BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 15/2016

L-Avukat John Buttigieg ID Card No 577545M
Rose Brincat mart l-avukat Joe Brincat ID Card No 673446M
Avukat Emanuel Buttigieg ID Card No 491548M
Carmen Houlton mart Joseph Houlton ID Card No 812950M
Monica Magro mart Herman Magro ID Card No 193553M
Gaetana sive Tania armla ta' John Wismayer ID Card No 633150M
John Joseph Wismayer ID Card No 392851M
Julie Anne mart Norbert Friggieri ID Card No 534277M
u b'digriet tal-Bord tat-23 t'Ottubru 2020 l-atti tal-kawza f'isem Gaetana sive Tania armla ta' John Wismayer ID Card No 633150M gew trasfuzi f'isem Matthew Wismayer ID Card No 0122072M u Rachel Calleja Wismayer ID Card No 0173474M

vs

Carmelo sive Charles Agius u martu Josephine Agius u b'digriet tal-Bord tal-25 t'Ottubru 2022, l-atti tal-kawza f'isem Carmel Agius gew trasfuzi f'isem Josephine Agius nee' Abela (K.I. 342042M)

Illum, 25 t'Ottubru 2022

Il-Bord;

Ra ir-rikors ta' l-avukat John Buttigieg (K.I. 577545M) et ipprezentat fir-Registru ta' dawn il-Qrati nhar is-17 ta' Frar 2016, fejn talab lil dan il-Bord[1]:

> "Illi huma jikru l-fond 25 St Francis Street, Hamrun bl-arja tieghu lill-intimati bil-kera ta' €203.13 (mitejn u tlett euros u tlettax-il centezmu) fis-sena, l-ewwel skadenza li jmiss hija fl-1 ta' Jannar 2017.
>
> Illi dan il-fond huwa mikri principalment bhala garage.
>
> Illi l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera billi ma halsux tmien skadenzi tal-kera li bdew jghoddu mill-1 ta' Jannar 2008.
>
> Illi r-rikorrenti interpella lill-intimati sabiex jhallsu dawn l-iskadenzi ta' kera permezz ta' ittra ufficjali datata 27 ta' Mejju 2011 u ittra ufficjali ohra tal-15 t' Ottubru 2015, izda dawn baqghu inadempjenti.
>
> Ghal dawn ir-ragunijiet r-rikkorenti jitolbu umilment li jigu aetorizzati minn dan il-Board sabiex ma igeddux il-lokazzjoni ta' dan il-fond favur l-intimati u li jordnaw li l-intimat illi jizgombra mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dan il-Bord."

Ra ir-risposta tal-intimati a folio 6 tal-process fejn eccepew:

[1] A folio 1 tal-process.

"Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li huma nondati fil-fatt u fid-dritt u dan minhabba r-ragunijiet segwenti:

i. Illi l-esponenti dejjem ottemperaw rwiehom mat-termini kollha tal-kuntratt ta' kera u dan kif ser jirrizulta ampjament fil-mori tal-kawza.

ii. Illi l-esponenti dejjem hallsu l-kera minnhom dovuta kuntrarjament ghal dak li qed jigi allegat mir-rikorrenti u ma hemm l-ebda skadenza ta' kera.

iii. Illi percio' l-esponenti m' humiexx debituri tar-rikorrenti fl-ebda ammont.

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti sabiex jigu awtorizzati ma' jgeddux il-lokazzjoni ta' dan il-fond a favur taghhom u kif ukoll sabiex l-intimati jigu ordnati jizgombraw mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dan il-Bord huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez."

Ra d-dokumenti u l-atti prezentati.

Ra l-affidavits u ix-xhieda tal-partijiet.

Fatti fil-Qosor

Din il-vertenza bejn il-partijiet tirrigwarda l-fond numru 25 St. Francis Street Hamrun li huwa terran bl-arja tieghu. Dan il-fond intiret mir-rikorrenti minghand iz-zija taghhom certa Helen Gauci. Dan il-fond milli jidher huwa garage b'xi spazju fuq wara, pero' fuq dan il-punt hemm divergenza bejn il-partijiet.

Jidher li l-intimati ma hallsux xi skadenzi tal-kera fil-hin u ghalhekk ir-rikorrenti baghtulhom ittra ufficjali u l-arretrati tal-kera gew finalment iddepozitati il-Qorti permezz ta' cedola bin-numru 1237/11. Bejn l-ittra ufficjali u ic-cedola jidher li l-intimati ppruvaw ihallsu l-kirja direttament lill-Avukat John Buttigieg pero' dan ma acettahiex minhabba li skont hu kienet *fuori termine*.

Kienet intbaghtet ittra ufficjali ohra fil-15 ta' Ottubru 2015 dwar arretrati ohra ta' kera fuq l-istess fond pero' sal-ftuh tal-kawza milli jidher ma gew mghoddija l-ebda flejjes la direttament lir-rikorrenti u lanqas permezz ta' xi cedola ta' depozitu l-Qorti.

Provi

Xehed permezz ta' affidavit Dr. John Buttigieg u jishaq li fond numru 25 St. Francis Street Hamrun li huwa terran bl-arja tieghu gie ghandu u ir-rikorrenti l-ohra ghax intiret mir-rikorrenti minghand iz-zija taghhom certa Helen Gauci. Dan il-fond skond hu huwa:

> *"ahna nikruh lill-intimati u juzawh principalment bhala garage ghal parking ta' vetturi".*

U jghid li l-intimati kienu moruzi fil-hlas ta' kera u wara li baghtilhom ittra ufficjali u ghaddew hmistax-il gurnata u marret l-

intimata Josephine Agius biex thallsu dak li kien dovut minnhom u huwa ma accettax dawn il-flejjes gew depozitati permezz ta' cedola bin-numru 1237/11. Hu jishaq li wara din il-prezentata ma saru l-ebda hlasijiet ohra[2].

Fis-17 ta' Ottubru 2016 xehed il-prokuratur legali Quentin Tanti li kkonferma l-korrispondenza a folio 22 tal-process.[3]

Xehdet Rosaria Buttigieg permezz tal-affidavit fejn ikkonfermat li xi hames snin qabel 2016 kienet marret ghandha, ossija d-dar taghhom, Josephine Agius, mart Charles Agius b'xi cekk biex tghaddih lil zewgha r-rikorrenti avukat John Buttigieg. Hija accettatu pero' meta kellmet lil zewgha hu qalilha li ma kienitx awtorizzata tiehu dan minnu u lanqas mir-rikorrenti l-ohra u b'hekk marret issib lil Josephine Agius u rritornat ic-cekk.[4]

Rega' xehed Dr. John Buttigieg fejn insista li l-fond jikkonsisti principalment f'garaxx u fil-fatt ghandu bieb ta' garaxx u li jesa' facilment zewg karozzi. Jghid ukoll li fuq wara hemm kamra ohra u bitha u li l-intimati nifdu minn-naha ta' wara u li sahansitra bnew ukoll l-arja tal-fond kollu.[5]

Xehed Carmel k/a Charles Agius permezz ta' affidavit u jiddikjara li l-fond kien bieghulu certa Anthony Bezzina maghruf bhala 'iz-Zinobju' . Dan gara fl-1973. Hu jghid li kien hemm karta li hu hallsu Lm1,000 lil Bezzina u li kienet saret f'daru stess u li kien qallu biex imur u jniffed il-fond mar-residenza tieghu. Hu jsostni:

---

[2] Fol. 10 tal-process.
[3] Fol. 33A tal-process.
[4] Fol. 35 tal-process.
[5] Fol. 41 tal-process.

'U jiena hekk kont ghamilt u z-Zinobju kien ta' spiss jigi s'hemm biex jara x-xogholijiet li kont qieghed naghmel biex stajt inniffed iz-zewg postijiet.

Hu jghid li kien hemm kawzi ohra fuq l-istess fond imma dawn kollha kienu ntilfu mill-werrieta ta' Anthony Bezzina li hu jiddeskrivih bhala negozjant li jaghmel li jaqbel lilu. Izid jghid li l-Avukat Buttigieg kien serrahlu rasu tramite ibnu Hugh fuq dan il-fond u jghid li x-xoghlijiet kienu saru bil-permessi tal-PAPB.[6]

Xehdet ukoll Josephine Agius fejn ikkonfermat dak kollu li qal zewgha fl-affidavit tieghu. Tghid ukoll li meta zewgha kien kellem liz-Zinobju hija kienet mieghu. Tghid pero' li ma kienitx mieghu meta zewgha hallas liz-Zinobju ghax kellha bzonn toqghod mat-tarbija pero' tiftakar li kienet taghtu Lm1,000 *cash*[7].

Xehed iben l-intimati Hugh Agius u jghid li l-ewwel li sar jaf bil-problema kienet meta cemplitlu ommu ghax kienu ircevew ittra mill-Qorti. Hu jghid li kienu nifdu id-dar fl-1974. Jghid li kien mar ikellem lill-Avukat John Buttigieg stess fl-ufficju tieghu il-Hamrun u li kien mar ma' certa Albert Gauci li kien ukoll midhla tal-kazin fejn kienu lkoll membri. Hu qallu li dak il-fond kien inxtara minn missieru minghand Anthony Bezzina u l-Avukat Buttigieg qallu '*issa naraw kif insibu soluzzjoni'*. Jghid ukoll li Bezzina, meta kien jaghmel negozju kien jghaddi l-karti lin-Nutar Cachia u li dan tal-ahhar kien inharaqlu kollox u li llum kien mejjet. Jispjega li waqt votazzjoni fil-kazin l-Avukat John Buttigieg kien rega' serrahlu rasu dwar il-fond u hu kien qal b'dan kollu mal-ewwel lil missieru.[8]

---

[6] Fol. 46 tal-process
[7] Fol. 47 tal-process.
[8] Fol. 48- 49 tal-process.

Gew prezentati erba' (4) kopji ta' sentenzi permezz ta' nota a folio 61 tal-process minn Carmelo Agius.

Ikkunsidra:

Il-Bord jidhirlu li l-punt tat-tluq ghal din il-vertenza ghandu jkun l-erba' sentenzi ezebiti in atti mill-intimati biex jara x'kien gie deciz f'dawn l-istanzi peress li jitratta l-istess fond u l-istess partijiet.

Fil-kawza **Professur Ian Refalo et vs Carmel sive Charles u Josephine mizzewgin Agius** deciza minn dan il-Bord kif diversament presedut (Rikors 15/2001/1) datata 18 ta' Jannar 2006 it-talba kienet identika ghal dik li l-Bord ghandu llum ossija ghall-izgumbrament minhabba morozita' fil-hlas.

F'dan il-kaz il-Bord kien cahad it-talba tar-rikorrenti fuq iz-zewg kawzali.[9]

Ra l-appell intavolat mir-rikorrent ghad-decizjoni hawn fuq surifferita u s-sentenza tal-Qorti tal-Appell preseduta mill-Imhallef Philip Sciberras (Appell Civili Nru. 15/2001/1) datata 4 ta' Ottubru 2006. Il-Qorti tal-Appell kienet qalet fl-imsemmija sentenza:

> *"Hu minnu li ma hallasx kera ghal zmien twil u lanqas ma hallas wara, l-interpellazzjonijiet li saru m' humiex bizzejjed biex tintlaqa' talba ghal zgumbrament. Mhux l-ghan tal-ligi li s-sid f' daqqa jintebah u jitlob it-tkeccija tal-kerrej."*

Din il-qorti cahdet l-appell tar-rikorrenti hlief ghat-tielet aggravju li kien jittratta dwar il-bzonn ta' ripristinar tal-fond[10]. Meta gie biex

[9] Fol. 63- 67 tal-process.

jerga' jiddeicidi fuq dan it-tielet aggravvju, il-Bord presdut mill-allura Magistrat Giovanni Grixti fid-decizjoni tat-13 ta' Jannar 2010 irrespinga t-talba ghar-ripreza tal-fond fuq bzonn ghall-uzu personali tal-qraba ta' Helen Gauci, bl-ispejjez kontra taghhom.

Il-kawza quddiem il-Qorti tal-Magistrati, Avviz Numru 433/2022 datata 9 ta' Jannar 2007 preseduta mill-allura Magistrat Michael Mallia data 9 ta' Jannar 2007 kienet tittratta dwar l-istrutturi allegatament mibnija mill-konvenuti minghajr il-kunsens tal-aventi kawza tar-rikorrenti. Hawn ukoll ir-rikorrenti ma inghatawx ragun.[11]

Ikkunsidrat:

Ghall-Bord hu aktar milli evidenti li <u>l-ghan tar-rikorrenti hu li jizgumbraw lill-kerrej akkost ta' kollox.</u> Dan hu altru milli hu evidenti mhux biss mill-kawzi u decizjonijiet hawn fuq citati imma ukoll mill-fatt li wara l-ittra ufficjali tas-27 ta' Mejju 2011. Tajjeb li wiehed ihares lejn x'inhu l-iskop tal-ittra ufficjali Il-ligi hija riprodotta hawn taht.

> *"889. (1) L-iskop tal-protest huwa dak li bih wieħed jagħmel sejħa jew dikjarazzjoni solenni biex iqiegħed lil ħaddieħor f'malafidi jew biex iżomm sħaħ il-jeddijiet tiegħu nnifsu.*
>
> *(2) Iżda, meta l-liġi trid li din is-sejħa jew dikjarazzjoni ssirb'att ġudizzjarju mingħajr ma tgħid f'liema forma, din is-sejħa jewdikjarazzjoni tista' ssir b'ittra uffiċjali.*

[10] Fol. 68-74 tal-process.
[11] Fol. 75- 78 Tal-process.

(3) Meta l-liġi ma tgħidx il-mod li bih din is-sejħa jew dikjarazzjoni għandha ssir, din is-sejħa jew dikjarazzjoni tista' ssir bil-fomm.

890. Il-protest jew l-ittra uffiċjali jibdew iseħħu minn dak in-nhar tan-notifika."

L-intimata Josephine Agius marret personalment bil-kera fir-residenza tar-rikorrenti avukat John Buttigieg, halliet cekk ma' martu u dan meta kkomunika ma' martu taha istruzzjonijiet biex terga' tiehu lura ic-cekk ghand l-intimata. Fil-fatt hija hekk ghamlet.

Dan hu abbuz mis-sistema tal-ittra ufficjali li ma ghandux ikun specjalment minn persuna, bhar-rikorrent Buttigieg li huwa midhla u istruwit fil-kamp legali. Fil-fatt l-intimati, kif del resto mistqarr mill-istess Avukat John Buttigieg, ipprezentaw cedola bin-numru 1237/11 ftit tal-jiem wara li ic-cekk ma giex accettat, anzi kif inghad gie accettat minn Rosaria Buttigieg, mart wiehed mir-rikorrenti u wara gie rritornat lura minn stess apparentement ftit sieghat wara. Ghaldaqstant l-ittra ufficjali tas-27 ta' Mejju 2011 kellha ezitu pozittiv u ma jistax jinghad li l-intimati meta kienu interpellati mir-rikorrenti injoraw il-kontenut taghha.

Permezz tal-artikolu 9 (a)(i) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jghid testwalment hekk:

"Għall-għanijiet ta' dan il-paragrafu:

(i) il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew

iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas;"

Jidher car li l-iskadenzi jridu jkunu tnejn u ladarba l-ittra ufficjali gie pozittivament percepita tant li l-intimati hallus allura hija BISS it-talba ghal hlas permezz tat-tieni ittra ufficjali li wiehed jista' jghid li ma gietx milqghuha b'mod pozittiv. Ghaldaqstant ma jistax jinghad li l-ispirtu ta' dan l-artikolu gie sufficentement ippruvat mir-rikorrenti.

Barra minn dan kif inghad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell hawn fuq supracitata l-legislatur irid kemm jista' jkun jipprotegi l-inkwilin u mhux ghal kull skuza frivola s-sid jipprova jivvessa lill-kerrej b'theddid jew addirittura b'azzjoni ta' zgumbrament kif inhu l-kaz li qed jigi mistharreg minn dan il-Bord.

Ikkunsidra:

Ir-rikorrenti qed jibqghu jinsistu li l-fond huwa garaxx. Is-sentenzi hawn fuq citati diga' kienu ddecidew mood iehor. Jekk, vera li xi darba dan gie imwilli bhala garaxx, jidher car li l-antekawza tar-rikorrenti b'xi mod kienu taw il-kunsens taghhom biex issir l-estenzjoni. Il-Bord ma jidhirlux li ghandu jinoltra ruhu aktar fuq dan il-punt. Il-fond 25 St. Francis Street Hamrun, illum, u dan ilu is-snin issa, jaghmel parti mir-residenza tal-intimati u allura jgawdi l-protezzjoni tal-ligi bhala estensjoni ta' fond residenzjali taht il-kappa tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Minn naha l-ohra mhux qed taccetta l-argument tal-intimati li dan il-fond kien inxtara. Din l-asserzjoni ma ssib l-ebda bazi anzi hija kontradetta mhux biss mis-sentenzi hawn fuq citati izda wkoll mid-depozizzjoni ta' Carmel Agius kif indikat aktar 'il fuq ghax jekk xi

hadd ibieghlek proprjeta' allura ma jkunx hemm ghalfejn jigi jiccekkja l-progress tax-xoghlijiet li inti tkun qed taghmel f'dik il-proprjeta'. Ghaldaqstant hu ultra milli evidenti li Anthony Bezzina, 'iz-Zinobju' meta kien imur jittawwal ix-xoghlijiet ried jizgura li dak li qed isir qed isir fuq dak li kien hemm pattwat bejn il-partijiet. Barra minn hekk, dan l-argument li hu altament fieragh ma jregix meta wiehed jikkunsidra wkoll ir-risposta tal-intimati li imkien ma jghidu li l-fond *de quo* huwa taghhom, imma jidhlu biss fil-kwistjoni tal-kera.

Decide:

Ghal dawn il-motiva il-Bord qed jichad it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti **b'dan illi jaghmilha cara daqs il-kristall li kull kera dovuta lir-rikorrenti ghandha tigi saldata immedjatament skont il-ligi** halli jigu evitati aktar vertenzi bejn il-partijiet u allura aktar pizijiet fuq il-Qrati u l-Bordijiet tal-pajjiz.

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

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur