MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-12 ta' Mejju, 2005

Rikors Numru. 22/2000/2

Rikors Nru: 22/2000

Carmela Cachia u wara digriet tas- 26 ta' Jannar 2001 dahlu fil- kawza in statu et terminis Anthony Cachia u Doreen Cachia Bayliss

-vs-

Mario Mifsud Bonnici

Il- Bord,

Ra r- rikors ta' Carmela Cachia fejn tesponi b' rispett:

1. Illi hija tikri lill- intimat d- dar bin- numru disgha u sebghin (79), bl- isem "Assunta", fi Triq Sir Adriano Dingli, Tas- Sliema bhala residenza tieghu, versu l- kera ta' mija u tmien Liri Maltin (Lm108) fis- sena li jithallsu kull sena bil- quddiem;

2. Illi l- intimat uza l- fond fuq irreferut ghalih ghall- xort' ohra milli ghall- iskop li ghalih kien gie lilu moghti b' kiri minghajr il- kunsens espress ta' sid il- kera.

3. Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas suespost, l- intimat naqas milli jiehu hsieb il- fond in kwistjoni bhala "bonus paterfamilias" kif titlob il- ligi u ghamel hsara konsiderevoli fil- fond in kwistjoni, b' risultat li l- fond de quo huwa fi stat ta' abbandun totali;

4. Illi nonostante li l- intimat gie debitament notifikat sabiex jizgumbra l- fond in kwistjoni, anke permezz ta' ittra ufficjali datata 30 ta' Novembru 1999 (DOK A – anness), huwa inadempjenti;

Ghaldaqstant, ir- rikorrenti titlob bir- rispett illi dan il- Bord jawtroizzaha tirriprendi pusses tad- dar bin- numru disgha u sebghin (79), bl- isem 'Assunta', Triq Sir Adrian Dingli, Tas- Sliema fit- terminazzjoni tal- lokazzjoni presenti u tordna l- izgumbrament ta' l- istess intimata mill- imsemmi dar fi zmien qasir u perentorju li dan il- Bord joghgbu jipprefiggi.

Ra r- risposta tal- intimat fejn jeccepixxi bir- rispett:

1. Illi preliminarjament huwa ma huwiex il- legittimu kontradittur f' dawn il- proceduri stante illi l- kirja de quo hija materja ta' amministrazzjoni straordinarja vesitita fil- konjugi Mifsud Bonnici konguntement u mhux unikament fl- intimat:

2. Illi, subordinament u minghajr ebda pregudizzju, kif taf ben tajjeb l- istess rikorrenti, l- intimat uza u qed juza l- fond ghall- iskop li ghalih kien gie lilu moghti v' kera u kwalsiasi kambjament sar bil- kunsens espress tal- istess sid kif evidenzjat mir- ricevuti tal- kera tal- istess fond;

3. Illi l- hsarat li hemm ifl- fond huma ta' natura straordinarja li l- istess intimat kien talab lir- rikorrenti tiehu hsieb, pero', kienet ir- rikorrenti illi ndikat li ma tridx teffettwhom. L- intimat invece ma ghamel l- ebda hsara fil-

fond in kwistjoni u ha hsieb l- istess fond kif kien tenut jaghmel skond il- ligi;

Ghar- ragunijiet suesposti, it- talba ghall- izgumrament ghandha tigi michuda. Bl- ispejjez kontra r- rikorrenti.

Sema ix- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Ra il- verbal tal- 15 ta' Dicembru 2004.

Ikkonsidra,

1. B' sentenza tat- 3 ta' Ottubru 2001 l- Bord cahad l- ewwel eccezzjoni tal- konvenut. B' sentenza moghtija mill- Onorabbli Oorti ta' l- Appell tal- 15 ta' Marzu 2002 s- sentenza tal- Bord giet konfermata.

2. Wara li ntemmu l- proceduri l- intimat eccepixxa l- inkompetenza tal- Bord ratione materiae "stante li l- kirja li jgawdi l- intimat hija rizultanti minn koncessjoni enfitewtika temporaneja."

3. B' kuntrat fl- atti tan- Nutar Maurice Gambin tal- 25 ta' Jannar 1958 Maria Assunta Cachia u ohrajn taw b' titolu ta' cens temporanju ghal sbatax il- sena l- fond in kwistjoni. B; kuntratt fl- atti tan- Nutar Remigio Zammit Pace tal- 25 ta' Awissu 1966 taw b' titolu domiju tal- fond ghaz- zmien li kien fadal lil intimat. Il- koncessjoni intemmet fl- 1975.

"Meta s- sbatax il- sena tal- koncessjoni enfitwtika originali spiccaw, jien minn raghaja bdejt inhallas d- doppju tal- ammont tac- cens bhala kera tas- sidien u fil- fatt minn subcens ta' Lm 52 bdejt inhallas kera ta' Lm 108."

4. L- artiklu 12 (7) tal- Kap 158 jghid:

"Meta d- data tat- tmiem ta' l- enfitewzi tkun qabel il- 21 ta' Gunju 1997, id- dispozizzjonijiet ta' qabel dan l- artiklu ghandhom japplikaw biss jekk l- enfitewta jew il- kerrej,

skond il- kaz, ikun ghandu jokkupa d- dar bhala r-residenza ordinarja tieghu f' dik id- data u ma japplikawx jekk ikun hekk qed jokkupa d- dar skond ftehim li jkun ghamel wara li tkun intemmet l- enfitewsi."

5. Mix- xhieda ghalhekk jirrizulta li meta ghalqet l- enfitewzi fl- 1975 l- intimat baqa' fil- fond bis-sahha ta' kirja gdida. Li ma kienx hekk kien ikollu jitlaq barra kif kienet il- ligi dak iz- zmien. Ghal kaz ma japplikaz il- Kapitolu 158 (art. 12) imma japplika l- Kap 69 li jaghti harsien mod iehor lid- djar fejn il- kerej jghammar. Ghalhekk il- Bord qed jichad l- eccezjoni ta' l-inkompetenza.

6. L- ewwel kawzali tar- rikorrenit hi li:

"Illi l- intimat uza l- fond fuq irreferut ghalih ghall- xort' ohra milli ghall- iskop li ghalih kien gie lilu moghti b' kiri minghajr il- kunsens espress ta' sid il- kera."

Din il- kawzali hi dwar bdil ta' destinazzjoni.

7. Il- gurisprudenza tghallem "illi l- prova tal- bdil ta' destinazzjoni, allegatament maghmula mill- inkwilin, trid issir mis- sidien ghax kienu huma li kienu qeghedin jallegawha. Din il- prova necessarjament timponi (1) lokazzjoni certa illi l- fond inkera ghal-certa determinata destinazzjoni, (2) illi l- inkwilin, fil- kors tal- kirja, biddel dik id- destinazzjoni billi beda juza l- fond ghal skop divers minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil- parti principali tieghu, u (3) li jekk dan sehh dan ma kienx gara bl- akwiexxenza u l- kunsens esprss jew tacitu tas- sid" ('Boffa et vs Borg' App. Mill- Bord, 10/01/2000)

"Huwa pacifiku illi jaghmel uzu divers minn ma juzax il- fond skond id- destinazzjoni tieghu (Vol XLII – 1 – 328). B' danakollu l- principju mhux assolut u ma joperax awtomatikamet izda f' kull kaz ghandhom jitqiesu c- cirkostanzi tieghu (Vol XL – 1 – 140. 'Michele Gauci vs Angelo Agius, Appell 25 ta' Frar 1977)('Vella et vs Gauci et', App. 01/12/2004) "Ghanda ssir distinzjoni bejn l- uzu

jew destinazzjoni tal- fond stipulati kontestwalment, sia pure bi ftehim tacitu, u l- uzu jew destinazzjoni skond l-interess jew intenzjoni unilaterali ta' l- inkwilin. Sakemm iz- zewg kontendenti ma jkunux ftehmu fuq id-destinazzjoni esklussiva ghall- finijiet tal- kirja u c-cirkostanzi ma jkunux juru b' mod univoku li l- usu kellu jkun ghal xi destinazzjoni partikolari ma jistax jinghad illi l-inkwilin ikun marbut li juza l- fond ghal skop wiehed biss u ma jkunx jista' jaghmel uzu divers minn dak li jkun beda jaghmel." (App. "Zahra vs Galea", 08/01/1965)

8. Jirrizulta li l- fond inkera bhala dar ta' abitazzjoni. Fuq dan il- partijiet jaqblu. Barra dan l-eccezzjoni dwar l- inkompetenza inghatat ghax il- fond huwa dar u ma kienetx tinghata li kielu l- fond kellu xi uzu iehor. Il- fond kien jintuza ukoll bhala ufficju legali imma l-uzu predominanti kien dak ta' dar. Li jrid jiddeciedi il- Bord huwa jekk il- fond baqghax jintuza skond l- ghan ewlieni tieghu (ara 'Agius vs Said', App. Civ. 08/07/1981 u sentenzi hemm imsemmija)

9. Mill- kuntratt tal- 15 ta' Jannar 2001 fl- atti tan- Nutar Dottor John Spiteri (fol 19-20) jirrizulta li l- fond kien tar- rikorretni u ohtha Maria Dolores Cachia. Meta din ta' l- ahhar mietet fit- 8 ta' April 1994 l- fond kollu sar propjeta' tar- rikorrenti Illum inbiegh lill- intervenuti fil-kawza. Hi tghid li:

"kont krejt id- dar in kwistjoni lill- intimat sabiex juzaha bhala r- residenza ordinarja tieghu u tal- familja tieghu izda rari kont nara l- membri tal- familja ta' l- intimat fid-dar. Dan il- fatt hassibni iktar minn darba dwar x' uzu kien qed jaghmel l- intimat mill- fond in kwistjoni izda minhabba r- relazzjoni tajba li kienet tezisti bejnietna ma bqajtx inhabbel rasi daqsekk dak iz- zmien.

Illi pero' iktar ma beda jghaddi z- zmien, bdejt ninduna li l-familja tieghu kif ukoll l- intimat ma kienux qed jghixu u jorqdu fil- fond in kwistjoni u saret evidenti li l- intimat kien qed juza d- dar bhala ufficju sabiex jezercita l- professjoni tieghu ta' prokuratur legali. Hassejt li kien dahaq bijha"

Ir- rikorrenti bdiet tithasseb imhabba l- istat tad- dar. Tkellmet ma' l- intimat u huwa ppropona li jixtri u sar konvenju fil- 11 ta' Lulju 1996. Meta n- negozju ma sehhx avzat lill- intimat biex juza l- fond kif mifthiem. Accettat l- ahhar kera fl- 1 ta' Novembru 1998. In- kontroezami tghid li ilu snin twal ma jghix f' dan il- find u "il- mara tieghu ilha li telqet mis- sena 1984-1985." Wara tghid li l- intimat u martu fl- istess sena "marru jghixu f' dar vicin is- Sacro Cuor." (fol 94)

Izzid li l- intimat ma qaltlux li mhux juza l- fond bhala residenza ghax "din ma kienetx afferi tieghi." (ibid)

10. In- neputijiet tar- rikorrenti jghidu li zijiethom kienet tilmenta li l- fond ma kienx qed jintuza mill- intimat bhala residenza imma bhala ufficju. Kienet ukoll tilmenta fuq l- istat tad- dar minn barra (fol 10A – 11A)

11. L- intimat fir- risposta teighu dwar bdil ta' destinazzjoni jeccepixxi:

"Kif taf ferm tajjeb l- istess rikorrenti, l- intimat uza u qed juza l- fond ghall- iskop li ghalih kien gie lilu moghti b' kera u kwalisiasi kambjament sar bil- kunsens espress tal- istess sid kif evidenzjat mir- ricevuti tal- kera ta' l- istess fondi."

12. In kontro ezami l- intimat jghid li:
"mis- sena elf disa' mija u sitta u disghin ilhi generalment iva, hafna izjed milli le, immur norqod is- Swieqi, pero gieli norqod 79, Dingli Street u ser nghamel ufficju."…. pero' l- ufficju nzommu 79, Dingli Street u bl- ideja li nergghu mmoru hemmekk, ghax il- post tas- Swieqi huwa tat- tfal." (fol 87-88)

13. Fix- xhieda principali tieghu l- intimat jghid kif kellu jcaqlaq parti mill- familja mid- dar minhabba l- bzonnijet specjali ta' bintu; l- ewwel fi Triq San Lawrenz, Tas- Sliema fejn hu kien imur biss biex jiekol. Wara zewgt itfal bdew jahdmu u xtraw "post ghalihom u li fih toqghod ukoll it- tifla z- zghira li tbati minn disabilta'. "Dan kien niecessarju primarjament fl- interess tat- tifla z- zghira,

pero' jiena nzomm il- fond f' Dingli Street, Sliema, nibqa nghix fih u nuzah, kif dejjem uzajtu bhala ufficju." (fol 74). L- ulied xtraw il- fond fis- Swieqi fl- 4 ta' Settembru 1996.

Jghid ukoll li mill- 1984/85 sal- 1995

"diversi drabi tlabt lis- sid Carmela Cachia biex tbegheli l- fond 'de quo', u wara li kienet tahsibha, r- risposta kienet li missierha kien jghidilha li l- bini qatt ma ghandek tbieghu ghaliex il- bini huwa investiment u l- flus itiru. B' danakollu jiena qabbadt xi periti jigu jaraw il- fond biex nizviluppah u nerga nigbor il- familja kollha fih…. Iddiskutejna kif seta' l- fond jigi zviluppat u mkabbar."

14. L- intimat esebixxa l- karta ta' l- identita' tieghu li hi fuq il- post de quo. Izda dan mhux bil- fors ifisser li l- intimat qieghed joqghod hemm. Kif inhuma l- fatti l- intimat mhux qed juza l- fond bhala r- residenza ordinarja tieghu. Dwar konsum ta' dawl u ilma l- meter reader ma fetahlu hadd mis- sena 2000. Ma kienx hemm konsum mill- 1996 sas- sena 2000. (xhieda Neville Young u Godwin Debono).

15. Mix- xhieda jirrizulta li tbiddlet id- destinazzjoni tal- fond. L- intimat fix- xhieda tieghu qed jipprova jdur l- hemm u l- hawn biex jipprova jsib xi gustifikazzjoni biex jibqa' jzomm il- fond. Xehed mod fix- xhieda principali u mod iehor fil- kontroezami. Min naha l- ohra ir- rikorrenti Carmela Cachia tidher li hija bniedma li ma tafx sewwa l- affarjiet taghha. L- istess jinghad ghall- ohta, illum mejta. Fl- ahhar waslu biex hadu passi, l- aktar minhabba li l- bdil ta' destinazzjoni wassal ghal hsara fil- fond. Il- Bord fl- isfond tax- xhieda moghtija, minkejja z- zmien ma jidhirlux li kien hemm xi akwiexxenza. Kien hemm hbieberija bejn il- partijiet u Cachia li kellhom l- intimat bhala konsulent taghhom ghal xi zmien ghalqu ghajnejhom. L- intimat filli jghid li ghadu juza l- post bhala dar u filli jghid li kellu l- 'kunsens espress' tas- sidien mhabba ir ricevuti ghal- bdil fid- destinazzjoni. Ipprezenta karta ta' l- identita' fuq il- fond, jghid li uliedu xtraw post iehor ghal certi ragunijiet u fl- ahhar ikollu jammetti li hu qieghed hemm. F' dawn ic- cirkustanzi ma jistax javvanz l-

pretest li s- sidein kienu jafu x’ qed jghamel u kienu ‘kuntenti b’ li qed jghamel.

16. La ser jilqa’ t- talba fuq l- ewwel kawzali l- Bord mhux ser jidhol fil- kawzali l- ohra.

Ghalhekk il- Bord jilqa’ it- talba tar- rikorrenti u jawtorizzahom jergghu jiehdu f’ idejhom il- fond 79, bl- isem ‘Assunta’, fi Triq Sir Adriano Dingli, Tas- Sliema, ghall- ghan ta’ tkeccija jaghti tlett xhur zmien m’ illum l- ispejjez jithallsu mill- intimat.

< Sentenza Finali >

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