BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 22/2012

Gioacchino Calleja, ***maghruf bhala*** **Joachim Calleja (KI numru 904247M) u Maria Concetta Calleja (KI numru 320047M)**

vs

John Dalli (KI numru 227635M)

Illum, 15 ta' Dicembru 2016,

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru hamsa u tletin (35), gja numru tlieta u sittin (63), u b'digriet tal-Bord tat-8 ta' April 2015, il-frazi "tal-fond numru hamsa u tletin (35), gja numru tlieta u sittin (63)" kienet korretta ghal "tal-fond numru tlieta u sittin (63), gja numru hamsa u tletin (35),"

maghruf bl-isem *"Pax"* u li jinsab fi Triq San Mikiel, Fgura liema fond gie akkwistat mir-rikorrent Gioacchino *sive* Joachim Calleja minghand Maria, armla minn Gio Maria Calleja, skont kuntratt ta' bejgh u xiri datat it-tnejn u ghoxrin (22) ta' Lulju, 1984, in atti Nutar Dottor Antoine Agius (kopja annessa u mmarkata ***"Dok JC 01"***);

2. Illi l-fond surreferit kien originarjament mikri mir-rikorrenti lill-intimat John Dalli flimkien ma' martu Guzeppa *sive* Josephine Dalli (KI nru 516639M), u dan, verso l-kera ta' mitejn u disgha u tmenin Euro u tmenin centezmu (€289.80) pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

3. Illi wara l-firda personali bejn l-intimat John Dalli u martu Josephine Dalli, permezz ta' sentenza tal-Qorti Civili (Sezzjoni tal-Familja) datata l-hamsa u ghoxrin (25) ta' Frar, 2011 (Citazzjoni Numru 2806/97 JA) (kopja annessa u mmarkata bhala ***"Dok JC 02")****,* il-fond mertu ta' din il-vertenza ghadda ghand mart l-intimat bhala unika inkwilina u dan, wara li l-Qorti nnutat li kienet biss mart l-intimat li kienet taghmel uzu u tghix f'din id dar stante li l-intimat John Dalli kellu fond terran li jgib in-numru sittax (16), huwa maghruf bl-isem "*Santa Maria*", u jinsab fi Triq is-Sliem, Marsascala fejn huwa kien jghix separatament minn martu u f'liema fond ghadu jghix sallum;

4. Illi f'hajjet Josephine Dalli, meta il-fond tar-rikorrenti kien utilizzat minnha regolarment, l-istess fond kien diga juri sinjali cari ta' abbandun u kien beda jizviluppa diversi hsarat u dan ghaliex il-fond ma kienx qieghed jigi mantnut sewwa u kif trid il-ligi fuq il-kiri. Dan ir-rikorrenti setghu

jikkonstatawh personalment peress illi huma joqghodu f'fond bieb ma' bieb mal-fond *de quo;*

5. Illi wara l-mewt Josephine Dalli fit-tnax (12) ta' Novembru, 2011 (certifikat tal-mewt numru 0239223 anness bhala ***"Dok JC 03")**,* il-fond proprjetà tar-rikorrenti thalla vojt u mhux utilizzat b'konsegwenzi serji ta' hsarat ferm akbar minn dawk li kienu diga evidenti liema hsarat gew ikkagunati fih ghaliex ma baqax jintuza u hadd ma baqa' jaghti kaz tieghu jew juri xi tip ta' interess fih. Fil-fatt, il-fond *de quo* ghadu abbandunat sallum;

6. Illi l-hsarat ikkawzati mill-abbandun tal-fond tar-rikorrenti jidhru cari mir-ritratti hawn annessi (faxxikolu ta' ritratti mmarkat bhala "***Dok JC 04")*** fejn:

   (i) Fir-ritratti individwalment immarkati ***"A", "B", "D",*** u ***"Ħ",*** jidher car illi l-bejt qatt ma gie mnaddaf jew mantnut kif xieraq (ara t-trabijiet fl-irkejjen tal-bejt fir-ritratti riferiti);

   (ii) Fir-ritratti individwalment immarkati ***"A"*** u ***"E"*** tidher hsara evidenti fil-bieb li jaghti minn fuq il-bejt ghal gol-fond de quo tramite tromba mibnija fuq l-istess bejt;

   (iii) Fir-ritratti individwalment immarkati ***"C", "F",*** u ***"Ġ"*** jidher l-istat serju ta' abbandun tal-gallarija li taghti ghal fuq l-faccata tal-fond mertu ta' din il-vertenza u dan, kemm fl-injam kif ukoll fil-gebel li minnu hija mibnija l-istess gallerija;

7. Illi kien biss wara li r-rikorrenti kitbu lill-intimati sabiex, stante l-mewt ta' Josephine Dalli, jirritorna l-pussess battal tal-fond mertu ta' din il-vertenza (*vide* ittra datata t-tmintax (18) ta' Jannar, 2012 kopja ta' liema qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala ***"Dok JC 05")*** li l-intimat wera xi tip ta' interess f'dan il-fond billi, permezz ta' cedola ta' depozitu fl-ammont ta' mitejn u disgha u tmenin Euro u tmenin centezmu (€289.80) rapprezentanti skadenza ta' sitt (6) xhur kera (*vide* kopja annessa bhala ***"Dok JC 06")***. Ghal kull buon fini, jinghad illi d-dettalji tar-rikorrenti indikati fuq l-istess cedola huma zbaljati;

8. Illi ma jissussistux ir-rekwiziti legali sabiex l-intimat jibqa jaghmel uzu mill-fond tar-rikorrenti jew jigi rikonnoxxut bhala nkwilin.

Ghaldaqstant, abbazi tas-suespost, ir-rikorrenti umilment jitolbu li prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, dan il-Bord joghgbu:

(i) Jiddikjara li l-intimat m'ghandu ebda titolu validu skont il-ligi sabiex jokkupa l-fond numru hamsa u tletin (35), gja numru tlieta u sittin (63), u b'digriet tal-Bord tat-8 ta' April 2015, il-frazi "tal-fond numru hamsa u tletin (35), gja numru tlieta u sittin (63)" kienet korretta ghal "tal-fond numru tlieta u sittin (63), gja numru hamsa u tletin (35)," maghruf bl-isem "*Pax*" u li jinsab fi Triq San Mikiel, Fgura;

(ii) Jiddikjara li, fi kwalunkwe kaz , il-fond numru hamsa u tletin (35), gja numru tlieta u sittin (63), u b'digriet tal-Bord tat-8 ta' April 2015, il-frazi "tal-fond numru hamsa u tletin (35),

gja numru tlieta u sittin (63)" kienet korretta ghal "tal-fond numru tlieta u sittin (63), gja numru hamsa u tletin (35)," maghruf bl-isem "*Pax*" u li jinsab fi Triq San Mikiel Fgura thalla fi stat ta' abbandun;

(iii) Jordna l-izgumbrament tal-intimat John Dalli mill-istess fond, *ossia*, mil-fond numru hamsa u tletin (35) gja numru tlieta u sittin (63), u b'digriet tal-Bord tat-8 ta' April 2015, il-frazi "tal-fond numru hamsa u tletin (35), gja numru tlieta u sittin (63)" kienet korretta ghal "tal-fond numru tlieta u sittin (63), gja numru hamsa u tletin (35)," maghruf bl-isem "*Pax*" u li jinsab fi Triq San Mikiel, Fgura;

Bl-ispejjez gudizzjarji u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ir-rikorrenti umilment jirriservaw ukoll d-dritt illi jipprocedu kontra l-intimat ghal kwalunkwe` ammonti li jistghu ikunu dovuti lilhom.

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

Illi huwa jikri minn ghand ir-rikorrenti il-fond f'numru 35, gja numru 63, u b'digriet tal-Bord tat-8 ta' April 2015, il-frazi "tal-fond numru hamsa u tletin (35), gja numru tlieta u sittin (63)" kienet korretta ghal "tal-fond numru tlieta u sittin (63), gja numru hamsa u tletin (35)," maghruf bhala "Pax" fi Triq San Mikiel, il-Fgura, versu l-kera ta' €289.80 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi dan kien jaghmlu flimkien ma martu Josephine Dalli, illum deceduta.

Illi illum dan il-fond huwa r-residenza fattwali tieghu u ta' uliedu.

Illi l-fond l-iehor bl-isem ta' "Santa Marija" fi Triq is-Sliem, f'Marsascala, proprjetá tieghu u ta' martu, huwa biss fond zghir ta' villeggatura.

Illi s-sentenza fil-kawza 2806/97 JA, citata mir-rikorrenti, ma ddecidiet xejn fuq il-kirja tal-fond fil-Fgura mertu ta' dan ir-rikors, imma xoljiet biss il-komunjoni tal-akkwisti bejn il-konjugi Dalli.

Illi il-fond de quo ma ghandu l-ebda hsara gravi li timmerita xi xoghol strutturali u timmerita x-xoljiment tal-kirja.

Ghaldaqstant huwa jeccepixxi bir-rispett;

1. Li l-ewwel talba tar-rikorrenti dwar it-titolu ghandha tigi michuda.

2. Illi il-fond jinsab f'kundizzjoni ta' manteniment tajba u l-esponenti dejjem ha hsiebu.

3. Illi l-esponenti ghandu titolu validu ta' kerrej tal-fond de quo li hija r-residenza tieghu

Bl-ispejjez.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-23 ta' Lulju 2013;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat tas-06 ta' Settembru 2013;

Ra illi fis-seduta tat-23 ta' Mejju 2013, il-partijiet iddikjaraw illi se jistriehu fuq in-noti ta' sottomissjonijiet taghhom gia prezentati;

Ra illi f'dik is-seduta l-kawza ghalhekk thalliet ghas-sentenza ghal-lum quddiem il-Bord kif diversament presedut;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti;

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qed jitolbu li dan il-Bord joghgbu (1) Jiddikjara li l-intimat m'ghandu ebda titolu validu skont il-ligi sabiex jokkupa l-fond mertu tal-kawza; (2) Jiddikjara li, fi kwalunkwe kaz, l-imsemmi fond thalla fi stat ta' abbandun; u (3) Jordna l-izgumbrament tal-intimat John Dalli mill-istess fond. Bl-ispejjez gudizzjarji u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimat. U bir-riserva tad-dritt illi jipprocedu kontra l-intimat ghal kwalunkwe ammonti li jistghu ikunu dovuti lilhom.

Illi l-intimat eccepixxa illi (1) L-ewwel talba tar-rikorrenti dwar it-titolu ghandha tigi michuda; (2) Illi il-fond jinsab f'kundizzjoni ta' manteniment tajba u l-esponenti dejjem ha hsiebu; u (3) Illi l-esponenti ghandu titolu validu ta' kerrej tal-fond de quo li hija r-residenza tieghu. Bl-ispejjez.

Illi mill-affidavit tal-konvenut a folio 57 tal-process jirrizulta illi l-intimat kien ha l-fond mertu tal-kawza b'titolu ta' kera minghand Ganmari Calleja, l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti, fis-sena 1965, meta kien ghadu mhux mizzewweg. Illi ghalhekk it-titolu tal-kera kien jghajjat lilu u mhux lil martu. Illi dan il-fatt ma gie kontradett bl-ebda mod mir-rikorrenti u lanqas mill-provi mressqa minnhom.

Illi r-rikorrenti jsostnu li fil-gurnata tal-mewt ta' martu l-intimat ma kienx joqghod maghha fl-imsemmi fond. L-aktar argument li jgibu sabiex isostnu din it-tezi taghhom huma l-proceduri quddiem il-Qorti Civili, li huma jqisuhom bhala proceduri ta' separazzjoni, però mill-provi jirrizulta li dawn il-proceduri kienu biss proceduri ghas-separazzjoni tal-beni u mhux ghal separazzjoni personali u cioè firda personali tal-konjugi Dalli. Tant hu hekk, jirrizulta wkoll mis-sentenza esebita mill-intimat illi l-Qorti Civili ddecidiet biss fuq it-tqassim tal-beni bejn l-istess konjugi. Fuq il-fond mertu tal-kawza ma ntqal xejn ghajr li dan il-fond kien b'titolu ta' kera u ghalhekk ma dahalx f'tali tqassim ta' beni bejn l-istess konjugi. Il-Qorti Civili tghid biss illi fil-mument tat-tqassim kienet il-mara li kienet qed tokkupa dak il-fond u hallietha fit-tgawdija tal-istess.

Illi bid-dovut rispett tali dikjarazzjoni ma tikkreja l-ebda stat la ta' fatt u lanqas ta' dritt bejn l-inkwilin u sid il-post. Kif inhu ben saput huwa l-Bord tal-Kera li ghandu kompetenza jiddikjara dwar titlu o meno ta' kera fuq xi fond partikolari u mhux il-Qorti Civili. Illi ghalhekk l-argument imressaq mir-rikorrenti f' dan ir-rigward ma jistax jirnexxi. In oltre l-atti tal-istess kawza ma gewx esebiti bhala prova quddiem il-Bord u ghalhekk il-Bord ma ghandu xejn quddiemu li juri jekk il-Qorti Civili dahlitx o meno fit-titlu tal-kera u lil min tali titlu jghajjat, f'dawk il-proceduri tas-separazzjoni tal-beni bejn l-istess konjugi. Dan il-Bord m'ghandu ebda dubju li dan mhux il-kaz, ghaliex kif inghad aktar 'il

fuq, fil-fattispeci tal-kaz odjern, tali mertu ma jaqax fil-kompetenza tal-Qorti Civili. Tant hu hekk illi r-rikorrenti ressqu t-talbiet taghhom quddiem il-Bord odjern.

Illi r-rikorrent Gioacchino Calleja jghid li l-intimat ma kienx ghadu jghix fl-imsemmi fond u ghalhekk ma kellux id-dritt li jkompli fil-kirja wara l-mewt ta’ martu ghaliex ma kienx jghix maghha fil-mument tal-mewt taghha. Apparti l-fatt li l-intimat ma kellux ghalfejn jissuccedi lil martu fit-titlu tal-kera, ghaliex dak it-titlu kien jghajjat lilu u kien tieghu minn qabel iz-zwieg, mill-provi prodotti l-Bord ma jistax jaqbel ma’ din it-tezi tar-rikorrenti. L-intimat jispjega li tul iz-zwieg huwa kellu jmur jghix fil-villeggjatura Marsaskala diversi drabi u dan minhabba t-temperament ta’ martu. Jispjega wkoll li martu kienet tbati minn kundizzjoni li kienet taghmilha karattru difficli hafna li tghix mieghu fil-hajja ta’ kuljum, izda hu qatt ma abbanduna la lil martu u lanqas lil familtu, tant illi huma rabbew tlett itfal. U wara ftit zmien huwa dejjem kien jerga’ jmur jghix fil-fond matrimonjali u cioè il-Fgura.

Xi snin qabel mietet, martu bdiet issofri mill-marda tal-kancer u hi ukoll marret tghix fil-villeggjatura Marsaskala sabiex tiffranka t-turgien, fejn daru biha zewgha u binha. Matul dan iz-zmien l-intimat baqa’ jiehu hsieb il-fond matrimonjali. L-ghamara u l-affarijiet personali taghhom baqghu fih. Dan ukoll minhabba l-fatt li l-fond Marsaskala huwa wiehed zghir. Illi dawn ic-cirkostanzi ma jaghtux id-dritt li r-rikorrent jitlob l-izgumbrament tal-inkwilin mill-fond mertu tal-kawza.

Illi l-ircevuti tal-kera esebiti a folio 77 u 78 tal-process isejhu lill-intimat u jirreferu ghas-snin precedenti ghall-kawza. Illi ghalhekk ir-rikorrenti kienu qed jirrikonoxxu li fil-fatt il-kirja ssejjah lill-intimat.

Illi mix-xhieda tar-rapprezentant tal-ARMS jirrizulta wkoll illi l-konsum tad-dawl u l-ilma wara li giet nieqsa mart l-intimat baqa' fl-istess livell u ghalhekk kien hemm l-istess konsum. Dan juru li ghalhekk il-fond kien ghadu jintuza bl-istess mod u ghalhekk kien ghadu okkupat ta' lanqas minn persuna wahda u cioè l-intimat li fuqu dar il-kont meta giet nieqsa martu.

Illi ghalhekk, l-ewwel talba tar-rikorrenti ma tistax tirnexxi u qed tigi michuda.

Illi t-tieni kawzali li fuqha jsejsu t-talba taghhom ir-rikorrenti hija dik ta' l-abbandun. Ir-rikorrenti jghidu li l-intimat abbanduna l-fond u li dan jirrizulta mill-hsara li kien fih il-fond. Iressqu wkoll bhala prova xi ritratti a folio 17 u 18 tal-process. Dawn juru li l-bejt huwa kopert b'membrane sabiex jipprotegi l-fond mix-xita. U juru wkoll il-faccata tal-fond. Huwa minnu li l-gallarija kellha bzonn tinzebagh, izda dan il-punt biss ma jammontax ghall-abbandun. Iressqu wkoll rapport tal-Perit inkarigat minnhom Stephen Pulis, a folio 51 tal-process, kif ukoll zewg rapporti tal-Perit David Cassar a folio 61 et sequitur tal-process. L-akbar problema li jidher li kien hemm kien it-tfaqqigh tax-xibka tas-saqaf. Tali hsara però hija wahda ta' natura straordinarja li t-tiswija taghha tinkombi lis-sid u mhux lill-inkwilin. It-tiswijiet kienu saru u dan kif juri d-Dokument GC 3 a folio 54 tal-process datat 01 ta' Dicembru 2009 u cioè kwazi tlett snin qabel giet istitwita l-kawza odjerna.

L-intimat wkoll iressaq il-provi tieghu fir-rigward. Skond ir-rapport tal-Perit Michael Busittil a folio 86 tal-process, il-hsara fil-bejt kienet ilha mis-sena 1996. Dan ir-rapport jghid li f'dak iz-zmien setghu jsiru xogholijiet rimedjali zghar biex jitnehha l-periklu izda fi ftit snin ohra l-bejt ikollu jitkisser u jinbena iehor floku. Tali tibdil tal-bejt, qua tiswija straordinarja, hija responsabbiltà tas-sid u mhux tal-inkwilin.

Illi r-rapport tal-Periti Teknici tal-Bord a folio 30 tal-process jikkonferma li l-fond jinsab fi stat tajjeb.

Illi in oltre, sabiex il-kawzali tal-abbandun tirnexxi din trid tirrizulta fi "hsara hafna" fil-fond, liema hsara hafna u cioè konsiderevoli u ta' certu entità tirrizulta fi hsara kbira lill-fond a detriment u pregudizzju tas-sid. Illi fil-kawza odjerna, mill-fatti ma jirrizulta bl-ebda mod li kien hemm tali abbandun u tali hsara hafna kif trid il-ligi li timmerita s-sanzjoni tal-izgumbrament tal-inkwilin.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-tieni kawzali tar-rikorrenti ma tistax tirnexxi. Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jichad ir-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Angelo Buttigieg
Deputat Registratur