MALTA

# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAGISTRAT DR.

## GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-13 ta' Marzu, 2014

Rikors Numru. 119/2011

Andrew **Borg [KI numru 0415901(L)] bhala mandatarju tal-assenti ahwa Peter Paul Cassar [numru tal-passaport Awstraljan L8665728] u Monica Abdilla [numru tal-passaport Awstraljan M2119570]**

**vs**

**Mario Fenech [KI numru 579255M]**

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur fejn jghid hekk;

1. In forza ta' prokura generali datata 1 ta' Awwissu 2010 Peter Paul Cassar u Monica Abdilla permanentement residenti gewwa l-Awstralja, appuntaw lil Andrew Borg bhala l-mandatarju taghhom f'dawn il-Gzejjer "[….] *in relation to court proceedings and any affairs between us and Mr. Mario Fenech of 55 Church St. Sliema Malta concerning our property at 9 St. Elias Lane Sliema Malta"* (Dok 'A').

2. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjeta', ossia fond residenzjali, bl-indirizz 9, Sqaq Sant'Elija, Sliema, din il-proprjeta' giet assenjata lilhom permezz ta' kuntratt ta' divizjoni in atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien LL.D datata 18 ta' Novembru, 2005 (Dok B).

3. Fid-data tal-imsemmi kuntratt, u kif hemm indikat, il-fond bl-indirizz 9, Sqaq Sant'Elija, Sliema kien mikri lill-intimat bil-kera ta' tnax-il Lira Maltija (Lm12), ossija sebgha u ghoxrin Euro u hamsa u disghin centezmu (€27.95) fis-sena, pagabbli b'lura fit-30 ta' Settembru,ta' kull sena. Il-kiri li miexi allura jaghlaq fit-30 ta' Settembru, 2011.

4. Ir-rikorrenti jridu jiehdu lura l-pussess tal-fond hawn fuq indikat u ghalhekk, u ghar-ragunijiet illi sejrin jigu esposti f'dan ir-rikors, qieghdin iressqu din it-talba taghhom.

5. Mid-data illi l-proprjeta' surriferita giet assenjata lir-rikorrenti (u sahansitra anke minn qabel din id-data) l-intimat qatt ma hallas kera u dan minkejja illi gie diversi drabi mitlub, minn mandatarji precedenti tar-rikorrenti, sabiex jezegwixxi u jottempora ruhu mal-kundizzjonijiet tal-kiri. Filfatt l-ahhar hlas ta' kera sar versu l-kera pagabbli ghall-iskadenza: 30 ta' Settembru 2003 sat-30 ta' Settembru 2004.

6. Inoltre, l-intimat qieghed juza l-fond lokat xort'ohra milli ghall-iskop li l-istess fond gie moghti b'kiri, prezentement dan il-fond qieghed jigi uzat bhaal mahzen. Ir-residenza fissa tal-intimat hija fl-indirizz 55, Triq il-Knisja, Sliema, u dan anke kif jidher mill-atti tal-ittra gudizzjarja datata 13 ta' Mejju 2010 (riferenza numru: 1429/2010) (Dok C).

7. Inoltre, ir-rikorrenti jridu l-fond surriferit ghalihom nfushom, f'dan ir-rispett, u stante dak diga' premess, l-intimat lanqas ma ghandu bzonn isib dar ohra fejn joqghod.

8. Interpellat, ghar-ragunijiet hawn premessi, sabiex jivvaka mill-fond bl-indirizz 9, Sqaq Sant'Elija, Sliema u sabiex jikkonsenja c-cwievet tal-istess lir-rikorrenti *nomine*, l-intimat baqa' inadempjenti. Ghalhekk kellhom jigu stitwiti dawn il-proceduri.

**Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu li dan il-Bord, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni necessarja u opportuna;**

1. Jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-proprjeta', ossia fond residenzjali, bl-indirizz 9, Sqaq Sant'Elija, Sliema, okkorrendo billi jiddikjara terminata, ghar-ragunijiet premessi, il-kirja moghtija favor l-intimat.

2. Jordna lill-intimat sabiex, fi zmien qasir u perentorju, li ghandu jigu lilu prefiss minn dan il-Bord, jizgombra l-fond bl-indirizz 9, Sqaq Sant'Elija, Sliema u kwindi jirrilaxxja l-pussess vakanti tal-fond inkwistjoni a favur tar-rikorrenti.

3. Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega,jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti l-arretrati kollha ta' kera mit-30 ta' Settembru 2004 sad-data tal-effettiv zgumbrament.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra gudizzjarja datata 13 ta' Mejju 2010 (riferenza numru: 1429/2010) u bl-imghax fuq l-arretrati ta' kera mid-data illi tali arretrati saru dovuti sad-data tal-effettiv zgumbrament, kontra l-intimat illi huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta' l-intimat li tghid hekk:

Illi l-kirja inkwistjoni ma kinitx bhala residenza imam biex tigi uzata bhala studju in konnessjoni man-negozju tal-intimat u ghalhekk it-talba ghar-ripresa hija totalment bla bazi u infondata, illi in realta' dan ghandu jintuza kif dejjem kien jintuza u ghall-istess skop li kien inkera.

Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza is-sidien rikorrenti qieghdin jitolbu r-ripreza ta' fond mikri lill-intimat u dan ghal tlett ragunijiet: dik ta' morozita' fil-hlas tal-kera; bdil fid-destinazzjoni tal-fond u dik tal-htiega tal-istess fond. L-intimat objetta billi ddikjara li l-fond dejjem intuza ghall-iskop li nkera, igifieri bhala studju in konnessjoni man-negozju tieghu;

Illi mill-provi akkwiziti jemergi illi r-rikorrenti saru ko-propretarji tal-fond in kwistjoni in forza ta' divizjoni tat-18 ta' Novembru 2005. Precedentement kienu jipposjedu bejnithom terz tal-proprjeta' flimkien ma' ohrjan. Dak li jaf il-mandatarju tar-rikorrenti di scentia proprio huwa *de minimis*. Fil-fatt mill-affidavit tieghu dak li hu ta' rilevanza hija biss s-segwenti dikjarazzjoni: "Permezz tal-avukat jien, f'isem Peter u Monica baghat ittra ufficcjali lil Mario Fenech izda s-sitwazzjoni [li qalulu biha l-mandanti] xorta wahda ma nbidlitx. Mill-ittra ufficcjali jidher car kristall illi Mario Fenech jghix gewwa proprjeta' ohra u mhux f'dik ta' Peter u Monica. S'intentdi, dak kollu li naf jien fuq din il-kwisjtoni nafu 'l ghaliex ikkonfermahuli Peter Cassar inniffsu";

Illi s-sidien rikorrenti jghixu l-Awstralja u recentement saru propretarji tal-fond li kien ilu mikri lill-intimat ghal-zmien twil izda ilu ma jhallas il-kera ghal dawn l-ahhar seba snin. L-intimat mhux qed juza dan il-fond bhala residenza tieghu u li skond informazjoni li ghandu jghix f'Tas-Sliema fl-indirizz fejn ircieva ittra ufficcjali taghhom. Ir-rikorrenti jixtiequ dan il-fond lura sabiex ikollhom fejn joqghodu meta huma jew familjari taghhom jigu Malta ghal btala. Peter Paul Cassar jghid illi kien kellem lill-intimat dwar dan u ammetta mieghu li ma kienx qed jghix fil-fond izda minkejja promessi ta' hlas, dan qatt ma hallas il-kera.

Dawn huma l-provi kollha migjuba a konjizzjoni ta' dan il-Bord oltre kopja ta' ittra ufficcjali tat-13 ta' Mejju 2010 lill-intimat fejn kien ammonit li ser jittiehdu passi kontra tieghu ghal-ksur tal-kondizjonijiet lokatizji konsistenti f'nuqqas ta' hlas tal-kera u uzu divers tal-fond.;

L-intimat ma ressaq l-ebda provi u wisq anqas iddepona minkejja li inghata kull opportunita' anke b'sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza ghal dan l-iskop. Madanakollu t-talbiet tar-rikorrenti xorta wahda jirrikjedu ezami fil-parametri tal-ligi u fil-kuntest tal-objezzjoni sollevata mill-intimat;

Jibda biex jinghad illi la darba hemm kontestazzjoni dwar in-natura tal-kirja jehtieg li dan ikun deciz *in primis* minhabba l-kawzali tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond u dik tal-htiega. Issa r-rikorrenti jidher li qieghdin jirritjenu li l-fond huwa mikri bhala residenza. Ghalkemm dan il-Bord ma jistghax jifhem ghaliex dan ma kienx dikjarat bi kliem car, dan jidher li hu l-intendiment meta jghidu li "*l-intimat qieghed juza dan l-fond lokat xort'ohra milli ghalliskop li l-istess fond gie moghti b'kiri; prezentmenet*

*dan il-fond qieghed jigi uzat bhala mahzen. Ir-residenza fissa tal-intimat hija fl-indirizz 55, Triq il-Knisja, Sliema, u dan anke kif jidher mill-atti tal-ittra gudizzjara datata 13 ta' Mejju 2010…"* L-intimat jghid illi l-fond ma kienx lokat lilu bhala residenza izda bhala studju in konnnessjoni man-negozju tieghu. Kien ghalhekk jispetta lir-rikorrenti jippruvaw in-natura tal-kirja izda dwar din ma ressqu l-ebda prova. Dan kien mehtieg *sine qua non* ghaliex b'hekk ma jistghax isir analizi tal-allegazzjoni li l-fond qed jintuza ghal-skop differenti minn dak mikri. Inoltre jekk il-fond inkera bhala studju in konnessjoni tan-negozju tal-intimat, r-rikorrenti ma jistghux jaghmlu talba ghar-ripreza fuq il-kawzali ta' htiega la darba dan jikwalifika bhala hanut u tali talba mhix ammissibbli skond id-dispost tal-artikolu 9(b) tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta;

Issa, kwantu l-kawzali ta' nuqqas ta' hlas, huwa palezi l-inkwilin ma jiddekadix mid-dritt tieghu li jibqa' igawdi il-kirja jekk ma jhallas il-kera izda meta ma jhallas il-kera puntwalment fi zmien hmistax-il jum meta hekk mitlub mis-sid u dan ghal zewg skadenzi skond l-artikolu 9(a) tal-istess Kap. Jehtieg ghalhekk illi s-sidien iressqu prova li huma interpellaw darbtejn lill-inkwilin, mhux necessarjament bil-miktub, sabiex ihallas zewg skadenzi u li huwa ma hallas fi zmien hmistax-il jum minn kull interpellanza. Issa, r-rikorrenti xehedu illi huma talbu verbalment lill-intimat ihallas il-kera minnu dovuta izda dan baqa' inadempjenti. Fir-risposta tieghu l-intimat ma jsemmi xejn dwar il-kera minnu dovuta, u ghalhekk x-xhieda tar-rikorrenti in rigward baqghet mhix kontradetta. Kawza ta' dan, il-Bord ma jistghax jaghmel dik l-indagini li l-gurisprudenza kostantement tfakkar dwarha sabiex tara jekk kienx hemm xi raguni li tista' tiskolpa lill-intimat mis-sanzjoni tal-izgombru;

Ghalhekk filwaqt illi t-talba tar-rikorrenti qed tkun michuda kwantu bazata fuq il-kawzali ta' bdil fid-destinazzjoni tal-fond u fuq dik tal-htiega, t-talba ghar-ripreza qed

tkun milqugha fuq il-kawzali ta’ morozita’ fil-hlas tal-kera. Ghal fini ta’ zgomberu qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

**< Sentenza Finali >**

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