MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Dicembru, 2013

Rikors Numru. 68/2012

Graham Noonan (ID66975A) u Maria Concetta Noonan (ID821840M) ghan-nom u in rapprezentanza ta' Martin Cutajar (British passport no 457640306) u dan skont prokura tad-dsatax (19) ta' Novembru 1999 annessa bhala Dok 1.

vs

Joseph Mary Bongailas (ID256846M) u martu Josephine Bongailas k/a/ Joyce (339051M)

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi permezz ta' testment datat Tnejn (2) ta' Ottubru tal-elf disa' mija u erba' u sebghin (1974) fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin u permezz ta' testment datat disa' (9) ta' Settembru tal-elf disa' mija u sitta u tmenin (1986) fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon, l-attur Martin

Cutajar u Edwin Cutajar saru ko-proprjetarji tal-fond b'numru 75 'Aida', Triq Guze D'Amato Tarxien (Dok 2 u Dok 3 rispettivament)

Illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat erbgha u ghoxrin (24) ta' Mejju 2012 fl-atti tan-Nutar Dottir Lisa Schembri, (anness bhala Dok 4) l-fond 'Aida' f'numru 75, Triq Guze D'Amato Tarxien, sar il-proprjeta esklussiva tal-attur Martin Cutajar;

Illi dan l-istess fond huwa mikri lil intimati Joseph Mary Bongailas u martu Josephine k/a Joyce ghal skop residenzali u ilu hekk mikri sa mis-sena 1974; l-ewwel b'koncessjoni ta' cens temporanju u meta ghalaq fis-sena 1996 gie konvertit b'kera permezz tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan versu l-kera annwali ta' Lm80 (illum €186.35) pagabbli kull sitt (6) xhue bil-quddiem u l-iskadenza li tmiss hi dovuta fl-10 ta' Dicembru 2012 ghal perjodu 11 ta' Dicembru 2012 sa 10 ta' Gunju 2013;

Illi qabel ma saret id-divizjoni, gie inkarigat il-Perit Joseph Ellul Vincenti sabiex jivvaluta il-proprjeta li tinstab f'numru 75, 'Aida' Triq Guze D'Amato Tarxien (Dok 5) u fir-rapport ta' valutazzjoni tieghu jghid illi dan il-fond huwa fi stat hazin ta' manutenzjoni. Jidher bic-car li m'hemm hadd jabita f'dan il-fond u ghalhekk qed issir hsara lill-imsemmi fond.

Illi r-rikorrenti Graham Noonan u martu Maria Noonan kienu prezenti ghal dan l-access u wkoll setghu jaraw il dini l-proprjeta ma kienitx abitata u infatti lanqas biss kien hemm kcina.

Illi ftit jiem wara li sar il-kuntratt ta' divizijoni u l-fond inkwistjoni sar proprjeta tar-rikorrenti, l-istess rikorrenti li saru jafu illi l-inkwilin Joseph Mary Bongailas u martu Josephine k/a Joyce m'ghadhomx jirrisjedu gewwa din il-proprjeta u infatti huma akkwistaw post tal-gvern minghand l-Awtorita' tad-Djar;

Illi l-indirizz li fih qeghdin jirrisjedu l-intimati Joseph Mary Bongailas u martu Josephine k/a Joyce u li huwa l-post

fejn huma qed jigu notifikati b'dan ir-rikors, jinsab f'Entrance 2 Flat 2, Triq Mary Carter Fgura;

Illi dan in-non use ghal numru ta' snin da parti tal-intimati jekwivali ghal bdil fid-destinazzjoni ta' l-imsemmi fond.

Illi ghal din ir-raguni ir-rikorrenti interpellaw lill-intimati konjugi Bongailas sabiex fi zmien ghaxart'ijiem huma jirritornaw ic-cwievet tal-fond numru 75 'Aida', Triq Guze D'Amato Paola minhabba li m'ghandhomx juzawh ghall-iskop li ghalih gie mikri lilhom, u cioe' bhala fond residenzjali – l-intimati baqghu inadempjenti;

Illi fil-kaz odjern l-inwilini Josepg Mary u Josephine Bongailas akkwsitaw fond minghand l-Awtorita' tad-Djar u minflok taw c-cwievet lura lis-sidien ghax ma kellhomx bzonnu iktar ghal skop ta' residenza, huma zammew l-istess post battal u dan l-abbuz jammonta ghal bdil ta' destinazzjoni u non uso tal-fond inkwistjoni;

Illi tant il-konvenuti mhux veru joqghodu hemm li lanqas ghadhom ihallsu kera dovuta u ilhom ma jhallsu kera ghal dawn l-ahhar erba snin;

Illi huwa ingust illi l-inkwilini Joseph Mary u martu Josephine Bongailas akkwistaw fond minghand l-Awtorita' tad-Djar li toffri djar ghall-ragunijiet socjali lil min veru ghandu bzonn u mbaghad minn fuq izomm anki l-fond tar-rikorrenti li kellu mikri ghandu ghal skop ta' residenza;

Illi ai termini tal-artiklu 9(a) tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta, is-sid ghandu dritt jitlob il-permess lil dan il-Bord biex jigi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess tal-fond inkwistjoni u ma jgeddux il-kirja u dan peress illi l-intimati

1) Ma baqghux juzaw l-istess fond ghall-iskop li ghalih kien mikri u cioe, bhala fond ghar-residenza taghhom (bdil ta' destinazzjoni u non uso)

2) Hallew l-istess post jaqa' fi stat ta' abbandun u b'hekk qed isir hsara lill-istess fond;

Illi dan kollu sejjer jigi amplifikament pruvat fil-mori tal-kawza;

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, ir-rikorrenti umilment jitlob lil dan il-Bord joghgbu:

1) Jordna u jiddikjara li l-kirja originali ta' Joseph Mary Bongailas u martu Josephine k/a Joyce ma tigix imgedda fl-iskadenza li jmiss fl-10 ta' Dicembru 2012 u b'hekk tigi terminata u dan minhabba bdil fid-destinazzjoni u non uso tal-fond 75 'Aida', Triq Guze D'Amato, Tarxien da parti tal-intimati Bongailas u minhabba li telqu mill-proprjeta' u hallew il-fond in kwistjoni mitluq u kkawzawlu hsara.

2) Jordna lill-intimati jivvakaw mill-fond de quo fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom koncess minn dan l-Onorabbli Bord u jirritornaw ic-cwievet tal-istess fond lir-rikorrenti;

3) Jillikwida l-ammont dovut ghall-okkupazzjoni tal-fond de quo minn Gunju 2009 sad-data tal-izgumbrament effettiv; u jordna u jikkundanna lill-intimati jhallsu lill-attur tali kumpens ghal tali okkupazzjoni.

4) Jikkundanna lil intimati konjugi Bongailas biex ihallsu l-ammont dovut lill-attur ghal kontijiet tad-dawl u l-ilma pendenti sad-data tal-izgumbrament effettiv;

Salv drittijiet ohra ghad-danni li jista' jkollhom ir-rikorrenti kontra l-intimati

Bl-ispejjez kollha ghall-konvenuti inkluzi dawk tal-ittra bonarja datata 29 ta' Mejju 2012.

L-intimati minn issa ngunti in subizzjoni.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti sidien qieghdin jitolbu l-izgombru tal-intimati mill-fond in mertu fuq l-iskorta tal-abbandun tal-fond u tal-hsara li qed issirlu. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-intimati ilhom zmien li marru jirrisjedu gewwa fond iehor provdut mill-Awtorita' tad-Djar tant li anke r-rikors promutur kien notifikat fl-indirizz tar-rezidenza l-gdida taghhom;

Illi fil-mori tal-kawza, r-rikorrenti iddikjaraw illi l-intimati rritornaw ic-cwievet tal-fond mertu tal-kwisjtoni. Dan il-Bord ghalhekk m'ghandux ghalfejn jinoltra aktar dwar il-kwistjoni tal-abbandun o meno. It-talba ghall-izgumbrament fuq il-premessa tal-abbandun u non uzo ghalhekk qed tkun milqugha minnufih. Fl-istess waqt, ma hemm l-ebda htiega li tkun konsiderata l-premessa tal-hsara fil-fond la darba din ukoll twassal ghall-istess konkluzzjoni f'kaz illi tirrizulta;

Illi r-rikorrenti qieghdin jitolbu ukoll l-ispejjez dovuti ghall-hlas ta' tal-kontijiet tad-dawl u ilma sad-data tal-izgumbrament effettiv. Dwar dan, xehed rapprezentant tal-ARMS Ltd li prezenta kont f'isem l-intimati li dwar kien hemm ftehim ghall-hlas b'mod ratejali mill-istess intimati li izda ma kienx onorat. L-istess xhud esebixxa l-ahhar kont fl-ammont ta' €3,463.48 bid-data tas-7 ta' Settembru 2013 (fol 41) rapprezentati konsum sa' Awissu 2013.

Ir-rikorrrenti qeghdin jitolbu ukoll l-ispejjez tal-kera dovuta mill-intimati sad-data effettiva tal-izgumbrament. Wahda mir-rikorrenti, Maria Concetta Noonan xehdet illi appena saret taf bil-fatt illi l-fond kien abbandunat kienet tat struzzjonijiet lill-avukat taghha sabiex tinterpella lill-intimati jirritornaw il-pussess tal-fond. Dan ma sarx u ghalhekk kellha tkun intavolata din il-kawza sabiex tottjeni l-izgombru. Hija l-fehma ta' dan il-Bord izda illi talba bhal din kellha tkun akkumpanjata bi prova ta' talba ghal hlas tal-kera liema prova ma saritx u ghalhekk ma jara l-ebda raguni ghaliex ghandu jakkolji din il-talba;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jilqa t-talba ghall-izgumbrament kwantu bazata fuq l-abbandun tal-fond; jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-talba bazata fuq il-hsara tal-istess fond u ghal fini ta’ zgumbrament qed jipprefigi zmien gimgha mil-lum; Jilqa ukoll it-talba ghall-kundanna tal-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-ammont ta’ €3,464.48 rapprezentanti spejjez ta’ dawl u ilma filwaqt illi jichad it-talba ghall-kundanna ta’ hlas ta’ ammont rapprezentanti okkupazzjoni tal-fond minn Gunju 2009 sad-data tal-izgumbrament.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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