MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-18 ta' Novembru, 2013

Rikors Numru. 44/2008

Joseph Pace (ID 389728M)

vs

Maria Camilleri (ID 217878M) u b'digriet tal-Bord tal-11 t'Ottubru, 2010 kienet kjamata in kawza Phyllis Camilleri (406481M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huwa jikri lill-intimata l-fond 50 Triq Sant'Antnin, Hamrun sabiex dan l-post jservi bhala residenza taghha personali u dan versu l-kera annwali ta' €48.92 ekwivalenti ghal Lm21 li tithallas kull sena bil-quddiem u l-iskadenza li tmiss taghlaq fl-15 ta' Gunju, 2009.

Illi l-intimata telqet mill-post u qiehgda tghix band'ohra u ghalhekk hija biddlet d-destinazzjoni tal-fond. Inoltre hija

ghamlet diversi hsarat fil-post u anke ghamlet tibdiliet strutturali minghajr l-permess tar-rikorrenti.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jiddikjara li l-intimata kissret l-kondizzjonijiet tal-kirja u b'hekk jawtorizzah li jirrfijuta li jgedded l-kirja b'effett mill-iskandeza li jmiss u jirriprendi l-fond b'hekk tordna l-izgumbrament tal-intimata fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha hekk prefiss.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk:

Illi t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu respinti fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet;

Illi l-proceduri odjerni huma monki guridikament u dana stante nuqqas ta' ntergrita' tal-gudizzju;

Illi in effetti l-avanti kawza fit-titolu lokatizzjonu kienet ilied [ulied] Emanuel u Antonia konjugi Camilleri flimkien u illi dawn ilkoll kienu jghixu mal-genituri taghhom sal-mument tal-mewt;

Illi attwalment baqghu jghixu fil-fond Phyllis Camilleri u Johann Camilleri li ghandhom titolu validu fil-ligi *ope legis* u li zgur ghandhom jigu kjamati in kawza.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kif permessi mill-ligi.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi fil-11 t'Ottubru 2010 dan il-Bord pronunzja sentenza dwar l-eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimata. Ghalhekk din hija sentenza fil-mertu fuq talba tar-rikorrenti sid ta' fond mikri lill-intimata u dan fuq il-premessa illi din

m’ghadhiex tghix fil-fond kif ukoll illi ghamlet diversi hsarat u tibdil strutturali minghjar il-kunsens tieghu;

Illi mill-provi migjuba a konjizzjoni ta’ dan il-Bord jirrizulta illi l-intimata Maria Camilleri verament m’ghadhiex toqghod fil-fond inkwisjtoni ghaliex fil-fatt marret tabita gewwa fond iehor snin ilu, izda dan wahdu m’ghandux jitqies bhala fatt konklussiv ghal-vertenza in dizamina. Dan ghaliex kif ser naraw, il-kjamata in kawza ssostni illi hi, flimkien ma huwa Johan Camilleri u l-intimata kienu s-successuri fit-titolu tal-genituri taghhom, l-inkwilini originali u li maghhom kienu u baqghu jghixu sa ma mietu. Tajjeb ghalhekk li jkunu sintetizzati l-provi ghall-ahjar intendiment tal-fatti in ispeci;

Ir-rikorrenti xehed illi l-fond huwa mikri lil Maria Camilleri u li hi biss kienet thallas il-kera tant li r-ricevuta kienet tohrog fuqha biss u dan kif jirizulta mill-ewwel ricevuta mahruga fl-1 ta’ Lulju 1996. Fis-sena 2007 oht l-intimata, Phyllis Camilleri talbet li l-kera tinqaleb fuqha u kien hemm li r-rikorrenti innota li l-intimata ma baqghetx tirrisjedi fil-fond inkwistjoni wara ricerka li ghamel fir-registri elettorali. Din il-verzjoni tista’ tkun konducenti ghall-konkluzzjoni favorevoli ghar-rikorrenti, pero’ ezami tal-provi juri illi l-fond kien originarjament mikri lill-genituri tal-intimata u tal-kjamata in kawza u li wara l-mewt taghhom Maria Camilleri kienet talbet li l-kera tinqaleb fuq isimha. Dan huwa fattur ta’ rilevanza sinjifikanti u l-intimati xehedu bil-mod segwenti dwaru;

Maria Camilleri xehdet illi l-fond kien originarjament mikri lill-genituri taghha u fih kienet toqghod flimkien maghhom, ma ohtha Phyllis u huwa Johan. Meta mietu l-genituri, kienet hi li talbet li l-kera tinqaleb fuqha u wara li traslokat, ohtha u huha baqghu joqghodu fl-istess fond u ohtha Phyllis kienet talbet lil sid il-kera jaqleb il-kera ghal fuqha;

Issa, fuq dawn il-fatti, irid jinghad illi huwa minnu illi ricevuta tista’ tkun punt relevanti izda mhux necessarjmanet deterimanti tal-kaz (**Angelo Fenech et vs Peter Muscat Xerri App 21.3.97**) izda fil-kawza odjerna, wara l-mewt tal-genituri kienet wahda mill-ulied li

talbet li l-kera tinqaleb ghal fuq isimiha. Fl-*iter* tal-kawza mkien ma kien allegat illi sid il-kera ha xi vantagg mill-intimata Maria Camilleri fis-sens illi hareg ir-ricevuta tal-kera fuqha minflok fuq l-eredi tal-inkwilini decessi ghaliex kienet hi stess li talbet li r-ricevuta tinhareg fuqha. Fil-kawza Anna Maria Spiteri Debono pro et noe vs Paul Borg (App 20.10.03) kien ritenut illi: "Huwa importanti hafna illi jinzamm dejjem in mira l-monitu wisq drabi ripetut illi mhux l-iskop tal-ligi tal-kera li jivvantaggja lis-sid biex dan japprofitta ruhu minn kull cirkostanza. Ara a propozitu decizjonijiet **Vol XXXIII plp181; Vol XXXVI pl p164 u Vol XLII pl p302".** Ghalhekk dan il-Bord ihoss illi huwa kommess li jissalvagwardja d-dritt ta' lokazzjoni tal-inkwilin bl-applikazzjoni tal-ligi promulgata proprju ghalhekk, izda mill-fatti ispeci tal-kaz jemergi illi kienet l-istess Maria Camilleri li insistiet li l-kera jibda isejjah lilha u ghalhekk ma jistghax jitqies li ulied l-inkwilini decessi kienu wirtu d-dritt ta' lokazzjoni tal-fond *de quo*. L-Bord ma jarax ir-rilevanza tal-gurisprudenza citata mill-intimata u l-kjamata in kawza dwar d-dritt tal-kjamata in kawza li titqies bhala membru tal-familja li ghandha dritt li tibqa' tirrisjedi fil-fond *de quo*. Dan ghaliex dak id-dritt spicca mal-mewt tal-genituri taghha meta l-kera imbaghad ghadda f'isem ohtha Maria Camilleri. Meta din abbandunat il-kirja, l-kjamata in kawza ma kellha l-ebda dritt tibqa' tirrisjedi fl-istess fond;

Issa kwantu t-tibdil strutturali u l-allegata hsara, ghalkemm jirrizulta illi l-bitha tal-fond inbniet kwazi kollha u b'mod illegali u kontra l-ligijiet sanitarji, l-uniku informazzjoni li dan il-Bord ghandu dwarha huwa li din kienet ezistenti fi zmien il-genituri tal-intimata u l-kjamata in kawza. Issa ghalhekk certament ma jistghux iwiegbu ghal dan l-agir dawn tal-ahhar la darba l-kera mhix kontinwazzjoni tal-kera originarju favur il-genituri taghhom;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgumbrament qed jipprefigi zmien sitt (6) xhur mil-lum.

Kwantu għall-isepjjez, stante li t-talba qed tintlaqgħa fuq premessa waħda biss, l-ispejjez għandhom ikunu sopportati ugwalment bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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