BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 85/2014

Alexandra sive Sandra Abdilla (K.I. Nru. 254373M)

vs

Elia Balzan (K.I. Nru. 219560M)

Illum, 17 ta' Ottubru 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"1. Illi l-intimat jikri l-fond ossia garazz bin-numru 108 gja 58, f'Zurrieq Road Birzebbugia mingħand l-intimata bil-prezz ta' disgħin liri Maltin (LM90) pari għal mitejn u disa' euro u erbgħa u sittin ċenteżmi (€209.64) fis-sena jiħallas tnejn u għoxrin lira Maltin u ħamsa żenteżmu (LM22.50) pari għal tnejn u ħamsin euro u wieħed u għoxrin żenteżmi (€52.41) kull tlett xhur bil-quddiem;

2. Illi r-rikorrenti kienet akkwistat dan il-fond mingħand John Zammit, l-awtur tagħha permezz ta' kuntratt datat 17 t'April, 2007 atti Nutar Carmel Gafa' (Dok. A);

3. Illi minn dak in-nhar ta' l-akkwist ta' l-imsemmi fond mir-rikorrenti sal-lum, l-intimat baqa ma ħallasx kera minkejja li huwa ġie diversi drabi interpellat verbalment sabiex jagħmel dan mir-rikorrenti;

4. Illi apparti minhekk, jidher li l-intimat ma huwiex jagħmel użu minn dan il-fond u anke f'xi żmien kien biddel id-destinazzjoni tiegħu mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti;

5. Oltre dan, ir-rikorrenti trid li tieħu lura l-pussess ta' dan il-garaxx peress li l-intimat ma għandu l-ebda dritt jġedded din il-kirja skond il-liġi;

6. Illi minkejja li l-intimat ġie debitament interpellat sabiex jivvaka mill-imsemmi fond huwa baqa inadempjenti;

Għaldaqstant ir-rikorrenti titlob umilment lil dan il-Bord, in vista tas-suespost, sabiex jogħġbu jordna liż-żgumbrament ta' l-intimat mill-fond 108 gja 58, f'Zurrieq Road, Birzebbugia għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija.

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimat, inkluż dawk ta' l-ittra uffiċjali datata 14 t' April, 2014 (ittra uffiċjali numru 1160/2014) li minn issa huwa msejjaħ sabiex jidher in subizzjoni."

Ra r-risposta tal-intimat fejn qal hekk:

“1. Illi l-esponenti jopponi għat-talba għar-ripresa tal-fond de quo stante:

i. Illi mhuwiex minnu li r-rikorrenti ilha mill-2007 tinterpellah għal ħlas, iżda kien biss riċentement li hija għarrafitu li xtrat dan il-post. Di fatti l-awtur tar-rikorrenti, John Zammit, baqa’ jaċċetta l-kera sa riċentement u lill-esponenti ma kienx infurmah li kien trasferixxa l-post. Malli r-rikorrent talbet lir-rikorrenti sabiex iħallasha huwa talabha kopja tal-kuntratt tal-akkwist iżda meta huwa mar biex effettivament iħallasha hija rrifjutat li tirċievi l-ħlas u l-esponenti kellu jiddepożithom il-Qorti. L-esponenti iħoss li għandu jiġi kkjamat-in-kawża John Zammit ta’ 58, Saint Thomas Street, Birżebbugia biex huwa wkoll iwieġeb għat-talbiet attriċi;

ii. Illi assolutament mhuwiex minnu li l-esponenti biddel id-destinazzjoni tal-fond mingħajr il-kunsens jew li ma huwiex jagħmel użu minn dan il-fond;

iii. Illi in ogni każ, l-aċċettazzjoni tal-kera u/jew talba għall-ħlas tal-kera tammonta għal akkweixxenza u mhijiex kumpatibbli ma’ talba għar-ripreża tal-fond;

iv. Illi l-garage de quo ossija l-fond mikri huwa fond kummerċjali u bħala tali ma tistax tintalab ir-ripreża sempliċi tiegħu.

2. Salv risposti ulterjuri.

3. Bl-ispejjeż."

Ra l-atti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-31 ta' Lulju 2017.

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

Sema' s-sottomissjonijiet orali ulterjuri tar-rikorrent.

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

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed titlob l-izgumbrament tal-intimat mill-fond imsemmi minhabba illi (1) l-intimat ilu ma jhallas il-kera lir-rikorrenti minn meta hija akkwistat il-fond fis-sena 2007; (2) l-intimat mhux qed juza l-fond u f'xi zmien anke biddel id-destinazzjoni tal-fond u (3) l-intimat m'ghandu l-ebda dritt li jgedded il-kirja.

L-intimat jeccepixxi: (1) illi mhux minnu li ma kienx qed ihallas il-kera stante illi l-kera kienet qed tithallas lill-predecessur taghha u meta gharrfitu li xtrat il-post, hu offrielha l-kera izda r-rikorrenti irrifjutat il-hlas, (2) mhux minnu li biddel id-destinazzjoni tal-fond minghajr kunsens jew li ma hux jaghmel uzu mill-fond; (3) l-accettazzjoni tal-kera jew talba ghall-hlas tammonta ghall-akkwejixxenza u mhix kompatibbli ma' talba ghar-ripreza tal-fond; u (4) il-fond huwa mikri

bhala fond kummercjali u ghalhekk ma tistax tintalab ir-ripreza semplici tieghu.

Fatti fil-qosor

Ir-rikorrenti akkwistat dan il-fond minn ghand John Zammit. Il-fond kien mikri lill-intimat. Ir-rikorrenti kienet taf bil-kirja tal-fond lill-intimat. L-intimat jghid li ma kienx jaf li sar il-bejgh u baqa' jhallas il-kera lil Zammit. Zammit kien jghaddi l-kera lir-rikorrenti. Meta sar jaf bil-bejgh l-intimat ma baqax ihallas il-kera u Zammit ghalhekk ma baqax jghaddi kera lir-rikorrenti. Ir-rikorrenti talbet lill-intimat jaghtiha l-fond lura izda hu rrifjuta.

Provi u kunsiderazzjonijiet

L-ahhar ircevuta tal-hlas tal-kera tkopri l-perjodu sal-31 ta' Mejju 2014 kif jirrizulta mill-kopja tal-ircevuta a folio 46 tal-process. Fuq in-naha ta' wara ta' folio 46 minkejja li hemm dikjarazzjoni ta' hlas tal-kera din ma hiex iffirmata u ghalhekk ma hiex ricevuta li l-kera ghal dak il-perjodu thallset, filwaqt li rigward l-iskadenzi sussegwenti hemm biss id-data ta' tali skadenzi u ghalhekk tali notamenti ukoll ma jikkostitwixxux ircevuta. Il-kawza giet istiwita fis-27 ta' Ottubru 2014. Il-kera kienet tithallas bi tlett xhur bil-quddiem. Illi ghalhekk meta giet istitwita l-kawza, l-intimat kien moruz fil-hlas tal-kera ghal zewg skadenzi, dik dovuta fl-ewwel ta' Gunju 2014 u dik dovuta fl-ewwel ta' Settembru 2014. Illi minkejja li interpellat permezz tal-ittra ufficjali tal-14 ta' April 2014 numru 1160/2014, l-intimat ukoll baqa' inadempjenti.

Illi ukoll, fil-mori tal-kawza l-intimat ma hallas l-ebda kera u baqa' hekk moruz fil-hlas tal-kera tul il-proceduri, jigifieri kwazi erba' snin ohra.

L-intimat jeccepixxi li r-rikorrenti m'accettatx il-kera pero' ma gab l-ebda prova la li hu offra l-hlas tal-kera u lanqas li wara li giet rifjutata l-kera huwa ddepozita l-kera l-Qorti sabiex jonora l-obbligu tieghu tal-hlas tal-kera.

Illi dan in-nuqqas igib fix-xejn ukoll ir-raba' eccezzjoni tal-intimat li kien hemm l-accettazzjoni tal-kera u l-akkwejixxenza tas-sid.

Illi ghalhekk jirrizulta li l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja ghal dawk iz-zewg skadenzi qabel giet istitwita l-kawza u baqa' hekk inadempjenti tul il-proceduri. Illi ghalhekk il-klawsola tal-morozita' fil-hlas tal-kera giet pruvata.

Illi fir-rigward tal-kawzali tan-non uzo u bdil fid-destinazzjoni tal-fond, r-rikorrenti tixhed li kull meta hija tghaddi minn quddiem il-fond dan dejjem maghluq u l-unika darba li kien miftuh kien hemm dghajsa parkeggjata fih. Zgur li dan il-fatt ma jammontax ghall-uzu ta' store in konnessjoni man-negozju ta' 'ironmongery' li l-intimat jghid li kien l-uzu li ghalih kien inkera l-garage originarjament.

L-intimat fix-xhieda tieghu jikkonferma li m'ghadux jopera n-negozju ta' 'ironmongery' u dan ghal xi zmien. Jigifieri hawnhekk l-intimat qed jikkonferma l-kawzali vantata mir-rikorrenti tan-non uzo kif ukoll tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond stante illi n-non uzo jikkostitwixxi wkoll bdil fid-destinazzjoni tal-fond.

L-intimat jipprova jingabar u jghid li llum il-fond qed juzah bhala 'store' ghan-negozju ta' 'kiosk' illi huwa jiggestixxi minn Birzebbugia. Prova ta' dan in-negozju pero' ma gabx. Mhux biss izda r-rapprezentant tad-Department tat-Trade Licensing jghid li ma hemm l-ebda licenzja ta'

‘store’ fuq il-fond u aktar minn hekk fit-tieni xhieda tieghu jghid li ma hemm l-ebda licenzja ta’ negozju fuq isem l-intimat.

Illi mill-kontijiet esebiti mir-rapprezentant tal-ARMS jirrizulta wkoll illi ghall-anqas mis-sena 2009 ma hemmx servizzi tad-dawl u ilma fil-fond. Fil-fatt il-kontijiet huma stejjem u f’hafna istanzi, biex ma jinghadx f’kull istanza, r-reading tal-konsum huwa zero. Illi l-intimat jressaq zewg ritratti Dok EB u EB1 sabiex juri li huwa ghadu juza l-garaxx bhala ‘store’. Dawn ir-ritratti pero’ ma jistghux ikunu ta’ komfort ghall-intimat ghaliex ma hemm xejn li juri li fil-fatt dawn huma ritratti tal-fond mertu tal-kawza u mhux ta’ xi fond iehor, dan ukoll fid-dawl tal-fatt illi r-rikorrenti tghid li l-intimat ghandu garaxxijiet ohra taht ir-residenza tieghu u fil-fatt esebiet ritratt tal-istess fl-envelopp a folio 284 markat AA21. Dan ma gie kontradett bl-ebda mod mill-intimat.

Illi ghalhekk il-kawzali tan-non uzo u tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond tinsab ukoll pruvata.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u ghall-fini ta’ zgumbrament jiffissa terminu ta’ zmien xahar mil-lum, bl-ispejjez tal-prezenti procedura u tal-ittra ufficcjali tal-14 ta’ April 2014 numru 1160/2014 kontra l-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur