BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 30 ta' Mejju 2024

NM Imports Limited [C60219]

vs

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

Numru fil-Lista: 6
Rikors Numru: 200/18NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' NM Imports Limited (C60219) datat 19 ta' Novembru 2018 fejn ġie premess:

1. Illi s-socjeta' rikorenti hija propjetarja tal-fond numru 63, Triq Antonio Bosio, l-lmsida liema fond gie assenjat lilha permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Annalisa Caruana tal-21 ta' Novembru 2017 (kopia tal-kuntratt hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok A');

2. Illi l-fond surriferit jinsab prezentament mikri lill-intimata in forza ta' kuntratt datat l-1 ta' Jannar 1992 (kopja tal-kuntratt hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok B');

3. Illi l-intimata ghamlet xogholijiet estensivi ta' natura strutturali fil-fond de quo billi qasmet l-istess fond fi tlett appartamenti u konsegwentement kkagunat hsarat konsiderevoli u irriversabbli fl-istess fond;

4. Illi t-tali modifikazzjonijiet saru minghajr il-permess neċessarju tas-sid u bi pregudizzju ghad-drittijiet tal-propjeta' in kwistjoni abbazi tal-fatt illi l-intimata, minghajr ma nghatat l-ebda kunsens mir-rikorenti f'dan ir-rigward, procediet b'xogholijiet ta' kostruzzjoni ingenti fil-fond tas-socjeta' rikorrenti tant li biddlet ghal kollox in-natura tal-fond in kwistjoni u dan ai termini tal-Artikolu 1564 tat-Kodici Civili (Kap. 16);

5. Illi l-intimata naqset fl-obligazzjonijiet taghha bhala inkwilina li tisserva bil-haga mikrija lilha bid-diliġenza tal-bonus paterfamilias hekk kif inhu rikjest mil-ligi Maltija, u dan ai termini tal-Artikolu 1554 (a) tal-Kodici Civili;

6. Illi minkejja li n-natura tax-xogholijiet kienu jirrekjedu l-permessi tal-awtoritajiet kompetenti biex jigu mwettqa, madankollu qatt ma kien hemm il-permessi necessarji ghall-istess u wisq anqas ma saret xi tip ta applikazzjoni biex ikun sanat l-izvilupp lamentat u ghalhekk it-tali xogholijiet strutturali saru minghajr il-permessi necessarji tal-awtoritajiiet kompetenti kif ukoll kontra l-ligijiet sanitarji, oltre li ma jistghux jitnehhew facilment fit-terminazzjoni tal-kirja;

7. Illi l-intimata diversi drabi naqset milli thallas il-kera dovuta lis-socjeta rikorrenti bhala s-sid tal-fond;

8. Illi fit-3 ta Awwissu 2018, is-socjeta' rikorrenti baghtet ittra ta' congedo sabiex l-intimata tizgumbra l-fond de quo in vista tal-fatt illi naqset milli tonora l-obbligi taghha bhala inkwilina (kopja tal-ittra hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok C');

9. Illi, minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost u b'referenza ghall-klawsola numru tlieta (3) fil-kuntratt ta' kera datat l-1 ta' Jannar 1992, tinsab kundizzjoni illi tghid:

> *"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"*

Madankollu, l-intimata kisret din il-kundizzjoni meta d-direttur tas-socjeta' rikorenti f'isem l-istess socjeta' talab din l-okkupazzjoni minghajr ebda suċċess;

10. Illi ghaldaqstant, minhabba l-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja daparti tal-intimata, is-socjeta' rikorrenti hija intitolata li tirriprendi lura I-pussess tal-istess fond u dan in forza tal-artikolu 9 (a) tal-KapitoIu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant is-socjeta' rikorrenti qieghda ai termini ta, inter alia, artikolu 9 (a) tal-Kapitotu 69 tal-ligijiet ta' Malta, umilment titlob lil dan I-Onorabbli Bord jordna I-konseqwenzjali zgumbrament tal-intimata mill-imsemmi fond, u dana fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jistabbilixxi dan il-Bord.

Ra r-Risposta ta' Yvonne Maria Mifsud [I.D. 590653(M)] kif debitament rapprezentata minn Omar Mifsud [I.D. 406276(M)] u Nichola Galea [I.D.372682M] datata 5 ta' Dicembru 2018 (fol 18 *et seq*) fejn ġie eċċepit:

1. *Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondatata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti kif ser jigi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri;*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti dejjem hallset il-kera dovuta minnha puntwalment u meta qamet disputa bejn il-partijiet li illum wasslet ghal procedura quddiem dan l-Onorabbli Bord bin-numru 155/2018 FDP, l-esponenti iddepozitat il-kera minna dovuta permezz ta' cedoli taht l-Awtorita' tal-Qorti;*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost kull xoghol li ghamlet l-esponenti u qabilha d-defunt zewgha Tarcisio Mifsud fil-fond mertu tal-kawza dejjem sar skont id-drittijiet koncessi lilha mil-ligi, bil-permess ta' l-awtoritajiet kompetenti u bil-konsapevolezza tas-sidien fiz-zmien meta saru x-xogholijiet;*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost s-socjeta rikorrenti ma tista qatt tipprevalixxi ruhha mill-klawsola numru tlieta (3) tal-kuntratt ta' kera ghaliex id-dritt ta' okkupazzjoni jispetta lil persuna fizika u mhux wahda guridika bhal ma hi r-rikorrenti u in ogni caso meta d-direttur tas-socjeta rikorrenti kien ghadu qed jipprezenta ruhu bhala s-sid (u mhux bhala direttur tas-sid) il-konvenuta offritlu parti mill-fond in kwistjoni ghall-okkupazzjoni tieghu kif del resto jirrizulta mill-atti stess tal-kawza 155/2018 FDP. Inoltre tali klawsola kienet saret fil-kuntratt meta s-sid tal-fond kienet persuna fizika li kienet tghix barra minn Malta u riedet tassikura li meta tigi ghal btala f'Malta ikollha fejn tirrisjedi;*

5. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost din il-kawza saret biss sabiex d-direttur tas-socjeta attrici jipprova jinnewtralizza l-kawza li saret fil-konfront tieghu quddiem dan l-Onorabbli Bord bin-numru 155/2018 FDP, tant li din il-kawza giet prezentata dakinhar ta' l-ewwel udjenza tal-kawza hawn indikata;*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, t-talba tar-rikorrenti qatt ma tista tigi akkolta guridikament ghaliex l-istess rikorrenti fir-rikors taghha tammetti li l-intimata Yvonne Mifsud tgawdi minn titolu validu ta' kera fuq il-fond mertu tal-kawza u fit-talba taghha talbet biss li l-esponenti tigi zgumbrata minghajr ma talbet li fil-fatt il-kuntratt ta' kera vigenti bejn il-partijiet jigi terminat;*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta rikorrenti li r-rapprezentanti u/jew ufficjali taghha huma min'issa ingunti in subizzjoni;

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra wkoll il-proċess fl-ismijiet Omar Mifsud et vs Noel Mifsud (Rikors 155/2018NB) billi fis-seduta tal-10 ta' Diċembru 2018 f'din il-kawża sar qbil li l-provi li se jinġabru fl-imsemmija proċeduri numru 155/2018NB japplikaw ukoll għal każ odjern.

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 108 *et seq*).

Ra lil-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri s-soċjeta rikorrenti qeda titlob l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond 63 fi Triq Antonio Bosio, l-Imsida minħabba (i) xogħolijiet strutturali li saru minnhom mingħajr permess tas-sid u tal-Awtoritajiet kompetenti li permezz tagħhom il-fond inqasam fi tlett appartamenti kif ukoll għaliex saret ħsara u nbiddlet in-natura tal-fond (ii) naqqsu milli jieħdu ħsieb il-ħaġa mikrija bħala *bonus pater familias* u (iii) naqsu milli jħallsu l-kera dovuta.

Dawn il-proċeduri huma mexjin mal-proċeduri fl-ismijiet **Omar Mifsud et vs Noel Mifsud (Rikors 155/2018NB)** fejn l-intimati odjerni Noel Mifsud et (rikorrenti fil-każ 155/18NB) qegħdin jitolbu li Noel Mifsud (direttur tas-soċjeta attriċi f'dawn il-proċeduri NM Imports Ltd) jiġi żgumbrat mill-appartamenti numru 2 u 3 fil-fond in meritu 63 Triq Antonio Bosio, l-Imsida minħabba nuqqas ta' ħlas tal-kera dovuta u nuqqas ta' ħlasijiet għas-servizzi tad-dawl u ilma.

Entrambi kawżi qed jiġu deċiżi llum.

<u>Provi</u>

Permezz ta' skrittura tal-1 ta' Jannar 1992, Yvonne Maria Mifsud u żewġha Tarcisio Mifsud krew mingħand Jean Briffa il-fond 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). F'Awwissu 2018 is-soċjeta rikorrenti bagħtet ittra uffiċjali sabiex Yvonne Maria Mifsud tiżgombra mill-fond in meritu (Dok C - fol 14).

Mill-affidavit ta' Nichola Galea (fol 31 sa 36 Rik Nru 155/18) 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 tispezzjona l-fond. Fl-2007 is-sid reġgħet ġiet Malta u kienet tirrisjedi fil-parti li kienet tinżamm għal dan l-iskop. 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. Permezz ta' ittra datata 10 ta' Diċembru 2017, Noel Mifsud infurmahom li sar sid il-fond. Da parti tagħhom l-intimati jgħidu li l-kera mal-predeċessur fit-titolu Joan Cauchi kienet imħallsa sal-31 ta' Diċembru 2017 u l-kera dovuta minnhom lil Noel Mifsud ġiet depożitata fir-Reġistru tal-Qorti permezz ta' tlett ċedoli. Peress li l-intimati ma kienux jafu li l-fond kien ġie akkwistat minn NM Imports Limited, iċ-ċedoli li saru f'isem Noel Mifsud ġew sussegwentement korretti (Dok. NG32 – fol 151).

Noel Mifsud xehed fis-seduti tal-5 ta' Ottubru 2020 (fol 321 sa 327) u 10 ta' Novembru 2021 (fol 368 sa 377) fejn ikkonferma 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. **Huwa xehed ukoll permezz ta' affidavit (Dok. NM1 – fol 61 sa 71)** dwar l-akkwist tal-fond in meritu u li minn meta beda l-proċeduri l-intimati ma baqgħux jieħdu 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.

Fis-seduta tat-13 ta' April 2023 xehed Ian Galea in rappreżentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar (fol 425 u 426) li l-fond kien kopert bi tlett permessi. L-ewwel wieħed kien il-permess 4387/92 għall-iżvilupp tat-tieni sular u alterazzjonijiet tal-pjan terran u l-ewwel sular (Dok. IG1 – fol 427), permess PA7309/95 għat-tiġdid tal-ewwel permess (Dok. IG2 – fol 430), u permess PA6938/04 għal alterazzjonijiet u estensjoni tal-ewwel sular biex jiġi kkonvertit f'żewġ units u żvilupp fit-tieni sular li ġiet rifjutata. Hemm umbaghad applikazzjoni 40/14 dwar strutturi perikolużi fuq fond biswit (Dok. IG3 – fol 434).

IKKUNSIDRA

Is-soċjeta rikorrenti qeda titlob l-iżgumbrament tal-intimati minħabba (i) xogħolijiet strutturali mingħajr permess tas-sid u tal-Awtoritajiet li permezz tagħhom il-fond inqasam fi tlett appartamenti, saret ħsara u nbiddlet in-natura tal-fond (ii) naqqsu milli jieħdu ħsieb il-ħaġa mikrija bħala *bonus pater familias* u (iii) nuqqas tal-ħlas tal-kera dovuta.

(i) Xogħolijiet strutturali mingħajr permess tas-sid u tal-Awtoritajiet li permezz tagħhom il-fond inqasam fi tlett appartamenti, saret ħsara u nbiddlet in-natura tal-fond

Dwar din l-allegazzjoni s-soċjeta' rikorrenti ma ressqitx provi għajr ir-rappreżentant tal-Awtorita tal-Ippjanar Ian Galea li esebixxa l-permessi/applikazzjonijiet ta' żvilupp

msemmija hawn fuq. Mill-provi prodotti minn Nichola Galea fil-proċeduri 155/2019 jirriżulta ċar li l-fond in meritu kien ilu maqsum f'appartamenti snin qabel ma' l-ġenituri tal-intimati (Tarcision u Yvonne Maria Mifsud) kienu krew id-dar. Mill-iskrittura datata 29 ta' Ottubru 1985 li permezz tagħha is-sid Maria Regina *sive* Jane Briffa ikkonċediet il-fond lil Alfred Fenech għan-nom ta' Alcha Varig Limited, ingħata d-dritt li s-soċjeta' tissulloka l-fond lil terzi in parte. Imbagħad fi klawsola 8 jingħad "*Bil-kunsens tas-Soċieta' inkwilina l-lokatriċi qed tirriserva* a favur *tagħha, tul ħajjitha kollha, id-dritt ta' użu u abitazzjoni gratuiti fil-**groundfloor apartment** formanti parti mill-imsemmi fond numru 63, Antonio Bosio Street, Msida".* Dan ifisser li qabel ma l-fond ġie konċess lil Alcha Varig Limited kien diġa maqsum f'appartamenti. B'hekk is-sid stess ta' dak iż-żmien ikkonċediet il-fond diġa diviż f'appartamenti. Ma jirriżultax li wara sar tibdil strutturali mill-intimati fejn saru aktar appartamenti. Għalhekk din l-allegazzjoni hija infondata u qed tiġi respinta.

(ii) Naqqsu milli jieħdu ħsieb il-ħaġa mikrija bħala *bonus pater familias*

Fl-affidavit tiegħu Noel Mifsud jgħid li wara li r-rikorrenti akkwistat il-fond, Yvonne Maria Mifsud ma baqgħatx tieħu ħsieb il-manutenzjoni tad-dar u għalhekk il-manutenzjoni kellha ssir minnu. Huwa biddel il-kamra tal-banju, kesa l-bitħa għaliex il-ħajt kien qiegħed ifarfar u bajjad l-appartamenti numru 2 u 3. Fil-mori tal-proċeduri kien qiegħed jagħmel ukoll manutenzjoni fil-bitħa, fit-taraġ tal-komun u fil-bibien u t-twieqi tad-dar. In sostenn ippreżenta numru ta' ritratti ta' dawn ix-xogħolijiet. Mir-ritratti esebiti ma jirriżultax kif kien l-istat tal-fond qabel dawn ix-xogħolijiet għajr għar-ritratt fejn jidher tfarfir minimu taż-żebgħa fil-bitħa. Apparti minn hekk naqas milli imqar jagħti deskrizzjoni tal-ħsarat allegati minnu.

Fil-kuntest ta' ħsarat il-ġurisprudenza tgħallem li dawn iridu jkunu ta' ċerta portata serja biex iwasslu ghas-sanzjoni estrema tax-xolijment tal-kirja. Mill-iskorta ta' sentenzi dwar din il-materja, ġie kemm-il darba rilevat li s-sid jista' jirriprendi pussess tal-fond jekk il-kerrej ikun għamel ħsara ħafna fil-fond. Sabiex is-sid jiżgombra kerrej wara allegazzjonijiet ta' ħsarat fil-fond irid jipprova li d-danni jridu jkunu gravi u l-ħsarat iridu jkunu ħafna. Tali ħsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita' u l-kondizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-ħsarat kienu jippreġudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur[1]. F'dan il-każ il-Bord iqis li n-nuqqas ta' manutenzjoni li tallega s-soċjeta' rikorrenti ma kienetx ta' tali portata li timmerita x-xoljiment tal-kirja u l-iżgumbrament konsegwenzjali. Għalhekk anke din il-kawżali qed tiġi respinta.

(iii) **Nuqqas ta' ħlas tal-kera**

Anke dwar din l-allegazzjoni s-soċjeta' rikorrenti ma ressqitx provi.

[1] Vide Darmanin vs Galea et deċiża fl-24 ta' April 1998, Camilleri et vs Mangion deċiża fit-3 ta' Lulju 2003 u Coleiro et vs Meli et deċiża fit-8 ta' Ottubru 2003 mill-Qorti tal-Appell

Mill-provi prodotti jirriżulta li r-rikorrenti akkwistat il-fond fil-21 ta' Novembru 2017. Sussegwentement permezz ta' ittra datata 10 ta' Diċembru 2017 (Dok NG 25 – fol 143) Noel Mifsud informa lil Yvonne Maria Mifsud li huwa kien sar is-sid il-ġdid. Mill-emails esebiti wara din l-ittra jirriżulta li l-kirja dovuta minn Yvonne Maria Mifsud kienet ser tinqata' mal-kirjiet dovuti minn Noel Mifsud. Imbagħad il-kirjiet mill-1 ta' Jannar 2018 bdew jiġu depożitati fir-Reġistru tal-Qorti permezz ta' ċedola anke wara li ġew intavolati dawn il-proċeduri. Sussegwentement l-intimati ġew a konjizzjoni tal-fatt li l-fond kien inxtara mis-soċjeta' rikorrenti li tagħha Noel Mifsud huwa direttur għalhekk l-intimati talbu l-opportuna korrezzjoni li ġiet milqugħa mill-Qorti. B'hekk jidher li l-kirjiet dovuti mill-intimati kienu ġew jew imħallsa jew depożitati l-Qorti. F'każ li kien hemm kirjiet oħra mhux imħallsa, s-soċjeta' rikorrenti ma ressqitx provi dwarhom kif kien l-obbligu tagħha la darba ressqet tali allegazzjoni. Għaldaqstant ddin il-kawżali hija wkoll respinta.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi minn din il-kawza billi filwaqt li jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati, qiegħed jiċħad it-talba tas-soċjeta' attriċi *in toto*.

Bl-ispejjeż a karigu tal-istess soċjeta' attriċi.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

30 ta' Mejju 2024