BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dottor Monica Vella LL.D., M. Jur.

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 52/2016MV

Dr. Noella Sciriha (K.I. 15164M)
bhala prokuratrici specjali ta' Rita
Mifsud (K.I. 259367M)

vs

Paul Galea K.I. 250165M

Illum, 04 ta' April 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors[1] ta' Dr. Noella Sciriha (K.I. 15164M) bhala prokuratrici specjali ta' Rita Mifsud (K.I. 259367M) fejn hija ippremettiet u talbet is-segwenti:

> "1. Dr. Noella Sciriha qieghed tidher f'dawn il-proceduri bhala prokuratrici tal-istess Rita Mifsud, kif jidher mill-prokura annessa Dok NS1.

[1] A folio 1 sa 4 tal-process

2. Illi Rita Mifsud u Paul Galea kienu zzewwgu fit-23 ta' Dicembru 1989.

3. Illi wara z-zwieg, Rita Galea u Paul Galea marru jirrisjedu fi proprjeta' ta' missier u omm Rita Mifsud li huma Philip Mifsud u Victoria Mifsud. Illi din il-proprjeta' hija l-fond Palomino, Triq iz-Zebbiegh gia Fisher Road, Mgarr, Malta li hija l-mertu ta' din il-kawza.

4. Illi Rita Mifsud u Paul Galea kienu hallsu lill-genituri tal-istess Rita Mifsud, l-ammont ta' mitejn lira Maltija (Lm200) ekwivalenti ghal erba' mija u hamsa u sittin euro u sebgha u tmenin centezmu (€465.87) fis-sena f'Jannar ta' kull sena bhala kera. Illi ma kienx hemm ftehim ta' kera bil-miktub.

5. Illi Rita Mifsud u Paul Galea isseparaw fit-2 t'Ottubru 2003 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia (kopja annessa Dok NS2), fejn Rita Mifsud ikkoncediet lil Paul Galea li l-kirja tal-fond Palomino, Triq iz-Zebbiegh ga Fisher Road, Mgarr, Malta taqa' fuqu.

6. Illi in segwitu ghall-mewt ta' Victoria Mifsud fit-28 ta' Settembru 2001 u ta' Philip Mifsud fis-7 ta' Dicembru 2002, il-proprjetajiet tal-istess konjugi Mifsud gew fuq it-tfal taghhom f'ishma ugwali u cioe' Rita Mifsud u hutha Carmen Cutajar, Paul Mifsud, Anna Fenech, Mary Galea u Joe Mifsud, kif jidher mill-ahhar testment tal-

konjugi Mifsud datat 15 ta’ Frar 1984 fl-att tan-Nutar Dottor Paul Pullicino (kopja annessa Dok NS3).

7. Illi fil-21 ta’Gunju 2004 saret divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino bejn Rita Mifsud u hutha Carmen Cutajar, Paul Mifsud, Anna Fenech, Mary Galea u Joe Mifsud. Illi permezz tal-istess divizjoni, Rita Mifsud giet assenjata l-fond Palomino, Triq iz-Zebbiegh ga Fisher Road, Mgarr, Malta (kopja tal-kuntratt anness Dok NS4).

8. Illi r-rikorrenti tippreciza ghal kull buon fini li fid-divizjoni hemm zball fid-deskrizzjoni tal-fond stante li l-isem tal-fond fil-fatt huwa Palomino u mhux Palmar, kif ukoll ghaliex l-isem tat-triq lahaq tbiddel mill-awtoritajiet kompetenti minn Fisher Road ghal Triq iz-Zebbiegh.

9. Illi r-rikorrenti tippreciza ukoll li flimkien mad-dar Palomino, Triq iz-Zebbiegh ga Fisher Road, Mgarr, Malta fl-istess divizjoni r-rikorrenti giet assenjata l-garaxx bla numru sottostanti l-istess dar bl-isem ‘Santa Marija’, Fisher Road, Mgarr, Malta. Illi dan il-garaxx kien originarjament parti mill-kirja, izda Philip Mifsud u Victoria Mifsud kienu ilhom li hadu lura l-pussess tal-garaxx meta Rita Mifsud u Paul Galea kienu ghadhom mhux legalment separati u ghalhekk il-garaxx ma jiffurmax parti minn dawn il-proceduri.

10. Illi qabel is-separazzjoni bejn Rita Mifsud u Paul Galea fit-2 t’Ottubru 2003, Paul Galea kien ilu diversi snin jghix fid-dar Palomino, Triq iz-Zebbiegh ga Fisher Road,

Mgarr, Malta ad eskluzzjoni tar-rikorrenti stante li l-partijiet kienu de facto separati u kien ihallas il-Lm200 fis-sena lil Philip Mifsud u Victoria Mifsud.

11. Illi mill-2004, Rita Mifsud marret tghix (u ghadha tghix) l-Ingilterra, u ghalhekk huha Joe Mifsud jiehu hsieb li jigbor il-kera u jamministra.

12. Illi f'Dicembru 2014 u fix-xhur ta' wara, Rita Mifsud saret taf li kien hemm persuni terzi jirrisjedi fil-fond Palomino, Triq iz-Zebbiegh ga Fisher Road, Mgarr, Malta u dan permezz ta' sullokazzjoni jew assenjazzjoni da parti tal-intimat Paul Galea. Illi din is-sollukazzjoni jew assenjazzjoni saru b'mod abbuziv u illegali minghajr il-kunsens tar-rikorrenti Rita Mifsud.

13. Illi jirrizulta ukoll li l-intimat Paul Galea huwa moruz fil-hlasijiet ta' kera fejn naqas milli jhallas il-kera f'Jannar 2015 u f'Jannar 2016.

14. Illi ghalhekk ir-rikorrenti baghtet ittra ufficjali fl-ismijiet 'Rita Mifsud vs Paul Galea' fil-Prim Awla tal-Qorti Civili (kopja annessa Dok NS5) fejn formalment infurmat lill-intimat dwar il-morozita' fil-hlas tal-kera u dwar il-ksur tal-obbligi kuntrattwali u legali u fejn ghalhekk interpellat lill-intimat sabiex jizgombra mill-fond Palomino, Triq iz-Zebbiegh ga Fisher Road, Mgarr, Malta. Illi minkejja dan, l-intimat baqa' moruz u inadempjenti.

15. Illi ghalhekk kellha ssir il-kawza odjerna sabiex l-intimat Paul Galea jigi zgumbrat mill-fond Palomino, Triq iz-Zebbiegh ga Fisher Road, Mgarr, Malta.

Ghaldaqstant, jghid il-konvenut prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, l-ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux jaqta' u jiddeciedi billi:

1. Jiddikjara li l-konvenut ma hallasx puntwalment il-kera li kellu jaghti u/jew issoluka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri minghajr il-kunsens espress ta' Rita Mifsud u/jew xort'ohra ma esegwix l-kondizzjonijiet tal-kiri tal-fond Palomino, Triq iz-Zebbiegh ga Fisher Road, Mgarr, Malta u tiddikjara konsegwentement li l-kirja hija terminata.

2. Tordna konsegwentement lill-konvenut irodd ic-cwievet u l-pussess battal tal-istess fond Palomino, Triq iz-Zebbiegh ga Fisher, Mgarr, Malta lir-rikorrenti fi zmien qasir u perentorju prefiss minn dan l-Onorabbli Bord.

3. Jikkundanna lill-konvenut ihallas l-kera dovuta fuq il-fond Palomino, Triq iz-Zebbiegh ga Fisher, Mgarr, Malta u cioe' l-ammont ta' disa' mija u wiehed u tletin euro u erbgha u sebghin centezmu (€931.74) sal-prezentata ta' din il-kawza u/jew somma verjuri.

4. Tiddikjara u tiddeciedi sabiex il-meters tad-dawl u ilma gravanti l-fond Palomino, Triq iz-Zebbiegh ga Fisher Road, Mgarr, Malta jiddawwru fuq isem l-attrici, b'dan li l-ispejjez relevanti ghat-transfer tal-meters u l-kontijiet

ghall-konsum u kera tal-meters sad-data tal-effettiv zgumbrament u transfer tal-meters, ikunu a karigu esklussiv tal-konvenut. Tordna konsegwentement lill-konvenut idawwar il-meters tad-dawl u ilma gravanti l-fond a spejjez tieghu fi zmien qasir u perentorju iffissat minn dan l-Onorabbli Bord u f'kaz li l-konvenut ma jottemprax ruhu entro z-zmien prefiss, tawtorizza lill-attrici sabiex iddawwar il-meters tad-dawl u tal-ilma f'isimha u dan provvizorjament a spejjez taghha izda finalment a spejjez tal-konvenut, u ai finijiet tal-istess tawtorizza lill-attrici sabiex taghmel kwalunkwe dikjarazzjoni jew tiffirma kwalunkwe dokument f'isem il-konvenut sabiex il-meters tad-dawl jiddawru f'isimha.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali kontra l-konvenut li huwa minn issa ingunt in subizzjoni."

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promutur.[2]

Ra r-risposta tal-intimat Paul Galea (K.I. 250165M)[3] fejn eccepixxa:

"Illi qabel xejn in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord stante li l-fond in kwistjoni kien id-dar matrimonjali ta' bejn il-partijiet;

Illi minghajr pregudizzju ghal dan u bhala eccezzjoni preliminari, l-azzjoni hija wahda improponibbli stante li skont il-kuntratt tas-separazzjoni l-attrici kienet ivvakat minn din id-dar u obbligat ruhha li ma tivvanta l-ebda pretenzjoni kontra l-

2 A folio 5 sa 22 tal-process
3 A folio 30 tal-process

esponenti ghar-rigward tal-istess fond bhala d-dar taz-zwieg jew fuq il-kirja tal-istess.

Illi bla pregudizzju ukoll Rita Mifsud ghandha ggib il-prova tat-titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

Illi fuq il-mertu u bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet preliminari, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante:

1) Ma hu veru xejn li l-esponenti kera il-fond Palomino, Triq iz-Zebbiegh ga Fisher Road, Mgarr lil terzi persuni u *dato ma non concesso* li dan il-fond gie sullokat, huwa ma hux prekluz li jaghmel dan;

2) Huwa ma kienx jaf li huwa kien moruz fil-hlasijiet tal-kera u dan peress li hu ghadda il-hlas tal-kera tas-sena 2015 lil certu wiehed Simon Grech sabiex jiddepozita din il-kera l-Qorti peress li l-esponenti ma jafx jikteb u jaqra. Jidher pero' li Simon Grech ma ddepozita l-ebda flus il-Qorti. Kif l-esponenti sar jaf b'dan huwa inkariga avukat sabiex jiddepozita l-ammont tal-kera l-Qorti.

3) Illi rigward il-hlas tal-kera ghas-sena 2016 din ghadha mhux dovuta stante li huwa hallas il-kera bis-sena b'lura.

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda bl-ispejjez."

Ra d-dokumenti prezentati.

Ra s-sentenza preliminari tieghu tat-13 ta' Lulju 2017.[4]

Ra x-xhieda u l-affidavit tal-partijiet.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet ghan-nom tar-rikorrenti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet ghan-nom tal-intimat.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor

Il-kawza tirrigwarda talba ghar-ripreza u zgumbrament tal-fond, ossija l-fond Palomino, Triq iz-Zebbiegh gja Fisher Road, Mgarr Malta u dan wara li allegatament l-intimat issulloka l-fond minghajr permess tas-sid u bi ksur tal-kuntratt, ovveru, klawsola numru 11 tal-kuntratt ta' separazzjoni bejn il-partijiet datat 2 ta' Ottubru 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia. Barra minn hekk ir-rikorrenti tallega li kien hemm nuqqas ta' hlas ta' kera dovuta f'Jannar 2015 u Jannar 2016.

L-intimat Paul Galea jichad li kien hemm ksur tal-kuntratt ta' separazzjoni meta hu issulloka l-fond *de quo* u jishaq li ladarba fil-kuntratt ma hemm xejn hu seta' liberament jaghmel dan. Jichad ukoll li kien hemm inadempjenza minn naha tieghu fil-hlas tal-kera. B'hekk huwa mhux moruz fil-hlas ta' kera u jirrispingi tali affermazzjoni minn naha tar-rikorrenti.

Provi

[4] A folio 60 sa 72 tal-process

Xehed **Paul Galea** waqt is-seduta tal-14 ta’ Novembru 2016 fejn ikkonferma li hu u r-rikorrenti ghamlu xi zmien mizzewgin u li sseparaw fl-2003. Jghid li l-fond originarjament kien tal-genituri tal-ex mara tieghu u li kienu jghixu fih wara li zzewgu. Fil-bidu ma kienu jhallsu l-ebda kera u wara xi zmien li telqet mid-dar matrimonjali dahhluh il-Qorti u beda jhallas il-kera. Hu jghid li kien jaghti l-kera lill-avukat tieghu George Cutajar u attwalment il-kera hu ma kienx jaghtiha lill-missier imma lil Joseph Mifsud li jigi hu l-ex-mara tieghu. Dan il-hlas kien ta’ Lm200 fis-sena. Jghid li kellhom ktieb tal-kera li llum il-gurnata mhux fil-pussess tieghu ghax tah lill-*accountant* tieghu Simon Grech u dan qatt ma tahulu lura. Jghid li meta Joseph Mifsud ma riedx izomm il-kera aktar kien qabbad lil Simon Grech biex ihallashielu pero’ wara induna li ma hallas xejn u dan kien ghas-sena 2016. Imbaghad beda jghaddiha lill-avukat tieghu. Finalment jghid li Simon Grech qatt ma tah ircevuta ghalkemm huwa kien talabhielu.

Fl-istess seduta tal-14 ta’ Novembru 2016 xehed **Joseph Mifsud** li jigi hu r-rikorrenti u jghid li lil Paul Galea jafu ghax kien ir-ragel ta’ ohtu. Jikkonferma li l-fond mertu ta’ dawn il-proceduri kien jappartjeni lil missieru. Kien krihulhom Lm 200 fis-sena pero’ f’Dicembru 2002 meta miet missierhom huma ma baqghux jaccettaw il-kera. Fl-2004 il-post gie f’idejn ohtu bhala wirt u fl-2007 bil-kuntentizza ta’ ohtu beda jaccetta il-kera minhabba li din tinsab imsiefra. L-ahhar li kien ircieva kera kien fl-2014 minnghand l-intimat. Jikkonferma li kien jiffirmalu l-ktieb tal-kera pero’ fl-2015 u fl-2016 ma kienx gie bil-kera. Hu qatt ma qallu li mhux ser jaccetta il-kera pero’ f’Dicembru 2014 beda jara nies barranin fuq il-bejt. Jghid li fl-2015 kien ghamel rapport lill-pulizija fuq dan pero’ ma jafx x’gara minnu. Hu jikkonferma r-rapport esebit in atti JM 1.[5]

[5] A folio 39 tal-process. Ir-rapport sar fid-19 ta’ April 2015. Fir-rapport ma jidhirx li hemm xi referenza ghal Dicembru 2014 pero‘.

Kontro ezaminat jghid li ma jaf lil hadd bl-isem ta' Simon Grech. Ma jafx jekk il-kera kinitx qed tigi ddepozitata l-Qorti. Jghid li meta fl-2015 ma giex bil-kera, huwa kien informa lil ohtu u hija qaltlu biex jistenna. L-istess ghamlet fl-2016 u wara ohtu qaltli biex ma jaccettax aktar kera. Jghid li lill-intimat qatt ma cempillu biex ihallas l-kera. Hu beda jara xi nies fil-fond u jikkonferma li hu qatt ma baghat ittri lill-intimat u sa fejn jaf hu lanqas ohtu.

Xehed **PC 151 Kevin Tabone** waqt is-seduta tas-27 ta' Frar 2018 fejn ikkonferma l-ispezzjoni li kien ghamel fil-fond *de quo* wara li rcieva ir-rapport ta' Joe Mifsud. Fil-fond sab zewg Egizzjani li qalulu li kienu krew il-fond tramite Frank Salt minghand l-intimat. Dan inkera bi tliet mija u hamsin lira Maltin (Lm350) fix-xahar ghall-perjodu mill-11 ta' Dicembru 2014 sal-11 ta' Dicembru 2017. Jghid li dan il-kuntratt rah b'ghajnejh. Jghid li l-ispezzjoni saret dak in-nhar stess tar-rapport.[6] Rega' xehed fit-23 ta' Ottubru 2018 fejn jghid li huwa mar wahdu fuq il-post u WPC 276 Farrugia li kienet ittajpjat ir-rapport ma marritx mieghu. Jikkonferma li r-rapport ghamlu Joseph Mifsud f'isem ohtu li tghix barra il-pajjiz. Jghid li l-intimat jaf li jghix l-Imgarr pero' ma jafux personalment u li l-individwi li sab fuq il-post iccekjalhom il-passaport. Il-kuntistabbli jispjega li kopja tal-kuntratt ta' kiri ma ghamilx. Hu ma kellimx lil Paul Galea fuq ir-rapport.

Xehdet **Dr. Alexia Aquilina** bhala Assistant Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali fejn esebiet sentenza fl-ismijiet Philip u Victoria konjugi Mifsud versus Paul Galea.[7]

---

[6] A folio 80 tal-process
[7] A folio 98 tal-process

Xehed **George Galea** fid-9 ta' Novembru 2018 li jghid li huwa habib tal-intimat u jikkomunika mieghu ta' sikwit. Jaf li jghix l-Imgarr u d-dar jisimha Paloma pero' ma jafx isem tat-triq.[8] Jghid li Simon Grech la hu avukat u lanqas *accountant* pero' huwa imbruljun. Dan qal lill-intimat li krielu zewgt ikmamar skont ix-xhud. Jghid li l-intimat ghandu karattru fragli hafna. Ikompli jghid li lil dan Simon Grech ma jafux. Fil-**kontro-ezami** jghid li ilu jafu xi ghoxrin sena u jahseb li dan kien qabel ma zzewweg. Jghid li hu qed joqghod fuq dak li qallu Paul Galea, pero' jaf li dan Simon Grech gidem lil hafna nies. Jispjega li l-intimat ma qallux jekk gabarx flus ghal kirja. Ma jafx jekk ghamilx rapport fuq il-kirja. Sa fejn jaf hu l-intimat dejjem go din id-dar kien jghix. Ma jafx min tahom ic-cwievet tad-dar lill-barranin. Pawlu Galea la jaf jikteb u lanqas jaqra. Meta dahal fil-fond sab Sirjan wiehed u darba kien hemm kwistjoni fuq l-istorbju. Jghid li qatt ma dahal gol-kmamar tas-sodda imma wasal sal-kuritur.[9]

Xehdet **Rita Mifsud** waqt is-seduta tat-23 ta' Ottubru 2019 fejn ikkonfermat ir-rikors promutur.[10]

Xehed **Paul Galea** permezz tal-affidavit.[11] Jghid li dan il-fond kien id-dar matrimonjali tieghu u tal-ex-mara tieghu, illum ir-rikorrenti. Meta din telqet mid-dar, missierha, li kien jigi sid il-fond ipprova jkeccieh u kien fetahlu xi kawzi li skond hu kollha tilifhom. Kienu fthiemu li jhallas Lm 200 fis-sena li illum jigu erba' mija u sitta u sittin Ewro (€466). Kien hemm zmien li missierha, Philip Mifsud, ma kienx jaccetta kera u dawn kienu jigu ddepozitati l-Qorti. Kien hemm zmien meta kien jghaddihom lil Joseph Mifsud li jigi hu r-rikorrenti. Jiftakar li kien hemm zmien meta qabbad lil certa Simon Grech ghax hu ma jafx jikteb u jaqra u dan meta

8 A folio 109 tal-process
9 A folio 126 tal-process
10 A folio 161 tal-process
11 A folio 166 tal-process

Joseph Mifsud ma riedx jaccetta kera aktar. Kien ghadda l-ktieb tal-kera lil dan Grech u dan ghadu ghandu sal-gurnata tal-lum. Hu skopra li dan Grech ma kienx qed jiehu hsieb il-karti tieghu sew u kien qed jiffrodah.

Xehdet **Rita Mifsud** permezz ta' affidavit.[12] Tghid li hija kienet izzewwget lill-intimat fit-23 ta' Dicembru 1989 u marru jirrisjedu fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri. Tghid li qatt ma kien hemm kirja bil-miktub pero' kienu jhallsu lil missierha Lm200 fis-sena. U meta sseparaw fit-2 ta' Ottubru 2003 kienu qablu li l-kirja taqa' fuqu. Tghid li l-proprjeta' *de quo* wirtitha minn ghand il-genituri taghha. Tghid li zewgha kien ilu diversi snin jghix gol-fond anki qabel isseparaw ghax *de facto* kienu ilhom separati u hu kien dejjem qed ihallas lil missierha. Meta telqet tghix l-Ingilterra fl-2004 hija halliet il-gbir tal-kirja f'idejn huha. Missierha miet fl-2002 u Paul Galea beda jiddepozita l-kera l-Qorti. Huha Joe Mifsud beda jaccetta Lm200 tal-kera f'isimha. F'Dicembru 2014 huha Joseph Mifsud qalilha li qed jara terzi persuni fil-fond u f'April 2015 huwa ghamel rapport lill-pulizija f'isimha. Hija ghalhekk baghtet ittra ufficjali dwar il-morozita' tal-kera u l-ksur tal-obbligazzjoni tal-kuntratt. Skont ix-xhud l-intimat ghandu skadenza ta' sentejn tal-hlas tal-kirja, qieghed jassenja jew jissulloka l-fond u mhux qed jaghmel uzu tajjeb minnu.[13]

Rita Mifsud xehdet in kontro-ezami waqt is-seduta tal-24 ta' Mejju 2022. Hija taqbel li l-kirja hija wahda li tmur qabel 1995. Taqbel li l-kirja kienet hemm biex jibqghu jghixu hemm ghal dejjem pero' tghid li s-sitwazzjoni inbidlet. Il-post qatt pero' ma kien taghha. Tghid li hu ma ghadux joqghod fil-fond u allura s-sitwazzjoni inbidlet. Tghid li l-post ilu vojt mill-2014 u ilu vojt seba' jew tmien snin. Taqbel li lill-Egizzjani li semma' huha ma rathomx hija b'ghajnejha. Taqbel li meta ghamlu d-divizjoni tal-assi tal-

[12] A folio 194 tal-process
[13] A folio 195 tal-process

genituri hija kienet taf li Paul Galea kien qed jghix fil-fond u li kien mikri lilu. Saret taf li l-kera qed tigi depozitata l-Qorti fl-2017. Hija qatt ma zbankat il-kirjiet. *Tghid li c-cedoli ma jkoprux is-snin kollha imma sa meta iccekkjat kien hemm sena nieqsa.* Tghid li l-kera tat-2002 Paul Galea ghaddieha lil missierha u li dan miet f'Dicembru tal-istess sena. F'Jannar 2003 l-intimat mar jaghtiha lil huha u dan ma accettahiex u dan minhabba li l-wirt ta' missierha ma kienx ghadu infetah pero' wara l-2007 huha beda jaccetta l-kera f'isimha peress li hija wirtet il-fond. Tikkonferma li dak li taf fuq l-Egizzjani li sab il-Pulizija fil-fond tafu tramite huha. Skont ix-xhud Paul Galea qed jghix go garaxx. Hija tikkonferma li tigi kwazi kull sena u dawn l-ahhar hames snin kienet qed toqghod ghand in-neputijiet taghha li jghixu hdejn il-fond. Innutat hafna affarijiet imkissrin fil-fond. Mistoqsija mill-avukat difensur jekk qattx dahlet fil-fond hija jew hutha tghid li le.

Ikkunsidra:

Illi din hija talba mir-rikorrenti ghall-izgumbrament minhabba li 'ma hallasx puntwalment il-kera li kellu jaghti u/jew issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kirja minghajr il-kunsens espress ta' Rita Mifsud u/jew xort'ohra ma esegwix l-kondizzjonijiet tal-kirja ta' fond Palomino, Triq iz-Zebbiegh gja Fisher Road, Mgarr, Malta'.

Ikkunsidra:

Dwar morozita' fil-hlas tal-kera l-Qrati taghna kellhom dan xi jghidu. Fis-sentenza **Stanislaw Borg vs Borg & Aquilina Ltd**. (App. Civ. Nru. 122/2011/1) deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Settembru 2014 per Onor. Imhallef Edwina Grima gie dikjarat:

'F'materja ta' adempiment kontrattwali ta' kera hu provvediment esplicitu tal-ligi illi obligazzjoni principali tal-kerrej hu dak li jhallas il-kanoni tal-kera fit-termini miftehma jew stabbilit mil-ligi, Ara artikolu 1554(b) tal-Kodici Civili.

*Meta, imbaghad, dan il-kuntratt ikun qieghed fil-fazi tar-rilokazzjoni l-adempiment, jew inadempiment, tieghu mill-kerrej ghal dak li huwa hlas ta' kera trid objettivament tkun inkwadrat fil-parametri u skond il-kriterji dettati fl-artikolu 9(a) (b) tal-Kapitoli 69. Kif drabi ohra gie ritenuto,"il-morozita ma hijiex propjament nuqqas ta' hlas sic et sempliciter imma nuqqas ta' hlas ai termini preskritti dekorribbli mill-interpellazzjoni" (***Giovanni Spiteri et vs Rev. Monsinjur Kanonku Kapitolari Dun Giorgio Cefai** *– Appell, 20 ta' Mejju 1963)"*

Imbaghad fil-kawza **AIC Joseph Barbara vs Antonia Anastasi, Appell Civili, tat-28 ta' Frar 1997** intqal:

'F'materja fejn il-ligi trid li tissalvagwardja d-dritt tas-sid ghall-hlas tal-kera li hu wiehed mill-obbligi principali ta' l-inkwilin, is-sanzjoni ultima tal-izgumbrament hi naturalment mehtiega u ghandha tigi applikata, imma dan biss ***f'dawk il-kazijiet fejn il-ligi strettament timponiha****. Id-dicitura tal-ligi taghna ghandha tigi allura applikata imma l-interpretazzjoni li ghandha tinghata ghandha tkun ristrettiva, anke jekk korretta. Dan ghaliex is-sanzjoni ta' l-izgombru ma hijiex mahsuba fil-ligi bhala xi vantagg li jista' jakkwista s-sid bhala konsegwenza tan-non pagament tal-kera fit-terminu stabilit, imma bhala deterrent biex l-inkwilin jadempixxi l-obbligu tieghu li jhallas il-kera. Hu ghalhekk li* ***l-gurisprudenza hi***

> ***konkordi li ma timponix sanzjoni ta' l-izgumbrament f' dawk il-kazijiet fejn id-dispost tal-ligi ma jkunx gie osservat bi precizjoni jew fejn ic-cirkustanzi jkunu tali li l-inkwilin ikun legalment gustifikat fl-inosservanza ta' l-obbligi kontrattwali tieghu**.'[14]

Ir-rikorrenti fir-rikors taghha tghid testwalment:

> **'Illi jirrizulta wkoll li l-intimat Paul Galea huwa moruz fil-hlasijiet ta' kera fejn naqas milli jhallas il-kera f' Jannar 2015 u f' Jannar 2016'.**[15]

Mill-atti dan ampjament ma' jirrizultax, anzi jirrizulta il-kuntrarju. Fil-fatt gew prezentati zewg cedoli. Wahda ghal-perjodu Jannar 2015 sa Jannar 2016 u t-timbru tal-Qrati huwa datat 27 ta' Settembru 2016.[16]

Giet ukoll ezebita kopja ta' cedola li tkopji il-perjodu Jannar 2016 sa Jannar 2017. Din ic-cedola tidher li gie ipprezenatat fid-19 ta' Jannar 2017.[17] Mill-atti ma jirrizulta xejn jekk il-kirja kellix tithallas bil-quddiem jew le u allura mhux lecitu li wiehed jassumi. Dunque, il-Bord ma jistax jara kif kien hemm inadempjenza minn-naha tal-intimat u ma jirrizulta minn imkien li kien b'xi mod moruz fil-hlas dovut lill-intimata.[18]

Il-Bord ghalhekk huwa tal-fehma li l-kawzali tal-morozita' tal-hlas tal-kera ma tirrizultax u ghalhekk dik il-kawzali qed tichadha.

---

[14] **Hilda Debrincat v Mario Farrugia** – 14.7.2004. Ikkwotatta b' approvazzjoni fil-ktieb – Massimarji tal-Imhallef Philip Sciberras – It-Tieni Volum: Dritt Sostantiv per Onr. Imhallef Grazio Mercieca, pagna 824

[15] A folio 3 tal-process

[16] A folio 224 tal-process

[17] A folio 225 tal-process

[18] Dan ukoll barra numru iehor ta' cedoli li gew ipprezentati matul is-snin li li jinsabu fil-process. A folio 226 sa 237 tal-process

Ikkunsidra:

Il-Bord issa jrid jezamina l-kawzali tal-abbandun tal-fond mill-intimat jew in-*non-uzo* tieghu.

Fis-sentenza **Alan Kyle vs Mary La Rose** (App. Civili Nru. 60/2001) moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili per Onr. Imhallef Philip Sciberras intqal:

> '*.....tajjeb li jigi mfakkar illi hija gurisprudenza kostanti illi n-non-uzu ghal zmien twil hu parifikat ghall-kambjament fid-destinazzjoni. Gie pero' ukoll deciz bosta drabi ohra illi waqt li n-non uzu jista' jammonta skond ic-cirkustanzi ghall-uzu divers jew ksur tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, dan il-principju mhuwiex assolut u ma joperax awtomatikament izda f' kull kaz ghandhom jiqiesu c-cirkostanzi tieghu. Ara Edward Spiteri vs Dr. Kacidon Zammit M.D., Appell, 16 ta' Dicembru 1968. Hu fil-fatt insenjament siewi dak prefiss mir-Ricci (Corso Teoretico-Pratico di Diritto Civile, Vol. VII para.98 pag.173) jigifieri li ' non qualunque abuso.... Della cosa locata, o qualsiasi cambiamento nella sua destinazione dara' senz' altro al locatore il diritto ottenere la risoluzione del contratto, ma quell' abuso o quell uso diverso della cosa locata che secondo le circostanze il magistrate stimera' meritevole di tale cauzione. Taghlim dan ribadit u sostenuto fid-decizjoni fl-ismijiet ' Michele Gauci vs Angelo Agius, Appell, 25 ta' Frar 1977, fejn propju minnha giet mehuda s-silta appena citata.'*

Ghal darb' ohra il-provi dwar il-fatt li l-intimat ma joqghodx fil-fond de quo, ossija li ma ghadix ir-residenza ordinarja tieghu huma fjakki hafna.

Il-Bord jaghmilha cara li mhux lest li joqghod biss fuq id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti li l-post jinstab mitluq u li huwa qieghed jghid f'garaxx fejn kienu joqghodu omm u missier l-intimat. Bazikament mill-atti dak hemm fuq in-*non uso* tal-fond. La hemm ritratti tal-fond kif jidher, tal-anqas minn barra, la x-xhieda tan-neputijiet li joqghodu ma' genb il-fond, assulutament xejn. Barra minn dan ir-rikorrenti toqghod u tghix l-Ingilterra u ilha taghmel dan ghal diversi snin u l-Bord mhux komdu li jiddeciedi fuq l-impressjonijiet jew anki x-xhieda tar-rikorrenti li tghix f'dan il-pajjiz ghal ftit jiem jew gimghat fis-sena anki jekk fl-istess akkwati tal-fond. Din il-prova lanqas biss tlahhaq il-livell ta' probabilita'! Minbarra dan lanqas ix-xhud tar-rikorrenti, huha Joseph Mifsud, ma jghid li l-fond huwa mitluq u li Paul Galea ma jghix hemm.

Ghaldaqstant, il-kawzali tan-*non uso* ghax l-intimat mhux qed jghix fil-fond *de quo* u qed jghix f post iehor ukoll qed tigi michuda.

Ikkunsidra:

Fost l-obbligi li ghandu josserva l-inkwilin ta' haga mikrija lilu hemm l-artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili li jipprovdi li huwa ghandu:

> *'jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja, u ghall-uzu miftihem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi[19] ';*

[19] Ara f'dan is-sens **John Curmi vs Dr. Joseph sive Josie Muscat** (App. Civili Nru. 1224/1993/1) moghtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April 2006 per S.T.O. Prim Imhallef Vincent DeGaetano, Onor. Imhallef Joseph D. Camilleri, Onr. Imhallef Joseph A. Filletti, pg. 8.

Dwar dan l-obbligu tnisslu diversi principji mill-gurisprudenza. Hekk fil-kawza **Carmen Lia vs Anthony Coreschi** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Jannar 2007 intqal hekk:

> *'In tema legali, hi disposizzjoni cara tal-ligi li l-kerrej, sia ta' fond urban jew dak rustiku jew agrikolu, hu fl-obbligu li jaghmel mill-haga lokata lilu dak l-uzu li ghalih hi ddestinata l-haga u skond il-mudell konswet ta' mgieba tal-bonus paterfamilias. Dan, ma ghandux jigi tradott fis-sens assolut illi lill-kerrej ma humiex konsentit certu jus variandi ghall-ahjar godiment tal-haga purke, s'intendi dan jaghmlu fil-limiti senjalati mid-destinazzjoni maqbula bejn il-kontraendi.'*

Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fic-citazzjoni **Awtorita' Marittima vs Michelle Grech** (Cit. Nru. 788/2005 AF) per Onr. Imhallef Anna Felice deciza fil-5 ta' Mejju 2016 qalet is-segwenti:

> *'Din il-Qorti tqis illi biex wiehed jara sewwa x' inhi l-qaghda bejn iz-zewg partijiet f'din il-kawza irid ihares lejn il-kundizzjonijiet tal-ftehim li sar bejniiethom. F' dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza Chev. Joseph M. Scicluna et noe, deciza fid-9 ta' Ottubru, 2003, fejn il-Qorti qalet is-segwenti:*
>
> *"Il-principju pacta sunt servanda huwa wiehed applikat rigorosament mill-Qrati taghna, u jekk ma tirrizultax xi cirkustanza li, skond il-ligi, tista' twassal ghat-thassir tal-kuntratt, l-istess kuntratt irid jigi esegwit miz-zewg nahat."'*

Imbaghad il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza **Dr. Gerald Montanaro Gauci ghan-nom u in rapprezentanza ta' Sea International Limited kif debitament awtorizzat vs Alex Agius**

Cesario (Cit. Nru. 866/95/RCP) per Onr. Imhallef Raymond C. Pace deciza fil-31 ta' Jannar 2002 hemm is-segwenti:

Illi dawn il-principji gew konsistentement ribaditi mill-Qrati taghna, inkluza minn din il-Qorti kif presjeduta tanti li fis-sentenza 'Emanuel Schembrui et vs Leonard Ellul et' (P.A. (RCP) 30 ta' Ottubru 2000) u 'Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni' (P.A. (RCP) 12 ta' Lulju 2001) gie riaffermat li 'huwa principju generali fl-interpretazzjoni tal-kuntratti li dak stabbiliti fl-artikolu 1002 tal-Kap 16 u cioe' li meta' il-kliem tal-konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu taz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni.' Tal-istess portata hija s-sentenza ' Alfrida Borg vs Carmen Camilleri et' (P.A. (RCP) 2 ta' Ottubru 2001).

Illi bl-aktar mod esplicitu gie ritenuto li 'il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratt jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espresso fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u tigi osservata. 'Pacta sunt servanda'. (A.C. 5 ta' Ottubru, 1998 - 'Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines')

Tkompli tghid dik il-Qorti:

Illi intqal anke fis-sentenza 'General Cleaners Company Limited vs Attorney General et' (P.A. (RCP) 29 ta' Novembru 2001 li ' Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f' kuntratt il-partijiet ma jkunux spejaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li kollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li

kien hemm bzonn li tigi maqtugha u din ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tidher cara mill-kumpless tal-konvenzjoni' (Vol. XXIV, P. I, p.27) (ikkwotata fis-sentenza Beacon vs Spiteri -ibid, Susanne Xuereb vs Gilbert Terreni- P.A. RCP. 12 ta' Lulju 2001, Anton Spiteri vs Alfred Borg – P.A. RCP 30 ta' Novembru 2000, Emanuel Schembri vs Leonard Ellul- P.A. RCP 30 t' Ottubru 2001).

Illi ghalhekk jirrizulta, u din hi anke r-ration tal-ligi (art. 1004 tal-Kodici Civili) illi l-interpretazzjoni li trid tinghata, meta klawsola tista' tfisser haga u ohra, din ghandha tinftiehem dik il-haga li biha jista' jkun hemm xi effetti milli dik il-haga li biha ma seta' jkun hemm ebda effett. Disposizzjoni li tirrifletti l-principju ,in dubiis interpretatio capienda est, ut disposition potius valeat quam pereat'.[20]

Barra minn hekk fis-sentenza **Salvu Fenech et vs Malta Dairy Products Limited** (Cit. Nru. 1561/1997/1) deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit- 30 ta' Ottubru 2003 per Onr. Imhallef Raymond C. Pace intqal:

Illi dan iwassal ghall-principju iehor li jirritjeni li l-kuntratti ghandhom jigi esegwiti in bona fede u li jobbligaw mhux biss dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha tali obbligazzjoni. (Joseph Francis Depares nominee vs John O' Dea nominee- A.C. – 25 ta' Gunju 1996)

[20] Ara l-insenjamenti u ir-referenzi li hemm ukoll fis-setenza **Mark Scicluna et vs Mary Anne Massa et.** Deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Rikors Nru. 638/2017 FDP) fis- 17 ta' Gunju 2021 per Onr. Imhallef Francesco Depasquale.

Illi l-konsegwenza ta' kull fthiem ghalhekk hija li l-obbligazzjonijiet iridu jiftehmu li jaghmlu sens (jekk jista' jkun buon sens) u l-kuntratti ghandhom ikunu nterpretati in buona fede (Carmel Mifsud vs Joseph Spiteri et – P.A. (WG) 30 ta' April 1987).

Ikkunsidra:

Il-Bord huwa tal-fehma li l-ewwel punt li ghandu jigi deciz hu jekk fil-fatt kienx hemm sullokazzjoni lill-terzi kif qed tallega ir-rikorrenti u imbaghad jghaddi biex jara jekk tali sullokazzjoni kinitx projbita mis-sid Rita Mifsud.

Il-Bord jaghti affidament u jemmen bi shih dak li xehed l-ufficjal investigattiv PC 151 Kevin Tabone u jemmen li fl-ispezzjoni kien hemm nies ta' nazzjonalita' barranija li kienu qed jabitaw fil-fond u li dak iz-zmien il-fond kien qed jigi mikri lil terzi. Il-Bord ma ghandux ghalfejn ma jemminx lill-kuntistabbli Tabone li ra li kien hemm kirja favur terzi tramite l-agenzija Frank Salt. Il-kuntistabbli Tabone sahansitra jghid li ra d-dokument, ossija, il-kirja iswed fuq l-abjad. Dan huwa xhud li la ghandu min naha u lanqas minn ohra u ghalkemm la naha u lanqas ohra ma gabet ix-xhieda ta' xi hadd mill-agenzija Frank Salt ma hemmx dubju f'mohh min imsejjah biex jiggudika li kien hemm sullokazzjoni tal-intimat lil terzi tal-anqas fl-2015.[21]

Mill-provi mressqa jirrizulta ampjament illi l-fond *de quo* kien mikri BISS ghall-uzu residenzjali tal-intimat u ma kienx hemm l-ebda ftehim, la dak originali, u l-anqas b'mod sussegwenti li l-fond seta' jigi sullokat lil terzi u minn dak li xehed l-ufficjal tal-pulizija kif ukoll hu l-intimata

[21] Il-Bord lanqas jemmen it-tezi tal-intimat li b'xi mod huwa kien suggett ghal dak li jghidlu Simon Grech fir-rigward ta' xi sullokazzjoni li ghamel lil persuni terzi.

jidher bic-car li ghal xi zmien tal-anqas kienet qed isir sullokazzjoni.[22] Dan fil-fehma tal-Bord huwa ksur serju ta' dak miftiehem bejn il-partijiet u l-precedessuri fit-titolu tar-rikorrenti.[23] Fil-fatt fuq dan il-punt preciz l-Imhallef Grazio Mercieca fil-ktieb tieghu '*Massimarji tal-Imhallef Philip Sciberras- It-Tieni Volum: Dritt Sostantiv*' jikteb is-segwenti:

> '*Hu koncess lill kerrej b'artikolu 1614(1) tal-Kodici Civili l-jedd li jissulloka fond lilu mikri. Din il-fakolta' hi pero' eskluza lilu mil-ligi specjali bl-artikolu 9 tal-Kap 69 ghal fondi destinati ghall-abitazzjoni jew hwienet in kwantu tinsab vjetata s-sullokazzjoni bla kunsens espress tas-sid il-kera'* ***(Anna Galea vs St. Joseph Band Club- 10.05.2006)***.[24]

Ben fermi t-taghlim gurispudenzjali hawn fuq espost u l-provi li jinsabu fl-atti il-Bord jemmen li kien hemm sullokazzjoni u li tali sullokazzjoni bl-ebda mod ma' kienet awtorizzata mis-sid.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed (1) Jilqa t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond limitatament ghal fatt li kien hemm sullokazzjoni mhux awtorizzata mir-rikorrenti u (2) Jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum sabiex l-intimat jivvaka mill-fond mertu ta' dawn il-proceduri ossija Palomino, Triq iz-Zebbiegh gja Fisher Road, Mgarr Malta.

---

22 Missu kien carissimu ukoll ghall-intimat li s-sid, tal-anqas dak originali, ma riedx lil haddiehor fil-fond ghax anki meta l-intimat dahhal lill-familjari tieghu fil-fond kien diga' fetahlu kawza quddiem dan il-Bord.

23 Ara wkoll fuq dan il-punt **'L-Alfabett tal-Kodici Civili- Volum S'**, tal-Imhallef Emeritus Philip Sciberras, pagni 670-671.

24 Pagna 1044.

Spejjez ta' dawn il-proceduri a karigu tal-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg

Deputat Registratur