BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru 16/2012

Joseph Spiteri KI 192363M, Margaret Spiteri KI 633942M, Marthese Mamo KI 177560M, Emanuel Spiteri KI 574832M, Sonia Sciberras KI 203765M, Philip Sciortino KI 589961M, Dorothy Falzon KI 609863M, Joanne Sciortino KI 196071M, Sonia Falzon KI 417262M, Susanne Sammut KI 19069M, Marisa Spiteri KI 479964M, Jacqueline Spiteri KI 223567M, Alexander Spiteri KI 196075M, Gemma Laferla KI 371034M, Genoveffa sive Vivien Laferla KI 613738M, Yronne Borg KI 554541M. Sonia Borg KI 59846M, John Spiteri KI 669947M, Guido Spiteri KI 817252M, Josephine Debattista KI 503338M, Alfred Debattista KI

435741M, Carmen Sammut KI 582544M lkoll eredi ta' Anthony sive Twanny Debattista, John Debattista KI 894445M, Antida Mallia KI 711939M, Emanuel Debattista KI 510249M

vs

Publius Said

Illum 15 ta' Lulju, 2016

Il-Bord:

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid;

Illi skond kuntratt ta' divizjoni tas-7 ta' April 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Vella l-atturi rikorrenti rcevew b'donazzjoni minghand ir-Reverendu Kanonku Carmelo Calleja n-nofs indiviz tal-garage b'zewg bibien numru tnejn u erbghin (42) u tlieta u erbghin (43) Qrejten Street Msida mikri b'mitt lira Maltin (Lm100) u cioe' mitejn u tlieta u ghoxrin ewro (€223) fis-sena kif jirrizulta minn l-istess kuntratt li kopja tieghu qed tigi annessa u mmarkata Dok A.

Illi tali garage illum jinsab maghruf bhala 'Leo Garage' fi Triq Qrejten Msida.

Illi n-nofs indiviz l-iehor l-atturi wirtuh minghand il-genituri tal-istess Reverendu Kanonku Carmelo Calleja li kien jisimhom

Giovanni u martu Elena Calleja, kif jirrizulta minn l-istess kuntratt ta' divizjoni hawn anness u mmarkat Dok A.

Illi skond kuntratt tas-sebgha u ghoxrin ta' Settembru tas-sena elf disgha mija u erbgha u sebghin fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin jirrizulta li Joseph Calleja ghandhom ta' ommu Elena Calleja armla minn John Calleja u ta' hutu Elena mart John Spiteri, r-Reverendu Sacerdot Don Carmelo, Antonia mart John Debattista, Vincenza, Dolores u Teodora ulied l-istess mejjet John Calleja u Elene nee Psiala kkoncedew in enfitewsi temporanea lill-intimat l-art li fuqha hu mibni l-garage hawn fuq imsemmi versu c-cens ta' mitt lira (Lm100) fis-sena u ghal zmien ta' sbatax-il sena dekorribbli mid-data tal-kuntratt u cioe' mis-17 ta' Settembru 1974 li jinsab anness u mmarkat DOK B.

Illi skond skrittura il saret bejn ir-Reverendu Dun Carm Calleja u l-intimat fit-8 ta' Mejju 2002 jirrizulta li l-partijiet qablu li c-cens spicca fis-sena 1991 u li l-garage gie mikri lill-intimat mis-sena 1992 sat-8 ta' Settembru 2005 bir-rata ta' mitejn u hamsin lira (Lm250) fis-sena cioe' €557.50c kopja ta' din l-iskrittura hija hawn anness u mmarkata Dok C.

Illi l-istess skrittura tghid ukoll li 'wara dan il-perjodu ta' koncessjoni jekk il-lokal ma jkunx inxtara, allura l-kera jigi aggustat bi ftehim tal-eredi Spiteri u Debattista u dan skond id-donazzjoni bi prezz ragonevoli ghal kulhadd'.

Illi tali ftehim qatt ma sar bejn il-partijiet u jirrizulta ukoll li l-intimat ilu ghal diversi snin moruz fil-pagamenti tal-kera originali.

Illi r-rikorrenti qed jaghmlu din it-talba sabiex jiehdu lura l-pussess ta' tali garage li jinsab Leo Garage Triq Qrejten Msida stante li l-intimat ma ghandu ebda titolu validu fil-ligi stante li wara it-8 ta' Settembru 2005 ebda ftehim ta' aggustament ta' kera ma sar bejn ir-rikorrenti u l-intimat.

Illi anke jekk dan ma jirrizultax lil dan il-Bord, ir-rikorrenti ai termini tal-artikolu 1531H tal-Kodici Civili jikkontendu li l-intimat ma ghandu ebda drtitt tigdid tal-kirja.

Illi ghalkemm interpellat permezz ta' ittra ufficjali tas-26 ta' Settembru 2011 l-intimat sostna li l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dan l-Onorabbli Bord jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jiehdu lura l-pussess tal-garage li jinsab Leo Garage fi Triq Qrejten Msida.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid;

1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti jridu jgibu l-prova tat-titolu taghhom, u li hemm is-sidien kollha fil-kawza;

2. Illi fit-tieni lok ghandu jinghad illi l-ftehim ta' lokazzjoni in kwistjoni gie mgedded tacitament, stante li wara l-iskadenza tieghu l-esponenti baqa' u gie mholli fit-tgawdija tal-fond mikri lilu u dan il-fatt jinsab anke korroborat mill-fatt illi fis-sena 2008, ossia tliet snin wara li r-rikorrenti jallegaw li l-ftehim kif skada, kien hemm diskussjonijiet bejn il-partijiet dwar zieda fil-kera ta' l-

istess fond, u dan hekk kif se jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Ir-rikors odjern ibghati minn nullita' intrinsika minhabba, li kuntrarjament ghad-disposti tal-ligi, fih talba alternattiva li mhix permessa, meta talbiet imorru kontra xulxin ma jistghux jissussistu fl-istess azzjoni, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu li jiehdu lura pussess tal-fond 'stante li l-intimat ma ghandu ebda titolu validu fil-ligi' (pag 2, 8 linji mit-tarf) u fl-istess nifs qeghdin jghidu li l-intimat 'ma ghandu ebda dritt ta' tigdid tal-kirja' (pag 2, 4 linji mit-tarf) [u ghalhekk ghandu kirja], dawn iwasslu ghan-nullita' tar-rikors;

4. Ir-rikorrenti ma talbux dikjarazzjoni tal-Bord tax-xoljiment tal-kirja u fl-istess hin talbu l-awtorizazzjoni ghar-ripresa tal-fond – haga mhux permessa;

5. Minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba tar-rikorrenti hija monka u dan stante illi huma qeghdin jitolbu lura l-pussess ta' tali garage abbazi tar-raguni li skond huma l-intimat m'ghandu ebda titolu validu fil-ligi, liema raguni madanakollu fin-natura taghha ma tikkwalifikax mar-ragunijiet li l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li tahtu taqa' l-kirja inkwistjoni [stante li giet fis-sehh fis-sena 1992] jipprovdi, u abbazi ta' liema sid il-kera jista' jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiehu lura l-pussess ta' fond;

6. Illi dan qieghed jinghad stante li r-ragunijiet li jipprovdi Kapitolu 69 a bazi ta' liema sid il-kera jista' jitlob li jiehu lura l-pussess tal-fond huma dawk taht Artikolu 9 subartikoli (a) u (b) u ossia (a) jekk il-kerrej fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu

jaghti, jew ikun ghamel hsara hafna fil-fond, jew xort'ohra ma jkunx esegwixxi l-kundizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uza l-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew itrasferixxa l-kiri minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera, u (b) jekk sid il-kera jkun irid il-fond (barra minn hanut) ghalih innifsu jew ghal axxendenti jew dixxindent tieghu mid-demm jew bi zwieg, jew ghal huh jew ohtu, u (hlief kif xort'ohra jinghad f'dan il-paragrafu ta' dan l-artikolu) il-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej jista' jsib dar ohra fejn joqghod li tkun tghodd ghall-mezzi tieghu u tal-familja tieghu ghal dak li hu wisa' u ghal dik li hija sura, u li tkun qrib ghax-xoghol tieghu (jekk ikun jahdem);

7. Illi b'zieda ma' dan, il-fond inkwistjoni kien inkera lill-esponenti bhala store/mahzen u ghaldaqstant jaqa' fid-definizzjoni ta' hanut hekk kif tipprovdi l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Bini, dwar liema generu ta' fond l-istess ligi tipprovdi *inter alia* li sid il-kera ma jistax jiehu lura l-pussess tal-fond hlief fil-kaz imsemmi fl-Artikolu 9(a), liema artikolu jipprovdi dwar stat ta' fatt illi r-rikorrenti ma bbazawx it-talba taghhom fuqu;

8. Ukoll l-esponenti jikkontesta dak premess mir-rikorrenti fid-9 paragrafu tar-rikors taghhom u dan stante li l-istess rikorrenti ghamlu referenza ghal sezzjoni tal-ligi li certament ma tapplikax ghall-fond inkwistjoni, u dan minhabba l-fatt li l-fond inkwistjoni jikkwalifika bhala fond kummercjali ai termini ta' l-Artikolu 1525 (3) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-Artikolu 1531H tal-Kap 16 jirreferi ghal garaxxijiet li ma humiex meqjusa bhala fond kummercjali;

Ghaldaqstant u in vista tal-permess l-esponenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jichad it-talba tar-rikorrenti fl-intier taghha, u dan taht kull provvediment iehor li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jimponi.

Bl-ispejjez kontra ir-rikorrenti ngunti ghas-subizzjoni.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Sema' trattazzjoni orali;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ta' l-14 ta' Novembru 2014;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat tat-08 ta' Jannar 2015;

Ra illi fis-seduta tad-19 t'Ottubru 2015, l-intimat talab li jaghmel sottomissjonijiet ulterjuri quddiem il-Bord kif diversament presedut u l-Bord laqa' t-talba;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri ta' l-intimat tat-30 ta' Novembru 2015;

Ra r-replika tar-rikorrenti tal-15 ta' Dicembru 2015;

Ra illi fis-seduta ta' l-14 ta' Jannar 2016, il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed jitolbu r-ripreza lura tal-fond mertu tal-kawza stante illi (1) l-iskrittura ta' kera skadiet u ma sarx tigdid taghha, konsegwentament l-intimat qed jokkupa l-fond imsemmi minghajr titolu, (2) illi l-intimat ilu ghal diversi snin moruz fil-pagament tal-kera originali, (3) ai termini ta' l-Artikolu 1531H tal-Kodici Civili l-intimat m'ghandux dritt ghat-tigdid tal-kirja. L-intimat jeccepixxi li (1) r-rikorrenti ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom (2) tigdid tacitu tal-ftehim ta' lokazzjoni wara l-2005, (3) nullita' tar-rikors promotur minhabba talbiet kontradittorji (4) m'hemmx talba ghax-xoljiment tal-kirja, (5) it-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-imsemmi fond ma taqax taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante li ma taqax taht ir-ragunijiet elenkati fl-istess ligi ghar-ripreza ta' fond, (6) il-fond ma jistax jittiehed lura ghax jaqa' taht id-definizzjoni ta' 'hanut', liema ripreza hija permessa biss taht l-Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u (7) l-Artikolu 1531H tal-Kodici Civili mhux applikabbli ghal kaz odjern stante li jirreferi ghall-garaxxijiet mentri l-fond in kwistjoni huwa hanut.

Illi fis-seduta tal-25 t'Ottubru 2012, l-intimat irtira l-ewwel eccezzjoni tieghu u ghalhekk il-Bord mhux se jidhol fiha, apparti illi r-rikorrenti pprezentaw il-kuntratt ta' l-akkwist taghhom[1] mar-rikors promotur biex jippruvaw it-titolu taghhom.

Illi l-intimat jeccepixxi li l-fond mertu tal-kawza huwa 'hanut' u ghalhekk ma jaqax taht l-Artikolu 1531H tal-Kodici Civili. Mill-provi prodotti jirrizulta illi sa mis-sena 2002 m'hemmx licenzja tal-kummerc la fuq il-fond 42/43, Leo Garage, Triq il-Qrejten, Msida u lanqas fuq Publius Said[2]. Fl-istess fond ma hemmx servizz tat-telefon[3]. Il-kontijiet

---

[1] Dok A a folio 4 tal-process.
[2] Xhieda ta' Keith Caruana rapprezentant Trade Licensing Unit a folio 35 tal-process.

mahruga mill-ARMS juru li s-servizzi gew maghluqin fil-fond numru 42 fis-sena 2007 u fil-fond numru 43 fis-sena 2002. In oltre dawn kienu servizzi domestici. Fil-fond Olympia Garage is-servizz huwa *non-residential* u pero l-kontijiet huma tar-renta tal-meters biss u minghajr l-ebda konsum.

L-intimat Publius Said stess fix-xhieda tieghu a folio 40 u in partikolari l-ahhar parti tax-xhieda tieghu a folio 41 tal-process, jghid li m'ghadux juza l-fond, li l-fond huwa battal u kultant idahhlu karozza privata, li mis-sena 2003 m'ghadux jiggestixxi n-negozju tad-detergenti li kien jiggestixxi minn hemm, li dan in-negozju ghaddieh lil ibnu li ma jahdimx minn hemm, u li hu ilu ma jahdem dak in-negozju sa mis-sena 2003, meta beda jiggestixxi negozju iehor tal-Luna Park.

Illi din ix-xhieda ta' l-intimat hija l-aqwa prova li tissostanzja l-verzjoni tar-rikorrenti u t-talba taghhom ghar-ripreza ta' l-imsemmi fond. Skond l-intimat dan il-fond ma hux fond kummercjali u ghalhekk ma hux hanut u ilu mhux hanut ghal diversi snin, jekk qatt kien hanut, u ghalhekk il-fond jaqa' taht id-definizzjoni ta' garaxx u konsegwentament l-Artikolu 1531H huwa applikabbli ghal dan il-fond.

Il-morozita' fil-hlas tal-kera giet ukoll pruvata. Ic-cekkijiet tal-hlas tal-kera ma gewx onorati kif jirrizulta minn Dok 2 a folio 51 kif ukoll Dok X u Dok Y a folio 48 u 49 tal-process; ir-rikorrenti prezentaw dokument li wrihom l-intimat stess li ma hallasx il-kera, liema dokument rega' gie esebit mill-intimat innifsu[4].

Minkejja li fl-affidavit tieghu jghid li ghandu l-kera mhallsa sas-sena 2014 l-intimat ma gab l-ebda prova ta' dan, jghid li hallas lill-Kanonku

---

[3] Xhieda ta'Anthony Bonnici rapprezentant Go plc a folio 34 tal-process.
[4] Ara folio 51 u folio 76 tal-process.

Rev. Carmelo Calleja stess meta, skond ir-rikorrenti, dan kien diga’ mejjet u ma pprezenta l-ebda ricevuti tal-hlas biex jissostanzja l-allegazzjoni tieghu li m’hemmx arretrati tal-kera.

Illi huwa minnu li kien il-Kanonku Rev. Carmelo Callejo li kellu dritt li jippercepixxi l-kera. Izda huwa minnu wkoll li l-intimat ma ssostanzja bl-ebda mod l-allegazzjoni tieghu li hu hallas il-kirja sas-sena 2014. Anzi ghall-kuntrarju d-dokumenti esebiti in atti juru illi l-hlasijiet li kien ghamel permezz ta’ cekk ma gewx onorati. L-intimat ghalkemm jghid li rrimpjazza wiehed minn dawk ic-cekkijiet bi hlas in kontanti ma jgib l-ebda prova dwar dan. Mhux biss izda l-intimat ma ressaq l-ebda rcevuta tal-hlas tal-kera, lanqas rcevuta wahda, minkejja li jghid li kellu ktieb tal-kera ghas-snin qabel l-1991 u wara ma kellux ktieb tal-kera. Lanqas dan l-ewwel allegat ktieb ta’ kera ma gie esebit.

Huwa nverosimili hafna li persuna li tkun f’din is-sitwazzjoni ma tihux hsieb li tigbor l-ircevuti tal-hlasijiet tal-kera li tkun ghamlet. Anke fid-dawl tac-cirkostanzi partikolari ta’ dan il-kaz fejn kien hemm dizgwid bejn is-sid tal-kera originali – Kanonku Rev. Carmelo Calleja u l-inkwilin – l-intimat. U fejn ukoll l-intimat kien jaf illi b’dak il-kuntratt ta’ donazzjoni kienu dahlu fiz-zarbun tal-Kanonku Rev. Carmelo Calleja dawk in-nies kollha u cioe’ r-rikorrenti.

Illi hemm qbil bejn il-partijiet li kien hemm miftiehem illi kellu jsir ftehim iehor fejn kellu jigi aggustat il-kirja. Izda dan il-ftehim qatt ma sehh minkejja li ghaddew diversi snin sa meta giet intavolata l-kawza odjerna u ghalhekk ma jistax jinghad li dak li kien mahsub u cioe’ l-hsieb li jsir ftehim jaqa’ taht it-tifsira ta’ ftehim li trid il-ligi taht l-Artikolu 1531H, ghax fil-fatt tali ftehim qatt ma sar. Konsegwentament ma jistax jinghad illi l-Artikolu 1531H ma hux applikabbli ghall-kaz

odjern, stante illi ma hemm l-ebda ftehim vigenti bejn il-partijiet kontendenti.

Illi ghalhekk il-Bord ma jistax jemmen il-verzjoni ta' l-intimat ta' kif tassew sehhew l-affarijiet f'din il-kirja.

Illi l-Bord isib li mill-assjem tal-provi migjuba quddiemu r-rikorrenti ppruvaw id-dritt taghhom ghar-ripreza tal-fond imsemmi ghar-ragunijiet kollha fuq spjegati.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-garage numru 42, 43, illum maghruf "Leo Garage", fi Triq Qrejten, Msida. Ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien tletin (30) jum mil-lum, bl-ispejjez kontra l-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur