BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 93/2015

Yvonne Sciberras, f'isimha proprju u kif ukoll bhala prokuratrici ta' binha assenti minn Malta, ir-Rev. Kanonku Etienne Sciberras u Owen Sciberras

Vs

Pauline Balzan

Illum 24 ta' Novembru, 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> "Illi huma propretarji tal-fond bin-numru seba' u hamsin (57) fi Triq Melita, Paola, Malta.

Illi l-imsemmi fond jinsab mikri ghand l-intimata Pauline Balzan, illum versu l-kera ta’ mija u tmienja u disghin Euro u tmienja u tletin centezmu (€198.38) fis-sena.

Illi ai termini ta’ l-Artikolu 9 (a) (i) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, is-sidien rikorrenti ghandhom dritt illi jitolbu l-permess lil dan il-Bord li jigu awtorizzati jirriprendu lura l-pussess tal-fond hawn fuq msemmi, u dan partikolarment peress illi l-intimata kerrejja naqqset milli tkun puntwali fil-hlas tal-kera.

Illi jigi hawnhekk dikjarat illi l-intimata kienet diversi drabi interpellata sabiex thallas il-kera u tirregolarizza l-posizzjoni taghha, ghal-liema interpellazzjonijiet l-intimata baqghet inadempjenti anke wara z-zmien preskritt kif trid il-ligi, kollox kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta’ din il-kawza.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:

1. Jawtorizzhom jirripprendu lura l-pussess tal-fond hawn imsemmi, ossia dak in-numru 57, fi Triq Melita, Paola, Malta.

2. Jipprefiggi lill-intimata zmien qasir u perentorju sabiex tizgombra mill-istess fond hawn fuq msemmi.

Bl-ispejjes kollha kontra l-intimat, inkluz dawk ta' l-ittri ufficjali maghmula."

Ra r-risposta ta' l-intimata li tghid hekk:

1. "Illi l-esponenti tikri l-fond bin-numru seba' u hamsin (57) fi Triq Melita, Paola minghand l-atturi u ilha tghix hemm ghal aktar minn ghoxrin sena;

2. Illi l-fond kien inkera lil konjugi Balzan u l-esponenti kienet tghix fil-fond mar-ragel u ma' uliedha u fil-fatt dejjem kien r-ragel taghha li ha hsieb il-kera;

3. Illi l-esponenti kienet separata minn mar-ragel taghha u ghalhekk informat lill-atturi li kienet hi li ser thallas il-kera izda dejjem talbet li tinghata l-ktieb tal-kera sabiex tivverifika x'kien hemm pendenti, liema ktieb l-atturi irrifjutaw illi jghaddulha u fil-fatt kien ftit qabel ma fethu l-kawza illi tawha biss kopja ta' dan il-ktieb tal-kera li sal-lum ghadu fil-pussess taghhom u ghalhekk kienu huma illi naqsu milli jzommu lill-esponenti informata u jghaddulha l-ktieb tal-kera kif kienu obbigati illi jaghmlu;

4. Illi jirrizulta illi fil-fatt, kif dejjem sostniet l-esponenti u kif ser jigi ipprovat, l-ammonti li dejjem talbu l-atturi ma kienux dovuti;

5. Illi l-esponenti baghtet diversi pagamenti lill-atturi tramite l-avukat taghha izda dawn irrifjutaw illi jsarfu ic-cekkijiet;

6. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigi michuda fl-intier taghhom.

Bl-ispejjes."

Ra l-atti.

Ra l-verbal tad-9 ta' Gunju 2020 fejn ir-rikorrenti ghazlu li jistriehu fuq l-atti u ma jipprezentawx nota ta' sottomissjonijiet.

Ra li l-intimata prezentat nota ta' sottomissjonijiet fl-4 ta' Awwissu, 2020.

Ra u qies il-provi u d-dokumenti kollha prodotti.

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

Ikkunsidra

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-qosor

Illi din hija kawza ghall-zgumbrament fejn ir-rikorrenti qed jibbazaw il-kawza taghhom fuq kawzali wahda u cioe li l-intimata "*illi l-intimata kerrejja naqqset milli tkun puntwali fil-hlas tal-kera*" u minkejja li "*l-intimata*

kienet diversi drabi interpellata sabiex thallas il-kera u tirregolarizza l-posizzjoni taghha, ghal-liema interpellazzjonijiet l-intimata baqghet inadempjenti anke wara z-zmien preskritt kif trid il-ligi".

L-intimata teccepixxi illi hija kienet dejjem lesta li thallas il-kera, kienu r-rikorrenti li ma sarrfux ic-cekkijiet tal-kera, ir-rikorrenti kienu qed jitolbu ammont ta' kera aktar minn dak dovut u ir-rikorrenti naqqsu illi jghaddulha l-ktieb tal-kera u ghalhekk hija qatt ma setghet tkun taf l-ammont ta' kera tassew dovut stante li kien ir-ragel taghha li kien jiehu hsieb il-hlas tal-kera u huma kienu sseparaw.

Provi

Yvonne Sciberras[1] xehdet permezz ta' l-affidavit fejn iddikjarat li hi flimkien ma' uliedha huma proprjetarji tal-fond numru sebgha u hamsin (57), fi Triq Melita, Paola, Malta, liema fond jinsab mikri ghand Pauline Balzan, versu l-kera ta' €198.38c fis-sena. Ziedet tghid li l-intimata ilha ma thallas il-kera mis-sena 2011 filwaqt li kompliet tghid li hi interpellat lill-intimata sabiex thallas permezz ta' ittra legali tat-3 ta' Frar 2015 u permezz ta' ittra ufficjali tal-15 ta' Gunju 2015. Spjegat li l-ammont dovut sa dakinhar kien €1,347.14c. Tenniet li sussegwentament u permezz ta' ittra datata 22 ta' Gunju, 2015 hi rrispondiet ghat-talba taghna billi baghtet cheque fl-ammont ta' €567.40c, liema cheque ma giex accettat ghax l-ammont dovut kien €1,347.14c.

[1] A folio 21-22 tal-process

Ix-xhud spjegat li ma huwiex minnu dak li qalet l-intimata li kien ir-ragel taghha li kien jiehu hsieb il-kera, tant li meta bdiet tiehu hsieb il-kera hi f'Settembru 2008 kienet skopriet li s-Sinjuri Balzan kellhom kera mhallsa sal-14 ta' Mejju 2002 biss u l-ahhar darba li hallsu il-konjugi Balzan kien mis-sena 2009 sa l-1 ta' Gunju 2011.

Kompliet tghid li Pauline Balzan qatt ma nfurmathom li kienet isseparata minn mar-ragel, u kien wara li bdew il-proceduri legali li skopriet dan il-fatt. Spjegat li l-intimata tramite korrispondenza dejjem kienet taf bl-ammont pendenti dovut, tant illi kien wara li bdew dawn il-proceduri li ttentat thallas il-kera kollha b'lura u ghaddiet biex tipprezenta ittra mibghuta tramite l-konsulent legali taghha datata 11 ta' Marzu 2016 u cioe' sitt xhur wara l-ftuh tal-kawza, izda ma sarrfet ebda pagamenti maghmula biex ma tippregudikax il-pozizzjoni f'din il-kawza.

Ix-xhud ezebiet l-korrespondenza kollha li rciviet, liema korrispondenza jindikaw illi l-pagament tal-arretrati sar bin-nifs u dan wara l-ittra ufficjali tal-15 ta' Gunju 2015 [22/06/2015 – hlas akkont ta' €567.40c; 13/07/2015 – hlas akkont ta' €400; 1/12/2015 – hlas akkont ta' €200; 11/03/2015 – hlas akkont ta' €180]. Spjegat li l-hlasijiet saru ferm wara l-interpellazzjonijiet ghall-hlas u ma ssarraf ebda cheque peress li Pauline Balzan naqset milli thallas il-kera dovuta skond il-ligi b'dana li ghandha dritt ghall-post lura.

Ir-rikorrenti xehdet in kontro ezami[2] nhar it-12 ta' Marzu, 2019 fejn spjegat li originarjament il-fond mertu ta' din il-kawza kien ta' missier ir-ragel taghha u wara l-mewt tal-genituri tieghu intiret minn zewgha u hutu. Kompliet tispjega li zewgha li kien jamministra u jiehu hsieb li jigbor il-kera. Ix-xhud qalet li ma tafx jekk zewgha kienx jigbor il-kera minghand ir-ragel ta' l-intimata. Spjegat li marret thabbtilha biex tghidilha li zewgha miet fis-sena 2008 u irrizulta mir-registru li kellha mhallas biss sas-sena 2002. Ziedet tghid "*U kienet ilha tgħaddi ż-żmien bija, u imbagħad anke llum l-ġurnata mhux għax biex ninqeda b'ismu, għand Dottor Mifsud, illum l-ġurnata Maġistrat, bagħtilhom ittri u kienet wara li nibgħat l-ittri bl-avukat kienu jibgħatuli xi ħaġa biex jaqtgħu minn dina. Imma imbagħad fl-aħħar, jiena fl-eleven ('11) kelli breast cancer, u ma stajtx nibqa' niġri warajhom jiena, u mhux qisni ma tajtx kas, tajt kas, imma meta dan ma ġietx tħallas iżjed u kont nibagħtilha bl-avukat imbagħad. Qed tifhem? Allura jiena ...*".[3]

Mistoqsija ghand min jinsab il-ktieb tal-kera hija spjegat li ma tafx ghaliex ghaddietu lill-avukat. Qalet li fis-sena 2008 hija indunat li kien hemm arretrati ta' 6 snin u kienet marret thabbat ghand l-intimata sabiex tinfurmaha li zewgha kien miet u li ser tibda tigbor il-kera hi. Ix-xhud ammettiet li l-ktieb tal-kera zammitu hi u ma rritornatux lill-intimata, u ziedet tghid li l-ktieb qatt ma intalab mill-intimata minkejja li gew ezebiti ittri li kien baghat Dr.

[2] A folio 106-116 tal-process
[3] A folio 107 tal-process

Caruana ghan-nom tal-intimata lir-rikorrenti li juru l-kontra.

Ix-xhud spjegat li hija rceviet cheques minghand Dr. Caruana izda qalet li fuq struzzjonijiet ta' l-avukat taghha ma sarrfithomx biex ma taqax il-kawza. In oltre u mistoqsija jekk gietx mitluba minn Dr. Caruana sabiex tivverifika l-ammont stante li dawn kienu hziena, hija rrispondiet fin-negattiv filwaqt li kompliet tghid li l-ammont li kien qed jintalab kien korrett. In oltre u mistoqsija jekk tiftakarx li l-intimata kienet marret thallasha d-dar, hija qalet:

Xhud: Le ma ġietx tħallas. Ħa ngħidlek x'għamlet. Waddbet fifty euros neqsin (– €50), u telqet tiġri u ma rajthiex. Allura kif kont ser nibgħatielha l-rċevuta lura. I don't remember what date it was.

Av. Dr. Leontine Calleja: Lanqas tajtha irċevuta tal-flus li kienet tatek dakinhar?

Xhud: Bagħtulha kont il-ktieb.

Av. Dr. Leontine Calleja: Bagħatha jew ma bagħthiex, Sinjura. Daqqa tgħidilna li bagħtielha l-ktieb u daqqa tgħidilna le. Tista' tkun ċara.

Xhud: Skużi! Ħa nkun ċara. Jiena għidtlek mhux magħha kont qed niddielja, mar-raġel tagħha. Sakemm ir-raġel tagħha kien għadu magħha, għax for all I know, lately ma għadhomx flimkien, li mhux biċċa tiegħi.

...

Av. Dr. Leontine Calleja: Naqblu li ġiet għandek u ħallsitek u l-ktieb żammejtu?

Xhud: Le. Dik ma kontx żammejtha. Dik kont bagħtulhom lura.

Av. Dr. Leontine Calleja: Mela illum l-ġurnata kif qiegħed għandek il-ktieb?

Xhud: Għax qaluli biex nżommu. Għaliex meta jiena kont naf li ma hijiex mar-raġel, jiena żammejtu għax it wasn't lilha jgħajjat. La kellhom l-inkwiet ma għandhiex x'taqsam miegħu hi. Mhux lilha.[4]

Hija spjegat li kienet saret requisition order u sussegwentament ic-cens kien inqaleb f'kera.

Xehed ukoll permezz ta' l-affidavit **Owen Sciberras**,[5] u cioe' iben ir-rikorrenti Yvonne Sciberras li spjega li hu proprjetarju ta' sehem indiviz mill-fond mertu ta' din il-kawza flimkien ma' huh u ommu u li gie ghandu wara l-mewt ta' missieru Carmelo. Tenna li hu jikkonferma l-kontenut ta' l-affidavit ta' ommu u jzid jghid li sakemm kienu bdew il-kawza, l-intimata ma kinitx ghadha rregolat il-posizzjoni taghha u sussegwentament kienu inbaghtu cheques li ma sarrfuhomx sabiex ma jippregudikawx il-pozizzjoni fil-kaz taghhom.

Pauline Balzan[6] xehdet in subizzjoni nhar id-9 ta' Frar 2018 fejn spjegat li hi toqghod gewwa l-fond bin-numru 57, Melita Street, Paola, liema fond huwa proprjeta' ta' Yvonne Sciberras izda hi kienet hadet il-fond minghand il-Housing Authority madwar 34 sena qabel. Xehdet li l-

[4] A folio 110-111 tal-process
[5] A folio 37 tal-process
[6] A folio 45-63 tal-process

kera kienet tithallas lir-ragel tar-rikorrenti. Mistoqsija kemm damet thallas il-kera lir-ragel tar-rikorrenti, hija tghid li ma tiftakarx u kompliet tghid li madwar 6/7 snin qabel kienet cemplet is-sid sabiex tistaqsi x'ammont huwa dovut izda s-sid kellmitha bir-rabja u flok qaltilha l-ammont li ghandha thallas, qaltilha '*Fittex tini l-kera'*. Kompliet tghid li sussegwentament ir-rikorrenti Yvonne Sciberras baghtitilha karta fejn infurmatha bl-ammont li kellha thallas u fin-nuqqas kienet ser tkecciha. Qalet li dan kien qabel isseparat tant li s-sid kienet ftehmet mar-ragel taghha li kull sena kienet ser tmur tigbor il-kera izda ma kinitx marret. Kompliet tghid li sussegwentament marret mat-tifel taghha li huwa patri u bdiet taghmel hafna argumenti, ftehmu li kellha tmur ghal kera izda qatt ma marret.

Mistoqsija jekk hi qatt pruvat thallas kera, ix-xhud spjegat li hi kienet cempilitilha meta kienet fuq qadja gewwa l-Hamrun izda r-rikorrenti Yvonne Sciberras kienet naqset milli tghidilha kemm kellha thallasha. Hija kompliet tghid li qatt ma rceviet karti minghand ir-rikorrenti wara li sseparat minn ma' zewgha izda qabel kienet irceviet wahda datata Novembru 2011. Tenniet li hi tramite l-avukat taghha kienet baghtet cheques fl-ammont mitlub lilha.

Hija spjegat li ghadha tghix fil-fond in kwistjoni u mitluba tghid meta hallset kera l-ahhar hija tghid li ma tiftakarx. Kompliet tispjega li l-kera hija pagabbli kull sena u hi kienet thallas l-ammont ta' €180. Ix-xhud spjegat li hi kienet baghtet il-hlas mitlub lilha permezz

ta’ cheque filwaqt li spjegat li kien hemm qbil fuq l-ammont.

Maġ: Jiġifieri s-Sinjura talbitek dak l-ammont, s-Sinjura Sciberras f’dik l-ittra?
Xhud: Ehe, ehe ... u kemm talbitni tajtha.
Maġ: Ok.
Av: U tiftakar illi fil-fatt inti kont tajtha ammont inqas milli talbitek u tramite l-avukat tiegħek għedtilha issa nibgħatlek il-kumplament?
Xhud: Le kien hemm xi ħaġa nieqsa ifimni li jiena kont tajthomlha żejjed għax jiena kont ...
Av: Żejjed jew nieqes?
Xhud: Le żejjed ... l-avukata hekk sabet li huma żejjed.[7]

Fid-19 ta’ Ottubru, 2018 l-intimata kompliet tixhed in subizzjoni[8] fejn spjegat li l-ittri li kienet irceviet hi kienu ittri minghand l-avukat tar-rikorrenti filwaqt li rrikonoxxiet li kellha thallas xi flejjes rapprezentanti kera b’lura lir-rikorrenti filwaqt li kompliet tghid li ghaddiet minn zmien hazin meta mietitilha bintha u sseparat minn ma’ zewgha u li zewgha kien ftiehem mar-rikorrenti Yvonne Sciberras li din ta’ l-ahhar kellha tigbor il-kera minghandhom izda din qatt marret tigbor il-kera. Mistoqsija jekk qattx iddepozitat kera l-Qorti x-xhud rrispondiet fin-negattiv filwaqt li ziedet li kienet thallas lil Avukat Caruana u kienet thalli f’idejh biex jghaddihom lir-rikorrenti. Ix-xhud ikkonfermat li meta nfethet il-kawza kien ghad hemm ammont dovut f’kera

[7] A folio 62 tal-process
[8] A folio 67-78 tal-process

madanakollu qalet li ma tafx l-ammont li kien dovut stante li l-ktieb tal-kera kien ghand ir-rikorrenti. Mitluba tikkonferma li wara li ntefhu il-proceduri odjerni ghamlitx pagament fis-somma ta' €158 lir-rikorrenti, hija qalet li hija kienet thallas meta kienet tigi mitluba thallas u qalet li kienet tghaddi l-flus lill-Avukat Caruana u thalli f'idejh.

Ix-xhud ikkonfermat li fiz-zmien li sseparat minn ma' zewgha hi ma kinitx qed thallas kera u lanqas iddepozitat l-ammont il-Qorti. Qalet li l-ewwel darba li marret ghand l-avukat Caruana kien l-ewwel darba li rceviet ittra minghand ir-rikorrenti. Qalet li zewgha kien jiehu hsieb il-kera u meta telaq ma kinitx taf kemm kien ihallas f'kera. Tenniet li qatt ma marret biex thallasha izda kienet irceviet karti minghand ir-rikorrenti. Ziedet tghid li qabel ma bghatitilha l-kont hi ma setetx tmur thallasha. Mistoqsija f'liema zmien marret timpustalha l-flus, hija qalet qabel ma sseparat u qabel ma mietet bintha ghax ir-rikorrenti kienet marret id-dar pero' ma tafx x'kien l-ammont ghax zewgha kien jiehu hsieb izda tiftakar li s-sid kienet qaltilhom li kienu tawha €50 neqsin.

Kompliet tispjega li wara li telaq zewgha, hi kienet marret qadja gewwa l-Hamrun u kienet cemplet lir-rikorrenti sabiex tistaqsiha x'inhu l-ammont dovut u minflok kienet qaltilha "*issa nibaghtulek il-ktieb tal-kera qaltli karta wahda naghmillek lilek u nkeccik minn hemm"*[9] *u* sussegwentament ma ghamlitx aktar kommunikazzjoni maghha filwaqt li spjegat li kienet

[9] A folio 74 tal-process

irceviet kont minghand ir-rikorrenti u kienet marret ghand l-avukat li nfurmaha li hija obbligata thallas lir-rikorrenti u kien ghalhekk li harget tahdem sabiex thallasha kif fil-fatt ghamlet.

In kontro ezami[10] x-xhud spjegat li hi kemm-il darba staqsiet lir-rikorrenti ghall-ktieb tal-kera sabiex tkun tista' tara x'ammonti huma dovuti izda din qatt ma baghtitulha u ghadu ghandha sal-lum. Kompliet tghid li hi kienet tghaddi l-flus lill-Avukat Caruana sabiex ihallas lir-rikorrenti tant li kien jaghtiha envelope b'cheque fih u kien jghidilha sabiex timpustah izda ma tafx jekk kienx jissarraf u illum il-gurnata gew depozitati l-Qorti.

L-intimata **Pauline Balzan**[11] xehdet permezz ta' l-affidavit fejn spjegat li ilha toqghod fil-fond mertu ta' din il-kawza ghal madwar 30 sena meta kienet hadet il-post mill-Housing Authority u marret tghix hemm flimkien mar-ragel taghha John Balzan u t-tlett itfal tant li t-tfal trabbew f'dan il-fond.

Xehdet li l-kera kien ihallasha r-ragel taghha u kellha inkwiet kbir meta kienet mietet it-tifla taghha madwar 9 snin ilu u wara li zewgha kien telaq mid-dar. Spjegat li meta kien ghadu haj ir-ragel ta' Yvonne Sciberras, il-ktieb tal-kera kien jinzamm ghandhom ghaliex meta jhallsu l-kera, is-sur Sciberras kien jirritornah lura. Tenniet li ftit wara li miet ir-ragel tar-rikorrenti, din ta' l-ahhar kienet marret id-dar taghha ghall-kera u qalet li

[10] A folio 76-78 tal-process
[11] A folio 82 tal-process

kienet ilha ma tithallas il-kera u *"fil-fatt ir-ragel baghat il-ktieb bil-kera u xi hlas ta' kera u minn dak inhar l'hawn qatt ma rajna l-ktieb tal-kera ghax zammietu hi u ghadu ghandha sal-gurnata tal-lum*". Spjegat li wara ftit li telaq ir-ragel mid-dar hi kienet cemplet lil Yvonne Sciberras biex tistaqsi x'ammont ghandha thallas izda din bdiet tghajjat maghha u naqset milli tghidilha tant li baqghet ma tafx meta trid thallas u kemm sakemm darba rceviet ittra bl-avukat. Qalet li sussegwentament hi marret tiehu parir ghand l-avukat li infurma lir-rikorrenti li l-intimata kienet lesta li thallas il-kera u ghalhekk talabha l-ktieb tal-kera izda kienet bghatitilha biss kopja tal-ktieb u l-avukat taghha kien qalilha li ma kienx qieghed jaqbel mal-ammonti li gew indikati minnha. Tenniet li hi kienet ghaddiet il-flus lill-avukat taghha biex jhallasha u hu kien baghtilha cekkijiet, u wara li nfethet il-kawza indunat li ma ssarrfux tant li kienet ddepozitat l-ammont dovut permezz ta' cedola l-Qorti. Ziedet tghid li hija baqghet thallas il-kera l-Qorti sa Mejju 2019 izda l-ammont li kien qieghed jigi mitlub lilha kien ferm ghola. Ikkonkludiet billi qalet li hi dejjem riedet thallas il-kera izda riedet tkun taf kemm trid thallas u dejjem talbet il-ktieb tal-kera.

Dr. Ludvic Caruana[12] xehed nhar is-7 ta' Mejju, 2019 fejn spjega li d-dokumenti li jinsabu a folio 83 et sequitur hargu minn ghandu. Spjega li dawk huma kopji stante li l-originali jkunu intbaghtu bil-posta fil-waqt li kkonferma li l-ittri intbaghtu minnu. B'referenza ghac-cheques li jinsabu a folio 90 u a folio 86 ix-xhud

[12] A folio 122-124 tal-process

ikkonferma li huwa baghathom lir-rikorrenti bhala sid, liema cheques kienu inghataw lilu mill-intimata qua inkwilina. Spjega li dawn il-flejjes ma kinux issarrfu u ghalhekk huwa tahom lura lill-intimata. Spjega li kien hemm diversi ittri mibghutin u anke tentattivi sabiex l-intimata tinghata l-ktieb tal-kera tant li fl-ittra tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Ġunju two thousand and fifteen (2015), it-tielet paragrafu jgħid, "*għall-kumplament tal-bilanċ li inti qiegħda titlob, il-klijenta tiegħi tixtieq tivverifika mal-ktieb tal-kera meta int tibagħtulha."*[13] Ix-xhud kompla jghid li "*Naf li kien hemm perjodu fejn ma setetx tħallas u allura qasmuhom ftit ftit*".[14]

Fid-9 ta' Lulju, 2019 xehed **Mario Magro**[15] in rapprezentanza ta' l-Awtorita' ta' Djar fejn ipprezenta dokumentazzjoni li turi ordni ta' rekwizizzjoni fuq il-fond fifty-seven (57), Triq Melita, Rahal Gdid, kopja ta' ircevuta tal-kera u fejn id-dipartiment ta' djar ghadda lill-familja Balzan din il-proprjeta'. U d-dokument ghalih huwa r-requisition order meta kienet harget. Spjega li l-pussess ghadda ghand l-inkwilini fis-sena 1986.

Principji Legali u Gurisprudenza Applikabbli

It-talba tar-rikorrenti li giet notifikata lill-intimata fid-29 ta' Frar, 2016 hija bbazata fuq l-Art. 9(a) tal-Kap. 69, fejn wahda mir-ragunijiet ghaliex il-Bord jista' jawtorizza lis-

[13] A folio 123 tal-process
[14] A folio 124 tal-process
[15] A folio 130-133 tal-process

sid jirriprendi l-pussess tal-fond mikri, hija appuntu *"jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti*", u s-sub-inciz (i) ta' l-istess artikolu li jispecifika illi: *"il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-hlas tal-kera jekk dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed ma jkunx hallas il-kera fi zmien hmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-hlas".*

F'dan il-kuntest issir riferenza ghas-sentenza **Professur Ian Refalo et nomine vs Carmel Agius et** tal-4 ta' Ottubru 2006, fejn din il-qorti qalet:

*"Affermat dan, il-gurisprudenza interpretat id-dispost tal-ligi - Artikolu 9 (a) (i) – fis-sens illi 'jehtieg li kunu saru zewg interpellazzjonijiet ghall-hlas ta' zewg skadenzi diversi biex ikun hemm morozita' ("**John Mizzi et -vs- Paul Galea**", **Appell**, 24 ta' Jannar 1964). Issokta jigi spjegat illi 'konsegwentement, meta f'dan l-artikolu l-ligi titkellem dwar 'kull wahda minn zewg skadenzi' wiehed ghandu jifhem li l-ligi tipprezumi li l-lokatur jintima lill-inkwlin tieghu kull darba li dan jibqa' lura fil-hlas tal-kera. Dan l-inciz kellu allura jigi interpretat illi bejn intima u ohra tkun skadiet ukoll it-tieni skadenza jew aktar, b'mod li l-interpellazzjoni tkun saret f'zewg skadenzi jew izjed". ("**Gasan Properties Limited -vs- Avukat Dottor Joseph P. Bonello nomine", Appell** 10, ta' Jannar 2000)".*

In oltre l-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija nhar it-22 ta' Novembru, 2002 mill-**Qorti ta' l-Appell**

(Inferjuri) fl-ismijiet **Doris Mallia vs Paul Briffa** fejn intqal is-segwenti:

Tajjeb li qabel kull kumment fuq dawn l-aspetti tal-aggravju interpost flimkien ma' rivalutazzjoni tal-provi, jigu rivizitati n-normi tal-ligi in materja ta' morozita` u certi principji konkomitanti enuncjati fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati.

Biex ikollok morozita' a norma ta' l-Artikolu 9 (a)(i) tal-Kap 69 jehtieg li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghal hlas ghal zewg skadenzi diversi (Vol XLVII pI p96). Dejjem ghall-finijiet ta' l-istess dispost il-morozita' tokkorri mhux bis-semplici nuqqas ta' hlas izda bin-nuqqas ta' hlas fit-terminu preskritt dekoribbli mill-interpellazzjoni (Vol XLVII pI p287).

*Jinghad ukoll illi f'cirkostanzi simili 'l-ligi tikkuntenta bil-morozita` fil-kors tal-kiri ta' qabel, minghajr ma tirrestringi t-terminu ghall-ahhar kirja precedenti' (**Vol XXX VII pI p328; Vol XLVI pI p289**).*

Ghal zmien twil il-Qrati taghna akkordaw lill-provvediment tal-ligi tifsira rigida u tnehhi xi kazijiet izolati, kostantement b'mod inflessibbli. Din l-interpretazzjoni pero' ma baqghetx assoluta fis-sens illi, pruvati l-interpellazzjonijiet u n-nuqqas ta' hlas, fit-terminu preskritt, dan kellu l-konsegwenza li l-kerrej jigi dikjarat moruz. Evidentement, kif manifest fl-ezemplari li ser isegwu, din l-istess interpretazzjoni giet temprata bi

hsieb innovattiv ta' gustizzja u ekwita', ir-raguni u l-bon sens.

(i) 'F'materja ta' morozita` tal-inkwilin fil-hlas tal-kera l-gudikant ma ghandux jiehu atteggjament assolut, fis-sens illi, meta jivverifika ruhu l-fatt li l-inkwilin ma hallasx puntwalment il-kera dovut ghal zewg skadenzi ghandu bilfors jilqa' t-talba tal-lokatur biex ma jgeddidx il-kirja ……..' – ***'Fank Camilleri noe –vs- Wing Commander Philip Morgan', Appell,*** *28 ta' Jannar 1949;*

(ii) 'Jekk hemm dubju fl-interpretazzjoni, dan id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej, li minhabba dik l-interpretazzjoni l-ohra jista' jigi jitlef il-pussess tal-fond' – ***'Nazzareno Farrugiga pro et noe –vs- Lorenzo Bonnici et', Appell,*** *10 ta' Novembru 1941; 'Wiehed ghandu ghalhekk ikun ferm rigoruz fl-interpretazzjoni u fl-applikazzjoni taghha' –* ***'Anthony Calleja et –vs- Carmelo Debono', Appell****, 10 ta' Far 1961.*

(iii) 'L-interpretazzjoni ma ghandhiex taghti lok ghal sorprizi u maniggi, anke voluti u intenzjonati da parti tas-sid biex jaqbad lill-inkwilin fuq sieq wahda u ma hux il-hsieb tal-legislatur li jrid fuq kollox li jassigura l-hlas tal-kera dovut lis-sid fil-hin, imma ma jridx is-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament tigi konsidrata l-barra mill-kuntest tar-relazzjonijiet ezistenti bejn is-sid u l-inkwilin' – ***'Nutar Dottor Joseph Sciberras –vs- Edward Borg', Appell****, 21 ta' Mejju 1997;*

*(iv) Billi l-ispirtu informatur tal-ligi huwa dak li jipprotegi lill-kerrej kontra l-abbuzi tal-lokatur, 'il-ligi mhiex intiza biex taghti pretest lill-lokatur biex jirrexxindi l-kuntratt tal-kera imma biss biex jissalvagwardjah fil-hlas tal-kera' – '**Maria Concetta Vella –vs- Federico Galea noe', Appell,** 24 ta' Jannar 1997;*

*(v) Ghalhekk 'meta jkun hemm cirkostanzi li jiggustifikaw l-atteggjament tal-inkwilin fin-nuqqas tieghu li. josserva l-obbligi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tieghu biex tigi lilu imgedda l-lokazzjoni' – '**Giuseppe Chetcuti Bonavita –vs- Joseph W, Naudi', Appell**, 22 ta' Ottubru 1956.*

Minn dan premess wiehed irid issa jara jekk tezistix fil-kaz in ezami xi cirkostanza gustifikatorja ghan-nuqqas da parti ta' l-appellanti tal-hlas tal-kera meta sarulu l-interpellazzjonijiet u jekk din ic-cirkostanza twassalx sal-punt li tezonerah mill-konsegwenzi ta' l-inadempjenza tieghu u mid-dekadenza tad-drittijiet tieghu.".

Ikkunsidra:

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, l-Bord jinnota li permezz ta' ittra legali datata 3 ta' Frar 2015[16], ir-rikorrenti Yvonne Sciberras u uliedha Etienne u Owen ahwa Sciberras interpellaw lill-intimata sabiex thallas l-ammont ta' €1,124 rapprezentanti arretrati ghas-snin 2011, 2012, 2013 u 2014. In oltre u permezz ta' ittra

[16] A folio 26 tal-process

ufficjali datata 15 ta' Gunju, 2015[17], l-istess rikorrenti interpellaw lill-intimata sabiex thallas l-ammont ta' €1,347.14c rapprezentanti arretrati ta' kera ghas-snin 2011, 2012, 2013, 2014 u 2015. F'dan ir-rigward, il-Bord jinnota li ma ngiebet ebda prova meta l-ittri gew ricevuti mill-intimata u dan specjalment fir-rigward ta' l-ittra ufficjali tal-15 ta' Gunju, 2015. Madanakollu, jidher li l-ittra mibghuta mill-intimata tramite l-konsulent legali taghha[18] flimkien mac-cheque anness ma' l-istess ittra, intbaghtet certament qabel il-perjodu ta' hmistax mid-data tan-notifika stante li hija datata 7 t'ijiem biss wara d-data ta' l-ittra ufficjali.

Mill-atti jirrizulta li wara l-ewwel interpellazzjoni, l-intimata tramite l-konsulent legali taghha baghtet ittra indirizzata lill Yvonne Sciberras fejn giet infurmata li ma hijiex qed taqbel ma' l-ammont mitlub u gie suggerit lilha li ssir laqgha fil-prezenza ta' l-avukati. Sussegwentament u permezz ta' ittra datata 22 ta' Gunju, 2015[19], l-intimata tramite Dr. Ludvic Caruana baghtet is-segwenti:

"Nikteb fuq inkarigu ta' Pauline Balzan ta' 57, Melita Street, Paola.

Qieghed nibaghtlek is-somma ta' 567.40 Eur permezz ta cheque numru 1764 APS rapprezentanti tliet snin kera u cioe' ghas-snin 2013, 2014 u 2015 a rigward il-fond 57, Triq Melita, Paola.

---

[17] A folio 27 tal-process
[18] A folio 28 tal-process
[19] A folio 85 tal-process

Ghall-kumplament tal-bilanc li inti qeghda titlob, il-klijenta tieghi tixtieq tivverifika mal-ktieb tal-kera meta inti tibghatulha.”.

In oltre u permezz ta’ ittra datata 13 ta’ Lulju, 2015 l-Avukat Dr. Ludvic Caruana ghan-nom ta’ l-intimata baghat ittra b’cheque fl-ammont ta’ €400 rapprezentanti arretrati ta’ kera tal-fond in kwistjoni[20] u sussegwentament u permezz ta’ ittra datata 1 ta’ Dicembru, 2015 intbaghat l-ahhar pagament ta’ €200[21]. Permezz ta’ ittra datata 11 ta’ Marzu, 2016 Dr. Ludvic Caruana ghan-nom ta’ l-intimata baghat ittra lir-rikorrenti Yvonne Sciberras bl-ahhar pagament ta’ €180[22].

Irrizulta wkoll li permezz ta’ ittra datata 2 ta’ Lulju, 2012 inbaghtet ittra lir-rikorrenti tramite l-avukat ta’ l-intimata fejn infurmaha li “*il-Klijenta tieghi tixtieq li tkompli thallas il-kera pero ma tistax taghmel dan jekk inti ma tghaddilhiex il-ktieb tal-kera. Gentilment nitolbok tibaghtu lili u nibghtalek Eur560*”.[23]

Il-Bord ra li l-arretrati ta’ kera gew depozitati l-Qorti permezz ta’ Cedola ta’ Depozitu fid-9 ta’ Ottubru, 2017 fl-ammont ta’ €1,381.22c.[24]

[20] A folio 31 tal-process
[21] A folio 32 tal-process
[22] A folio 30 tal-process
[23] A folio 83 tal-process
[24] A folio 94 tal-process

Il-Bord fela x-xhieda kollha b'mod specjali ta' Yvonne Sciberras u ta' Pauline Balzan fejn irrizulta pruvat li inizjalment kien qieghed jigi mitlub il-ktieb ta' kera mill-intimata stante li qabel ma sseparaw, kien ir-ragel taghha li kien ihallas. Sussegwentament, u wara l-ewwel interpellazzjoni, l-intimata baghtet tghid lir-rikorrenti li ma kinitx qieghda taqbel ma' l-ammont mitlub lilha, ma jidhirx li din l-ittra giet imwiegba u jirrizulta b'mod car li r-rikorrenti Yvonne Sciberras naqset milli tghaddi l-informazzjoni rikjesta mill-intimata. In oltre u wara t-tieni interpellazzjoni, l-intimata tramite l-konsulent legali taghha baghtet cheque rapprezentanti 3 xhur kera u cioe' ghas-snin 2013, 2014 u 2015. **Il-Bord jinnota li din il-korrispondenza saret kollha <u>QABEL</u> ma nfethu l-proceduri odjerni, inkluz il-hlas, li rrizulta li s-sid naqset milli ssarraf l-istess**. F'dan ix-xenarju m'ghandux ikun li r-rikorrenti tiehu xi beneficcju minn dak li gara gialadarba kienet hi stess li ma sarrfitx ic-cheque. Hu veru li l-intimata setet indunat li l-flus ma ssarrfux u ddepozitathom il-Qorti immedjatament madanakollu wiehed irid ukoll jifhem li hemm terminu ta' sitt xhur li matulhom wiehed jista' jsarraf cheque. Pero' jibqa' l-fatt li kienet l-intimata stess li insistiet li tinghata lura l-ktieb ta' kera sabiex tirregola l-posizzjoni taghha u taghmel il-verifiki taghha dwar l-ammonti li ghandha thallas. Jirrizulta ampjament li dan ma inghatax lura mill-istess Yvonne Sciberras li ma kienet konsistenti xejn fix-xhieda taghha jekk rritornatx il-ktieb jew le. In oltre, u wara li rceviet l-ittri, l-intimata mall-ewwel irreferiet il-kaz lill-avukat u wara t-tieni interpellazzjoni

u minkejja li l-ittra taghha baqghet ma gietx imwiegba, baghtet cheque b'ammont rapprezentanti 3 snin kera.

Il-Bord jirrileva li m'ghandux ikun li sid il-kera jipprova jiehu vantagg min-nuqqas tieghu stess. Irrizulta pruvat li l-intimata baghtet hlas qabel il-15-il jum li jissemmew fil-ligi. Il-Bord jinnota wkoll li minkejja li l-hlas ma sarx fl-intier, jinnota nuqqas kbir da parti tas-sid li minkejja li giet mitluba sabiex jigu verifikati l-ammonti, din baqghet qatt ma kkorrispondiet ma' l-inkwilina ghal dan il-ghan u ghalhekk dan l-agir tas-sid ma ghandux ikun ta' pregudizzju ghall-intimata.

Ghal dawn ir-ragunijiet, l-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez tal-prezenti proceduri u tal-ittri ufficjali a karigu ta' l-istess rikorrenti.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur