BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAGISTRAT DR JOSETTE DEMICOLI LL.D

Bugeja Karl u Camilleri Thea

Vs

Agius Francis

Rik Gur Nru: 99/2019

Illum 7 ta' Ottubru 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

1. Illi Karl Bugeja u Thea Camilleri nee' Bugeja , u cioe l-atturi, huma l-proprjetarji tal- fond bin-numru 43, Triq l-Isouard , Sliema, liema fond inxtara mill-atturi permezz ta' kuntratt tal-akkwist tas-sebgha ta' april tas-sena elfejn u erbatax (07/04/2014), debitament irregistrat min-Nutar Dottor Ann Bugeja, kopja ta'liem kuntratt qedgha tigi hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok KB 1'.

2. Illi minkejja li ma jezistu l-ebda kuntratti jew xi forma ta' ftehim ta' kiri, jirrizulta li dan il- fond jirrisjedi go fih certu Francis Agius, li baqa' jghix fl-imsemmi fond wara li miet missieru.

3. Illi l-okkupazzjoni tal-fond mill-intimat huwa wiehed ghal-kollox abbuziv u illegali u dan ghar-ragunijiet hawn spjegati.

<u>Ragunijiet ghat-Talbiet Attrici</u>

1. ILLI l-intimat ma' ghandux titolu fil-ligi sabiex jibqa jokkupa l-post u dan peress li r- relazzjoni kuntrattwali, jekk xi darba din kienet tezisti, kienet fil-fatt saret bejn missier l-intimat u s-sidien ta' dak iz-zmien.

2. ILLI minn meta nxtara l-post mill-atturi, huma kemm il-darba pruvaw jaghmlu kuntratt mal-inkwilin u dan sabiex jinterpellawh ihallas il-kera dovuta minnhu u dan anke sabiex minghajr pregudizzju jintlahaq ftehim bejn il-partijiet, u b'hekk ma kienx ikun hemm bzonn li jibdew dawn il-proceduri, u dan anke kif jirrizulta mil-affidavits hawn annessa u mmarkati bhala 'Dok KB 2'u 'Dok.KB 3';

3. ILLI minkejja dawn it-tentattivi kollha, l-inkwilin, u cioe', l-intimat ghazel li jibqa inadempjenti, tant li l-atturi kienu anke ntavolaw ittra ufficjali, liema ittra ggib in-numru 1760/2017, permezz ta' liem interpellaw lill-intimat sabiex jivvaka mill-fond b'effett immedjat, kopja ta' liem ittra qedgha tigi hawn annessa u mmarkata bhala ' Dok KB 4 '.

4. ILLI jirrizulta wkoll li l-fond su citat ma huwiex qieghed jinzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u dan kif ikkonfermat fl-affidaviut ta' Anthony Bugeja (Dok KB 3), li mar fuq il-post diversi drabi u ra l-istat hazin li jinsab fiha dan il-fond.

5. ILLi l-atturi ghandhom dubji serji kemm l-intimat jista' fil-verita jhallas il-kera dovuta minnhu u dan wara li jirrizullta wkoll l-intimat ghandu kont pendenti mal-Automated Revenue Management Services Limited (ARMS Ltd) li sa t-tlieta u ghoxrin ta' Mejju tas-sena elfejn u sittax (2016) kien ilahhaq erba' t'elef u sitt mija u sitta u erbghin Ewro (Euro 4,647.06) u dan kif jidher minn ittra ufficjali prezentata minnhom u li ggib in-numru 1924/16, li kienet segwita b'mandat ta' sekwestru ezekuttiv li jgib in-numru 372.17. Ftit wara anke giet registrata ipoteka generali li ggib in-numru 6124, kopja ta' liema dokumenti qedghin jigu hawn annessa u mmarkati bhala' Dok KB 5 'sa 'Dok KB 7'.

6. ILLi minghajr ebda dubju dan il-kont johloq pregudizzju serju fil-konfront tal-atturi fis-sens illi meta l-fond jerga' jinghata lura, huma ma jkunux jistghu jaghmlu uzu mis-servizzi tad-dawl u ilma sakemm

jithallas dan il-kont pendenti, b'rizultat ta' liema, huma ser ikollhom impediment car u dannu serju fil-konfront tal-propjeta' taghhom.

7. ILLI permezz tal-prezenti , l-atturi qedghin izommu lill-intimat responsabbli ghal kwalunkwe hsarat li jista' jkun hemm fil-fond kif ukoll hlasijiet u spejjez li jistghu ikunu dovuti mill-istess intimat b'rizultat tal-inadempjenza u negligenza tieghu.

8. Illi strettament minghajr pregudizzju ghas-suespost, peress li hemm kontijiet tal-utilita' li m'humiex imhallsa, f'dan l-istadju huwa ferm possibli li s-servizz tad-dawl u l-ilma gie terminat mill-awtoritajiet ikkoncernati. Dan jista' jinghad peress li l-ARMS Ltd ghandha proceduri permezz ta' liem hija tista' taghzel li twaqqaf is-servizz.

9. Illi wkoll strettament minghajr pregudizzjhu, jekk dak su-citat huwa veru, allura jrid jigi finalment stabilit jekk l-inkwilin fil-fatt jirresjidix fil-fond jew le, u dan peress li fin- nuqqas tal-provvista tas-servizzi tad-dawl u ta' l-ilma, ma jkunx hemm kundizzjonijiet xierqa li wiehed jista' jabita fihom.

10. ILLi l-atturi jafu d'dawn il-fatti personalment u sa fejn jaf l-esponenti l-intimat m'ghandux difiza x'jaghti kontra din it-talba u ghaldaqstant dan il-Bord qieghed jigi umilment mitlub sabiex joghhbhu jghaddi sabiex jiddeciedi li jilqa t-talbiet attrici bid- dispenza tas-smiegh tal-kawza, u dan kif mahsub fl-artikolu 16 A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, il- Bord li jirregola l-Kera m'ghandux:

1. Jghaddi sabiex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh skond kif premess u mahsub fl-artikolu 16 A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jordna, ghar-ragunijiet fuq premessi, lill-intimat sabiex jivvaka mill-fond ossia 43, Triq Isouard, Sliema u jaghti zmien qasir u perentorju li fih l-intimat ghandu jizgumbra mill-istess fond , inehhi dak kollu li huwa hwejgu u jaghti lura l-pussess battal ta' l-istess fond lill-

esponenti , u dan in forza tal-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Jordna lill-intimat sabiex ihallas is-somma ta' erba' t'elef u sitt mija u sitta u erbghin Ewro (E 4,647.06) dovuti lill- ARMS Limited, kif ukoll jaghmel tajjeb ghal kwalunkwe hsara ohra li tirrizulta;

Bl-ispejjez , inkluz tal-ittra ufiicjali bin- numru 1760/17.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata.

Ra li r-rikorrent irtira t-tielet talba tieghu.

Sema' lill-intimat bil-gurament.

Ra li l-intimat deher fis-seduta tallum u talab li jinghata d-dritt li jipprezenta risposta billi ghandu eccezzjonijiet validi x'jaghti, izda wara li l-Bord sema' s-sottomissjonijiet qies li l-intimat ma ppruvax fuq bazi *prima facie* li ghandu eccezzjonijiet validi u ghaldaqstant il-Bord cahad it-talba tieghu.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Illi mir-rizultanzi processwali rrizulta li r-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta' mertu tal-proceduri minn certi Josephine Alford u Laurenza Micallef permezz ta' kuntratt ippubblikat fis-7 ta' April 2014 min-Nutar Ann Bugeja. Fl-istess kuntratt gie rikonoxxut li fil-fond kien hemm inkwilin[1].

[1] Dok KB1 a fol 5 et seq tal-process

Jirrizulta li l-kirja odjerna kienet kirja ta' qabel is-sena 1995 u li originarjament kienet tithallas lil certu A. Vella. L-intimat xehed li huwa ilu joqghod fil-fond inkwistjoni sa minn mindu kien zghir flimkien mal-genituri tieghu. L-intimat gab mieghu l-ktieb tal-kera li ntwera lill-Bord u lir-rikorrenti minn fejn jirrizulta li l-ahhar kera li thallset kienet fis-sena 2010 u l-intimat xehed li huwa pprova jhallas il-kera izda s-sid il-gdid fuq it-telefown dahak f'wiccu u fl-istess nifs qal li ma kienx jaf min hu s-sid u waqt l-istess xhieda gharaf lill-missier ir-rikorrenti li kien prezenti fl-Awla bhala li tkellem mieghu dwar il-kera. Qal li ma ddepozitax il-kera billi ma kienx jaf li kellu jaghmel hekk.

L-intimat talab li jinghata d-dritt li jipprezenta risposta izda l-Bord cahad it-talba tieghu billi qies li ma ghandux eccezzjonijiet validi x'jaghti.

Fl-ewwel lok, waqt it-trattazzjoni d-difensur tal-intimat sostna li r-rikorrenti ma gabux il-prova tal-provenjenza tal-proprjeta' tenut kont li originarjament ma kienux huma l-proprjetarji tal-fond.

F'dan l-istadju ssir referenza ghall-kuntratt ezebit in atti fejn hemm kjarament indikat is-segwenti:

For the purpose of article sixty five (65) of the Duty on Documents and Transfers Act it is hereby being declared that the Vendors inherited the property from Antonio sive Anthony Vella[2], who died on the third October two thousand and eleven (03.10.2011); the said Antonio Vella died testate, with a will in the records of Notary Patrick Critien dated the eighteenth June two thousand and eleven (19.06.2011).

Il-Bord jidhirlu li bhala prova ta' titolu dan huwa sufficjenti ghaliex hawn non si tratta ta' azzjoni rivendikatorja. Oltre dan ma jridx ukoll jigi injorat il-fatt li l-intimat gie notifikat b'ittra ufficjali mir-rikorrenti odjerni u huwa rrisponda b'ittra b'avukat fejn ma jirrziultax li kellu xi diffikulta' li r-rikorrenti mhux is-sidien tal-fond.

Stabilit dan, l-intimat sostna li huwa ried ihallas izda ma kienx jaf min kienu s-sidien. L-intimat mhux kredibbli u dan ghal diversi ragunijiet:

[2] Li huwa l-persuna li ffirma fuq l-ircevuti tal-ktieb tal-kera tal-intimat

tant l-intimat kien jaf min huma billi kien ircieva ittra ufficjali li huwa rrisponda, izda mhux biss jammetti li gie offrut zewg postijiet alternattivi imma ghar-ragunijiet li gew spjegati minnu m'accettax ghaliex ma kienitx offerta vantaggjuza ghalih. U anki kieku stess ma kienx jaf min huwa s-sid il-gdid seta' staqsa. D'altronde huwa l-obbligu tal-inkwilin li jhallas il-kera. Mistoqsi direttament mill-Bord jekk qattx iddepozita l-kera fil-Qorti l-intimat wiegeb fin-negattiv bl-iskuza fjakka li ma kienx jaf li seta' sar hekk. B'kull dovut rispett, messu ha parir dwar dan.

Jirrizulta mill-affidavits ta' Karl Bugeja u missieru Anthony Bugeja li l-intimat kien gie mitkellem u ghal diversi drabi intalab li jhallas il-kera izda huwa baqa' inadempjenti. Ghaldaqstant intbaghtet ittra ufficjali[3], debitament notifikata, fejn permezz taghha inghata l-kongedo izda huwa xorta wahda ma vvakax.

Fid-dawl ta' dan kollu, il-Bord iqis li l-ewwel zewg talbiet tar-rikorrenti huma misthoqqa.

Decide

Ghal dawn il-motivi, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba, jilqa' l-ewwel zewg talbiet tar-rikorrenti u ai fini tal-izgumbrament qieghed jiffissa terminu perentorju ta' xahrejn millum.

Bl-ispejjez a karigu tal-intimat.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

[3] Dok KB4 a fol 12

Cora Azzopardi
Deputat Registratur