BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 8/2014

Charles Cilia K.I. 270560M

vs

Carmel Portelli K.I. 26653M

Illum 11 ta' Mejju 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> Illi huwa il-proprjetarju ta' kamra fuq in-naha ta' wara tal-fond numru 202, St. Rocco Street, Birkirkara, liema kamra kienet tinkera lil certu Joseph Schembri, illum mejjet versu l-prezz ta' mija u sittax-il ewro u sebgha u erbghin centezmu (€116.47) fis-sena;
>
> Illi dina l-kamra kienet tinkera lid-defunt Joseph Schembri biex isservi ta' kcina ghall-hanut li kellu fil-fond numru 202, St Rocco Street, Birkirkara;

Illi mill-mewt ta’ Joseph Schembri, certu Carmel Portelli, beda jivvanta l-pretensjoni li huwa ghandu ’l fuq imsemmija kirja favur tieghu;

Illi l-esponenti mhux biss jirrispingi tali allegazzjoni, talli jikkontendi li l-istess Carmel Portelli m’ghandu ebda titolu fil-ligi u ghalhekk il-fond fuq imsemmi, ghandu jirritorna fil-pussess tieghu;

Illi in oltre, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jikkontendi illi Carmel Portelli mhux biss kiser il-kundizzjonijiet tal-istess kirja meta naqas milli jhallas ghal diversi skadenzi fil-hin, tant li ddeposita l-istess wara ghadd ta’ snin u ddeposita bin-nieqes; izda aktar minn hekk, kiser ukoll il-kundizzjoni tal-kirja billi unilateralment qabad u biddel l-iskop li originarjament ghalih inghatat il-kirja lill-imsemmi Joseph Schembri;

Ghaldaqstant jghidu l-intimati ghaliex m’ghandux dana l-Bord prevja kull dikjarazzjoni neccessarja u opportuna:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat Carmel Portelli qieghed jokkupa u jiddetjeni l-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Konsegwentement jawtorizza lir-rikorrenti jipprendi l-pussess tal-kamra fuq in-naha ta’ wara tal-fond numru 202, St. Rocco Street, Birkirkara;

3. Jordna l-konsegwenzjali zgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond, u dana fi zmien qasir u perentorju li joghgbu

jistabilixxi dan il-Bord, u dana minghajr pregudizzju ghad-dritt tal-esponenti ghall-kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond, kif ukoll ghall-kwalsiasi danni rizultanti b'konsegwenza ghall-agir abbusiv tal-intimat;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali, u b'riserva ta' kull azzjoni legali ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat li hu ngunt minn issa in subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandu jgib provi li juri li hu tassew is-sid uniku tal-proprjetà in kontestazzjoni;

2. Illi ghalkemm l-att promotur jikkwerela li qed izomm jew jokkupa l-fond minghajr titolu fil-ligi, l-istess att jallega li l-intimat kiser certu kundizzjonijiet tal-kirja billi kellu nuqqasijiet f'dak li ghandu x'jaqsam ma' depositi tal-kera u anke biddel id-destinazzjoni ta' l-istess. Minn dan wiehed jifhem li jekk qed tigi allegata vjolatazzjoni jew ksur kundizzjoni lokatizzja, implicitament hemm ammissjoni li ta' titolu lokatizzju bejn il-partijiet. Ghalhekk l-allegazzjoni li l-intimat jiddetjeni l-fond de quo bla titolu hi infondata, legalment u fattwalment. hekk kif jirrizulta mill-istess rikors promotur;

3. Illi gjaladarba r-rikorrent qed jaddebita inadempjenza kontrattwali versu l-intimat (viz.ksur ta' xi kundizzjonijiet lokatizzji), l-istess rikorrenti ghandhom, ai sensi ta' l-Artikolu 562 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, iressqu provi sufficjenti u tajbin bizzejjed biex jissostanzjaw tali allegazzjonijiet.

Jinghad minn issa illi fuq dan l-aspett it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda ukoll stante li hija nfondata fattwalment u guridikament u dan inter alia, ghas-segwenti mottivi:

(a) Ir-rikorrenti qatt ma interpellaw gudizzjarjament jew poggew in mora lill-intimat dwar l-allegat nuqqas ta' hlas ta' kera hekk kif dovuti jaghmlu skont il-ligi skont l-Artikolu 9(a)(i) Kap. 69. Dwar dan l-aspett, hekk kif rikonnoxxut mill-qrati, is-sid hu fid-dmir li jsegwi certu perkors legali qabel ma jkun jista' jimputa inadempjenza ta' nuqqas ta' hlas fuq l-inkwilin. F'dan il-kaz, tali perkors legali ma ttehidx mis-sid rikorrenti u ghaldaqstant il-motiv dwar in-nuqqas ta' depozitu fil-hin jew bin-nieqes ghandu jigi michud;

(b) Dwar il-bidla fid-destinazzjoni tal-fond lokat, l-intimat jikkontendi li hu dejjem prezerva l-istess fond fid-destinazzjoni originali tieghu u qatt ma altera l-istess u, ghalhekk, il-motiv dwar bidla fl-iskop tal-lokazzjoni ghandha tigi ukoll rigettata.

4. Illi ghaldaqshekk u ghar-ragunijiet li jistghu jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghandhom jigu michuda fl-interità taghhom bl-ispejjez kontra l-istess;

5. Salv eccezzjonijiet ohra jekk ikun il-kaz.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-02 ta' Dicembru 2016.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat tas-27 ta' Jannar 2017.

Ra r-replika tar-rikorrenti tat-02 ta' Frar 2017.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

L-ewwel eccezzjoni: ir-rikorrent irid jipprova illi huwa s-sid

Illi r-rikorrent iddikjara illi huwa s-sid fix-xhieda moghtija minnu fir-rikors promotur u kkonferma dan fix-xhieda moghtija minnu. Illi jirrizulta mill-ircevuta esebita mill-intimat stess a folio 87 tal-process illi l-intimat rrikonoxxih bhala sid wara li gie nieqes missieru Francis Cilia. Imbaghad l-intimat rega' rrikonoxxih bhala sid fid-diversi cedoli ta' depozitu li l-intimat iddepozita fil-Qorti a favur tal-istess Charles Cilia. Illi ghalhekk, l-istess intimat irrikonoxxa li r-rikorrent huwa s-sid li lilu hija dovuta l-kera. Ghaldaqstant, din l-eccezzjoni qed tigi respinta.

It-tieni kawzali: l-intimat m'ghandu l-ebda titlu fil-ligi

It-tieni eccezzjoni: stante l-allegazzjoni tar-rikorrent li l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja allura jsegwi li ghandu titlu ta' kera validu fil-ligi.

Illi l-intimat esebixxa diversi kopji ta' rcevuti tal-hlas tal-kera a folio 79 et sequitur tal-process kollha hlief ghall-ahhar wahda ffirmati minn missier ir-rikorrent Francis Cilia. Dan ifisser li missier ir-rikorrent, li huwa wkoll l-aventi kawza fit-titlu tar-rikorrent, kien irikonoxxa lill-intimat fil-kirja. L-ahhar ircevuta tal-kera, imbaghad hija ffirmata mir-rikorrent innifsu u ghalhekk turi li l-istess rikorrent irrikonoxxa wkoll lill-intimat fil-kirja. In oltre dawn l-istess ricevuti ma gew kontradetti bl-ebda mod mir-rikorrent. Ghaldaqstant din il-kawzali qed tigi respinta.

<u>It-tielet kawzali: l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja meta ma hallasx fil-hin, ddepozita bin-nieqes, u bidel id-destinazzjoni tal-fond minn kcina ghall-store.</u>

It-tielet eccezzjoni: ir-rikorrent qatt ma interpella lill-intimat jew pogga lill-intimat in mora kif trid il-ligi u l-intimat qatt ma bidel id-destinazzjoni tal-fond. Illi r-rikorrent ma produca l-ebda prova biex juri illi huwa interpella lill-intimat sabiex ihallas il-kera u l-intimat baqa' inadempjenti. Din hija kirja li taqa' taht il-ligi tal-kera qabel l-1995 stante li giet fis-sehh fil-1992. Illi ghalhekk ir-rikorrent kellu jinterpella lill-intimat dwar il-morozità fil-hlas tal-kera ai termini tal-Artiklu 9(a)(1) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Izda r-rikorrenti naqas li jaghmel dawk l-interpellazzjonijiet. Illi l-intimat iddepozita l-kera tardivament permezz tac-cedoli ta' depozitu, kopja taghhom esebita in atti a folio 56, ma hux bizzejjed biex jigi sodisfatt dan l-element li trid il-ligi fir-rigward tal-morozità fil-hlas tal-kera. Illi ghalhekk din il-kawzali qed tigi respinta.

Illi fir-rigward tal-<u>bdil tad-destinazzjoni tal-fond minn kcina ghall-store</u> jirrizulta li l-kamra mertu tal-kawza kienet giet mikrija bhala kcina. Dan jirrizulta mix-xhieda tar-rikorrenti nnifsu; jirrizulta wkoll mill-istess ricevuti li jghidu li l-fond kien qed jigi mikri bhala kcina u jirrizulta

wkoll mill-fatt li l-kirja originali lil Joseph Schembri kienet ukoll kirja bhala kcina stante li l-istess Schembri kien jiggestixxi stabbilimenti tal-ikel mill-fond l-iehor mikri lilu u kera din il-kamra specifikatament sabiex juzawha bhala kcina fejn isir it-tisjir tal-ikel relattiv; jirrizulta wkoll mix-xhieda tal-intimat innifsu li jghid li l-kamra kienet tintuza bhala kcina. Illi ghalhekk m'hemmx dubju li l-kamra kienet originarjament inkriet u tintuza bhala kcina.

Illi jirrizulta wkoll ampjament illi l-intimat ma baqax juza dik il-kamra bhala kcina izda bhala store. Dan xehdu r-rikorrent u x-xhieda l-ohra mressqa minnu u in partikolari x-xhieda tal-Pulizija Marlene Vella u tar-rapprezentant tad-Dipartiment tal-Kummerc li t-tnejn xehdu li fuq il-fond kien hemm permess ghall-grocer. Illi in oltre minn natura tal-generu ta' grocer huwa car li grocer ma juzax kcina izda se mai juza store. Illi l-intimat stess jikkonferma li huwa biddel id-destinazzjoni tal-fond mikri ghandu minn wiehed tal-ikel ghal wiehed ta' grocer. Illi ghalhekk din il-kawzali giet pruvata ampjament mir-rikorrent u ghandha tigi milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord filwaqt illi jichad l-ewwel u t-tieni kawzali tar-rikorrent, jilqa' t-tielet wahda, jichad l-eccezzjonijiet tal-intimat, u filwaqt illi jilqa' t-talbiet tar-rikorrent, ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' tletin jum mil-lum. Spejjez a karigu tal-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur