BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Numru 92/2013

John Azzopardi Vella (detentur tal-karta tal-identità numru 466438(M)) u martu Estelle Azzopardi (detentrici tal-karta tal-identità numru:49642((M)).

vs

Henry Azzopardi u martu Judith Azzopardi ghal kwalunkwe interess li jista' ikollha.

Illum, 26 ta' Jannar 2017

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur li jghid hekk:

Illi permezz ta’ skrittura datata tnejn (2) ta’ Gunju tas-sena elf disa’ mija u sebgha u sebghin (1977), l-esponenti ikkoncedew b’titolu ta’ kera l-fond fi flat 4, ‘Holland Court’, Triq Bisazza Sliema ghall-perjodu ta’ hames (5) snin, liema terminu ta’ kera kellu jiskadi fil-wiehed u tletin (31) ta’ Mejju tas-sena elf disa’ mija u tnejn u tmenin (1982).

Illi fl-ahhar sentejn tal-kirja originali, il-fond kien mikri bir-rata ta’ sitt mija u sittin lira (Lm660) ossia elf hames mija u sebgha u tletin euro u disgha u tletin centezmu (€1537.39) fis-sena.

Illi l-fond in kwistjoni huwa ddekontrollat imma in vista tal-emendi tal-1979 tal-artiklu 5 tal-Kap. 158, l-intimati ma ivvakawx il-fond de quo meta skadiet il-kirja originali imma qed igeddu l-imsemmija kirja.

Illi l-esponenti t-tnejn li huma persuni anzjani u ghandhom aktar minn sebghin sena u fil-prezent qeghdin jghixu f’appartament illi mhux propjetà esklussiva taghhom imma tieghu huma ko-propretarji flimkien ma’ hut l-esponenti Estelle Azzopardi, liema appartament taccedi ghalih b’hafna tarag u dana bi skumdità evidenti ghalihom.

Illi ghaldaqstant huma jixtiequ jiehdu lura il-pussess tal-appartament mikri lill-intimati ghal uzu personali taghhom sabiex ikunu jistghu jghixu fih ghall-kumplament ta’ hajjithom.

Illi del resto il-lum tant kemm hawn propjetà ghall-kera fuq is-suq illi l-intimati m’ghandhomx ikollhom problemi sabiex isibu post alternattiv illi jistghu jikru ghalkemm probabilment mhux f’post prominenti bhal Triq Bisazza.

Ghaldaqstant l-esponenti bil-qima jitolbu illi dana l-Onorabbli Bord joghgbu jordna r-ripresa mill-esponenti tal-pussess tal-appartament de quo fl-iskadenza li jmiss ta' dina l-kirja u jordna lill-intimati jivvakaw l-istess fond.

Ra r-risposta tal-intimati li tghid hekk:

1. Preliminarjament:

   (a) Illi t-talba ghar-ripresa tal-fond dekontrollat fuq il-kawzali premessa hija skond l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta bla ebda fondament legali. L-esponenti huwa cittadini Maltin u jirrisjiedu fil-fond 'de quo' bhala r-residenza ordinarja taghhom.

   (b) Illi r-rikors promotorju huwa irritu u null ghax nieqes minn talba ghat-terminazzjoni tal-kirja.

2. Illi bla pregudizzju ghall-premess u fil-mertu din hija biss skuza ghar-rikorrent, li ilhom zmien imqabbdin mal-esponenti u jivvessawhom, u dana peress illi l-fond in kwistjoni ilu s-snin l-unika dar ta' abitazzjoni tal-esponenti. Ir-ripresa tal-fond 'de quo' jikkawza sofferenzi kbar lill-esponenti li huma pensjonanti u ghandhom eta' ta' 81 u 74 sena rispettivament.

3. Illi huwa risaput illi r-rikorrenti ghandhom dar fejn jirrisjiedu u ghandhom ukoll postijiet ohra taghhom.

4. Salv risposta ulterjuri permessa mill-ligi.

Ra r-risposta ulterjuri tal-intimati li tghid hekk:

> Illi r-rikorrenti rrinunzjaw tacitament ghat-talba taghhom ghar-ripreza tal-fond "de quo" meta in seguitu ghall-prezentata tar-rikors promotorju huma accettaw il-hlas tal-kera ghall-iskadenzi ta' Ottubru 2013 u Novembru 2013 (Ara Dok "A" u "B" hawn uniti) – (Ref: Seychell vs Depasquale Vol. XXXIX - I - 134, Appell Civili, 25 ta' Marzu, 1955).

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali Rikors Numru: 15/2014 deciza fit-30 ta' Settembru 2016, kopja informali tal-istess esebita bhala Dok MAV1 a folio 74 tal-process;

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet;

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies il-provi kollha prodotti;

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qed jitolbu l-izgumbrament tal-intimati mill-fond Flat 4, 'Holland Court', Triq Bisazza Sliema, ghar-raguni: *"Illi l-esponenti t-tnejn li huma persuni anzjani u ghandhom aktar minn sebghin sena u fil-prezent qeghdin jghixu f'appartament illi mhux propjetà esklussiva taghhom imma tieghu huma ko-propretarji flimkien ma' hut l-esponenti Estelle Azzopardi, liema appartament taccedi ghalih b'hafna tarag u dana bi skumdità evidenti ghalihom.*

Illi ghaldaqstant huma jixtiequ jiehdu lura il-pussess tal-appartament mikri lill-intimati ghal uzu personali taghhom sabiex ikunu jistghu jghixu fih ghall-kumplament ta' hajjithom."

Illi l-intimati jeccepixxu illi:

"Preliminarjament:

Illi t-talba ghar-ripresa tal-fond dekontrollat fuq il-kawzali premessa hija skond l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta bla beda fondament legali. L-esponenti huwa cittadini Maltin u jirrisjiedu fil-fond 'de quo' bhala r-residenza ordinarja taghhom.

Illi r-rikors promotorju huwa irritu u null ghax nieqes minn talba ghat-terminazzjoni tal-kirja.

Illi bla pregudizzju ghall-premess u fil-mertu din hija biss skuza ghar-rikorrent, li ilhom zmien imqabbdin mal-esponenti u jivvessawhom, u dana peress illi l-fond in kwistjoni ilu s-snin l-unika dar ta' abitazzjoni tal-esponenti. Ir-ripresa tal-fond 'de quo' jikkawza sofferenzi kbar lill-esponenti li huma pensjonanti u ghandhom eta' ta' 81 u 74 sena rispettivament.

Illi huwa risaput illi r-rikorrenti ghandhom dar fejn jirrisjiedu u ghandhom ukoll postijiet ohra taghhom.

Salv risposta ulterjuri permessa mill-ligi."

"Illi r-rikorrenti rrinunzjaw tacitament ghat-talba taghhom ghar-ripreza tal-fond "de quo" meta in seguitu ghall-prezentata tar-rikors promotorju huma accettaw il-hlas tal-kera ghall-iskadenzi ta' Ottubru 2013 u Novembru 2013 (Ara Dok "A" u "B" hawn uniti) – (Ref: Seychell vs Depasquale Vol. XXXIX - I - 134, Appell Civili, 25 ta' Marzu, 1955)."

Illi permezz tal-kawza kostituzzjonali Rikors Numru: 15/2014 deciza fit-30 ta' Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali "iv. tipprovdi dwar it-talba tal-atturi ghall-izgumbrament tal-konvenuti Azzopardi billi tghid illi l-Art. 5 tal-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar hija bla effett fir-relazzjoni bejn l-atturi bhala sid il-kera u l-konvenuti Azzopardi bhala kerrejja, u ghalhekk il-konvenuti Azzopardi ma jistghux jinqdew b'dik id-disposizzjoni tal-ligi kontra l-atturi".

L-istess sentenza kostituzzjonali ghalhekk effettivament iddikjarat biss li l-Artiklu 5 tal-Kapitolu 158 ma ghandux japplika ghar-relazzjoni bejn il-partijiet odjerni. Effettivament l-istess sentenza ma tiddikjara xejn dwar l-izgumbrament tal-intimati mill-imsemmi fond, u dan bir-ragun stante illi tali zgumbrament huwa kompetenza ta' dan il-Bord u ma jaqax fil-kompetenza tal-Qorti Kostituzzjonali, stante illi talba ghal zgumbrament ma hiex ta' natura u indoli kostituzzjonali.

Illi din is-sentenza ghalhekk iddisponiet minn u ddecidiet l-ewwel eccezzjoni preliminari u cioè l-paragrafu (1a) mressqa mill-intimati.

Illi, kif inhu ben saput, kull Qorti inkluz dan il-Bord ghandu jikkunsidra l-assjem tal-provi migjuba quddiemu u mhux element wiehed minn tali provi. Illi ghalhekk il-Bord irid jikkunsidra l-provi kollha rigwardanti t-

talbiet tar-rikorrenti u mhux biss l-imsemmija sentenza tal-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali.

Illi l-provi mressqa mir-rikorrenti sabiex jippruvaw il-kawzali taghhom jikkonsistu fin-nota esebita a folio 73 et sequitur tal-process.

Illi rigward il-kawzali li fuqhom hija msejsa t-talba tar-rikorrenti jibda biex jinghad illi l-ewwel kawzali u cioè “Illi l-esponenti t-tnejn li huma persuni anzjani u ghandhom aktar minn sebghin sena u fil-prezent qeghdin jghixu f’appartament illi mhux propjetà esklussiva taghhom imma tieghu huma ko-propretarji flimkien ma’ hut l-esponenti Estelle Azzopardi, liema appartament taccedi ghalih b’hafna tarag u dana bi skumdità evidenti ghalihom”, ma ghandha l-ebda bazi legali li tista’ twassal ghall-izgumbrament tal-intimati mill-fond mertu tal-kawza. In oltre, ma ngabet l-ebda prova mir-rikorrenti sabiex isostnu din il-kawzali.

Illi t-tieni kawzali mressqa mir-rikorrenti tghid: “Illi ghaldaqstant huma jixtiequ jiehdu lura il-pussess tal-appartament mikri lill-intimati ghal uzu personali taghhom sabiex ikunu jistghu jghixu fih ghall-kumplament ta’ hajjithom.” Hija biss din il-kawzali li ghandha fondament legali u cioè dak li r-rikorrenti jinhtiegu l-fond ghall-uzu personali taghhom.

Illi l-provi mressqa mir-rikorrenti f’dan ir-rigward huma limitatissimi. Jibda biex jinghad illi fil-proceduri odjerni r-rikorrenti lanqas biss xehdu sabiex isostnu din il-kawza taghhom. Gie esebit però l-affidavit tar-rikorrenti Maria Stella sive Estelle Azzopardi markat dokument MAV3 a folio 97 tal-process, li kien sar fil-proceduri kostituzzjonali fuq imsemmija. Fl-imsemmi affidavit tispikka d-dikjarazzjoni ripetuta aktar minn darba tar-rikorrenti illi l-fond mikri lill-intimati llum igib hafna aktar flus fis-suq. Tispikka in partikulari id-dikjarazzjoni taghha fit-tieni

pagna tal-istess affidavit taghha u cioè a folio 98, fil-paragrafu penultimu fejn ir-rikorrenti tghid: “Kieku l-fond huwa f’idejja llum, oltre li kont immur nghix go fih jien, jekk kont niddeciedi mod iehor u kont nikrih fis-suq, kont indahhal €1,000 fix-xahar, kif jinkrew l-appartament f’dawk l-inhawi”. Illi a folio 99 tal-process, fl-istess affidavit, ir-rikorrenti terga’ tinsisti li “ghandi nircievi mill-inqas €1,000 fix-xahar”. Fil-paragrafu ta’ wara, fl-istess pagna qisu wara li regghet hasbitha tghid: “Illi dan il-fond, kif ghadni kif ghidt, ghandi bzonnu biex immur nghix go fih jien u membri tal-familja tieghi ghax jien qed nghix fil-kera tan-nies oltre li ma nifilhux nitilghu turgien jien u zewgi.” Illi però, fir-rigward ta’ din id-dikjarazzjoni taghha, r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova u ghalhekk din id-dikjarazzjoni tibqa’ biss allegazzjoni da parti taghhom.

Illi d-dokument esebit a folio 114 tal-process, ma huwiex awtentikat bl-ebda mod, lanqas minimament bhala vera kopja, u lanqas ma hu konfermat bil-gurament minn min seta’ hargu. In oltre jirrisali ghas-sena 2007 meta l-proceduri odjerni gew istitwiti fis-sena 2013. Illi ghalhekk tali dokument ma jistax ikun ta’ konfort ghat-talba tar-rikorrenti.

Illi mill-provi prodotti l-Bord huwa tal-fehma li r-rikorrenti ma gabux provi sabiex jippruvaw b’success din il-kawzali tal-bzonn tal-fond ghall-uzu personali taghhom.

Illi, in oltre, minkejja l-proceduri odjerni r-rikorrenti ghal darbtejn konsekuttivi wara li istitwew il-proceduri odjerni, accettaw il-kera ghall-imsemmi fond. Illi minhabba f’hekk l-intimati kienu ressqu risposta ulterjuri a folio 9 tal-process fejn ukoll kienu annettew kopja tal-hlas li kien sar esebiti bhala Dok A u Dok B a folio 10 u 11 tal-process.

Illi huwa gia stabbilit fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna li tali att kommess mir-rikorrenti wara l-istituzzjoni tal-proceduri odjerni ghall-izgumbrament tal-intimati, jikkostitwixxi rinunzja tacita tal-azzjoni mehuda mir-rikorrenti u accettazzjoni tacita mir-rikorrenti tat-titolu ta' kera tal-intimati fuq l-imsemmi fond.

Illi huwa minnu wkoll illi s-sentenza kwotata mill-intimati tmur lura ghas-sena 1955 izda huwa minnu wkoll li tali gurisprudenza ma nbidlitx matul is-snin, minkejja diversi tibdil fil-ligi u fil-gurisprudenza nostrana fil-kamp tal-kirjiet. Konsegwentament tali gurisprudenza ghada applikabbli anke llum.

Fil-fatt dan il-principju rega' gie abbraccjat mill-Qorti tal-Appell, Sede Superjuri, fil-kawza fl-ismijiet Anthony Sammut u l-Avukat Anthony Farrugia vs Avukat Tonio Azzopardi, deciza fid-29 ta' Novembru 1993, liema sentenza taghmel referenza wkoll ghas-sentenza Schembri vs Bonnici deciza mill-istess Qorti tal-Appell, Sede Superjuri, deciza fit-13 ta' Dicembru 1954 (XXXVIII.I.272). Illi l-Qorti tal-Appell f'dawn il-kawzi dahlet fl-element tar-rinunzja u ddikjarat illi "Meta rinunzja ghal drittijiet ma tkunx espressa izda tkun tacita trid tirrizulta minn fatt li juri "(a) volonta preciza li d-dritt qed jigi abbandunat; u li (b) l-fatt huwa assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt – jus receptum". Illi l-kuncett tar-rinunzja f'din il-kawza kien ukoll fil-kuntest ta' kirja in segwitu tal-applikabbilita ta' l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158.

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti ma gabu l-ebda raguni jew spjegazzjoni ghaliex accettaw dawk iz-zewg pagamenti ta' kera u bl-ebda mod ma cahdu li rcevewhom jew b'xi mod jew iehor ikkontrabattew l-istess accettazzjoni ta' kera da parti taghhom. U ghalhekk l-unika konkluzjoni legittima hija dik li r-rikorrenti rrinunzjaw ghad-dritt taghhom u abbandunaw il-konservazzjoni ta' tali dritt.

Illi kif inhu ben saput, il-principju huwa li min jallega jrid jipprova u fin-nuqqas ta' prova li twassal lill-Bord ghall-konvinciment morali illi t-talbiet tar-rikorrenti huma fundati u ben pruvati, kull dubju ghandu jmur favur il-kerrej.

Illi mill-assjem tal-provi prodotti mir-rikorrenti, li kif inghad fuq huma ftit wisq u bla dubju insufficjenti sabiex ir-rikorrenti jirnexxu fit-talbiet taghhom, il-Bord ma jistax isib li t-talbiet tar-rikorrenti jimmeritaw li jigu milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord filwaqt illi qieghed jilqa' l-eccezzjoni tal-intimat dwar l-accettazzjoni tal-kera pendenti l-proceduri odjerni, qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur