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

Illum 05 ta' Ottubru 2023

Rikors Numru 319/2021

Hilary Caruana

Vs

Mohamed Nour Abdalla Aswid

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Hilary Caruana** fit-13 ta' Lulju, 2021, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrent huwa s-sid tal-fond numru 23, fi Triq San Rafel, Ħal Qormi (iktar 'il quddiem il-''fond''), liema fond huwa akkwista permezz ta' żewġ kuntratti, wieħed ta' donazzjoni ddatat l-14 ta' Ottubru, 2019 (li permezz tiegħu akkwista 4/7 porzjon indiviż, vera kopja tal-kuntratt tal-kuntratt hawn annessa u mmarkata Dok A) u ieħor ta' xiri ddatat il- 15 ta' Lulju, 2020, (li permezz tiegħu akkwista 3/7 porzjon indiviż, vera kopja hawn annessa u mmarkata Dok B), it-tnejn ippubblikati fl-atti tan-Nutar Dr. Josef Christian Masini Vento;*

2. *Illi, abbażi ta' ftehim purament verbali, żewġ kompropretarji preċedenti tal-fond (jiġifieri Josephine sive Ġuża/Ġużeppa Agius u Salvina Agius, li dehru fuq il-kuntratt ta' donazzjoni surriferit), kienu ftiehmu mal-intimat Mohamed Nour Abdalla Aswid, magħruf bħala Ninu, biex dan jabita fil-fond in kwistjoni taħt arranġament ta' kera, mis-sena 2006 'il quddiem;*

3. *Illi, dan l-arranġament kien jipprevedi l-ħlas ta' LM200 (sussegwentement ikkonvertiti għal €466) annwalment, imħallsin kull sena bil-quddiem (fl-Ewwel tas-Sena) lill-komproprjetarja Victoria sive Rina Caruana (omm ir-rikorrent) li kienet tiġbor il-ħlas tal-kera f'isem iż-żewġ komproprjetarji surriferiti (ara vera kopja tal-ktieb tal-kera hawn annessa u mmarkata Dok C);*

4. *Illi, fil-15 ta' April, 2019, ossia qabel l-ewwel kuntratt ta' trasferiment tal-fond favur ir-rikorrent, l-imsemmija Victoria sive Rina Caruana kitbet ittra lill-intimat f'isem il-komproprjetarji Josepine sive Ġuża/Ġużeppa Agius u Salvina Agius, li permezz tagħha huma taw l-intimat tmien xhur żmien sabiex fil-31 ta' Diċembru, 2019, jagħtihom iċ-ċavetta tal-fond in kwistjoni, u li dik id-data hija t-tmiem tal-kera tiegħu, u li għalhekk kellu jagħmel il-post vakanti sa dakinhar (ara vera kopja tal-ittra rreġistrata mibgħuta lill-intimat bit-tracking number tagħha, hawn annessa u mmarkata Dok D, flimkien ma' screenshot tas-sit tal-MaltaPost li tindika li din l-ittra ġiet u nnotifikata lilu fis-16 ta' April, 2019, hawn annessa u mmarkata Dok E);*

5. *Illi, din it-terminazzjoni tal-kirja seħħet konfermement mal-Artikolu 1532(1)(a) moqri flimkien mal-Artikolu 1568 ta' Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta (il-Kodiċi Ċivili);*

6. *Illi, fit-18 ta' Ġunju, 2019, l-istess Victoria sive Rina Caruana bħala prokurattriċi ta' ħutha Josephine sive Ġuża/Ġużeppa u Salvina Agius, rispettivament, bħala użufruttwarji tal-fond in kwistjoni, ippreżentaw ittra uffiċjali fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li perezz tagħha huma infurmaw lill-intimat li ma humiex sejrin iġeddu l-kirja fuq il-fond, u li konsegwentement din tiskadi fil-31 ta' Diċembru, 2019 (ara kopja legali tal-ittra uffiċjali Nru 2252/19, debitament innotifikata, hawn annessa u mmarkata Dok F). Fl-istess ittra uffiċjali l-mitteneti interpellawh sabiex kemm hu u kwalunkwe persuna li daħħal miegħu jivvaka u joħroġ mill-fond in kwistjoni mhux aktar tard minn din id-data u sabiex iħallas kull kontijiet tas-servizzi li hemm pendenti fuq il-fond inkluż il-ħlasijiet dovuti għas-servizzi tad-dawl u l-ilma. Permezz tal-istess ittra l-mittenti rriżervaw passi legali għall-okkuppazzjoni illegali u danni;*

7. *Illi, madankollu, l-intimat baqa' inadempjanti u baqa' jokkupa l-fond illegalment wara d-data tal-31 ta' Diċembru, 2019, filwaqt li ebda ħlas ulterjuri ta' kirja ma baqa' jiġi aċċettat;*

8. *Illi, kif spjegat fl-ewwel premessa ta' dan ir-rikors, ir-rikorrent akkwista s-sjieda kompleta tal-fond fil-15 ta' Lulju, 2020;*

9. *Illi, minkejja diversi trattativi bejn ir-rikorrent u l-intimat biex dan jivvaka l-fond jew inkella jidħol f'kuntratt ġdid ta' kirja bil-miktub, dan għal darba oħra baqa' inadempjanti u għalhekk fit-30 ta' Marzu, 2021, ir-rikorrent ippreżenta ittra uffiċjali oħra fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li permezz tagħha huwa wkoll interpellah formalment sabiex immedjatament, u fi kwalunkwe każ mhux iktar tard minn 15-il jum mid-data ta' dik l-ittra uffiċjali, huwa jtemm l-okkuppazzjoni tal-fond in kwistjoni (ara kopja legali tal-ittra uffiċjali Nru 1262/21, debitament innotifikata, hawn annessa u mmarkata Dok G);*

10. *Illi, anki permezz ta' u wara din l-interpellanza formali r-rikorrent baqa' dispost li, jekk jixtieq l-intimat, iż-żewġ partijiet jidħlu għal kuntratt ta' kirja*

ġdida kif trid il-liġi, sabiex l-istess intimat ikun jista' jibqa' jabita fil-fond, iżda dan baqa' inadempjanti u baqa' jokkupa l-fond in kwistjoni mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

11. *Illi, inoltre, l-intimat kiser ukoll l-obbligu tiegħu li jieħu ħsieb il-fond mikri lilu bħala bonus paterfamilias meta dan mingħajr ebda permess tella' sular fuq is-saqaf tal-fond b'aperturi u aċċess dirett għal fuq il-proprjetà tal-ġirien u mill-proprjetà tal-ġirien għal fuq il-bejt tal-fond in kwistjoni (ara r-ritratti fuq is-sitt tal-Awtorità tal-Ippjanar, iddatati 2008, 2012 u 2016, hawn annessi u mmarkati Dok H [Photos 1-4[1]]). L-intimat saħansitra bena kostruzzjonijiet bla permess fuq il-bejt tal-ġirien li permezz tagħhom ħoloq għalih innifsu forma ta' veranda (ara r-ritratti tas-sular mibni bla permess fuq il-fond in kwistjoni flimkien ma' kostruzzjonijiet oħra bla permess fuq il-bejt ġar, hawn annessi u mmarkati Dok I [Photos 5-13]);*

12. *Illi, l-Artikolu 16A jipprevedi, inter alia, li talba għat-tkeċċija skond l-istess Artikolu tista' tkun akkumpanjata wkoll minn ''talba għal kera jew xi korrispettiv ieħor dovut jew bħala danni għal xi kumpens, sad-data taċ-ċediment tal-fond''. Fil-fatt, l-okkupazzjoni illeċta u abbużiva tal-intimat fissret li sa minn mindu kiseb is-sjieda tal-fond in kwistjoni, ir-rikorrent tilef xhur twal li fihom huwa seta' jikri l-istess fond, kif fil-fatt kellu l-ħsieb jagħmel, lil terzi (jew fil-fatt lil Ninu stess, kif turi b'mod ċar l-ittra uffiċjali Nru 1262/21 hawn annessa, u l-korrispondenza mal-avukat tiegħu). Dan ifisser li b'hekk tilef qligħ potenzjal, li ġie mċaħħad lilu minħabba l-okkuppazzjoni illegali tal-intimat;*

13. *Illi, għar-raġunijiet kollha suesposti, kellha tiġi intavolata din il-kawża odjerna;*

14. *Illi, fil-fehma tar-rikorrent, l-intimat ma għandux eċċezzjonijiet validi xi jġib kontra t-talbiet tar-rikorrent, u dan ukoll mid-dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrent hawn annessa u mmarkata bħala Dok J;*

15. *Illi, jeżistu l-elementi kollha preskritti bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 sabiex it-talbiet rikorrenti jiġu deċiżi bid-dispensa tas-smigħ;*

Għaldaqstant, ir-rikorrent jitlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord jogħġbu għar-raġunijiet premessi:

1. *Jiddeċiedi dan ir-rikors bid-dispensa ta' smigħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jiddikkjara li l-kirja tal-fond numru 23, fi Triq San Rafel, Ħal Qormi favur l-intimat bħala magħluqa;*

---

[1] L-aħħar ritratt minn din is-sensiela (Photo 4) juri, bl-aħmar, preċiżament fejn jinsab il-fond in kwistjoni. Ir-ritratti tal-2008 u tal-2012 juru kif kien il-bejt qabel ma' ttella' sular bla permess (li jidher fir-ritratti tal-2016).

3. *Jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond numru 23, fi Triq San Rafel, Ħal Qormi u li dan jgħaddi l-pussess battal tiegħu lir-rikorrent, għar-raġunijiet fuq indikati u dan fi żmien qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiffissa;*

4. *Jikkundanna lill-intimat għall-kumpens għall-okkuppazzjoni illeċita mnissla mill-aġir abbużiv tiegħu, illikwidat minn dan l-Onorabbli Bord sad-data taċ-ċediment tal-fond, bl-imgħax legali sad-data tal-pagament;*

5. *Jikkundanna lill-intimat għall-ispejjeż kollha relatati ma' din il-kawża, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali;*

Ra r-risposta ta' **Mohamed Nour Abdalla Aswid** ippreżentata fit-12 ta' Novembru 2021, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi l-intimat jħoss li għandu titolu san u korrett ta' kera li jissalvagwardjali d-dritt tiegħu li jikri dan il-fond ai termini tal-artiklu 1531B tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Illi l-kirja tal-fond 23, Triq San Rafel Qormi, hi kirja li ilha ġejja mis-snin disgħin, fejn ir-rikorrenti kien di fatti daħal fil-fond fis-sena 1994;*

3. *Illi l-fond in kwistjoni kien primarjament proprjetà ta' Angelo Agius, iz-ziju tal-esponenti Hilary Caruana, fejn l-istess proprjetarju kien ta' l-użu tal-fond u eventwalment ħalla lill-intimat jikri l-istess fond sabiex jgħix fih wara li l-istess intimat kien għamel diversi xogħlijiet estensivi fil-fond sabiex iġibu abitabbli;*

4. *Illi l-istess Angelo Agius kien talab lill-intimat sabiex iħallas il-kera ta' mitejn lira fis-sena lil Ġużeppa Agius (KI: 0736026M) u ġie speċifikament espress f'dokument datat 1 ta' Jannar, 2000, li lill-intimat ''ħadd ma jista' joħorġu mid-dar... diment li jibqa' jħallas il-kera u l-kontijiet'', liema dokument qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala DOK NA;*

5. *Illi dan l-istess dokument hawn fuq imsemmi jindika b'mod ċar li l-intimat jokkupa l-fond in kwistjoni minn sena għal sena, diment li l-kera u l-kontijiet tal-fond in kwistjoni jibqgħu jitħallsu;*

6. *Illi l-intimat dejjem kien puntwali fil-ħlasijiet tal-kera dovuta u dejjem ħa ħsieb tal-fond mikri bħala l-bonus pater familias;*

7. *Illi l-ittra mibgħuta minn Ġuża u Salvina Agius fil-15 ta' April, 2019, lill-intimat sabiex jindikawlu tmien xhur żmien sabiex jivvaka mill-fond ma ġietx mibgħuta fuq l-ebda bażi legali u tmur kontra l-istess dikjarazzjoni u intenzjoni hawn sopraskritt;*

8. *Illi Ġuża Agius minħabba raġunijiet mediċi spiċċat taħt il-kustodja ta' Victoria Caruana u huwa appuntu f'dak iż-żmien li l-ktieb oriġinali tal-kera, li juri li l-kera bdiet fl-1994, kienet qattatu l-istess Victoria Caruana;*

9. *Illi di fatti, nonostante l-fatt illi jidher illi l-kontenut fil-ktieb tal-kera li jibda mill-2006 huwa piu o meno l-istess, dan il-ktieb huwa solament fil-pussess tal-intimat u ħadd aktar, u għalhekk il-kopja mmarkata bħala DOK C mar-rikors promotur ma tistax tkun kopja tal-ktieb tal-kera oriġinali;*

10. *Illi kwalunkwe xogħlijiet li saru mill-intimat fil-fond imsemmi kienu dejjem ta' emeljorament sabiex jimmodernizzaw u jagħmlu l-fond aktar komdu u dawn saru bil-kunsens tas-sid preċedenti, ossia Angelo Agius, li kien il-persuna li seta' jagħti l-permess meħtieġ, b'hekk se mai huwa dovut kumpens a favur l-esponenti għal dawn l-benefikati li huwa wettaq;*

11. *Illi dawn il-fatti jistgħu jiġu vverifikati permess ta' l-affidavits tal-familjari tal-attur, ossia ta' Carmel Agius (li jiġi t-tifel ta' Angelo Agius), Philip Agius (li jiġi t-tifel ta' Angelo Agius), Miriam Vella (li tiġi t-tifla ta' Carmela Buhagiar li tiġi oħt Angelo Agius), Raymond Farrugia (li jiġi t-tifel ta' Anna Farrugia li tiġi oħt Angelo Agius), Edwin Scicluna (li għamel it-tibjid, madum u bini flimkien mal-konvenut) u Salvu Micallef (ħabib tal-familja tal-konvenut), liema affidavits ser jiġu hawn annessi u mmarkati bħala DOK A sa DOK F)*

Sema' lill-partijiet u lix-xhieda mressqa minnhom;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord ippreżentat fil-21 ta' April 2022;

Ra n-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ipproċeda b'din il-kawża sabiex l-intimat:

1. Jiġi dikjarat illi l-kirja tal-fond numru 23, Triq San Rafel, Ħal-Qormi favur l-intimat hija magħluqa;
2. Jiġi żgumbrat l-intimat;
3. L-intimat jiġi kundannat iħallas kumpens għall-okkupazzjoni llegali.

Ir-rikorrent xehed illi huwa s-sid tal-fond in kwistjoni, liema fond huwa akkwista permezz ta' żewġ kuntratti tal-14 ta' Ottubru 2019[2] u tal-15 ta' Lulju 2020.[3] Spjega li tnejn mill-awturi tiegħu, u ċioe` zijietu Ġuża Agius u Salvina Agius kienu krew il-fond in kwistjoni lill-intimat mill-2006 'il quddiem. Spjega li ommu, Victoria Caruana, kellha wkoll sehem mill-kera li kienet titħallas mill-intimat. Fil-15 ta' April 2019, ommu kienet kitbet lill-intimat, f'isem il-ko-propretarji ħutha l-oħra, fejn taw lill-intimat tmien (8) xhur żmien sabiex jagħtihom iċ-ċavetta lura u li allura fil-31 ta' Diċembru 2019 il-kirja kellha tiġi fi tmiemha[4]. Di piu` fit-18 ta' Ġunju 2019, ommu u ħutha ppreżentaw ittra uffiċjali li permezz tagħha nfurmaw lill-intimat li ma kellhomx intenzjoni jġeddu l-kirja u nterpellawh sabiex jivvaka mill-fond u jħallas kull kont li kien hemm pendenti.[5] Madanakollu, l-intimat baqa' jokkupa l-fond. Meta r-rikorrent xtara l-fond huwa pprova jidħol fi trattativi mal-intimat, pero` bla riżultat, sakemm fit-30 ta' Marzu 2021 ipproċeda b'ittra uffiċjali sabiex itemm l-okkupazzjoni tiegħu. Di piu` r-rikorrent xehed illi mhux talli l-intimat ma vvakax il-fond, iżda talli għamel bini mingħajr permess.

Illi min-naħa l-oħra l-intimat xehed illi huwa għandu kuntratt ta' kera li kien sar ma' ċertu Angelo Agius li jirrisali għall-1 ta' Jannar 2000 fejn fost oħrajn ġie stipulat illi ħadd ma' jista' joħorġu mid-dar diment li jibqa' jħallas il-kera u l-kontijiet. Madanakollu hu jgħid li l-kirja kienet bdiet fl-1994 pero` l-ktieb tal-kera kienet qattagħtulu omm ir-rikorrent.

L-intimat ipproduċa affidavit ta' sitt (6) xhieda li bejn wieħed u ieħor kollha taw l-istess verżjoni, u ċioe`:

1. Illi l-intimat kien ilu joqgħod fil-fond mill-1994. Il-fond kellu bżonn ħafna tiswijiet u l-intimat għamlu abitabbli;
2. Fl-1 ta' Jannar 2000 kienet saret dikjarazzjoni minn Angelo Agius li permezz tagħha ddikjara li qed jikri l-fond lill-intimat versu l-kera ta' mitejn lira maltin (Lm200) fis-sena pagabbli lil Ġużeppa Agius;

[2] Dokument A a fol. 8
[3] Dokument B a fol. 15
[4] Dokument D a fol. 32
[5] Dokument F a fol. 34

3. Ġie dikjarat ukoll illi jekk l-intimat jinħareġ mid-dar, min joħorġu kellu jipprovdilu post alternattiv bl-istess kera;
4. Fis-sena 2006 Rina Caruana, oħt Ġużeppa Agius, bdiet tiffirma l-ktieb tal-kera għax Ġużeppa Agius kienet fis-sodda;
5. Il-ktieb tal-kera mill-1994 sal-2005 kienet żammitu Rina Caruana u wara qalet lill-intimat li kienet tilfitu;
6. Fis-sena 2020 Rina Caruana ma bdietx taċċetta l-kera;
7. Il-kont tad-dawl u ilma huwa kollu mħallas.

Illi l-Bord pero` josserva illi meta l-istess xhieda, li l-intimat ipproduċa affidavit tagħhom, sarilhom il-kontro-eżami, irriżulta li l-affidavit tagħhom kien ġie ppreparat minn qabel għalihom u ftit li xejn kienu jafu x'fih għajr li l-intimat kien qalilhom li kienu se jiffirmaw li hu kien ilhu joqgħod hemm u kien jgħin liz-zijiet tagħhom. Illi l-Bord jirrileva illi minn dak li seta' japprezza, ix-xhieda kollha li tagħhom ġie ppreżentat affidavit mill-intimat ma kinux jafu bid-dettalji eżatti li fih l-affidavit tagħhom. Kollha kkonfermaw li l-kontenut tal-affidavit ma nqarax lilhom.

Mill-kontro-eżami ta' Edwin Scicluna, wieħed mill-firmatarji tal-iskrittura tal-1 ta' Jannar 2000, irriżulta li huwa ma ftakarx li qatt iffirma l-istess skrittura, anzi jgħid kategorikament li ma kienx preżenti għall-istess skrittura. Lanqas ma ftakar xi okkażjoni fejn kien hemm miegħu iż-żewġ xhieda l-oħra, u ċioe Manuel Pace u Salvu Micallef. Stqarr li lanqas ma jaf, jew iltaqa', ma' ċerta Michelina Galea u li meta kien jgħin lill-intimat jirranġa l-post ma kien hemm ħadd joqgħod fil-fond.

Mill-kontro-eżami ta' Salvu Micallef, firmatarju ieħor fuq l-iskrittura tal-1 ta' Jannar 2000, irriżulta li hu ċaħad kategorikament li kien preżenti meta saret l-iskrittura in kwistjoni u lanqas kien jaf lil Edwin Scicluna jew lil Manuel Pace.

Illi l-Bord josserva illi r-rikorrent ppreduċa wkoll numru ta' provi rigward l-istat tal-fond u l-fatt li skont hu sar bini mingħajr permess, u li l-aġir tal-intimat esponieh għal proċeduri ġudizzjarji fil-konfront tiegħu, qua s-sid tal-fond in kwistjoni.

Ir-rikorrent ipproduċa wkoll bħala xhud lil Fr. Jesmond Balzan li stqarr li huwa ilu jgħix ġewwa Ħal-Qormi viċin il-fond in kwistjoni

mill-2002. Spjega li fl-2002, fil-fond in kwistjoni, kienet toqgħod ċerta waħda Michelina sive Kelina Galea, illum mejta, u li kienet baqgħat tgħix hemm għal numru ta' snin. Kien biss wara li din Kelina maret toqgħod għand is-sorijiet ġewwa Ħal-Qormi stess li l-intimat daħal joqgħod fil-fond in kwistjoni. Spjega li xhieda ta' dan huwa r-Reġistru Elettorali li juri li mis-snin 2000 sal-2004 fil-fond in kwistjoni kien hemm reġistrata l-imsemmija Michelina Galea mentri fl-2005 ma jidher ebda isem reġistrat għax kien għal dik il-ħabta li kienet marret toqgħod għand is-sorijiet sakemm mietet fl-2007. Huwa spjega li lill-intimat jiftakru sewwa wkoll tant li kien ġieli nkarigah jagħmillu xi xogħlijiet fid-dar personali tiegħu.

Meta tela' jixhed *viva voce* l-intimat stqarr illi huwa kien ħadem għand il-familja ta' Anglu Agius fl-1994. Fl-istess żmien Anglu kien qallu li fil-fond in kwistjoni kien hemm mara anzjana li kienet se tmur ġo dar tax-xjuħ. Spjega li l-anzjana li kienet toqgħod fil-fond telqet mill-fond fl-1995 u Anġlu qallu li jekk jagħmel il-manutenzjoni tal-fond kien se jikrihulu bi ftit flus. Matul is-snin huwa baqa' jagħmel xi xogħol għall-aħwa Agius. Spjega li meta fl-2016 oħt Anġlu, Ġuża, mardet, omm ir-rikorrent ma kinitx tħallih jidħol jaraha.

In kontro-eżami l-intimat stqarr li kellu *video* juri lil omm ir-rikorrent tqattagħlu d-dokumenti personali tiegħu u anke kien għamel rapport lill-Pulizija dwar dan. Fil-fatt huwa ppreżenta rapport tal-Pulizija datat 24 ta' Novembru 2019 fejn ġie rrapurtat li omm ir-rikorrent kienet tiftaħlu l-posta u wkoll esebixxa diversi messaġġi bejn ibnu u l-Maltapost plc rigward il-fatt li l-pustier kien qiegħed iqassam l-ittri ndirizzati lilhom għand omm ir-rikorrent. Mistoqsi kif fil-kuntratt tal-1 ta' Jannar 2000 tniżżel li n-numru tal-fond kien 23 meta fil-fatt in-numru tal-bieb ġie mibdul għal 23 f'Awwissu 2000.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-ewwel eċċezjoni tiegħu l-intimat jgħid li għandu titolu san u korrett ta' kera ai termini tal-artikolu 1531B tal-Kodiċi Ċivili u dana għaliex isostni li l-kirja bdiet fis-snin disgħin u hu daħal fil-fond in kwistjoni fis-sena 1994.

Illi l-Bord jirrileva illi jekk *semmai* kien hemm xi kirja li bdiet fis-snin disgħin, din spiċċat hekk kif allegatament ġiet konċessa lilu l-kirja

permezz tal-iskrittura datata 1 ta' Jannar 2000. Illi pero` mill-provi mressqa mill-intimat, il-Bord huwa tal-fehma illi l-intimat ma rnexxilux jipprova la li kellu xi tip ta' kirja favur tiegħu fis-snin disgħin u wisq inqas permezz tal-iskrittura tal-1 ta' Jannar 2000. Illi l-iskrittura li allegatament saret fl-1 ta' Jannar 2000 hija altament dubjuża. Il-Bord għandi riservi kbar dwar l-awtentiċita` tagħha, tant illi tnejn mill-firmatarji fuqha ma jiftakrux li ffirmawha. Il-Bord josserva illi din l-iskrittura suppost ġiet maqbula fl-1 ta' Jannar 2000, u għalhekk mhux jum kwalunkwe. Huwa veru li minn dakinhar għaddew oltre għoxrin (20) sena, pero`, x-xhieda mressqa mill-intimat u li suppost kienu firmatarji fuq l-istess skrittura jew ċaħdu kategorikament li ffirmaw l-istess skrittura, jew inkella ma ftakrux li kien hemm xi okkażjoni simili. Illi kunsiderazzjoni oħra li għamel dan il-Bord u li timmilita kontra l-awtentiċita` tal-istess skrittura hija li n-numru tal-fond ġie mniżżel bħala **23**, mentri f'Jannar 2000 in-numru tal-bieb tal-fond in kwistjoni kien **53**, u dan kif muri f'Dokument FJB1 a fol. 200, liema dokument huwa estratt tar-Reġistru Elettorali ta' April 2000 fejn minnu jirriżulta li n-numru tal-bieb in kwistjoni kien għadu juri n-numru 53. Kien biss fir-Reġistru Elettorali ta' April 2001 li n-numru tal-bieb beda juri n-numru 23.[6] Illi fil-fehma ta' dan il-Bord kien imposibbli li l-partijiet isiru jafu x'suppost kellu jkun in-numru tal-bieb li nbidel xhur wara li ġiet iffirmata l-iskrittura. Il-Bord jagħmel referenza wkoll għaċ-ċedoli ppreżentati mill-intimat li permezz tagħhom iddepożita l-kera. F'ċedola minnhom, u ċioe` dik bin-numru 2931/19 l-intimat isemmi li l-kirja bdiet fl-1996, fiċ-ċedola numru 806/21 isemmi lil-kirja bdiet fl-1998, fiċ-ċedola numru 3540/21 isemmi li bdiet fl-1997, filwaqt li fl-ittra uffiċjali numru 1622/21 isemmi li l-kirja bdiet fl-1992. Il-Bord jinnota li din l-aħħar ittra uffiċjali ġiet ippreżentata fit-23 ta' April 2021 wara li fis-16 ta' April 2019 l-intimat kien irċieva ittra interpellatorja sabiex jivvaka l-fond in kwistjoni sal-31 ta' Diċembru 2019.[7]

Min-naħa l-oħra, ir-rikorrent isostni li l-kirja bdiet fl-2006 u dan kif jixhdu r-riċevuti rilaxxati favur l-intimat u li ġew esebiti minn fol. 24 sa fol. 32 tal-proċess. Illi din id-data tikkombaċa ma' dak li xehed Fr. Jesmond Balzan li kien ilu midħla tal-inħawi tal-fond in kwistjoni

[6] Dokument FJB1 a fol. 203

[7] Dokument D a fol. 32

sa mill-2002. Fil-fatt Fr. Balzan spjega kif sa xi snin wara l-2002 fil-fond kienet toqgħod ċerta Michelina Galea, illum mejta u kien biss wara li l-intimat daħal jirrisjedi fil-fond in kwistjoni. Għalkemm ma jaqblux fuq id-dati, dan huwa korroborat mill-intimat innifsu li qal li Anġlu Agius kien qallu li kien hemm anzjana tirrisjedi fil-fond li kienet dalwaqt tmur toqgħod f'dar tal-anzjani u li seta' jidħol joqgħod hu wara li din tivvaka mill-fond. Fil-fatt mill-kopji tar-Reġistri Elettorali jirriżulta illi Michelina Galea baqgħat reġistrata fil-fond in kwistjoni sas-sena 2004.

Illi għalhekk abbażi ta' dawn il-provi, il-Bord jikkonkludi li l-kirja favur l-intimat bdiet biss fl-2006 u mhux f'xi waħda mid-dati elenkati minnu tul dawn il-proċeduri. Għalhekk l-istess kirja ma kinitx waħda protetta ai termini tal-artikolu 1531B tal-Kodiċi Ċivili u setgħet tiġi mitmuma mis-sid wara li jagħti l-konġedo lill-intimat. Illi f'dan il-każ il-proċedura tal-konġedo saret kif suppost u l-intimat ingħata sal-31 ta' Diċembru 2019 sabiex jivvaka mill-istess fond. Dan sar kemm permezz ta' ittra mibgħuta bil-posta reġistrata u kif ukoll permezz ta' ittra uffiċjali datata 18 ta' Ġunju 2019.

Illi fir-rigward tal-eċċezzjonijiet rimanenti, il-Bord josserva illi mill-provi dokumentarji prodotti, jirriżulta illi l-użufruttwarji tal-istess fond kienu Giuseppina u Salvina aħwa Agius. Kwindi, ħuhom Angelo Agius, ma kellu ebda dritt fil-liġi li jikri u jirċievi l-kera tal-imsemmi fond. Dan qiegħed jingħad mingħajr ebda preġudizzju għal dak li ntqal iktar 'il fuq dwar il-veraċita` u l-awtentiċita` tal-iskrittura tal-1 ta' Jannar 2000. Illi l-Bord ma jistax jifhem kif żewġ partijiet li qed jiftehmu fuq kirja ma jiffirmawx l-istess skrittura ladarba ħadu l-briga li jifformulaw skrittura privata, iżda mbagħad iġibu tliet (3) xhieda li l-Bord ma jistax jifhem għalxiex iffirmaw l-istess skrittura. Illi fi skritturi simili, ix-xhieda jinġabu bħala xhud tal-firem tal-kontraenti, pero` f'dan il-każ l-ebda kontraent ma ffirma l-istess skrittura. Il-Bord josserva wkoll illi skont l-intimat, l-iskrittura ġiet redatta minn Angelo Agius. Il-Bord isibha ferm diffiċli jemmen illi Angelo Agius, li dak iż-żmien kellu disgħa u sebgħin (79) sena seta' rrediġa l-istess skrittura hu bil-kompjuter u li saħanistra ħa żball kif jispelli ismu sew stante li ismu huwa mniżżel bħala "**Angello**". Illi pero`, anke jekk fl-agħar ipotesi, dan il-Bord kellu jqis l-iskrittura tal-1 ta' Jannar 2000 bħala waħda awtentika, xorta waħda din ma tista' toffri ebda protezzjoni lill-intimat.

Punt ieħor li l-Bord iħoss doveruż li jitratta dwaru huwa l-fatt li l-intimat isostni li l-kirja favur tiegħu ma għandha ebda terminu li jagħlaq.

Fir-rigward ta' kirja indefinita, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Emmanuel Santillo et vs Nazzareno Axisa et*** deċiża fl-24 ta' Frar 2012, fejn il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet hekk:-

"Din il-Qorti tara li skont il-liġi, kull kirja jrid ikollha terminu; il-liġi, fil-fatt, fl-Artikolu 1526 tal-Kodiċi Ċivili, tiddefenixxi kirja bħala l-għoti ta' tgawdija ta' xi ħaġa "għal żmien miftiehem". F'dan il-każ il-kirja ingħatat "għal sena di fermo, u wara tiġġedded awtomatikament għaż-żmien kollu li tagħti l-liġi". In kwantu din il-klawsola tista' tinftiehem li l-kirja tista' tiġi mġedda mill-inkwilin għal żmien indefinit, l-istess klawsola għandha titqies nulla, peress li kirja biż-żmien indefinit mhux permess.

Fil-fatt, fil-kawża Magro et v. Saliba deċiża minn din il-Qorti fid-9 ta' Mejju, 1984, intqal ċar u tond li meta ż-żmien fuq kuntratt ikun indefinit, il-klawsola relattiva għandha titqies nulla, u ż-żmien tal-kirja deżunt mill-kriterji stabbiliti fil-Kodiċi Ċivili. Hekk ukoll din l-istess Qorti, fil-kawża Galea v. Falzon, deċiża fid-19 ta' Novembru, 1945, intqal li kull patt li bih iż-żmien tal-lokazzjoni jkun jew jista jkun perpetwu huwa radikalment null.

Fil-kawża Busuttil v. Meadows, deċiża minn din il-Qorti fl-4 ta' Lulju, 2008, intqal illi "28. Il-fatt illi fi ftehim ta' lokazzjoni jkun hemm stipulata kondizzjoni li timplika li dik il-kirja tista' tiġġedded ad infinitum, ma jirrendix, kif pretiż mill-appellant nomine, il-kuntratt fl-intier tiegħu null iżda hija dik il-klawsola biss li ma tiġix ikkunsidrata u minflok il-lokazzjoni tiġġedded bil-mod previst fil-Kodiċi Ċivili.

Hekk ukoll fil-kawża The Vintage Co. Ltd. v. Kummissarju tal-Pulizija, deċiża minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fl-10 ta' Ottubru, 2005, ingħad illi "Qabel kull konsiderazzjoni oħra tal-kwestjoni ċentrali nvoluta, ma jistax ikun dubitat illi s-sottomissjoni tas-soċjeta` appellanti, li l-liġi ma tippermettix lokazzjoni għal perjodu indefinit hi waħda korretta. Ir-raġuni nsibuha fl-istess definizzjoni tal-kuntratt ta' kiri fl-Artikolu 1526 (1), Kodiċi Ċivili li espressament jipprovdi li t-tgawdija tkun għal "żmien miftiehem". Jingħad fis-sentenza tal-Prim' Awla, Qorti Ċivili tal-15 ta' Lulju 1904 fil-kawża fl-ismijiet "Antonio Ċini -vs- Ammiraglio James Lacon Hammet nomine", illi "il patto convenuto in una locazione facoltante l'inquilino a rinnovare la locazione di un fondo per un tempo indeterminato è nullo e di nessun effetto essendo di essenza di quel contratto la determinazione del tempo per la durata della locazione".

Kwindi, dik il-klawsola ma tistax tinftiehem li l-kirja tiġġedded awtomatikament għal żmien indefinit a xelta tal-inkwilin u kemm irid hu; irid ikun hemm żmien miftiehem. Ħalli għeluq iż-żmien miftiehem tidħol topera xi liġi partikolari li ġġedded il-kirja, pero`, terminu jrid ikun stabbilit. Jekk il-ħsieb tal-partijiet kien li l-kirja tiġġedded awtomatikament għal żmien indefinit a xelta tal-inkwilin, allura il-patt relattiv għandu jitqies null għax kontra l-liġi. F'dan il-każ, il-kirja ġiet miftehma għal sena, li tiġġedded "għal żmien kollu li tagħti l-liġi", frażi bla sens u irrilevanti peress li l-liġi ma tagħtix żmien għal meta kirja tista' tiġġedded. Skont il-liġi, kirja li ssir wara Ġunju tal-1995 hija biss għat-terminu miftiehem, u għeluq dak it-terminu, l-inkwilin irid jiżgombra mill-fond. Il-liġi, pero`, tipprovdi, li l-kirja tiġġedded għaż-żmien li hu meqjus il-kera (f'dan il-każ sitt xhur), sakemm is-sid ma jagħtix avviż lill-kerrej biex iħalli l-ħaġa (il-"ċongedo") fl-għeluq taż-żmien tal-kiri (ara artikolu 1536 u 1537 tal-Kodiċi Ċivili). Il-kirja, għalhekk, tibqa' tiġġedded sakemm irid is-sid, u ma hemm ebda żmien li "tagħti l-liġi". Issa, f'dan il-każ, l-atturi taw il-"congedo" permezz ta' ittra legali datata 9 ta' Marzu, 2005, kif ukoll permezz ta' ittra uffiċjali datata 8 ta' Ġunju, 2005, illi l-kirja kienet ser tiġi terminata fit-23 ta'Lulju, 2005. Kwindi, l-inkwilini jridu jiżgumbraw mill-fond u jħalluh battal a favur l-atturi."

Il-Bord jagħmel referenza wkoll għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell, deċiża fl-24 ta' Ottubru 2018, fl-ismijiet ***Nazzareno Fenech u John Vella vs Carmelino Borg***, fejn intqal hekk:

"Ferm dan il-prinċipju, jirriżulta illi l-kwistjoni kollha tirrigwarda l-iskrittura tal-kera bejn l-awtur tar-rikorrenti u l-intimat qua inkwilin datata 18 ta' Frar 2000 (fol. 2 tal-proċess tal-Bord). Il-klawsola in kontestazzjoni hi dik enumerata 2 fl-istess skrittura fejn jingħad testwalment 'għal żmien indefinit'.

Din il-kirja ta' garage għal skop kummerċjali saret fis-sena 2000 ċioe wara l-emendi fil-liġi tal-kera bl-Att X tal-2009. Japplikaw għalhekk id-disposti tal-Kap. 16 għal din il-kirja li fl-artikolu 1526 jirrikjedi ad validitatem li jkun hemm kunsens ad idem 'għal żmien miftiehem' u b'kera miftiehem' (ara f'dan is-sens De Tigne Shopping Ċomplex vs Manuel Borg et, App Inf 04/10/2011). Il-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza appellata qies illi l-klawsola taż-żmien tal-kirja ma setgħetx tittieħed f'iżolazzjoni iżda riedet tiġi interpretata fl-assiem tal-ftehim. Din il-Qorti tqis illi l-ġurisprudenza hi kostanti fejn jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-kuntratti għaliex l-artikolu 1002 tal-Kap. 16 jistablixxi li meta l-kliem tal-konvenzjoni meħud fis-sens li għandu skont l-użu taż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni. Il-Bord li Jirregola l-Kera qieset fil-konsiderazzjonijiet tagħha illi l-ftehim ma kienx għal żmien indefinit kif kien jidher mad-daqqa ta' għajn. Hu wasal għal din il-fehma għaliex ma jagħmilx sens li fond mikri għal kummerċ ser jinkera skadenza bi skadenza.

Infatti ġiet stabbilita żieda fil-kera kull ħames snin, kif ukoll kondizzjonijiet għal ċirkostanzi fil-morożita' tal-kera u terminazzjoni tal-istess kif ukoll kondizzjonijiet oħra.

Fil-fehma ta' din il-Qorti dawn il-klawsoli ma jitfgħu ebda dawl fuq terminu definit ta' kera kif irid l-artikolu 1526 tal-Kap. 16. Dawn l-argumenti tal-Bord jinġiebu fix-xejn bix-xiehda tal-proprjetarju ta' dak iż-żmien meta saret il-kirja, li dwar iż-żmien tal-kirja xehdet kjarament li hi kienet kriet lill-intimat għal żmien indefinit jiġifieri li l-kirja kienet ser tibqa' sejra għal dejjem sakemm irid l-inkwilin. Dan id-diskors hu preċiżament il-kontra ta' dak li trid il-liġi u tirrispekkja l-vera fehma tas-sid fil-mument li ngħatat il-kirja, ċioe li l-kirja kienet bla żmien u ċioe kuntrarja għal dak li jrid l-artikolu mandatarju 1526 tal-Kap. 16. Ebda konsegwenza oħra ma tista' tinħareġ ħlief din, bil-mod kif inhu redatt u miftiehma l-iskrittura tal-kera.

Kif tgħid is-sentenza fl-ismijiet Iris Scott vs Alfred Borg (App Inf 14/01/2002):

Il-qofol ta' dawn id-disposizzjonijiet hu illi l-kiri ta' ħaġa kellu neċessarjament ikun għal żmien miftiehem u b'kera miftiehem. Dan bilfors u neċessarjament ifisser illi ż-żmien tal-kiri kellu jkun wieħed determinat bi ftehim u jekk ma jiġix hekk determinat kien bil-fors ex lege determinabbli bil-mod definit fil-liġi u ċioe fl-artikolu 1532 appena ċitat. Ma setax ikun kontemplat kuntratt ta' kiri għal żmien indefinit.

Fejn ikun hemm indefinit għax il-partijiet ma jipprovdux x'kellu jkun iż-żmien speċifikat tal-kirja, kienet awtomatikament tissupplixxi l-liġi billi tiddetermina ż-żmien skont il-ħlas tal-kera dovut jew skont l-użu. - omissis – It-terminu għall-kirja kellu neċessarjament jirriżulta jew mill-ftehim kif jirriżulta espressament jew mill-intenzjoni ċara tal-kontraenti jew fin-nuqqas tal-ftehim b'dak li tipprovdi l-liġi.

Illi mela allura dan ifisser li l-liġi stess, fil-każ li ma jkunx hemm terminu miftiehem, (ħaġa li ma tirriżultax f'dan il-każ) tissupplixxi hija għall tali żmien b'dak li hemm provdut fl-artikolu 1532 tal-Kap. 16 u għalhekk jirriżulta li l-Liġi tipprovdi għall kull eventwalita' b'mod li l-aktar ħaġa importanti hija li l-Liġi tagħti aditu lill dak li jiftehmu l-partijiet dwar kuntratt ta' kera sal-punt li anke jekk il-ftehim setgħa ma ħasibx għal terminu preċiż il-liġi tipprovdi hija għall-istess għaliex il-konsiderazzjoni prinċipali li għamlet il-Liġi huwa favur li ssalva l-ftehim bejn il-partijiet.

Dan iwassal għalhekk għal dik li tipprovdi l-iskrittura tal-kera ċioe li l-kera kienet titħallas xahar b'xahar u għalhekk skont l-artikolu 1532(1) tal-Kap. 16, l-istess kirja kienet tiġi mġedda għaż-żmien tal-ħlas ta' kull rata ta' kera bil-mod kif maħsub fl-artikolu 1536(1) tal-Kap. 16. F'dan il-każ il-kirja kienet tiġġeded kull xahar jekk il-partijiet jew xi wieħed minnhom ma jurix intenzjoni mod ieħor.

Il-kera kienet titħallas kull xahar bil-quddiem fit-18-il jum ta' kull xahar u l-attur permezz ta' ittra datata 29 ta' Awwissu 2011 ta avviż lil intimat li l-kirja ma kinitx ser tiġġedded u kwindi fis-17 ta' Settembru 2011 l-intimat sab ruħu bla titolu ta' kera fuq il-fond. Għalkemm l-intimat baqa' jibgħat ċheques ta' kera li jidhru li waslu għand is-sidien, l-istess sidien xehdu li dawn qatt ma issarfu.

Pagament b'cheque ma jikkostitwix ħlas sakemm dan ma jissarrafx, u jsaħħaħ it-teżi tal-attur tal-volonta' tiegħu li ma jġeddidx il-kirja. Għalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera hi ġuridikament fallaċi u t-talbiet attriċi ġuridikament korretti kif magħmula ċioe li l-kirja tal-intimat skadiet u mis-17 ta'

Settembru 2011 kien qed jokkupa l-fond bla titolu u għalhekk ġusta' t-talba konsegwenzjali tal-iżgumbrament tal-intimat mill-fond qua inkwilin li spiċċalu t-titolu."

Illi jirriżulta wkoll illi wara li r-rikorrent akkwista l-ishma kollha tal-fond in kwistjoni, liema fond akkwistah "liberu u frank", huwa bagħat ittra uffiċjali lill-intimat.

Illi għalhekk, fil-fehma ta' dan il-Bord l-intimat ilu jokkupa l-fond bla ebda titolu validu fil-liġi mill-1 ta' Jannar 2020 u b'hekk ir-rikorrent għandu dritt jesiġi kumpens għall-okkupazzjoni illegali tiegħu. Illi mir-rapport redatt mill-membri tekniċi tal-fond jirriżulta illi l-mantuenzjoni tal-istess fond mhix xi waħda tajba ħafna u per di piu` jirriżulta li r-rikorrent għamel xi bini mingħajr permess li huwa ċertament ta' preġudizzju għad-drittijiet tar-rikorrent.

Illi għalhekk ir-rikorrent għandu raġun jitlob għal kumpens għall-okkupazzjoni illegali da parti tal-intimat, liema kumpens għandu jibda jiddekorri mit-22 ta' Ġunju 2021[8] sal-ġurnata li fiha l-intimat jivvaka mill-fond in kwistjoni.

Illi fil-kors ta' din il-kawża, ir-rikorrent ma indika l-ebda ammont ta' kumpens li qiegħed jippretendi għall-okkupazzjoni illegali tal-intimat. Kif inhu ormai konswet fejn il-mezzi probatorji ma jwasslux bi preċizjoni għad-determinazzjoni ta' l-ammont reklamat jew pretiz, il-Qorti ser taddotta invece ir-regola ta' l-*arbitrio boni viri* fejn l-ammont jiġi stabbilit *ex aequo et bono* mill-ġudikant. Illi l-Bord josserva illi r-rikorrent xtara r-rimanenti 3/7 tal-fond in kwistjoni versu l-prezz ta' €47,285.70c. Dan ifisser illi f'Lulju 2020 l-istess fond kellu l-valur ta' €110,333,30. Illi wara li qies iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ u tal-fond in kwistjoni u wkoll il-valur tal-kirjiet fis-suq u li anke qegħdin jiġu likwidati minn dan l-istess Bord f'kawżi ghall-awment ta' kera, se jkun qiegħed jillikwida l-ammont ta' għaxart elef ewro (€10,000) bħala kumpens *arbitrio boni viri* għall-okkupazzjoni illegali da parti tal-intimat sal-ġurnata tal-lum.

Għaldaqstant, il-Bord iqis li r-rikorrent ipprova t-talbiet tiegħu skont il-liġi.

[8] Data meta ġiet notifikata l-ittra uffiċjali tat-18 ta' Ġunju 2019 kif jirriżulta a fol. 36

DECIDE

Għaldaqstant il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq indikati, filwaqt li qiegħed jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba tar-rikorrent peress li din ġiet eżawrita fil-mori, jilqa' t-talbiet rimanenti tar-rikorrent fis-sens segwenti:-

1. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara l-kirja tal-fond numru 23, Triq San Rafel, Ħal-Qormi favur l-intimat bħala magħluqa;
2. Jilqa' t-tielet talba u jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond 23, Triq San Rafel, Ħal-Qormi fi żmien perentorju ta' disgħin (90) ġurnata, liema fond għandu jgħaddi vakanti fil-pussess tar-rikorrent appena jgħaddi t-terminu hawn indikat;
3. Jilqa' r-raba' talba u jillikwida l-ammont ta' għaxart elef ewro (€10,000) rappreżentanti kumpens għall-okkupazzjoni illeċita tal-intimat sal-ġurnata tal-lum u jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrent is-somma hekk likwidata bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali numru 1262/21, kontra l-intimat.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur