O. Reg: €50 .05.

sig b'risp.

Fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili
(Sede Kostituzzjonali)

REGISTRY SUPERIOR COURT
No: ______
25 MAY 2020
1594
PAID

Prez:- €60.00.
DIReg:- €50.00.
1Reg:- € 6.00.
1Not:- € 1.20.
1NIQ:- € 2.33.

Hlas:-€119.53.

Rikors Numru 62/2020 FDP

Rita Falzon (KI 543661M)

Vs

Dun Saverin sive Xavier Cutajar
(381047M)
Avukat tal-Istat

Risposta ta' Dun Saverin sive Xavier Cutajar

Jesponi bir-rispett

1. Preliminarjament, l-esponent jeċċepixxi n-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti sabiex tiddeċiedi fuq it-talbiet attriċi biex tottjeni l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond li qed tallega li hu tagħha, u cioe' l-appartament numru 2/10, Triq Sant Andrija, Lija u dan peress illi din il-kompetenza hija vestita biss fil-Bord li Jirregola l-Kera' ai termini tal-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili u tal-artikolu 16(4) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri (illum Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Illi jekk l-attriċi ħasset illi l-kera kienet baxxa wisq kellha kull jedd titlob l-istess Bord tal-Kera, għal aġġustament fil-kera jekk tħoss li hija meħtiega.

3. Illi din il-Qorti għandha wkoll tonqos milli teżercita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenżjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) billi l-attriċi naqset li teżawrixxi r-rimedji ordinarji disponibbli skond il-liġi.

4. Illi din il-Qorti ukoll m'hijiex dik legalment maħluqa biex tkun kompetenti biex tevalwa r-relazzjoni li kien hemm bejn żewġ individwi privati, u ċioe' l-esponent u d-defunt Salvatore Muscat; liema relazzjoni kienet waħda tajba ħafna li kienet testendi saħansitra mal-familja tal-esponent tul iż-żmienijiet li għalhekk qatt ma kien hemm xi talba għal xi żieda fil kera ħlief bl-emmendi tal-2010.

5. Illi l-esponenti mhumiex leġittimi kuntradittturi fil-kawża odjerna u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, billi din l-azzjoni kellha tinġieb biss kontra l-Gvern jew entita' pubblika oħra li huma vestiti skond il-Kostituzzjoni jew il-liġi li jiggarantixxu l-garanzija tat-tħaris tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem ai termini tal-istess Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenżjoni Ewropea.

6. Illi f'kwalunkwe każ b'din il-kirja mertu ta' din il-kawża, u fiż-żmien li saret, l-attriċi ma tistax tinvoka ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni peress illi din hija espressament mhux permissibli jew possibli ghax artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa ċar f'dan ir-rigward.

7. Illi bla preġudizzju għal dak kollu dikjarat hawn fuq, allavolja kien hemm diversi kawżi fejn il-Qorti dikjarat li kerejja ma setgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom bil-liġi, xorta kull każ kien differenti u l-ebda persuna li ma kelliex saqaf ieħor fuq rasha ma spiċċat barra fit-triq għax l-ebda lokazzjoni bħal din ma ġiet terminata.

8. Illi barra illi l-attriċi kellha r-rimedji msemmija fil-Bord li Jirregola l-Kera, l-emmendi li saru bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 kienu immirati sabiex il-kera tibda tiġi aġġuistata, tant illi l-esponent mal-ewwel beda iħallas l-ammont stipulat bil-liġi u anke kull awment dettat bis-saħħa tal-istess liġi.

9. Illi mingħajr preġudizzju, l-ebda kawża ma għandha tkun diretta kontra l-esponenti għaliex l-attur Dun Saverin dejjem wettaq l-obbligi kuntrattwali u legali kollha kemm ilu jgħix fil-post, kif għamlu ukoll l-ġenituri tiegħu li għexu fil-post qablu u miegħu. Fil-fatt kif dikjarat fir-rikors promotur il-ftehim tal-kirja sar aktar min ħamsin (50) sena, ilu meta d-defunt Salvatore Muscat kien krieh lil missier l-esponent u li l-istess missier l-esponent baqa jgħix fil-fond sa mewtu bl-esponent dejjem baqa jgħix ħajtu fl-istess fond sal-ġurnata tal-lum.

10. Illi li il-fond tħalla fi stat dilapidat u nieqes mill-manutenzjoni meħtiega hija allegazzjoni totalment infondata fil-fatt u fid-dritt, għax mhux talli l-esponent ħa ħsieb il-post imma saħansitra għamel xogħol ta' restawr estensiv u mhux biss ta' manutenzjoni. Fil-fatt, peress illi l-post huwa antik ħafna u għalhekk umduż, minflok li l-esponent għatta l-ħsarat li fih, ħa ħsieb illi tinbarax l-ġebla kollha tas-sular t'isfel, waqt li anke nfetħu l-fili biex isir restawr kif suppost u mhux tiswija kosmetika jew superfiċjali.

11. Illi allovolja dawn il-materji ukoll mhumiex kompetenza ta' din il-Qorti, xorta l-esponent qed jiddikjara li la kien hemm u lanqas hemm xi persuna oħra tgħix fil-fond u għalhekk dak li qed tinsinwa l-attriċi hija biss intiża sabiex tagħti l-impressjoni illi l-esponenti qed jippermetti lil terza persuna tidħol fil-fond sabiex l-istess tkun tista tabita fih wara l-mewt tiegħu. Waqt li ta' min isemmi li tul il-kirja l-esponent jista idaħħal minn irid ġo daru, xorta l-attriċi setgħet żgur tivverifika li ma Dun Saverin ma joqgħod ħadd.

12. Illi l-allegazzjoni illi l-fond mhux qed jiġi użat b'mod regolari huwa wkoll allegazzjoni li ta' min jistmerra għax l-attriċi taf illi l-fond hija d-dar residenzjali tiegħu, kif kienet ukoll tal-ġenituri tiegħu minn dejjem. Barra minn hekk, l-attriċi taf li l-esponent

jagħmel ċertu żmien fis-sena msiefer peress illi jagħmel xogħol missjunarju ma dak in-nies l-aktar fil-bżonn. Fil-fatt, kien l-Isqof li bagħtu jagħmel xogħol tant fejjiedi barra minn xtutna u żgur li l-fatt illi ma jkunx kuljum fis-sena f'Malta m'għandux jitqies li b'xi mod abbanduna l-fond jew ħa residenza x'imkien ieħor. Jiġi miżjud ukoll illi l-liġi hija ċara meta persuna għandha titqies li mhijiex qed toqgħod b'mod regolari, li żgur m'humiex meta wieħed isiefer fuq xogħol jew wisq inqas jekk bniedem jintbat jagħmel missjoni mal-ifqar fost il-fqar.

13. Illi l-attriċi qed tilmenta ukoll illi bill-liġijiet viġenti, m'għandiex speranza tanġibbli li qatt tikseb ir-redditu reali tal-istess fond u kwindi li tgawdih liberament kif ukoll li tieħu lura l-pussess tal-fond matul ħajjitha. Illi b'kull dovut rispett, ħarsa lejn in-numri tal-karti tal-identita' tal-attriċi u l-esponenti, jidher ċar illi l-esponent għandu eta ferm avvanzata ħdejn l-atrici. Fil-fatt, wara operazzjoni serja ta' bypass hija l-ħniena t'Alla li l-esponenti, anzjan ta' 73 sena għadu fostna jagħmel il-ġid ma dawk l-aktar fil-bżonn.

14. Illi l-attriċi lanqas ma tista tinsinwa illi ilha isoffri xi preġudizzju serju fir-rigward tad-tgawdija tal-fond meta fil-fatt Salvatore Muscat miet f'inqas min sena qabel ma ġiet intavolata din il-kawza u għalhekk dan il-fond iddevolva fuq l-attriċi ftit xhur ilu biss.

15. Illi l-attriċi ma tistax teċepixxi l-ipoteżi li kieku Salvatore Muscat kien jieħu aktar kera mill-esponenti kienet tagħmel xi differenza fi flus li setgħet wirtet min għandu ghax skond it-testment anness mar-rikors promotur, il-bilanc kollu tad-depositi bankarji u titoli li jirrapresentaw flus li kien jippossejedi f'jum mewtu kellhom imorru għal karita'.

16. Illi fuq dak allegat illi qed jinħoloq preġudizzju kbir, spoporzjonat u inġustfikat a detriment tar-rikorrenti, tajjeb illi wieħed jghid illi din il-Qorti dejjem saħqet biex tatwa dak li hu ġust u proporzjonat, u għalhekk il-fatt illi jekk Dun Saverin jiġi żgumbrat minn daru m'ghandux saqaf ieħor fuq rasu waqt li l-attriċi wirtet ammont sabieh ta' beni u propjeta mid-defunt kuġin tagħha Salvatore Muscat.

17. Illi huwa tajjeb li l-Qorti tinnota illi fl-ittra msemmija tal-14 ta' Ottubru 2019, fejn l-attriċi infurmat lill-esponenti li kienet saret is-sid tal-fond in kwistjoni, ma tantx ħliet żmien ghax fl-istess ittra nfurmatu illi riedet l-fond lura mingħajr dewmien.

18. Illi allavolja qed jiġi allegat illi l-esponenti naqas milli jottempra ruħu mat-talba attrici miktuba fl-ittra msemmija, fit-22 ta' Ottubru 2019 l-esponenti permess tal-konsulent legali tiegħu kiteb lura l-ittra datata (annessa u mmarkata bhala DOK B) fejn wera id-dispozizzjoni tiegħu li ken lest jasal għal xi tip ta' ftehim bla pregudizzju waqt li xejjen l-allegazzjonijiet fil-konfront tiegħu.

19. Illi saħansitra wara li ntbagħtet dik l-ittra, permess ta' korrespondenza elletronika(annessa u mmarkata bħal DOK C) il-konsulent legali tal-esponenti ukoll wera disponabilita' assoluta illi kif is-sitwazzjoni tiġi lura għan-normal fil-pajjiz, kien dispost illi ssir spezzjoni bil-perit tal-attriċi fuq il-fost. Madankollu, wara din il-korrespondenza kollha l-attriċi għażlet illi tintavola kawza b'urgenza fl-aktar żmien ta' kalamita' dinija meta l-Qrati kellhom jitħallew joperaw għal każijiet verament urġenti

u zgur mhux meta nies vulnerabbli bħal l-esponenti huma ordnati li ma joħorgux mid-dar.

20. Illi allavolja huwa allegat li l-attrici ma baqgħetx taċċetta l-kera għax l-esponent naqas li jottempra ruħu mat-talbiet tagħha, dan mhuwiex minnu għax l-attriċi qatt ma aċċettat il-kera.

21. Illi għalhekk dak allegat illi kwalsiasi tentattiv għall-awment tal-kera ikun inutli stante li din tibqa irriżorja, l-esponent jerġa jiddikjara illi l-attrici lanqas ippruvat tiltaqa mal-esponent u tasal bil-kelma t-tajba, minkejja li kien hemm il-korrispondenza biex turi dan.

22. Għar-raġunijiet fuq esposti u dawk ir-raġunijiet l-oħra li ser jingiebu waqt is-smiegħ ta' din il-kawża, it-talbiet kollha attrici għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjez.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Avv. John Seychell Navarro
71, St. John's Mansions,
Triq Sant Antnin, San Ġwann

Av. Frank Cassar
Difensore

P.L. Daniel Aquilina

Notifika: 1. Avukat Peter Fenech, Qrati tal-Ġustizzja, Valletta.
2. Avukat tal-Istat, Pjazza San Ġorg, Valletta.

25 MAY 2020

Illum ....
PL Daniel Aquilina
Ippreżentata mill..........
Bi tliet (3) Doki
bla dok./b.......... dokumenti

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur
Qrati tal-Ġustizzja (Malta)

Odhr

Dr. JOHN SEYCHELL NAVARRO
Dip. Hlth Science (Env. Health), Dip. Mgmt Studies, Dip. Not. Pub., LL.B., LL.D.
71. St. John's Mansions, Triq Sant Antnin, San Gwann, SGN 1436
Tel: 79798877-E-mail jsnlegal@gmail.com

22 ta' Ottubru 2019.

Sa Rita Falzon
40ª, Triq Merino
Lija LJA 1165

Permezz tal-prezenti Dun Xavier maghruf bhala Dun Saverin Cutajar filwaqt li jaghmel referenza ghall-ittra tal-konsulent legali tieghek datata 14 ta' Ottubru 2019 qieghed jirrileva li l-pretenzjonijiet kontenuti fl-ittra tieghek huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Fl-ewwel lok, f'kirja tal-fuq minn 73 sena, meta r-relazzjonijiet bejn il-familja tal-klijent tieghi ma' Salvu Muscat kienu dejjem tajbin hafna, il-klijent tieghi staghgeb kif ma ghamiltx almenu tentattiv biex tasal ghal xi soluzzjoni bil-kelma t-tajba qabel ma baghttlu l-ittra legali.

Fit-tieni lok, infakkrek illi l-ligijet ghal kirjiet ta' qabel l-1995 f'xi kazijiet gew iddikjarati li jiksru l-ligijet fundamentali tal-bniedem permezz ta' certu sentenzi f'kazijiet u cirkostanzi specifici u ghalhekk dawn l-istess sentenzi jaghmlu stat biss bejn il-partijiet ta' dawk il-kawzi.

Fit-tielet lok, id-destinazzjoni u l-uzu tal-fond ghadu jintuza ghal skop ta' residenza ordinarja tal-klijent tieghi u ghalhekk dak li hu allegat minnek mhuwiex veru. Fil-fatt il-fond huwa l-post fejn jghix il-klijent tieghi u mhuwiex minnu illi qed jigu uzat min terzi kif allegat.

Waqt it-tgawdija tal-kirja il-klijent tieghi jista jdahhal lil min irid bla ebda htiega ta' awtorizazzjoni tieghek, pero xorta jista jikkonferma illi l-persuni li qeghdin jidhlu qed jaghmlu l-manutenzjoni li f'post antik bhal ma hu l-fond in kwistjoni, huwa mehtieg b'aktar frekwenza u attenzjoni.

Ghaldaqstant, in vista tas-suepost, l-klijent tieghi qieghed jikkonsidra l-ittra tieghek xejn hlief bhala mezz li bih il-kirja tieghu qed tigi molestatata meta hija wahda kompletament legali.

Madankollu l-klijent tieghi, li wara kollux huwa qassis, irid li tibqa issaltan r-rieda tajba bejnitkom u ghalhekk, bla pregudizzju lest li jiltaqa mieghek sabiex ixejjen l-pretenzjonijiet li nholqu bejnietkom u taslu f'kompromess. Dan pero bla ma jigu mittiefsa d-drittijiet tieghu li huma cari u fermi fil-kirja legali li ghandu fuq il-fond.

Tant biex taghraf timxi u ma'taghmilx aktar spejjes inutli.

Av. John Seychell Navarro

Gmail

Dehl C

John seychell navarro <jsnlegal@gmail.com>

Spezzjoni fuq il-Fond numru 10, Flat 2, Triq Sant Andrija, Lija

3 messages

Dr. John Seychell Navarro <jsnlegal@gmail.com>
To: azammit@iurismalta.com

23 March 2020 at 13:35

Ghaziz Kollega

Nikteb ghan-nom ta' Dun Saverin Cutajar b'riferenza ghas-sugget imsemmi.

Nifhem illi probbabilment meta nkitbet l-ittra ma' kienx hemm dan l-inkwiet kollu fif-dinja.

Madankollu, qed niktiblek bhala etika sabiex nirregista l -kooperazzjoni shiha tal-klijent tieghi biex kif forsi meta jghaddi dan kollu inkunu nistghu naccedu fuq il-post.

Permezz tal-prezenti irrid ninfurmak ukoll illi barra Dun Saverin, jien ukoll nesigi li nkun prezenti waqt tali spezzjoni.

Waqt li nixtieqlek is-sahha, lillek u lil-familja,

Inselli ghalik

Avv. John Seychell Navarro

*Dr. John Seychell Navarro *
Dip. Hlth Science (Env. Hlth). Dip. Mgmt Studies,
Dip. Not. Pub., LL.B. ,LL.D

Andrea Zammit <azammit@iurismalta.com>
To: "Dr. John Seychell Navarro" <jsnlegal@gmail.com>
Cc: Peter Fenech <pfenech@iurismalta.com>

24 March 2020 at 14:47

Għażiż kollega,

Dirett nikkomunika miegħek għan-nom tal-klijenta tagħna s-sinjura Falzon.

Filwaqt li nirringrazzjak talli għoġbok tavżana bil-kooperazzjoni sħiħa tal-kiljent tiegħek fir-rigward tal-ispezzjoni fuq il-post, nixtieqek tikkonferma jekk, wara li tiġi ripristinata n-normalita' fil-pajjiż, Dun Saverin Cutajar huwiex ser ikun preżenti f'Malta fiż-żmien qarib meta l-ispezzjoni tiġi ffissata.

Qiegħed nistaqsik għaliex il-klijenta informatni li solitament Dun Cutajar ikun imsiefer fuq missjoni u ma jirritornax Malta qabel iż-żmien tal-festa f'Lulju.

Tajjeb li nisħaq li idealment tali spezzjoni għandha ssir kemm jista' jkun bla dewmien ulterjuri, ġaladarba jiġu superati d-dubbji taż-żminijiet straordinarji li qegħdin ngħixu fihom bħalissa.

Il-klijenta m'għandhiex diffikulta' li inti tkun preżenti.

Għal dan il-għan ser inkun qiegħed nerġa' nikkomunika miegħek fiż-żmien li ġej.

Inselli għalik u nixtieqlek is-saħħa lilek u lil għeżież tiegħek.

Tislijiet,

IURIS
ADVOCATES

ANDREA ZAMMIT LL.B. (HONS.), M. ADV (MELIT.)
JUNIOR ASSOCIATE

36, Archbishop Street, Valletta, VLT 1447, Malta
(+356) 2122 4327, 2122 6331, 2124 1507, 2124 8025
(+356) 2124 7170
www.iurismalta.com
info@iurismalta.com

The information in this email and any attachments are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you are not the intended recipient, please notify the sender immediately using the sender email address and delete this email. You should not read or copy this e-mail, use it for any purpose, disseminate it or disclose its contents to any other person. Note that any possible personal views or opinions presented in this email are solely those of the author and do not necessarily represent those of the firm as this may be contrary to the firm policy and outside the scope of the employment of the individual concerned. The firm will not accept any liability in respect of such communication.

WARNING:

Fraudsters often target law firms and their clients. We will never email you to inform you of a change to our bank account details. If you receive such an email or an email containing different details, you should immediately contact us and speak to your contact within our organisation to confirm our account details before transferring any money **to us**. Please be aware that fraudulent communications may contain false telephone numbers, **so contact** us only via our official telephone numbers. We will not take responsibility if you transfer money to an incorrect account.

[Quoted text hidden]

Dr. John Seychell Navarro <jsnlegal@gmail.com>
To: Andrea Zammit <azammit@iurismalta.com>
Cc: Peter Fenech <pfenech@iurismalta.com>

24 March 2020 at 15:02

Ghaziz Kollega

Iva Dun Saverin jkun imsiefer ta' sikwit, pero infurmani illi diment li jkun jaf qabel, jaghmel arrangamenti biex jkun jista jkun prezenti biex jaghtina access.

Nisperaw illi s-sitwazzjoni ma tkarkarx sa Lulju!

Nibqghu fil-kuntatt u ghalhekk, kif jghaddi kollox, kellimni.

Tislijiet

John

[Quoted text hidden]
[Quoted text hidden]