fil-kawzali tal-24.2.2011:

Illi hija cittadina Maltija u l-proprjeta' in kwistjoni tifforma l-unika residenza taghha gewwa Malta u ilha mikrija lilha sa mis-sena 1989.

Illi hija dejjem halset il-kera regolarment lir-rikorrenti u regolarment tabita fil-fond de quo peress illi hija gejja u sejra mill-Ingilterra u ghalhekk mhuwiex ghal kollox minnu illi hija 'ilha ma taghmel uzu minn dan il-fond' kif allegat mir-rikrorenti.

Illi mhuwiex minnu illi r-rikorrenti ghandhom bzonn il-fond 'ghal uzu ta' membru tal-familja bhala residenza permanenti', kif allegat, ghaliex huma dejjem ippruvaw jirriprendu lura l-pussess tal-fond ghal skopijiet unikament kummercjali u, f'kull kaz, il-bzonn tal-esponenti ghal fond huwa ferm akbar minn dak allegat mir-rikorrenti.

Illi hija dejjem hadet hsieb il-fond in kwistjoni u ghamlet fih diversi benefikati – anki dawk illi kellhom isiru unikament mir-rikorrenti skond il-ligi!

Illi, ghalhekk, l-appartament ma jinstabx 'fi stat hazin ta'manutenzjoni u ta' abbandun' kif allegat mir-rikorrenti u l-hsarat li attwalment jistghu jezistu fil-fond – u fil-partijiet komuni – huma dawk illi l-proprjetarji huma unikament responsabbli ghalihom skond il-ligi u li hija ripetutament interpellathom sabiex jaghmlu dmirhom izda inutilment u dana kif jigi ippruvat f'aktar dettal waqt it-trattazzjoni tal-kaz.

Illi ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond in kwistjoni ghandha tigi ghal kollox skartata bl-ispejjez kontra taghhom.

Ra illi l-intimata, debitament notifkata biz-zieda tal-kawzali awtorizzata minn dan il-Bord b'digriet tal-24 ta' Frar, 2011, naqset milli twiegeb ghal dik il-premessa, jigifieri l-premessa enumerata 7;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti adew lil dan il-Bord b'diversi premessi bl-iskop li jirriprendu l-fond mikri lill-intimata u kif inhu evidenti mir-rikors promutur, ir-rikorrenti qeghdin jallegaw impuntwalita' fil-hlas tal-kera, nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond, nuqqas ta' uzu u konsegwenzjali bdil fid-destinazzjoni tieghu kif ukoll htiega tal-fond sabiex ikun uzat bhala residenza minn membru tal-familja taghhom. Illi fil-mori tar-rikors, is-sidien rikorrenti talbu u ottjenew zieda fil-kawzali minnhom proposti wara bdil fil-ligi regolanti l-istitut tal-haga mikrija. Ir-rikorrenti ghamlu referenza ghall-Att X tal-2009 li permezz tieghu introduca diversi tibdiliet fil-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Wahda minn dawn it-tibdiliet tikkoncerna t-tnehhija tal-protezzjoni goduta minn immobbli mikri bhala villegjatura. Infatti r-rikorrenti jaghmlu referenza ghall-artikolu gdid 1531H (2) tal-Kap 16 li kif korrettament citat minnhom jipprovdi hekk: "Fil-kaz ta' fond mikri qabel l-1 ta' Gunju 1995 li jkun utilizzat bhala villeggatura li ma tkunx ir-residenza ordinarja fin-nuqqas ta' ftehim li jghid mod iehor ma jkun hemm ebda dritt ta' tigdid tal-kirja wara l-1 ta' Gunju 2010";

Bhala provi r-rikorrenti ressqu x-xhieda ta' Francis Ferriggi li bil-gurament ddepona li kien kera dan il-fond lill-intimata sabiex tghix fih meta tigi Malta ghall-vaganzi taghha u li kienet fil-fatt tigi Malta ghall-gimgha fl-Ghid u gimgha fil-Milied. L-istess xhud qal li ilu ma jara lill-intimata f'dan il-

fond ghal snin twal u jista' jikkonferma dan billi joqghod biss kantuniera boghod. Inoltre, l-intimata ilha ma thallas kontijiet tad-dawl u ilma u tirrisjedi l-Ingilterra minbarra li ghandha residenza ohra f'Attard. Ir-rikorrenti Michael Gatt ikkonferma dak li qal ix-xhud Ferriggi hlief li hu joqghod San Gwann;

Illi fir-risposta taghha l-intimata cahdet l-kawzali kollha vantati mir-rikorrenti pero' qatt ma ressqet xhieda ghal konsiderazzjoni ta' dan il-Bord. Issa, l-premessi mressqa mir-rikorrenti kollha jirrikjedu ezami akkurat u approfondit qabel ma tintlaqa' talba ghal zgomberu. Pero' l-ahhar premessa introdotta mir-rikorrenti tirrikjedi biss prova li l-fond inkera ghall-skopijiet ta' villegjatura u sabiex tkun applikata l-ligi kif ravvizata fl-artikolu 1351H(2). Issa fir-rikors promutur taghhom, ir-rikorrenti jghidu li l-fond inkera u qed jintuza bhala villegjatura u dan kien konfermat bil-gurament. Mill-atti jemergi illi appena l-intimata irceviet kopja tar-rikors promutur, kitbet lir-Registratur tal-Bord sabiex titlob traduzzjoni tieghu u indikat l-indirizz taghha fl-esteru. Wara z-zieda fir-rikors promutur, l-intimata kellha tkun notifikata fl-istess indirizz fl-esteru minnha indikat u dan wara zewg tentattivi ta' notifika fejn kien indikat li ma fetah hadd fl-indirizz ta' Attard;

Minn dawn l-aspetti cirkostanzjali, flimkien mad-deposizzjoni tar-rikorrenti, l-Bord ikollu jikkonkludi illi dan il-fond huwa villegatura fis-sens tal-artikolu 1351H(2) tal-Ligijiet ta' Malta u stante li s-sidien esprimew ix-xewqa illi ma jgeddux il-kera allura t-talba taghhom ghar-ripreza bazata fuq din il-premessa ser tkun akkolta;

Illi kwantu t-talba kif bazata fuq il-premessi l-ohra, l-Bord hu tal-fehma illi jkun inutili li jsir ezami u konsiderazzjonijiet dwarhom u ghalhekk jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri taghhom;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' ripreza qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum;

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mill-intimata.

< Sentenza Finali >

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