FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 27 ta' Settembru 2001

Rikors Nru: 172/98B

Mary Camilleri u Paolina Calafato

Vs

Dottor Thomas Abela L.P.L.L.D.

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti qalu li:

Illi l-esponenti jikru lill-intimat il-fond numru 183 Melita Street, Valletta, bil-kera ta' mija erba u sittin lira Maltin (Lm164) fis-sena, jithallas kull sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fit-12 ta' April 1999.

Illi l-intimat, nonostante li gie interpellat biex ihallas l-kera b' ittri ufficcjali tat-12 ta' Frar 1997, tal-25 ta' Gunju 1997 u tal-10 ta' Settembru 1998 (Dok A,B u C) baqa moruz fil-hlas tal-kera.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-bord joghgbu jawtorizzahom jiehdu lura l-pussess tal-imsemmi fond u jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-istess fond.

Ra ir-risposta ta' l-intimat:

1. Illi huwa ma ghandu l-ebda relazzjoni kuntrattwali mar0rikorrenti Paolina Calafato.

2. Illi l-istess Paolina Calafato qabel xejn ghandha tipprova t-titolu taghha biex taghmel din l-azzjoni.

3. Illi ma hux minnu li huwa dovut jhallas il-kera fl-ammont msemmija fir-rikors.

4. Illi bal pregudizzju ghal ta' qabel, dan l-Onorabbli Bord ma ghandux gurisdizzjoni jisma' u jittratta din it-talba, li taqa' taht il-gurisdizzjoni tal-Qrati Ordinarji.

5. Illi l-esponenti ma kiser l-ebda obbligazzjoni kuntrattwali jew legali li timmerita l-izgumbrament tieghu mill-fond imsemmi, anzi kienu r-rikorrenti li qed jonqsu lejh billi ma' humiex jippermettulu d-dgawdija tal-fond lilu mikri.

Sema x-xhieda bil-gurament

Ra d-dokumenti esebiti

Ra l-atti

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet

Ra l-verbal tal-24 ta’ Mejju 2001.

Ikkunsidra,

1. L-ewwel eccezzjoni li l-Bord irid iqies u jaqta’ hi li “ma ghandux gurisdizzjoni jisma u jitratta din it-talba’ li taqa’ that il-gurisdizzjoni tal-Qrati Ordinarji.” Din l-eccezzjoni hi mfissra that ir-ras “(d) – Nuqqas ta’ Gurisdizjoni” I “(e) l-Ebda ksur ta’ obligazzjoni Kontatwali jew Legali” fin-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-intimat. Ir-rikorrenti ressqu it-twegiba taghhom ghal din l-eccezzjoni fil-paragrafi 5-10 tas-sottomissjonijiet taghhom.

2. B’ kitba privata tat-12 ta’ Ottubru 1983 ir-rikorrenti Mary Camilleri ftehmet mal-intimat li qed tikrilu l-fond 183, Triq Melita, Il-Belt ghal ghaxar (10 snin) li kellhom jibdew jghoddu mill-jum msemmi.

3. It-talba biex il-fond jghaddi f’ idejn is-sid/sidien hi msejsa fuq nuqqas ta’ hlas puntwali ta’ kera dovuta. Il-kera kienet ta’ Lm150 ghall-ewwel erba’ min li kellha tizdied wara l-ewwel erba’ (4) snin skond l-gholi tal-Hajja kif imxandra bl-Avvizi Legali mal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ malta u terga tghola bl-istess mod meta jergghu jghaddu erba’ (4) snin ohra. Il-kera kellha tithallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem.

4. B’ ittra uffuicjali tat-12 ta’ Frar 1997 ir-rikorrent interpellaw lill-intimat biex ihallas “bilanc ta’ kera u kera” sal-11 ta’ ottubru 1996. Intalab l-ammont ta’ Lm1055.40c skond prospett mahrug ma’ l-ittra ufficjali. B’ ittra ufficjali tal-25 ta’ Gunju 1997 rega intalab l-istess ammont kif ukoll l-ammont ta’ Lm164 li ghalqu fit-12 ta’ ottubru 1996, u l-ammont ta’ Lm164 ohra li ghalqu fit-12 ta’ April 1997.

5. Iz-zmien tal-kirja ghalaq fit-12 ta’ Ottubru 1993.

6. Il-kera li qed tintalab skond il-prospetti:

(i) nuqqas ta’ hlas ta’ <u>zieda</u> fil-kera ghall-perjodu 12 ta’ Ottubru 1987 – 11 ta’ April 1990 – Lm6.50c

(ii) nuqqas ta’ hlas <u>shih</u> tal-kera ghall-perjodu 12 ta’ April 1990 – 11 ta’ Ottubru 1991 – Lm228.90c

(iii) nuqqas ta’ hlas <u>shih</u> tal-kera ghall-perjodu 12 ta’ Ottubru 1991 – 11 ta’ Ottubru 1996 Lm820.

(iv) Nuqqas ta’ hlas shih ta’ kera li ghlqet fit-12 ta’ Ottubru 1996, 12 ta’ April 1997, 12 ta’ April 1998 – Lm82 kull skadenza.

7. Fis-sentenza taghha tad-29 ta' April 1993 in re 'Victor Chetcuti vs Joseph Farrugia' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell qalet li:

> "Meta l-kwistjoni tirrigwarda xi materja li tqum wara li jkun spicca dak il-ftehim, u tkun issoprovvemiet ir-rilokazzjoni bis-sahha tal-ligi specjali – Kap 69 – allura huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li huwa eskluzivament kompetenti biex jiehu konjizzjoni ta' vertenza bhal dik. Dan ilu li gie stabbilit fil-gurisprudenza u ormai huwa pacifiku."

8. Iz-zmien tal-kirja stipulat bejn il-partijiet gie fit-tmiem tieghu fit-12 ta' Ottubru 1993. Illum ir-rilokazzjoni qed isehh bis-sahha tal-ligi specjali (Kap 69) u allura l-Bord hu kompetenti li jikkonsidra l-kwistjoni. Ghalhekk il-bord qed jichad l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza.

9. L-intimat eccepixxa li hu

> "(1) …..ma ghandu l-ebda relazzjoni kontrattwali mar-rikorrenti Paolina Calafato.
>
> (2) Illi l-istess Paolina Calefato qabel xejn ghandha tipprova t-titolu biex taghmel din l-azzjoni."

10. L-iskrittura li saret fit-12 ta' Ottubru 1983 giet iffirmata mir-rikorrenti Mary Camilleri u mill-intimat. Paolina Calafato, rikorrenti f' din il-kawza, fl-affidavit taghha, tfisser kif hi ghanda wiehed minn sebgha (1/7) tal-fond. Id-dokumemnt imsemmi fl-affidavit taghha qatt ma gie prezentat. Jinghad ukoll li l-ittri ufficjali intbaghtu f' isem iz-zewg rikorrenti, jigifieri f' isem Mary Camilleri u Paolina Calafato. Fic-cirkostanzi ghalkemm ma ingibitx l-ahjar prova l-Bord jidhirlu li hemm provi bizzejjed dwar it-titolu ta' Calafato. Ukoll, l-intimat innegozja dejjem ma' hu r-rikorrenti li meta sar il-ftehim ma kellu l-ebda sehem. Hemm rabta ta' sidien u kerrejja bejn il-partijiet.

11. Bejn il-partijiet qamet kwistjoni dwar l-ammont ta' kera li kellu jithallas. Skond l-iskrittura tat-12 ta' Ottubru 1983 kellu jkun hemm zieda fil-kera fl-1987 u fl-1991 skond l-gholi tal-hajja. Sal-1990 l-kera baqghet Lm150 fis-sena pagabbli

bir-rata ta' Lm75 u hekk hargu ricevuti ffirmati 'M. Camilleri' (fol 63 u 65). Il-Bord ghandu kompetenza minn minndu ghalaq il-perjodu miftiehem bejn il-partijiet. Ghalkemm x' gara qabel jitfa dawl fuq x' kien qed jigri. Mix-xhieda jirrizulta li din il-kwistjoni hi marbuta mal-hsara li kien hemm fil-fond. L-intimat xehed (fol 36)

> "…….skond il-kuntratt kelli ngawdi l-fond ghall-perjodu ta' ghaxar snin. Billi fl-1990 ma stajtx inkompli ngawdi il-fond kif kelli d-dritt skond il-kuntratt, u s-sid ma kienitx qed tassistini biex naghmel dan, jiena ma kellhiex triq ohra hlief li nissospendi l-hlas tal-kera sakemm nerga nibda ngawdi l-fond in kwistjoni. B' dana jiena kont informajt lil Pawlu Camilleri, barra l-ittri li jien kont bghatt lir-rikorrenti.
>
> Minflok ma rrimedjatli s-sid fixklet l-arrangamenti li kont ghamilt jiena u ma ghamlet xejn biex tirrimdeja ghan-nuqqas taghha lejja."
>
> Wara jghid "li kellha tigi kalkolata kera gdida fl-1987 u fl-1991 li kieku kollox kien mar sewwa. Nghid ghalhekk li kull talba li saret wara biex jiena nhallas kellha tigi miftehma wara li jsir il-kalkolu. Dan fil-fatt qatt ma sar u bejnietna qatt ma kien gie stabbilit kemm kellha tkun il-kera xieraq skond il-kuntratt. Kull talba li saret lili biex, minkejja kollox, u anki jekk dovuta, kienet invalida biex isservi ghal fini ta' dan ir-rikors."
>
> Izied (fol 40)
>
> "…….<u>jiena ghal sitt snin u nofs ghamilt uzu mill-fond mikri u dejjem hallast il-kera. Malli ma stajtx nibqa' naghmel uzu mill-fond ma hallastx aktar kera….. ma hallastx aktar kera, kienet kemm kienet</u>……." (sottolinear tal-Bord)

12. Il-Bord ma jifhimx kif hemm skrittura li tghid kemm ghandu jizdied il-kera u l-intimat jippretendi li kellhom isiru xi kalkoli. Kif ma jifhimx lill-istess intimat li ghal sitt snin u nofs ghamel uzu mill-fond u baqa' jhallas l-istess kera. (sal-1990). <u>Ghaliex fl-1987 ma hallasx awment fil-kera kien meta kollox sew?</u>

L-intimat irid jerfa r-responsabilitajiet tieghu bhal kull bniedem iehor. L-affarijiet tieghu jafhom.. Jaf li l-kera kellha tizdied fl-1987 u fl-1991. Fl-1987 ma kien hemm l-ebda inkwiet.

13. Fir-rikors jinghad li l-intimat gie interpellat bi tlett (3) ittri ufficjali:

(i) 12 ta' Frar 1997 safejn tirreferi ghall-perjodu wara l-gheluq taz-zmien miftiehem bejn il-partijiet 12 ta' ottubru 1993 – 11 ta' Ottubru 1996.

(ii) 25 ta' Gunju 1997 li barra li ssemmi l-iskadenza fuq imsemmija izzied maghha dawk tat-12 ta' Ottubru 1996 u tat-12 ta' April 1997.

(iii) 10 ta' Settembru 1998 hi l-iskadenzi ta' qabel u dawk tat-12 ta' Ottubru 1997 u tat-12 ta' April 1998.

14. Fit-twegiba tieghu (barra dak fuq imsemmi u li diga gie ikkonsidrat) l-intimat jghid li hu ma kiser l-ebda obbligazzjonijiet "anzi kienu r-rikorrenti li qed jonqsu lejh billi ma humiex jippermettulu d-dgawdija tal-fond lilu mikri." Xehed li ghal habta ta' l-1989/90 dahallu l-ilma, ghamel xi tiswijiet u kellu jabbanduna l-fond. Kellu jsib ufficju iehor, kiteb lis-sidien li flok ghajjnuh fixkluh. Il-hsara kienet fil-fond fuq dak in kwistjoni li kien ta' terzi u fi stat perikoluz. Stinka biex il-pulizija tiehu passi mas-sidien tal-fond ta' fuq, gharraf lis-sidien ta' dan il-fond u tal-fond tieghu bil-periklu tal-kostruzzjoni. Is-sidien tieghu ma ghamlu xejn. Is-sidien l-ohra, b' ghajnuna ta' l-intimat ghamlu rikors u sehhet tranzazzjoni u fuq gie vojt. Hawn dahal certu Frank Ellul li hu chief surveyor mal-Gvern u jigi mis-sidien tal-post ta' fuq li dahal biex jizviluppa l-blokk shih. L-intimata Camilleri accettat giet murija pjanta imma wara rega bdilha.

15. F' dan l-isfond l-intimat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jghid (para 11)

> "…….f' April tal-1990,l-esponent kien waqaf ihallas ghall-kirja tal-fond lis-sid, mhux ghax il-fond kien gie meqrud, u allura l-kirja kienet tispicca, imma ghax huwa ma setghax jaghmel uzu mill-istess skond il-kuntratt mas-sid, u dina ma kienitx qed tadempixxi l-obbligu legali taghha li tara li l-esponent bhala kerrej ikun f' pozizzjoni li jgawdi l-fond lilu mikri kif originarjament miftiehem;" b' refernza ghall-art 1526 u 1539 tal-K.C.

16. Il-Kodici Civili jsemmi kazi fejn il-kerrej jista' jzomm il-kera 1541 u 1543 basta jirrikorri certi grajjiet u jittiehdu certi proceduri. Apparti li l-intimat ma jidhirx li qed jargumenta fuq dan, ma saret l-ebda citazzjoni (1541 (1)). Sar rapport mill-mibki Perit Huntingford bid-data tas-27 ta' Frar 1987, intbaghtet ittra lir-rikorrenti Camilleri fid-19 ta' April 1992 (ara referenza ghaliha fl-ittra ta' Dottor Tonio Mallia tad-29 ta' April 1992 – fol 69). Izda l-intimat ma ghamel l-ebda xogholijiet u tiswijiet. Xtara incirata tal-plastic "biex nghatti kollox halli ma jixxarablix" (art 1543) (ara sentenzi 'Micallef vs Camilleri', P.A. 30/6/1980; 'Manduca Piscopo Macedonia Zammit vs Chalmers' App. 13/11/53 imsemmija mir-rikorrenti kif ukoll "Attard vs Fenech et" deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-25 /5/99 u konfermata fl-appell fit-13 ta' Jannar 2000)

17. Jirrizulta li mill-1989 (rikors li sar bl-ghajnuna ta' l-intimat – fol 71) l-intimat kellu interess li l-post jaqa' u jigi zviluppat. Ghalhekk iddahhal ic-chief surveyor, Frank Ellul fin-nofs. R-rikorrenti in kontro-ezami tghid li f' certu zmien bdew isiru trattativi bejn l-intimat u Ellul (fol 55). Fl-ittra tad-29 ta' April 1992 l-intimat jitlob li jsir "arrangament bonarju li bih ghandi nkun infurmat jiena wkoll." (fol 68)

18. L-intimat ma setax ma jhallasx il-kera la darba ma mexiex kif tghid il-ligi dwar meta l-kerrej jista' jzomm il-kera. Donnu li kellu interess jimxi kif mexa.

Billi l-intimat naqas li jhallas il-kera dovuta, gie interpellat kif trid il-ligi, u baqa' ma hallasx, il-bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom li jirriprendu l-pussess tal-fond 183, Triq Melita, l-Belt Valetta; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' xahar m' illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat hlief dawk li saru ghar-riappuntament wara r-rikors tal-10 ta' marzu 2000 u n-notifiki relattivi ghalih.

Dep.Reg Magistrat