BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 12 ta' Diċembru, 2022

Rikors Numru 239/2021

Ronald Borg

Vs

Francis Scicluna

Il-Bord,

Ra r-rikors ippreżentat mir-rikorrent fl-24 ta' Ġunju, 2021, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi dan huwa rikors a tenur tal-Artikoli 8 u 9(a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Illi fis-16 ta' Awwissu 1951, l-awtur tal-intimat, is-sur George Scicluna kien kera mingħand l-ante causa tar-rikorrenti, is-sur Antonio Camilleri li deher fuq l-imsemmija skrittura għan-nom proprju u bħala prokuratur ta' ommu u ħutu "ir-razzett bir-raba tiegħu kollha u bl-avviament tiegħu bħala negozju ta' bejgħ ta' bhejjem bil-fakolta' li jagħmel użu mir-raba kollu", u dana versu l-korrispettiv ta' ħamsa u ħamsin lira (Lm 55) ossia mija u tmienja u għoxrin euro u ħdax-il ċenteżmu (€128.11) fis-sena. Oriġinarjament, din il-kirja kellha tkun valida għal 8 snin di fermo u 8 snin di rispetto. Illi f'dan il-kuntratt kien ġie pattwit ukoll illi "Ir-rażżett jibqa użat dejjem bħala lok ta' negozju ta' bhejjem". Dan kollu jirriżulta mill-iskrittura privata tas-16 t'Awwissu 1951 hawn allegata bħala 'Dok A'.

3. Illi r-razzett in kwistjoni hu 3, Farmhouse, Sqaq Santa Venera, Msida li hu presentament okkupat mill-intimat kif ser jintwera. Illi ma dan ir-razzett kien hemm ħafna raba illi mentri r-razzett baqa' indiviż, ir-raba nqasam permezz ta' kuntratt ta' qasma fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Cachia tat-18 ta' Diċembru 1969, hawn allegat bħala 'Dok B' fejn it-tmien porzjon ġiet assenjata lil Carmelo Borg, missier l-esponenti.

4. Illi permezz ta' kuntratt ta' qasma suċċessiv fl-atti tan-nutar Dr. Michael Refalo tad-19 ta' Novembru 1987 hawn allegat bħala 'Dok Ċ', l-esponenti ġie assenjat il-plot numru

tlieta (3) tal-kejl ta' mija u sitta u sittin punt disgħa metru kwadru (166.9 m.k.) kif tidher aħjar immarkata bin-numru tlieta (3) fuq il-pjanta allegata mal-istess att bħala 'Dok D'.

5. Illi kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża, l-intimat mhux qed juża l-art għall-iskop ta' negozju ta' bhejjem hekk kif ġie pattwit.

6. Illi l-esponenti jissottometti bil-qima illi l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtih id-dritt tar-ripreża tal-fond jekk l-inkwilin "ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kirja.".

Għaldaqstant, l-esponenti jitlob bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

1) *Jiddikjara illi l-intimat Francis Scicluna m'għandux il-jedd iġedded il-kirja tal-plot numru tlieta (3) tal-kejl ta' mija u sitta u sittin punt disgħa metru kwadru (166.9 m.k.) kif tidher aħjar immarkata bin-numru tlieta (3) fuq il-pjanta allegata bħala 'Dok D' mal-att tan-nutar Dr. Michael Refalo tad-19 ta' Novembru 1987 hawn allegat bħala 'Dok Ċ' u*
2) *Jordna lill-intimat Francis Scicluna sabiex jiżgombra mill-istess fond fl-iskadenza tat-terminu tal-kera kurrenti.*

Ra r-risposta tal-intimat ippreżentata fis-27 ta' Settembru, 2021, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *ILLI t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u għalhekk għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti u dan hekk kif ser jiġi spjegat fil-mori ta' dina l-kawża.*

2. *ILLI assolutament mhux minnu li l-esponenti mhux qed juża l-art in kwistjoni għall-iskop pattwit u dan kif ser jiġi provat tul dina l-kawża.*
3. *ILLI konsegwentament ir-rikorrenti ma jistax jistrieħ fuq Artikolu 9(a) tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta stante illi ma għandux dritt għar-ripeża tal-art in kwistjoni.*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' x-xhieda;

Ra illi fis-seduta tad-19 ta' Settembru, 2022, ir-rikorrent ippreżenta kapitolu, liema kapitolu ġie meqjus bħala ammess fis-seduta tat-28 ta' Settembru 2022 ladarba l-intimat ma deherx għall-imsemmija seduta;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi permezz ta' skrittura privata datata 16 ta' Awwissu, 1951, l-ante kawża tar-rikorrent, Antonio Camilleri, kera lil ċertu George Scicluna ir-razzett bir-raba u bl-avvjament tiegħu bħala negozju ta' bejgħ ta' bhejjem bil-kundizzjoni illi l-istess razzett "jibqa' użat dejjem bħala lok ta' negozju ta' bhejjem". Is-sid żamm ukoll d-dritt li jekk il-lok mikri jiġi użat bħala abitazzjoni huwa jkollu dritt jiżgombra lill-inkwilin.[1]

Illi r-razzett iġib in-numru 3, Farmhouse, Sqaq Santa Venera, Msida. Filwaqt li r-razzett baqa' indiviż, ir-raba' li hemm miegħu inqasam permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Cachia ippubblikat fit-18 ta' Diċembru, 1969, fejn porzjon minnhom ġiet assenjata lil missier l-esponenti, Carmelo Borg.[2]

Illi permezz ta' kuntratt ta' qasma pubblikat fid-19 ta' Novembru, 1987, fl-atti tan-Nutar Michael Refalo, ir-rikorrent ġie assenjat plot numru tlieta (3) tal-kejl ta' mija u sitta u sittin punt disgħa metru kwadru (166.9 m.k.) kif tidher aħjar immarkata bin-numru tlieta (3) fuq il-pjanta allegata mal-istess att.[3]

Fl-affidavit tiegħu ir-rikorrent stqarr illi l-intimat mhux qed juża l-art għall-iskop ta' negozju ta' bhejjem kif ġie pattwit u għaldaqstant qiegħed jitlob ir-ripreża tal-istess art.

Illi fir-risposta tiegħu l-intimat ċaħad li mhux qed juża l-art għall-iskop pattwit. Huwa xehed li fir-razzett għandu xi mitt mogħża u nagħġa u għandu wkoll xi baqar u li jieħu l-bhejjem għall-qatla l-biċċerija. Rigward il-kotba tal-kummerċ huwa stqarr li kien jagħmilhomlu l-*accountant.* Spjega wkoll illi huwa joqgħod fir-razzett. L-intimat ġie mitlub jesebixxi l-kotba tal-kummerċ, liema kotba pero` qatt ma ġew esebiti.

Stefan Cachia, Direttur Ġenerali tal-Biċċerija Pubblika, stqarr illi fis-sena 2017 l-intimat ħa tliet bhejjem għall-qatla, fl-2018 ħa sitta, fl-2019 ħa sitta u fl-2020 ħa tlieta, fis-sena 2021 ma ħa xejn u fl-2022 ħa tlieta. Ix-xhud ikkonferma li l-intimat huwa reġistrat bħala raħħal.

---

[1] Dokument A a fol. 4
[2] Dokument B a fol. 5
[3] Dokument C a fol. 20 u l-pjanta Dokument D a fol. 25

Philip Agius, *Manager* ma' KPH Group, spjega li l-Malta Diary Products hija sussidjarja tal-istess grupp. Xehed illi l-intimat kien produttur tal-ħalib li pero` spiċċa fl-1 ta' Ġunju, 2015.

Il-Bord ra ukoll illi fid-19 ta' Settembru, 2022, ir-rikorrent ippreżenta Kapitolu għas-subizzjoni tal-intimat li testwalment jgħid is-segwenti:

Li bih irid jipprova bil-ġurament tal-intimat Francis Scicluna illi l-intimat Francis Scicluna mhux qed juża r-razzett fin-numru tlieta (3), Farmhouse, Sqaq Santa Venera, Msida għan-negozju ta' bhejjem hekk kif ġie pattwit fil-ftehim tas-6 ta' Awwissu, 1951, bejn l-awtur tal-intimat, is-sur George Scicluna fuq naħa u l-ante causa tar-rkorrenti, is-sur Antonio Camilleri li deher fuq l-imsemmija skrittura għan-nom proprju u bħala prokuratur ta' ommu u ħutu fuq in-naħa l-oħra.

Il-Bord qies dan il-Kapitolu bħala ammess fis-seduta tat-28 ta' Settembru, 2022, għal-liema seduta l-intimat ma deherx.

Ikunsidra:

Illi r-rikorrent intavola dan ir-rikors ai termini tal-artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe` li sid ta' fond **jista' jitlob ir-ripreża tiegħu jekk il-kerrej ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri.**

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi r-razzett u r-raba tal-madwar inkrew lill-*ante causa* tal-intimat sabiex jiġi użat biss bħala "lok ta' negozju ta' bhejjem" u li jekk isir użu ta' abitazzjoni is-sid ikollu d-dritt li jiżgombra lill-inkwilin.

Illi l-Bord josserva illi l-intimat naqas li jġib prova tal-kotba tal-kummerċ tiegħu kif mitlub, filwaqt li stqarr fix-xhieda tiegħu illi hu twieled fir-razzett u baqa' jgħix hemmhekk sal-ġurnata tal-lum.

Illi di piu` ir-rikorrent għamel prova ta' dak reklamat minnu bil-mezz tas-subizzjoni. Dan il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Borg v. Samwel Veneziani** deċiża fit-28 ta' April, 1998, mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fejn intqal hekk "*din iċ-ċirkustanza hi ħafna rilevanti għaliex tfisser illi bin-nuqqas tal-konvenut appellat li jidher biex jikkontesta l-kapitolu, saret prova posittiva li l-ammont rekalmat mill-attur kien dovut lilu għal raġunijet minnu pretiżi u dana bl-ammissjoni – anke jekk negattiva fis-sens ta' non kontestazzjoni – ta' l-istess konvenut.*"

Illi fid-dawl tal-provi mressqa mir-rikorrent, anke bil-mezz tas-subizzjoni, u fin-nuqqas totali ta' provi da parti tal-intimat, il-Bord huwa tal-fehma illi t-talba għar-ripreża tal-art mikrija hija waħda fondata.

Illi fir-rigward tat-talba għall-iżgumbrament tal-intimat, ir-rikorrent talab lil dan il-Bord jordnalu jiżgombra fl-iskadenza tat-terminu tal-kera li kienet kurrenti, liema kera kienet tagħlaq fil-31 ta' Awwissu, 2021. Siċċome` l-imsemmi terminu illum għadda, il-Bord se jikkonċedi terminu ieħor entro liema l-intimat irid jiżgombra mill-art in kwistjoni.

Decide

Għaldaqstant, il-Bord għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, qiegħed jiddisponi mir-rikors tar-rikorrenti u mir-risposta tal-intimat billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrent u jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat, u għaldaqstant:

1. Jiddikjara illi l-intimat Francis Scicluna m'għandux il-jedd iġedded il-kirja tal-plot numru tlieta (3) tal-kejl ta' mija u sitta u sittin punt disgħa metru kwadru (166.9 m.k.) kif tidher aħjar immarkata bin-numru tlieta (3) fuq il-pjanta allegata bħala 'Dok D' a fol. 25 tal-proċess, u

2. Jordna lill-intimat Francis Scicluna sabiex jiżgombra mill-istess art fi żmien sittin (60) ġurnata mil-lum.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur