**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur**

**CHAIRPERSON**

**Rikors numru 83/2010**

**Graziella Sant Cassia, K.I. Nru. 336364M, Mark Anthony Mifsud, K.I. Nru. 202451M, Nadia Tabone, K.I. Nru. 456553M, f'isimhom u bhala kuraturi ta' ommhom, Eileen Debono, K.I. Nru. 590230M**

**vs**

**Jonathan Zammit K.I. Nru. 188175M**

**Illum, 12 ta' Novembru, 2015**

Il-Bord:

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk;

> Illi huma jikru lill-intimat il-fond residenzjali bin-numru 99, Cameron Street, Gzira versu l-kera ta' hames mija u sittin euro

(€560) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u l-iskadenza li tmiss taghlaq fl-1 ta' Dicembru 2010.

Illi l-intimat kiser il-kondizjonijiet tal-kirja billi mhux juzah ghal skopijiet ta' residenza u inoltre ghamel hsara konsiderevoli fil-fond u naqas milli jmantni l-istess fond u jzommu fi stat tajjeb ta' riparazzjoni.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizza lill-esponenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-istess fond u li jordna li l-intimat jizgombra mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhu prefiss mill-istess Bord.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti ghandhom jipprovaw it-titolu taghhom;

2. Illi ulterjorment, qatt ma kien hemm ftehim espress bejn il-kontendenti jew limitazzjoni imposta mill-atturi, dwar it-tip ta' uzu li seta' jsir tal-fond in kwistjoni mill-intimat u b'hekk qatt ma gie stipulat li l-fond kellu jintuza unikament ghal skop ta' residenza;

3. Illi fi kwalunkwe kaz, l-atturi kienu kollha kemm huma kienu konxji ta' kwalsiasi uzu li qed isir mill-fond in kwistjoni

mill-intimat ghal dan l-ahhar numru ta’ snin u b’hekk accettaw tacitament l-uzu li qed isir minn dan il-fond.

Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li m’huwiex minnu li l-intimat kiser il-kondizzjonijiet ta’ kirja tal-fond in kwistjoni.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Fir-rigward ta’ l-Ewwel kawzali:

L-inkwilin mhux juza l-fond ghal skop ta' residenza

Illi mill-provi prodotti mir-rikorrenti jirrizulta illi fiz-zewg kuntratti, l-ewwel dak tac-cens temporanju fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit tal-11 ta' Dicembru 1987, a fol. 61, fejn gie kostitwit ic-cens temporanju kien hemm espressament miktub illi l-uzu esklussiv tal-fond mertu tal-kawza kellu jkun ghal skop ta' abitazzjoni. Fit-tieni kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello tal-1 ta' Dicembru 1993, a fol. 64, oltre li gie dikjarat li japplikaw il-kundizzjonijiet ta' l-ewwel kuntratt li l-intimat iddikjara li jaf bihom, rega' gie espressament imnizzel illi l-iskop huwa wiehed residenzjali. Dan gie konfermat ukoll mir-rikorrenti li xehdu li l-iskop tac-cens temporanju kien residenzjali. In oltre dan l-iskop gie mill-gdid konfermat minn Joseph Zammit li meta ghalaq ic-cens, esiga li c-cens jithallas doppju u jinbidel f'kirja residenzjali, dritt moghti mil-ligi f'kazijiet ta' cnus temporanji ghall-skop residenzjali biss, liema dritt ma hux moghti f'kazijiet ta' kirjiet kummercjali. Allura, kien x'kien l-uzu li l-inkwilin kien qed jaghmel mill-fond, b'din it-talba

l-inkwilin rega' mhux biss afferma li l-kirja hija wahda ghal skop residenzjali izda ukoll b'dan l-att rega' gedded l-obbligi tieghu bhala inkwilin ta' fond residenzjali.

Illi jirrizulta pero li fl-imsemmi fond gew imnehhija s-servizzi bazici u elementari sabiex fond jintuza bhala residenza u cioe is-servizzi tad-dawl u ta' l-ilma, liema servizzi gew imnehhija fuq talba ta' l-istess inkwilin. U dan kif xehed ukoll ir-rapprezentant tal-ARMS. Minn hawn jirrizulta ukoll li allura l-fond mhux qed jintuza bhala residenza. Mhux biss izda kemm l-intimat kif ukoll zijuh Joseph Zammit jikkonfermaw li l-fond mhux qed jintuza bhala residenza, l-aqwa prova dwar l-ewwel kawzali. Fil-fatt l-intimat jikkonferma wkoll li huwa ghandu residenza personali tieghu fejn jghix flimkien mal-familja tieghu u jghid li l-fond mertu tal-kawza jintuza ghal ftit sighat ta' mistrieh waqt il-hin tax-xoghol u sabiex jitpoggew affarijiet tan-negozju fih. L-intimat jispjega ukoll li huwa jghix xi "ghaxar minuti mixi ’l boghod mill-istess fond". Ir-rikorrenti tixhed ukoll illi Joseph Zammit ikkonferma maghha li l-fond mhux jintuza ghal skop residenzjali izda qed jintuza bhala store ghall-hanut "Ta' Tereza". Ghalhekk il-Bord huwa konvint li l-intimat mhux juza l-imsemmi fond ghall-skop residenzjali, skop originali tac-cens temporanju u tal-kirja. Fil-kaz odjern ir-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin ghaddiet minn tlett istanzi fi zminijiet diversi fejn f'kull istanza rega' gie imgedded l-obbligu tal-iskop residenzjali u cioe ic-cens temporanju originali, l-kuntratt tac-cessjoni tad-drittijiet ta' l-istess cens favur l-intimat, u l-bdil tal-istess cens temporanju mal-iskadenza tieghu f'kirja ghal skop residenzjali. L-intimat da parti tieghu jipprova jiddefendi l-posizzjoni tieghu billi jghid li s-sid kien jaf bl-uzu li kien qed jaghmel mill-fond, tezi kontradetta u michuda mill-istess rikorrenti. Illi fil-kaz odjern, anke li kieku kien hekk il-kaz, l-azzjonijiet tal-inkwilin biex izomm il-kirja dejjem kienu a bazi ta' dritt residenzjali u ghalhekk l-inkwilin stess bl-azzjonijiet tieghu stess rega' afferma tali skop u ghalhekk il-Bord ma jistax jaqbel mat-tezi tal-inkwilin li s-sid ta l-kunsens

tacitu tieghu ghall-bdil ta' l-uzu minn wiehed residenzjali ghal wiehed kummercjali.

Illi l-Qrati taghna gia kellhom l-opportunita jiddikjaraw ruhhom f'dan ir-rigward f'diversi istanzi. Hekk fil-kawza **Francis Azzopardi vs Giovanna armla Magro deciza mill-Qorti tal-Appell (Superjuri)**, fil-15 ta' Novembru 1963, il-Qorti rriteniet illi: "Fil-kaz ta` fond mikri ghall-abitazzjoni, jekk parti minnu tigi uzata bhala hanut, allura ghandu jigi ritenut li kien hemm dak il-kambjament fid-destinazzjoni tal-fond li jaghti lis-sid id-dritt li jiehdu lura fit-tmiem tal-lokazzjoni. Xejn ma jimporta jekk iz-zmien li fih sar dak it-tibdil kienx twil jew qasir, u lanqas ma tiswa lill-inkwilin ic-cirkostanzi li wara l-protesta tas-sid ma kompliex l-esercizzju tal-hanut, billi tibbasta l-kontravvenzjoni ghall-obbligu tieghu dwar l-uzu li hu kellu jaghmel mill-fond".

It-Tieni Kawzali:

L-inkwilin naqas milli jmantni l-istess fond u ma zammux fi stat tajjeb ta' riparazzjoni

Illi mix-xhieda tal-intimat Jonathan Zammit stess jirrizulta li l-istat tal-gallerija jinsab hazin hafna tant li l-injam tal-gallerija therra. L-intimat ma jghid xejn dwar x'manutenzjoni ghamel fil-fond fis-snin li dam jokkupa l-istess fond u jekk qatt ghamilx tali manutenzjoni. Min-naha tieghu x-xhud Joseph Zammit jghid li "L-ahhar li bajjadna l-fond kien xi erba' snin, hames snin ilu."  L-istess xhud ukoll jammetti li l-gallarija tinsab fi stat hazin. Il-Bord ghalhekk ihoss li anke t-tieni kawzali hija sodisfacentament pruvata.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-pussess tal-fond, jordna lill-inkwilin jizgombra mill-istess fond fi zmien xahar mil-lum, u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu lura l-pussess tal-fond

mertu tar-rikors fl-iskadenza tal-imsemmi terminu, bl-ispejjez kontra l-intimat.

***(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.***

Angelo Buttigieg
Deputat Registratur