BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru 18/2008

Robert Zammit (KI 357156) ta' Block A/1, Flat No. 2, Sir Ugo Mifsud Street, Lija u Anthony Zammit ta' 13, Misrah San Filippu, Sqaq Numru 8, Zebbug Malta u Isabella Zammit f'isem u ghan-nom ta' l-assenti Maria Zammit ta' Villa Marchese, 6, Qormi Road Attard

vs

Adrian Busietta ta' Palazzo Busietta, Triq il-Balluta, Wardija u b'digriet tal-Bord tat-13 ta' Mejju 2011 interveniet in statu et terminis is-socjeta' Lolaross Limited

Illum, 04 ta' Awissu 2016,

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi ir-rikorrenti huma sidien tal-fond Numru 3, St. Anne's Square, Sliema;

2. Illi r-rikorrenti jikru l-istess fond Numru 3, St. Anne's Square, Sliema, lill-intimat versu l-kera ta' erba' mija u tmintax-il Ewro u sittin centezmu (€418.60), ekwivalenti ghal mija u tmenin Lira Maltin (Lm180.00) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;

3. Illi l-intimat naqas milli jhallas puntwalment il-kera ta' seba' skadenzi, u cioe' il-pagamenti li kellhom isiru ghall-iskadenzi sussegwenti:

   (i) Mill-1 ta' Dicembru 2004 sal-31 ta' Mejju 2005;
   (ii) Mill-1 ta' Gunju 2005 sal-31 ta' Novembru 2005;
   (iii) Mill-1 ta' Dicembru 2005 sal-31 ta' Mejju 2006;
   (iv) Mill-1 ta' Gunju 2006 sal-31 ta' Novembru 2006;
   (v) Mill-1 ta' Dicembru 2006 sal-31 ta' Mejju 2007;
   (vi) Mill-1 ta' Gunju 2007 sal-31 ta' Novembru 2007; u
   (vii) Mill-1 ta' Dicembru 2007 sal-31 ta' Mejju 2008;

4. Illi s-somma globali dovuta mill-intimat lill-esponenti ghall-hlasijiet hawn fuq imsemmija llum hija ta’ elf u erba’ mija, sebgha u sittin Ewro u disghin centezmu (€1467.90), ekwivalenti ghal sitt mija wiehed u tletin Lira Maltin u ghoxrin centezmu (Lm631.20);

5. Illi minkejja li l-intimat gie interpellat mir-rikorrenti ihallas l-kera dovuta minnu permezz ta’ ittra bonarja ta’ l-10 ta’ Settembru 2007 (hawn annessa u mmarkata bhala Dok A) kif ukoll permezz ta’ ittra ufficjali tal-14 ta’ Frar 2008 (hawn annessa u mmarkata bhala Dok B), l-intimat xorta wahda baqa’ inadempjenti;

6. Illi ghalhekk l-esponenti jixtiequ jirriprendu l-pussess tal-fond de quo;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimat naqas milli jzomm fi stat ta’ manutenzjoni tajba u jezegwixxi r-riparazzjonijiet ordinarji fuq il-fond hawn fuq imsemmi kif trid il-ligi b’kagun ta’ liema nuqqas ta’ l-intimat il-fond de quo garrab hsarat estensivi (zieda awtorizzata permezz ta’ digriet tal-Bord tal-4 ta’ Gunju 2008);

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-propjeta’ mertu tal-proceduri odjerni qed jigi sullokat mill-intimat u, jew minn terzi, minghajr l-awtorizzazzjoni tar-rikorrenti bi ksur tal-obbligu ta’ l-intimat (zieda awtorizzata permezz ta’ digriet tal-Bord tat-12 ta’ Mejju 2010);

Ghaldaqstant, l-esponenti ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, jitolbu bir-rispett lil dan il-bord jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond numru tlieta (3), St. Anne Street, Sliema, u ghal dan l-iskop l-esponenti jitolbu lill-Bord jiffissa lill-intimat terminu qasir u prentorju sabiex jizgombra mill-istess fond, skond il-ligi.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta ta' l-intimat li tghid hekk:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li m'huwiex minnu li l-esponenti naqas li jhallas l-iskadenzi msemmija fir-rikors promotur u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Bizzejjed jigi rilevat li permezz ta' cedola ta' depozitu numru 2170/2006, l-esponenti ddepozita l-kera ghall-perjodu mill-1 ta' Dicembru 2002 sat-30 ta' Novembru 2006.

Illi inoltre l-esponenti jichad kategorikament li huwa qatt rcieva ittra datata 10 ta' Settembru 2007 (Dok A mar-rikors promutur) minghand ir-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jkun il-kaz.

Ra wkoll ir-risposta tas-socjeta' Lolaross Limited li tghid hekk:

Illi permezz ta’ digriet tat-13 ta’ Mejju 2011 is-socjeta’ esponenti giet awtorizzata sabiex tintervjeni fil-proceduri fl-ismijiet premessi in statu et terminis;

Illi fis-smiegh ta’ nhar is-6 ta’ Gunju 2011 l-istess socjeta’ esponenti giet awtorizzata sabiex tipprezenta r-risposta odjerna ghar-rikors promutur;

Illi t-talba tar-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond mertu tal-proceduri odjerni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra taghhom ghas-segwenti ragunijiet:

1. Illi dwar it-tielet premessa li l-intimat naqas milli jhallas puntwalment il-kera ta’ seba’ skadenzi, s-socjeta’ esponenti mhijiex edotta tal-fatti rilevanti u ghaldaqstant tirrimetti ruhha ghall-provi li ser jigu prodotti mill-intimat Adrian Busietta f’dan ir-rigward;

2. Illi s-socjeta’ esponenti tichad li l-fond mhuwiex fi stat ta’ manutenzjoni tajba u li l-intimati naqsu milli jesegwixxu r-riparazzjonijiet ordinarji, u dan kif ser jirrizulta fit-trattazzjoni tal-kawza;

3. Illi fir-rigward tal-premessa li l-proprjeta’ mertu tal-proceduri odjerni qed jigi sullokat mill-intimat, u jew minn terzi, minghajr l-awtorizzazzjoni tar-rikorrenti, jigi rilevat li s-sullokazzjoni tal-fond inkwistjoni ma jammontax ghall-ksur tal-obbligi kuntrattwali tal-intimat stante li bis-sahha tal-

kuntratt ta’ lokazzjoni tal-20 ta’ Novembru 1964 nnifsu, l-intimati huma awtorizzati sabiex jissullokaw il-fond, fl-intier jew in parti, lil terzi minghajr il-htiega li jaghtu pre-avviz jew jottjenu l-kunsens tas-sidien;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Sema’ s-sottomissjonijiet finali tal-partijiet;

Ra illi l-kawza regghet thalliet ghas-sentenza ghal-lum quddiem il-Bord diversament presedut;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed jitolbu lil dan il-bord jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond mertu tal-kawza u sabiex jiffissa lill-intimat terminu qasir u perentorju sabiex jizgombra mill-istess fond u dan minhabba (1) morozita fil-hlas tal-kera, (2) hsara hafna fil-fond u (3) sullokazzjoni mhix awtorizzata.

Illi l-intimat eccepixxa illi it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghax: mhux minnu li ma hallasx il-kera u mhux minnu li rcieva l-ittra interpellatorja ta’ l-10 ta’ Settembru 2007.

Illi s-socjeta' ntervenuta fil-kawza eccepiet illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fid-dritt u fil-fatt ghax: rigward in-nuqqas tal-hlas tal-kera tirrimetti ruhha ghall-provi mressqa mill-intimat l-iehor; mhux minnu li l-fond mhux fi stat ta' manutenzjoni tajba u s-sullokazzjoni ma tammontax ghall-ksur ta' l-obbligazzjonijiet kuntrattwali.

Illi mill-provi mressqa mir-rikorrenti jirrizulta li l-intimat gie interpellat darbtejn sabiex jaghmel il-hlasijiet tal-kera li kienu pendenti: darba permezz ta' l-ittra bonarjament tal-10 ta' Settembru 2007, kopja taghha Dok. A annessa mar-rikors promotur u permezz ta' l-ittra ufficjali ta' l-14 ta' Frar 2008. F'dawn iz-zewg ittri huwa gie mgharraf lil min irid isir il-hlas u cioe' lill-eredi ta' Pauline Zammit. Il-kawza gietipprezentata fis-07 ta' Marzu 2008. Permezz ta' Cedola ta' Depozitu tal-15 ta' Novembru 2006, l-intimat iddepozita l-kera favur Pauline Zammit, u mhux favur l-eredi taghha, ghall-perjodu bejn l-01 ta' Dicembru 2002 u t-30 ta' Novembru 2006. Dan ifisser li meta giet prezentata l-kawza li kieku wiehed kellu jaccetta li din ic-cedola hija valida, l-intimat xorta wahda kien moruz fil-hlas tal-kera dovuta ta' l-ahhar tlett skadenzi ndikati fil-kawza odjerna u cioe' mill-1 ta' Dicembru 2006 sal-31 ta' Mejju 2007; mill-1 ta' Gunju 2007 sal-31 ta' Novembru 2007; u mill-1 ta' Dicembru 2007 sal-31 ta' Mejju 2008. Illi ghalhekk il-Bord mhux se jidhol fil-validita' o meno ta' tali cedola.

Illi l-intimat xehed b'certu riluttanza f'dawn il-proceduri tant illi gew iffissati diversi seduti mill-Assistent Gudizzjarju, qabel ma fl-ahhar ittiehdet ix-xhieda tieghu. Fix-xhieda tieghu l-intimat kategorikament jichad li qatt ircieva ittri biex ihallas. Mistoqsi: "Kemm-il ittra rcevejt biex thallas il-kera?", huwa jwiegeb "Lanqas wahda". Jigifieri jichad li rcieva

kemm l-ittra bonarja kif ukoll l-ittra ufficjali ghalkemm a folio 5 tal-process hemm ukoll ir-riferta pozittiva relattiva ghall-istess ittra ufficjali. Ghalhekk il-Bord ma jistax jemmen lill-intimat illi fil-fatt ma kienx ircieva dawn l-ittri. Meta mistoqsi ghat-tieni darba, mill-gdid jerga’ jichad u jerga’ jghid: “Lanqas wahda”. Imbaghad jghid illi kien hallas il-kera ghand l-Avukat Frank Cassar. Meta rega’ mistoqsi: “Tifftakar jekk ircevejtx ittra ohra (li hija Dok A mar-rikors promotur)?” jirrispondi “For sure hallast. We always paid”. U meta ghall-medesima darba jerga’ jigi mistoqsi: “Tiftakar bic-cert din l-ittra a fol 3 jekk ircevejthiex?” jirrispondi “Le ma niftakarx. Kien hemm hafna ittri”. Illi ghalhekk fir-risposti tieghu l-intimat mhux biss ma hux koerenti izda huwa ukoll elusiv u prova jahrab mir-risposta. Ghalhekk il-Bord ma jistax fuq ix-xhieda ta’ l-intimat biss jemmen illi l-ewwel ittra bonarja ma ntbaghtitx aktar u aktar fid-dawl tal-fatt illi l-intimat jichad ukoll illi rcieva l-ittra ufficjali minkejja r-riferta pozittiva relattiva tal-Marixxall tal-Qorti.

Il-Bord ghalhekk isib illi din l-ewwel kawzali giet ampjament pruvata mir-rikorrenti u a bazi taghha biss it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu milqugha.

Illi t-tieni kawzali hija dik tan-nuqqas ta’ manutenzjoni tajba u riparazzjonijiet ordinarji li wassal ghall-hsarat estensivi fil-fond mikri. Illi r-rapport tal-Perit Claude Busuttil, tat-23 ta’ Mejju 2008, a folio 12 tal-process bir-ritratti annessi mieghu juru fic-car in-nuqqas ta’ manutenzjoni u t-telqa u l-abbandun li l-fond garrab tul is-snin. Illi huwa minnu li hafna mill-hsara hija f’diversi partijiet tas-soqfa fejn faqqghu partijiet mis-saqaf u nkixfet ukoll ix-xibka u dan f’certu postijiet aktar minn ohrajn. Skond l-istess rapport dan kien konsegwenza ta’ perkolazzjoni ta’ ilma ghal certu

zmien. Illi kieku saret manutenzjoni ordinarja fis-saqaf hekk kif tfaccat tali problema, l-fond ma kienx igarrab din il-hsara estensiva. Illi n-nuqqas ta' manutenzjoni u abbandun u zdingar tal-proprjeta tirrizulta ulterjorment mill-bqija tar-rapport u ritratti fejn sahansitra l-bejt huwa miksi b'debris kif ukoll bil-haxix hazin jikber mill-hajt ta' l-opramorta tal-bejt. Oltre dan l-kamra ta' fuq il-bejt ghandha parti mis-saqaf maqlugh u ma giex rimpjazzat, u l-parti mibnija bi struttura tal-hgieg fiha hafna hgieg imkisser u baqa' hekk imkisser minghajr ma gie mibdul u rrangat. Dan kollu juri nuqqas ta' manutenzjoni regolari u matul iz-zmien tal-kirja da parti ta' l-inkwilin. Juri wkoll illi l-intimat ma esegwixxiex l-obbligu tieghu ta' *bonus pater familias* fl-uzu li huwa kien qed jaghmel minn din il-proprjeta' li s-sid fdalu meta ghaddihielu b'titolu ta' kera.

Illi meta l-Periti mahtura mill-Bord marru l-ewwel darba jaghmlu l-access, fit-03 ta' Marzu 2009, dan ma sarx ghaliex kienu ddawwru fuq accessi ohra, skond il-verbal a folio 36 tal-process. Fl-istess verbal jinghad illi l-Membri Teknici se isejhu access iehor. Fil-fatt fis-seduta tal-21 t'Ottubru 2009 jinghad illi: "Il-periti pprezentaw ir-rapport taghhom seduta stante" pero r-rapport peritali ma jinstabx in atti. Illi stante illi fis-seduta tas-07 ta' Mejju 2015, "dehru d-difensuri tal-partijiet li ddikjaraw li m'ghandhomx iktar provi u li fis-seduta li jmiss jaghmlu s-sottomissjonijiet finali", jidher illi l-partijiet irrinunzjaw ghal tali rapport u kienu lesti li jipprocedu bil-kawza billi jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom u fil-fatt ghamlu s-sottomissjonijiet finali taghhom fis-seduta tad-19 t'Ottubru 2015 u l-kawza giet differita ghas-sentenza. Illi r-rikorrenti u l-intimat it-tnejn ressqu rapporti peritali ex parte. Il-Bord ghalhekk huwa tal-fehma illi n-nuqqas tar-rapport peritali tal-Membri Teknici tal-Bord ma ghandux ikun u ma hux ta' ostaklu ghall-prolazzjoni tas-sentenza.

Illi l-Perit Claude Busuttil irrediga rapport iehor markat Dok CB1, a folio 56 tal-process, minn fejn jirrizulta li l-intimat ma ghamel l-ebda xogholijiet rimedjali hlief "a superficial roof treatment", u dan gie konstatat fil-prezenza tal-Periti tal-Bord fl-access li sar fit-03 ta' Settembru 2009.

Illi r-rikorrenti ressqu wkoll rapport iehor datat 26 t'Awissu 2010, redatt mill-Perit Edgar Caruana Montaldo a folio 159 tal-process fejn l-istess Perit ippropona x'xogholijiet ghandhom isiru sabiex ma jaqghux is-soqfa fit-tielet sular (second floor level) u dan biss bhala sapport ghas-saqaf minhabba li kien ta' periklu.

Illi l-intimat da parti tieghu ressaq ukoll rapport peritali redatt mill-Perit Censu Galea datat 18 ta' Gunju 2008 wara spezzjoni li saret fis-16 ta' Gunju 2008. Illi dan ir-rapport jikkonferma l-hsara fis-soqfa u jiddikjara li kien jidher li kienet saret manutenzjoni ordinarja f'diversi okkazjonijiet.

Illi wara li ra r-rapporti kollha u r-ritratti annessi u in vista li dan l-ahhar rapport sar wara li sar l-ewwel rapport li juri l-hsarat u minn liema huwa ovvju li ma kienet qed issir l-ebda manutenzjoni tal-bejt, stante wkoll illi partijiet mill-bejt kienu miksija bid-debris, l-unika konkluzjoni logika hija li tali manutenzjoni saret biss wara li gew istitwiti l-proceduri odjerni.

Illi l-inkwilin ilu li dahal mill-kirja sa mit-30 ta' Novembru 1964 skond l-iskrittura tal-kera esebita mill-partijiet. Illi mir-rapporti peritali jirrizulta illi matul dawn is-snin kollha ma kinitx issir manutenzjoni ordinarja tant illi l-inkwilin lanqas ha hsieb li jirrimedja ghall-problema tal-perkolazzjoni ta' l-ilma kif tfaccat tali problema bil-konsegwenza li sena wara sena l-problema

aggravat. Mhux biss izda l-intimat ma gab l-ebda prova dwar il-manutenzjoni ordinarja li kien jaghmel fil-fond. Lanqas is-socjeta' ntervenuta fil-kawza ma gabet tali prova. Illi l-inkwilin lanqas gab xi prova illi huwa qatt informa lis-sid li l-fond kellu bzonn ta' xi manutenzjoni straordinarja u li s-sid ma tax kaz u ma ghamilx il-manutenzjoni mehtiega. Kien jinkombi lill-inkwilin li jinforma lis-sid malli tfaccat il-problema sabiex ikunu jistghu jsiru t-tiswijiet u l-hsara ma tiggravax. L-inkwilin ma jistax jitfa' n-nuqqasijiet tieghu fuq spallejn is-sid, wara li r-rikorrenti istitwew dawn il-proceduri, meta hu qatt qabel ma ghamel il-manutenzjoni ordinarja sabiex ma jizviluppawx hsarat u meta hu qatt ma nforma lis-sid dwar tali hsara. Illi l-istess jinghad ghas-socjeta' intervenuta fil-kawza li skond l-iskrittura privata a folio 162 tal-process dahlet fis-sullokazzjoni fit-18 ta' Novembru 2006. L-istess socjeta' ma gabet l-ebda prova li matul dawn is-snin kollha u cioe' la fis-sentejn sakemm infethet il-kawza u lanqas fis-snin sussegwenti u cioe' sa l-01 ta' Novembru 2012 meta xehed ir-rapprezentant taghha, a folio 160 tal-process, qatt ghamlet xi manutenzjoni ordinarja jew infurmat lis-sid li kien hemm bzonn ta' manutenzjoni straordinarja.

Illi ghalhekk jirrizulta li l-inkwilin kkawza hsara hafna fil-fond bin-nuqqas tieghu li jaghmel manutenzjoni regolari fil-fond mertu tal-kawza, u tali nuqqas wassal ghall-hsara estensiva fl-istess fond. U ghalhekk it-tieni kawzali mressqa mir-rikorrenti giet ukoll ampjament pruvata.

Illi stante li l-ewwel u t-tieni kawzali gew ampjament pruvati, u t-tnejn jaghtu lok sabiex it-talbiet tar-rikorrenti jigu milqugha, l-Bord huwa tal-fehma li ma hemmx ghalfejn tigi nvestigata wkoll it-tielet kawzali u cioe' dik dwar li l-inkwilin ma kellux dritt li jissulloka l-fond jew jekk kellu tali

dritt kien ghal darba wahda biss u mhux ghal diversi sullokazzjonijiet konsekuttivi.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qed jilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond numru tlieta (3), St. Anne Street, Sliema. U ghall-fini ta’ zgumbrament jiffissa terminu ta’ zmien tletin (30) jum mil-lum, bl-ispejjez kontra l-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur