BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors 3/2019

Ronald Mercieca

vs

David Cauchi

Illum, 2 ta' Frar, 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat ta' Ronald Merciecaipprezentat fl-4 ta' Jannar 2019, fejn gie premess:

1. *Illi permezz ta' skrittura privata datata hamsa u ghoxrin t' Ottubru elfejn u sbatax (25/10/2017) l-esponenti kera lill-intimat, il-fond ossia dar esternament enumerata hamsa u tmenin (85) gia' maghrufa bhala Trieste illum bla isem, fi Triq Nazzarenu Rahal Gdid. Kopja tal-kuntratt qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok RM1.*
2. *Illi l-koncessjoni ta' kera kienet saret ghall-perjodu ta' sena dekoribbli mid-data tal-ftehim, u liema terminu llum skada u ma giex imgedded.*
3. *Illi l-intimat qieghed prezenzjalment jiddetjeni l-imsemmi fond minghajr titolu validu fil-ligi filwaqt li qieghed jirrifjuta illi jirritorna lura l-pussess tal-msemmi fond lir-rikorrenti. Inoltre, l-ahhar pagament ta' kera jkopri sal-hamsa u ghoxrin t' Ottubru elfejn u tmintax (25/10/2018).*
4. *Illi r-rikorrenti jixtieq illi jirriprendi lura l-pussess tal-imsemmija dar li hija proprjeta' tieghu.*
5. *Illi di piu il-meters relattivi tad-dawl u tal-ilma jinsabu registrati f' isem l-intimat, liema meteres jinhtieg li jigu ttrasferiti f' isem ir-rikorrenti.*
6. *Illi fil-fehma tal-esponenti u safejn jaf hu l-intimat m' ghandu ebda eccezzjoni x' jissolleva ghat-talbiet tar-rikorrenti.*

7. *Illi l-esponenti jaf b' dawn il-fatti kollha tal-kawza huwa personalment.*
8. *Illi ghal kull buon fini, qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok RM2, dikjarazzjoni guramentata ta' Ronald Mercieca.*

Ghaldaqstant filwaqt li jgib is-suespost a formali konjizzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord, u ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, l-esponenti umilment jitlob lil dan l-onorabbli Bord sabix joghgbu, previa bid-dispensa tas-smigh ta' dina l-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

1) *Jiddikjara illi l-intimat qieghed jippossjedi d-dar numru hamsa u tmenin (85) fi Tiq Nazzarenu Rahal Gdid minghajr ebda titolu validu fil-ligi;*
2) *Jawtoriza lir-rikorrenti jirriprendi l-pussess tal-imsemmija dar u ghal dan il-ghan tipprefiggi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tal-intimat mill-istess fond;*
3) *Tordna u tikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti somma ekwivalenti ghal arretrati ta' kera dekoribbli mill-hamsa u ghoxrin t' Ottubru elfejn u tmintax (25/10/2018).*
4) *Tordna lill-intimat sabiex jaddivjeni ghat-trasferiment tal-meters tad-dawl u l-ilma u fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jesegwixxi l-istess trasferiment.*

Bl-ispejjez kontra l-initmat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Salv kull provvediment iehor li dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun.

Ra r-risposta ta' David Cauchi pprezentata fl-20 ta' Frar 2019, fejn intqal:

1. *Illi qabel xejn ir-rikorrent ghandu jaghti prova cara tat-titolu tieghu fuq il-fond mertu tal-kaz;*
2. *Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrent huma lkoll fattwalment u guridikament insostenibbli stante li kif ser jigi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri, il-kuntratt ta' kera datat il-25 ta' Ottubru tas-sena 2017 iffirmat bejn il-kontendenti huwa ghal kollox null u bla effett legali in kwantu l-esponent kien anke jekk indirettament gja jgawdi titolu ta' kera protetta a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*
3. *Illi l-verita' hi illi missier ir-rikorrenti u cioe' Alfred Mercieca kien ikkonceda ghal darbtejn, il-fond mikri b' titolu ta' enfitewsi temporanja lill-missier l-intimat Raffele Cauchi, bl-ewwel koncessjoni tkun dik tas-26 ta' Marzu 1965 ghal perjodu ta' sbatax-il sena u bit-tieni koncessjoni tkun dik tad-29 ta' Jannar 1988 ghal perijodu ta' wiehed u ghoxrin sena (iz-zewg kuntratti ppubblikati minn Nutar Dottor George Cassar);*

4. *Illi dawn iz-zewg koncessjonijiet saru fi zmien illi l-imsemmi Raffaele Cauchi kien mizzewweg lill-omm l-esponent, Catherine Cauchi. L-esponent minn dejjem ghexx f' dan il-fond flimkien ma' missieru u ommu;*
5. *Illi ghalhekk kemm Catherine Cauchi illum armla ta' Raffaela Cauchi u kemm l-esponent ghandhom titolu validu ta' kera a tenur tal-artiklu 12 tal-Kap 158 maghdud l-artikolu 2 tal-Istess Kap (vide definizzjoni ta' kerrej).*
6. *Illi fid-dawl tas-suespost ir-rikorrenti lanqas seta' jaqbad u jaghmel kuntratt ta' kera mal-intimat meta gja kien hemm kera legalment valida a favur ta' l-omm Catherine Cauchi fuq l-istess proprjeta';*
7. *Illi ukoll ma tista' ssir l-ebda skrittura ta' kera b' kondizzjonijiet godda meta dk il-kera tkun wahda protetta bil-ligi, fejn is-sid irid qabel xejn dejjem jikseb l-awtorizazzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord a tenur tal-artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*
8. *Illi f' kull kaz u minghajr ebda pregudizzju ghal premess, l-esponen flimkien ma' ommu Catherine Cauchi minn dejjem osservaw l-obbligi taghhom fil-ligi u ghalhekk ma hemm l-ebda raguni valida ghar-ripreza tal-fond.*
9. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-kontrotalba tal-intimat fejn nippremetta:

1.Illi l-kontendenti kienu ffirmaw skrittura privata ta' kera datata l-25 ta' Ottubru 2017 permezz ta' liema r-rikorrent allegatament kera l-fond 85, gja Trieste, Triq Nazzarenu, Rahal Gdid ghal perijodu ta' sena u versu l-kera ta' hames mija u hamsin Ewro (EUR 550) fix-xahar;

2.Illi din is-suppost skrittura ta' kera hija fattwalment u guridikament nulla u dan ghar-ragunijiet segwenti:

2.1 Illi missier ir-rikorrenti rikonvenzjonat u cioe' Alfred Mercieca kien ikkonceda ghal darbtejn, il-fond mikri b' titolu ta' enfitewsi temporanja lill-missier l-esponent rikonvenzjonant Raffele Cauchi, bl-ewwel koncessjoni tkun dik tas-26 ta' Marzu 1965 ghal perjodu ta' sbatax-il sena versu subcens annwu u temporanju ta' hamsa u ghoxrin lira (Lm 25) u bit-tieni koncessjoni tkun dik tad-29 ta' Jannar 1988 ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena versu s-subcens annwu u temporanju ta' hamsin lira (Lm 50) (iz-zewg kuntratti ppubblikati minn Nutar Dottor George Cassar);

2.2 Illi dawn iz-zewg koncessjonijiet saru fi zmien illi l-imsemmi Raffaele Cauchi kien mizzewweg lill-omm l-esponent rikonvenjonant Catherine Cauchi u l-esponet rikonvenzjonant minn dejjem ghex f' dan il-fond flimkien ma' missieru u ommu;

2.3 Illi ghalhekk kemm Catherine Cauchi, illum armla ta' Raffele Cauchi u kemm l-esponent rikonvenzjonant kienu gja jgawdu titolu validu ta' kera a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap 158 maghdud l-artikolu 2 ta' l-istess Kap (vide definizzjoni ta' kerrej);

2.4Illi fid-dawl tas-suespost ir-rikorrenti lanqas seta' jaqbad u jaghmel kuntratt ta' kera mal-intimat meta gja kien hemm kera legalment valida a favur ta' l-omm Catherine Cauchi fuq l-istess proprjeta';

2.5Illi inoltre ma tista' ssir l-ebda skrittura ta' kera b' kondizzjonijiet godda meta dk il-kera tkun wahda protetta bil-ligi, fejn is-sid irid qabel xejn dejjem jikseb l-awtorizazzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord a tenur tal-artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, haga li r-rikorrenti rikonvenzjonat naqas milli jaghmel;

3.Illi kif ser jigi ppruvat l-esponent rikonvenzjonant sab ruhu fi stat ta' paniku meta gie affrontat b' ultimatum mir-rikorrent rikonvenzjonat illi jew jiffirma dik l-iskrittura ta' kera jew inkella kien ser jigi zgumbrat u kien fit-tali cirkostanzi biss illi l-esponent rikonvenzjonant hass ruhu kostrett illi jiffirma dik l-iskrittura;

4. Illi ghalhekk jista' jinghad ukoll, b' zieda mar-ragunijiet premessi izda minghajr pregudizzju ghalihom illi l-kunsens tal-esponent rikonvezjonant kien ivvizzja bi vjolenza (morali) u b' qerq;

5.Illi fid-dawl tal-premess ir-rikorrent rikonvenzjonant indebitament arrikixxa ruhu billi thallas kera ferm aktar ghola minn dik li kellu jiehu bil-ligi u dan ghaliex il-kera li kellha tigi stabbilita f' gheluq is-subcens emporanju fit-28 ta' Jannar 2009 kellha tkun dik ta' cirka mitejn u tlieta u tletin Ewro (Eur 233.00) fis-sena, ekwivalenti ghad-doppju tas-subcens (EUR 116.50) liema kera tizdeied, imbaghad kull tlett snin b' effett mill-1ta' Jannar 2013 skont il-ligi, mentri r-rikorrenti rikonvenjonant kien qed jithallas kwazi tletin darba aktar minn dak li suppost kellu legalment jithallas.

Jghid ghalhekk ir-rikorrent rikonvenzjonant ghalfejn m' ghandux dan l-norabbli Bord, gahr-ragunijiet premessi:

1 jiddikjara u jiddeciedi illi l-iskrittura ta' kera tal-25 ta' Ottubru 2017 maghmul u ffirmat bejn il-konendenti rigwardanti l-fond 85, gja Trieste Triq Nazzarenu Rahal Gdid huwa null u bla effett ghaliex mhux konformi ghall-ligi senjatament l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-artikolu 3 et seq tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta

2 Sussidjarjament ghall-ewwel talba u minghajr pregudizzju ghaliha jiddikjara u jiddeciedi inoltre, illi l-kunsens tal-esponent rikonvezjonant ghal dik l-iskrittura kien gie moghti bi vjolenza morali u/jew b' qerq;

3. Jiddikjara u jiddeciedi ghalhekk illi r-rikorrent rikonvenzjonat indebitament arrikixxa ruhu mill-esponent rikonvenzjonant bi hlasijiet ta' kera ferm aktar ghola minn dawk legalment permissibbli kif inghad; u

4 Konsegwentement jikkundanna lir-rikorrent ihallas lill-esponent rikonvenzjonant l-arretrati kollha tal-kera li huwa thallas zejjed bl-imghax legali dekoribbli mid-data tal-prezentata ta' din il-kontrotalba sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent rikonvenzjonat li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Ra r-risposta tar-rikorrenti ghal kontrotalba fejn ippremetta:

1.Illi preliminarjament qieghda tigi eccepita n-nullita' tat-talba rikonvenzjonali stante illi m' hijiex guramentata hekk kif rikjest mil-ligi;

2. Illi preliminarjament ukoll, u bla pregudizzju ghas-sueccepit, qieghda tigi eccepita l-inkompetenza ta' dan l-Onorabbli Bord ghaliex dan l-Onorabbli Bord m' huwiex munit bil-kompetenza li jiggudika l-mertu tat-talba rikonvenzjonali mressqa quddiemu u m' huwiex il-forum mehtieg biex jisma' l-istess talba.

3. Illi minghajr pregudizzju ghal dak hawn fuq premess, fil-mertu l-intimat rikonvenjonant m' ghandu l-ebda jedd li jitlob ir-rifuzjoni ta' flejjes imhallsin minnu;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-intimat rikonvenzjonant ghandu jaghmel il-prova ta' kull ammont li huwa qed jallega li hallas b' rabta mal-iskrittura ta' kera tal-25 t' Ottubru 2017;

5 Illi bla pregudizzju ghal dak sovra eccepit, il-kunsens tal-intimat rikonvenzjonant ma kienx vvizjat minn l-ebda maniggi jew raggiri stante illi l-intimat rikonvenzjonant resaq ghall-iffirmar tal-iskrittura privata nhar il-25ta' Ottubru 2017 bil-buona volonta tieghu'

6. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet fuq indikati, ir-ragunijiet sollevati mill-intimat rikonvenzjonant ma jikkostitwixxux ragunijiet validi fil-ligi. Di piu' l-esponent jirrispingi r-ragunijiet kollha ndikati mill-intimat rikonvenzjonant stante illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu talvolta jissusistu.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jisottometti li t-talba ta' l-intimat rikonvenzjonant ghandha tigi respinta in toto bhala nfondata fid-dritt u fil-fatt.

Ikkunsidra

Provi Prodotti

<u>Ronald Mercieca</u>ipprezenta dikjarazzjoni guramentata fejn qal li huwa sid id-dar numru 85, fi Triq Nazzarenu, Rahal Gdid, u li din id-dar giet mikrija lil David Cauchi nhar il-25 ta' Ottubru 2017, ghal perjodu ta' sena. Spjega li l-kuntratt skada, u lil David, ghalkemm kellmu biex johrog, dejjem beda jsib xi skuza. Qal li huwa qed jitlef kirja minn fuq din id-dar. Spjega li l-*meters* tad-dawl u tal-ilma qeghdin f'isem David, u ma jridx li dawn jinqalbu ghal isem is-sid.

Ronald Mercieca xehed viva voce, fejn qal li huwa wiret il-post in kwistjoni minghand il-genituri tieghu. Imbaghad ghamel skrittura mal-intimat. Spjega li meta mar ghand in-nutar, din kienet infurmatu li l-kuntratt ma' Cauchi kien ghalaq, u kellu jsir iehor, kif fil-fatt sar, u gie ezebit a fol 4 et seq. Spjega li huwa kien imur jigbor il-kera, u li l-intimat kien infurmah li kien sab post iehor, izda dejjem isib skuza li ghadu ma lestiex ix-xoghol fih. Il-post mikri kien fi stat hazin hafna ta' manutenzjoni. Spjega li huwa kien kellem lil omm l-intimat biex isir trasferiment ghal fuq ismu tal-arlogg tad-dawl u l-ilma, izda din kienet oggezzjonat. Huwa kkonferma li kien hemm kuntratti qabel u li kienu skadew, u ghalhekk sar ftehim gdid.

In **kontroezami,** huwa kkonferma li l-kuntratt tal-kera sar mal-intimat, u l-kuntratti ta' qabel saru ma' Katie Cauchi.

Toyah Muscat xehdet fejn qalet li kienet tmur mar-rikorrenti tigbor il-kera darba f'xahar. Meta sar il-kuntratt, kienet prezenti flimkien ma' omm u oht l-intimat. Spjegat li l-intimat kien infurmahom li mhux ser iggedded il-kuntratt ghaliex kien xtara post. Spjegat li minkejja dan, l-intimat baqa' ma telaqx, u omm l-intimat irrifjutat li l-arlogg tad-dawl u tal-ilma jdur fuq isem ir-rikorrent.

Catherine Cauchi spjegat li hija tigi omm l-intimat, u li missier l-intimat u hi zzewwgu fil-1966. Spjegat li fis-sena 1965, zewgha akkwista minghand Alfred Mercieca, il-fond in kwistjoni b'kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanju, fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar. Dan il-post gie akkwistat biex jintuza bhala dar matrimonjali, u hemmhekk ghexu flimkien ma' zewg uliedhom, l-intimat u bintha Dolores Cauchi. Spjegat li Miyrea Cauchi, it-tifla ta' bintha tghix hemmhekk ukoll. Il-perijodu ta' sub-enfitewsi temporanju skada fis-26 ta' Marzu 1982, u kien hemm zmien li ma kienx qed isir hlas. Ghalhekk, fid-29 ta' Jannar 1988, Alfred Mercieca u zewg Catherine Cauchi, regghu ffirmaw kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanju rigward l-istess post ghal 21 sena, fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar. Spjegat li gew imhallsa dawk is-snin li ma kienx thallas ic-cens, u cioè ghal dak il-perijodu bejn 1982 u 1988. Spjegat li c-cens thallas regolarment. F'April 2009, hija bdiet thallas kera fl-ammont ta' €186.50 fis-sena bil-quddiem, lil Alfred Mercieca. Meta miet, hija baqghet thallas il-kera lil martu Guza. Spjegat li meta Guza xjahet, beda jigbor il-kera l-attur, u kien accetta minn April 2014 sa April 2018. Spjegat li dan qatt ma qalilhom xejn, u kien jigi jigbor il-kera.

Kompliet tixhed li meta Guza mietet f'Gunju 2017, u nqara t-testment taghha, irrizulta li halliet lill-attur bhala l-uniku werriet taghha. Spjegat li dan kien avvicina lilha u lill-familja taghha, u qalilha li kienu ilhom tmien snin bil-kera minghajr kuntratt. Spjegat li omm l-atturi kienet uriet ix-xewqa li jsir kuntratt,

izda l-attur ma kienx halliha. Spjegat li l-attur beda jghidilhom r-rati ta' kera f'diversi rhula u bliet. Inkariga nutara biex tipprepara kuntratt tal-kera, u lejn l-ahhar ta' Settembru 2017, huwa gie d-dar u beda jinsisti li jridu jiffirmaw il-kuntratt, u li l-kera ser toghla ghal €550 fix-xahar. Spjegat li ma tahomx cans jikkonsultaw ma' avukat, u in fatti fil-25 ta' Ottubru 2017, hadhom ghand in-nutar, u stante li hija ma felhitx titla' t-tarag tal-ufficju, qaghdet isfel filwaqt li binha ffirma. Sostniet li dan il-kuntratt gie ffirmat ghaliex bezghu ferm li l-attur ikecci lit-tfal taghha 'l barra wara li tigi nieqsa hi.

Spjegat li wara li ghaddiet sena kera, l-attur avvicinaha biex tiffirmalu xi karti tad-dawl u tal-ilma biex idawwar l-arloggi fuqu. Sostniet li hija rrifjutat li tiffirma d-dokumenti, u dan kien qalilha li gimgha ohra kienet ghal barra. Sostniet li sal-lum, fil-post ghadhom jghixu maghha binha David, u bintha Dolores flimkien mat-tifla taghha, li hija *single mother*. Sostniet li llum saret taf li l-attur ma setax jaqbad u jgieghel lil binha jiffirma kuntratt ta' kera, ghaliex huma kienu gjà protetti bis-sahha tal-ligi.

<u>David Cauchi</u> xehed li huwa ilu jghix f'dan il-post in kwistjoni minn mindu twieled. Spjega li fih jghixu wkoll ommu u ohtu, flimkien mat-tifla ta' ohtu. Spjega li missieru kien akkwista dan il-fond b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanju ghal sbatax-il sena, f'Marzu 1965, u s-sid rega' gedded il-perijodu tac-cens ghal zmien 21 sena, permezz ta' kuntratt li sar f'Jannar 1988. Spjega li meta ghalaq iz-zmien tac-cens f'Jannar/Frar 2009, ommu bdiet thallas il-kera lil Alfred Mercieca, u mbaghad lil martu Guza. Meta Guza xjahet, il-kera bdiet tithallas lill-attur. L-ahhar kera li giet accettata kienet tkopri l-perijodu ta' bejn l-1 ta' April 2017, sal-1 ta' April 2018. Lejn l-ahhar ta' Settembru u bidu ta' Ottubru 2017, l-attur mar id-dar taghhom u nsista ma' ommu, li kellha tiffirma kuntratt ta' kera bir-rata ta' €550 fix-xahar. Spjega li ommu kienet infurmatu b'dan u li l-attur kien icemplilha diversi drabi. Sostna li l-attur inkariga nutar biex tipprepara kuntratt ta' kera, u li ma kellhomx cans jikkonsultaw ma' avukat. Sostna li huwa ffirma l-kuntratt ghaliex l-attur insista li kienu ser jitilfu l-post u jispccaw bla saqaf fuq rashom. Sostna li huwa hassu kostrett li jiffirma biex isalva l-post li jghix fih flimkien mal-familja tieghu, u li minhabba f' hekk, huwa hassu kostrett jiehu *loan* mill-bank biex ifittex post iehor.

Spjega li meta ghalaq il-perijodu ta' sena kera, u cioè f'Ottubru 2018, l-attur ha xi ritratti tal-arloggi tad-dawl u l-ilma, u ried li ommu tiffirmalu xi dokumenti relatati. Ommu ma accettatx, u l-attur issupervja, filwaqt li l-*partner* tieghu kienet qaltilhom li ser ikeccuhom 'il barra. Sostna li Ronald, anke kera l-post lil haddiehor, ghaliex minkejja li ghadhom fih, qed jircievu post ta' terzi persuni b'isem barrani. Sostna li llum jaf li l-attur ma setax jaqbad u jgeghlu jiffirma kuntratt bhal dak. Sostna li minhabba l-kuntratt, thallas ammont zejjed ta' kera

fl-ammont ta' €5444. Spjega li l-genituri tieghu ghamlu hafna xoghol ta' manutenzjoni fil-post u dejjem ikkurawh.

In **<u>kontroezami</u>**, l-intimat spjega li huwa kien informa lill-attur li xtara post, u kien qed jistenna li jaghmlulu xi affarijiet biex imur joqghod hemm. Sostna li kien l-attur li ried jaghmel il-kuntratt ghal sena. Sostna li l-kuntratt tal-kera sar qabel ma ghamel il-konvenju fuq il-post li xtara. Huwa gie sfurzat biex jiehu *loan* halli jixtri dan il-post, ghax ma riedx ihalli lil ommu hemmhekk bil-kera, meta hi kulma ghandha pensjoni. Hu spjega li l-attur beda jgerger li kienu ilhom tmien snin igawdu b'dik il-kera baxxa. Sostna li l-attur ma tahomx cans biex jikkonsultaw ma' avukat, ghax f'gimgha u nofs marru ghand in-nutar.

<u>Dolores Cauchi</u> xehdet li hija toqghod fil-fond in kwistjoni minn mindu twieldet. Sostniet li wara li gew neqsin Alfred Mercieca u s-sinjura tieghu, ibnu ghamel hafna pressjoni fuq ommu biex jaghmel kuntratt gdid maghha, u jgholli l-kera ghall-ammont ezagerat, li ommu ma tiflahx thallas. Spjegat li huma kienu nkwetati ferm illi fin-nuqqas, Ronald Mercieca kien ser ikecci lil ommha u lilhom 'il barra minn din id-dar.

<u>Miryea Cauchi</u> spjegat li hija ilha toqghod f'dan il-fond hajjitha kollha. Hija kkonfermat dak li xehdet ommha, u ziedet li darba kienet talbet lill-attur jekk kienx mar ghand it-tribunal biex jgholli l-kera. Spjegat li l-attur inhasad, u kien qalilha li ma jridx inkwiet maghhom. Spjegat li darb' ohra, l-attur gie d-dar biex igieghel lil nannitha tiffirma applikazzjoni tal-ARMS Ltd, biex iduru l-arloggi, u nannitha rrifjutat. Spjegat li l-attur sostna li gimgha ohra kienu ghal barra.

Ikkunsidrat:

<u>Dwar it-talba tar-rikorrenti</u>

Ir-rikorrenti qed jitlob l-izgumbrament tal-intimat mill-fond mertu tal-kawza, u sabiex l-intimat ihallas somma ekwivalenti ghal arretrati ta' kera, dekoribbli mill-hamsa u ghoxrin t' Ottubru 2018, kif ukoll sabiex jaddivjeni ghat-trasferiment tal-*meters* tad-dawl u l-ilma, u fin-nuqqas, sabiex jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jesegwixxi l-istess trasferiment.

Fl-ewwel eccezzjoni tieghu, l-intimat sostna li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu. Il-Bord iqies li minkejja din l-eccezzjoni, irrizulta li l-ftehim ta' kera sar bejn l-intimat u r-rikorrenti. Fix-xhieda moghtija mix-xhieda prodotti mill-intimat,

irrizulta wkoll li s-sub cens, u sussegwentement il-kera, dejjem thallsu minn missier l-intimat, u imbaghad minn omm l-intimat lir-rikorrenti, u lill-genituri tieghu precedentement. Il-Bord qies ukoll ix-xhieda tal-attur, u l-atti ezebiti minnu bhala Dok RM1 u Dok RM2 (ghalkemm dan tal-ahhar jidher li ghandu xi pagni neqsin li ma gewx ezebiti). Irrizulta wkoll li fil-mori tal-kawza, ma baqghetx issir insistenza fuq din l-eccezzjoni, minkejja li ma gietx irtirata formalment. Tenut ta' dan kollu, jirrizulta ghas-sodisfazzjoni tal-Bord, li l-attur ipprova t-titolu tieghu.

L-intimat David Cauchi eccepixxa li t-talbiet attrici, huma guridikament insostenibbli, ghaliex il-kuntratt ta' kera tal-25 ta' Ottubru 2017, huwa null u bla effett legali in kwantu l-esponent, anke jekk indirettament, igawdi minn titolu ta' kera protetta a tenur tal-Artiklu 12 tal-Kap 158. Ecceppixxa fit-tielet, fir-raba, fil-hames u fis-sitt eccezzjoni, li stante li kien hemm enfitewsi temporanja lil missier l-intimat, omm l-intimat li tigi l-armla, u kif ukoll l-intimat, ghandhom titolu validu ta' kera a tenur tal-Artikolu 2 tal-istess Kap 158. Sostna ghalhekk li r-rikorrent ma setax jaghmel kuntratt ta' kera mal-intimat meta gjà kien hemm kera valida a favur tal-omm Catherine Cauchi fuq l-istess proprjetà. L-intimat sostna fis-seba' eccezzjoni, li ma tista' ssir l-ebda skrittura ta' kera b'kondizzjonjiet godda, meta dik il-kera tkun wahda protetta, jekk ma jintalabx awtorizazzjoni a tenur l-Artikolu 3 tal-Kap 69, u kif ukoll gie eccepiet li l-intimat u ommu, minn dejjem osservaw l-obbligi taghhom fil-ligi, u ma hemm l-ebda raguni valida gharripreza.

Il-Bord iqies li l-azzjoni tal-attur hija bbazata fuq il-fatt li, gialadarba ntlahaq ftehim rigwardanti l-kirja datat 25 ta' Ottubru 2017, huma tali termini u kundizzjonijiet li ghandhom jissussistu u jirregolaw il-partijiet. Mill-provi rrizulta li l-fond residenzjali inizjalment, gie koncess minn Alfred Mercieca lil missier il-konvenut Raffaele Cauchi, permezz ta' att pubbliku ta' sub-enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena, permezz tal-att datat 26 ta' Marzu 1965, atti tan-Nutar Dottor Geroge Cassar. Fid-29 ta' Jananr 1988, saret l-istess tip ta' koncessjoni fid-29 ta' Jannar 1988, ghal perijodu ta' 21 sena, u dan meta missier il-konvenut u ommu kienu mizzewgin, u stabilixxew din ir-residenza bhala l-fond matrimonjali taghhom. Meta ntemm iz-zmien miftiehem ghas-sub-enfitewsi temporanja, u cioè fid-29 ta' Jannar 2009, kienet omm il-konvenut li kienet taqa' taht id-definizzjoni moghtija mill-Artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk li tibqa' f'dak l-istess post bis-sahha ta' kirja, kien jedd li nholoq bl-emendi li saru fil-ligi, precizament bl-Artikolu 12 tal-Kap 158. Certament ma kienx jedd li s-sidien u omm il-konvenut ghazlu minn rajhom li joholqu, izda dan il-jedd inholoq mill-Kap 158 innifsu. Dawn l-emendi ma holqu l-ebda obbligu li s-sidien u l-inkwilina, li hija omm il-konvenut, kellhom bilfors jaghmlu xi kitba ta' lokazzjoni biex omm il-konvenut, tibqa' tirrisjedi fil-fond de quo, b'kirja li nholqot mil-ligi.

F' dan ix-xenarju, il-Bord ghandu quddiemu skrittura li saret bejn is-sid tal-post in ezami u iben l-inkwilina, li mill-provi migbura f'din il-kawza, jirrizulta li b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-ligi, inghatat dritt li tibqa' tirrisjedi fil-fond, b'kirja li nholqot mil-ligi nfisha. Dan il-ftehim raggunt fil-25 ta' Ottubru 2017, ma jaghmel l-ebda accenn ghall-fatt li omm David Cauchi, kienet qed tirrisjedi gewwa l-fond li kien qed jigi mikri, ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Addirittura, l-iskrittura tal-25 ta' Ottubru 2017, ma ssemmi xejn dwar il-fatt li l-fond mhuwiex bil-pussess battal, u li hemm già omm il-konvenut tabita fih. Il-fatt li hemm omm l-intimat tabita f'dan il-post, gie ampjament ippruvat f'din il-kawza. Il-Bord iqis li l-ftehim ta' lokazzjoni fih innifsu, huwa kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta' haga, ghal zmien miftiehem, u b'kera miftiehem, li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha (vide Artikolu 1526(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Ghaldaqstant, dan il-Bord ma jistax jifhem kif ir-rikorrenti qed isostni li ta b'lokazzjoni dan il-fond lill-intimat, meta fil-verità, dan il-fond kien già mikri lill-omm l-intimat, permezz ta' kirja mahluqa mil-ligi nfisha, u meta minn imkien ma jirrizulta li tal-anqas gie b'xi mod imnizzel f'dik l-iskrittura ta' lokazzjoni datat 25 ta' Ottubru 2017, li l-intimat kien qed jinghata dan il-post b'titolu ta' lokazzjoni flimkien ma' ommu.

In oltre, lanqas ma jista' jigi b'xi mod argumentat, li l-fatt li saret skrittura bejn is-sid u l-intimat odjern, twassal ghal sitwazzjoni fejn sehhet bidla gdida fir-rabta kuntrattwali ezistenti bejn is-sid u omm il-konvenut. Il-konvenut, meta ffirma dan il-ftehim tal-25 ta' Ottubru 2017, deher f'ismu proprju, u mhux f'isem ommu. Omm il-konvenut qatt ma ffirmat dan il-ftehim tal-25 ta' Ottubru 2017. Ghalhekk, bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni, ma jista' jigi argumentat li b'tali ftehim tal-25 ta' Ottubru 2017, inholqot xi novazzjoni tal-kirja li kienet tnisslet dwar il-post bis-sahha tal-ligi. Is-sitwazzjoni jista' jkun kienet tkun differenti, li kieku l-ftehim tal-25 ta' Ottubru 2017, gie ffirmat minn omm il-konvenut. Dan il-Bord ghalhekk iqies li l-ftehim ta' kera li gie raggunt mal-intimat, bl-ebda mod ma jista' jimpingi fuq r-relazzjoni lokatizja li hemm fil-konfront ta' omm l-intimat, u li giet imposta bil-ligi.

Dan kollu qed jinghad, nonostante li omm il-konvenut qatt ma kienet parti f'din il-kawza, u nonostante li dan il-Bord jaf ben tajjeb, li din is-sentenza tista' torbot biss lill-partijiet f'din il-kawza. Madanakollu, dawn il-fatturi kollha huma essenzjali, peress li din l-iskrittura tal-25 ta' Ottubru 2017, ma tistax tigi kkunsidrata in vacuo, izda trid tigi meqjusa fid-dawl ta' dawn il-fatturi kollha, li rrizultaw fis-smigh ta' dan il-kaz. Is-sid ma seta' qatt jasal biex jaghmel dan it-tip ta' ftehim ta' lokazzjoni mal-intimat, meta kien ben konsapevoli, li l-post in kwistjoni, kien già mikri bl-applikazzjoni tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, lill-omm l-istess konvenut.

Ghaldaqstant, meta gie ffirmat dan il-ftehim, is-sid ma setax jaghti dan il-fond b'titolu ta' lokazzjoni lill-konvenut, ghaliex dan il-fond kien già mikri lill-omm l-istess konvenut. Dan il-Bord sejjer ghalhekk, jilqa' s-sitt eccezzjoni tal-intimat, fis-sens li r-rikorrenti ma setax jaqbad u jaghmel kuntratt ta' kera mal-intimat, meta già kien hemm kera legalment valida a favur ta' omm il-konvenut fuq l-istess proprjetà. In vista ta' dan, il-Bord sejjer jichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Dwar il-kontrotalba

Permezz tal-kontrotalba, l-intimat talab li jigi dikjarat li l-iskrittura ta' kera tal-25 ta' Ottubru 2017, kienet nulla u bla effett, ghaliex mhux konformi ghal-ligi, senjatament l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-Artikolu 3 et seq tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ir-rikorrenti Ronald Mercieca eccepixxa li t-talba rikonvenzjonali, hija wahda nulla, ghaliex m'hijiex guramentata hekk kif rikjest mil-ligi. Il-Bord sejjer jichad din l-eccezzjoni peress li ma jirrizulta mill-ebda disposizzjoni tal-ligi, li kontrotalba li ssir quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ghandha tiehu l-forma guramentata.

Ir-rikorrenti Ronald Mercieca eccepixxa l-inkompetenza ta' dan il-Bord, ghaliex il-Bord ma huwiex munit bil-kompetenza li jiggudika l-mertu tat-talba rikonvenzjonali. Il-kontrotalba hija msejsa fuq kuntratt ta' kera li huwa proprju l-kuntratt li abbazi tieghu, giet imsejsa t-talba tar-rikorrenti. Huwa dan il-Bord li huwa kompetenti li jisma' tali kwistjoni, u tezisti gurisprudenza ampja dwar dan il-punt (Vide l-gurisprudenza li saret referenza ghaliha fir-Rikors Numru 218/2019 fl-ismijiet, A.M. Developments Limited vs Ohayon Travelling Goods & Co. Limited già A.CH. Ohayon Co. Ltd deciz minn dan il-Bord kif ippresedut, fit-18 ta' Jannar 2021). Ghalhekk din l-eccezzjoni sejra tigi wkoll michuda.

Il-Bord, kif già spjega iktar 'il fuq f'din is-sentenza, iqies li l-iskrittura ta' kera tal-25 ta' Ottubru 2017, ma saritx in konformità mal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u dana ghaliex, gialadarba già kien hemm kirja kostitwita a favur ta' omm il-konvenut ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, is-sid ta' dan il-fond ma setax jidhol f'kuntratt ta' lokazzjoni iehor mal-intimat. Già ntqal ukoll li bl-ebda mod ma jista' jigi argumentat, li dan il-ftehim tal-25 ta' Ottubru 2017, seta' jitqies li kien xi novazzjoni tal-kirja li kienet tnisslet ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Li kieku din l-iskrittura ta' kera tal-25 ta' Ottubru 2017, kellha tigi dikjarata bhala wahda valida, is-sid ikun irnexxielu jmur kontra, mhux biss id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, izda wkoll kontra l-Artikolu 3 et seq

tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Is-sid ma ghandux il-jedd li jidhol fi ftehim gdid ta' lokazzjoni ma' terzi persuna fuq l-istess immobbli biex b'hekk, b'xi mod, jipprova jwaqqaf jew jostakola titolu ta' lokazzjoni, li già ghandhom persuni ohra tramite l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet vigenti tal-Kap 158 u tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, inkluzi anke persuni li huma familjari ta' dik l-istess terza persuna. Skrittura ohra ta' lokazzjoni tista' biss tikkreja relazzjoni lokatizja gdida, jekk din tkun saret mal-inkwilini li jaqghu fid-definizzjoni ta' inkwilini, ai termini tal-Kap 158 u Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u tkun saret b'tali mod u manjiera, li tikkostitwixxi novazzjoni u ftehim gdid li jirrimpjazza r-relazzjoni lokatizja mahluqa mid-disposizzjonijiet tal-ligi. Dan ma jirrizultax li sehh fil-kaz odjern, peress li kif già gie osservat kemm-il darba, din l-iskrittura tal-25 ta' Ottubru 2017, ma saritx ma' omm il-konvenut li kienet l-inkwilina, ai termini tad-definizzjoni misjuba taht il-Kap 158 u l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Bord ghalhekk sejjer jghaddi biex jilqa' l-ewwel talba maghmula fil-kontrotalba tal-intimat.

Dwar it-tieni talba kontenuta fil-kontrotalba, il-Bord iqies li din kienet talba maghmula sussidjarjament, u li ghalhekk, gialadarba sejra tintlaqa' l-ewwel talba maghmula fil-kontrotalba, il-Bord ma ghandhux ghalfejn jezamina tali talba, u sejjer ghalhekk jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dik it-talba.

Dwar it-tielet talba u r-raba' talba maghmula fil-kontrotalba tal-intimat, il-Bord iqies li gialadarba sejra tintlaqa' l-ewwel talba, dawn it-talbiet ghandhom jigu milqugha, fis-sens li gialadarba il-ftehim li sar bejn il-kontendenti hu wiehed null, l-ammonti kollha li gew mghoddija lir-rikorrenti ai termini ta' dik l-iskrittura tal-25 ta' Ottubru 2017, ghandhom jigu mhallsa lura lill-intimat. Dana peress li l-intimat hallas kera ta' post li lanqas seta' jigi mikri mis-sid, in vista tal-fatt li kien già mikri bl-operazzjoni tal-ligi lill-omm l-istess intimat. Il-Bord sejjer ghalhekk, jordna li l-kera li thallset lil Ronald Mercieca in segwitu ghall-iskrittura tal-25 ta' Ottubru 2017, ghandha tigi mhallsa lura lil David Cauchi.

Jirrizulta li skont dak il-ftehim tal-25 ta' Ottubru 2017, il-kera li kellha tithallas kienet dik ta' €550 kull xahar bil-quddiem. L-intimat hallas €6,100 lis-sid bejn il-25 ta' Ottubru 2017, u l-25 ta' Ottubru 2018. Ma hallasx €6,600 (€550 x 12) minhabba li s-sid Ronald Mercieca, kien naqqas l-ammont ta' €500 mill-ewwel hlas tal-kera, sabiex jaghmel tajjeb ghall-ispejjez tat-tinda tal-aluminium li saret fit-terrazzin. Il-Bord iqies ghalhekk, li l-intimat ghandhu jigi rimborzat fis-somma ta' €6,600, u cioè l-kera kollha li thallset abbazi tal-ftehim tal-25 ta' Ottubru 2017, liema kuntratt qed jigi dikjarat null minn dan il-Bord. Il-Bord ma jaqbilx li ghandu jordna biss rimborz tal-arretrati tal-kera li thallsu zejda, u cioè l-ammont rapprezentanti d-differenza bejn dak li thallas minn omm il-konvenut u l-

konvenut, u dak li effettivament kellu jithallas minn omm il-konvenut ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Dwar l-imghax, dan il-Bord iqies li dan ghandu jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza odjerna, sad-data tal-pagament effettiv.

Decide

Ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, dan l-Onorabbli Bord qieghed jaqta' din il-kawza bis-segwenti mod :

(i) Jichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, filwaqt li jilqa' r-raba' u l-hames eccezzjoni tal-intimat ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' Catherine Cauchi, filwaqt li jilqa' s-sitt eccezzjoni tal-intimat ;

(ii) Jilqa' l-ewwel talba tal-kontrotalba, u jiddikjara li l-ftehim ta' kera tal-25 ta' Ottubru 2017, maghmul u ffirmat bejn il-kontendenti rigwardanti l-fond, 85, gja Trieste, Triq Nazzarenu, Rahal Gdid, huwa null u bla effett, ghaliex mhux konformi ghal-ligi, senjatament l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-Artikolu 3 et seq tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

(iii) Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba tal-kontrotalba;

(iv) Jichad l-ewwel eccezzjoni preliminari mressqa mir-rikorrenti ghal kontrotalba;

(v) Jichad it-tieni eccezzjoni preliminari mressqa mir-rikorrenti ghal kontrotalba, filwaqt li jiddikjara ruhu kompetenti biex jisma' u jiggudika l-mertu tal-kontrotalba mressqa quddiemu;

(vi) Jichad t-tielet eccezzjoni tar-rikorrenti mressqa fir-rigward tal-kontrotalba, filwaqt li jilqa' t-tielet u r-raba' talba tal-kontro-talba fis-sens li l-ammonti kollha mhallsa ai termini tal-iskrittura tal-25 ta' Ottubru 2017, mill-intimat lir-rikorrenti, u cioè s-somma globali ta' €6,600, ghandha tigi mhallsa lura lill-intimat. L-imghax ghandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv ;

(vii) Jilqa' r-rimanenti eccezzjonijiet imressqa mill-intimati, u r-rimanenti eccezzjonijiet imressqa mir-rikorrenti ghal kontrotalba sa fejn dawn huma kompatibbli ma' dak deciz minn dan il-Bord f'din is-sentenza, filwaqt li jichad r-rimanenti eccezzjonijiet imressqa mill-intimati, u r-rimanenti eccezzjonijiet imressqa mir-rikorrenti ghal kontrotalba, sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deciz minn dan il-Bord f' din is-sentenza;

(viii) **Jordna li l-ispejjez kollha relatati, kemm mat-talba tar-rikorrenti, kif ukoll mal-kontrotalba, jigu sopportati fl-intier, mir-rikorrenti Ronald Mercieca.**

Magistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Registratur