MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-18 ta' Jannar, 2006

Rikors Numru. 15/2001/1

Professur Ian Refalo u Prokuratur Legali Mario Mifsud Bonnici bhala kuraturi ta' Helen Gauci u b'digriet tas-6 ta' Mejju, 2002 assumew l-atti l-Avukat Dottor John Buttigieg, l-Avukat Dottor Emanuel Buttigieg, Mary Rose mart l-Avukat Dottor Joseph Brincat, Tanya mart John Wismayer, Monica mart Herman Magro, Carmen mart Joseph Houlton, John Joseph Bezzina u Julie Anne Bezzina stante l-mewt ta' Helen Gauci fl-14 ta' Marzu, 2002

vs

Carmel sive Charles u Josephine mizzewgin Agius

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fis-26 ta' Frar 2001 biz-zieda awtorizzata fis-17 ta' Mejju, 2002 fejn esponiet illi:

Illi l-esponenti nomine jikru lill-intimati l-fond numru 25, Saint Francis Street, Hamrun, bhala garage, bil-kera ta' Lm30, tletin lira, fis-sena, li jithallas kull sitt xhur bil-quddiem u li jaghlaq fil-1 ta' Lulju, 2001.

Illi l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera ta' dan il-fond;

Illi inoltre, l-esponenti nomine ghandhom bzonn ta' dan il-fond ghall-uzu personali tal-qraba ta' Helen Gauci.

Illi l-intimati ikkagunaw hsarat kunsiderevoli fil-fond.

Ghaldaqstant, l-esponenti nomine jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord illi joghgbu jawtorizzahhom illi ma jgeddux il-lokazzjoni ta' dan il-fond a favur ta' l-intimati u li jordna lill-istess intimati illi jizgumbraw minn dan il-fond fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dan il-Bord.

Ra r-risposta ta' l-intimati pprezentata fit-12 ta' Marzu, 2001 fejn esponew:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi r-rikorrenti jridu qabel xejn jippruvaw it-titolu taghhom; kif ukoll il-mandat taghhom u t-titolu li qed tivvanta Helen Gauci. Ir-rikorrenti jridu jippruvaw il-kirja li qeghdin jallegaw li kien hemm.

3. Illi l-fond in kwistjoni inizjalment kien gie imniffed mar-residenza ordinarja tal-intimati li ilhom hekk jokkupawh anke bil-konsapevolezza tas-sidien; ghalhekk il-bzonn li qeghdin jinvokaw ir-rikorrenti huwa rrilevanti. Kien intiz u uzat bhala estensjoni ghad-dar li l-intimati ghandhom biswit il-fond il-kwistjoni.

4. Illi l-intimat kien qed izomm il-pussess tal-fond in kwistjoni bis-sahha ta' konvenju li kopja tieghu qed tigi annessa. Il-kuntratt finali ma sarx ghax kien ghad jonqos digriet tas-Sekond'Awla u dak il-konvenju kien jibqa' validu sa zmien xahar mid-data tad-Digriet tas-Sekond'Awla. Fil-fatt l-intimati qatt ma hallsu kera u s-

sidien qatt ma talbuha proprju ghax kienu jafu b'dan il-konvenju u bil-fatt li l-intimati kienu hallsu s-somma sostanzjali indikata fil-konvenju;

5. Illi l-intimat hallas elf lira Maltin (Lm1000.00) anke kieku din titqies bhala kera ghandha tkopri kull kera li talvolta kienet dovuta u oltre.

Ra d-digriet tieghu tal-4 ta' Gunju, 2003 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Fredrick Valentino u l-AIC John Sciberras.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Semgha t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet.

Ra l-verbal ta' l-1 ta' Dicembru, 2005.

Ikkunsidra:

1. Dan ir-rikors gie prezentat fis-26 ta' Frar 2001 u r-rikorrenti giet nieqsa fl-1 ta' Marzu, 2002 u l-gjudizzju gie trasfuz fil-werrieta taghha. Il-fond kien gie f'idejn Helen Gauci b'divizjoni tal-5 ta' Mejju 1979 u l-avukati tal-partijiet qablu li r-rikorrenti ta' llum huma l-proprjetarji tal-fond wara ezami ta' dokumenti inkluz ledger dwar dhul ta' kirjiet ta' cnus. Il-proprjeta' tar-rikorrenti kien jiehu hsiebha huha Anthony Bezzina li miet fil-1980 u warajh inhatru kuraturi l-Professur Ian Refalo u l-Prokuratur Legali Mario Mifsud Bonnici. Il- Bord jifhem li dan huwa bizzejjed ghal- prova tat- titolu.

2. Fis-27 ta' Settembru, 2000 il-kuraturi baghtu ittra ufficjali lill-intimati biex ihallsu l-arretrati ta' kera tal-fond 25, Triq San Frangisk, il-Hamrun. L-intimati wiegbu b'ittra permezz ta' l-avukat taghhom u talbu provi dwar jeddijiet fuq il-fond. Qalu li "ghal hlas ta' kera huwa preskritt bit-trapass ta' hames snin u li Charles/Carmelo Agius (intimat) "kien hallas Lm1000 lil Anthony Bezzina u kien inghata permess jibni strutturi oltre dawk ezistenti.

Inghatat twegiba fl-1 ta' Novembru, 2000 dwar it-titolu fuq il-fond, saret interpellazzjoni ghal kera mill-1 ta' Jannar 1980 u ghat-tnehhija ta' strutturi ta' bini. Mal-ittri taghhom l-intimati baghtu kopja ta' konvenju bid-data tal-15 ta' Ottubru, 1979 fejn quddiem in-Nutar Joseph Cachia, Anthony Bezzina f'isem ohtu Helen Gauci intrabat li jbiegh u jittrasferixxi lill-intimat, li intrabat li jixtri u jakkwista l-fond 'de quo' bil-prezz ta' elf lira Maltija (Lm1,000). Il-ftehim kien soggett ghall-approvazzjoni tas-Sekond'Awla tal-Qorti Civili. Fis-17 ta' Jannar 1980 il-partijiet intrabtu li "jirrinovawh sa zmien xahar minn meta johrog id-digriet li jawtorizza l-att mis-Sekond'Awla tal-Qorti Civili. Fl-iskrittura isfel nett in –Nutar Joseph Cachia nizzel li 'vera kopja ta' simili dokument konservat ghandi. Illum 13 ta' Marzu, 1981".

3. Fir-rikors ir-rikorrenti jghidu li huma qed jikru lill-intimati. Dawn ta' l-ahhar ipprezentaw kopja ta' ktieb ta' ircevuti (fol 98) li juri li fil-11 ta' Gunju, 1979 Anthony Bezzina pro et noe ircieva Lm30 bhala kera tal-fond minghand l-intimat ghaz-zmien 1 ta' Jannar 1979 sal-31 ta' Dicembru 1979. Anthony Bezzina miet fit-12 ta' Novembru, 1980.

4. Il-kera thallset darba. Skond l-intimat il-ktieb tal-kera sar ghax Anthony Bezzina
"Sakemm jirranga, hu qal. Jiena ma nafx x'ried jirranga, hux, jiena ma nafx, ghax la haga kienet tieghu, ma jidhirliex li kellu jirranga xi affarijiet" (fol 176).

5. L-akbar kwistjoni bejn il-partijiet hi dwar jekk thallsux elf lira Maltija (Lm1000), it-total tal-prezz tal-bejgh/xiri. Il-partijiet jaqblu li saret 'il-kitba' tal-15 ta' Ottubru, 1979. Fil-fatt dan hu konvenju li meta l-kuraturi saru jafu bih (ara para 3) marru quddiem l-Onorabbli Sekond'Awla tal-Qrati Civili. Perit imqabbad mill-imsemmija qorti ghamel stima tal-fond ferm izjed minn elf lira u kollox waqaf hemm.

6. Gara x'gara l-kuntratt ma sarx. Hija haga tassew stramba li ghal ghoxrin (20) sena l-kuraturi ma intebhu b'xejn meta fil-ledger a fol 63 (15) il-post hu mnizzel bhala mikri bi tletin lira (Lm30). Li jirrizulta zgur hu li saret kirja u

li sar konvenju. Il-Bord ma jidhirlux li ghandu jidhol fi kwistjonijiet ohra li ma jaqghux taht il-kompetenza tieghu. Kif inhuma l-affarijiet l-Bord ghandu quddiemu kirja valida. Fuq affarijiet ohra l-partijiet setghu marru quddiem il-Qrati ordinarji. La ma sarx il-kuntratt il-kera suppost baqghet tithallas. Skond l-artikolu 1196 (1) tal-Kodici Civili r-rekwizit baziku hu li l-kontestanti jkunu kreditur u debitur reciprokament lejn xulxin. Barra dan il-kompensazzjoni ma tistax tigi ntavolata bhala li tavvera ruhha ipso jure ghar-rigward ta' krediti li m'humiex ammessi mill-parti l-ohra (Vol XXXVII -1- 490), ma jistax ikun hemm kompensazzjoni meta l-ammont ikun kontestat. ("Mamo noe vs Borg" Kummerc per C Scicluna 16 ta' Gunju, 1990. F'dan il-kaz kollox hu kontestat u bl-ebda mod ma jista jinghad li hemm tpacija (ara wkoll Iceberg Refrigeration Services Limited vs Albert Debono, Appell 12 ta' Jannar, 2005).

7. L-ewwel (fil-bidu kienet hi biss) kawzali tar-rikorrenti hi morozita' fil-hlas tal-kera. Skond l-artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta il-Bord jaghti permess lil sid il-kera li ma jgeddidtx il-kirja "jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti........ il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-hlas tal-kera jekk dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed ma jkunx hallas il-kera fi zmien hmistax-il jum minn dak inhar illi sid il-kera jitolbu l-hlas".

8. Ir-rikorrenti baghtu ittra ufficjali fis-<u>27 ta' Settembru, 2003 </u> (fol 21) ghaz-zmien mill-1 ta' Jannar, 1980. Intbaghtet ittra ohra fl<u>-14 ta' Novembru, 2000</u> ghall-arrettrati ta' kera mill-1 ta' Jannar 1980. Saru zewg interpellazzjonijiet ghall-istess zmien jew perijodu.

9. Il-gurisprudenza tghallem li
"Biex l-inkwilin jigi kunsidrat moruz jehtieg li huwa jkun baqa' moruz fil-hlas ta' zewg rati ta' kera, u illi ghal kull rata huwa jkun gie interpellat ghall-hlas u halla jghaddu 15-il gurnata mill-interpellazzjoni minghajr ma jhallas, u mhux bizzejjed li ssir interpellazzjoni wahda ghal zewg rati jew anke aktar". ("Farrugia pro et noe vs Bonnici et", Vol XXX IA -1-106).

Din is-sentenza dahlet fl-gheruq tat-tifsira tal-ligi, ghaliex saret il-ligi u l-isfond socjali li nibtet il-ligi. Fil-kaz li ghandu quddiemu l-Bord qed jintbaghtu zewg interpellazzjonijiet fi zmien qasir bejn xulxin ghall-istess perijodu, proprju kif gara fis-sentenza fuq imsemmija. Din is-sentenza giet imfissra f'ohra aktar qrib fiz-zmien. ("Gasan Properties Limited vs Avukat Dottor Joseph P Bonello noe" (Appell 10 ta' Jannar,2000)

"Jekk iz-zewg skadenzi jkunu maqghudin flimkien u ssir interpelazzjoni wahda, allura jigi maqtul l-iskop tad-disposizzjoni li barra mill-iskadenzi ghandu jkun hemm interpellazzjoni fil-kaz almenu ta' <u>zewg skadenzi</u> (sottolinear tal-Qorti ta' l-Appell)

10. F'dan il-kaz l-interpellazzjonijiet jirreferu ghall-istess skadenzi. Hu minnu li l-kerrej ma hallasx kera ghal zmien twil u lanqas ma hallas wara, l-interpellazzjonijiet li saru m'humiex bizzejjed biex tintlaqa' talba ghal zgumbrament. Mhux l-ghan tal-ligi li s-sid f'daqqa jintebah u jitlob it-tkeccija tal-kerrej. Jinghad ukoll li ma hemm l-ebda forma sagrosanta ta' kif issir interpellazzjoni. Tista' ssir bil-kliem, b'kitba, b'mezzi aktar moderni. "Ma hemm xejn fil-ligi li jirrikjedi li l-interpellazzjoni ghandha tkun f'termini imperjuzi jew minatorji (ara "Zerafa vs Peresso" Appell Civili 22 ta' Mejju, 1991). Il-ligi ma tghidx li fl-interpellazzjoni l-kreditur ossija l-lokatur ghandu jispecifika l-ammont dovut (Spiteri vs Cefai noe, 20 ta' Mejju, 1963, Vol XLVII-1-287) jew jintima l-izgumbrament. (Appell "Camilleri vs Rutter Giappone noe et", 25 ta' Mejju, 1985). Il-preskrizzjoni ma ghandha x'taqsam xejn man-nuqqas ta' hlas tal-kera li jista' jwassal ghall-izgumbrament. Is-sid jista' jmexxi quddiem il-qrati ordinarji biex jithallas u f'dak il-kaz tista tigi eccepita l-preskrizzjoni. Il-morizita', kif intqal fis-sentenza in re "Pace Feraud vs Farrugia" (12 ta' Dicembru, 1952 mhux pubblikata) "ma tintendix li jkun dovut il-quantum ta' almenu zewg simestri, imma testendi nuqqas ta' puntwalita' fil-hlas tal-kera fis-sens li jkunu saru almenu zewg interpellazzjonijiet ghal zewg skadenzi u, kull darba, il-kerrej ikun naqas li jhallas fi zmien hmistax-il gurnata mill-interpellazzjoni. Dwar dan

jista jingibed argument ukoll mis-sentenza l-ewwel imsemmija fit-tielet paragrafu ta' din is-sentenza. Il-Kap 69 ma ghandux 'jaqsam' mal-artikolu 2156(c) tal-Kodici Civili. Bhala zieda jinghad li fil-ligijiet specjali dwar il-kiri l-preskrizzjoni tissemma fl-artikolu 11 u 12 tal-Kap 116 (ara "Koludrovich vs Muscat", 1 ta' Gunju, 1959, Vol XLIII-1-518, 'Axiaq vs Bonnici et' 23 ta' April, 1965, Vol XLIX -1-336).

11. Billi l-intimati mhumiex moruzi skond il-ligi il-Bord jichad it-talba ghall-izgumbrament mibniha fuq l-ewwel kawzali.

12. Fil-bidu ta' dawn il-proceduri r-rikorrenti talbu li jzidu kawzali. It-talba giet milqugha fis-sbatax ta' Mejju, 2002.

"L-intimati kkagunaw hsarat konsiderevoli."

Il-partijiet meta gie pprezentat ir-rapport tal-periti rrimettew ruhhom ghalih. Mir-rapport jirrizulta li l-fond numru 25 "gie maqsum fisikament f'zewg setturi b'hajt tal-franka bis-sezzjoni ta' quddiem fil-faccata adebita bhala garage u l-parti retroporta tintuza bhala kcina u living room. Fil-parti ta' quddiem hemm bieb tal-garage tal-hadid b'erba tebqiet, u paviment ta' l-art tal-konkos. Fil-parti ta' wara, l-art hija tac-ceramika". Dan il-fond mill-parti ta' wara "gie integrat mal-fond adjacenti u sovrapost 23/24 Saint Francis Street, Hamrun, permezz ta' hnejja wiesa tal-franka u tnehhija ta' hajt divizorju ntern. L-arja ta' fuq il-fond 'de quo' (numru 25) giet zviluppata mill-intimati bhala parti mir-residenza 23/24 u dil kostruzzjoni gdida ma hix accessibbli direttament la mill-garage u lanqas mill-kcina/living area."

13. Ir-rikorrenti jghidu li d-dar ta' l-intimati (proprjeta' ta' l-intimati) giet imniffda mal-fond 'de quo'. Fuq l-arja tal-fond sar bini gdid. Fl-iskrittura bejn il-partijiet (fol 3) barra l-fond tissemma l-arja 'libera tieghu'.

L-intimati l-ewwel kellhom in-numru 23. Wara xtraw it-24 u malli zvojta l-fond 25 li kien dar 'haduh' minghand

Bezzina ghax xtaqu jaghmlu garage. Waqqghu l-fond u ghamluh kif xtaqu huma.

14. Jirrizulta li l-intimati ghamlu l-istrutturi bil-permess ta' Anthony Bezzina. L-intimati huma l-unici nies li baqghu hajja miz-zmien li saret il-kirja u x-xhieda taghhom ma hix michuda. Barra dan ma tridx tinsa li bejn il-partijiet sar konvenju u s-sid kellu l-biza li minhabba nuqqas ta' djar id-Dipartiment tad-Djar (kif kien maghruf dak iz-zmien) seta' jirrekwizizzjona d-dar. Fir-rikors jissemmew hsarat konsiderevoli. Ma hemm l-ebda hsara fid-dar. Il-fond 'de quo' sar garage u fuq wara saret kcina u living room. Il-bieb ta' barra hu ta' garage. L-intimati ghaqdu dan il-fond permezz ta' hnejja wiesa tal-franka u t-tnehhija ta' hajt divizorju. Ghaqdu l-proprjeta' taghhom ma' dik li kienu ser jixtru. Apparti l-kwistjoni ta' kunsens tas-sid, billi giet imnivda proprjeta' tal-intimati ma' dik mibnija, l-gurisprudenza tghallem li xoghol bhal dak ma jgibx is-senzjoni ta' zgumbrament (ara "Borg et vs Tabone" Appell Inferjuri 11 ta' Marzu, 1986; 'Debono et vs Tanti et' Appell 1 ta' Dicembru, 2004). Kollox jista' jitnehha u jigi kif kien, fi tmiem il-kirja.

15. Dwar il-kostruzzjoni fuq il-bejt dawn huma enhancements u jistghu jitnehhew – lc-Chairman iddiskuta r-rapport tal-periti. Fuq dan il-punt ir-rikorrenti m'humiex cari bizzejjed. Drabi, donnhom qed ighidu li l-intimati uzurpawlhom l-arja (haga li mhix kompetenza tal-Bord) u drabi li saritilha hsara (dwar hsara/uzurpazzjoni ara "Azzopardi vs Agius" Appell 17 ta' Novembru, 1972 li kkonfermat sentenza tal-Bord moghtija fit-8 ta' Gunju, 1972 u "Grech noe vs Falzon et", Bord li Jirregola l-Kera, 26 ta' Settembru, 2000). Fil-konvenju l-arja hija inkluza. Wkoll il-gurisprudenza tghallem li 'f'nuqqas ta' esekuzzjoni espressa fil-ftehim tal-kirja il-lokazzjoni tikkomprendi l-bejt tal-fond anke jekk ma jkun hemm access regolari ghalih. ('Briffa vs Debono' 25 ta' Frar, 1965 per A Gauci Maistre).

16. Ghat-tibdil intalab il-permess, dak iz-zmien tal-P.A.P.B. li hargitu. L-intimat tajjeb jew hazin iffirma bhala sid. Kien applika fit-28 ta' Jannar 1979 (Dok A a fol 103) meta kienet saret il-kirja imma qabel ma sar il-konvenju.

17. Anke li kieku x-xogholijiet imsemmija saru minghajr il-permess tas-sid xorta ma jgibux is-sanzjoni ta’ l-izgumbrament (ara ‘Vella et vs Grech’ Appell 14 ta’ Lulju, 2001 u sentenzi hemm imsemmija.

18. Ghalhekk il-Bord jichad it-talba msejsa fuq din il-kawzali.

Fuq iz-zewg kawzali t-talba hi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti. Tibqa’ impregudikata l-kwistjoni dwar il-pagament jew le ta’ elf lira Maltija (Lm1,000).

< Sentenza Finali >

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