MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-19 ta' Ottubru, 2011

Appell Civili - Ghawdex Numru. 6/2008/1

Gregory Grech.

vs

Domenico Savio *sive* Savio Spiteri.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat li fil-5 ta' Mejju 2011, il-Bord li jirregola l-Kera ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Ra ir-rikors li permezz tieghu r-rikorrent, wara li ppremetta :

Illi permezz ta' skrittura datata s-sitta u ghoxrin (26) ta' April ta' elf disa` mija wiehed u disghin (1991) ir-rikorrenti

kien kera lill-intimat l-appartament internament markat bin-numru erbgha (4) 1st floor level u appartament iehor internament markat bin-numru wiehed (1) semi basement level fi front garden anness mieghu ; t-tnejn formanti parti minn korp ta' bini bla numru u bla isem fi Triq Omeru Xlendi limiti Munxar, Ghawdex.

Illi llum l-intimat ma ghadux juza dawn il-fondi ghall-iskop li ghalih originarjament inkrew. Illi oltre minn dan illum dawn il-fondi gew abbandunati u tant l-intimat qed juri nuqqas ta' interess fihom li sahansitra gew imnehhija s-servizz ta' dawl u ilma minn go dawn il-fondi peress illi huwa ma hallasx il-kontijiet relattivi u dan bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja.

Illi l-fondi llum jinsabu abbandunati.

Illi oltre minn hekk dawn il-fondi qatt ma ntuzaw ghall-iskopijiet ta' residenza jew bhala hanut fid-definizzjoni tal-kap disgha u sittin (69) tal-ligijiet ta' Malta u r-rikorrent ghandu bzonn dawn il-fondi ghall-uzu personali tieghu. Barra minn hekk l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kera.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jawtorizzah jirriprenti lura l-pussess ta' dawn il-fondi u ma jgeddidx il-kirja fl-iskadenza li jmiss.

Talab li dan il-Bord jghogbu jawtorizzah jirriprendi lura l-pussess ta' dawn il-fondi u ma jgeddidx il-kirja fl-iskadenza li jmiss.

Ra r-risposta ta' l-intimat fis-sens illi :

1. Illi, in linea preliminari, ladarba r-rikorrent ghogbu jibbaza r-rikors promotorju tieghu fuq l-allegazzjoni li 'dawn il-fondi qatt ma ntuzaw ghal skopijiet ta' residenza jew bhala hanut fid-definizzjoni tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta', allura r-rikorrenti kellu jintavola t-talba tieghu quddiem il-gurisdizzjoni ordinarja tal-Qorti Civili u mhux quddiem dan l-Onorabbli Bord. Ghaldaqstant, l-intimat jeccepixxi bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord ghandu

jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors odjern, bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

2. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet tar-rikorrent huma ghal kollox infondati fid-dritt u fil-fatt stante illi dak li qed jallega r-rikorrent ma hux minnu, u dan kif jigi pruvat waqt is-smigh tar-rikors odjern.

3. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, ma hux minnu li l-intimat qatt abbanduna l-imsemmija fondi, ghall-kuntrarju dawn ghadhom fil-pussess tieghu sal-lum u huwa ghadu jaghmel uzu minnhom ghall-istess skopijiet li originarjament saret l-imsemmi kirja.

4. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, ma hux minnu li l-intimat biddel id-destinazzjoni ta' l-imsemmija fondi kif qed jallega r-rikorrenti fit-tieni paragrafu tar-rikors promotorju.

5. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, minn xi zmien 'l hawn l-intimat gie a konoxxenza ta' fatti li qabel ma kienx jaf bihom dwar il-fondi li gew mikrija lilu u cioe` illi wiehed mill-istess fondi m' ghandux il-permessi necessarji minn ghand il-MEPA sabiex jintuza ghall-iskop li gie mikri lilu.

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, ghalhekk l-intimat gie ingannat meta dahal fil-kirja odjerna stante illi huwa ma jistax jaghmel uzu shih mill-imsemmija fondi ai termini tal-kundizzjonijiet ta' l-istess kirja.

7. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, ma hux minnu li s-servizzi tad-dawl gew imnehhija ghax l-intimat ma hallasx il-kontijiet ta' l-imsemmija fondi izda ghal ragunijiet kompletament estranji u li m'ghandhom x' jaqsmu xejn mal-imsemmija fondi.

8. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, ma hux minnu li r-rikorrent ghandu bzonn l-imsemmija fondi ghall-uzu personali tieghu.

9. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, rigward il-morozita fil-hlas tal-kera, l-intimat kien talab zmien ulterjuri lir-rikorrent sabiex isir l-imsemmi hlas, u r-rikorrent kien accetta.

10. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, l-intimat u l-familja tieghu ghandhom bzonn l-imsemmija fondi ghall-uzu personali taghhom u t-tbatija tal-intimat, jekk dan ir-rikors jigi milqugh minn dan l-Onorabbli Bord, ikun ferm akbar minn tar-rikorrent.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Ghaldaqstant, l-intimat jitlob umilment illi dan l-Onorabbli Bord jghogbu jichad dan ir-rikors, bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

Ra d-decizjoni tieghu tat-8 ta' April 2010 dwar l-eccezzjoni preliminari tan-nuqqas ta' kompetenza.

Ra d-digriet tieghu tal-10 ta' Marzu 2011 fejn halla r-Rikors ghall-lum ghad-decizjoni fuq il-mertu.

Ra l-atti kollha l-ohra tal-kawza, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha, l-affidavits u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra :

Illi permezz ta dan ir-Rikors ir-rikorrent qed jitlob li dan il-Bord jittermina l-kirja taz-zewg fondi ndikati fl-istess Rikors u jawtorizzah jirriprendi l-pussess taghhom, fl-iskadenza li jmiss. Din it-talba qed issir ghal diversi ragunijiet, u cioe` ghaliex :

i. l-intimat m'ghandux juza dawn il-fondi ghall-iskop li ghalih originarjament inkrew.

ii. dawn il-fondi gew abbandunati.

iii. dawn il-fondi qatt ma ntuzaw ghal skopijiet ta' residenza jew bhala hanut, fid-definizzjoni tal-Kap. 69, u r-rikorrent ghandu bzonnhom ghall-uzu personali tieghu.

iv. l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kera; u

v. ma hallasx il-kontijiet tad-dawl u l-ilma.

Dawn ir-ragunijiet ghaliex ghandha tigi terminata din il-kirja qed jigu kollha opposti mill-intimat.

Il-kirja in kwistjoni kienet saret permezz ta' skittura privata tas-26 ta' April 1991. A tenur tal-kundizzjonijiet stipulati f'dik l-iskrittura, il-kirja kellha tkun ghal perjodu ta' hames (5) snin b' effett mill-1 ta' Gunju tas-sena elf disa` mija wiehed u disghin (1991). Fl-istess skrittura inghatat il-fakolta ta' rilokazzjoni b' awment fir-rata tal-kera kull hames snin, kif indikat fl-istess skrittura. Il-fondi de quo gew mikrija bhala 'bare premises', bil-permess ghas-sullokazzjoni, bl-obbligu fuq l-inkwilin ghall-hlas tal-kontinjiet tad-dawl u l-ilma, u bil-kera tithallas kull sena bil-quddiem.

It-tieni u t-tielet raguni moghtija mir-rikorrent ghat-terminazzjoni tal-kirja jistghu jigu skartati mill-ewwel. Dan ghaliex irrizulta wisq evidenti illi l-intimat mhux talli ma abbandunax l-fondi lili mikrija, imma qed juzahom sabiex jipproduci l-inbid. Hekk ukoll l-attur ma ressaq ebda prova dwar il-bzonn tar-ripreza ta' dawn il-fondi ghall-uzu personali tieghu.

Fir-rigward tal-ewwel raguni, li hija kontemplata fil-paragrafu (a) tal-artikolu 9 tal-Kap, 69, irrizulta li, ghalkemm huwa minnu illi dawn il-fondi inkrew bhala 'bare premises' u ma kien hemm ebda limitazzjoni dwar l-uzu li seta` jsir minnhom, tant li anke nghata l-permess ghas-sullokazzjoni, zgur li qatt ma seta` kien hemm l-intenzjoni li dawn jintuzaw ghall-produzzjoni tal-inbid, kif irrizulta li kien qed isir meta c-Chairman acceda fuq il-post. Anzi rrizulta mill-istess access illi f'kull wiehed miz-zewg appartamenti mikrija lill-intimat kien hemm diversi bcejjec tal-ghamara, kcina u kamra tal-banju, ghalkemm hafna minnhom kienu miksura u zdingati, li jindikaw illi xi darba dawn l-appartamenti kienu qed jintuzaw ghall-abitazzjoni. George Cassar, li ghamel xi zmien jikri appartament iehor

tal-istess sid f' dan il-blokk ta' appartamenti, kkonferma li kemm dam hu jirrisjedi hemmhekk, l-intimat kien regolarment jikri l-appartament li kellu f' idejh ghall-abitazzjoni, specjalment fis-sajf. L-appartament t' isfel ghamel ukoll zmien jintuza bhala ufficcju ta' avukat. Imma mbaghad fuq ammissjoni tal-intimat stess, mis-sena 2000 jew 2001 beda juzahom ghall-produzzjoni tal-inbid, kif gia nghad, billi kif allega, ma setghax jikrihom izjed ghall-abitazzjoni ghax ma kienx hemm permessi.

Hija l-fehma ta' dan il-Bord, illi anke jekk verament l-intimat inzamm mill-awtoritajitet milli jibqa jikri dawn il-fondi ghall-abitazzjoni, kif kien jaghmel qabel, u dwar dan baqa` qatt ma ressaq ebda prova, xorta wahda ma kienx intitolat jibdel ghal kollox in-natura taghhom u jirriducihom minn fondi ghal kollox urbani adibiti ghall-abitazzjoni, kif kienu originarjament, ghal zewg imhazen fejn jigi prodott l-inbid, bil-konsegwenzi xejn pjacevoli li dan igib ghar-residenti fl-inhawi, bir-riha qawwija ta' qrusa li inevitabilment dan ix-xoghol igib mieghu, kif anke kellu okkazzjoni jinnota c-Chairman u kull minn kien prezenti waqt access mizmum fuq il-post.

Din ir-raguni ghar-ripreza giet ghalhekk ampjament ippruvata.

Ir-raguni l-ohra dwar il-morozita` fil-hlas tal-kera, hija wkoll ikkontemplata fil-paragrafu (a) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69. Ghall-fini ta' dan id-dewmien fil-hlas, jinghad fl-istess artikolu illi : « ***il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-hlas tal-kera jekk dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed ma jkunx halllas il-kera fi zmien hmistax-il jum minn dak inhar illi sid il-kera jitolbu l-hlas.*** *» Kuntratjament ghal dak li nsibu fil-Ligi li Tirregoli t-Tigdid tal-Qbejjel, il-Kap 69 ma jimponi ebda mod partikolari dwar kif ghandha ssir l-intimazzjoni ghall-hlas tal-kera. Ir-rikorrent spjega fl-affidavit tieghu kif minn xi snin 'l hawn kien jitlob lill-intimat ghall-hlas tal-kera meta din kienet tkun dovuta. Kull darba li kien jaghmel hekk l-intimat kien iwiegbu sabiex ihallilu dawn il-fondi ghal ftit zmien iehor, imbaghad kien ser jirritornahom. Dan baqa` sejjer sa sena qabel ma pproceda bil-kawza prezenti, bl-*

intimat pero jibqa ma jhallas xejn mill-kera dovut, ovvjament ghal izjed minn zewg skadenzi. L-intimat dan ma cahdux, anzi pprova jiggustifika n-nuqqas da parti tieghu li jhallas il-kera, fuq l-allegazzjoni li ma setghax jikri dawn l-appartamenti ghall-abitazzjoni ghax ma kienx hemm permessi fuqhom. Imma minflokk ma avvicina lis-sid biex jittermina l-kirja, gialadarba ma setghax jibqa` jaghmel l-uzu intenzjonat minn dawn il-fondi, huwa nsista li jibqa jokkupahom xorta wahda u approfitta ruhu minn din l-iskuza biex ibeddel ghal kollox id-destinazzjoni taghhom, u jikkonvertihom, kif gia nghad, f' imhazen ghall-produzjoni tal-inbid, minghajr pero` ma hallas il-kera.

Dan ir-raguni giet ukoll sodisfacentament ippruvata.

Jibqa biss sabiex tigi kkunsidrata l-ahhar raguni moghtija ghat-terminazzjoni, u cioe` n-nuqqas tal-intimat li jhallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma, kif kien obbligat li jaghmel a tenut tal-iskrittura tal-kera tas-26 ta' April 1991. Irrizulta waqt l-access, illi huwa minnu illi s-servizzi tad-dawl u l-ilma f' dawn l-appartamenti kien gew sospizi. L-intimat ipprova jiggustifika n-nuqqas tieghu li jhallas il-kont li jhallas il-kontijiet pendenti f' dan ir-rigward, b' referenza xejn cara ghal xi problemi li kellu dwar xi fond iehor mikri lilu fix-Xlendi wkoll. Imma gialadrba l-obbligu tal-hlas ta' dawn il-kontijiet, skond l-iskrittura tal-kera relattiva, kien fuq l-inkwilin, u rrizulta li ghal xi zmien dawn i-hlasijiet ma kienux qed isiru, tant li anke gew sospizi dawn is-servizzi, gie ppruvat illi l-intimat naqas ukoll milli jesegwixxi kondizzjoni ohra minn dawk stipulati fl-istess skrittura.

Ghaldaqstant, billi rrizulta li l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fondi mikrija, kien moruz fil-hlas tal-kera dovuta u anke naqas milli jesegwixxi kondizzjoni ohra tal-kiri u specifikatament dik dwar l-obbligu tieghu li jhallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma, hemm ragunijiet bizzejjed ghaliex it-talba tar-rikorrent ghat-terminazzjoni tal-kirja u r-ripreza tal-fondi deskritti fir-Rikors tigi milqugha.

Ghal dawn il-motivi, filwaqt illi jichad l-eccezzjoni tal-intimat, jilqa` t-talba tar-rikorrent u jawtorizzah jirriprendi lura l-pussess tal-fondi ndikati fir-Rikors u ma jgeddidx il-

kirja taghhom, b' effett mill-iskadenza li jmiss tal-ewwel (1) ta' Gunju elfejn u hdax (2011).

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tad-decizzjoni preliminari tat-8 ta' April 2010, kontra l-intimat'..

Rat ir-rikors tal-appell tal-intimat Domenico Savio sive Savio Spiteri fejn talab li s-sentenza moghtija fil-hamsa (5) ta' Mejju, tas-sena elfejn u hdax (2011) fil-kawza fl-ismijiet Gregory Grech vs Domenico Savio sive Savio Spiteri (Rikors Nru. 6/2008) mill-Bord li jirregola l-Kera ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna tigi revokata bl-ispejjez, u minflok jigu milqugha l-eccezzjonijiet tieghu u jigu michuda it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellat.
Rat ir-risposta tal-attur Gregory Grech fejn talab li din il-Qorti sabiex tirrigetta l-appell tal-konvenut bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu.

Rat li dan l-appell gie appuntat ghas-smigh ghall-Erbgha, 15 ta' Gunju 2011. Id-difensuri tal-partijiet trattaw il-kaz, u l-appell gie differit ghas-sentenza ghall-Erbgha, 19 ta' Ottubru 2011.

Rat il-process kollu ta' din il-kawza nkluz is-sentenza hawn appellata fl-ismijiet premessi mill-Bord li Jirregola l-Kera Ghall-Gzejjer Ta' Ghawdex u Kemmuna (Il-Bord).

Rat l-atti kollha relattivi.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi l-appellant qed isostni li (a) li fond inkera minghajr ma kien gie specifikat l-uzu li kellhu jsir mill-istess fond, u allura l-kerrej setgha juza l-istess fond anke ghall-iskop attwali sabiex jipproduci l-inbid, u ghalhekk ma kien hemm ebda bdil ta' destinazzjoni tal-fond li jawtorizza lis-sid jittemina l-kirja; (b) ma gietx ippruvata l-allegazzjoni li kien hemm nuqqas ta' hlas ta' kera tant li qed isostni li sakemm saret il-kawza huwa dejjem hallas l-istess kera; (c) dwar il-kontijiet ta' dawl u ilma huwa jghid li hallas il-

kontijiet ta' dawl u ilma li kienu jikkoncernaw l-istess appartamenti u mhux dawk li kienu in komun u ghalhekk ma kien hemm ebda ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja.

Illi dwar l-ewwel aggravju jirrizulta mill-provi li ghalkemm l-iskrittura ta' lokazzjoni datata 26 ta' April 1991 (fol. 55 u 56) jinghad li qed jinkrew zewgt flats lill-appellant u ma hemmx specifikat l-uzu li setgha jsir tal-istess fondi, pero', kif sewwa sostna l-istess Bord fis-sentenza tieghu, certament li l-iskop li kienu mikrija l-istess fondi ma kienx sabiex jigi processat l-inbid. Infatti jirrizulta li l-fondi kienu intenzjonati sabiex jinkrew ghar-residenza jew inkella bhala ufficji, u dan tirrizulta mhix taz-zewgt partijiet, tant li huwa car mill-atti processwali li kien ghalhekk li l-istess appellant inghata d-dritt li jissulloka l-istess flats, kemm separatment u kemm flimkien.

Illi din il-Qorti thoss li ghalhekk fuq dan il-punt id-decizjoni tal-Bord kienet korretta fattwalment u legalment, u dan ghaliex ghalkemm huwa minnu li fil-kuntratt ta' kera ma kienx hemm destinazzjoni espressa specifika tal-fond, pero' dan ma jfissirx li din id-destinazzjoni tista' tigi prezunta tacitament u jista' jigi dezunt mic-cirkostanzi tal-kaz kif deciz fis-sentenzi **"Innocenzo Debattista et vs Gioavanni Farrugia"** (A.C. – 4 ta' Marzu 1963 – Vol. 47 B.i.184) u **"Giuseppe Caruana vs Angelo Bonavia"** – 17 ta' Frar 1958 – Vol. 42 A.ii.36). Fil-fatt is-sentenza citata mill-appellant stess fl-ismijiet **"Antonio Zahra vs Francis Galea"** (A.C. – 8 ta' Jannar 1965 – Vol. XLIX.i.24) jipprovdu li d-destinazzjoni tal-fond tista' tigi stipulata *"kontrattwalment, sia pure' bi ftehim tacitu.."* Mill-fattispecie tal-kaz *de quo* jirrizulta li z-zewgt flats huma parti minn blokk ta' tlett ftats li huma ta' natura residenzjali estivi u dan kif ikkonfermat mix-xhieda kollha prodotta nkluza dik ta' Gorg Cassar datata 9 ta' Marzu 2009, tant li l-istess flats kienu gew ammobiljati anke mill-appellant innifsu u kif il-Bord stess innota waqt l-access li zamm li rrefera ghalih fis-sentenza hawn appellate, u allura jidher car li qatt ma kien hemm intenzjoni li l-istess flats jigu uzati ghall produzzjoni u magizannagg ta' inbid, iktar u iktar tenut kont tal-istat li tali uzu waqqa fil-valur tal-istess fondi, konsiderando anke l-istat li dan jinsabu fih, kif ir-

ritratti esebiti jindikaw u kif gie konstat mill-Bord innifsu waqt l-access li huwa zamm fid-19 ta' Novembru 2009. F'dan il-kuntest din il-Qorti taqbel perfettament ma' dak ritenut mill-Bord fuq dan l-aggravju tal-appellant, li in vista ta' dak hawn ritenut qed jigi michud.

Illi dwar il-morizita' fil-hlas ta' kera jirrizulta mhux biss li din giet ippruvata u jirrizulta li l-istess appellanti kien ilu snin ma jhallas il-kera u allura ferm iktar miz-zewgt skadenzi li hemm riferenza ghalihom fl-**artikolu 9 (a) tal-Kap. 69,** izda jirrizulta li l-appellant innifsu ammetta li ma kienx hallas kera ghaliex ma setghax jikri l-istess appartamenti ghaliex ma kienx hemm permessi fuqhom (xhieda li tikkonferma d-destinazzjoni tal-fond bhala wahda residenzjali u zgur mhux ghall-uzu li qed jaghmel l-appellant mill-istess). Ghall dan l-istess appellant kellhu jirrispondi billi jipprova li effettivament, kif ecceppixxa, sari l-hlas, izda tali prova, li kienet tinkombi lilu, hija ghall-kollox mankanti u l-ebda ricevuta ta' kera ma gietx esebita. Ghalhekk anke dan l-aggravju qed jigi respint.

Illi l-ahhar aggravju huwa li l-appellant qed jghid li huwa hallas il-kontijiet tad-dawl u ilma li kienu jappartjenu ghaz-zewgt flats lilhu mikrija, izda dan jidher li huwa kontradett anke minn sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fl-ismijiet "Gregory Grech vs Domenico Savio sive Savio Spiteri et" datata 17 ta' Mejju 2005, fejn l-apppelant odjern kien gie kkundannat ihallas l-ammont Lm229 bhala konsum ta' dawl u ilma li l-appellant ma kienx hallas. Mill-bqija din il-Qorti thoss li dak kontenut fl-ewwel paragrafu tas-7 pagna tad-decizjoni appellate huwa wkoll korrett u dan l-ahhar aggravju qed jigi michud, kif qed jigi allura michud l-appell tal-appellanti.

III. KONKLUZJONI

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appellat Gregory Grech datata 3 ta' Gunju 2011 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-appellanti Domenico Savio sive Savio Spiteri et datata 24 ta' Mejju 2011 ghaliex huwa**

nfondat fil-fatt u fid-dritt kif hawn deciz b'dan li tikkonferma is-sentenza tal- Bord li Jirregola l-Kera Ghall-Gzejjer Ta' Ghawdex u Kemmuna fl-ismijiet "Gregory Grech vs Domenico Savio sive Savio Spiteri et" (Rikors Numru 6/2008/PC) datata 5 ta' Mejju 2011 ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Bl-ispejjez kollha taz-zewgt istanzi kontra l-appellanti Domenico Savio sive Savio Spiteri et.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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