MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 70/2008

Malcolm Pullicino ID 20373M

vs

Gaetano Spiteri

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti kien jikri l-fond No. 133, South Street Flats, Flat 8, Triq it-Torri, Sliema versu l-kera ta’ hamsin lira Maltin (Lm50) (€116.47) fis-sena li jithallas darba fis-sena.

Illi l-intimat bidel id-destinazzjoni tal-fond stante li mhux qieghed juzah bhala residenza ordinarja tieghu kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi apparti l-intimat m'ghandux titolu validu fil-ligi stante li l-kirja kienet issejjah lil ommu li kienet abbusivament ghaddiet il-kirja lilu minghajr il-kunsens tar-rikorrent.

Ghaldaqstant ir-rikorrent umilment jitlob li dan il-Bord joghgbu jawtorizza lir-rikorrent jirriprendi l-pussess tal-fond fuq imsemmi fi zmien qasir u perentorju.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati fejn tghid hekk:

Illi preliminarjament jigi eccepit li dan it-Tribunal m'ghandux gurisdizzjoni jisma u jiddeciedi dan il-kaz stante li r-rikorrenti qed jitlob ripresa ta' fond a bazi ta' allegazzjoni ta' okkupazzjoni bla titolu.

Illi preliminarjament ukoll, ir-rikors ta' Malcom Pullizino huwa irritu u null stante li jibda billi jghid li huwa qed jikri l-fond 133, South Street (suppost Sea) Flats, Flat 8 (suppost 7) Triq it-Torri Sliema, imbaghad qed jitlob ir-ripresa tal-fond a bazi ta' l-allegazzjoni li l-esponent m'ghandux titolu fuq il-fond.

Illi r-rikors imsemmi huwa fieragh, vessatorju u legger mimli zbalji, fejn kemm il-flat mertu ta' din il-kawza huwa indikat hazin (jindika Flat 8 meta l-esponent jikri l-flat 7) kif ukoll il-kirja pagabbli hija indikata hazin (jindika Lm50 - €116.47 meta hija ta' Lm56.20 - €130.91, maqsuma f'erba skadenzi u mhux darba fis-sena).

Illi l-kirja originali ghaddiet ghal fuq l-esponent (li hu ghazeb) mal-mewt ta' ommu, huwa anzjan u ilu jghix f'dan il-fond 50 sena, b'dan li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent.

Ra l-verbal tad-difensur tar-rikorrenti tas-seduta tas-16 ta' Novembru 2011 li permezz tieghu irtira l-kawzali dwar nuqqas ta' titolu validu fil-ligi;

Ra l-verbal tad-difensur tal-intimat tal-istess seduta li permezz tieghu irtira l-ewwel zewg eccezzjonijiet tieghu;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din il-kawza hi wahda ghar-ripreza ta’ fond li huwa mikri lill-intimat u bazata inizzjalment fuq zewg kawzali b’dan illi dik tal-okkupazzjoni bla titolu validu fil-ligi kienet irtirata u ghalhekk dan il-Bord hu mitlub jiddeciedi fuq il-kawzali singolari ta’ abbandun tal-kera.

L-fond inkwistjoni huwa mikri ghal skop ta’ residenza u r-rikorrenti qed jallega abbandun tieghu ghaliex l-intimat mhux qieghed juzah bhala residenza ordinarja tieghu. Ir-rikorrenti ghalhekk kellu jipprova nuqqas ta’ uzu tal-fond bhala residenza ghal zmien ragjonevoli u minghajr raguni valida jew skuzanti fil-ligi. Minghajr ezitazzjoni ta’ xejn, dan il-Bord jista’ minnufih jiddeciedi li din il-prova qatt ma kienet skontata. Din il-kera ssucediet *ex lege* f’isem l-intimat wara l-mewt ta’ ommu f’Jannar tal-2007. Fix-xhieda tieghu r-rikorrenti jghid li kull darba li mar jigbor il-kera qatt ma ra lill-omm l-intimat hemmhekk. Meta xtara l-fond ghaxar snin qabel kien xtrah bl-inkwilinat favur omm l-intimat. Oht ir-rikorrenti tghid illi meta huwa xtara l-fond u marret tara l-istess, kienet sabet fih lill-intimat li infurmaha li ommu ma kienitx tghix hemm. Din ix-xhud tallega ukoll li l-intimat avzaha li jghix San Pawl tat-Targa ghand ohtu u kienet cemplitlu fuq in numru t’hemmhekk;

Illi dan wahdu mhux, fil-fehma tal-Bord sufficjenti sabiex jakkorda t-talba tar-rikorrenti bl-applikazzjoni tal-estremi tal-izgombru. Wara kollox *ei incumbit probatio qui dicit non ei qui negat* u minkejja dan, l-intimat ha l-inizjattiva li jipprova ‘l hinn minn kull dubju illi huwa ilu jghix fil-fond in kwistjoni b’mod ininterott sa minn meta kellu 13-il sena. Dan ghamlu b’dikjarazzjoni tieghu quddiem dan il-Bord korroborat sew b’dokumenti konsistenti f’kontijiet ghas-servizzi ta’ dawl, ilma u televizzjoni kif ukoll b’xhieda ta’ ohtu, tal-garr tieghu u tal-amministratur tal-partijiet komuni tal-fond li huwa flat;

Ghal dawn il-motivi l-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-istess rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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