MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-14 ta' April, 2014

Rikors Numru. 51/2003/1

Maria armla minn Anthony Curmi, Jean Curmi, Marie Therese mart John Pisani u Josef Curmi

vs

John Cassar u Faustina Cassar

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huma proprjetarji tal-fond 39 St. Angelo Street, Zejtun li huma jikru lill-intimat bil-kera ta’ Lm20 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull 20 ta’ Marzu u 20 ta’ Settembru;

Illi l-intimat ma hallasx il-kera ghal dawn l-ahhar sbatax il-sena minkejja li gie interpellat biex jaghmel dan diversi drabi mill-prokuratur tal-familja Curmi u cioe’ Vincent Curmi;

Illi inoltre l-fond in kwistjoni qed jinzamm maghluq kif ukoll huwa fi stat ta’ abbandun u qed isirulu l-hsara bin-‘non uso’ li jikkostitwixxi fih innifsu bdiel fid-destinazzjoni tal-fond;

Illi huma interpellaw lill-intimat biex jizgombra u jivvaka l-fond pero’ baqa’ inadempjenti;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna r-ripreza tal-fond 39, St. Angelo Street, Zejtun mikri lill-intimat taht dawk il-kundizzjonijiet u pattijiet li dan l-Onorabbli Bord joghgbu xieraq u opportun u dan fi zmien qasir u perentorju;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid hekk:

Fl-ewwel lok l-esponenti Faustina Cassar mhijiex legittima kontradittur billi ma ghandha x’taqsam xejn ma din l-kwistjoni;

Illi preliminarjament illi t-talba kif maghmula mhijiex sostenibbli billi dan il-Bord mhuwiex kompetenti biex jittermina l-kirja billi jawtorizza r-ripresa tal-fond 'fi zmien qasir u perentorju'. Dan il-Bord jista' biss, fil-kazijiet espressament elenkati mill-ligi, jawtorizza lil sid il-kera biex 'jiehu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri'.

Illi preliminarjament ukoll ir-rikorrenti ghandhom jipprovaw it-titolu ta' proprjeta' taghhom. Din l-informazzjoni qatt ma nghatatlu.

Illi fil-meritu l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ma jezistu ebda ragunijiet legali biex dan il-bord jawtorizza r-ripreza tal-fond in kwistjoni fi tmiem il-kiri korrenti.

Illi konsegwentement it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti sidien ta' fond mikri lill-intimat adew lil dan il-Bord b'talba li jirriprendu l-istess fuq il-premessa ta' nuqqas ta' hlas tal-kera gravanti l-fond, bdil fid-destinazzjoni tieghu kawza li qed jinzamm maghluq, jinsab abbandunat u fi stat ta'

hsara. Din hija sentenza fuq il-mertu wara li l-Bord, diversament presedut, kien prolata d-decizjoni tieghu dwar l-eccezzjoni preliminari tal-intimati rigwardanti n-nuqqas ta’ kompetenza ta’ dan il-Bord *rationae materiae* (ara decizjoni tal-11 ta’ Novembru 2004 fol 19 *et seq*);

Mill-assjem tal-provi jemergi illi dan il-fond ilu zmien twil mikri lill-intimat John Cassar li jghid li jutilizzah bhala estensjoni tax-xoghol tieghu ta’ argentier u dwar dan r-rikorrenti ma jressqu ebda opposizzjoni hlief li l-fond huwa abbandunat. Minn-naha taghhom is-sidien ressqu prova dokumentarja biex jippruvaw it-titolu taghhom kif mitlub mill-intimati liema prova baqghet mhux kontradetta u hija sufficjenti sabiex turi li ghal fini ta’ dawn il-proceduri r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond *de quo*;

Nuqqas ta’ hlas tal-kera ghal 17-il sena :

Din hija l-ewwel kawzali avvanzata mir-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond. L-intimat jikkonferma minghajr ebda rizerva illi ghandu diversi skadenzi ta’ kera b’lura izda jatribwixxi dan in-nuqqas ghan-nuqqas tal-istess rikorrenti li jtuh dik il-prova li turi li huma s-sidien l-godda tal-fond wara l-mewt tal-propretarju originali. Qabel xejn tajjeb li jkun senjalat li dan il-fond kien fil-patrimonju ta’ diversi werrieta ghal hafna snin u kien fis-sena 2000 li sehhet divizjoni bejn il-werrieta fejn ir-rikorrenti *inter alia* messhom il-fond in kwistjoni gia mikri lill-intimat. Wiehed mir-rikorrenti, John Cassar, jghid illi skond il-kotba mizmuma minn Vincent Curmi, allura wiehed mill-kopropretarji qabel id-divizjoni, l-intimat kien ilu ma jhallas kera ghal madwar 20 sena. Dan ghid illi kemm il-darba kellem lill-intimat sabiex ihallas izda dejjem kien igib l-iskuza li tilef il-ktieb tal-kera u qatt ma hallas minkejja diversi promessi tieghu. L-intimat jirrikonoxxi illi ilu zmien twil ma jhallas il-kera kif ukoll illi kien mitlub diversi drabi jaghmel dan. Madanakollu huwa rrifjuta li jhallas ghaliex minkejja li kien kull darba jitlob li tingieb prova tat-titolu, s-sidien qatt ma tawh sodisfazzjon. Issa irid jinghad illi d-divizjoni sehhet fis-sena 2000. Qabel dik id-divizjoni kien jiehu hsieb jigbor il-kera Vincent Curmi msemmi *supra*. L-intimat esebixxa l-ahhar ricevuta

moghtija lilu minn Vincent Curmi rapprezentanti sitt snin kera mahruga fis-17 ta' Dicembru 1992 (fol 149 Dok JC2). Din ir-ricevuta tghid hekk: "*TEMPORARY RECEIPT 17.12.1992 – Received of Mr. John L. Cassar one hundred twenty liri for 6 years rent due from 25.2.1987 to 24.2.1993 on 39, St. Angelo Street, Zejtun. Lm120.00 ft*). L-intimat ma jispjegax ghaliex kien lest li jhallas sitt snin kera b'lura izda ma hallas xejn minn hemm 'l quddiem. Jispjega biss illi meta kien offra l-kera lill-Vince Curmi kien qallu li ma kienx hemm ghalfejn izda sussegwentement kien avzah li ahjar ihallas u kien hemm li skonta sitt snin kera b'lura. Minn hemm 'l quddiem, l-intimat ma hallas xejn. Issa jekk kien kuntent ihallas fl-1992 ghaliex ma riedx ihallas mill-1992 almenu sal-2000 meta saret id-divizjoni? Dak il-perjodu izda ma jistghax jifforma parti mill-mertu tal-kawza odjerna ghaliex ir-rikorrenti adew lil dan il-Bord fil-kwalita' taghhom ta' propretarji wara d-divizjoni tas-sena 2000. Wara kollox kien Vincent Curmi stess li ddikjara a fol 58 li dwar it-telqa tal-fond "Ma hadniex passi kontrih minhabba d-divizjoni ghax konna ghadna ma ddecidejniex ghand min gej [il-fond] ..." Dikjarazzjoni din li taghti kredibilita' lill-intimat.

Illi ghalhekk wara is-sena 2000 l-intimat jammetti ukoll illi kien mitlub ihallas il-kera mir-rikorrenti Maria Curmi u anke hawn, l-intimat ghazel li ma jhallasx sakemm tinghatalu prova tat-titolu: "*Maria Curmi kienet talbitni l-kera, jien ghidtilha li dment li hadd ma jghidli ta' min hu dan il-fond ma kontx ser inhallas*" (fol 140). Il-Bord ma jara xejn li mhux ragjonevoli fit-talba tal-intimat b'mod partikolari meta huwa kien ihallas lill-Vincent Curmi u issa bdew jitolbu l-kera persuni ohra ghad li huma bl-istess kunjom. Kullma kellhom jaghmlu r-rikorrenti kien li jaghtu prova lill-intimat li huma kienu s-sidien tal-fond wara divizjoni;

Il-fond qed jinzamm mghaluq, fi stat ta' abbandun u ta' hsara:

Illi kwantu din il-premessa jidher fl-ewwel lok illi r-rikorrenti anqas jafu x'kienet in-natura tal-kirja meta ressqu l-procedura odjerna tant li lanqas semmew xejn kif obligati jaghmlu. L-ewwel prova li ressqu r-rikorrenti kienet estratt mir-registru

pubbliku biex juru li l-intimat ma joqghodx fil-fond in mertu. Maria Curmi xehdet hekk dwar dan: "*naf li post vojt, xejn ma fih, ma ghandu xejn, ghax hu ghandu fejn joqghod u l-mara ghandha fejn toqghod ukoll. Ma ghandux bzonnu dan il-post*" (fol 13). Dan qed ikun senjalat ghaliex l-intimat xehed illi dan il-fond juzah mhux biex joqghod fih izda bhala parti mis-sengha tieghu ta' argentier, liema sengha jezercita ghand ohtu fuq mera tolleranza. Huwa indispensabbli f'kull kawza bhal dan illi dejjem tkun stabilita n-natura tal-kirja. Issa dan il-fond, kif deskritt mill-periti teknici ma jidhirx li hu xi wiehed fejn jistghu jabitaw in-nies tenut ic-cokon tieghu u peress illi huwa priv mill-mezzi sanitarji u ghamel zmien ukoll minghajr servizz ta' dawl u ilma peress illi l-istazzjoni interna hija inoperabbli. Skond l-intimat dan il-fond qed jintuza bhala workshop u mahzen fejn jahdem oggetti bhala argentier anke jekk huwa pensjonant. L-perit arkitett tar-rikorrenti ukoll xehed li l-fond qed jintuza bhala store (fol 121). Fin-nuqqas ta' prova kontrarja ghalhekk ghandu jkun accettat li din hija n-natura tal-kirja odjerna;

Illi huwa pacifiku illi kull kerrej huwa obligat li jzomm il-fond lilu mikri fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u li juza l-fond bhal kull *bonus paterfamilias.* Dan jakkludi ukoll li l-fond ikun uzat skond id-destinazzjoni tieghu. Issa, r-rikorrenti qieghdin jilmentaw mill-istat hazin tal-fond. Jemergi b'mod inkonfutabbli illi f'dan il-fond ma hemmx servizz ta' telefon, ma titqassam ebda posta fih. Mal-Korporazzjoni EneMalta l-fond huwa registrat bhala wiehed domestiku u minkejja li hemm meters tad-dawl u ilma, hadd ma kien jiftah biex jittiehed il-qari. Jemergi ukoll illi l-kontijiet tad-dawl u ilma ghamlu zmien mhux imhallsa izda dawn thallsu f'daqqa fid-9 ta' Dicembru 2003, sitt xhur wara l-bidu ta' dawn il-proceduri. Vincent Curmi xehed li mar diversi drabi fil-fond flimkien mal-perit arkitett tieghu ghall-iskop ta' divizjoni u l-fond kien kompletament mitluq. Joseph Curmi xehed illi meta mar jispezzjona l-fond ghal skop ta' divizjoni dan kien kompletament malandat, priv minn dawl, ilma u madum bl-art kollha haxix. L-post izda inbidel kompletament minn meta sar l-access mill-periti membri tal-Bord fejn allura issa hemm dawl u ilma, l-post huwa mbajjad u qed jinzamm nadif;

Il-periti membri tal-Bord wara access fil-fond in kwistjoni rrapurtaw illi l-access iffissat ghat-22 ta' Lulju 2005 ma sehhx minhabba oggezzjoni tal-intimat li jhalli lil Joseph Curmi jippartecipa. L-access izda sehh fil-31 ta' Jannar 2006 u l-periti membri rrapurtaw li l-fond konsistenti f'kamra kbira qed jintuza ghal-skop ta' magazzinagg. Hemm kamrin zghir iehor ukoll uzat bhala store. L-periti osservaw ukoll illi l-fond "kien fi stat ragonevoli ta' manutenzjoni izda jidhrilna li kien ghadu kemm gie mbajjad recentement qabel l-access. Jirrizulta ukoll illi l-istess fond huwa attrezzat bis-servizzi ta' l-ilma u dawl" (vide relazzjoni fol 94 u 95). Il-perit arkitett tar-rikorrenti xehed li meta spezzjona l-fond qabel id-divizjoni, l-fond kien uzat bhala store u kien fi stat "hazin hafna bil-kmamar ta' wara prattikament derelitti, il-bitha mghottija bis-sigar u xtieli li honqu l-kmamar. Kien hemm ukoll xi hsarat strutturali billi kien hemm xi xriek maqsumin, ringiela xriek maqsumin ukoll. L-art kienet tac-cangatura u l-post kellu bzonn tibdil strutturali". Dan ix-xhud jiddeskrivi inoltre li kien hemm sigar telghin gol-kmamar. L-intimat jichad dan kollu u jghid li l-fond kien hadu fi stat hazin u dejjem irranga fejn seta';

Issa meta titqabbel din id-deskrizzjoni ma' dik moghtija mill-periti membri snin wara li ma kellhom prattikament xejn negattiv x'jirrappurtaw ghajr li l-fond kien tbajjad recentement, dan ma jistghax ma jitfghax suspett serju fuq il-kredibilta tal-intimat. Dan jinduci lill-Bord li jemmen il-verzjoni tar-rikorrenti kif korroborata bix-xhieda tal-perit arkitett taghhom li l-fond kien abbandunat, malandat u fi stat hazin hafna ta' manutenzjoni. Dan kollu huwa ta' pregudizzju ghall-intimat li kien doveruz fuqu li jzomm il-fond fi stat ta' mantuenzjoni tajba kontinwament u li juza l-fond skond id-destinazzjoni tieghu, hwejjeg li dwarhom naqas serjament;

Ghal dawn il-motivi, filwaqt illi jillibera lil Faustina Cassar mill-osservanza tal-gudizzju stante li ma ghandha l-ebda relazzjoni guridika mas-sidien, il-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgomberu qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat b'dan illi kwantu jolqtu lil Faustina Cassar ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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