BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Dr Anthony P Farrugia 468259M, Dr Christian J Farrugia 441363M u Nicolette Farrugia 227766M

vs

Anna Manicolo

Rikors Guramentat Numru: 92/2017

Illum 21 ta' Mejju 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti li jaqra hekk:

1. Illi r-rikorrenti ahwa Farrugia huma, f'partijiet indaqs u indivizi, il-proprjetarji tal-fond Rudolph Mansions, Sliema ("il-Fond");

2. Illi l-fond kien mikri lill-intimata Anna Manicolo a tenur ta' ftehim ta' lokazzjoni datat 8 ta' Ottubru 2004 (hawn anness bhala Dok. A) li kellu durata ta' tlett snin, b'sehh mill-1 ta' Novembru 2007 u li ghalhekk l-okkupazzjoni prezenti tal-intimata tal-fond in kwistjoni hija priva minn kwalsiasi bazi legali;

3. Illi tant huwa hekk illi permezz ta' dikjarazzjoni datata 13 ta' Frar 2008 (hawn annessa bhala Dok. B) l-istess Manicolo ddikjarat li m'ghandha ebda jedd fuq il-Fond u sahansitra obbligat ruhha li tizgombra l-istess fond sal-15 ta' Marzu 2008, b'dan li l-okkupazzjoni taghha kienet biss wahda ta' mera tolleranza;

4. Illi ghalhekk, kif ser jigi ampjament ippruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri, Anna Manicolo m'ghandha ebda jedd tokkupa l-fond in kwistjoni b'dan li minkejja li giet interpellata sabiex tivvaka l-fond hija baqghet inadempjenti;

5. Illi fil-fatt hija mhux talli baqghet indaempjenti izda sahansitra iffalisifikat dokumenti sabiex tipporva targumeta li l-kirja giet imgedda minn missier ir-rikorrenti, minkejja lid an kien ilu nieqes mil-21 ta' Marzu 2007, b'dan sussegwentement giet misjuba hatja ta' tali falsifikazzjoni (ara dokumenti hawn annessi u mmarkati Dok C, D, E);

6. Illi permezz ta' ittra datata 25 ta' Mejju 2017, kopja hawn annessa bhala Dok F, ir-rikorrenti interpellaw lill-intimata, ghall-ahhar darba, sabiex tivvaka l-fond u tirritorna l-pussess battal tal-istess fond lir-rikorrenti;

7. Illi l-intimata baqghet inadempjenti billi ghalkemm wiegbet ghas-sejha tar-rikorrenti hi qatt ma accettat li tivvaka l-Fond kif diretta li taghmel mir-rikorrenti;

8. Illi ghalhekk ir-rikorrenti ma kellhom ebda triq ohra ghajr li jintavolaw dan ir-rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord sabiex il-lokazzjoni in kwistjoni tigi dikjarata terminata u r-rikorrenti jigi awtorizzati jirrprendu l-pussess battal tal-Fond;

9. Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment;

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu, prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja'

1. Jiddikjara illi t-terminu tal-lokazzjoni tal-Fond Rudolph Mansions, Sliema skada u li ghalhekk l-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni da parti tal-intimata Anna Manicolo hija illegali;
2. Jordna l-izgumbrament ta' l-intimata mill-Fond imsemmi fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn dan l-Onorabbli Bord u jawtorizza lill-mittenti jirriprendu l-pussess tal-Fond;

   Bl-ispejjez kollha kontra l-intimata li hija minn issa ngunta in subizzjoni u b'riserva shiha ghal kull azzjoni ulterjuri li talvolta huma intitolati ghaliha r-rikorrenti, inkluza azzjoni ghad-danni.

Ra ir-risposta ta' Anna Manicolo tat-28 ta' Settembru 2017 li permezz taghha eccepixxa:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda stante li hija ghandha titolu validu ta' kera u dan kif ser jigi pruvat f'din il-kawza;

2. Illi li preliminarjament fit-talba taghhom ir-rikorrenti ma humiex jindikaw il-fond li fuqu qed jitolbu l-izgumbrament stante li Rudolph Mansions mhux fond wiehed kif qed jikkontendu fit-talba taghhom;

3. Illi l-iskrittura Dok B prezentat mar-rikors promotur hija nulla stante li nghatat b'qerq u minhabba vizzju tal-kunsens bazat fuq l-fatt li tali skrittura saret taf x'fiha issa meta spjegatielha l-avukat taghha u inoltre l-esponenti ma tafx taqra u tikteb u tali skrittura qatt ma giet spejgata lilha minn min kitibha. Tant hu hekk li kieku tali skrittura giet spjegata lilha kieku zgur li ma kinitx ser tiffirmaha meta hija ghandha titlou ta' kera;

4. Illi l-esponenti qatt ma giet interpellata b'ittra ufficjali sabiex hija tizgombra mill-fond de quo;

5. Illi salv eccezzjonijiet ulterjuri;

6. Illi hija ma ghandhiex tbaghti spejjez.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-nota ta' osservazzjonijiet

Ikkunsidra:

Din hija kawza li r-rikorrenti ahwa Farrugia qed jipprosegwu kontra l-intimata Anna Manicolo dwar kirja tal-appartament 9, Rudolph Mansions, Triq Rudolfu, Sliema.

Ir-rikorrenti jghidu li missierhom, l-avukat Anthony H. Farrugia kien kera dan l-appartament lill-intimata, u li l-ahhar skrittura ta' bejniethom kienet dik datata 8 ta' Ottubru 2004[1] li permezz taghha kien geddilha l-kirja ghal tlett snin mill-1 ta' Novewmbru 2004. Skond ir-rikorrenti, sussegwentement, permezz ta' dikjarazzjoni unilaterjali datata 13 ta' Frar 2008[2], l-intimata kienet irrikonoxxiet li ma kellha ebda titolu ulterjuri fuq dan il-fond, u obbligat ruhha li tivvaka minnu sal-15 ta' Marzu 2008. Hija pero' naqset li taghmel dan, u ghadha tokkupah sal-lum.

[1] Dok. A, fol. 4
[2] Dok. B, fol. 5

B’din il-kawza, ir-rikorrenti qed jitolbu li dan il-Bord jiddikjara li l-kirja li kellha l-intimata fuq dan il-fond skadiet, u li ghalhekk illum qed tokkupah minghajr titolu validu fil-ligi, u konsegwentement jikkundannaha tizgombra minnu fi zmien qasir u perentorju stabbilit ghal dak l-iskop.

Mar-Rikors taghhom, ir-rikorrenti pprezentaw ukoll dokumentazzjoni dwar kontestazzjoni li ghamlu huma fuq il-veracita’ ta’ dokumenti rapprezentanti ricevuti tal-kera allegatament imhallsa mill-intimata fir-rigward ta’ dan il-fond, liema kontestazzjoni wasslet ghal investigazzjoni kriminali kontra l-istess intimata minhabba falsifikazzjoni ta’ dokumenti.[3] Ir-rikorrenti pprezentaw ukoll korrispondenza legali li baghtu lill-intimata qabel saret din il-kawza.[4]

L-intimata tikkontesta t-talbiet attrici fil-mertu, ghaliex tirritjeni li d-dikjarazzjoni unilaterali ffirmata minnha, li jistriehu fuqha r-rikorrenti, hija vizzjata b’qerq ghaliex hija ma tafx tikteb u taqra, u l-kontenut taghha ma giex spjegat lilha qabel iffirmatha. Hija tghid ukoll li qatt ma giet interpellata b’ittra ufficjali biex tivvaka minn dan l-appartament.

Fl-affidavit taghha[5], mahluf fil-15 ta’ Mejju 2018, l-intimata tghid li kienet ilha tikri dan l-appartament minghand missier ir-rikorrenti hamsa u ghoxrin sena. Kien igeddilha l-kirja kull tlett snin, u l-ewwel kera li hallset kien ta’ LM50 fix-xahar. Hija spjegat li kellha relazzjoni tajba hafna ma’ missier ir-rikorrenti, li kien jghinha u jhenn ghaliha minhabba fis-sitwazzjoni socjali difficli hafna taghha. Skond hi, dejjem hallset il-kera fil-hin, u kienet tmur biha fl-ufficju ta’ sid il-kera fil-Belt. Tghid ukoll li, skond il-ftehim li kellha mieghu, ghamlet hafna xoghol ta’ tisbih f’dan l-appartament, kollox bi spejjez taghha, u dawn ix-xoghlijiet kienu rikonoxxuti u accettati minn missier ir-rikorrenti. Eventwalment, wara li miet l-avukat Anthony H. Farrugia, marret fl-ufficju tieghu u sabet lir-rikorrent ibnu Dr. Anthony P. Farrugia. F’okkazjoni sussegwenti meta marret thallas il-kera, tghid li ma kellimhiex, u minflok beda jhazzez fuq karta xi kitba li hija hasbet li kienet ricevuta tal-kera, u mbaghad iffirmat hi u wara li ffirmat qallha li b’dik il-firma kienet intrabtet li tizgombra mill-post. Skond l-intimata, hi ma tafx tikteb u taqra u minhabba f’hekk ir-rikorrent kien qarraq biha, anke ghaliex huwa kien jaf tajjeb li ma kinetx taf taqra u tikteb. Qalet li hadet xokk b’li gara, u qalet b’kollox lit-tfal. Skond l-intimata, wara dakinhar, ir-rikorrenti qatt ma hadu kera minghandha, u hi qed tbati l-konsegwenzi tal-agir malizzjuz tieghu.

---

[3] Dok. C sa E, fol. 6 sa 9
[4] Dok. F, fol. 10
[5] Dok. AM01, fol. 91 sa 92

Ir-rikorrenti pproducew bi prova kopja tal-atti tal-kawza fl-ismijiet **Pulizija vs Anna Manicolo** deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) presjeduta mill-Magistrat Saviour Demicoli fis-16 ta' Mejju 2013.[6] Minn dawn l-atti, jirrizulta li l-intimata kienet ammettiet minn jeddha u bla rizerva ghall-akkuzi mressqa kontra taghha, fosthom li ffalsifikat firem fuq ricevuti tal-kera biex tircievi assistenza finanzjarja minghand l-Istat, u giet kundannata sentejn prigunerija sospizi ghal erba' snin.

Huma ressqu wkoll kopja shiha tal-fajl li zzomm l-Awtorita' tad-Djar dwar dan il-kaz, li minnu jirrizulta li l-intimata kienet ipprezentat lill-Awtorita' tad-Djar dokumenti li kienu jikkontjenu ricevuti tal-hlas tal-kera tal-fond mertu tal-kawza ghax-xhur ta' Gunju 2010, Lulju 2010 u Awissu 2010, li dwarhom l-intimata rceviet kumpens minghand l-Awtorita' tad-Djar fis-somma ta' €968.15. Minn dawn l-atti, jirrizulta li l-kirja tal-intimata fuq dan l-appartament bdiet fl-1 ta' Novembru 1998[7], u kienet ghal zmien tlett snin, li giet imgedda ghal tlett snin ohra bi skrittura datata 30 ta' Lulju 2001[8], qabel saret l-iskrittura tat-8 ta' Ottubru 2004 annessa mar-Rikors promotur.[9] Mix-xiehda tar-rapprezentant tal-Awtorita' tad-Djar, Mario Magro, irrizulta li l-Awtorita' ezigiet lura r-rimbors tas-sussidju mhallas indebitament lill-intimata, wara li kienet applikat l-ahhar fit-30 ta' Settembru 2009.[10]

Irrizulta wkoll li l-intimata ilha minn April 1999 registrati li tirrisjedi fl-appartament mertu tal-kawza, u dan b'mod kontinwu.[11]

Meta xehed ir-rikorrent **Avukat Anthony P. Farrugia**,[12] huwa spjega li dan l-appartament gie ghandu u ghand hutu mill-wirt tal-genituri taghhom. Miet l-ahhar fosthom missieru Dr. Anthony H. Farrugia fil-21 ta' Marzu 2007, u kien wara dan li saru jafu li dan l-appartament kien mikri lill-intimata sal-1 ta' Novembru 2007. Huwa spjega li, mal-intimata, missieru kien ghamel aktar minn skrittura wahda fir-rigward ta' din il-kirja, u li wara li skadiet, fil-11 ta' Frar 2008, hu kien kiteb lill-intimata u talabha tivvaka mill-fond. Skond ir-rikorrent, wara li rceviet l-ittra, l-intimata kienet kellmitu u hu spjegalha s-sitwazzjoni u gharrafha wkoll li r-rikorrenti kienu lesti jaghtuha zmien biex tivvaka mill-fond. Kien kellimha wkoll fuq il-pendenza li kellha ghas-servizzi tad-dawl u l-ilma f'dan il-fond, u mbaghad irrediga d-dikjarazzjoni li hija ffirmat biex tivvaka mill-fond. Skond ir-rikorrent, dan kollu l-intimata fehmitu u accettatu.

---

[6] Dok. FC, ara sentenza, fol. 12 u 13
[7] Fol. 52 u 53
[8] Fol. 58
[9] Dok. MM, fol. 26 sa 58
[10] Ara xiehda, 6.11.2017, fol. 61 sa 63
[11] Dok. SB, fol. 65 sa 85
[12] Ara xiehda, 6.11.2018, fol. 97 sa 102

Madankollu, skond ir-rikorrent, sussegwentement kienet kitbitlu ghan-nom tal-intimata l-avukat Phyllis Bezzina u talbitu estensjoni tal-kirja. Ir-rikorrent kompla jixhed li wiegeb immedjatament ghal din it-talba u spjega lill-avukat tal-intimata s-sitwazzjoni reali, u talabha wkoll biex jara prova tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma mhallsin. Fil-frattemp, l-intimata ppruvat diversi drabi biex thallas il-kera, liema tentattivi pero' dejjem fallew, u c-cekkijiet taghha dejjem gew ritornati. Eventwalment, fl-2010, ir-rikorrenti rcevew komunikazzjoni minghand l-Istat li l-intimata kienet talbet sussidju fuq il-kera, u r-rikorrenti ntalbu jikkonfermaw l-awtenticita' tar-ricevuti pprezentati minnha ghal dan l-iskop. Ir-rikorrenti kienu wiegbu li minn dan kollu ma kien hemm xejn awtentiku, u eventwalment l-intimata kienet kundannata ghar-reat ta' falsifikazzjoni u frodi fir-rigward ta' dawk id-dokumenti.

Ir-rikorrent Dr. Anthony P. Farrugia pprezenta kopja tal-korrispondenza legali kollha li rrefera ghaliha fix-xiehda tieghu.[13]

In kontroezami[14], Dr. Anthony P. Farrugia ipprezenta kopja ta' tlett cekkijiet bi hlas tal-kera li rceiva minghand l-intimata, u li gew rifjutati mir-rikorrenti.[15] Huwa qal li mal-intimata ma kellux kuntatti qabel miet missieru, u kien ghalhekk li baghat ghaliha wara li skadiet il-kirja. Kien hemm okkazjonijiet pero' meta raha tkellem lil missieru, u jaf li kellhom relazzjoni tajba bejniethom, anke ghaliex dejjem kien igeddilha l-kirja. Ir-rikorrent zied jghid li l-problemi li kien ikollu biha kienu ghax ma thallasx puntwalment, u tohloq kwistjonijiet mal-kondomini l-ohra fil-blokk.

Xehed ukoll iben l-intimata, **Kurt Pace**, li ddikjara li ommu ma tafx tikeb u taqra.[16]

Ikkunsidra wkoll li :

Mill-provi prodotti, jirrizulta car li l-intimata kienet kriet l-appartament 9, Rudolph Mansions, Triq Rudolfu, Sliema, minghand l-avukat Dr. Anthony H. Farrugia – missier ir-rikorrenti li llum huwa mejjet – bl-iskrittura datata 15 ta' Ottubru 1998[17]. Mhux minnu ghalhekk dak li qalet l-intimata fl-affidavit taghha li fis-sena 2018 kienet ilha tikri dan il-fond 25 sena – li incidentalment igibu s-sena 1993 meta r-regim regolatorju ta' kirjiet residenzjali ghadu sal-lum jaghti protezzjonijiet stretti lill-inkwilin biex ikompli jokkupa l-fond b'kera baxx.

[13] Dok. AF2 sa AF5, fol. 104 sa 107
[14] Ara xiehda, 24.1.2019, fol. 109 sa 112
[15] Dok. AF6
[16] Ara xiehda, 21.6.2018
[17] Fol. 52 u 53

Mill-eccezzjonijiet li ressqet l-intimata, ma jirrizultax li din tikkontesta li r-rikorrenti huma filfatt successuri ta' missierhom, u li l-appartament okkupat minnha filfatt jappartjeni lilhom, u lil hadd aktar. Anzi, mix-xiehda taghha, jidher li l-intimata taccetta li r-rikorrenti filfatt issuccedew ghal missierhom fil-vesti tieghu ta' lokatur, u sid, ta' dan l-appartament. Minhabba f'hekk, ghalkemm ma tressqux provi mir-rikorrenti fir-rigward, il-Bord mhux ser jidhol f'dik il-kwistjoni.

Jirrizulta car ukoll li din il-kirja kienet estiza darbtejn, fl-2001 u fl-2004, dejjem minn missier ir-rikorrenti, u li l-kirja skadiet definittivament fl-ahhar ta' Ottubru 2007. Ir-rikorrenti ma ressqet ebda prova li kien hemm xi tigdid ulterjuri mir-rikorrenti ta' dik il-kirja, anzi tammetti li qatt wara ma accettaw kera minghandha. Lanqas ma ppruvat li ddepozitat xi kera taht l-awtorita' tal-Qorti kompetenti jew li bdiet xi proceduri fir-rigward tal-kirja.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha l-intimata tishaq li l-iffirmar taghha tal-iskrittura tal-15 ta' Marzu 2008 saret in mala fede, stante li hija hasbet li kienet is-solita ricevuta. Dan tghidu billi hija ssostni li hija llitterata u li r-rikorrent kien konsapevoli ta' dan. Lil hinn mill-kwistjoni li l-kirja skadiet f'Ottubru 2007, dan il-Bord iqis li dan l-argument, fi kwalunkwe kaz, ma setax javvalla t-tezi tal-intimata. Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti kien car fix-xhieda tieghu li huwa qara l-iskrittura lill-intimata u ladarba hija ssostni li ma tafx taqra u tikteb messha hadet parir legali qabel ma ffirmat. Inoltre' ma jirrizultax li li bdiet xi procedimenti sabiex ikun hemm dikjarazzjoni dwar in-nullita' tal-iskrittura li ffirmat biex tivvaka mill-fond, u li l-intimata tghid li ma tiswiex minhabba f'qerq.

F'dan il-qafas kollu, il-Bord jasal ghall-konkluzjoni li l-kirja li kellha l-intimata dwar l-appartment mertu tal-kawza spiccat definittivament fit-30 ta' Ottubru 2007, u li indipendentement mid-dikjarazzjoni li ffirmat fit-13 ta' Frar 2008, l-okkupazzjoni minnha ta' dan l-appartament mill-1 ta' Novembru 2007 'il quddiem kienet minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimata, u konsegwentement jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti. Ghall-finijiet tat-tieni talba, il-Bord qed jipprefiggi terminu ta' xahar mil-lum

Bl-ispejjez kontra l-intimata.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur