BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 24 ta' Settembru 2024

Rikors Numru 37/2018

Monica Magro u Carmen Houlton

Vs

Jesmond Vella, Maria Therese Tabone u Mark Vassallo

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Monica Magro u Carmen Houlton** fit-13 ta' April, 2018, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

(1)Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond Nru 4 gia 121, Our Lady of Sorrows Street, Hamrun, liema fond kien mikri lil Alfred u Emma konjugi Vassallo minn qabel l-1995;

(2)Illi r-rikorrenti kienu fethu proceduri legali kontra l-intimati minhabba li kienu qed jokkupaw il-fond proprjeta' taghhom b'mod illegali u abbuziv wara l-mewt talgenituri taghhom, l-imsemmija Alfred u Emma konjugi Vassallo, u fejn inghatat sentenza mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Monica Magro et vs Jesmond Vassallo et (Rik Nru 46/2017) kif jidher fil-kopja vera tas-sentenza annessa u mmarkata bhala Dok A;

(3)Illi din il-kawza giet deciza favur l-esponenti, fejn dan l-Onorabbli Bord ordna lizgumbrament tal-intimati, kif jidher mis-sentenza mejmuza u mmarkata bhala Dok A;

(4)Illi ghal din is-sentenza ma' kien hemm l-ebda appell, kif jidher ukoll fid-dokument sopracitat immarkat bhala Dok B;

(5)Illi minkejja dan, ghad hemm kontijiet tad-dawl u l-ilma fuq il-fond li sallum ghadhom ma' thallsux, kif jidher mill-kont bilancjali li jammonta ghal €4,236.19, u/jew somma verjuri, liema kont huwa anness u mmarkat bhala Dok C;

(6)Illi fil-mori tal-kawza Rik 46/2017 deciza fis-6 ta' Novembru 2017 li hija mmarkata bhala Dok A giet ceduta talb atar-rikorrenti, liema talba kienet qed titlob illi jithallsu l-kontijiet pendenti tad-dawl u l-ilma marbut mal-uzu tal-fond mill-intimati;

(7)Illi din ic-cessjoni saret minghajr pfregudizzju ghat-talba tal-esponenti;

(8)Illi l-intimati gew interpellati permezz tal-ittra ufficcjali numru 2149/16, intavolata fil24 ta' Gunju 2016 biex ihallsu dawn il-kontijiet izda huma baqghu inadempjenti u moruzi. Illi din l-ittra ufficjali hija mmarkata bhala Dok D;

(9)Illi l-intimati gew debitament notifikati b'din l-ittra ufficcjali f'Lulju 2016;

(10) Illi din il-kawza giet intavolata quddiem dan l-Onorabbli Bord inkluz skont lartikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta; Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu lil dan il-Bord sabiex jaqta' u jiddeciedi billi:

1) Jiddikjara lill-intimati solidalment responsabbli sabiex ihallsu l-kontijiet tad-dawl u lilma fuq il-fond 4 gia 121, Our Lady of Sorrows Street, Hamrun u jordna u jikkundanna lill-intimati solidalment sabiex ihallsu l-kontijiet kollha tad-dawl u l-ilma, liema kontijiet jammontaw ghas-somma bilancjali ta' Eur 4,236.19 u/jew somma ohra verjuri, u dan fi zmien qasir u perentorju prefiss minn dan il-Bord.

Ra r-risposta ta' **Maria Theresa Tabone** ippreżentata fis-16 ta' Mejju, 2018, li permezz tagħha eċċeppixxiet is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament n-nuqqas ta' kompetenza ratione materie ta' dan il-Bord stante li t-talba hija sempliċiment talba għal-ħlas t'allegat ammont mingħajr relazzjoni ta' kirja. Fi kliem ir-rikorrenti stess, l-intimata qiegħda (ħaġa kontestata) tirrisjedi fil-fond in kwistjoni mingħajr titolu. Wara kollox, diġà hemm sentenza ta' dan il-Bord li ordna l-iżgumbrament ukoll tal-intimata u għalhekk żgur li l-intimata m'hijiex qiegħda teċepixxi titolu ta' kera. Dan lanqas kien seħħ fil-proċeduri anterjuri rigwardanti l-iżgumbrament.*

2. *Illi preliminarjament ukoll r-rikorrenti jridu jippruvaw li ħallsu l-ispejjeż relevanti wara ċ-ċessjoni minnhom tat-talbiet enumerati 4,5 u 6 tal-proċeduri fl-istess ismijiet bin-numru 46/17 deċiżi minn dan il-Bord kif presedut fis-6 ta' Novembru 2017, qabel il-ftuħ ta' dawn il-proċeduri a tenur tal-artikolu 907(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju wkoll n-nuqqas ta' interess ġuridiku tar-rikorrenti għal-allegata somma, għaliex fin-nuqqas ta' prova lir-rikorrernti ġew surrogati fid-drittijiet tas-soċjetá ARMS limited, hija dik is-soċjeta biss li tista tirriklama dan l-allegat ammont.*

4. *Illi preliminarjament ukoll, l-esponent m'hijiex il-leġittimu kuntradittur f'dawn il-proċeduri.*

5. *Illi fil-mertu, l-esponenti ilha li telqet mill-fond in kwistjoni żmien twil ilu, ċirca għoxrin sena ilu u għalhekk ma taħti għal-ebda konsum ta' dawl jew ilma.*

6. *Illi l-esponenti m'għandha tagħti l-ebda ammont, fl-agħar ipoteżi dawn għandhom jitħallsu minn min utilizza l-istess servizz.*

Ra illi l-intimati l-oħra ma ppreżentaw ebda risposta;

Ra illi ma' dan il-proċess ġie allegat il-proċess Rikors Numru 46/17 deċiż minn dan il-Bord fis-6 ta' Novembru 2017;

Ra s-sentenza preliminari tas-26 ta' Ġunju 2019 li permezz tagħha dan il-Bord, diversament presjedut, ċaħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata u ddikjara li għandu kompetenza *rationae materiae* u ordna l-prosegwiment tas-smigħ tal-kawza;

Ra s-sentenza tat-3 ta' Novembru 2021 li permezz tagħha intlaqgħat it-tieni eċċezzjoni tal-intimata u l-kawza ġiet differita *sine die* sakemm ir-rikorrenti jħallsu l-ispejjeż dovuti minnhom wara li rtiraw ir-raba', il-ħames u s-sitt talba tagħhom fil-kawza fl-istess ismijiet (Rik. Ġuramentat Numru 46/17);

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċedew bil-kawza odjerna sabiex dan il-Bord jikkundanna lill-intimati b'mod solidali jħallsu l-kontijiet tad-dawl u ilma tal-fond 4 ġja 121, Our Lady of Sorrows Street, Ħamrun.

Illi mit-tliet intimati, kienet biss l-intimata Maria Therese Tabone li ppreżentat risposta għat-talba tar-rikorrenti.

Herman Magro, żewġ ir-rikorrenti Monica Magro, xehed illi ċ-ċavetta tal-fond in kwistjoni ġiet ritornata mill-intimata ċirka f'Lulju 2019. Spjega li sussegwentement kienu marru l-ARMS biex jaqilbu l-kontijiet pero` ġew infurmati li l-ewwel ried jitħallas il-bilanċ li kien hemm.

Reuben Bonnici, in rappreżentanza ta' ARMS Ltd., ippreżenta kopja ta' kont datat 23 ta' Ottubru 2019 fejn il-persuna reġistrata kienet ċertu Alfred Vassallo u l-bilanċ dovut kien ta' erbat elef, tmien mija u sitta u sittin ewro u żewġ ċenteżmi (€4866.02).[1] Spjega li bħala proċedura, qabel ma jsir trasferiment ta' meter minn fuq persuna għal oħra, kwalunkwe bilanċ ried ikun imħallas. Spjega wkoll li fir-rigward tal-meter li kien iforni l-fond in kwistjoni, kienu saru żewġ *agreements* biex isiru ħlasijiet bin-nifs u esebixxa żewġ *payment plans* (Dokument RB 5 u RB 6 a fol. 102 sa 106). Madanakollu jirriżulta li dawn il-*payment plans* ma ġewx onorati, bl-aħħar pagament ikun fl-4 ta' Awwissu 2015.

Illi l-Bord ħa konjizzjoni wkoll tal-atti Rikors Numru 46/17 deċiż fis-6 ta' Novembru 2017 bejn l-istess partijiet fejn, *inter alia,* ġie ordnat li l-intimati kellhom jiżgumbraw mill-fond in kwistjoni fi żmien tletin (30) jum. Jirriżulta li kien wara li r-rikorrenti ħadu pussess tal-fond in kwistjoni li rrealizzaw li kien hemm kontijiet pendenti u li allura ma setgħux jittrasferixxu l-meters fuqhom qabel iħallsu l-kontijiet pendenti.

Ikkunsidra:

Illi permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħha, l-intimata eċċepiet li r-rikorrenti m'għandhomx interess ġuridiku jippromwovu l-azzjoni odjerna.

Illi mix-xhieda ta' Herman Magro irriżulta li meta r-rikorrenti marru biex idawwru l-meter tad-dawl fuq isimhom, dawn ġew imwaqqfa minn ARMS Ltd. stante li kien għad hemm bilanċ pendenti, liema bilanċ ried jitħallas qabel isir it-trasferiment mitlub. Kwindi, dan il-Bord, huwa tal-fehma illi dan inissel fir-rikorrent l-interess ġuridiku rikjest biex jippromwovu azzjoni biex jitolbu mingħand l-intimati jew min minnhom il-ħlas tal-kontijiet pendenti sabiex ikunu jistgħu jaffettwaw it-trasferiment tal-meter ladarba l-fond illum il-ġurnata qiegħed fil-pussess tagħhom.

Illi permezz tar-raba' eċċezzjoni, l-intimata eċċepiet li hi mhix il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri. Illi din l-eċċezzjoni bl-ebda mod ma ġiet elaborata.

[1] Dokument RB1 a fol. 94

Illi l-Bord jirrileva illi mill-proċess Rikors Nru. 46/17, liema proċess ġie allegat ma' dak odjern, jirriżulta illi l-intimati ġew żgumbrati mill-fond in kwistjoni permezz ta' sentenza datata 06 ta' Novembru 2017. Illi f'dawk il-proċeduri, l-intimata kienet xehdet illi hija waħda mill-eredi ta' Alfred Vassallo u Emma Vassallo, u ċioe` l-inkwilini defunti tal-fond in kwistjoni. Dan jirriżulta wkoll mir-riċerki testamentarji esebiti mir-rikorrenti fil-kawża Rikors Nru. 46/17. Illi għaldaqstant, minkejja li l-intimata, f'dawk il-proċeduri stqarret, u anke fir-risposta għal din il-kawża, eċċepiet illi hija kienet ilha snin twal ma tgħix fil-fond in kwistjoni, min-naħa l-oħra jibqa' l-fatt li kif stqarret hija stess, hija eredi tal-inkwilini li kienu jokkupaw il-fond in kwistjoni. Mid-dokumenti esebiti minn Reuben Farrugia jirriżulta illi l-ante causa tagħha, u ċioe` Alfred Vassallo, kellu diffikultajiet biex iħallas il-kontijiet tad-dawl u ilma u saħansitra kien daħal fi ftehim mal-ARMS Ltd. sabiex iħallas bin-nifs. Maż-żmien, pero`, l-kontijiet baqgħu ma tħallsux kif jirriżulta mir-rendikont esebit bħala Dok RB2 u RB3 a fol. 96 sa 99. Minn dawn id-dokumenti jirriżulta li l-aħħar pagamenti saru fl-2015. Illi għaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma, illi l-intimata, qua eredi tal-ġenituri tagħha, hija l-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri.

Illi fl-mertu, l-intimata tisħaq li hi telqet mill-fond in kwistjoni żmien twil ilu u għalhekk ma taħti għall-ebda konsum ta' dawl u ilma. Kif ingħad iktar 'il fuq, ir-rikorrenti mhux qed jgħidu li kienet proprju hi li kkonsmat id-dawl u l-ilma li dwarhom hemm il-pendenzi. Huma qegħdin ifittxu lilha u lil ħutha qua eredi tal-ġenituri tagħhom. Ladarba l-intimata *ex admissis* qalet li hija eredi tal-ġenituri tagħha, għaldaqstant hija obbligata twieġeb u tagħmel tajjeb għal kwalunkwe dejn li seta' kellhom il-ġenituri tagħha.

Illi permezz tas-sitt eċċezzjoni tagħha, l-intimata tgħid li hi m'għandha tagħti ebda ammont, pero` fl-agħar ipoteżi, jekk hemm xi pendenżi dawn għandhom jitħallsu minn min utilizza l-istess servizzi. Illi l-Bord jinnota li l-intimata ma xehditx f'dawn il-proċeduri u lanqas ressqet xi provi dwar dak allegat minnha. Min-naħa l-oħra ġie ppruvat illi hija eredi tad-defunti ġenituri tagħha. Għaldaqstant, bħala tali, hija trid tirrispondi għal kwalunkwe dejn li seta' kellhom fil-konfront ta' terzi, anke jekk hija ma użufruwietx mis-servizzi li għalihom qed jintalab il-ħlas. Għalhekk, fin-nuqqas totali ta' prova da parti tal-intimata u fid-dawl tal-provi mressqa mir-rikorrenti, il-Bord qiegħed jiċħad din l-eċċezzjoni.

Illi għalhekk il-Bord iqis li, fin-nuqqas totali ta' provi prodotti kemm mill-intimati Jesmond Vassallo u Mark Vassallo, liema intimati ma ppreżentaw ebda risposta, u wkoll fin-nuqqas totali ta' provi da parti tal-intimata, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu milqugħa.

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord, qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata, jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jiddikjara illi l-intimati huma solidalment responsabbli għall-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ima tal-fond 4 ġja' 121, Our Lady of Sorrows Street, Ħamrun, u għalhekk jordna u jikkundanna lill-intimati solidament bejniethom iħallsu l-kontijiet kollha tad-dawl u l-ilma, liema kontijiet jammontaw għas-somma bilanċjali ta' erbat elef, mitejn u sitta u tletin ewro u dsatax-il ċenteżmu (€4,236.19).

Bl-ispejjeż kontra l-intimati *in solidum*.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur