TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
AVV. DR. DUNCAN BORG MYATT

Udjenza tat-9 ta' Novembru 2023

Talba nru. 119/2020

L-AWTORITA TAD-DJAR

VERSUS

KYLE BONELLO
U B'DIGRIET TA' L-24 TA' GUNJU 2021 GIET KJAMATA IN KAWZA
AMANDA BEZZINA
U B'DIGRIET TAS-16 TA' NOVEMBRU 2021 SARET KORREZZJONI FL-ISEM LI GIE JAQRA
AMANDA PACE

IT-TRIBUNAL,

Ra illi b'Avviz tat-Talba ipprezentat fil-25 ta' Gunju 2020 l-awtorita attrici ippremettiet illi l-konvenuti kienu applikaw ghal skema GFR fejn obbligaw ruhom li jokkupaw il-fond 68, Triq il-Gandoffli, San Pawl il-Bahar u li permezz ta' din l-iskema l-konvenuti kienu ser jircievu ghajnuna fil-bini u manutenzjoni. Illi wara li l-konvenut Bonello issepara minn ma' martu Amanda Bezzina, huwa telaq mill-fond u b'hekk kiser wahda mill-kundizzjonijiet ta' l-iskema GFR filwaqt li l-kjamata in kawza Amanda Bezzina baqghet tghix fil-fond. Illi ghaldaqstant il-konvenut Bonello kellu jirrifondi lura nofs is-sussidju. Ghaldaqstant l-awtorita attrici qed titlob lill-konvenuti ihallsu l-ammont ta' elf disgha mija tmienja u tmenin Ewro u hames centezmi, bl-ispejjez inkluz dawk ta' l-ittra ufficcjali u bl-imghaxijiet.

Ra r-risposta tal-konvenut Kyle Bonello li giet prezentata fil-25 ta' Awwissu 2020 fejn gie eccepit illi t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt, illi l-konvenut ma rcieva l-ebda pagament jew beneficcju mill-Awtorita tad-Djar u li ai termini tal-Kap.614 tal-Ligijiet ta' Malta, koabitant ghandu jkun permess li jitlaq mid-dar bhal persuna li tissepara minghajr ma jigi penalizzat.

Ra r-risposta ta' Amanda Pace li giet prezentata fis-6 t'Ottubru 2021 illi eccepiet illi tali azzjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt u mhux gustifikata u hija frivola u vessatorja fil-konfront taghha. Illi l-konvenuta m'ghandha thallas l-ebda ammonti lill-awtorita attrici. Il-konvenuta tghid illi flimkien mal-konvenut kienu applikaw ghall-iskema ta' ghajnuna izda xi zmien wara r-relazzjoni ta'

bejnietom kienet intemmet. Konsegwentament, il-konvenuta kienet regghet xtrat in-nofs indiviz tal-fond minghand il-konvenut Kyle Bonello.

Ra l-affidavit ta' Andrew Xuereb, Kyle Bonello, Amanda Pace.

Semghet ix-xhieda.

Ra id-dokumenti pprezentati.

Ra l-atti processwali.

Ra n-noti ta' sottomissjonijet.

Ra li din il-kawza thalliet ghas-sentenza.

<u>Provi</u>

Illi qabel dan it-Tribunal jaghmel il-kunsiderazzjonijiet tieghu, ikun utli li isir riassunt tal-punti saljenti tal-provi migbura.

Andrew Xuereb li jokkupa ll-kariga ta' senior officer fi hdan l-awtorita attrici li xehed illi l-konvenut Kyle Bonello flimkien ma' Amanda Bezzina applikaw ghal *"Ghotja biex tghin lis-sidien fil-bini, irrangar u/jew tkomplija ta' l-ewwel residenza taghhom"* fuq il-fond 68, Triq il-Gandoffli San Pawl il-Bahar u ipprezenta id-dokument li jispjega t-termini u l-kundizzjonijiet ta' l-iskema.

Illi minn decizjoni interna l-Awtorita tad-Djar iddecidiet li f'kazijiet fejn ikun hemm ksur ta' gherusija u xi hadd minnhom ikun ser izomm il-propjeta fejn inghatat l-ghotja, dik il-persuna li titlaq mil-fond dan ghandu jirrifondi l-parti tieghu u dan ghax l-ghotja li suppost tkun inghatat biex taqdi tnejn min-nies tkun qed tigi uzata minn parti wahda.

Illi x-xhud fl-affidavit tieghu jispjega l-kundizzjonijiet ta' l-iskema u li l-konvenuti kienu inghataw l-ammont totali ta' Eur 3976.01. Minn ricerki li ghamlet l-awtorita sabet li l-konvneut Kyle Bonello ma kienx qed ighix fil-fond li ghalih kien inghata l-ghotja. Fit-22 ta' Jannar 2018, l-Awtorita infurmat lill-konvenut Kyle Bonello bil-ksur ta' l-iskema u talbitu sabiex jibghat spjegazzjoni dwar il-fatt li ma kienx qed joqghod fil-fond. Il-konvenut Bonello informa lill-Awtorita li kien ghadda s-sehem tieghu lil Amanda Bezzina. Fis-16 ta' Marzu 2018, l-Awtorita infurmat lill-konveut Kyle Bonello sabiex jirrifondi s-somma ta' Eur 1988.05 li jirraprezenta nofs is-sussidju li kien dahal ghalih bhala koppja.

Kyle Bonello xehed permezz ta' affidavit (Fol.94 et seq), u jghid li kien f'relazzjoni ma' Amanda Pace lejn l-ahhar tas-sena 2012. Ix-xhud jghid li Amanda kienet diga sid tal-fond 68, Triq il-Gandoffli, Bugibba. Wara xi zmien Amanda kienet iddecidiet li tbiegh in-nofs sehem taghha lill-konvenut u dan sar permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Abela datat 21 ta' Frar 2014 versu l-prezz ta' Eur 49,100.

Il-konvenut ighid illi "*peress li l-hsieb kien li ahna t-tnejn nghixu b'mod permanenti fil-fond 68, Triq il-Gandoffli, Bugibba, saru xogholijiet ta' tiswijiet fil-fond. Dawn ix-xogholijet twettqu meta jien sirt komproprjetarju tal-propjeta*." Il-permessi ghal dawn ix-xogholijiet kienu saru qabel il-konvenut sar komproprjetarju izda hallas ghalihom stante illi saru fi zmienu.

Sussegwentament, il-konvenut ighid illi l-koppja kienu applikaw ghal skema ta' l-Awtorita tad-Djar sabiex jinghataw grant skond skema tal-first time buyers u "*dan sabiex nigu rifuza spejjez li konna inkorrejna sabiex jittranga l-post kif spjegajt qabel*." Eventwalment il-konvenut flimkien mat-tfajla tieghu Amanda bdew ighixu fil-post izda ftit xhur wara r-relazzjoni taghhom kienet intemmet. Il-konvenut kien accetta li t-tfajla tibqa tghix hemm wahedha b'dan illi jerga jittrasferixxi s-sehem tieghu tal-fond lilha.

Il-konvenut ikompli jghid, "*illi tant kemm jien ridt inkun generuz ma' Amanda, li minkejja li l-valur tal-propjeta zdied ftit mhux hazin fuq perjodu ta sentejn, anke in vista ta' l-ameljoramenti li ghamilna, l-prezz li jien bieghet is-sehem tieghu lil Amanda kien l-istess li bih xtrajt is-sehem minn ghandha u cioe ta' Eur 49,100.00.*"

Il-konvenut ighid illi huwa ma gawda xejn minn din l-iskema galdarba kienet Amanda li baqghet tghix fil-post u dan wara li huwa ghazel li jitlaq b'mod genwin ghaliex ir-relazzjoni kienet spiccat.

Il-kjamata in kawza, Amanda Pace ipprezentat affidavit, fejn ikkonfermat dak li ipprezentat fir-risposta taghha ghat-talba ta' l-Awtorita tad-Djar. Hija tghid illi ma kelliex tigi kjamata fil-kawza ghaliex hija rrisspettat l-kundizzjonijiet ta' l-Awtorita tad-Djar u ghadha tghix fil-fond, u ghaldaqstant m ghandiex tbati mal-konvenut jew minfloku. Fl-affidavit Amanda Pace tkompli tghid, "*illi ma nistax nifhem kif Kyle Bonello qatt jista jasal sabiex jargumenta illi l-ammont li l-Awtorita qieghda titlob lura u cioe n-nofs tieghu tas-sussidju tigi mhallsa minni u dan hekk kif tali nofs hija dovuta minhabba nuqqas fl-ezekuzzjoni ta' kundizzjoni specifika li naqas milli jirrispettaha huwa wahdu*."

Amanda Pace tkompli tghid illi minkejja li l-applikazzjoni saret flimkien ma' l-Awtorita tad-Djar, il-koppja kienu meqjusa b'mod separata bhala applikanti. Tinsisti illi meta saret l-applikazzjoni, il-koppja kienu t-tnejn sidien ta' nofs indiviz kull wiehed. Kontrarjament ghal dak li qal il-konvenut, Amanda Pace kienet xtrat in-nofs indiviz ghal Eur 10,000 iktar mill-prezz li kienet bieghet lill-konvenut u dan kif jidher mid-dokument a fol. 115. Ghaldaqstant, il-konvenut kien effettivament ghamel gwadan mill-bejgh ta' sehemu. Amada Pace tkompli tghid a fol.114, illi kien Kyle Bonello illi "*ghamel profit mill-flus sussidjati, hekk kif ix-xogholijiet li kienu saru certament ghollew il-valur tal-propjeta li eventwalment wasslet sabiex hallastu dik is-somma ta' ghaxart elef Ewro*."

Fl-udjenza ta' l-20 t'April 2023 sar il-kontro ezami tal-konvenut fejn ighid illi huwa flimkien ma' Amanda Pace kienu jipprezentaw ircevuti ta' xogholijiet li kienu lesti a finijiet ta' l-iskema. Ghal din l-iskema l-konvenut ighid li kienu iffirmaw kemm hu kif ukoll Amanda Pace. Il-konvenut, minkejja li b'diffikulta kbira, jghid illi kienu gabu perit sabiex jistma l-propjeta meta kien ser ibiegh in-nofs sehem indiviz tieghu. Il-konvenut ighid illi kien irvieva cekk ta' ghaxart elef Ewro minghand Amanda Pace.

Fl-udjenza tat-18 ta' Mejju 2023 xehdet in kontro ezami Amanda Pace, li stqarret illi l-flus illi inghagtaw mill-Awtorita tad-Djar intuzaw biex irrangaw id-dar. Tghid ukoll illi bis-sahha tax-xogholijiet li ghamlu permezz taa' din l-iskema, il-propjeta giet tiswa iktar.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi f' din il-kawza, l-Awtorita attrici qieghda titlob hlas lura fl-ammont ta' Eur 1988.05 liema somma tirraprezenta nofs is-sussidju li kien moghti mill-istess Awtorita lill-konvenut u lil kjamata in kawza Amanda Pace, li dak iz-zmien kienet tghix mal-konvenut.

Illi ma hemm l-ebda kontestazzjoni dwar il-fatt kif il-konvenut u Amanda Pace kienu johorgu flimkien u li din ta' l-ahhar kienet bieghet nofs indiviz lill-konvenut tal-fond fejn eventwalment kienu jghixu. Il-koppja kienu applikaw ghal skema minghand l-Awtorita attrici fejn hadu sussidju ghal ameljoramenti li saru fl-istess fond u cioe 68, Triq il-Gandoffli, San Pawl il-Bahar.

Illi minkejja illi l-konvenut eccepixxa illi huwa ma rcieva l-ebda flus minghand l-Awtorita attrici, mill-provi prodotti, inkluz fil-kontro ezami tal-konvenut, johrog car illi ma hemm l-ebda dubju li l-konvenut u l-kjamata in kawza ircevew ghajnuna finanzjarja minghand l-Awtorita tad-Djar wara li huma stess applikaw ghal skema ta' ghajnuna.

Illi stabbilit dan, l-ewwel tlett eccezzjonijiet tal-konvenut qed jigu michuda u ghaldaqstant it-Tribunal ser jghaddi biex jezamina l-eccezzjonijiet numru 4 u 5 li qajjem l-intimat Bonello.

Illi fir-raba eccezzjoni, l-konvenut Bonello jghid illi huwa kien ittrasferixxa nofs indiviz ta' sehemu lil Amanda Bezzina (Pace) u li ghaldaqstant hija ghandha tkun responsabbli ghal kull hlas mitlub minghand l-Awtorita.

Illi fil-fehma tat-Tribunal, ir-responsabbilta tal-konvenut fir-rigward ta' l-Awtorita attrici, ma gietx estinta semplicement ghax huwa biegh in-nofs indiviz tieghu. Il-konvenut jikkonferma kemm-il darba illi huwa applika ghall-iskema flimkien ma' Amanda Pace, li iffirma fuq il-formola, li ircieva flus taht din l-iskema u li sahansitra saru xogholijiet fil-post fejn kien ighix permezz ta' din l-ghajnuna.

Illi ghaldaqstant il-konvenut, bhala firmatarju fl-applikazzjoni ta' l-iskema li minna gawda, huwa marbut b'termini u kundizzjonijiet stabbiliti mill-istess Awtorita. F'dan is-sens, il-konvenut kien jaf, bil-forma volontarja u libera tieghu, illi bhala applikant kien marbut illi jokkupa d-dar sa zmien sentejn mid-data tat-talba ghat-tieni hlas u li jkun ser jghix go fiha b'mod permanenti bhala residenza ordinarja ghal zmien hames snin.

Illi l-konvenut jikkonferma illi kien hu li ghazel li johrog minn dan il-fond u li ghaldaqstant, kienet x kienet ir-raguni tat-tluq tieghu mill-imsemmi fond, wassal sabiex kiser kundizzjoni ta' l-iskema li kien marbut biha.

Illi t-Tribunal jifhem il-hsieb ta' l-Awtorita wara tali kundizzjonijiet li huma intizi sabiex jigi limitat abbuz u li ghaldaqstant kwalunkwe ghajnuna finanzjarja minn awtorita governattiva tkun verament qed tmur ghall-iskop ewlieni taghha.

Illi l-konvenut fil-hames eccezzjoni tieghu jghid illi ghandu japplika il-Kap. 614 tal-Ligijiet ta' Malta u bhala koabitant ghandu jgawdi minn tali provedimenti. Minkejja din l-eccezzjoni, l-konvenut ma ressaq l-ebda prova sabiex juri kif huwa kien qed jikkoabita ma' Amanda Pace kif jistabilixxi l-istess Kap.614 imsemmi minnu fl-eccezzjonijiet.

Illi dan it-Tribunal irid jirrimarka wkoll illi filwaqt li l-konvenut xehed permezz ta' affidavit, huwa kien ferm ostili fit-twegibiet tieghu tal-kontro ezami u ittenta jghid li ma jiftakarx dwar hlasijiet li huwa ircieva meta biegh lura s-sehem tieghu lil Amanda Pace. Dan wara li l-kjamata in kawza ipprezentat dokument li juri l-hlas li kien sar propju lill-istess konvenut.

Illi ma hemm l-ebda dubju illi l-ameljoramenti li saru bil-flus ta' l-Awtorita ser jibqghu jitgawdew minn Amanda Pace. Imma dan mhux b'kapricc, izda ghaliex Amanda Pace ghadha qed tonora l-obbligi stabbiliti mill-Awtorita attrici. Ghaldaqstant bl-ebda mod ma tista tigi kkundannata li ghandha thallas lura xi flejjes lill-Awtorita meta hija ma kisret l-ebda kundizzjoni ta' l-iskema.

Illi mill-provi prodotti, johrog car illi l-konvenut ircieva ghajnuna finanzjarja mill-Awtorita attrici, u li din ta' l-ahhar qed titlob minghandu s-sehem tieghu biss u mhux it-total ta' sussidju moghti. Di piu, johrog car ukoll illi l-konvenut hareg mid-dar u b'hekk kiser il-kundizzjoni ta' l-iskema li huwa kien applika u ha l-flus minnha. Ghaldaqstant dan it-Tribunal iqis li ingiebu provi tajba sabiex it-talba attrici tigi milqugha.

Decide

Ghaldaqstant dan it-Tribunal jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi jilqa t-talbiet attrici kif ukoll jilqa l-eccezzjonijiet tal-kjamat in kawza Amanda Pace u konsegwentament jikkundanna lill-konvenut Kyle Bonello sabiex ihallas l-ammont ta' elf disgha mija tmienja u tmenin Ewro u hames centezmi (Eur 1988.05) lill-Awtorita attrici, bl-imghaxijiet bir-rata ta' 8% fis-sena fuq dan l-ammont dekorribbli mill-25 ta' Gunju 2020 u li jibqa' ghaddej u jiddekorri sad-data tal-hlas effettiv u finali. L-ispejjez gudizzjarji marbuta ma' dawn il-proceduri huma kollha a kariku tal-konvenut.

Avv. Duncan Borg Myatt
Gudikatur