BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 49/2008

Tereza Mifsud, u wara l-mewt taghha l-atti kienu legittimati f'isem Michael, Maria Concetta u Consiglio ahwa Mifsud b'digriet tal-Bord tad-29 ta' Awwissu 2011, u wara l-mewt ta' Michael Mifsud l-atti kienu legittimati f'isem Consiglio Mifsud u Adrian Caruana b'digriet tal-Bord tas-16 ta' April 2015

vs

Charles Camilleri u b'digriet tal-Bord tat-3 ta' Marzu 2010 kienu kjamati in kawza Simon u Angelo Camilleri, u wara l-mewt ta' Angelo Camilleri l-atti kienu trasfuzi f'isem l-istess Charles Camilleri u Simon Camilleri

Illum 17 ta' Ottubru 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> "Illi hija is-sid tal-fond, ossija hanut tax-xoghol, f'numru 25, f'Triq Bormla, iz-Zejtun, li hija tikri lil intimat bil-kera ta' tmintax il-lira maltin (Lm18), ekwivalenti ghal wiehed u erbghin ewro u tlieta u disghin centezmu (Ewro 41.93), fis-sena.
>
> Illi dan il fond huwa mikri lill-intimat bhala hanut tax-xoghol.
>
> Illi dan il-fond jidher illi mhux jintuza mill-intimat u qed jinzamm fi stat ta' abbandun.
>
> Illi l-esponenti ghandha bzonn dan il-fond biex tuzah hija jew familjari taghha.
>
> Illi konsegwentement dan il-fond qed ibati danni kbar kif jiccertifika l-Perit Ronald Muscat Azzopardi fir-rapport tieghu, kopja hawn annessa
>
> U b'digriet tal-Bord tal-21 t'Ottubru 2015 r-rikorrenti gew awtorizzati jzidu kawzali ohra ghat-talba taghhom u cioe` dik ta' bdil tad-destinazzjoni tal-fond.
>
> Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett li dana l-Onorabbli Bord jawtorizza lill esponenti tirriprendi l-pussess tal-istess fond minn ghand l-intimat ghar-ragunijiet imsemmija. Bl-ispejjez kontra l-intimat."

Ra r-risposta tal-intimat Charles Camilleri li tghid hekk:

“1. Preliminarjament in-nullita’ tar-rikors minhabba li dan sar kontra wiehed biss mill-inkwilini.

2. Illi minghajr pregudizzju, ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom.

3. Subordinament it-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi kuntrarjament ghal dak allegat fir-rikors promotur mhux minnu illi l-fond mhux jintuza mill-intimat u lanqas hu minnu illi l-fond qieghed jinzamm fi stat ta’ abbandun.

4. Illi f’kull kaz huwa risaput fil-gurisprudenza li qualsiasi nuqqas li jista’ jkun hemm mill-inkwilin hu sanzjonat mir-rikorrenti meta rceviet il-kera f’diversi okkazzjonijiet.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.”

Ra wkoll ir-risposta ta’ l-intimat Angelo Julio Camilleri li tghid hekk:

“1. Preliminarjament ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom.

2. Illi minghajr pregudizzju, it-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi kuntrarjament ghal dak allegat fir-rikors promotur mhux minnu illi l-fond mhux jintuza mill-intimat u lanqas hu minnu illi l-fond qieghed jinzamm fi stat ta’ abbandun.

3. Illi f’kull kaz huwa risaput fil-gurisprudenza li qualsiasi nuqqas li jista’ jkun hemm mill-inkwilin hu sanzjonat mir-rikorrenti meta rceviet il-kera f’diversi okkazzjonijiet.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.”

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat Simon Camilleri li tghid hekk:

“1. Preliminarjament ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom.

2. Illi minghajr pregudizzju, it-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi kuntrarjament ghal dak allegat fir-rikors promotur mhux minnu illi l-fond mhux jintuza mill-intimat u lanqas hu minnu illi l-fond qieghed jinzamm fi stat ta’ abbandun.

3. Illi f’kull kaz huwa risaput fil-gurisprudenza li qualsiasi nuqqas li jista’ jkun hemm mill-inkwilin hu sanzjonat mir-rikorrenti meta rceviet il-kera f’diversi okkazzjonijiet.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.”

Ra r-risposta ulterjuri ta’ l-intimat Carmelo sive Charles Camilleri et tas-16 ta’ Dicembru 2015 li tghid hekk:

“Illi m’huwiex minnu li l-esponenti ghamlu xi hsarat fil-fond de quo.

Illi l-esponenti dejjem ghamlu l-manutenzjoni rikjesta u li titlob is-sengha u l-arti kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza."

Ra l-atti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent tas-06 ta' Marzu 2017.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Charles Camilleri tas-26 ta' Gunju 2017.

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

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed titlob ir-ripreza tal-fond minhabba illi (1) il-fond huwa mikri lill-intimat bhala hanut tax-xoghol, (2) il-fond mhux jintuza u qed jinzamm fi stat ta' abbandun, (3) l-esponenti ghandha bzonn dan il-fond biex tuzah hija jew familjari taghha, (4) il-fond qed ibati danni kbar kif jiccertifika l-Perit Ronald Muscat Azzopardi fir-rapport tieghu, u (5) bdil tad-destinazzjoni tal-fond.

L-intimati jeccepixxu: (1) Preliminarjament in-nullità tar-rikors minhabba li dan sar kontra wiehed biss mill-inkwilini, (2) Illi r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom, (3) it-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi kuntrarjament ghal dak allegat fir-rikors promotur mhux minnu illi l-fond mhux jintuza mill-intimat u lanqas hu minnu illi l-fond qieghed jinzamm fi stat ta' abbandun u (4) qualsiasi nuqqas li jista' jkun hemm mill-inkwilin hu sanzjonat mir-rikorrenti meta rceviet il-kera f'diversi okkazzjonijiet. Salv eccezzjonijiet ohra.

Illi fir-rigward tar-risposta ulterjuri tal-intimati, prezentata fis-16 ta' Dicembru 2015 a folio 136 tal-process, ghandu jinghad illi din ir-risposta hija tardivissima. Fis-seduta tad-29 t'Ottubru 2015 il-Bord ikkonceda lill-intimati 20 jum ghall-prezentata tal-eccezzjoni/jiet ulterjuri taghhom, jigifieri sad-19 ta' Novembru 2015. In-nota tal-eccezzjonijiet tal-intimati giet prezentata fis-16 ta' Dicembru 2015 jigifieri kwazi xahar wara l-iskadenza tat-terminu koncess. Illi oltre dan, l-eccezzjonijiet imressqa ma ghandhom l-ebda rilevanza ghall-kawzali ulterjuri mressqa mir-rikorrenti u cioè dik tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Mhux biss izda dawn huma eccezzjonijiet li l-intimati setghu facilment jaghtu fil-bidu tal-kawza, konsegwentament il-Bord ma jistax jiehu konjizzjoni ta' tali eccezzjonijiet ulterjuri.

Fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni mressqa mill-intimat Charles Camilleri, din giet sorvolata bil-kjamata fil-kawza tal-intimati l-ohra Simon u Angelo Camilleri permezz tad-digriet tal-Bord tat-03 ta' Marzu 2010, a folio 19 tal-process.

Fir-rigward tat-tieni eccezzjoni u cioè l-prova dwar it-titolu tar-rikorrenti, r-rikorrenti esebew diversi kopji tal-ircevuti tal-kera li l-intimat Charles Camilleri kien ihallas lill-familja Mifsud, immarkati Dok TM 3 sa Dok TM 7 a folio 65 sa 69 tal-process. Illi ghalhekk l-intimati minn dejjem irrikonoxxew lir-rikorrenti bhala sidien tal-fond mertu tal-kawza, jew il-persuna/i bid-dritt li tircievi jew jircievu l-kera, tant illi l-intimat Charles Camilleri kien imur ihallas il-kera dovuta ghand ir-rikorrenti originali Tereza Mifsud. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qeghda tigi michuda.

Illi fil-mertu r-rikorrenti tghid illi l-fond kien inkera lill-intimat bhala hanut tax-xoghol. Dan gie konfermat ampjament mill-intimat Charles Camilleri nnifsu fl-affidavit tieghu Dok MP1 a folio 80 tal-process u in partikolari fil-

paragrafi 4 u 5, fejn l-intimat jghid: "*Dak iz-zmien kien jintuza bhala mithna tal-gwiez. Missieri fih fil-fatt kien jithan il-gwiez. Ghad hemm l-apparat imwahhal mal-hitan tal-garage sal-lum.*". Illi ghalhekk ma hemmx dubju li originarjament dan il-garage kien inkera bhala hanut tax-xoghol u cioe kien iservi bhala Mithna tal-gwiez. U ma giex mikri bhala garage ghall-ipparkjar ta' vetturi. Fl-istess affidavit fil-paragrafu 6 u 8 l-intimat jghid: *"Irrid nghid li missieri miet fil-11 ta' April tas-sena 1996.....Dak iz-zmien li kien miet missieri l-garage konna nuzawh biex nigaragejaw xi karozzi.*".

Illi ghalhekk l-intimat fl-affidavit tieghu stess jikkonferma li sar bdil fid-destinazzjoni tal-fond minn hanut tax-xoghol ghall-garage ghall-ipparkjar tal-karozzi.

Fl-istess affidavit, l-intimat jghid li qed jesebixxi kopja tal-kotba tal-kera markata Dokument CC (prg 2). Jghid ukoll illi wara l-mewt ta' missieru l-ktieb tal-kera dar fuq ommu u li sa dak iz-zmien il-kera kienet tigi accettata. Illi fil-fatt mal-affidavit ma giet annessa l-ebda kopja tal-kotba tal-kera. Illi l-kopji esebiti mir-rikorrenti jaslu sas-sena 1986 jigifieri ghaxar snin qabel miet il-missier. Illi ghalhekk l-intimati ma gabu l-ebda prova ta' dak li jallega fl-affidavit tieghu l-intimat Charles Camilleri u cioè li l-garage fil-mewt tal-missier kien jintuza ghall-karozzi u li l-kera kienet tigi accettata.

Illi ghalhekk il-kawzali tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond tinsab pruvata.

Illi l-fatt li l-intimati hadu Perit f'Gunju 2013 sabiex jispezzjona l-fond u c-certifikat relattiv mahrug fis-17 ta' Gunju 2013 ma tantx jista' jkun ta' komfort ghall-intimati in vista tal-fatt illi l-kawza kienet ilha li nfethet mit-22 ta' Lulju 2008, liema zmien huwa l-mument li fih il-Bord irid jikkunsidra l-fatti sabiex jezamina t-talbiet u l-eccezzjonijiet tal-partijiet u mhux xi mument iehor matul il-process tal-kawza.

Illi r-rikorrenti tghid li l-fond mhux jintuza mill-intimat u qed jinzamm fi stat ta' abbandun. L-intimati jghidu li dan mhux minnu. Izda r-ritratti esebiti mir-rikorrenti a folio 63 u 64 tal-process, immarkati TM 1 u TM 2 ma jhallu l-ebda dubju dwar il-fatt li l-fond ma kienx qed jinzamm f'kundizzjoni tajba u ma kienx qed jigi mantnut regolarment. In oltre, l-istess ritratti jimmilitaw favur it-tezi tar-rikorrenti li l-fond fil-fatt ma kienx qed jintuza. Dawn ir-ritratti juru kjarament li meta giet istitwita l-kawza, l-intimati ma kinux qed imantnu l-fond bhal bonus paterfamilias kif inhu l-obbligi taghhom. In oltre, mar-rikors promotur, ir-rikorrenti resqet rapport mahrug mill-Perit Ronald Muscat Azzopardi fit-08 ta' Mejju 2008, minn liema jirrizulta li "*Il-post irid manutenzjoni u tindif. Ma jidhirx illi hemm xi hsarat serji strutturali, imma l-aperturi jridu manutenzjoni u l-bini jrid manutenzjoni u zebgha.".*

Illi ghalhekk jirrizulta li l-fond kien fi stat ta' abbandun minghajr l-ebda manutenzjoni.

Illi fil-fatt fil-mori tal-kawza jidher li l-intimati ghamlu l-manutenzjoni mehtiega u fis-16 ta' Dicembru 2015 ressqu nota b'sett ritratti Dok CC1 sa CC 14, biex juru li l-fond jinsab mantnut tajjeb. Izda dawn jirriflettu l-kundizzjoni tal-fond f'dik id-data u cioe' fl-ahhar tas-sena 2015, meta l-kawza kien ilha mhollija ghall-provi tal-intimati sa mid-09 ta' Mejju 2013. Illi, ghalhekk minkejja li l-intimati sostnew li dejjem zammew il-fond f'kundizzjoni tajba l-provi mressqa juru mod iehor.

Illi l-eccezzjoni li r-rikorrenti accetta l-kera lanqas tista' tregi. Dan ghaliex l-intimati ma ressqu l-ebda prova dwar l-allegat hlas tal-kera, filwaqt illi l-ircevuti mressqa mir-rikorrenti a folio 65 sa 69 tal-process, Dok TM3 jwasslu biss sas-sena 1985 u ghalhekk ma hemm l-ebda prova la li l-intimati hallsu l-kera u wisq anqas li r-rikorrenti accettaw il-hlas tal-kera

wara li giet istitwita din il-kawza. Din l-eccezzjoni ghalhekk qed tigi michuda.

Illi fir-rigward tal-kawzali tal-bzonn kif inhu ben saput din il-kawzali ma tapplikax ukoll ghall-fondi kummercjali bhal ma hu l-kaz in ezami fejn originarjament il-fond kien jintuza ghan-negozju. Ghalhekk din il-kawzali qed tigi michuda.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum, bl-ispejjez kontra l-intimati.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur