MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-14 ta' Novembru, 2011

Rikors Numru. 1/2007/1

Maria Concetta Scicluna (ID 1089747(M)

vs

Carmelo u Eve konjugi Farrugia

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi l-esponenta hija proprjetarja tal-fond Redeemer, Triq Kappadocia, Qormi.

Illi l-intimati kellhom taht titolu ta’ cens temporanju minghand l-esponenta l-fond de quo, liema cens ghalaq fil-15 ta’ Novembru 2004.

Illi l-intimati uzufruwixxu ruhhom mid-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u kkonvertew ic-cens temporanju ghal kera.

Illi l-intimati jikru dan il-fond minghand l-esponenta versu l-kera ta' mitejn u hamsin lira Maltin (Lm250) fis-sena, liema kera giet aggustata skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi ghalkemm l-intimati gew debitament interpellati mill-esponenta permezz ta' ittri ufficjali li jgibu l-istess data tas-16 ta' Novembru 2006 kopji annessi, huma baqghu ma hallsux il-kera dovuta u dana ghal aktar minn zewg skadenzi.

Illi l-intimat abbanduna l-istess fond [kawzali mizjuda b'digriet tal-Bord tal-1.6.2010].

Ghaldaqstant l-esponent umilment titlob li dan il-Bord joghgbu.

1. Jawtorizza r-ripresa tal-fond residenzjali bin-numru 3, fi Sqaq nurmu 4 Triq Hal Qormi, H'Attard [u b'digriet tal Bord tal-25 ta' Frar 2009 l-indirizz kien emendat biex jaqra 'Redeemer', Triq Cappadocia, Qormi] mill-esponenti, u
2. Jipprefiggi lill-parti intimata li tizgombra mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjes kontra l-intimati nkluzi dawk ta' l-ittri ufficjali tas-16 ta' Novembru 2006.

Ra wkoll ir-risposta tal-konjugi Farrugia li tghid:

Illi t-talbiet tar-rikorrenta huma nfondati fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenta.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, hu minnu li l-esponenti kellhom titolu ta' cens jaghlaq minghand ir-rikorrenta u dan kif indikat fir-rikors promotorju, liema cens ghalaq fil-15 ta' Novembru 2004. Illi filwaqt li l-istess

esponenti marru bil-flus ghall-kera, rrizulta li l-istess rikorrenta fethet kawza fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili, liema ezitu spicca f'disfatta ghar-rikorrenta.

Illi filwaqt li l-istess esponenti kienu kitbu wara s-sentenza ghall-ezitu konkluzziv u f'mod amikevoli, rrizulta li l-istess rikorrenta kienet qed tindika indirizz totalment zbaljat biex b'hekk l-esponenti gew zvijati bil-pretenzjonijiet odjerni.

Ghaldaqstant, in vizta tas-suespost it-talbiet tar-rikorrenta ghandhom jigu totalment michuda bl-ispejjes kontriha grazzi ghal mala fede li wriet u li qed turi tul dawn il-proceduri.

Salv eccezzzjonijiet ohra.

Illi permezz ta' risposta ulterjuri, l-intimati eccepew ukoll:

1. Illi bla pregudizzju ghal dak li diga gie eccepit, ir-rikors promutur huwa null, liema nullita' ma tista tigi legalment sanata, stante l-inkomptabilita' tal-premessi mat-talba in kwantu ghar r-referenza ghall-fond mertu ta' din il-kawza;
2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, in kwantu it-talbiet tar-rikorrenti huma diretti ghar-ripreze tal-fond residenzjali bin-numru 3, fi Sqaq numru 4, Triq Hal Qormi, H'Attard, l-intimati ma humiex il-legittimi kontradditturi u kwindi ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;
3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni odjerna hija improponibbli, galadarba r-rikorrenti ghadha ma hallsitx l-ispejjes gudizzjarji ta' kawza istitwita minnha permezz ta' citazzjoni bin-numru 933/2004 fl-ismijiet "Maria Concetta mart Joseph Scicluna vs Carmelo u Eve konjugi Farrugia" u fuq l-istess mertu, liema kawza ghiet deciza defittivament mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-dsatax (19) t'Ottubru 2004;
4. Illi bla prgudizzju ghas-suespost, il-mertu tal-kawza odjerna huwa res gudikata u dan permezz ta' sentenza fl-ismijiet "Maria Concetta mart Joseph Scicluna vs Carmelo u Eve konjugi Farrugia" (Cit. Nru. 933/2004) deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-dsatax (19) t'Ottubru 2004;

5. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, kwalsiasi ammont li seta' sar dovut mill-konvenuti versu l-attrici safa' oggett ta' tpacija ipso iure in kwantu l-attrici kienet debittrici tal-istess konvenuti.
6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-Ligi;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza fil-mertu konsegwenti ghas-sentenza preliminari moghtija minn dan il-Bord fis-27 ta' Jannar 2010 li indirizzat l-erba eccezzjonijiet preliminari promossi mill-intimati fin-nota risponsiva ulterjuri taghhom.

Ir-rikorrenti adew lil dan il-Bord b'talba ghar-ripreza ta' fond minnhom mikri lill-intimati bhala residenza primarjament fuq morozita' fil-hlas tal-kera dovuta ai termini tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 u fil-mori tal-kawza allegaw ukoll l-abbandun tal-fond li jekk b'dan ir-rikorrenti qed tallega bdil fid-destinazzjoni tal-fond allura ukoll jinkwadra f'dak ravvizat fl-istess artikolu. Dwar l-akkampata morozita' r-rikorrenti esebew ittra ufficjali tas-16 ta' Novembru 2006 indirizzata u ricevuta mill-intimati (fol 2 u 3) li permezz taghha talbu l-hlas tal-kera ghall-perjodu 15 ta' Novembru 2004 sal-14 ta' Novembru 2005. B'ittra ufficjali ohra tal-istess data, anke din ricevuta mill-intimati (fol 4 u 5), kienet mitluba l-kera ghall perjodu 15 ta' Novembru 2005 sal-14 ta' Novembru 2006. L-intimati objettaw ghal dan billi allegaw mala fede da parte tar-rikorrenti billi urew indirizz b'iehor kif ukoll illi kwalsiasi ammont talvolta dovut mill-intimati kien parifikat peress illi r-rikorrenti kienet debitrici taghhom skond:

In rigward l-ewwel aspett ta' *mala fede*, l-intimat xehed illi wara li kien hareg vincenti fil-kawza promossa mill-istess rikorrenti sabiex jizgombra mill-fond in kwistjoni in segwitu tat-tmiem tal-perjodu ta' enfitewsi tempranju huwa kiteb diversi drabi lir-rikorrenti sabiex ihallashom tal-kera u jiddiskuti riduzzjoni fuq l-istess izda qatt ma wiegbitu.

Meta kkomunika telefonikament mar-ragel tar-rikorrenti dan wiegbu li kien qed jibghat l-ittri fl-indirizz zbaljat. Meta fizikament mar joffri l-kera zewg ir-rikorrenti tefghu ‘l barra. Ezaminati d-dokumenti esebiti, jemergi illi r-rikors promutur ma jindikax l-indirizz tar-rikorrenti. Dan in-nuqqas hu rifless ukoll fiz-zewg ittri ufficjali a fol 2 u fol 4; F’ittra ufficjali tat-8 ta’ Novembru 2004, invece, l-mittenti, r-rikorrenti odjerna, hija debitament indikata bl-indirizz taghha u dan jokkorri ukoll fl-ittra tad-9 ta’ Novembru 2006 u dan l-indirizz kien indikat mil-legali tal-intimat meta f’ittra tal-21 ta’ Novembru 2006 kiteb lir-rikorrenti sabiex thallas l-ispejjez tal-kawza u ssugerixxa li ssir tpacija. Il-Bord ma jara ebda *mala fede* da parti tar-rikorrenti ghaliex l-intimat kien ben konsapevoli ta’ fejn toqghod tant li kien mar hu stess joffri l-kera fir-residenza taghha.

Kwantu ghall-aspett l-iehor fejn l-intimat jghid li ma kienx tenut ihallas il-kera la darba r-rikorrenti kienet debitrici tieghu jehtieg jinzamm fil-mira illi l-intimati kienu mitluba jhallsu tal-kera tal-2004 u tal-2005 proprju f’Novembru 2006 wara li l-Prim’Awla tal-Qorti Civili cahdet it-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond bazata fuq okkupazzjoni tal-fond minghajr titolu mill-intimati odjerni. Kwindi l-kera saret dovut mid-data tas-sentenza b’mod retroattiv. Fl-istess zmien r-rikorrenti kienet debitrici tal-intimati ghall-ispejjez tal-kawza fl-ammont indikat fil-kopja tat-taxxa ufficjali a fol.32. Fuq din il-kopja hemm indikat is-segwenti: “Niddikjara li ircevejt il-hlas dovut fl-ammont ta’ Lm613.67 minghand l-attrici Maria Concetta Scicluna” segwit b’firma u mill-provi huwa emers li dik hija l-firma tal-legali precedenti tal-intimat. Din ir-ricevuta mhix datata izda l-VAT receipt maghha akkluz fl-ammont ta’ Lm464.13 iggib id-data tas-27 ta’ Mejju 2007. L-intimat jghid li ma rcieva xejn minn dawn l-ispejjez izda dwar dan xehed l-istess avukat li baqa’ ma tax risposta cara u univoka ta’ x’gara minn dawk il-flus. Tajjeb li jinghad ukoll illi r-rikorrenti vvantaw it-talba taghhom ghall-hlas tal-kera, u anke tac-cens precedenti l-kera, proprju fid-9 ta’ Novembru 2006 u ghalhekk f’dak l-istess zmien r-rikorrenti jirrizulta illi kienet debitrici tal-intimati fl-ammonti minnha mitluba ghaliex hi hallset ghall-ispejjez tal-kawza f’Mejju tal-2007 wara li intavolat dawn il-proceduri. Isegwi

ghalhekk illi dan il-Bord m’ghandux jinoltra dwar dak li seta’ gara bejn l-intimat u d-difensur precedenti tieghu *qua* dawn il-flus, proprju ghaliex meta saret it-talba ghall-hlas tal-kera l-ispejjez tal-kawza kienu gia dovuti mir-rikorrenti. Kif ripetutament ritenut fil-gurisprudenza in materja, mhux bizzejjed li ssir semplici kostatazzjoni teknika fil-materja ta’ morozita’ ghaliex kif ritenut fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar,** App 23 ta’ Novembru 2005: *Effettivament, fil-prattika, huwa konkordament ricevut illi l-morozita’ ma kellhiex titkejjel semplicement fuq il-mertu tal-kelma talligi in kwantu dan jitqies ferm ‘l boghod mill-ispirtu tal-ligi appozitament promulgata biex tipprotegi lill-kerrej. Biex tabilhaqq ikun jidher li qed ssir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realta tac-cirkustanzi kollha attendibbli. Dan bl-iskop li jigi accertat “jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni oggettivament ragonevoli u legalment sostenuta biex jiggustifika l-morozita’” Ara f’dan is-sens d-decizjonijiet fl-ismijiet* ***Maria Concetta Vella –vs-Federico Galea nomine****” Appell, 24 ta’ Jannar 1997 u “***Doris Attard –vs-Julian Borg***, Appell 28 ta’ Gunju 2001.* Applikat dan l-insenjament ghal kaz odjern, l-intimat ma setghax jifhem kif kellu jivversa kera in arrettrat u allura fis-somma ta’ ‘l fuq minn hames mitt lira maltin meta s-sid il-kera kellha thallsu tal-ispejjez ta’ kawza fl-istess ammont u aktar. Huwa minnu li huwa pacifikament ricevut illi depozitu ta’ l-ammont mitlub ghandu jkun depozitat taht l-awtorita’ tal-Qorti anke jekk biex tinheles minn kull responsaibilita’, izda fil-kumpless tac-cirkostanzi dan il-Bord ma hux tal-fehma illi tirrikorri dik l-impuntwalita’ skond il-ligi stante li l-intimat irrikonoxxa li huwa ghandu jhallas l-ammonti ta’ kera kif mitlub izda offra li ssir tpacija ma dak gia dovut mill-istess rikorrenti u ta’ dan il-Bord ma jsib ebda htija fl-intimat.

Ir-rikorrenti qeghdin jitolbu ukoll r-ripreza tal-fond *de quo* bazat fuq l-abbandun tal-fond. Opportunement ikun rikapitolat l-fatt illi din it-talba saret fil-mori tal-kawza u cioe kif milqugha b’digriet tal-25 ta’ Frar 2009 u ghalhekk hija rimossa minn dak kollha li seta’ ta’ lok ghall-kawza odjerna ghaliex kif huwa pacifiku, l-Bord huwa impenjat b’dak kollu li seta’ gara sad-data meta kien promoss ir-

rikors ghar-ripreza u mhux dak li sehh wara. Dan qed jinghad ghaliex ma ghandu jkun hemm ebda rabta bejn l-allegata morozita' u l-abbandun tal-fond ghaliex l-allegat abbandun sehh, jekk sehh, sentejn wara.

Fir-rigward ta' dan l-allegat abbandun, jinsab pacifikament akkolt fil-gurisprudenza illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond lokat jista' jekwivali ghal bdil fid-destinazzjoni jekk ikun demostrat nuqqas ta' uzu ghal zmien konsiderevoli mhux gustifikat b'raguni valida bhalma huma l-mard u inkapacita' ohra skuzabbli dejjem b'kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tieghu. "N*on si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone"*, jghid il-Laurant u citat b'approvazzjoni f'sensiela ta' decizjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell. (ara per ezemplari is-sentenza **Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004** meta ccitat d-decizjonijiet rapportati misjuba fil**-Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196** u hafna ohrajn. Ir-rikorrenti tirritjeni li skontat il-piz tal-prova meta pproduciet rapport li kienet ghamlet lil-Pulizija meta sabet il-bieb tal-fond de quo miftuh u esebiet ritratti tal-intern biex turi li ma joqghod hadd fil-fond u ritratt ta' gemgha ta' ittri mixhuta wara l-bieb ta' barra fuq gewwa taht l-*islot* tal-ittri. L-intimat jispejga dan kollu billi jghid li dakinhar kienu cemplulu l-pulizija u wegibhom li hu kien halla l-purtella miftuha u mhux il-bieb miftuh. Huwa ghaddej minn diffikultajiet ma' martu u kien qed jghix wahdu u filwaqt illi mhux nadif u organizzat daqs martu, hu kien jibbasta ghaliex li jkun taht saqaf u jqatta' hafna hin barra min-dar fuq xoghol fejn gieli hareg fl-erba ta' filghodu u jirritorna f'nofs il-lejl u gieli baqa' ghaddej bix-xoghol ukoll.

Fil-kaz hawn skrutinat, ir-rikorrenti ma jidhrix li skontat dak l-oneru ta' prova inkombenti fuqha biex turi li sar abbandun tal-fond fl-estremi tal-ligi u tal-gurisprudenza.

Ghal dawn il-motivi, tichad it-talba tar-rikorrenti. L-ispejjez ta' din il-kawza jithallsu mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------