MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-11 ta' Marzu, 2009

Rikors Numru. 49/2004/1

Captain Charles Kerr, Joseph Kerr, Walton Kerr, Victor Kerr, lkoll ahwa Kerr, wlied il-mejtin Joseph u Maria *nee'* Bonello, Anthony Mercieca f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom ta' Catherine mart Raphael Bonello u l-istess Raphael Bonello, u Marita mart Sergio Rubei, lkoll ahwa wlied il-mejtun Joseph Mercieca u Catherine *nee'* Bonello; Emanuel Bonello rapprezentat minn Captain Charles Kerr kif debitament awtorizzat, Alfred Bonello u Margaret armla minn Nolan Sargent rapprezentat minn Captain Charles Kerr kif debitament awtoirzzat, lkoll ahwa wlied il-mejtin Carmelo Bonello u Josephine n*ee'* Azzopardi, Catherine mart Russell Wright, Charles Bonello u Adrian Bonello lkoll ahwa wlied il-mejtin Raphael Bonello u Veronica *nee'* Costello lkoll rapprezentati minn Maria Rubei kif debitament awtorizzata; Imelda armla minn Paul Galea, mwielda Bonello bhala usufruttarja, kif ukoll Catherine mart John Haddow, Joseph Galea, Marthese mart Sergio Attard u Mark Galea lkoll ahwa wlied l-istess Imelda *nee'* Bonello u l-mejjet Paul Galea, Kathleen mart l-

Avukat Alex Borg Olivier, Karl Bonello u Paula mart Julian Monpalao Depiro lkoll ahwa wlied il-mejtin Louis Bonello u Josephine *nee'* Galea; Carmel Camenzuli u Paul Camenzuli rapprezentati minn Captain Charles Kerr kif debitament awtorizzat, u Maria Rubei debitament awtorizzata tidher ghan-nom ta' Antoine Camenzuli u Alfred Camenzuli, lkoll ahwa wlied Amalia *nee'* Bonello u l-mejjet Anthony Camenzuli; Lawrence Zammit f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom ta' hutu Frances armla minn Walter Gascoyne, Carmelo Zammit u Kathleen mart George Grech lkoll ahwa wlied il-mejtin George Zammit u Imperia *nee'* Bonello; Charles Bonello, Catherine sive Kay mart Cecil Fiorini u Maria mart John Bisazza lkoll ahwa wlied il-mejjet Spiridione Bonello u Mary *nee'* Cutajar; Joseph Bonello iben il-mejjet Carmelino Bonello u Victoria *nee'* Attard

vs

Chev. Marcello Eminyan

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"Illi l-esponenti jikru lill-intimat il-fond 'Margate', Trejqet San Gorg, San Giljan bil-kera ta' [Lm300] tlett mitt lira fis-sena pagabbli kull tlett xhur, liema kera tithallas bil-quddiem, bl-iskadenza li tmiss taghlaq fis-16 ta' Gunju, 2004, u dan in forza ta' skrittura datata 25 t'April, 1979.

Illi l-esponenti saru jafu illi l-intimat issolloka l-fond u/jew ceda/ttrasferixxa l-kirja lil terzi minghajr l-kunsens espress tal-esponenti, b'dan illi hemm lok li l-istess esponenti jirriprendu l-pussess tal-fond de quo ai termini tal-artikolu tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi minkejja li l-intimat gie interpellat permezz ta' ittra legali datata 13 ta' Mejju, 2004, sabiex jizgombra l-fond in kwistjoni huwa baqa' inadempjenti.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet msemmija l-esponenti umilment jitolbu illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond fuq imsemmi u li jipprefiggi terminu entro liema l-intimat ghandu jizgombra mill-imsemmi fond.”

Ra ir-risposta tal-intimat :

“Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jgibu prova debita kif trid il-Ligi li huma awtorizzati jirrapprezentaw gudizzjarjament il-persuni li jinsabu assenti.

Fit-tieni lok u fil-mertu t-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi mhux minnu illi l-intimat kiser l-kondizzjonijiet tal-kirja kif propost mir-rikorrenti.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi l-fatti li ingiebu a konjizzjoni ta’ dan il-Bord biex jiddeciedi fuq it-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-fond u fuq it-talba negatorja tal-intimat huma s-segwenti:

Illi l-fond mertu tal-kawza inkera lill-intimat fl-1979 mill-amministratur u ezekutur testamentari tal-fu Catherine Bonello u dan permezz ta’ skrittura privata fejn intqal espressament illi “The premises are to be used solely for residential purposes”. Fl-2004, wiehed mir-rikorrenti, l-Kaptan Charles Kerr kien avvicinat minn terza persuna biex jixtri dan il-fond u kien hawnhekk li r-rikorrenti gew a konoxxenza tal-fatt illi l-fond kien fil-pussess ta’ wiehed barrani. Mid-direttorju tat-telefon irrizulta illi l-fond kien okkupat minn persuna li ma kienx l-intimat. Rapprezentant tal-Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma, xehed illi l-konsum ta’ dawl u ilma f’dan il-fond kien registrat fuq persuna li r-rikorrenti qatt ma kienu semghu biha, u cioe familja Maltija, bil-kontijiet mibghuta fl-indirizz tal-intimat li ma kienx l-indirizz tal-fond lilu mikri. Din il-

Familja telqet mill-fond fl-1997. Rapprezentant tal-Maltacom xehed illi n-numru tat-telefon stallat fil-fond de quo kien trasferit fuq isem l-intimat fl-1995 u fl-2001 l-istess intimat talab li jitnehha s-servizz. L-istess numru fl-istess indirizz kien sussegwentement registrat fuq certu Mustafa Elkhiate li minn xi zmien ma baqax jithallas.

Illi l-intimat ma jinnegax li huwa ssuloka dan il-fond u jghid li dan ghamlu bil-piena fakulta' li ttih il-ligi. Huwa ddikjara li minn meta kera l-fond qatt ma ghex fih, li qatt ma krieh biex jghix fih u dejjem krieh lil-terzi ghal-skopijiet residenzjali skond il-kuntratt minkejja li qatt ma informa lis-sidien li kien qed jissullokah kif intqal.

Ikkonsidra:

Illi l-intimat jikkontendi illi ai termini tal-artikolu 1614 tal-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta huwa kellu d-dritt jissulloka l-fond matul l-ewwel fazi originali tal-kirja u cioe matul l-ewwel erba snin u li stante li ma nbiddlux il-kondizzjonijiet fil-fazi ta' rilokazzjoni, huwa baqa' jgawdi mid-dritt li jissulloka l-istess fond.

Ikkonsidra, inoltre illi t-taghlim tal-Qrati taghna fuq din il-materja huwa ben sintetizzat fis-sentenza **Carmen Vassallo vs Alfred Dimech App 5 ta' Marzu 2003** fejn kien ribadit illi:

Hi ligi li meta kirja tkun dahlet fil-fazi tar-rilokazzjoni l-kerrej ma jistax jissulloka minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera (Art 9(a) tal-Kap 69), u fil-fatt jinsab enuncjat illi "*l-ligi specjali thares b'dizfavur lis-sullokazzjoni maghmula minghajr il-kunsens espress tas-sid … …*" (Vol XLI pI p429). Dan hu spjegat f'din l-istess decizjoni fuq il-bazi tar-ragjonament tal-legittimita` tal-interess tas-sid li ma jhalliex lill-kerrej tieghu jispekula u jaghmel profitt minn fuq hwejgu. Huwa ghal dan l-iskop li l-ligi tinsisti ghall-kunsens espress tas-sid ghas-sullokazzjoni (Vol XLII pI p66). Oltre dan tista' tizdied l-osservazzjoni illi l-fatt li l-ligi trid espressament il-kunsens espress jeskludi l-kunsens tacitu (Vol XXXIV pI p168).

Din il-lokazzjoni inizjat fil-25 ta' April 1979 ghall-perjodu ta' erba snin mis-16 ta' Marzu 1979 u ghalhekk il-fazi ta' rilokazzjoni dahlet fis-sehh mis-16 ta' Marzu tal-1983. Minn din id-data 'l quddiem, l-inkwilin kellu l-obbligu li jottjeni l-kunsens tas-sidien biex jissulloka l-fond. Ghalkemm ma ingiebet ebda prova dwar id-data ta' sullokazzjoni favur il-familja Chircop li dwarha ma kienu jafu xejn ir-rikorrenti, din il-familja rrilaxjat l-fond hekk sullokat fl-1997. Sussegwentement, u ghalhekk fil-fazi ta' rilokazzjoni, l-fond kien sullokat lil Elkhiate u din is-sullokazzjoni, skond l-insenjament appena citat, kellu jsir bil-kunsens tas-sidien, haga li ma saritx ghaliex l-intimat hu tal-fehma li ma kellux bzonn ta' dan il-permess. Dan il-Bord ma jistax jkkondividi r-referenza mill-intimat ghal dak ravvizat fl-artikolu 3 tal-Kap 69 ghaliex dak l-artikolu jippostula biss d-dritt tal-inkwilin li ma jissubixxi ebda tibdil fil-kondizzjonijiet tal-kera hlief bil-kunsens tal-Bord. Appena dan il-kuntratt ta' lokazzjoni dahal fil-fazi ta' rilokazzjoni, l-istess kondizzjonijiet orginali baqghu isegwu fil-fazi ukoll ta' rilokazzjoni bid-differenza illi filwaqt illi fil-fazi orginali l-inkwilin seta' jissulloka bla permess tas-sid, fil-fazi ta' rilokazzjoni 'l quddiem, *ope legis* dik il-fakolta' tkun snaturata.

Hekk kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Joseph Gauci et vs MCL Limited** deciza fl-20 ta' Ottubru 2003:

Kif intqal fid-decizjoni fl-ismijiet "**Angela Azzopardi et – vs- Carmelo Mifsud et**", Appell, 30 ta' Novembru 1964,"kemm ilha fis-sehh il-ligi specjali ma jidherx li qatt gie dubitat illi jekk fil-kuntratt tal-kiri ma jkunx gie miftiehem ebda patt specjali dwar is-sullokazzjoni, u l-inkwilin jissulloka l-fond minghajr il-kunsens tal-lokatur, dan jista' bis-sahha ta' din il-ligi, fi tmiem il-lokazzjoni jitlob li jiehu lura l-fond minhabba dik is-sullokazzjoni … … Patt koncepit b'dan il-kliem ma jzid u ma jnaqqas xejn ma' dak li tghid il-ligi stess u kif qal il-Bord, ma hemmx ebda raguni fil-logika u l-bon sens ghaliex ghandu jkun hemm interpretazzjoni u applikazzjoni diversa tal-ligi skond jekk ma jkunx hemm jew ikun hemm dik l-interpretazzjoni specjali fil-kuntratt ta' kera".

Ghalhekk dan il-Bord jasal biex jikkonkludi illi l-intimat issulloka dan il-fond minghajr il-kunsens espress tas-sidien u ghal dawn il-mottivi qed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu l-fond “Margate”, Trejqet San Gorg, San Giljan, fi zmien xahar mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------