BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 79/2015

Alfred Falzon Sant Manduca ID 417542M, Alberta sive Bertha Camilleri ID 982045M, Philip Bugeja ID 571564M, Julian Bugeja ID 56368M, Mary Ann Ross ID 204175M, Paul Manduca Charles Manduca, Philip Manduca, Francis Manduca u Felicity Manduca

vs

L-avukat Henry sive Harry Vassallo ID 152155M u martu Susanna Vassallo ID 149567M ghal kull interess li jista' ikollha.

Illum, 15 ta' Dicembru 2017

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur li jghid hekk:

1. Illi huma jikru lill-intimati l-appartament internament markat bin-numru (1) fil-korp ta' appartamenti bin-numru ufficjali hamsa u tletin (35), Triq Federico, Valletta skont skrittura originali kopja Dok A iffirmata fl-24 ta' Frar 1988.

2. Illi l-kirja originali kienet ghal hames snin di fermo u hames snin di rispetto bil-kera ta' Lm130 (illum €302.82) fis-sena liema kera tithallas kull sitt xhur bil-quddiem u li giet awmentata bis-sahha tal-Att X tal-2009 in kwantu kirja ta' fond kummercjali mikri principalment bhala ufficcju.

3. Illi l-intimati ilhom ma jhallsu il-kera ghal zmien twil u ghandhom ihallsu is-somma ta' €529.64 ghall-iskadenzi tal-1 ta' Jannar u l-1 ta' Lulju 2013; is-somma ta' €556.13 ghall-iskadenzi tal-1 ta' Jannar 2014 u 1-ta' Lulju 2014 u s-somma ta' €583.93 ghall-iskadenzi tal-1 ta' Jannar 2015 u tal-1 ta' Lulju 2015. B'kollox: elf sitt mija u disgha u sittin euro u sebghin centezmu (€1,669.70).

4. Illi l-esponenti baghtu diversi interpellanzi ghall-hlas ta' dawn l-arretrati izda ma thallas xejn mill-ammont dovut kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni.

5. Illi l-intimati mhumiex qeghdin juzaw il-fond ghall-iskop mikri u l-fond gie abbandunat ghal kollox.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu illi dan il-Bord:

a) Jikkundanna lill-intimati solidalment bejniethom ihallsu lill-esponenti s-somma komplessiva ta' €1,669.70 bhala arretrati ta' kera ghas-sitt iskadenzi kollha mill-1 ta' Jannar 2013 sal-1 ta' Lulju 2015 kif fuq indikati;

b) Tiddetermina u tiddikjara illi l-intimati huma moruzi skont il-ligi fil-hlas tal-kera;

c) Tiddetermina u tiddikjara li m'ghadhomx qeghdin juzaw l-appartament ghall-iskop li gie mikri u ghaldaqstant tiddikjara illi tilfu id-dritt li jibqghu igeddu l-lokazzjoni bis-sahha tal-Artiklu 5(3) Kap 158;

d) Konsegwentament tikkundanna lill-intimati jizgumbraw mill-fond 35/1, Triq Federico, Valletta u jnehhu dak kollu li huwa hwejjighom fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez u bl-imghax kontra l-intimati solidalment bejniethom.

Ra r-risposta tal-intimati li tghid hekk:

Illi it-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Illi Dottor Harry Vassallo ilu juza il-fond in kwistjoni bhala ufficcju legali ghal dawn l-ahhar circa tletin sena. Qabel l-iffirmar tal-kuntratt anness mar-rikors promotur (Dok. A), il-fond in kwistjoni kien uzat bhala ufficcju legali minn missieru, Dottor Frank Vassallo u zijuh dottor George Vassallo. Il-fond ilu jintuza minn familtu bhala ufficcju legali minn wara t-tieni gwerra dinjija.

Nonostante illi l-intimat jinstab imsiefer ghax jahdem barra b'kuntratt definit, il-fond *de quo* baqa' jaqdi l-funzjoni tieghu ghal konservazzjoni ta' dokumenti legali u bhala indirizz ghall-korrispondenza relatata.

Illi l-fond ghadu adibit ghal uzu bhala ufficcju.

L-intimat fadallu circa tmintax-il xahar fi Bruxelles u wara se jerga' jigi f'pajjizu u ikompli jipprattika bhala avukat fl-ufficcju tieghu li qed jikri mir-rikorrenti. L-intimat huwa missier ta' tlett it-tfal li ghadhom minorenni, allura il-professjoni tieghu ser tkun l-uniku dhul tieghu, konsegwentament ma jippjanax bl-ebda mod l-irtirar mill-professjoni.

Illi dan ir-rikors huwa intempestiv. Minkejja l-fatt illi l-intimat hatar bhala prokuratur lil Claude Formosa, li gieli ha hsieb il-hlas tal-kera u li personalment informa lir-rikorrenti bil-prokura li nghata, l-intimati qatt ma gew interpellati b'ittri registrati jew b'xi mod iehor biex ihallsu xi arretrati ta' kera.

Illi skont il-kuntratt ta' lokazzjoni *il-fond ghandu jintuza principalment bhala ufficcju.* L-intimat kien ftiehem mal-amministratur tal-fond li seta' ukoll jintuza bhala abitazzjoni jew residenza.

Illi l-ammont mitlub gie immedjatament iddepozitat fir-Registru tal-Qorti minghajr pregudizzju u waqt il-kors tal-kawza ser tigi pprezentata l-kopja tad-depozitu relattiv imhallsa sa llum.

Illi mhux minnu li l-fond gie abbandunat jew m'ghadux qed jintuza ghall-iskop li gie miftiehem kif ser jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza.

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-23 ta' Marzu 2017.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati tal-21 t'April 2017.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu r-ripreza tal-fond mertu tal-kawza ghaliex l-intimati (1) huma moruzi fil-hlas tal-kera u (2) mhux juzaw il-fond ghall-iskop mikri u l-fond gie abbandunat.

L-intimati jichdu dan anzi jghidu li qatt ma rcevew interpellanzi biex ihallsu l-iskadenzi tal-kera dovuti u li ghalkemm prezentament jinsabu fl-esteru l-fond ghadu jintuza bhala ufficcju u kif jiskadi l-kuntratt tax-xoghol se jergghu jirritornaw Malta u l-fond jkompli jintuza.

Illi l-principju li l-onus probandi huwa fuq ir-rikorrenti u cioè li min jallega jrid jipprova huwa principju baziku applikabbli f'kull kawza izda aktar u aktar quddiem dan il-Bord fejn il-kawza si tratta minn talba ghar-ripreza tal-fond u konsegwentament l-izgumbrament tal-inkwilin.

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed jistriehu fuq ix-xhieda tal-amministratur. Fil-fatt hadd minnhom ma xehed f'dawn il-proceduri. Illi r-rikorrenti bl-ebda mod ma rnexxielhom juru li l-interpellazzjonijiet taghhom waslu ghand l-intimat. Kuntrarjament ghal dak li xehed l-amministratur, irrizulta li anke meta l-intimati kienu jghixu Malta, l-kera kienet tithallas wara li jircievu talba ghall-hlas minn ghand l-istess amministratur, u dan skont ma jirrizulta mill-ittri esebiti mill-intimati.

Illi l-intimat jiddikjara li l-ewwel interpellazzjoni li waslitlu kienet il-kawza u mmedjatament thallset il-kera. Kif instab fl-esteru sabiex jigi notifikat bil-kawza daqshekk iehor ir-rikorrenti setghu jibghatulu fl-istess indirizz talba ghall-hlas. Ir-rikorrenti ma gabu l-ebda prova li t-talbiet taghhom qatt waslu ghand l-intimati u l-intimati baqghu inadempjenti.

Giet esebita wkoll redirection of mail li tkopri kwazi l-perjodu kollu citat mir-rikorrenti dwar il-morozità tal-intimati. Claude Formosa jikkonferma li qatt ma rcieva ittri u li meta kien hallas ghan-nom tal-intimati ma nghatax ircevuta.

Illi l-intimat jiddikjara u r-ritratti annessi mal-affidavit tieghu juru li l-fond huwa adebit bhala ufficcju. Jiddikjara ukoll li huwa ghadu intenzjonat li wara li jaghlaq il-kuntratt tax-xoghol fl-esteru jigi lura Malta u jkompli jipprattika l-professjoni ta' Avukat.

Illi huwa ben stabbilit fil-gurisprudenza taghna li fejn si tratta ta' ripreza tal-fond kwalunkwe dubju ghandu jmur favur l-inkwilin.

Illi in oltre fil-kaz odjern il-fond kien gie mikri ukoll bhala residenza u ghalhekk, bil-proviso specifiku li taghmel il-ligi, stante li l-intimat jinsab fl-esteru ghar-ragunijiet ta' xoghol ma jistax jinghad li abbanduna l-fond.

Illi ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti ma pruvawx il-kaz taghhom adegwatament.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur