BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 27/2010

Cristiano Darmanin (540835M) u Josephine Darmanin (118939M)

vs

Pancrazio Borg (172848M)

Illum, 11 ta' Jannar 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> "Illi huma ko-propjetarji u l-uniċi uzufruttwarji tal-fond Spendid Bar 251, Main Street Qormi;
>
> Illi l-imsemmi fond huwa preżentament okkupat mill-intimat u dan mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

Illi l-intimat ġie interpellat sabiex jiżgombra mill l-istess fond u dan permezz ta; ittra uffiċjali datata 22 ta' Jannar 2010, pero' l-istess intimat baqa inadempjenti;

Peress illi sa fejn jafu l-atturi rikorrenti, l-intimat ma għandux eċċezzjonijiet x'jagħti kontra t-talbiet tar-rikorrenti;

Peress illi għalhekk jeżistu l-elementi kollha rikjesti mill-liġi a tenur tal-artikolu 16A tal-kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex dan il-Bord tiddikjara u jiddeċiedi dan ir-rikors bid-dispensa tas-smiegħ;

Peress illi dawn il-fatti r-rikorrenti jafuhom di xjenza propja.

Għaldaqstant jgħid l-istess intimat għaliex dan il-Bord prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna:-

1. Jiddikjara u jiddeċiedi dan ir-rikors bid-dispensa tas-smiegħ kif permess skond id-disposizzjonijiet tal-Artikol 16A et seq tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Tordna lill-intimat sabiex jiżgombra mill-fond bl-isem ta' Splendid Bar numru 251 Main Street Qormi u dan fi żmien qasir u perentorju li jistabilixxi dan il-Bord stante li l-istess fond qiegħed jiġi okkupat mill-intimat mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

Bl-ispejjes inkluż tal-presenti u tal-ittra uffiċjali tat-22 ta' Jannar 2010 kontra l-intimat li min issa huwa nġunt għas-subizzjoni."

Ra illi l-intimat preżenta risposta fejn qal hekk:

"1. Prelimarjament, illi dan il-Bord mhux kompetenti rationae materiae sabiex jisma u jiddeċiedi l-każ odjern u għġalhekk dan il-Bord għandu jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors. Dan skont kif ġie deċiż fil-kawża deċiza minn dan il-Bord fid-9 ta' Diċembru 2009 fl-ismijiet Ta' Dwardu Limited vs Joseph Debattista, u għalhekk kif deċiż fl-istess sentenza għar-raġuni illi dan il-Bord huwa kompetenti jisma dawk il-kawżi li jippresupponu relazzjoni ġuridika bejn sid u inkwilin, u bid-dikjarazzjoni tar-rikorrenti li l-intimat skont huma qed jokkupa l-fond de quo mingħajr ma għandu l-ebda titolu li jintitolah jibqa' in okkupazzjoni tal-istess, l-istess rikorrenti qed jiddikjaraw li ma hemm l-ebda relazzjoni lokatozja bejn iż-żewġ partijiet. Huma imbgħad ben stabilit illim illi l-kawżi għal żgumbrament minn fondi naxxenti minn nuqqas ta' titolu jaqgħu fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji.

2. Illi subordinatament u mingħajr ebda pregudizzju għall-premess, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti u dan peress li l-esponent iġawdi titolu validu ta' kera dwar il-fond kummerċjali "Splendid Bar" 251 Main Street Qormi li hu mertu ta' din il-kawża, kif ser jiġi ppruvat aħjar waqt it-trattazzjoni tal-lawża.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

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

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

It-talbiet tar-rikorrenti

Ir-rikorrenti Cristiano u Josephine Darmanin huma koproprjetarji u l-uniċi użufruttwarji tal-fond bl-isem Splendid Bar, numru 251 Main Street, Qormi. Jgħidu li dan il-fond huwa preżentament okkupat mingħajr ebda titolu validu fil-liġi mill-intimat Pancrazio Borg. Minkejja interpellat sabiex jiżgombra l-fond, l-intimat baqa inadempjenti. Konsegwentament jitolbu l-izgumbrament tal-intimat.

L-eccezzjonijiet tal-intimat

Illi l-intimat jeccepixxi illi l-Bord mhux kompetenti rationae materiae sabiex jisma' l-każ odjern u li għalhekk għandu jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors għar-raġuni li l-Bord huwa kompetenti jistma dawk il-kawżi li jippresupponu relazzjoni ġuridika bejn sid u inkwilin, waqt li r-rikrorenti jiddikjaraw li ma hemm ebda relazzjoni lokatizzja mal-intimat għaliex skont huma l-intimat qiegħed jokkupa l-fond mingħajr ebda titolu li jintitolah jibqa in okkupazzjoni tal-istess. Jirrispondu illi l-kawżi għal żgumbrament minn fondi naxxenti minn nuqqas ta' titolu jaqgħu fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji. Jirrispondi ukoll li huwa jgawdi titolu validu ta' kera.

Il-Provi

Cristiano Darmanin xehed, a folio 16 tal-process, illi huwa u oħtu, ir-rikorrenti Josephine Darmanin wirtu l-post mingħand missierhom. Meta missier ir-rikorrenti kien għadu ħaj, il-fond kien imwelli lil Francis Borg, illum mejjet, li jiġi missier l-intimat. Wara l-mewt ta' missier l-intimat, l-intimat Pancrazio Borg beda jinsisti illi missieru ħallielu l-permess tal-ħanut mertu tal-kawża. L-intimat Pancrazio Borg mar jagħti l-kera lir-rikorrenti. Ir-rikorrenti ma aċċettax il-kera.

Xehed ukoll, a folio 32 tal-process, illi huwa qatt ma rtira ċ-ċedoli tad-depożitu iddepożitati mill-intimat mill-Qorti. Xehed ukoll illi l-intimat qatt ma talbu jaqleb il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma fuqu.

Xehed, a folio 43 tal-process, illi oħtu r-rikorrenti hija l-padruna assoluta tal-fond. Huwa fetaħ din il-kawża flimkien ma' oħtu sabiex jgħinha. Xehed illi l-fond mertu tal-kawża jintuża bħala ħanut tax-xorb u l-intimat huwa wieħed minn nies li jmexxu dan il-ħanut. Xehed illi damu tnejn u għoxrin sena mill-mewt ta' missierhom sabiex jiftħu din il-kawża kontra l-intimat għaliex oħtu kienet mardet.

Josephine Darmanin xehdet, a folio 19 tal-process, illi wara l-mewt tal-inkwilin missier l-intimat, hija tkellmet ma uliedu (li jiġu l-intimat u ħutu) biex tara fuq min kienet ser iddur il-kera. Dawn pero qatt ma tawha risposta.

Xehdet ukoll, a folio 35 tal-process, illi hija qatt ma irtirat iċ-ċedoli ta' depożitu u li l-intimat qatt ma tkellem magħha dwar il-fond. Xehdet illi ma tafx fuq min huwa l-permess tal-ħanut mertu tal-kawża. Xehdet illi

qabel il-ħanut kien jinfetaħ minn Francis Borg u li hija ġieli rat lill-intimat jaħdem ġo fih.

L-intimat **Pancrazio Borg** xehed bl-affidavit, a folio 48 tal-process, u ppreżenta kopja tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma, li kienu jgħajjtu lill-missieru bħala l-inkwilin tal-fond, Dok. PB1, a folio 51 tal-process. Huwa ppreżenta ukoll kontijiet tad-dawl u l-ilma li jgħajjtu lilu, Dok. PB2, a folio 57, tal-process. Xehed illi l-kera kien iħallasha missieru, Dok. PB3, a folio 65 tal-process, u li l-kera kienet għoliet għal Lm 50 fuq talba għall-awment minn missier ir-rikorrenti. Huwa kien imur jgħin lill-missieru fil-ħanut sa minn meta kien żgħir. Xehed illi għadu jgħix mill-ħanut sa' llum. Xehed illi wara li miet missieru, ir-rikorrenti Josephine Darmanin kienet marret għand oħtu sabiex il-ktieb tal-kera idur fuq isimha, li qaltilha li fit-testment, il-ħanut kien tħalla lill-intimat. Wara l-mewt ta' missieru huwa kien mar biex iħallas il-kera għand ir-rikorrenti, u din irrifjutatha. Huwa beda jiddepożita l-kera il-Qorti. Missier ir-rikorrenti kien talbu jħallas kera ta' Lm 2.50 kuljum, Dok. RZ 2, a folio 130 tal-process, pero' huwa ma aċċettax. Esebixxa testment ta' missieru, a folio 159 tal-process, minn fejn jirriżulta illi missieru ħallielu b'titolu ta' prelegat id-dritt ta' inkwilinat tal-fond mertu tal-kawża. Esebixxa ukoll ittra miktuba mir-rikrorenti lilu, Dok. BFA 1, a folio 161, Dok. BFA2 a folio 162 tal-process, għal żgumbrament talli inkissru diversi kondizzjonijiet tal-kirja.

Marvic Farrugia, a folio 165 tal-process, ippreżentat kopja ta' ċedoli ta' depożitu li saru mill-intimat f'isem missier ir-rikorrenti u sussegwentament f'isem ir-rikorrenti għall-kirja tal-fond mertu tal-kawża.

Reuben Bonnici, a folio 424 tal-process, xehed li r-'registered consumer' tas-servizzi tad-dawl u l-ilma huwa l-intimat.

Quentin Tanti, a folio 428 tal-process, xehed illi l-intimat huwa liċenzjat biex jiġestixxi l-ħanut tat-te mertu tal-kawża. Huwa esebixxa l-liċenzja, a folio 429 tal-process, f'isem l-intimat u spjega li din inħarġet fl-1990 mill-pulizija. Xehed illi l-liċenzja hija waħda valida u mħallsa.

Carmelo Vella, a folio 435 tal-process, u **Sebastian Borg,** a folio 437 tal-process, xehdu li huwa jaf lil missier l-intimat bil-ħanut mertu tal-kawża u li wara li dan miet, beda jmexxi u għadu jmexxi il-ħanut sa' llum l-intimat. Sebastian Borg xehed ukoll li darba l-intimat bagħtu għand ir-rikorrenti bil-kera, u din irrifjutatha. Marilyn Mamo, a folio 439 tal-process, xehdet li missierha l-intimat imexxi kollox huwa fil-ħanut.

L-intimat **Pancrazio Borg**, a folio 442 tal-process, xehed illi missieru kien jiġġestixxi l-ħanut tat-te' mertu tal-kawża u li huwa kien jgħinu. Wara li miet missieru, il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma inqalbu fuq ismu Xehed illi l-permess tal-ħanut huwa fuq ismu. Xehed illi wara li miet missieru huwa pprova jħallas il-kera lir-rikorrenti, li rrifjutat u huwa beda jiddepożita l-kera l-Qorti.

Reuben Bonnici, a folio 445 tal-process, xehed illi l-kont fuq il-ħanut mertu tal-kawża infetah fl-1992, u fl-1997 hemm imnizzel bħala applikant l-intimat.

Carmelo Vella, a folio 453 tal-process, u **Sebastian Borg**, a folio 455 tal-process, xehdu illi l-intimat Pancrazio Borg dejjem kien ikun il-ħanut mertu tal-kawża.

Sottomissjonijiet tal-partijiet

L-abbli difensur **tar-rikorrenti** jissottometti illi:

1. Ir-rikorrenti ma ġewx infurmati fuq min kellha tinqaleb il-kirja;
2. L-intimat ma ippruvax li din il-kirja kellha tinqaleb fuqu;
3. Ir-rikrorenti qatt ma taw il-kunsens tagħhom biex il-kontijiet u liċenzja jinqalbu fuq isem l-intimat

L-abbli difensur **tal-intimat** jissottometti illi:

1. Ir-rikorrenti jitolbu dikjarazzjoni li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond mingħajr titolu. Jissottometti illi r-rikorrenti kienu kitbu lill-intimat sabiex jiżgombra mill-fond, a folio 161 u 162 tal-process. Jissottometti illi fil-mument illi r-rikorrenti qalu lill-intimat illi huwa kiser il-kondizzjonijiet tal-kirja, huma kienu qed jirrikonoxxuh bħala inkwilin. Din tikkontradixxi mal-kawżali li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond mingħajr titolu. Jissottometti ukoll li r-rikorrenti kienu bagħtu ittra lill-intimat għall-awment fil-kera, a folio 130 tal-process. Jissottometti illi la ntbagħtet l-ittra għall-awment fil-kera lill-intimat, Dok. RZ 2, a folio 130 tal-process, ir-rikorrenti kienu qed jirrikonoxxuh fil-kera.

2. Wara l-mewt tal-ġenituri tal-intimat, li kienu jikru mingħand missier ir-rikorrenti, japplika l-artikolu 2 tal-Kapitolu 69.

3. Ir-rikorrenti irrikonoxxiet illi din kienet kirja illi tintiret, tant li hija kienet staqsiet lil ħut l-intimat fuq min kienet ser iddur il-kirja wara li miet missier l-intimat.

4. Ir-rikorrenti damu tnejn u għoxrin sena wara l-mewt ta' missier l-intimat sabiex jiftħu il-kawża.

5. L-intimat ma kellu ebda problema sabiex jaqleb il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma tal-fond mertu tal-kawża kif ukoll il-liċenzja tal-istess għal fuq ismu, stante illi huwa mar bir-riċerka testamentarja għand l-awtoritajiet relattivi, u dawn inbidlu għal fuqu mingħajr l-ebda bżonn ta' awtorizzazzjoni tas-sidien, u dan peress li l-fond intiret mill-intimat skond l-artikolu 2 tal-Kapitolu 69.

6. Illi ma hemmx arretrati ta' kera

Konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord, Disposizzjonijiet Legali u Ġurisprudenza applikabbli għall-każ.

Ir-rikorrenti f'din il-kawza qeghdin jitolbu lil dan il-Bord jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond mertu tal-kawża ghaliex isostnu li l-intimat qieghed jokkupah bla titolu. L-intimat jilqa' ghall-kawza billi jsostni li huwa għandu titolu validu fil-liġi.

Il-Bord jibda biex jirreferi ghall-insenjament tal-Qrati nostrana in relazzjoni ma' talbiet ta' dikjarazzjoni ta' okkupazzjoni bla titolu. Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Citazzjoni Numru. 1131/1989/1 bl-ismijiet **Bonello noe vs Fenech,** deciza fl-20 ta' Mejju 2004, a folio 6, "Illi tajjeb li wiehed jifhem ukoll xi jkun qieghed jitfisser meta attur jixli lill-imharrek li qieghed izomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frazi tfisser li l-parti mharrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli ghall-post minnha mizmum. Il-frazi 'bla titolu' ghandha titqies li legalment iggib maghha ghamla ta' okkupazzjoni li, sa mill-bidu nett taghha, ma kinitx konsentita, jew ghaliex tkun wettqet minghajr ir-rieda ta' sid il-

post li jkun, jew ghaliex tkun ittiehdet b'mod abbuziv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-mohbi tas-sid, liema illegalita' tkun issoktat salwaqt li tinbeda l-kawza. F'kaz bhal dan, is-setgha tal-Qorti biex tisma' kawza bhal din tieqaf malli jirrizulta li l-imharrek kellu tassew xi titolu."

F'dan is-sens ukoll is-sentenza tal-Prim Awla tad-9 ta' Frar, 2012 Citazzjoni Numru. 1267/2007 **Charles u Maria Dolores konjugi Grech vs Cecil Herbert Jones**

L-intimat jeċepixxi bit-tieni eċċezzjoni tiegħu illi huwa għandu titolu validu fil-liġi.

Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, b'sentenza tat- 8 ta' Jannar 2016 Rikors Ġuramentat Nru: 519/11 **Saviour u Antida konjuġi Vella -vs- Therese sive Marthese Ebejer** Fil-każ in eżami pero', il-piż tal-prova kien fuq il-konvenuta għaliex hija kellha ġġib il-prova tat-titolu tagħha ossija tipprova li kienet intitolata għall-protezzjoni msemmija fl-artikolu ċitat minnha.

L-intimat jissottometti illi huwa jikkwalifika bħala waħda mill-persuni msemmija fl-artikolu 2 tal-Kap 69. Skont l-artikolu 2 tal-Kapitolu 69:

"'kerrej' tfisser ukoll

(ċ) fil-każ ta' ħanut, meta l-kerrej ma jħallix warajh armla jew armel dawk il-persuni li jkunu jiġu minnu mid-demm jew bi żwieġ sal-grad ta' kuġin inkluživament, basta li f'dan l-aħħar każ dawn il-persuni jkunu l-werrieta tal-kerrej;

It-Tielet Artikolu tat-Testment ta' missier l-intimat, ippreżentat in atti a folio 159 tal-process, it-testatur kien iddispona hekk a favur tal-intimat:

> "B'titolu ta' prelagat it-testatur iħalli lil ibnu Pancrazio bis-sostituzzjoni volgari ta' uliedu f'każ ta' premorjenza, u dana bħala rimunerazzjoni għas-serviġi minnu reżi lit-testatur għal ħafna snin fil-ħanut Splendid Bar Main Street Qormi, id-dritt ta' l-inkwilinat u permessi relattivi ta'sehem it-testatur ta' l-istess ħanut f'mitejn, sita u erbgħin, Main Street, Ħal Qormi."

Jingħad illi minn dan l-artikolu fit-Testment jirriżulta illi l-intimat għandu titolu validu fil-liġi sabiex jokkupa l-fond mertu tal-kawża, għaliex permezz tas-suċitat artikolu fit-testment, il-kirja tal-fond de quo intirtet mill-intimat wara l-mewt ta' missieru. Konsegwentament it-titolu tal-intimat jirriżulta u huwa bħala werriet ta' missieru.

Ghaldaqstant l-intimat jaqa fid-definizzjoni ta' "kerrej" skond l-artikolu 2 tal-Kap disgha u sittin (69) tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur