MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2013

Rikors Numru. 4/2004/1

Giovanna Camilleri u t-tfal taghha Charles Camilleri, Joseph Camilleri, Nazzareno Camilleri, Annunziata sive Nancy Camilleri, Victoria Scerri nee' Camilleri, Michelle Flazon nee' Camilleri.

vs

Paul Sant u martu Isabelle Sant

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur:

Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond bla numru li jgib l-isem "Gloria House" u li jinstab Triq Dr. Chetcuti Mosta, flimkien ma' l-ghamara li tinstab go fih;

Illi l-imsemmi fond kien gie mikri lill-intimati mill-esponenti bhala residenza ordinarja versu l-kera ta' mitejn u erbghin liri Maltin (Lm240) fis-sena, li tithallas kull sena bil-

quddiem ghall-perjodu l-ewwel (1) ta' Novembru sal-wiehed u tletin (31) t'Ottubru;

Illi l-fond m'ghadux jintuza ghall-istess skop li ghalih inkera, u cioe' ta' residenza ordinarja tal-intimati, u dan ghaliex l-istess intimati marru jghixu go fond alternattiv, u ma ghandhomx jirrisjedu fil-fond de quo;

Illi ghaldaqstant l-intimati bidlu d-destinazzjoni tal-fond minghajr il-kunsens tal-esponenti;

Illi inoltre l-esponenti ghandhom bzonn il-fond ghall-uzu personali taghhom jew ta' whud minnhom;

Illi l-intimati da parti taghhom ghandhom fond alternattiv fejn jghixu gewwa l-Madliena u sahansitra qeghdin fil-proces li jibnu villa ohra gewwa l-Wardija;

Illi l-intimati nonostante li gew debitament interpellati sabiex jivvakaw il-fond de quo dawn baqghu inadempjenti;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna lill-intimati jivvakaw il-fond bla numru li jgib l-isem "Gloria House" li jinsab Triq Dr. Chetcuti Mosta u jikkonsenjaw ic-cwievet tal-fond fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dan l-Onorabbli Bord, kif ukol jawtorizza lill-esponenti jirriprendu l-pussess battal tal-istess fond skond il-ligi;

Ra r-risposta tal-intimati li tghid:

Illi l-esponenti Isabelle Sant tikri l-fond bl-indirizz "Gloria House" fi Triq Dr. Chetcuti Mosta, liema fond hija tuza flimkien ma' zewgha bhala residenza ordinarja taghhom;

Illi l-allegazzjonijiet kontenuti fir-rikors huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra r-rikorrenti stante illi mhuwiex assolutament minnu illi huma ma ghandhomx jirrisjedu fl-imsemmi fond kif jista' jigi ampjament ippruvat waqt is-smiegh tar-rikors;

Illi mhuwiex assolutament minnu illi r-rikorrenti jinthiegilhom dan il-fond ghall-uzu personali taghhom jew ta' ulied minnhom;

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti u l-kirja kkonfermata favur l-intimat;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza qed tintalab ir-ripreza ta' fond li hu mikri lill-intimati kerrejja bhala residenza taghhom u dan ghal zewg ragunijiet. L-ewwel raguni vantata mir-rikorrenti hi li l-fond m'ghadux qed jintuza mill-inkwilini skond id-destinazzjoni tieghu, jigifieri bhala residenza u fit-tieni lok li ghandhom bzonnu sabiex ikun uzat minn wiehed mill-membru tal-familja taghhom. Kif ser jemergi aktar 'l quddiem, l-kawza hija proposta minn diversi ahwa u ommhom li jixtiequ l-fond sabiex tkun tista' tghix fih bint wiehed mir-rikorrenti la darba tizzewweg;

Bil-mod kif ir-rikorrenti trattaw il-kawza, huma tal-fehma illi l-intimati ghandhom proprjeta' ohra fejn jistghu jirrisjedu tant illi kienu gia traslokaw u b'hekk ma baqghux jaghmlu uzu mill-fond mikri, biss meta intalbu jikkonsenjaw ic-cwievet, regghu bdew joqghodu fil-fond mikri. B'hekk ir-rikorrenti rabtu z-zewg premessi flimkien;

Illi kif gia accennat, ir-rikorrenti lkoll xehdu illi huma jehtiegu jiehdu lura l-pussess ta' dan il-fond sabiex jghadduh lil bint wiehed mis-sidien, Angelique Camilleri, ghaliex hija gharusa u m'ghandhiex fejn toqghod meta tigi biex tizzewweg. Sia r-rikorrenti, kif ukoll Angelique Camilleri, mistoqsija diversi drabi, jghidu illi d-data tal-gherusija formali u dik taz-zwieg ikunu decizi la darba dan il-fond jerga lura fil-pussess taghhom. Minkejja li ghadda hafna zmien minn fuq dawn il-proceduri, dan il-Bord baqa' ma sema xejn aktar dwar id-data prospettiva ta' dan iz-zwieg. Ir-rikorrenti jinsistu illi huwa dan il-fond biss li hu

addattat ghan-neputija taghhom ghaliex dan imiss mar-residenza ta' ommha u b'hekk ikunu jistghu jitkellmu ma' xulxin mit-twieqi taghhom jew minn fuq il-bjut. Minkejja dan, Angelique Camilleri tistqarr illi dwar din il-kwistjoni tkellmet biss man-nanna taghha Giovanna Camilleri izda qatt ma tkellmet mar-rikorrenti l-ohra dwar xi kundizzjonijiet li jistghu jkunu imposti jekk tinghata pussess tal-fond. Jemergi ukoll illi r-rikorrenti Giovanna Camilleri tirrisjedi gewwa dar tal-anzjani u fl-istess waqt ghandha dar gewwa Bugibba u ohra in-Naxxar li huma vojta. Dwar dan il-fatt, il-Bord semgha diversi verzjonijiet fejn id-dar ta' Bugibba hija biss villegjatura zghira, imbaghad hareg li hija fil-fatt dar mhix zghira tant li ghandha zewgt ikmamar tas-sodda u li r-rikorrenti kienet fil-fatt tabita fiha filwaqt illi dik tan-Naxxar hija dar kbira u fl-istess waqt tghix fiha ukoll u sahansitra tqatta' granet shah fiha. L-ahhar verzjoni, u forsi l-aktar wahda vicin il-verita' hi li Giovanna Camilleri kienet fil-passat tghix Bugibba u titla' xi gurnata in-Naxxar biex tara l-hbieba u zzur ic-cimiterju. Victoria Scerri fl-ahhar ammettiet illi z-zewg proprjetajiet issa huma vojta ghaliex Giovanna Camilleri qed tghix gewwa home pero' anke hawn jissokkta ukoll ftit ta' misteru jew titubanza biex tinghad il-verita'. Dan ghaliex Victoria Scerri tghid illi Giovanna Camilleri qed tirrisjedi fil-home sakemm tirkupra minn operazzjoni ta' bdil ta' rkoppa. Pero' fuq domanda tad-difensur tal-intimata, din stqarret illi Camilleri l-ewwel kienet tghix Casa Arkati imbaghad marret tghix Dar Serena u l-ebda wahda minnhom ma huma sptar izda dar tal-anzjani;

Raggunt dan il-punt fil-konsiderazzjonijiet tieghu, Il-Bord opportunement ifakkar illi min jipproponi kawza jehtieg li dejjem ikun in *bona fede* u dan qed jinghad ghaliex mill-assjem tal-provi jirrizulta proprju l-oppost. Il-**<u>htiega</u>** tar-rikorrenti fil-kaz hawn devolut hija cirkoskritta b'diversi inezatezzi li ma jistghux jghaddu inosservati. Jibda biex jinghad, illi apparti dak gia rilevat *supra*, wahda mir-rikorrenti kienet issostitwiet il-ktieb tal-kera originali bil-premessa li wiehed mit-tfal taghha kien hazzez fuqu meta l-intimat kkonsenjah biex ihallas skadenza dovuta. L-intimat, pero', innota illi dak ma kienx il-ktieb originali u li l-

firem ma setghux kienu ta’ sid il-kera ghaliex dak iz-zmien kien gia mejjet. Inoltre, l-intimat kien izomm kopja ta’ kull ricevuta u din ma kienitx taqbel mal-ktieb il-gdid. L-intimat innota illi fejn fil-ktieb originali l-fond kien dejjem deskritt bhala “dar”, issa kien deskritt bhala “flat”. Nancy Camilleri, li provdiet is-sostituzzjoni tal-ktieb, tghid li ghaliha ma taghmilx differenza jekk il-fond hux dar jew flat, pero’ aktar ma jidhol fil-fond il-kontra ezami taghha aktar jemergi li ghaliha l-fond huwa flat u dan ghandu rilevanza partikolari kif ser jinghad. Din ix-xhud tghid illi l-fond huwa flat u l-intimat qieghed jirrezisti li l-arja tkun zviluppata;

Dwar dan il-punt, c-Chairman tal-Bord kellu jassenja tnejn mill-membri tieghu sabiex jassistuh u wara li accedew fil-fond in kwistjoni, irrelataw illi dan il-fond huwa dar jew ahjar mezzanin sovrapost ghall-terran. L-intimat esebixxa ukoll kopja ta’ tigdid ta’ permessi mahruga mill-MEPA ghal bini tat-tieni sular fuq il-fond in kwistjoni u meta mistoqsija dwar dan, Nancy Camilleri wiegbet illi dan kien mehtieg biex ikollhom fejn joqghodu uliedha. Il-pern ta’ dan l-incident hu li Nancy Camilleri issa qed tinsisti li l-fond in kwisjtoni huwa flat u li t-tarag li jaghti ghall-flat huwa komuni ghall-flat futur li missierha haseb ghalih meta bena l-fond *de quo*;

Inoltre missier Angelique, Joseph Camilleri, mistoqsi xi proprjeta’ ghandha martu, wiegeb illi ma jafx ghaliex qatt ma staqsiha. Anqas ma jaf jekk l-gharus tat-tifla tieghu huwa azzjonista f’kumpanija ta’ kostruzzjoni tat-toroq. Ommu toqghod sia fid-dar ta’ Bugibba kif ukoll fid-dar tan-Naxxar. Michelle Falzon tghid illi Angelique Camilleri ser tizzewweg “s-sena d-diehla” jigifieri fis-sena 2006 u sal-lum anqas Angelique Camilleri stess ma ghandha data ffissata. Hwejjeg dawn li jipprospettaw negattivament ghall-ezitu favur ir-rikorrenti;

Illi fix-xhieda taghhom ir-rikorrenti lkoll sahqu fuq il-fatt illi meta missierhom kera l-fond lill-intimati, kien fuq il-premessa li dawn kellhom bzonnu ghal sena sakemm isibu post alternattiv wara li jizzewgu. Minkejja dan l-intimati ilhom jghixu fil-fond ghall-aktar minn 25 sena u r-

rikorrenti iriduh lura ghal-ragunijiet li jafu huma izda l-Bord mhux konvint, mill-provi mressqa, illi dawn verament jehtiguh ghall-uzu minn wiehed tal-membri tal-familja;

It-tieni kawzali mressqa mir-rikorrenti ghat-tehid ta' dan il-fond tirrigwarda bdil fid-destinazzjoni tieghu billi ll-intimati m'ghadhomx jirrisjedu fih issa li qeghdin jirrisjedu gewwa fond alternattiv. Huwa terren komuni bejn il-partijiet illi dan il-fond inkera lill-intimati sabiex jintuza minnhom bhala residenza taghhom. Ir-rikorrenti isostnu illi l-intimati qeghdin jirrisjedu gewwa villa fil-Madliena jew fil-Wardija u bhala konsegwenza abbandunaw il-fond mertu tal-kwisjtoni;

Dwar din il-kawzali, jemergi illi l-intimati sia personalment kif ukoll bhala azzjonisti ta' kumpanija kummercjali, ghandhom villa fil-Madliena, ohra il-Wardija u blokk appartamenti gewwa Hal Balzan. Inoltre, jemergi illi l-intimati kienu xtraw bicca art fil-Kappara u wara li zviluppawha f'zewgt idjar, bieghu l-istess lil terzi. Ir-rikorrenti jghidu illi l-intimati kienu telqu mil-fond in mertu. Victoria Scerri tghid illi l-intimata stess kienet infurmata li kienu waslu biex igorru u fil-fatt kienu traslokaw ghall-Madliena fejn kienet mistiedna ukoll ghall-barbeque. Malli r-rikorrenti talbu c-cavetta lill-intimati, dawn regghu garrew kollox lejn il-Mosta. Joseph Camilleri jghid illi l-intimati kienu traslokaw ghall-Bidnija u kien jara l-bieb tal-Mosta traskurat. Min-naha taghhom, l-intimati ressqu provi biex juru li qatt ma hallew ir-residenza taghhom hlief ghal ftit xhur tas-sajf meta marru il-Madliena u dan sabiex it-tfal igawdu l-uzu tal-pixxina li bnew f'din il-Villa. L-intimat xehed illi l-villel huma mikrijin lil terzi u esebew kuntratti biex jissostanzjaw dan kollu. Ghalkemm din il-prova ngiebet l-aktar biex tirribatti l-kawzali li huma ghandhom post alternattiv fejn joqghodu, l-intimat ried juri li ma setgha qatt ghix fil-vilel ghaliex huma mikriija. Ir-raguni ghal dan hu li hu ghandu self mal-banek sabiex xtara u bena l-villel u l-kera percepita tmur direttament biex tissalda d-dejn u l-imghax. L-istess jinghad ghall-appartamenti ta' Hal Balzan fejn il-ftehim kien li l-bank jixtri l-art u hu jibni l-appartamenti fuqha. Dawn kollha

jinsabu ghall-bejgh, pero ma jghix fl-ebda wiehed minnhom;

Issa r-rikorrenti esebew kopja ta' atti notarili fejn l-intimati stess iddikjaraw illi jghixu l-Wardija u li d-dar li kienu qed jixtru fil-Madliena kienet ser tkun l-unika residenza taghhom. Dwar dan, l-intimat xehed illi anke wara li zzewweg, il-karta tal-identita' tieghu kienet fuq id-dar fejn kien jghix ma' ommu. Anke hawn, jirrizultaw hwejjeg illi l-intimati biss jistghu jaghtu rendikont taghhom, mhux biss quddiem dan il-Bord izda quddiem Awtoritajiet ohra. Madanakollu, sabiex tkun applikata s-sanzjoni estrema tal-izgombru, jehtieg li jkun demostrat verament illi l-intimati abbandunaw ir-residenza taghhom wara li bdew jghixu x'imkien iehor. Il-provi f'din id-direzzjoni huma fil-minimu jekk mhux ghal kollox mankanti u del resto l-intimati cahdu katergorikament illi qatt hallew ir-residenza taghhom bl-animu li ma jirritornawx ghaliex dak kien perjodu ta' xi tlett xhur tas-sajf u l-intimat isostni li anke f'dak il-perjodu kien izomm kuntatt mar-residenza tieghu;

Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Bord qed jaqta' u jiddeciedi billi jichad it-talbiet tar-rikorrenti;

L-ispejjez ta' din il-kawza ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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