BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 30 ta' Mejju 2024

Omar Mifsud [I.D. 406276(M)] u Nichola Galea [I.D.372682M] ghan-nom u in rappreżentanza ta' Yvonne Maria Mifsud [I.D. 590653(M)] u b'digriet tas-16 ta' Frar 2023 l-atti ġew leġittimati f'isem Omar Mifsud [ID 406276(M)] u Nichola Galea [ID372682(M)] in segwitu għall-mewt tal-istess Yvonne Maria Mifsud

vs

Noel Mifsud [I.D. 550574(M)]

Numru fil-Lista: 5
Rikors Numru: 155/18 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' Omar Mifsud [I.D. 406276(M)] et datat 9 ta' Ottubru 2018 fejn ġie premess:

1. Illi r-rikorrenti Yvonne Maria Mifsud tikri l-fond bin-numru 63 gewwa Triq Antonio Bosio, l-Imsida ghal skopijiet kummercjali u ilha hekk tikri sa minn l-ewwel (1) ta' Jannar 1992 dak iz-zmien flimkien mad-defunt zewgha Tarcisio Mifsud [Dok A]

2. Illi dan il-fond huwa maqsum internament fi tlett appartamenti;

3. Illi fl-10 ta' Marzu 2011, ir-rikorrenti kriet lill-intimat l-Appartament numru 3 versu l-kera ta' mitejn u hamsin Ewro (€250) pagabbli kull xahar bil-quddiem [Dok B];

4. Illi fl-10 ta' Gunju 2012 ir-rikorrenti kriet lill-intimat l-Appartament numru 2 versu l-kera ta' mitejn u hamsin Ewro (€250) pagabbli kull xahar bil-quddiem [Dok C];

5. Illi oltre ghal kirjiet l-intimat kien ukoll obbligat ihallas ghal konsum tad-dawl u l-ilma;

6. Illi tul iz-zmien diversi drabi l-intimat waqa lura fil-kera kif ukoll fil-hlas ghal konsum tad-dawl u l-ilma;

7. Illi fl-10 ta' Dicembru 2017, l-intimat bghat jinforma lir-rikorrenti huwa kien sar sid tal-fond numru 63, Triq Antonio Bosio [Dok D];

8. Illi fl-istess ittra l-intimat ghamel referenza ghall klawsola numru tlieta fil-kuntratt ta' l-ewwel (1) ta' Jannar 1992 li taqra:

> *"The tenant agrees to keep part of the premises furnished and available to the Landlord, and that part be always available for the immediate occupation by the Landlord."*

u informa lir-rikorrenti li b'effett minn dik id-data [10 ta' Dicembru 2017] huwa kien ser jibda jhallas il-kera ghal appartament wiehed biss;

9. Illi r-rikorrenti infurmatu li ghal dak li jirrigwarda l-klawsola minnu citata hija kienet izzomm l-appartament numru wiehed (1) u li jekk kien ser jibqa jokkupa l-appartamenti numru tnejn (2) u tlieta (3) huwa kien mistenni jhallas l-kera minnu dovuta;

10. Illi sad-19 ta' Frar 2018, l-intimat kellu arretrati ta' € 1902.33 f'kera u konsum tad-dawl u l-ilma;

11. Illi huwa gie ukoll interpellat sabiex jersaq sabiex isir it-trasferiment tal-meters tad-dawl u l-ilma fuqu ta' l-appartamenti kollha galadarba huwa kien sar sid izda baqa inadempjenti;

12. Illi in kawtela tad-drittijiet taghha r-rikorrenti ddepozitat l-kera dovuta minnha lis-sid ghal perjodu bejn l-1 ta' Jannar 2018 u t-30 ta' Gunju 2018 taht l-awtorita' tal-Qorti permezz ta' cedola ta' depozitu;

13. Illi f'Mejju 2018, r-rikorrenti ntavolat ittra ufficjali fil-konfront ta' l-intimat sabiex isservi ta' ittra ta' congedo kif ukoll interpellazzjoni ghal hlas;

14. Illi l-intimat baqa inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

15. Illi ricentament wara li rceviet ittra ufficjali, r-rikorrenti saret taf li l-intimat ma kienx akkwista l-proprjeta f'ismu personali izda tramite socjeta kummercjali NM Imports Limited [C60219];

Ghaldaqstant in vista tal-premess r-rikorrenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord:

1. Jiddikjara li ntemmu l-kuntratti ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimat fir-rigward tal-appartamenti tnejn (2) u tlieta (3) tal-fond 63, Triq Antonio Bosio, l-Imsida u tistabilixxi d-data li minnhom ntemmu dawn il-kuntratti;

2. Tordna konsegwentament lill-intimat sabiex jizgombra minn gewwa l-istess appartamenti tnejn (2) u tlieta (3) tal-fond 63, Triq Antonio Bosio, l-Imsida f'terminu qasir u perentorju li joghgbu jiffissa dan l-Onorabbli Bord;

3. Tillikwida okkorrendo permezz ta' periti nominandi dak attwalment dovut mill-intimat lir-rikorrenti bhala arretrati ta' kera, konsum tad-dawl u l-ilma u kumpens ghall-okkupazzjoni tal-appartamenti tnejn (2) u tlieta (3) tal-fond 63, Triq Antonio Bosio l-Imsida wara d-data stabbilita minn dan l-Onorabbli Bord skont l-ewwel talba;

4. Tikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti is-somma hekk likwidata skont it-tielet talba;

Bl-ispejjez u bl-imghax kontra l-intimat li huwa minn issa ingunt in subizzjoni.

Ra r-Risposta ta' Noel Mifsud datata 19 ta' Novembru 2018 (fol 17A *et seq*) fejn gie eċċepit:

1. Illi preliminarjament dan l-Onorabbli Bord ghandu jordna s-soprassessjoni tas-smiegh tal-kawza odjerna abbazi l-fatt li l-ezitu taghha jiddependi fuq kawza ohra quddiem dan l-istess Onorabbli Bord fl-ismijiet ta' 'NM Imports Ltd. vs. Yvonne Maria Mifsud';

2. Illi a contrario ghal dak asserit mir-rikorrenti, il-procedura tal-congedo kif delineata fl-Artikolu 1568 tal-Kodici Civili ma gietx segwita u ghalhekk, skont l-artikotu 562 tal-Kodici ta' Procedura Civili, l-attur ghandu jipprova li segwa t-tali procedura;

3. Illi r-rikors promotur tar-rikorrenti johloq konfuzjoni hekk kif jinjora ghal kollox id-diversi relazzjonijiet guridici li jeminaw in rigward l-istess fond;

4. Illi ghal fini ta' kjarifika, il-kawza odjerna tikkoncerna fond wiehed, maqsum fi 3 appartamenti.

(i) Illi fir-rigward tal-appartament numru (1) ma tezisti ebda disputa bejn il-partijiet.

(ii) Illi fir-rigward tal-appartament numru tnejn (2) — fejn jezisti kuntratt ta' kera bejn il-partijiet:

a) L-allegazzjoni li l-intimat kien tardiv fil-hlas tal-kera hija infondata fil-fatt u fi dritt stante illi huwa dejjem hallas il-kera fil-hin, liema kera tigi depozitata taht l-awtorita' ta' dan l-Onorabbli Bord;

b) Il-fatt li l-intimat naqas milli jhallas l-kontijiet tad-dawl u l-ilma assolutament m'hijiex attribwibli lill-istess intimat hekk kif kemm il-darba talab kopja tal-kontijiet tad-dawl u ilma pendenti iżda dejjem baqa' minghajr risposta;

c) Il-mittenti qieghed jokkupa l-appartament bin-numru tnejn (2) b'kirja valida li ghadha fis-sehh u ghaldaqstant il-kirja kif koncessa ma setghet qatt tigi terminata bil-mod kif qed tippretendi r-rikorrenti.

(iii) Illi fir-rigward tal-appartament numru (3) — fejn ma jezisti ebda kuntratt ta' kera bejn il-partijiet:

a) Illi l-intimat m'huwiex il-legittimu kontradittur u dan in vista tal-fatt illi l-kuntratt ta' kera rigward l-appartament numru tlieta (3) sar bejn ir-rikorrenti u Michelle Muscat;

b) Illi terga li prezentament hija s-socjeta' NM Imports Ltd. (C 60219) qua sid tal-fond, u mhux Michelle Muscat, li qieghda tokkupa l-istess appartament abbazi tal-obbligu tar-rikorrenti qua inkwilin sottolineat fi klawzola numru tlieta (3) tat-kuntratt tal-kera bejn Jean Briffa u Tarcisio Mifsud datat l-1 ta' Jannar 1992 li tiddetta li:

> *"The tenant agrees to keep part of the premises furnished and available to the landlord, and that part be always available for the immediate occupation by the landlord";*

c) Illi l-intimat huwa sempliciment id-direttur tas-socjeta NM Imports Ltd. u ghalhekk mhuwiex il-propjetarju tal-fond fuq imsemmi, izda huwa jikri biss l-appartament numru 2 fl-istess fond u ghalhekk m'ghandux x'jaqsam mal-appartament numru 3;

d) Illi ghal kull buon fini jigi kkjarfikat ukoll li l-ittra li intbaghtet mill-intimat lir-rikorrenti ma kinitx qed tintbaghat minnu f'ismu propju, izda minnhu bhala d-direttur in rapprezentanza tas-socjeta kummercjali 'NM Imports Limited' (C60219).

Ghaldaqstant, in vista ta' dak sueccepit, l-esponenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat filwaqt illi jichad it-talbiet tar-rikorrenti, salv kull provvedimenti ohra li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xieraq u opportun.

Bl-ispejjez u bl-imghax kontra ir-rikorrenti li hija minn issa ingunta in subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.

Sema u ra t-trattazzjoni traskritta tad-difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tat-22 ta' Frar 2024 (fol 454 *et seq*).

Ra lil-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni għat-terminazzjoni tal-kuntratti ta' kera bejn il-partijiet, l-iżgumbrament tal-intimat mill-appartamenti 2 u 3 tal-fond 63 fi Triq Antonio Bosio, l-Imsida u ħlas tal-arretrati ta' kera, konsum tad-dawl u ilma u kumpens għall-okkupazzjoni mid-data tat-terminazzjoni fir-rigward tal-istess appartamenti numri 2 u 3 tal-fond 63 fi Triq Antonio Bosio, l-Imsida.

Dawn il-proċeduri huma mexjin mal-proċeduri **NM Imports Limited vs Yvonne Maria Mifsud (Rikors numru 200/2018 NB)** li permezz tagħhom is-soċjeta' NM Imports Limited *qua* sid tal-fond in meritu qeda titlob li r-rikorrenti odjerni Omar Mifsud et jiġu żgumbrati mill-istess fond minħabba (i) xogħolijiet strutturali li saru minnhom mingħajr permess tas-sid u tal-Awtoritajiet kompetenti u kif ukoll għaliex saret ħsara u nbiddlet in-natura tal-fond (ii) naqsu milli jieħdu ħsieb il-ħaġa mikrija bħala *bonus pater familias* u (iii) naqsu milli jħallsu l-kera dovuta fir-rigward tal-fond.

Entrambi kawżi qed jiġu deċiżi llum.

Provi

Permezz ta' skrittura tal-1 ta' Jannar 1992, Yvonne Maria Mifsud u żewġha Tarcisio Mifsud krew mingħand Jean Briffa il-fond in meritu 63 fi Triq Antonio Bosio l-Imsida għal skopijiet kummerċjali (fol 46). Fl-10 ta' Marzu 2011 Yvonne Maria Mifsud kriet lil

Michelle Muscat (ID 396268(M) l-appartament numru 3 fil-fond in meritu 63 fi Triq Antonio Bosio l-Imsida versu l-kera ta' €250 kull xahar pagabbli bil-quddiem (Dok NG 14 – fol 58 u 59). Fl-10 ta' Ġunju 2012 hija kriet lil Noel Mifsud (direttur tas-soċjeta' NM Imports Ltd li hija r-rikorrenti fil-kawża l-oħra) l-appartament numru 2 fl-istess blokka versu l-kera ta' €250 kull xahar pagabbli bil-quddiem bl-obbligu li jħallas il-konsum tad-dawl u l-ilma (Dok NG 15 – fol 60 u 61). Permezz ta' ittra datata 10 ta' Diċembru 2017 (Dok NG 25 – fol 143) Noel Mifsud informa lil Yvonne Maria Mifsud li huwa kien sar sid tal-fond 63 fi Triq Antonio Bosio, l-Imsida u għamel referenza għall-klawsola numru 3 fil-kuntratt tal-1 ta' Jannar 1992 li tipprovdi li "*The tenant agrees to keep part of the premises furnished and available to the Landlord and that part be always available for the immediate occupation by the Landlord*" u nformaha li b'effett mill-10 ta' Diċembru 2017 huwa kien ser jibda jħallas il-kera għall-appartament wieħed biss. Fir-rigward ta' din il-klawsola, Yvonne Maria Mifsud infurmatu li kienet ħalliet a disposizzjoni tiegħu l-appartament numru 1 u li jekk kien ser jibqa jokkupa l-appartament numru 2 u 3 huwa kellu jħallas il-kera ta' €500 fix-xahar għal kull appartament. F'Mejju 2018 Yvonne Maria Mifsud intavolat ittra uffiċjali fil-konfront ta' Noel Mifsud biex isservi ta' ittra ta' congedo kif ukoll interpellatu jħallas l-arretrati ta' kirjiet u konsum tad-dawl u l-ilma (Dok E – fol 12). Sussegwentement irriżultalha li l-Noel Mifsud ma kienx akkwista l-fond f'ismu personali iżda tramite soċjeta' kummerċjali NM Imports Limited.

Mill-affidavit tar-rikorrenti Nichola Galea (fol 31 sa 36) jirriżulta li fl-1990 ċertu Alfred Fenech (li kien oriġinarjament jikri l-fond in meritu) kien issulloka l-fond, li kien diġa maqsum fi tlett appartamenti, lill-ġenituri tagħha, Yvonne Maria Mifsud u Tarcisio Mifsud (Dok. NG3 – fol 43 u 44) sakemm dan inkera direttament lilhom mis-sid Jean Briffa permezz tal-iskrittura tal-1 ta' Jannar 1992 (fol 46). Missierha kien applika mal-Awtorita' tal-Ippjanar għal tiġdid tal-permess PA4387/92 li kien applika għalih Alfred Fenech liema applikazzjoni ġġib in-numru PA7309/95. Missierha kien issottometta applikazzjoni oħra bin-numru PA6938/04 biex iżid aktar units fil-fond iżda dan il-permess ġie rifjutat. Fis-17 ta' Novembru 2003, Henry Briffa, il-prokuratur ta' Jean Briffa informa lil Tarcisio Mifsud li s-sid il-ġdida saret Joan Cauchi (Dok. NG7 – fol 49).

Fix-xhur sussegwenti kien hemm korrispondenza mas-sid fejn hija nfurmat lil-Tarcisio Mifsud li kienet ser tiġi tara l-fond u riedet tara l-kmamar kollha (Dok. NG8 sa NG10 – fol 51 sa 53). Fl-2007 is-sid reġgħet ġiet Malta u kienet tirrisjedi fil-parti li kienet tinżamm għal dan l-iskop favur is-sid (Dok. NG11 u NG12 – fol 54 u 55). Fl-2012 intbagħtet email lis-sid fejn ġiet infurmata bix-xogħolijiet li kienu ser jagħmlu fil-fond (Dok. NG13 – fol 56 u 57). Wara refurbishment li sar fl-appartment numru 2, dan inkera lill-intimat (Dok. NG15 – fol 60) u xi żmien wara l-intimat mar jgħix fl-appartament numru 3 filwaqt li terzi bdew jgħixu fl-appartament numru 2.

Ir-rikorrenti Nichola Galea esebiet mamma tal-ktieb tal-irċevuti fejn jidher li l-kera bdiet titħallas tard fir-rigward taż-żewġ appartamenti (Dok. NG16 u NG17 – fol 62 sa 128). Il-kera kienet titħallas permezz ta' ċekkijiet tar-restaurant La Vela, fejn kien

jaħdem l-intimat, f'isem Michelle Muscat. Dwar il-kontijiet tad-dawl u l-ilma tgħid li dawn kienu jinħarġu f'isem Yvonne Maria Mifsud, kienet titħalla kopja tagħhom ġewwa l-fond u wara li jirċievu ċekk għal ħlas ir-rikorrenti kienu jħallsu l-kontijiet lill-ARMS Ltd. L-intimat waqaf iħallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma (Dok. NG18 u NG19 – fol 129 sa 135). Yvonne Maria Mifsud kienet ħallset parti mill-kontijiet fis-7 ta' Settembru 2017 ossia €645.95 għall-appartament numru 3 (Dok. NG21 – fol 137) u €82.25 fuq l-appartament numru 2 (Dok. NG22 – fol 138) filwaqt li fil-21 ta' Diċembru 2018 ħallset somma oħra ta' €1,042.61 (fol 140 u 141) fuq l-appartament numru 3.

Ix-xhud tgħid li l-iskritturi ffirmati bejn il-partijiet kienu skadew iżda r-rikorrenti baqgħu jikru l-appartament lill-intimat xahar b'xahar. Meta l-intimat infurmahom li sar is-sid tal-fond, infurmawh li jekk ried ma jħallasx kera kellu jinżel fl-appartament numru 1 li kien l-appartament riservat għas-sid, filwaqt li ntalab iħallas l-arretrati li kienu dovuti u ġie nfurmat ukoll li jekk ried jerġa jikri ż-żewġ appartamenti l-oħra ossia 2 u 3 l-kera kienet ser tkun ta' €500-il wieħed. Da parti tar-rikorrenti l-kera mal-predeċessur fit-titlu Joan Cauchi kienet imħallsa sal-31 ta' Diċembru 2017 (Dok. OM11 u OM12 – fol 260 sa 264).

Tul iż-żmien kien hemm diversi skambji bejn il-partijiet dwar il-pendenzi bejniethom. Fid-19 ta' Frar 2018 intbagħtet ittra legali lill-intimat b'rendikont tal-pendenzi (Dok. NG26 – fol 145), email fit-22 ta' Marzu 2018 (Dok. NG27 – fol 146) u ittra oħra tad-19 ta' Mejju 2018 (Dok. NG28 – fol 147). Sussegwentement fil-21 ta' Mejju 2018 intbagħtet l-ittra uffiċjali tinterpella lill-intimat jiżgombra mill-fond (Dok E – fol 12). Il-kera dovuta mir-rikorrenti lil Noel Mifsud ġiet iddepożitata fir-Reġistru tal-Qorti permezz ta' tlett ċedoli (Dok. NG29 sa NG31 – fol 148 sa 150). Peress li r-rikorrenti ma kienux jafu li l-fond kien ġie akkwistat minn NM Imports Limited, iċ-ċedoli li saru f'isem l-intimat personalment kellhom jiġu korretti għal fuq NM Imports Limited (Dok. NG32 – fol 151).

L-intimat kien wieġeb b'ittra uffiċjali datata 3 t'Awwissu 2018 li huwa kien qed jokkupa l-appartament numru 3 bħala sid u għalhekk ma kellu jħallas xejn u ma kienx ser jiżgombra mill-fond u fir-rigward tal-appartament numru 2 kellu kirja valida u li dejjem osserva l-kundizzjonijiet tal-kirja (Dok. NG38 – fol 234). Saret ittra uffiċjali oħra fil-konfront tar-rikorrenti minn NM Imports Limited (Dok. NG39 – fol 235) sabiex jiżgumbraw mill-fond għaliex ma kienetx tħallset il-kera dovuta minnhom u saru xogħolijiet strutturali mingħajr il-kunsens tas-sid u mingħajr il-permessi meħtieġa.

Fis-seduti tal-25 ta' Marzu 2019 u 7 ta' Novembru 2019 xehed Reuben Bonnici in rappreżentanta ta' ARMS Limited li ppreżenta l-kontijiet, rendikont tal-ħlasijiet tal-appartamenti numru 2 u 3 (Dok. RB1 sa RB6 – fol 280 sa 289), il-prokuri li saru minn Yvonne Maria Mifsud favur l-intimat fir-rigward ta' Flat 2 (Dok. MS2 – fol 305 sa 307) u Flat 3 (Dok. Ms1 – fol 311 sa 316) li permezz tagħhom setgħa jaċċedi għall-kontijiet.

L-intimat xehed fis-seduti tal-5 ta' Ottubru 2020 (fol 321 sa 327) u 10 ta' Novembru 2021 (fol 368 sa 377) fejn jikkonferma li huwa jgħix fl-appartament numru 3 u l-appartament numru 2 kien okkupat minn terza persuna. Ikkonferma li huwa kien għamel iċ-ċedola a fol 236 fejn iddepożita l-kera iżda ma jiftakarx għal liema perjodu kien għamilha. Ikkonferma li l-payment plans tal-ARMS a fol 305 u 311 kienu ġew imħallsa. **L-intimat xehed ukoll permezz ta' affidavit (Dok. NM1 – fol 384 sa 393)** dwar l-akkwist tal-fond in meritu u xehed li minn meta beda l-proċeduri Yvonne Maria Mifsud ma baqgħetx tieħu ħsieb il-manutenzjoni tad-dar li bdiet iġġarrab il-ħsara u kellu jagħmel xi xogħolijiet bħal bdil tal-kamra tal-banju u żebgħa. In sostenn ta' dan ippreżenta numru ta' ritratti annessi mal-affidavit tiegħu.

Mill-affidavit tal-Avukat Dr Franco Galea (fol 336 u 337) jirriżulta li l-intimat qiegħed jokkupa wkoll l-appartament numru 1 billi ddepożita fih siġġijiet u affarijiet relatati u li sa dak iż-żmien kien hemm ammonti pendenti tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma (fol 338 sa 341). Xehed ukoll li mir-riċerka li għamel fir-Reġistru, sab biss ċedola waħda intavolata mill-intimat. Huwa esebixxa wkoll *pen drive* b'filmat li hu stess ħa bil-*mobile* meta aċċeda fil-fond f'Jannar 2021 fejn sab l-appartament numru 1 okkupat b'siġġijiet u għodda li hu jgħid jappartjenu lill-intimat.

Fis-seduta tat-22 ta' Settembru 2021 xehdet Michelle Muscat (fol 347A sa 347C) li hija kienet tħallas il-kera tal-appartamenti numru 2 u 3 bħala parti mill-pakkett offrut lill-impjegati tagħha fir-restaurant La Vela. Meta l-intimat sar sid tal-fond hija waqfet tħallas il-kirjiet u l-impjegati bdew jgħixu fl-appartament numru 2 u bdew jirranġaw direttament mal-intimat.

Fis-seduta tal-10 ta' Novembru 2021 xehed Enrico Alecci (fol 364 sa 367) li hu jaħdem bħala *chef* fir-*restaurant* La Vela u bejn Lulju 2012 u 2014 kien jgħix f'wieħed mill-apartamenti tal-fond in meritu liema soġġorn kien offrut lilu mill-*employer* tiegħu u hu kien iħallas biss għad-dawl u ilma.

Fis-seduta tat-13 ta' April 2023 xehed Ian Galea in rapprezentanza tal-Awtorita tal-Ippjanar (fol 425 sa 3426) li ppreżenta l-permessi u applikazzjonijiet ta' żvilupp fuq il-fond in meritu (Dok IG 1 sa IG 3 – fol 427 sa 439). Fl-istess seduta **xehdet ukoll Claudia Diacono in rapprezentanza tal-Malta Business Registry** li ppreżentat iċ-*certificate of incorporation* tas-soċjeta NM Imports Ltd (Dok CD 1 – fol 442) żewġ *Form K* (Dok CD 2 u 3) u lista tal-*involved parties* (Dok CD 4 – fol 445 u 446).

IKKUNSIDRA

Din il-kawża tirrigwarda sullokazzjoni bejn il-partijiet. Ai termini tal-Art. 1613(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta fin-nuqqas ta' dispożizzjonijiet partikolari, il-kuntratt ta' sullokazzjoni huwa regolat mid-dispożizzjonijiet li jgħoddu għall-kuntratt ta' kiri. Fuq din it-tema ta' sullokazzjoni fis-sentenza **Taipan International Limited vs Angelo Agius**

(App Ċiv Nru 791/00/1 PS) deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-3 ta' Ottubru, 2008 ntqal li:-

...għal dik li hi proposizzjoni ta' liġi m'hemmx dubju illi s-sullokazzjoni hu dak il-kuntratt li permezz tiegħu l-konduttur f'rapport ta' inkwilinat jagħti lit-terz, għal kollox jew in parti, it-tgawdija tal-ħaġa lokata lilu versu l-ħlas ta' korrispettiv. Fl-istruttura ġuridika tiegħu dan il-kuntratt hu wieħed awtonomu minn dak tal-lokazzjoni proprja, anke jekk skond dak dispost fl-Artikolu 1613 tal-Kodiċi Ċivili, huwa intimament dipendenti mill-kuntratt bejn il-lokatur u l-kerrej.

Il-Professur V. Caruana Galizia fin-noti tiegħu dwar il-kera jikteb li:

Sub-letting is a lease subordinate to another lease or a lease which is in a subordinate relation to that constituted by the principal lease. It is a contract by which the lessee of a thing binds himself to grant its enjoyment to another for a specified period and for a specified rent, which the other party binds himself to pay: between the lessee and the third party there arises a juridical relation similar to that intervening between lessor and lessee. Therefore, the lessee of the thing who binds himself to grant the enjoyment of the thing to another is known as sub-lessor and the third party to whom the thing is sublet is known as sub-lessee or sub-tenant.

Dan ifisser li f'dan il-każ id-disposizzjonijiet tal-Liġi dwar il-kera japplikaw ukoll għas-sullokazzjoni.

<u>It-Tieni Eċċezzjoni tal-Intimat</u>

Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu l-intimat jeċċepixxi li l-proċedura tal-*congedo* kif delineata fl-Art. 1568 tal-Kap. 16 ma ġietx segwita u skond l-Art. 562 tal-Kap. 12 l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah. L-Art. 1568 tal-Kap. 16 jipprovdi:-

Iżda, għal dak li hu bini, meta ż-żmien tal-kiri hu preżunt kif jingħad fl-artikolu 1532, il-kiri ma jispiċċax bl-egħluq taż-żmien kemm-il darba sid il-kera ma jagħtix avviż lill-kerrej, jew dan lil dak, mill-anqas xahar qabel, jekk iż-żmien preżunt tal-kiri hu għal sena, jew ħmistax-il gurnata qabel, jekk dan iż-żmien hu għal anqas minn sena.

Kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Pauline Falcone vs Dr Alessandro Lia *et nomine* (Rikors Maħluf Numru: 112/15 LM) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-22 ta' Jannar 2016**:-

Illi skont id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, kif kienu fis-seħħ fiż-żmien li fih inħolqot il-kirja mertu ta' din il-kawża, il-pożizzjoni legali kienet din: il-lokatur kellu, fi tmiem il-kuntratt tal-kiri ta' fond, sew jekk dak iż-żmien kien espressament miftiehem sew jekk dak iż-żmien kien preżunt mil-liġi (Art. 1532), id-dritt assolut li jittermina l-kera u jieħu

lura l-fond. F'ċerti każijiet, il-kuntratt ta' kiri kien jispiċċa ipso iure meta jagħlaq iż-żmien (Art. 1566); f'każijiet oħra kien jeħtieġ li jingħata avviż jew konġedo (Art. 1568). Jekk fl-għeluq taż-żmien tal-kiri l-kerrej jibqa' u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-fond, il-kera kien jiġi mġedded taħt l-istess kundizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi għal żmien ieħor kif kontemplat mil-liġi (Art. 1536), iżda dan it-tiġdid ma kienx iseħħ meta s-sid jagħti l-avviż neċessarju lill-kerrej (Art. 1537).

L-iskritturi li saru bejn il-partijiet huma dawk immarkati bħala Dok. B u Dok. C a fol 6 u 8, liema skritturi ma jindikawx iż-żmien li għalih saret is-sullokazzjoni. F'dan il-każ l-Art. 1532(1) tal-Kap. 16, li jirregola għal kemm żmien jitqies li sar il-kiri meta ma jkunx hemm ftehim espress, mhuwiex applikabbli għaliex ai termini tal-Art. 1532(2) id-disposizzjonijiet tal-Art. 1532 tal-Kap. 16 ma jgħoddux għall-kirja ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u fond kummerċjali li tiġi fis-seħħ wara l-1 ta' Jannar, 2010, bħal ma hu dan il-każ. L-Art. 1568 ċitat mill-intimat huwa applikabbli biss fir-rigward ta' dawk il-kirjiet fejn it-terminu huwa preżunt ai termini tal-Art 1532. F'dan il-każ it-terminu ma jistax jiġi preżunt għaliex is-sullokazzjoni taż-żewġ appartamenti saret wara l-1 ta' Jannar 2010. Isegwi li l-Art. 1568 tal-Kap. 16 m'għandux applikazzjoni fil-każ *de quo* la darba t-terminu tas-sullokazzjoni ma jistax jiġi preżunt. **Għalhekk it-tieni eċċezzjoni tal-intimat qed tiġi miċħuda**.

Stabbilit li t-terminu tas-sullokazzjoni f'dan il-każ ma jistax jiġi preżunt, fid-dawl tal-ewwel talba attriċi l-Bord ser ikollu jinoltra dwar il-validita' tas-sullokazzjoni. F'dan il-każ l-iskrittura tal-appartament 2 hija datata 10 ta' Ġunju 2012 u dik tal-appartament numru 3 datata 10 ta' Marzu 2011. B'hekk iż-żewġ skritturi saru wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 li fl-Art. 1531A jipprovdi:

Għar-rigward ta' kirja ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsiru wara l-1 ta' Jannar, 2010, il-kuntratt ta' kiri għandu jkun bil-miktub u jistipula:

(a) il-fond li ser jinkera;
(b) l-użu miftiehem;
(c) iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera;
(d) jekk dan il-kera jistax jiġġedded u kif;
(e) kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħallas.

(2) Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali, il-kuntratt ikun null.

(3) Il-kirja ta' fond urban, dar għall-abitazzjoni u fond kummerċjali li ssir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandha tkun regolata esklussivament bil-kuntratt ta' kera u bl-artikoli ta' dan il-Kodiċi.

La darba l-elementi u r-rekwiżiti tas-sullokazzjoni huma l-istess bħal dawk tal-lokazzjoni ordinarja, kien meħtieġ li bejn l-inkwilin (rikorrenti) u s-subinkwilin (intimat) jintlaħaq ftehim li jkun jirrispekkja r-rekwisiti tal-Art. 1531A tal-Kap. 16. Fil-każ preżenti l-elementi tal-użu miftiehem, iż-żmien li għalih il-fond inkera u jekk il-kera tiġġeddidx huma nieqsa fl-iskritturi bejn il-partijiet. Dan ifisser li l-kuntratti ta' sullokazzjoni datati 13ta' Marzu 2011 (Dok B – fol 6) u 10 ta' Gunju 2012 (Dok C – fol 8) huma nulli u l-kera ma kienetx tiġġedded.

Dan ma jfissirx pero li l-Bord għandu jieqaf hawn partikolarment peress li għall-partijiet is-sullokazzjoni kienu iqisuha bħala waħda valida u viġenti bejniethom. In kwantu għar-rikorrenti dawn jikkontendu li l-iskritturi ffirmati bejn il-partijiet kienu skadew iżda kienu baqgħu jikru l-appartamenti lill-intimat xahar b'xahar u mill-banda l-oħra fiċ-ċedola ppreżentata mill-intimat a fol 236 huwa ddepożita l-kera dovuta fl-ammont ta' €500 u fir-risposta tiegħu jgħid li "*huwa dejjem ħallas il-kera fil-ħin, liema kera tiġi depożitata taħt l-Awtorita' ta' dan l-Onorabbli Bord*".

Fis-sentenza fl-ismijiet Raymond Caruana et vs Conrad Pace (Appell 207/15/1 MH) deċiża fis-27 ta' April 2023, il-Qorti tal-Appell (Superjuri) kellha quddiemha każ fejn parti bdiet tallega li kuntratt ta' sullokazzjoni kummerċjali kien null għaliex ma sarx bil-miktub skont l-Artikoli 1233(e) u 1531A tal-Kodiċi Ċivili. Il-Qorti qablet li kuntratt ta' kiri ta' post kummerċjali magħmul wara l-1 ta' Jannar 2010 huwa null bil-liġi jekk dan ma jsirx bil-miktub u ma jkunx fih tagħrif dwar (i) il-post li ser jinkera; (ii) l-użu miftiehem; (iii) iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera; (iv) jekk dan il-kiri jistax jiġġedded u kif; u (v) l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħallas. Miżjud ma' dan, l-Art. 1233(e) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li kuntratt ta' kiri ta' fond urban għal żmien ta' iżjed minn sentejn huwa null, jekk dan il-kuntratt ma jsirx b'att pubbliku jew imqar b'kitba privata. Fiż-żewġ ċirkostanzi, in-nullità hija msemmija b'mod espress mil-liġi. Minkejja dan, il-Qorti qieset li minkejja n-nullita *ex lege*, xorta waħda qieset li kellha tistħarreġ jekk kienx hemm ftehim verbali ta' sullokazzjoni bejn il-partijiet. Ingħad:-

> *26. Naturalment però biex l-appellanti Caruana jistgħu jitolbu rexxissjoni tal-kuntratt ta' sullokazzjoni minħabba nuqqas ta' kitba, huma qabel xejn jeħtiġilhom juru li mal-konvenut kien intlaħaq qbil komplut ta' sullokazzjoni mal-konvenut Pace, li però ma laħaqx ġie materjalizzat bil-kitba.*
>
> *27. L-aggravji kollha tal-appellanti Caruana kontra s-sentenza appellata għalhekk iridu jiġu mistħarrġa kollha fil-kuntest ta' jekk bejn il-partijiet kienx hemm fis-seħħ kuntratt verbali ta' sullokazzjoni jew le. Jekk ma kienx hemm kuntratt ta' sullokazzjoni verbali fis-seħħ allura l-effetti tar-rexxissjoni ma jistgħux jidħlu fis-seħħ. Dan għaliex biex wieħed jista' jitlob li jitqiegħed fl-istat li kien qabel il-ftehim, dan irid qabel kull ħaġa oħra, iseħħlu juri li dak il-ftehim kien jeżisti tassew. Qajla hemm bżonn illi jingħad, jekk il-ftehim ma*

kien jeżisti qatt, allura ta' xejn li wieħed jitkellem dwar l-effetti tat-tħassir ta' dak il-ftehim.

28. Li trid tara din il-Qorti għalhekk huwa jekk bejn il-partijiet, għall-inqas fuq livell verbali, kienx hemm ftehim magħluq dwar is-sullokazzjoni tal-ħanut.

Il-Bord ser jimxi ma' dan l-insenjament peress li kif ingħad aktar qabel mill-provi ħareġ li l-partijiet qiesu is-sullokazzjoni in meritu bħala valida.

<u>It-Tielet Eċċezzjoni tal-Intimat</u>

Fir-rigward tat-tielet eċċezzjoni li r-rikors promotur joħloq konfużjoni għaliex jinjora għal kollox id-diversi relazzjonijiet ġuridiċi li jeminaw in rigward l-istess fond **il-Bord iqis li din l-eċċezzjoni m'għandhiex mis-sewwa**. Hekk kif ingħad aktar 'l fuq, is-sullokazzjoni hija relazzjoni separata u distinta mill-lokazzjoni u għalhekk m'hemmx konfużjoni bejn ir-rwoli distinti li għandhom il-partijiet.

<u>Il-Mertu</u>

Fir-rigward tal-mertu, l-allegazzjoni tar-rikorrenti hija li l-intimat naqas milli jħallas il-kirjiet u l-konsum tad-dawl u l-ilma. Dwar il-kirjiet, fl-affidavit tagħha Nichola Galea ssostni li wara li l-iskritturi tas-sullokazzjoni skadew, ir-rikorrenti baqgħu jikru l-appartamenti lill-intimat xahar b'xahar. Meta l-intimat infurmahom li kien sar is-sid tal-fond, huma nfurmawh li jekk ried ma jħallasx kera kellu jinżel fl-appartament numru 1 skont il-ftehim li kien intlaħaq mas-sidien preċedenti skond il-klawsola 8 tal-ftehim tad-29 ta' Ottubru 1985 (fol 38 sa 40A) li tipprovdi li l-lokatriċi rriżervat favur tagħha, tul ħajjitha kollha, id-dritt ta' użu u abitazzjoni gratuitu fil-*grounfloor apartment* formanti parti mill-fond. Huma talbuħ ukoll iħallas l-arretrati u ġie nfurmat li jekk ried jerġa jikri ż-żewġ appartamenti l-oħra l-kera kienet ser tkun ta' €500-il wieħed. Permezz ta' ittra uffiċjali datata 3 ta' Awwissu 2018, l-intimat wieġeb li huwa kien qed jokkupa l-appartament numru 3 skont dak maqbul fil-kuntratt bejn Jean Briffa u Tarcisio Mifsud filwaqt li in kwantu għall-appartament numru 2, huwa għandu kirja valida a favur tiegħu. (Dok. NG38 – fol 234).

Fil-kuntratt bejn Jean Briffa u Tarcisio Mifsud tal-1 ta' Jannar 1992 (fol 46) jingħad li:-

The tenant agrees to keep part of the premises furnished and available to the Landlord, and that part be always available for the immediate occupation by the Landlord.

Fil-kuntratt preċedenti, tad-29 ta' Ottubru 1985 fejn is-sid kienet ukoll l-istess Jean Briffa, kien ġie speċifikat li għandu jiġi riservat l-appartament fil-pjan terran. Fil-

kuntratt tal-1992 ma ġiex ispeċifikat liema ambjent kellu jiġi riżervat iżda mill-ittra tad-29 ta' Marzu 2007 (fol 55) mibgħuta mir-rappreżentant legali ta' Yvonne Cauchi Gera, is-sid il-ġdid tal-fond in meritu wara Jean Briffa u qabel ma dan ġie trasferit lill-intimat, jingħad "*...tinfurmak illi hi jkollha titlaq lura l-Ingilterra, fl-10 ta' April 2007, u għalhekk ser* ***trodd lura ċ-ċwievet ta' dik il-parti li għandu jkun available għas-sid u ċjoe l-parti li tinsab fil-livell tat-triq u ċjoe l-ewwel biex kif tidħol faċċata tal-bieb prinċipali***". B'hekk minkejja li l-ambjenti riservati għas-sid ma ġewx speċifikati fl-iskrittura tal-1992, l-intendiment kien u baqa' l-istess bejn il-kerrej u s-sid u l-aventi causa tagħha ċjoe li jiġi riżervat l-ambjent li jinsab fil-pjan terran li huwa l-appartament numru 1.

Apparti minn hekk il-klawżola 3 tal-iskrittura tan-1992 surriferita hija formulata b'tali mod li l-ambjenti riservati għas-sid huma a diskrezzjoni tal-inkwilin. L-unika żewġ kundizzjonijiet huma li l-inkwilin iżomm parti mill-fond *furnished* għas-sid u li dik il-parti tkun dejjem a disposizzjoni tas-sid. Is-sid ma rriżervax għalih id-dritt ta' liema parti mill-fond għandha tiġi riżervata favur tiegħu. Kif ingħad l-intendiment bejn il-partijiet dejjem kien li jiġi riżervat l-appartament numru 1 li jinsab fil-pjan terran. L-intimat daħal fiż-żarbun tas-sidien preċedenti li kellhom dan l-intendiment ma' Tarcisio Mifsud (missier ir-rikorrenti) u li kwindi għandu jibqa' jiġi rispettat fin-nuqqas ta' qbil mod ieħor. B'hekk l-intimat ma jistax jippretendi li jiddetta hu liema appartament jużufruwixxi minnu ai termini tal-istess klawsola numru 3.

Dan ifisser li l-intimat kien obbligat iħallas il-kera għall-appartament numru tlieta u mhux kif isostni hu li dan kien qed jokkupah mingħajr obbligu ta' ħlas in forza tal-klawsola 3 tal-ftehim tan-1992 billi kif intwera huwa l-appartament numru 1 li kien riservat għas-sid. In kwantu għall-appartament numru tnejn, l-intimat iddepożita l-kera ta' €500 permezz taċ-ċedola 1571/18 (fol 236) ppreżentata fit-23 ta' Awwissu 2018. Fix-xhieda tiegħu jgħid li wara din iċ-ċedola ppreżenta ċedoli ulterjuri, li iżda ma ressaqx prova tagħhom. Di piu l-Avukat Franco Galea xehed li minn riċerka mwettqa fir-Registru tal-Qorti ma nstabet ebda ċedola oħra.

La darba l-intimat għadu jokkupa ż-żewġ fondi, huwa għandu jħallas lir-rikorrenti tal-okkupazzjoni tagħhom. Il-ftehim oriġinali li kien segwit mill-partijiet kien ta' €250 fix-xahar. Meta r-rikorrenti ġew infurmati li l-intimat kien sar is-sid il-ġdid, huma kienu talbuh jinżel fl-appartament numru wieħed u f'każ li kien ser jibqa jokkupa l-appartmenti numru 2 u 3, il-kera kienet ser tiżdied għal €500 fix-xahar. Fl-affidavit tiegħu ir-rikorrent Omar Mifsud (fol 239) jgħid li kera ta' €500 fix-xahar hija konservattiva ferm billi minn riċerka li kien għamel dak iż-żmien kirjiet ta' appartament b'kamra tas-sodda waħda fl-Imsida kienu jibdew minn €700 fix-xahar. Il-Bord ser jadotta r-rata ta' €250 għal kull xahar għal kull appartament stante li dan kien il-ftehim oriġinali u kif ukoll la darba kif qalet Nichola Galea fl-affidavit tagħha huma baqgħu jġeddu l-kirja minn xahar għal xahar bl-istess kundizzjonijiet.

Ir-rikorrenti ma ressqux prospett tal-arretrati ta' kera u mill-aħħar email mibgħuta lill-intimat datata 19 ta' Mejju 2018 a fol 147 ma jirriżultax kemm kienu eżatti l-arretrati jew minn meta bdew jiddekorru. Fid-dawl ta' din id-diffikulta u fin-nuqqas ta' provi, il-Bord ser jillikwida l-ammont dovut mill-intimat għall-okkupazzjoni tal-Appartamenti 2 u 3 minn Settembru 2018 ossia xahar wara li saret iċ-ċedola ta' depożitu mill-intimat a fol 236) sax-xahar li fih ser tingħata din is-sentenza ossia sa Mejju 2024 fl-ammont ta' €250 kull xahar għal kull appartament ossia €250 kull xahar għall-appartament numru 2 u €250 kull xahar għall-appartament numru 3.

In kwantu għall-kontijiet tad-dawl u l-ilma, mir-rendikont esebit minn ARMS Ltd a fol 282 jidher li filwaqt li l-bilanċ tal-kontijiet matul iż-żmien kien beda jiżdied bdew isiru pagamenti akkont u li sat-22 ta' Marzu 2019 kien hemm bilanċ ta' €193.68 u €379.61. L-intimat jgħid li r-*repayment agreements* li kien hemm dwar il-kontijiet ġew saldati. Mix-xhieda li ngħatat mill-Avukat Franco Galea jirriżulta li l-arretrati reġgħu bdew jiżdiedu u l-kont tal-appartament numru 2 kien jammonta għal €1,234.45 u €945.77 għall-appartament numru 3 għall-perjodu bejn l-24 ta' Novembru 2020 u it-22 ta' Jannar 2021 (fol 338 u 339). Fix-xhieda tiegħu tal-10 ta' Novembru 2021 (fol 370) l-intimat jgħid li l-bilanċi kienu issa naqsu għal €985 u €578. Jirriżulta wkoll li r-rikorrenti ħallsu kontijiet tad-dawl u l-ilma dovuti fuq l-appartament numru 3 fl-ammont ta' €1,042.61 (fol 140 u 141) li magħhom għandu jiżdied ammont ulterjuri ta' €83.15 bilanċ tal-kont li xehdet dwaru Nichola Galea (fol 36) u li flimkien jagħmlu €1,125.76. Fir-rigward tal-appartament numru 2 il-bilanċ kien ta' €334.94. Ma jirriżultax jekk dan li dan l-ammont ġiex saldat u lanqas kemm huwa l-bilanċ kurrenti dovut lill-ARMS. Fin-nuqqas ta' provi oħra it-total dovut għas-servizzi tad-dawl u l-ilma għandu jkun ta' €1,460.70.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Għalhekk, għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jipprovdi dwar it-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-intimat billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat qiegħed:-

1. Jiċħad l-ewwel talba attriċi stante li l-kuntatti ta' sullokazzjoni in meritu fir-rigward tal-appartamenti numru tnejn (2) u tlieta (3) tal-fond 63, Triq Antonio Bosio, l-Imsida huma nulli ai termini tal-Art. 1531A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna lill-intimat jiżgombra minn ġewwa l-istess appartamenti numru tnejn (2) u tlieta (3) tal-fond 63, Triq Antonio Bosio, l-Imsida fi żmien perentorju ta' xahar (1) mid-data ta' din is-sentenza.

3. Jilqa' in parte t-tielet u r-raba' talba u jillikwida l-ammont dovut mill-intimat lir-rikorrenti għall-konsum tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' elf erba' mija u sittin Euro u sebgħin ċenteżmu (€1,460.70) u jillikwida l-kumpens dovut mill-intimat lir-rikorrenti

għall-okkupazzjoni tal-appartamenti msemmija numru tnejn (2) u tlieta (3) tal-fond 63, Triq Antonio Bosio, l-Imsida fl-ammont ta' mitejn u ħamsin Euro (€250) kull xahar għal kull appartament minn Settembru 2018 sa dakinhar li fih l-intimat jiżgombra mill-appartamenti fit-terminu impost f'din is-sentenza ossia ta' xahar perentorju millum u jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammonti hekk likwidati.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

30 ta' Mejju 2024