BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 5/2008

Lawrence Cuschieri u martu Rita Cuschieri

vs

Alfred Cassar u martu Maria Cassar

Illum, 16 ta' Novembru 2015

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi huma jikru l-fond 'Felix' Triq Fernand Grech, Hal Lija versu l-kera ta' hamsin Lira Maltija (Lm50) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem lill-intimati l-iskadenza li jmiss fl-1 ta' Lulju, 2008;

U billi l-atturi xtaqu jiehdu lura l-pussess tal-fond fuq premess ghar-ragunijiet segwenti:

(a) Illi l-esponenti ghandhom bzonn il-fond ghalihom innifishom u l-intimati ghandhom dar ohra fejn

joqghodu kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom ghar-ragunijiet premessi sabiex fl-eghluq tal-perjodu kurrenti ma jgeddux il-kirja u jirriprendu l-pussess tal-fond fuq deskritt bl-ispejjez kontra l-intimati;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid hekk;

1. Illi preliminarjament, l-esponenti jeccepixxu r-*res judicata* tal-mertu trattat fil-kawza odjerna, stante illi gia kien hemm kawza bejn l-istess partijiet, fl-istess ismijiet quddiem dan l-istess Onorabbli Bord, li kienet tittratta l-istess mertu u li ghaddiet in gudikat, wara li giet konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Ottubru 2007, kawza fl-ismijiet premessi bin-numru ta' referenza 93/03 JC. Ill ghalhekk l-eccipjenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepiet, u fil-mertu, it-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond inkwistjoni ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti stante illi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi l-fond inkwistjoni jikkostitwixxi l-unika residenza tal-intimati, u dan minn meta dan il-fond inghata b'titolu ta' lokazzjoni lill-istess esponenti madwar erbghin (40) sena ilu.

3. Illi minghajr pregudizzju, u fi kwalunkwe kaz, jehtieg illi r-rikorrenti jipprovaw a sodisfazzjon ta' dan l-Onorabbli Bord l-allegazzjoni minnhom sollevata illi huma jehtiegu dan il-fond ghalihom innifishom, u li tali htiega hija

akbar minn dik tal-intimati, li huma relattivament kbar fl-eta’;

4. Illi l-eccipjenti qed jirrespingu bhala infondata l-allegazzjoni illi huma ghandhom dar ohra fejn joqghodu, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

5. B’riserva ta’ eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-Ligi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi dan il-Bord diversament presedut kien diga’ ta sentenza preliminari dwar l-eccezzjoni preliminari tar-*res judicata* sollevata mill-intimat u dan fil-11 ta' Frar 2009 a fol. 21 tal-process u ghalhekk mhux se jerga' jidhol fuq dan il-punt.

Illi r-rikorrenti qed jibbazaw it-talba taghhom ghar-ripreza tal-fond fuq zewg binarji u cioe’ li huma ghandhom bzonn il-fond ghalihom nfushom u li l-intimati ghandhom dar ohra fejn joqoghdu.

Illi rigward il-bzonn, originarjament il-kawza odjerna kienet aktar bazata fuq il-bzonn tar-rikorrenti Rita Cuschieri stante illi kienet tbati minn irkoptejha u r-rikorrenti fil-fatt hallew id-dar kbira li kellhom, anke minhabba li din kienet saret kbira ghalihom, u marru jghixu f'post iehor aktar ’il boghod minn fejn kienu joqoghdu. Ir-rikorrent jghid li martu ma tantx marret tajjeb b'dan il-bdil tant li meta xehed kien ilha madwar seba' snin ma tohrog mid-dar. Minhabba li marru jghixu aktar ’il boghod mill-knisja lanqas knisja ma baqghet tmur meta qabel kienet tmur bil-mixi. John Cuschieri, bin ir-rikorrenti, jghid li l-post li marru jghixu fih huwa ta' hutu. Illi fil-mori tal-kawza, ir-rikorrenti giet nieqsa, izda aktar ma beda jikber fl-eta’ r-rikorrent ukoll beda jbati b'saqajh

kif iccertifikat ukoll mit-Tabib Michael Farrugia u mar hafna lura minn sahhtu. Illi, ghalhekk jidher illi r-rikorrent ghandu bzonn l-imsemmi fond ghall-uzu personali tieghu.

Illi t-tieni binarju biex tirnexxi tali talba huwa li l-Bord ghandu jkun sodisfatt illi l-intimat ghandu post iehor fejn joqghod. Illi r-rikorrenti producew ir-ricerki tal-intimati minn liema jirrizulta illi l-intimati ilhom proprjetarji ta' appartament f'San Pawl il-Bahar mill-1985 u cioe' ghal dawn l-ahhar tletin sena. Ghalhekk dan it-tieni binarju gie ukoll sodisfatt.

Illi mir-rapport peritali tal-membri tal-Bord jirrizulta li l-propjeta' tal-intimati fiha tlett kmamar tas-sodda filwaqt illi l-fond mertu tal-kawza fih tnejn u ghalhekk il-propjeta' tal-intimati hija wkoll ta' kumdita' akbar. Fil-fatt fix-xhieda tieghu, a fol. 56, l-intimat jghid li l-intimati flimkien mal-familja kienu juzaw din il-propjeta' fil-weekends fis-Sajf. Il-Bord huwa tal-fehma illi jekk l-imsemmija propjeta' hija adegwata biex l-intimati juzawha ghas-Sajf, m'ghandhiex tkun problema li juzawha wkoll fix-Xitwa. Inkella dan iwassal ghall-"hardship" bla bzonn fil-konfront tas-sid li ghal dawn is-snin kollha gie mcahhad mill-propjeta' tieghu.

Illi kif gie ritenut diversi drabi mill-Qrati taghna la darba hemm post iehor li huwa ghad-disposizzjoni tal-inkwilin, u huwa ta' l-istess wisa' u sura, allura l-Bord m'ghandux ghalfejn jidhol fuq il-kwistjoni tal-"hardship". Pero' l-Bord jinnota wkoll illi f'dan ir-rigward, tenut kont li r-rikorrent huwa ta' eta' konsiderevolment akbar mill-intimati, stante illi r-rikorrent issa skorra sew it-tmenin sena u tenut kont ukoll li mar lura minn sahhtu skont ic-certifikat prodott mir-rikorrenti, l-Bord huwa sodisfatt illi dan l-element huwa wkoll pruvat.

Illi gie dikjarat kemm mill-Perit Joseph Camilleri prodott ex parte mill-intimati kif ukoll mill-Periti tal-Bord illi s-saqaf tal-imsemmi appartament jinsab f'qaghda hazina izda mill-bqija jinsab fi stat "pjuttost tajjeb". Illi l-Periti tal-Bord jghidu wkoll illi din l-hsara hija dovuta ghan-nuqqas ta' manutenzjoni

da parti tas-sid, liema hsarat huma dovuti ghall-perkolazzjoni tal-ilma fis-saqaf li ma gietx immedjatament rimedjata mill-intimati izda thalliet tiddeterjora mill-intimati minghajr ma saret il-manutenzjoni mehtiega. Illi ma hux gust li inkwilin ihalli l-propjeta’ tieghu tirriduci ruhha fi stat hazin minhabba li ma jaghmilx fiha l-manutenzjoni mehtiega biex b'hekk jkollu skuza biex ma johrogx mill-fond mikri lilu. Illi in oltre, kemm il-Perit Joseph Camilleri kif ukoll il-Periti membri tal-Bord jiddikjaraw illi la darba jsir ix-xoghol mehtieg fis-saqaf, l-imsemmi appartament huwa post tajjeb biex jghixu fih l-intimati.

Illi l-Bord iqis illi l-provi prodotti mill-intimati ma jilhqux il-grad rikjest mill-ligi biex jirnexxu fid-difiza taghhom.

Ghaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma illi jezistu l-elementi kollha li tirrikjedi l-ligi sabiex ir-rikorrenti jkun awtorizzat jirriprendi lura l-fond propjeta’ tieghu.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-pussess tal-fond, jordna lill-intimati jizgombraw mill-istess fond fl-iskadenza ta' l-ewwel (01) ta' Lulju elfejn u sittax (2016), u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu lura l-pussess tal-fond mertu tar-rikors fl-iskadenza tal-imsemmi terminu, bl-ispejjez kontra l-intimati.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur