BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 60/2014

MTMW Limited [C 27006]

vs

Mary Carmen Wismayer
[K.I. Nru 330224(M)]

Illum, 28 ta' Lulju, 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur prezentat fl-1 ta' Lulju, 2014 li jghid hekk:

"1. Illi r-rikorrenti hi propjetarja tal-fond bla numru bl-isem 'Morning Dew', St. Joseph Street Marsascala, liema fond jinsab mikri lill-intimata in forza ta' kuntratt kera datat 6 ta' Settembru 2000 skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet hemm stipulati.

2. Illi l-intimata mhux qiegħda tagħmel ebda użu mill-imsemmi fond, anzi qed iżżomm l-istess fond magħluq u ilha hekk iżżommu magħluq

għal numru ta' snin u b'hekk ikkawżat kambjament fid-destinazzjoni tal-fond stante n-non użu tiegħu.

3. Illi fit-tieni lok l-intimata għamlet ħafna ħsara, cioe' konsiderevoli, fil-fond fuq imsemmi u dana billi ma hadietx ħsieb u mhux qed tieħu ħsieb l-istess fond iżda għal kuntrarju hallietu fi stat ħażin ta' abbandun u ħallietu jiddeterjora tant li preżentament l-istess fond jinhtieglu riparazzjonijiet, liema ħsara hija kompletament attribwibbli għall-intimata illi ttraskurat kompletament tali fond stante illi mhux qed tużah;

4. Illi fit-tielet lok l-intimata kisret u qeda tikser il-kundizzjoni numru 4 tal-kuntratt ta' kera billi ma hallsitx u mhux qeda tħallas il-kontijiet tad-dawl u ilma pendenti fuq l-istess fond.

5. Illi dan l-aġir tal-intimata jintitola lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-istess fond.

Għaldaqstant l-esponenti qeda bil-qima titlob lil dana l-Onorabbli Bord, għar-raġunijiet fuq premessi jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond bl-isem 'Morning Dew', St. Joseph Street, Marsascala u tikkundanna lill-intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju tiżgombra mill-imsemmi fond u tirrilaxxjah favur l-esponenti vakanti u ħieles."

Ra r-risposta ta' l-intimata tas-6 ta' Jannar, 2015 li permezz taghha hija eccepixxiet s-segwenti;

"1. Illi d-domandi attriċi huma infondati filfatt u fid-dritt stante illi l-intimata u żewgħa hallsu bil-quddiem Lm10 kera għal għoxrin sena u dan sal-5 ta' Settembru 2020.

2. Illi mhux minnu illi hija qed tagħmel ebda użu mill-fond imsemmi jew li qed iżomm il-fond magħluq stante illi minħabba l-eta' tagħha hija ma tinżilx aktar għal perjodi twal fis-sajf ġewwa Marsaskala u/jew tisulloka l-fond imma hija gieli zzur il-fond biex tqatta' ftit tal-ħin hemmhekk.

3. Illi hija ma kkawzat ebda hsara għal fond inkwistjoni anzi tagħmillu manutenzjoni regolari.

4. Illi hija dejjem ħadet ħsieb l-appartament in kwistjoni tant illi hija installat is-sistema elettrika u wkoll arredat l-istess fond mal-blokka tal-appartamenti 'Seaview Court' fi Triq San Nikola, Marsaskala u għalhekk altru milli ħadet ħsieb il-fond in kwistjoni.

5. Illi ġaladarba r-rikorrenti aċċettaw il-kera sal-5 ta' Settembru 2020 ma jistgħux jitolbu r-riżoluzzjoni tal-kirja minħabba n-non uso peress illi huma aċċettaw il-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni kif inhi.

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Ra l-atti.

Sema' l-provi.

Ra d-dokumenti kollha.

Ra li fis-seduta tad-29 ta' Settembri 2020 ir-rapprezentant legali tas-socjeta' rikorrenti nforma lil Bord li c-cwievet gew ritornati izda zamm fermi l-kap ta' l-ispejjez.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra li l-kawza thalliet ghall-lum ghas-sentenza fuq il-kap ta' l-ispejjez.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' din il-kawza, s-socjeta' rikorrenti qieghda titlob ir-ripresa u l-izgumbrament tal-fond 'Morning Dew', St. Joseph Street, Marsascala fuq tlett kawzali ossija (i) non-uso tal-fond (ii) nuqqas ta' manutenzjoni u (iii) ksur tal-klawsola nurmu tmienja (iv) tal-kuntratt ta' lokazzjoni tas-6 ta' Settembru 2000 u cioe' nuqqas ta' hlas ghall-konsum u tad-dawl u ilma fost ohrajn.

Illi minkejja dan, il-kirja giet mitmuma f'Settembru 2020 u dan stante li l-kuntratt ta' lokazzjoni kien jghid li l-kirja tintemm fil-5 ta' Settembru 2020 u fis-seduta tad-29 ta' Settembru 2020 ir-rapprezentant legali tas-socjeta' rikorrenti nformat lill-Bord li c-cwievet gew ritornati izda zamm fermi l-kap ta' l-ispejjez.

Ghalkemm il-mertu huwa llum ezawrit, sabiex jiddeciedi dwar min ghandu jbati l-ispejjez tal-proceduri odjerni, il-Bord bilfors irid jaghmel referenza ghal dak li wassal ghal dawn il-proceduri.

Ikkunsidra

Xehed permezz ta' l-affidavit **Gaston Mifsud**[1], azzjonist u direttur tas-scojeta rikorrenti li spjega li l-appartament mertu ta'din il-kawża ossia 'Morning Dew', St. Joseph Street, M'Skala huwa proprjeta' tal-kumpanija tiegħu MTMW Limited u gie għand MTMW LTD b'divizjoni mill-kumpanija L M & C Ltd.

[1] A folio 17-18 tal-process.

Huwa xehed li għall-aħħar sitt snin circa il-post in kwistjoni ma kienx qiegħed jkun użat mill-intimata u tħalla abbandunat għall-aħħar. Kompla jghid li jista' jikkonferma dan għax ra b'għajnejh stess.

Ix-xhud spjega li l-intimata kellha kirja mikri ghandha l-appartamenti l-oħra fl-istess blokka, proprjeta' tal-aħwa tal-mara tiegħu, pero' filwaqt li tat dawn il-flats lura lil sidhom, l-intimata m'għamlitx l-istess fir-rigward tal-flat tas-soċjeta' attriċi u dan għax dak iż-żmien, martu kellha każ kontra l-kumpanija Panor Ltd minħabba amministrazzjoni ħażina. Kompla jispjega kif meta din il-kawża kien sar ftehim fuqha, l-intimata kienet wegħdet lil martu li ttiha l-flat lura. Qal li dan jista' jigi konfermat minn hut martu stess, certu Simone Cefalu u Josette Blake kif ukoll minn Rose Cutajar. Zied jghid li l-avukat tieghu kien anke pprepara kuntratt ta' terminazzjoni ta' kirja li baqa' qatt ma gie ffirmat mill-intimata u kien ghalhekk li s-soċjeta' rikorrenti pprocediet b'ittra u ssusegwentement b'din il-kawża.

Ix-xhud spjega li l-post kien thalla abbandunat u żdingat u kif anke xi drabi, hu u martu kienu raw xi leaks tal-ilma mal-faċċata tal-post. MTMW kienet talbet lill-intimata anke biex tagħtiha aċċess ħalli jaraw l-istat tal-fond iżda dan qatt ma ingħata. Huwa ghadda sabiex jipprezenta ritratti li juri li l-fond mhux qieghed jintuża, li ilu ma jintużax u li saritlu ħsara kbira. Kompla jgħid li l-post ilu ma jintuża għal circa sitt snin u l-intimata ma tistax tinħeba wara l-fatt li mal-kuntratt ħallset il-kera għaliex is-socjeta' rikorrenti zgur li ma kinitx ser taccetta kera meta qed tara l-post abbandunat kif inhu. Qal li hu jaf li l-intimata ddepositat cedola ta' depositu l-Qorti bhala kera b'effett mill-2010 sat-tmiem.

B'referenza ghall-manutenzjoni regolari tal-fond xehed li jaf bic-cert li manutenzjoni ma saritx ghax hu jkun spiss ħdejn il-post. Zied jgħid li

lanqas ma hu minnu li l-attriċi installat sistema tal-elettriku fil-fond għax l-elettriku kien gja jeżisti fil-fond qabel il-kirja in kwistjoni u lanqas ma huwa minnu li hija qatt nizlet fil-fond fix-xhur tas-sajf u xhieda ta' dan hemm martu, hut il-mara u l-girien. Huwa spjega li hemm ukoll xi kontijiet tad-dawl u l-ilma li kienu pendenti u li kienu għadhom fuq missier martu li ilu mejjet sentejn bi ksur tal-klawsola numru 4 ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni.

Fl-aħħarnett zied jgħid illi meta infethet il-kawża, l-intimata qabdet persuna biex ibajjad il-post sabiex matul il-kawża ġġibu jidher aħjar. Spjega li ir-ritratti xorta juru l-istat ta' abbandun li l-post jinsab fih.

In kontro ezami[2], Gaston Mifsud spjega li martu hija direttrici tas-socjeta' rikorrenti. Mistoqsi ghall-iskrittura ta' kera tas-6 ta' Settembru 2000 huwa spjega li jaf biha u li l-ktiba saret meta l-kumpanija L M & C Limited kienet inqassmet f'seba' kumpaniji u aghraf il-firma ta' martu fuq din l-iskrittura, Huwa cahad li martu kienet ftehmet ma' ommha li l-kirja kellha tkun ghal 20 sena u qabel li l-iskrittura taghlaq fis-sena 2020.

Mistoqsi għalfejn qed jitlob l-iżgumbrament tal-intimata, qal li l-intimata qatt ma telgħet fih u filfatt għamlet żmien tikrih lil terzi għat-tlett xhur tas-sajf u li qabel fetħu l-kawża l-post kien ilu jinżamm magħluq għal madwar xi sena u nofs u kienu diġa' qiegħdin jitfaċċaw fih sinjali ta' ħsara u ta' żdingar. Spjega li kienu interpellaw lill-intimata numru ta' drabi minhabba l-hsara inutilment u wara li nfetħet din il-kawża ħu l-mara daħal fil-fond u għamel xi manutenzjoni ta' tibjid u beda jikri l-imsemmi fond huwa stess. Mistoqsi jekk m'hemmx relazzjoni tajba bejn il-mara tiegħu u ommha wiegeb li dan mhux min-naħa tagħhom peress li kumpanija kienet immexxija mill-aħwa kollha

[2] A folio 186-188 tal-process.

però kien hemm waħda minnhom illi jirriżulta li għamlet xi tbagħbis izda qatt ma ittiehdu passi kriminali. Ix-xhud ikkonferma li l-intimata ghandha 93 sena u spjega li sa fejn jaf hu l-unika skrittura li hemm MTMW Limited hija dik datata 6 ta' Settembru 2000.

Marie Therese Mifsud xehdet[3] permezz tal-affidavit fejn spjegat li hija azzjonista maggoritarja u direttur tas-socjeta' attriċi MTMW Limited u l-Appartament mertu ta' din il-kawża ossia 'Morning Dew', St. Joseph Street, M'Scala huwa proprjeta' tal-kumpanija MTMW Limited b'riżultat ta' diviżjoni tal-kumpanija L M & C Ltd.

Hija xehdet li fit-tmienja t'April tas-sena 2000 ommha u missierha ddecidew illi is-socjeta' L M & C Ltd tigi diviza bejniethom u bejn it-tfal tagħhom u kienu saru seba' kumpaniji ġodda; sitta minnhom saru wahda f'isem kull wiehed mit-tfal u cioe' hi u hutha u waħda tal-ġenituri tagħha. Ziedet tghid li s-seba' kumpanija, Panor Ltd. kienet kumpanija li kellha bhala azzjonisti lilha u lil hutha u fiha ġew impoġġija l-proprjetajiet li ma setgħux jiġu maqsuma. Il-bqija tal-proprjetajiet gew trasferiti lill kull wiehed minnha t-tfal u l-ġenituri tagħhom fil-kumpaniji rispettivi tagħhom. Is-socjeta' MTMW Limited, hija socjeta' tagħha u l-flat in kwistjoni kien wieħed mit-3 flatijiet li kien imissha hi wara d-diviżjoni.

Spjegat kif meta saret id-diviżjoni, il-ġenituri riedu jibqgħu jzommu fil-pussess tagħhom l-blokka appartamenti fejn jinsab il-flat mertu ta' din il-kawża liema blokka kienet giet diviża bejn l-ulied u għalhekk fis-6 ta' Settembru 2000, kienu saru hames kuntratti privati bejn il-genituri tagħhom ma' kull wahda mill-kumpaniji individwali tagħha u ta' hutha. Qalet li b'dan il-kuntratt, il-flat li kull wiehed mit-tfal kien imissu minn din il-blokka ingħata b'kera lill-genituri għal 20 sena. Xehdet illi

[3] A folio 19-21 tal-process.

originarjament il-ftehim kellu jkun għal 10 snin pero' meta marru biex jiffirmaw, qalet li sabu kuntratt għal għoxrin sena u billi l-inkwilini kienu l-ġenituri tagħhom stess, ma tantx kellhom għazla, u ffirmaw.

Ix-xhud qalet li dawn l-aħħar sitt snin, il-post tagħha ma kienx qiegħed jigi uzat mill-intimata u thalla abbandunat għall-aħħar. Qalet li fil-verita', ommha m'għandhiex bżonn il-flat u ghalhekk mhux qed tagħti kasu. Filfatt ommha ma kellix bżonn il-flats ta' hutha kollha tant li fl-2008 ommha rritornat il-flats ta' hutha lura, ħlief lilha. Spjegat illi dan sar għaliex dak iż-żmien hi kellha kawża kontra l-kumpanija Panor LTtd (li hi il-kumpanija ta' bejn l-aħwa), peress li tnejn minn hutha u cioe' Lawrence u Lorna kienu qed imexxu l-istess kumpanija ħażin u mhux għall-aħjar interess tal-kumpanija stess.

B'referenza ghall-fond in kwistjoni, ħutha Simone Cefalo u Josette Blake kienu kellmu lil ommhom fejn talbuha sabiex taghti l-appartament lura lis-socjeta' rikorrenti galadarba l-ohrajn gew ritornati u kien hemm qbil li ommha tirritorna l-appartament in kwistjoni tant li kien anke gie redatt abbozz izda ommha qatt ma ffirmat dan il-kuntratt u kellha tipprocedi b'ittra u sussegwentament b'din il-kawza.

Spjegat illi l-post thalla abbandunat u zdingat u hi u zewgha kienu jaraw leaks tal-ilma mal-faccata tal-post. Qalet li huma talbu lill-ommha tatihom access halli jaraw l-istat tal-fond pero' hi ma accettatx filwaqt li ziedet tghid li huwa car li l-post mhux qiegħed jintuza u li thalla fi stat ta' abbandun u saritlu hsara kbira. Kompliet tghid li tant l-intimata taf li l-post huwa abbandunat illi fit-twegiba tagħha, qed tipprova tiddefendi ruħha billi tgħid li una volta l-intimata kienet thallset kera sa Settembru 2020 allura is-socjeta' rikorrenti ma tistax titlob ir-ripreza. Dan assolutament mhux il-każ mhux biss għaliex is-socjeta' rikorrenti m'accettatx il-kera sa Settembru 2020 izda kien il-

ftehim originali li kien stipula li l-intimata kienet qed thallas il-kera sa dik id-data, liema kera thallset madwar 15-il sena ilu, minghajr ma inghata ebda dritt li thalli l-post żdingat, abbandunat u mhux użat u ssirlu l-ħsara, għaliex skont hi, hallset l-kera bil-quddiem.

Xehdet li huwa car li l-fond ilu ma jintuza għal circa sitt snin u l-intimata ma tistax tinheba wara l-fatt li mal-kuntratt ħallset il-kera għaliex is-socjeta' attriċi zgur li ma kinitx ser taccetta kera meta qed tara l-post abbandunat kif inhu u ziedet tghid li mhux minnu li l-intimata tagħmel manutenzjoni regolari tal-fond u lanqas mhu veru li l-intimata installat sistema tal-elettriku fil-fond. Dan għaliex l-elettriku kien gja jezisti fil-fond qabel il-kirja in kwistjoni. Kompliet tghid li mhux minnu li l-intimata qatt nizlet fil-fond fis-sajf u ta' dan hemm xhieda il-girien u uhud mill-ahwa.

Ix-xhud spjegat kif hemm xi kontijiet tad-dawl u ilma li kienu pendenti u li kienu għadhom fuq isem missierhom li ilu mejjet mill-2011 u dan bi ksur tal-klawzola numru 4 tal-kuntratt tal-kera.

Qalet li meta fethu l-kawża ommha qabdet in-nies biex ibajdu l-post biex il-post jidher ahjar pero' ziedet li għandha ritratti li juru l-istat ta' abbandun li l-post jinsab fih.

In kontro ezami spjegat li s-shares tas-socjeta' rikorrenti huwa kollha taghha, liema kumpanija saret fis-sena 2000. Xehdet illi l-genituri taghha kellhom l-kumpnaija L M & C Limited u kellhom hafna proprjetajiet u kienu qasmu l-proprjetajiet tagħhom bejn it-tfal imma ħafna minnhom flok tawhom direttament lit-tfal tefghuhom fuq il-kumpaniji differenti. Spjegat illi ghamlu sebgħa, waħda kull wieħed u waħda mill-kumpaniji peress illi ma stajnix naqsmu indaqs ghamlu kumpanija li jisimha Panor Limited.

B'referenza ghall-fond in kwistjoni hija qalet li l-kirja kienet ghal 20 sena izda qatt ma hadu flus. Spjegat illi kera qatt ma haditha u dan kien bi ftehim izda l-fond tridu lura ghax ħallitulha abbandunat għal xi sitt snin, u minkejja li ommha kienet qablet li tirritorna l-fond, qatt ma ghamlet dan.

Spjegat li kien hemm ħsara fl-ilma u l-faċċata tal-bini kien aħdar bl-ilma u madwar gimgha qabel kienet cemplitilha z-zija taghha u cioe' oħt ommha li nfurmatha li kienet ser tghaddilha l-fond lura. Qalet li ommha ghandha 95 u mhux tiehu hsieb l-affarijiet taghha izda qieghed jiehu hsieb binha u cioe' Lawrence.

Xehdet li qabel ma bdiet il-kawża qaltilha li ser tghaddilha l-fond lura izda sussegwentament baghtitilha ittra u fir-risposta infurmata li mhux ser tirritornah ghaliex qed taghmel uzu minnu, fatt li hija qieghda tikkontesta stante li mhux vera li ommha qed tuzah tant li dan kien abbandunat għal aħħar bil-moffa u anke il-bajjad qalilha li hemm hafna moffa.

Ix-xhud innegat li ommha kienet halset il-kera ta' ghoxrin sena ghax ma rceviet ebda flus. Qalet li l-parir tal-avukat taghha kien li hi ddepozitat il-kera li qatt ma tatni u li hallset il-kumplament li qatt ma halsitha ommha u qegħdithom il-Qorti.

Spjegat illi mit-2008 sas-sena 2014 hallietu abbandunat u waqt dawn is-sitt snin, ommha qaltilha li kienet se taghtihulha u qatt ma tatulha. B'referenza ghar-ritratti li prezentat hi a folio 34 tal-process, spjegat li dawn hadithom hi meta kien hemm il-bajjad fil-fond u kien hemm ohtha Simone ukoll.

Rueben Bonnici[4] in rapprezentanza ta' l-ARMS Limited prezenta kopji tal-kont fuq il-fond in kwistjoni intestati f'isem Lawrence Wismayer filwaqt li spjega li hemm bilanc ta' Eur64.55c.

Xehed **Anthony Bonnici**[5] in rapprezentanza ta' GO Plc li spjega li fil-fond in kwistjoni ma hemmx servizzi.

Alfred Galea[6] xehed nhar is-6 ta' Ottubru 2016 fejn spjega li huwa jghix gewwa l-fond bin-numru 89, Wildes, Triq iz-Zonqor, Marsaskala u cioe' mhux aktar minn 15-il metru 'il boghod mill-fond mertu ta' din il-kawza. Spjega li hu ilu jghix hemm mis-sena 2000 u b'referenza ghall-fond in kwistjoni qal li dan il-fond ghamel zmien twil maghluq u madwar sena ilu huwa ra haddiema jaghmlu xi xoghlijiet imbaghad ukoll xi nies fil-fond. Zied jghid li l-fond kien inzamm maghluq ghal perjodu ta' madwar erba' snin, tant li hu kien gibed l-attenzjoni tas-sur Mifsud biex jiehu hsieb il-fond peress li kien maghluq u kien jidher li kellu bzonn li xi hadd jiehu hsiebu ezempju kien hemm tieqa ma kienitx taghlaq sew. Zied jghid li ma kienx jara nies dehlin u hergin, "ma kontx nara". Mistoqsi jekk jafx lill-intimata, huwa qal li jaf min hi u li kellimha fit-triq xi darbtejn. Mistoqsi jekk qattx ra lill-intimata fil-fond jew jekk qattx ghexet hemm, wiegeb li fil-fond qatt ma raha zgur.

In kontro ezami huwa kkonferma li lir-ragel ta' l-intimata jiftakru u izda qal li ma jafx bid-disgwid tal-familja peress li ma jridx jidhol f'dawn l-affarijiet, madanakollu spjega li meta huwa kien gibed l-attenzjoni lis-sur Mifsud fuq il-hsara, dan ta' l-ahhar kieni nfurmah li kien hemm disgwid fil-familja u hu immedjatament qallu li ma jridx ikun jaf bil-problemi taghhom peress li hu jaf lill-familja kollha.

[4] A folio 48 tal-process.
[5] A folio 134-135 tal-process.
[6] A folio 136-138 tal-process.

Eunice Grech Fiorini in rapprezentanza tad-Direttur Qrati Civili u Tribunali xehdet[7] nhar it-22 ta' Mejju 2017 fejn ezebiet cedola li giet prezentata fis-26 ta' Ottubru 2015 fl-ismijiet MTMW Limited vs Mary Carmen Wismayer u li permezz taghha s-socjeta' rikorrenti rritornat il-kera tal-fond in kwistjoni u li kienet gja giet imhallsa lilha fis-6 ta' Settembru 2000.

Nhar it-12 ta' Ottubru 2017, xehdet[8] **Emily Abela** in rapprezentanza tall-kumpannija Melita Limited li spjegat li fil-fond mertu ta' din il-kawza ma hemm ebda servizz f'isem Carmen Wismayer u Lawrence Wismayer pero hemm żewġ kontijiet tal-mowbajl fl-isem Plamen Plenev Dimitrov u Milena Peneva. Ziedet tghid li fil-kaz ta' Plenev Dimitrov dan gie attivat f'Mejju 2016 izda f'Jannar 2017 il-kont gie attivat gewwa fond iehor f'Marsascala.

Lawrence Wismayer xehed[9] nhar is-7 ta' Dicembru 2018 fejn spjega li s-socjeta' MTMW tappartjeni lil ohtu Marie Therese Mifsud u zewgha Gaston Mifsud. B'referenza ghall-fond in kwistjoni huwa spjega li l-fond jinsab fi stat tajjeb hafna, mantenut tajjeb hafna kif dejjem kien mizmum u mhux minnu li qatt kien abbandunat tant li manutenzjoni kienet issir dejjem.

Spjega li l-fond kien jigi mikri izda kien hemm perjodi fejn ma kienx hemm nies fix-xhur tax-xitwa minhabba l-fatt li l-post jintuza aktar fis-sajf peress li qieghed quddiem il-bahar, madanakollu l-maġġor parti tal-kirjiet kienu long lets u kien imur ma' ommu biex jigbru l-kera.

[7] A folio 157A-157B tal-process.
[8] A folio 165-166 tal-process.
[9] A folio 213-229 tal-process

Spjega li peress li ommu ghandha 94 sena, qieghed jigu hsieb il-post hu.

Huwa spjega li fis-sena 2014 u cioe' fis-sena li infethet din il-kawza, il-post kien jintuza stante li kien mikri regolarment. Qal li meta kienet tkun tiflah, kien jiehu lill-ommu zzur il-post biex tara li kollox sew u peress li kien ghaddej xi xoghol fl-appartament sottostanti, kienu jmorru jaccertaw ruhhom li ma hemmx problemi. Spjega li bhalissa l-fond qieghed mikri long let lil familja ta' 5 min nies.

B'referenza ghall-iskrittura u ghal kera, huwa qal li l-fond kien mikri ghal Lm10 kull sena u kienu hallsu kollox f'daqqa peress li l-ammont kien zghir, jigifieri dak inhar tal-kuntratt, ommu hallset Lm200 u liema kirja tigi terminata fis-sena 2020.

In kontro ezami, ix-xhud qal li spiss imur fil-fond inkwistjoni u cioe' madwar darba fix-xahar ghax ghandu appartament tieghu personali u jmur jara li kollox sew. Zied jghid li kien jghaddi minn quddiem l-fond in kwistjoni u jarrah minn barra izda ma jidholx gewwa, jistaqsi lill-inkwilin jekk hux kollox sew. B'referenza ghar-ritratti ezebiti mis-socjeta' rikorrenti huwa qal li l-ghamara kienet giet imcaqilqa sabiex isiru xoghlijiet ta' tibjid. Mitlub jikkonferma r-ritratti a folio 34 et seq tal-process huwa qal li meta kienu ttiehdu ritratti, il-fond kien f'dak l-istat izda ma jfissirx li manutenzjoni ma kienx qed isir u dan minhabba l-fatt li l-appartament qieghed hdejn il-bahar u hemm hafna umdita'. Mistoqsi jekk is-saqqu hux mikxuf minhabba l-bahar, huwa qal li saqqu huwa rizultat ta' wear and tear filwaqt li kkonferma li l-kcina hija antika.

Huwa spjega li mhux hu biss jiehu hsieb l-affarijiet t'ommu izda anke hutu u ilu jaghmel dan ghal dawn l-ahhar 5/6 snin izda safejn jaf hu, hu biss jiehu hsieb l-affarijiet finanzjarji ta' ommu.

Ix-xhud cahad li ghamel ix-xoghlijiet wara li infethet il-kawza izda qal li manutenzjoni saret dejjem filwaqt li kienu diversi nies li hadmu fil-post kemm barranini u anke Maltin. Mistoqsi jekk ix-xoghlijiet sarux waqt il-kawza huwa qal li dejjem saru xoghlijiet u jekk saru xi xoghlijiet matul il-kawza ma jfissirx li hija biex "naghttu biex il-manutenzjoni ssir regolari" u zied jghid li xoghol ta' refurbishment sar madwar sena qabel u kien hu li ha hsieb iqabbad il-bajjad li ghamel xoghol ta' tikhil u tibjid fejn hemm bzonn u cioe' fil-hitan tal-kamra tas-sodda ta' gewwa, kamra tas-sodda u l-kamra ta' barra, liema xoghol dam ghaddej madwar 3 jew 4 t'ijiem.

Rinfaccat jispjega kif il-kontijiet jixhdu li l-fond ma kienx qed jintuza, huwa qal li jahseb li kien qed jintuza dawl u ilma izda kien hemm perjodu u cioe' fix-xhur tax-xitwa l-fond ma kienx jintuza. Mitlub jikkonferma li tlett snin qabel infethet il-kawza l-fond ma kienx qed jintuza, huwa xehed li ma jafx u li jrid jara l-fatti, filwaqt li qal li l-fond kien qieghed jinkera lil Maltin. Mitlub jaghti dettalji ta' dawn, huwa qal li jrid jara isibx id-dettalji taghhom u ntalab sabiex jezebixxi l-kuntratti ta' kera.

L-istess xhud kompla jixhed permezz ta' l-affidavit[10] fejn spjega li hu iben l-intimata li tikri il-fond Morning Dew, Seaview Court, Triq iz-Zonqor Marsaskala minn għand MTMW Limited u liema fond kien inkera lilhom ghal perjodu ta' 20 sena li jaghlqu fis-sena 2020 skond skrittura tas-6 ta' Settembru 2000. Tenna li l-kera ghal 20 sena thallset bil-quddiem ghal 20 sena shah u dan sal-5 ta' Settembru 2020 fiwaqt li

[10] A folio 237-238 tal-process.

kompla jghid li b'mod abbuziv u illegali MTMW iddepozitat cedola ta' depozitu tas-26 ta' Ottubru 2015 kontra ommu is-somma ta €233 rapprezentanti il-kera li ommu kienet hallset bil-quddiem meta huma kienu dahlu fi ftehim ma' MTMW għall-uzu tal-appartament in kwistjoni.

Qal li l-ftehim li ntlahaq mal-genituri tiegħu u MTMW Limited kien li ommu tibqa' fil-kera tal-post tul l-għoxrin sena u ommu ma kellhiex obbligu li thassar il-ftehim kif Marie Therese Mifsud u Gaston Mifsud ippretendew tant li ommu ma ffirmat l-ebda karta biex thassar il-ftehim tal-kera li kienet għamlet ma' MTMW Limited.

Ix-xhud qal li mhux minnu illi ommu ma kinitx tuza dan il-post u jiftakar li ommu kienet tmur regolarment biex tnaddaf u tispezzjona l-post, u wkoll għamlet zmien tissulloka dan il-post li kellha dritt tagħmel skont il-ftehim li kien intlahaq bejnha u bejn MTMW. Zied jghid li l-intimata kienet tikri dan il-post lil Emmanuel Busuttil Dougall għal circa tlett snin kif ukoll lill-familjari tiegħu u nies ohra u sal-gurnata tal-lum il-post huwa mikri lil certu wiehed Penev Plamen li jhallas il-kera lill-ommu kull xahar u li jigborilha hu minn għandu kull l-1 tax-xahar.

Ix-xhud cahad li l-fond kien traskurat u dejjem thalla fi stat tajjeb ta' manutenzjoni kif jistgħu jixhduh mhux biss hu u ommu imma wkoll l-inkwilini li kienu juzaw l-istess post bhal Emanuel Busutil Dougall. Qal li kieku l-post kien zdingat, ma kinx jinkera u kien jibqa' vojt, imma dan qatt ma sar. Xehed li mir-ritratti stess li esebiet ommu mal-affidavit tagħha, juri li l-fond huwa fi stat ta manutenzjoni tajba liema ritratti huma mibgħuta lill-Estate Agents li jippromwovu l-istess appartament għal kiri. Qal li kieku l-fond kien fi stat ħazin, kif

malizjozament qed jallegaw id-diretturi ta' MTMW Limited, dan il-post ma kienx ikun mikri kif qiegħed jinkera.

Spjega illi MTMW Limited hija socjeta' t'ohtu Marie Therese Mifsud illi kemm għandu zmien hu, dejjem jiftakarha bl-inkwiet mal-genituri tieghu minkejja li għaddewlha diversi proprjetajiet kif għaddew lil ħutu l-oħra. Qal li minkejja dan, Marie Therese u zewgħa hlief bsaten fir-roti lill ommu m'għamlux u meta kienet se tikri dan il-post kienu jippruvaw igerxulha lin-nies, tant illi fost il-ħwejjeġ li għaddewlha, kien hemm garage li jmiss mal-istess appartament u hija fethet tieqa fis-shaft li jagħti għal bathroom ta' dan il-fond, liema tieqa ommu kienet sussegwentament ghalqietha.

Xehed li kull darba li kien hemm bzonn xi manutenzjoni, ommu kienet tibgħat lilu mal-haddiema biex jaraw xi jkun hemm bzonn u qabel l-istagun tas-sajf, huma kienu ibajduh u jagħmlu dak kollu li hemm bzonn biex jinkera kif imiss.

L-intimata **Mary Carmen Wismayer** xehdet[11] permezz ta' l-affidavit fejn spjegat li hija tikri il-fond Morning Dew, Seaview Court, Triq iż-Żonqor, Marsascala minn għand il-kumpanija tat-tifla tagħha MTMW Limited. Xehdet illi originarjament dan il-fond kien proprjeta' tal-kumpanija tagħha u ta zewgha ossija L M & C Limited u din il-kumpanija kellha diversi proprjetajiet madwar Malta kollha u dan il-fond kien wiehed minnhom izda wara divizjoni dan il-fond gie assenjat lill-kumpnaija MTMW li hija tat-tifla tagħha Marie Theresa Mifsud.

B'referenza ghall-maisonette bl-isem ta' Morning Dew, xehdet li hi u zewgha zammew il-kirja tal-maisonette għaz-zmien ta' għoxrin sena li jgħalqu f'Settembru tas-sena 2020 ghall-kera ta' Lm10 fis-sena u hi

[11] A folio 232-233 tal-process.

kienet hallset l-ammont kollu dovut għall-kera mill-ewwel mal-iffirmar tal-kuntratt, ossija s-somma ta' Lm200.

Qalet li zewgha miet f'Ottubru ta' 2011, u kien hallieha werrieta tieghu. Spjegat li ghandha 94 u pretendiet illi wara li l-mewt ta zewgha, it-tfal tagħha, inkluz Marie Therese, wara li għamlithom miljunari bit-tbatija, xogħol u sagrificcji kollha f'hajjithom, tal-anqas jibdew jduru naqra bihom. Xehdet illi bintha u zewgħa għamlulha bizibilju kawzi u din hija biss l-aħħar waħda.

Xehdet illi t-tifla ilha minn mindu miet zewgha tipprova tabbuza mix-xjuhija tagħha biex igiegħla ccedi il-kirja li hi għandha fuq il-post Morning Dew. Tant hu hekk illi saħansitra hija kienet ġiet b'abbozz ta' ftehim u pruvat igieghelha tiffirmah mingħajr ma thalliha taqrah u għalhekk hi irrifjutat.

Qalet illi mhux talli hekk, talli hi u zewgha krew dan il-fond diversi drabi, imma wara l-mewt ta' zewgha, kull darba li hi kienet tikri il-fond in kwistjoni biex idahhal xi haga zgħira minnhu, bintha u zewgha kienu jaraw kif jagħmlu biex igerxulha lin-nies. Qalet li kienet tipprova tikrih għax il-pensjoni ma tantx kienet twassal u bintha kienet anke fethet tieqa fis-shaft li jagħti għall-bathroom ta' dan il-fond.

Xehdet illi hi thossha imbikkma meta tahseb li lil bintha tatha dawk il-proprjetajiet kollha, inkluz dik li hemm il-kawża fuqha u għaliex zammet post wiehed biss min dawk kollha li tatha, li minnhom qiegħda taqla' liri kbar waqt li hi tgħix bil-pensjoni, trid ukoll ittellifha mill-aħħar snin ta' kirja li fadlilha. Qalet illi lanqas biss għandha d-diċenza tistenna ftit snin sakemm il-kirja miftiehma bejniethom fuq proprjeta' li tatha hi stess, tiskadi filwaqt li spjegat li ma tistax tifhem kif Marie

Therese Mifsud qiegħda tgħid li hi halliet il-post zdingat meta effetivament dan il-post hi hallietu dejjem fi stat tajjeb ta manutenzjoni.

In kontro ezami[12] ix-xhud ikkonfermat li bintha Marie Therese Camilleri kienet tahdem filwaqt li xehdet li ma tiftakarx li hi kienet ghamlet mandat ta' inibizzjoni lil bintha ghal miljun Ewro.

B'referenza ghall-klawsola fejn qalet li bintha marret b'kuntratt biex jigi ffirmat minnha, u mistoqsija jekk tiftakarx li kienet hi stess li qaltilha li se taghtiha lura l-post wiegbet li ma tiftakarx u lanqas tiftakar li bintha kienet marret ma' hutha biex jigi iffirmat il-kuntratt ta' rexxissjoni anke insiet li kellha kuntratti ohra ta' l-istess tip ma' uliedha l-ohrajn, kif lanqas ma ftakret li rritornat il-fondi lil uliedha l-ohra izda mhux lil Marie Therese Camilleri.

Ix-xhud ikkonfermat li l-fond in kwistjoni hija kienet tikrih izda insiet kemm kienet tikrih. Sussegwentament meta regghet giet mistoqsija jekk tikrix il-fond in kwistjoni, qalet '*nikrih nahseb'* u wara qalet '*iva krejtu'*, madanakollu nesiet mera marret l-ahhar tigbor il-kera ma' binha Lawrence. Hija spjegat li il-kera tigborha kull xahar u meta mistqosija fi flus kontanti ossija cash, madanakollu mistoqsija kemm tigbor kera qalet hekk:

Xhud: Ghoxrin ma nafx.
Mag: Ghoxrin x'inhuma sinjura? Ghoxrin ma nafx x'inhuma? X' inhuma l-ghoxrin li qed tiftakar?
Xhud: Mhux lira.
Mag: Lira? Taf li llum ma ghadniex bil-liri? Taf hux li ilna snin twal bil-euro.
Xhud: Ehe ehe.

[12] A folio 282-304 tal-process.

Mag: Allura x’ jaghtik ghoxrin euro?

Xhud: Ehe.

Mag: Ghoxrin euro ta’ kemm? Ta’ xahar?

Xhud: Ma niftakar xejn qeghda ta.

Dr Noel Bartolo: Igifieri x-xahar l-iehor mort tigborha pero ma tiftakarx kemm gbart. Il-kera, il-kera kemm hi.

Xhud: Ghoxrin?

Mag: Le mhux inti tistaqsi lilna, il-kera tigborha inti u inti trid tghidilna lilna kemm tigbor, inti trid tghid lilna. Qed tghid li tghoddhom biex tara li tak tajjeb, allura tghoddhom u ma tafx kemm tak.

Xhud: Ghoxrin.

...

Mag: Taghmilu ircevuta?

Xhud: Mela ma naghmilux.

Dr Noel Bartolo: Kemm tiktiblu li tak?

Xhud: Mhux qed niftakar ta.

Dr Noel Bartolo: Mintix tiftakar sewwa, dan id-dhul mill-kera kemm iddahhal min din il-kera fejn taghmlu umbghad meta tircivih? Qed tghidilna li jtihomlok cash, x’ taghmel bihom il-flus? Fejn taghmilhom?

Xhud: Mhux il-bank.

Dr Noel Bartolo: Liema bank halli issa niccekja. Tiddepozitahom il-bank? Xhud: Ma niftakarx ta.

Dr Noel Bartolo: Pero taf li tiddepozitahom il-bank, umbghad tuzahom ghal hajja, x’ taghmel bihom.

L-intimata ikkonfermat li wara li bintha fethet il-kawza, hija bdiet tirranga l-post u anke provat tikrih wara li kien ilu snin ma jintuzax. Madanakollu ma ftakritx jekk qabel infethet il-kawza kinitx tikrih lil xi hadd.

Xehed[13] **Emanuel Busuttil Dougall** permezz ta' l-affidavit fejn spjega li bejn is-sena 1990 sal-1992 hu kien jikri mingħand Lawrence u Mary Carmen Wismayer il-fond "Morning Dew", St. Joseph Street illum Zonqor Street, Marsaskala għall-perjodu tas-Sajf mill-1 ta' Gunju sal-ahhar ta' Settembru, liema fond kien dejjem mizmum tajjeb, mgħammar tajjeb u l-plumbing u l-elettriku kienu f'kundizzjoni tajba u funzjonanti. Xehed li hu ma baqax jikrih għax f'Ottubru 1992 hu xtara il-fond tieghu fl-istess triq u cioe' 85 Triq iz-Zonqor, Marsaskala, u bejn il-fond tiegħu u l-fond li kien jikri mingħand Mrs. Wismayer hemm post wiehed bejniethom u minn dak iz-zmien sal-gurnata tallum għajr xi ftit xhur fix-xitwa dejjem kien mikri u kien jidhol għand l-inkwilini ta' sikwit għax generalment kienu nies li jaf sew. Spjega li fil-fatt membri tal-familja tiegħu kienu jikru l-fond mingħand is-Sinjura Wismayer għal xi sjuf wara li ma baqax jmur hu fil-fond in kwistjoni.

Xehed li sa ftit ilu hu dahal fil-post imsemmi u l-post kien arredat tajjeb, mizmum tajjeb u ma kien hemm xejn li wiehed tgħokru għajnejh minnu u/jew li tista' tgħid li huwa zdingat. Kompla jghid li kien jara lit-tifel ta' l-initmata jindukra il-post u igib haddiema biex jagħmlu l-manutenzjoni mehtiega fil-fond qabel xi kirja gdida. Spjega li minn ftit snin-il hawn qegħdin jgħixu hemm di sentu u għalhekk hu jgħaddi minn quddiem dan il-post il-hin kollu u qatt ma ra u lanqas innota li hemm skul ta' ilma mill-post ta' Mrs Wismayer.

Qal li jista' jikkonferma wkoll illi wara li waqaf jikrih hu, Mrs Wismayer dejjem kriet il-fond għas-sjuf ta' wara sas-sajf ta' din is-sena. Pero' irrid jgħid illi dawn l-ahhar erba' snin il-post kien qed jigi mikri *long let* u tul dawn l-ahhar sena u nofs huwa mikri lil familja

[13] A folio 236 tal-process.

Bulgara ta' erba' min nies u qabilhom kien hemm guvni Malti, li kien dam jgħix f'din il-kirja sentejn qabel din il-familja Bulgara.

Ikkunsidra

Illi l-partijiet taw xhieda konflingenti u filwaqt li r-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti kif ukoll xhieda taghha lkoll qalu li l-fond in kwistjoni ma huwiex qieghed jintuza u jinsab fi stat ta' abbandun, l-intimata u x-xhieda taghha lkoll qalu li l-fond dejjem kien mikri u mantnut tajjeb. Madanakollu l-Bord jinnota li l-intimata ma kienet konsistenti xejn u minkejja li l-Bord ha in konsderazzjoni l-eta' ta' l-istess intimata, jinnota li x-xhieda taghha ma kienet verosimili xejn. Minkejja dan, in kontro ezami, l-intimata stess ammettiet li l-manutenzjoni saret wara li rceviet il-kawza u xi snin qabel is-sena 2014 il-fond ma kienx qieghed jigi mikri, ma kinitx taf kemm qed tircievi kera u lanqas kienet taf meta rceviet l-ahhar kirja.

Minkejja li l-intimata tallega li hija uzufrutwarja ta' zewgha, ebda prova ma ingibet f'dan ir-rigward u ghalhekk il-Bord ma jistax jiddeciedi fuq dan.

B'referenza ghall-allegat nuqqas ta' manuntenzjoni, jirrizulta mir-ritratti prezentati mir-rikorrenti li manuntenzjoni ma kienx qieghed isir b'mod regolari tant li r-ritratti a folio 35 u 36 jidher li z-zebgha tas-soqfa kienet qieghda titqaxxar b'dana li s-soqfa ma kienux qieghdin jigu mantnuti b'mod regolari izda ma ingibitx prova ta' hsarat estensivi. Lanqas ma gie ppruvat in-nuqqas ta' hlas kif allegat mis-socjeta' rikorrenti.

Illi l-Bord ma jaqbilx ma' l-argument ta' l-intimata li galadarba s-socjeta' rikorrenti accettat il-hlas ta' kera fl-intier, dan ifisser li hija

bhallikieku accettat kollox. Madanakollu l-Bord jinnota li c-cedola ta' depozitu, permezz ta' liema s-socjeta' rikorrenti ddepozitat il-kera gja mhallsa lill-intimata giet depozitata aktar minn sena wara l-prezentata tal-kawza odjerna.

Ghalhekk il-Bord iqis li ghalkemm is-socjeta' rikorrent kienet gustifikat li tipprocedi bil-ftuh tal-kawza odjerna din ghazlet li tipprezenta c-cedola ta' depozitu wara l-prezentata tal-kawza odjerna. Ghalhekk l-ispejjez tal-kawza ghandhom jithallsu kif isegwi: terz a karigu tas-socjeta' rikorrenti u zewg terzi a karigu ta' l-intimata.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tar-rikorrenti billi l-mertu jinsab ezawrit, inkwantu ghall-kap tal-ispejjez iqis u jiddeciedi li ghar-ragunijiet imsemmija s-socjeta' rikorrenti ghandha thallas terz ta' l-ispejjez filwaqt li r-rimanenti zewg terzi ta' l-ispejjez ghandhom ikunu a karigu ta' l-intimata.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur