MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 69/2008

Maria Rosa Gauci u uliedha Richard Gauci (ID 853749M), Carmen Gauci (ID 495548M) u Marianna Gauci

vs

Grezzju Schembri u martu Pauline sive Polly

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi l-intimati jippossedu b’titolu ta’ kera l-fond appartenenti lill-atturi nru 143, sqaq numru 2 fi Triq Bajada, Zabbar;

2. Illi l-esponenti qed jirrifjutaw il-kera de quo ghal ragunijiet validi fil-ligi;

3. Illi di fatti Maria Rosa Gauci hi mara anzjana ta’ 87 sena illi toqghod f’dar li titla’ ghaliha bit-tarag u fil-fatt prattikament qatt ma tohrog mid-dar jekk ma jkunux uliedha l-intimati l-ohra li jghixu maghha li jgorruha huma biex tohrog;

4. Illi l-fond numru 143 fi Triq Bajada, Zabbar hu post terran fejn m’hemmx tarag u jkun ideali biex tghix fih Maria Rosa Gauci u anke l-intimati l-ohra ma jkunux konstretti jqandluha kull darba t-tarag kollu;

5. Illi l-intimati, li jghixu wehidhom, ghandhom zewg postijiet ohra – wiehed li jinsab fi Triq Santa Maria, Zabbar u l-iehor li jinsab Wied il-Ghajn fi Sqaq San Gakbu. Illi l-fond ta’ Zabbar tant hu kbir li qabel kienet tghix familija ta’ sitta min-nies fih u issa qed jintuza biex l-intimat jitfa’ l-luzzu meta r-rikorrent tant qed tbati habba t-tarag. Illi l-fond ta’ Wied il-Ghajn huwa di fatti d-dar proprja ta’ abitazzjoni ta’ l-intimati u huwa biss biex jevitaw l-applikazzjoni tal-ligi illi jibqghu okkazjonalment imorru jifthu u jnaddfu d-dar nru 143, sqaq numru 2, fi Triq Bajada, Zabbar;

6. Illi sid il-kera ghalhekk irid il-fond ghaliex il-kerrej jista' jsib iktar minn dar wahda fejn joqghod li tkun tghodd ghall-mezzi tieghu u tal-familja tieghu ghal dak li hu wisa u ghal dik li hija sura;

7. Illi in oltre u bla hsara ghall-precedenti sid il-kera jrid il-fond ghaliex anke jekk ghall-grazzja ta' l-argument il-kerrej m'ghandux dar ohra fejn joqghod, l-aggravju jkun akbar ghax-xwejha Maria Rosa Gauci jekk il-permess ghall-ksib lura tal-pussess jigi michud milli kieku jigi moghti.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi ai termini ta' l-artiklu 8 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta dan il-Bord joghgbu jaghti l-permess ghall-ksib lura lill-esponenti tal-pussess tal-fond nru 143, sqaq numru 2 fi Triq Bajada, Zabbar u tghaddi biex tipprefiggi perjodu operattiv u iffissat li fih l-intimati ghandhom jizgombraw definittivament mill-istess fond.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok kull wiehed mir-rikorrenti ghandu jipprova l-interess li ghandu biex jipproponi din il-kawzi u l-locus standi li qed jippretendi fiha.

2. Illi bla pregudizzju ghal eccezzjonijiet precedenti l-kirja li jgawdu l-eccipjenti avverat ruhha ope legis – ghal perjodu ta' 15-il sena mill-iskadenza tal-emfitewsi temporanja li ghaliha kien suggett il-fond in kwistjoni a favur tal-eccipjenti (Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta). Minhabba li dan il-perjodu ghadu fil-kors tieghu ma jidhirx illi ir-rikorrenti jew minn minnhom kellhom dritt jipproponu din l-istanza.

3. Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti minhabba illi l-lokazzjoni tal-fond de quo tavvera ruhha ope legis ghal perjodu iehor ta' 15-il sena fl-iskadenza tal-perjodu prezenti ma jidhirx illi r-rikorrenti jistghu jitolbu r-ripreza tal-fond de quo a bazi tal-kawzali minnhom proposti (Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta).

4. Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti l-pretensjonijiet esposti mir-rikorrenti fil-kawzali tar-rikors huma kollha infondati fil-fatt u fil-ligi u ghalhekk it-talba ghar-ripreza tal-fond timmerita cahda bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

5. Illi bla pregudizzju ghal eccezzjonijiet precedenti l-fond 143 fi Triq Bajada, Zabbar huwa r-residenza regolari tal-eccipjenti u ma tirrizulta ebda raguni legalment valida li minhabba fiha l-Bord jista jilqa t-talbiet proposti mir-rikorrenti.

6. Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrenti, l-aggravju li jsofru l-eccipjenti kieku kellha tigi milqugha t-talba tar-rikorrenti tkun ferm akbar minn dak li allegatament qed isofru jew jistghu isofru r-rikorrenti jew min minnhom.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti, omm ta' 87 sena u tlett ulied, *qua* sidien ta' fond mikri lill-intimati qieghdin jitolbu li jirriprendu dan il-fond sabiex tkun tista' tghix fih l-omm rikorrenti peress illi stante li hija aflitta minn immobilita' ma tistghax tohrog minn darha li hija accessibbli biss minn tarag. Id-dar mikrija lill-intimati hija aktar komda ghaliha u ghalhekk qed titlob li tkun awtorizzata ma ggeddidx l-kera tal-fond mikri lill-intimati li wara kollha ghandhom zewg fondi ohra fejn jistghu joqghodu;

Illi qabel kull konsiderazzjoni ohra, jehtieg li jkunu konsiderati u decizi l-ewwel tlett eccezzjonijiet tal-intimati li huma ta' natura preliminari;

L-ewwel eccezzjoni rigwardanti l-interess ta' wiehed mir-rikorrenti hija pjuttost nebuluza ghaliex l-intimati ma indikawx liema wiehed mir-rikorrenti ghandu jipprova dan l-interess. Jidher, izda, illi l-intimati qieghdin jirreferu ghal Maria Rosa Gauci ghaliex uliedha jidhru bhala ko-eredi tal-beni ta' missierhom skond ma jemergi mit-testment a fol 24 tal-process. Ghalkemm it-testaturi hallew b'titolu ta' legat lil minn fost is-sitt ulied ikun celebi fid-data tal-mewt fosthom il-fond numru 10 Bajada Street, Zabbar jidher li dan huwa l-fond in mertu llum numerat 143. Ghalkemm kien ikun aktar felici li dan kien indikat minn wiehed mill-partijiet, jekk bl-eccezzjoni taghhom l-intimati kienu qed jirreferu ghall-istat mediku tar-rikorrenti, allura c-certifikati medici esebiti a fol 26 u 27 tal-process huwa sodisfacenti. Inoltre l-istess certifikati kif ukoll dawk a fol. 66 u 67 juru illi Maria Rosa Gauci hija persuna li mhix mobbli u tbati minn dementia filwaqt illi tnejn minn ulieda li jiehdu hsiebha igifieri Carmen Gauci u Mary Anne Gauci huma aflitti minn problemi ta' artrite fl-irkoppa u fl-ispina ta' daharhom. Garmen Gauci tghix fl-istess fond ta' ommha izda ma hemm l-

ebda informazzjoni dwar iz-zewg rikorrenti l-ohra. F'dan ir-rigward ghalhekk, ir-rikorrenti Maria Rosa Gauci u uliedha ghandhom l-interess jipprocedu f'din il-procedura intiza ghall-mutament tar-relazzjoni lokatizja mal-intimati;

Fit-tieni eccezzjoni taghhom, l-intimati jecepixxu illi l-azzjoni odjerna mhix proponibbli stante li l-origini tal-kirja huwa wiehed *ope legis* ex Kapitolu 158 tal-ligijiet ta' Malta ghal perjodu ta' hmistax-il sena prorogabbli u stante li dan huwa l-istadju originali u mhux il-perjodu ta' rilokazzjoni. Ezaminati l-atti jemergi b'mod mhux disputat illi originarjament l-intimati kienu jgawdu titolu ta' enfitewsi temporanja fuq dan l-istess fond u wara t-tmiem ta' dak it-titolu uzufrew ruhhom mid-dispost tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 u zammew il-pussess tal-fond taht titolu ta' lokazzjoni. It-titolu ta' enfitewsi temporanja kien koncess ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena mit-tnejn t'April 1984. B'hekk fit-tnejn t'April tas-sena 2005 intemm dan it-titolu u l-intimati bdew jokkupaw il-fond b'titolu gdid ta' lokazzjoni ex artikolu 12(2) Kap 158. Is-subinciz (i) tal-istess artikolu imbaghad jipprovdi ghal-kera li ghandu jkun mhallas mill-inkwilin u f'dan ir-rigward jissemma' l-perjodu ta' hmistax-il sena fil-kuntest illi d-*directus dominus* huwa intitolat li jawmenta l-kera kull hmistax-il sena. Dan ma jistghax b'daqshekk jitqies illi kull konverzjoni *ope legis* ta' titolu minn cens temporanju ghall-lokazzjoni huwa ghall-perjodu originali ta' hmistax-il sena u l-Bord ma jistghax jaqbel ma din it-tezi la darba l-Kap 158 ma jipprovdix hekk *expressis verbis*. Anke bl-applikazzjoni tal-artikolu 1532 tal-Kap 9, meta l-kuntratt ma jipprovdix ghad-durata tal-kirja ghandu jitqies bhala li hu ghal zmien sena jekk il-kera jkun jithallas kull sena, **Emmanuel u Angela konjugi Santillo vs Nazzareno u Joan konjugi Axisa** App 24 ta'Frar, 2012. Issa dan ir-rikors kien promoss fis-sena 2008 igifieri wara li kien ghalaq il-perjodu originali u ghalhekk fil-fazi ta' rilokazzjoni. Ghalhekk l-eccezzjoni qed tkun respinta;

It-tielet eccezzjoni ta' natura preliminari ghandha somiljanza mat-tieni wahda appena konsiderata. Jekk izda bl-eccezzjoni taghhom l-intimati iridu ifissru illi l-provvedimenti tal-Kap 69 mhumhiex applikabbli ghall-lokazzjoni maghmulha *ope legis* taht il-Kap 158, allura dan il-Bord minghajr ezitazzjoni jghid li m'ghandhomx ragun. Huwa minnu illi hlief fejn mod iehor indikat, l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 ma japplikawx ghal-residenzi dekontrollati bis-sahha tal-Kap 158 izda dan id-divjet ma jestendix ruhu ghall-dawk il-kirjiet li joriginaw bis-sahha tal-konverzjoni minn titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-wiehed ta' lokazzjoni ex artikolu 12 tal-istess Kap 158. Kif inhu ben maghruf, il-fakolta' ta' din il-konverzjoni kienet introdott fil-ligi ta' dekontroll tal-proprjeta Kap 158 b'mod illi d-dekontroll tal-proprjeta residenzjali hija nettament distinta u mhux relatata mad-dritt ta' konverzjoni minn titolu ghall-iehor. Minflok li l-legislatur ressaq att *ad hoc* biex jirregola s-sitwazzjoni f'dawk il-kazijiet fejn titolu ta' enfitewsi temporja jasal fi tmiem ghazel illi jinkorpora din in-novita' fl-istess att li introduca d-dekontroll tal-proprjeta fil-pajjiz. Fejn il-legislatur ried li jeskludi l-protezzjoni specjali moghtija bil-Kap 69, dan qalu bi kliem car fl-artikolu 5 u 10 kull fejn si tratta ta' proprjeta' dekontollata. Il-legislatur izda ma estendiex din l-projbizzjoni fil-kaz ta' lokazzjoni naxxenti minn konverzjoni ta' titolu u proprju ghaliex tali sitwazzjoni hija kompletament stakkata mir-ragunijiet u motivi li taw lok ghad-dekontroll tal-proprjeta, ossia l-Kap 158. L-effetti tal-Kap 69 huma inapplikabbli biss meta ex subartikolu 3 tal-artikolu 12 fit-tmiem tal-enfitewsi temporanja il-fond ikun suggett ta' kirja favur terzi, igifieri fejn l-utilista ikun kera l-fond lil terzi. Dik, izda hija sitwazzjoni differenti minn dik odjerna u ghalhekk inapplikabbli ghal kwistjoni hawn devoluta. Din l-eccezzjoni ghalhekk qed tkun ukoll respinta;

Ikkonsidra:

Illi fil-mertu, l-pern tal-kwistjoni hija l-indisponibilita' tal-omm Maria Rosa Gauci li oltre li qed tbati minhabba li mhux qed tohrog minn darha stante l-iskumdita' tat-tarag, qed tikkreja tbatija fuq iz-zewg uliedha bit-tqandil taghha meta dawn huma ukoll aflitti minn problemi ta' artrite. Sabiex isostnu t-talba taghhom, r-rikorrenti allegaw illi l-intimati ghandhom zewg fondi ohra fejn jirrisjedu jekk jixtiequ. Issa wara li l-Bord, permezz tal-periti membri tieghu, ezaminaw dawn il-fondi, irrizulta illi z-zewg fondi l-ohra tal-intimati huma fil-fatt zewg fondi ta' kamra kull wiehed utilizzati bhala *store* in parti ta' hwejjeg personali u in parti ghax-xoghol tal-intimat bhala sajjied *part time*. Certament li dawn ma jistghux jissejhu residenza u ma jistghax ikunu mehuda in konsiderazzjoni fil-kaz li dan il-Bord jasal ghall-istadju ta' paragun tal-*hardship*. Pero' dan l-istadju mhux ser ikun konsiderat u dan ghaliex mill-provi jemergi illi r-rikorrenti ghandhom proprjetajiet ohra li jistghu juzaw sabiex l-omm rikorrenti tkun tista' tirrisjedi fihom minghajr t-tbatija li qed issofri. Fost dawn hemm dar li r-rikorrenti Richard Gauci qed juza bhala *store* biex jahzen fih oggetti in konnessjoni man-negozju tieghu. Din hija dar fuq zewg sulari li certament tista' taqdi l-htiegijiet tal-omm rikorrenti;

Illi oltre l-konvinciment ta' dan il-Bord in rigward, l-intimati infurmaw il-Bord permezz ta' rikors datat 14 ta' Mejju 2014, illi r-rikorrenti Maria Rosa Gauci marret ghal dinja ahjar fis-26 ta' Marzu 2014. Issa stante li r-rikorrenti qieghdin jitolbu li jirriprendu l-pussess tal-fond fuq il-premessa ta' tbatija tar-rikorrenti Maria Rosa Gauci, l-mewt taghha fic-cirkostanzi ghandu jgib mieghu t-tmiem ta' dawn il-proceduri.

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

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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