MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 82/2011

Lewis Zammit Tabona
Michael Zammit Tabona
Adrian Zammit Tabona

vs

Lady Svea Walker

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi l-esponent hu s-sid tal-fond ossia appartament bin-numru 3, Mirabell House, H. Hallet Str, Sliema li jinkera lill-intimata u dana versu l-kera annwali ta’ elfejn, tliet mija u sitta u sebghin Ewro [€2,376] liema kera hija pagabbli kull sitt [6] xhur bil-quddiem;

Illi l-esponenti qed iressqu dan ir-rikors quddiem dan il-Bord u dana billi l-intimata biddlet id-destinazzjoni tal-

imsemmi fond u dana billi ilha issa snin ma taghmel uzu mill-imsemmi fond ghall-iskop li hu gie mikri ghalih u cioe' bhala r-residenza taghha u ghalhekk qedha tikser il-kondizzjonijiet lokatizzji imposti fuqha skont il-ligi;

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord illi, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond suindikat u dana fit-terminu tal-iskadenza li jmiss u dana billi l-istess Bord jipprefiggi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tal-intimata.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

Illi fl-ewwel lok l-isem tal-intimata mhuwiex korrett.

Illi fit-tieni lok ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom rigward il-proprjeta inkwistjoni.

Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi mhuwiex minnu illi sehhet xi bidla fid-destinazzjoni tal-fond kif allegat mir-rikorrenti u dan kif jigi pruvat fil-kors ta' dawn il-proceduri;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti huma sidien ta' fond li fil-prezent jinsab mikri lill-intimata bhala residenza taghha u qeghdin jitolbu lil dan il-Bord jawtorizzahom jiehdu lura l-pussess tieghu fuq il-premessa singolari li l-istess intimata bidlet id-destinazzjoni tieghu la darba ilha snin ma taghmel uzu minnu. L-intimata tichad dan il-bdil fir-risposta taghha ghar-rikors promutur.

Illi qabel kull konsidrazzjoni ohra, izda, jokkorri li tkun trattata l-ewwel eccezzjoni tal-intimata permezz ta' liema talbet lir-rikorrenti jippruvaw it-titolu taghhom. Minkejja din l-eccezzjoni jidher li z-zewg partijiet injoraw l-effetti taghha

bir-rikorrenti ma jressqu ebda prova dwar it-titolu taghhom u fl-istess waqt l-intimata tilfet kull interess fl-istess stante illi lanqas biss sar accenn dwar in-nuqqas tar-rikorrenti fis-sottomissjonijiet bil-miktub. Dan il-Bord ghalhekk ghandu quddiemu d-dikjarazzjoni primarja tar-rikorrenti li saret fir-rikors promutur, jigifieri li huma s-sidien tal-fond mikri lill-intimati u l-konferma tal-intimata li hija tikri l-fond minghand l-istess rikorrenti. L-Bord ghalhekk ma jara ebda raguni ghaliex ghandu jaghmel konsiderazzjonijiet ulterjuri dwar din l-parti tar-risposta;

Illi inkwantu l-mertu tal-kawza odjerna jemergi b’mod inkonfutabbli illi l-intimata, *qua* inkwilina ta’ dan il-fond ghamlet zmien twil tghix fih bhala residenti flimkien ma’ ko-inkwilina ohra li hija ommha llum mejta. Fl-1980, l-intimata zzewget u marret tghix fi Franza izda hi u zewggha kienu jigu ta’ spiss biex jaraw lill-omm l-intimata li mietet fis-sena 2006. Wara l-mewt ta’ ommha l-intimata kienet tirritorna ghal zewg perjodi qosra matul is-sena. Fuq domanda tal-Bord lill-zewgt l-intimata, Victor Harold Walker, dan ikkonferma illi mill-1980 l-fond qatt ma ntuza bhala r-residenza ordinarja taghhom anzi kien utilizzat aktar bhala villeggjatura. Minkejja dan, kienet l-intenzjoni tal-intimata li terga tigi tirrisjedi Malta b’mod permanenti izda sfortunatament intlaqtet minn marda li zammitha lura milli taghmel dan u li ghaliha tista’ tircievi kura fi Franza. Din il-marda jidher li qieghda timpedixxi b’mod permanenti lill-intimata milli terga tigi lura Malta. Dawn il-fatti kienu estrapolati mix-xhieda tal-istess zewgt l-intimata u li ghalhekk imorru kontra dak li l-istess intimata oggezjonat fir-risposta taghha sia ghar-rikors promutur kif ukoll fil-korrispondenza skambjata bejn il-partijiet precedenti l-kawza odjerna. Issa kif tirritjeni l-gurisprudenza, l-uzu o meno ta’ fond huwa essenzjalment kwistjoni ta’ fatt u l-fatti fil-kaz odjern jiddemostraw b’mod univoku li l-intimata mhix qed tuza l-fond ghal l-iskop patwit, jigifieri ghal-skop ta’ residenza;

Illi dan in-nuqqas ta’ uzu jista’ jgib mieghu bdil fid-destinzazzjoni tal-fond kif jinsenja l-Laurant citat f’diversi kawzi mill-Qrati taghna. Issa, l-gurisprudenza tinsenja ukoll illi meta fond ma jintuzax minhabba li l-utent ikun

jirrikjedi kura medika jew li jkun rikoverat f'dar ta' kura jew dar tal-anzjani, s-sid ma jkunx intitolat jirriprendi l-fond la darba jkun hemm l-aspettativa ta' ritorn mill-inkwilin. Dik ic-cahda izda kienet dipendenti fuq l-ammont ta' zmien mehtieg ghal dik il-kura. Issa dan l-insenjament kien recetement rifless f'emendi fil-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-ligijiet ta' Malta b'dan illi kien ukoll xi ftit temprat biex jirrifletti bilanc bejn dak ritenut mill-Qrati taghna u d-dritt tas-sid li jirriprendi fond li mhux qed jintuza ghall-iskop li ghalih inkera. L-artikoli 1555 u 1555A tal-Kapitolu 16 fil-fatt kienu introdotti bis-sahha tal-Att X tal-2009 u jirravizaw dak appena kaptat. Filwaqt illi l-artikolu 1555 jitfa' l-oneru fuq l-inkwilin sabiex ma juzax l-fond ghal skopijiet diversi minn dak ghalih mikri, l-artikolu 1555A jitratta dwar nuqqas ta' uzu minhabba rikors ghall-kura medika jew soggorn f'dar tal-anzjani fejn biz-zewg kazijiet jintitolaw lis-sid li jirriprendi l-fond fil-parametri hemm indikati;

Fil-kaz hawn devolut, l-intimata ilha snin twil assenti minn Malta u ma tistghax tirritorna minhabba ragunijiet medici. Dan kien pruvat mid-deposizzjoni ta' zewggha, tar-rikorrenti u l-girien li jirrisjedu fl-istess blokka ta' appartamenti, korroborat mix-xhieda tar-rapprezentatant tal-ARMS Ltd u minn dokument li juri li l-intimata tghix fi Franza b'mod permanenti u li parti mid-dar taghha hija ukoll dedikata ghal negozju ta' *guest house*. Fic-cirkostanzi, l-Bord ma jara ebda raguni ghaliex m'ghandux jakkolji t-talba tar-rikorrenti;

Ghal dawn il-mottivi l-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament, tenut li l-intimata tkun tehtieg zmien biex tikkordina l-istess minn barra minn Malta, qed ikun prefiss terminu ta' sittin jum mill-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimata.

< Sentenza Finali >

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