BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 72/2015

Peter Paul (KI 61947M) u Maria (KI 953649M) konjuġi Mifsud

vs

Emanuel Bugeja (KI 103561M)

Illum, 3 ta' Diċembru, 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jgħid hekk:

> "Illi l-esponenti huma propjetarji tal-fond ossia garage numru erbatax (14), ġewwa Pjazza fi Triq San Aristarku, San Pawl il-Baħar, u li huwa mikri lill-intimat Emanuel Bugeja, permezz ta' skrittura li ġġib id-data tad-29 ta' Diċembru tas-sena elfejn u tmienja (2008), bil-kera ta' elf Ewro (€1000) fis-sena li titħallas

kull sitt xhur bil-quddiem, bl-iskadenza li jmiss tagħlaq nhar id-29 ta' Diċembru, 2015.

Illi fl-istess skrittura l-intimat intrabat illi juża l-imsemmi garage għall-ipparkjar ta' karozza u għal l-ebda skop ieħor u dan kontra penali ta' wieħed u tmenin elf, ħames mija u tmienja u għoxrin Ewro, u seba' ċenteżmi (€81,528.07).

Illi l-intimat mhux qiegħed jagħeml użu minn dan il-fond, u kwindi uża l-fond xort' oħra milli għall-iskop li l-fond ġie mikri, u dan billi mhux qiegħed juża l-imsemmi garage għall-ipparkjar ta' karozzi, kif ukoll għamel fih alterezzjonijet oħrajn, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smiegħ tal-kawża.

Illi, għalhekk, l-intimat kiser il-kundizzjonijiet ta' l-imsemmi kuntratt ta' kiri.

Illi għalkemm interpellat permezz ta' ittra ġudizzjarja ippreżentata nhar it-tletin (30) ta' Marzu tas-sena elfejn u ħmistax (2015), l-intimat baqa' inadempjenti.

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża."

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijet l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

"1. Jiddikjara illi l-intimat Emanuel Bugeja mhux qed juża l-imsemmi fond għall-ipparkjar ta' karozzi, kif ukoll illi l-istess intimat għamel alterazzjonijiet fl-imsemmi fond ossia garage

numru erbatax (14), ġewwa Pjazza fi Triq San Aristarku, San Pawl il-Baħar; u

2. Jiddikjara illi, konsegwentement bl-aġir tiegħu, l-intimat Emanuel Bugeja kiser il-kundizzjonijet ta' l-imsemmija kirja; u

3. Konsegwentement jiddikjara bħala terminata il-kirja tal-garage numru erbatax (14), ġewwa Pjazza fi Triq San Aristarku, San Pawl il-Baħar; u

4. Jordna lill-istess intimat Emmanuel Bugeja, sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn dan l-Onorabbli Bord, jiżġombra mill-istess fond ossia garage numru erbatax (14), ġewwa Pjazza fi Triq San Aristarku, San Pawl il-Baħar; u

5. Jikkundanna lill-intimat Emmanuel Bugeja, iħallas lir-rikorrenti is-somma ta' wieħed u tmenin elf, ħames mija u tmienja u għoxrin Ewro, u seba' ċenteżmi (€81,528.07) bħala penali.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat minn issa nġunt għas-subizzjoni."

Ra illi l-intimat preżenta risposta fejn qal hekk:

"1. Illi t-talbiet għandhom jiġu miċħuda peress li l-intimat baqa' juża l-fond lilu mikri għall-istess skopijiet li għalihom inkera l-fond u dana kif ser jirriżulta waqt is-smiegħ tal-kawża;

2. Illi konsegwentement l-esponenti ma' għandux 'l għaliex jiġi żgumbrat mill-fond mertu tar-rikors u anqas ma' għandha tiġi meqjusa bħala terminata l-kirja kif qed jiġi mitlub;

3. Illi in kwantu għal ħames talba l-esponenti qed jeċepixxi:-

a) Illi l-iskrittura li tagħmel referenza għal ħlas ta' penali saret bejn il-partijiet fid-29 ta' Diċembru 2008 u għalhekk għandha validata ta' ħames (5) snin in kwantu l-validita bil-liġi ta' kwalsiasi skrittura privata;

b) Illi l-penali huma dovuti biss kemm il-darba l-inkwilin kien jirnexxilu jotjeni 'permess fuq l-istess garage', ħaġa li l-eċċipjenti qatt ma għamel. Illi dina l-parti tal-ftehim kienet saret bl-intiża bejn il-partijiet li l-fond ma jintużax għal attivita kummerċjali. Illi l-esponenti qatt ma uża l-fond in kwistjoni kif hawn spjegat għal skopijiet differenti minn kif krieh u għal ebda skop kummerċjali kif ser jirriżulta u għalhekk ma għandu jkun ikkundannat iħallas ebda penali;

c) Illi bla pregudizzju l-ftehim kien fuq ħmistax il-elf lira Maltin (Lm 15,000) u mhux l-ammont indikat fit-talbiet;

d) Illi t-talbiet ma humiex dovuti fil-fatt u fid-dritt;

4. Salv eċċezzjonijet ulterjuri."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-04 ta' Gunju 2018.

Sema' s-sottomissjonijiet orali ghan-nom tal-intimat fis-seduta tat-03 ta' Lulju 2018.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti

Ikkunsidra:

It-talbiet u l-eċċezzjonijiet fil-qosor

L-intimat jikri mingħand ir-rikorrenti l-fond ossia garaxx, bin-numru 14, ġewwa pjazza fi Triq San Aristarku San Pawl il-Baħar, u dan skond skrittura datata 29 ta' Diċembru 2008 bejn l-istess partijiet, a folio 4 tal-process, għall-prezz ta' elf Ewro fis-sena li titħallas sitt xhur bil-quddiem. Ir-rikorrenti jippremettu illi l-iskop tal-kirja kien li dan il-garage jintuża mill-intimat għall-ipparkjar ta' karozzi u li l-intimat ma kienx qed juża dan il-fond għal dan l-iskop u li huwa għamel fih alterazzjonijiet. Konsegwentament jitolbu dikjarazzjoni tal-Bord li (1) kien hemm ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja da parti tal-intimat. Huma jitolbu ukoll lill-Bord (2) il-kirja hija terminata u (3) jordna lill-intimat jiżgombra mill-istess.

Da parti tiegħu, l-intimat eccepixxa, a folio 20 tal-process, illi (1) huwa baqa' juża l-fond għall-istess skopijiet li għalih kien inkera l-fond, u

għalhekk huwa ma għandux jiġi żgumbrat mill-fond u l-kirja ma għandhiex tiġi terminata. (2) illi l-iskrittura ta' bejn il-partijiet għandha validita' ta' ħames snin; u (3) illi l-penali huma dovuti biss kemm-il darba l-inkwilin jirnexxielu jottjeni permess fuq il-garaxx u (4) illi l-ammont ta' penali miftiehem mar-rikorrenti kien ta' Lm 15,000, u mhux dak mitlub bil-preżenti ta' Lm 35,000 ekwivalenti għal €81,528.07c.

<u>Punti saljenti kif jirriżultaw mix-xhieda</u>

<u>Ir-rikorrenti Maria Mifsud</u>, a folio 43 tal-process, spjegat li l-iskrittura a folio 4 hija ftehim li hija tagħmel mal-inkwilini kollha tagħha, iffirmat minnha u mill-intimat. Xehdet illi l-ammont tal-penali miftiehem hemm oriġinarjament kien fid-denominazzjoni ta' Lira Maltija u irranġawh bl-inka sabiex dan l-ammont jiġi f'Ewro. Xehdet li l-intimat kien jitlef il-ktieb tal-kera u għalhekk kull darba li kien imur iħallas il-kirja, ir-rikorrenti kienet tibdielu ktieb tal-kera ġdid. Xehdet li hija waqfet taċċetta l-kera mingħand l-intimat wara li infurmatu li hija riedet taqleb l-arloġġ tad-dawl fuqha, pero l-intimat ma qabilx. Qaltlu ukoll sabiex ineħħi l-imbarazz minn fuq il-bejt tal-garaxx. Hija xehdet li l-intimat kien għamel bieb u tieqa fil-fond mikri, u dan minflok il-bieb tal-garaxx li kien hemm qabel. Sussegwentament ir-rikorrenti ħadet xi ritratti ta' kif ġie konvertit il-garaxx minn ġewwa, u dan għaliex hija setgħet tittawwal ġewwa minn ħġieġa imkissra li kien hemm fil-bieb. Hija xehdet li l-intimat għamel diviżjonijiet ġewwa l-garaxx u qassam il-garaxx fi kmamar.

<u>Ir-rikorrent Peter Paul Mifsud</u>, a folio 45 tal-process, ikkonferma dak li qalet ir-rikorrenti martu li l-intimat kien biddel il-faċċata tal-garaxx u li kien pogga ħafna affarijiet fuq il-bejt tal-garaxx. Huwa ppreżenta sett ritratti, a folio 47 tal-process, li juru l-bejt tal-garaxx u l-affarijiet li

hemm fuqu u li juru l-faċċata tal-bieb bil-bieb u t-tieqa minflok il-bieb ta' garaxx. Dawn ir-ritratti juru ukoll kif ġie imqassam minn ġewwa l-garaxx. Xehed illi riċentament, l-intimat kien neħħa l-affarijiet li huwa kien poġġa fuq il-bejt.

A folio 50 tal-process, xehed li għad ma għandhomx pussess tal-garaxx u li ċ-ċwievet għadhom għand l-intimat u li dan qatt ma avviċinahom sabiex jagħtihom iċ-ċwievet. In kontro eżami, ir-rikorrent xehed illi l-garaxx mhux battal u li jafu dan peress illi ittawwlu ġewwa minn ħġieġa mkissra fil-bieb.

<u>L-intimat Emanuel Bugeja</u>, a folio 55 tal-process xehed illi huwa kera il-garaxx mingħand ir-rikorrenti Mifsud u li kienu jużawh sabiex jitilgħu villeġġjatura fis-sajf, u li ilu ma jużah għal madwar sitta jew seba' snin. Xehed illi ma għandux problema li r-rikorrenti jieħdu l-garaxx lura u li l-kontijiet tad-dawl qegħdin mħallsa u *settled.* Huwa kkonferma li huwa għad għandu ċ-ċavetta tal-garaxx u li għad irid isir it-trasferiment tal-arloġġ tad-dawl minn fuq ismu għal fuq isem ir-rikorrenti.

<u>Ir-rikorrenti Peter Paul Mifsud</u>, a folio 65 tal-process, xehed li kien hemm żmien fejn l-intimat kien iħallas il-kera u li kollox kien sejjer sewwa fil-kirja. Kemm dam jinkera il-garaxx lill-intimat, huwa ma kienx imur 'l hemmhekk minkejja li hemmhekk huwa kellu garaxxijiet oħrajn, b'hekk ma kienx jaf bit-tibdiliet li għamel l-intimat fil-faċċata. Huwa qal li dawn il-garaxxijiet kienu jinkrew sabiex jinżammu l-karozzi. Huma kienu talbu lill-intimat ibiddel l-arlogg tad-dawl peress li huma kienu taw dan il-garaxx lit-tifla taghhom. Dwar l-ammont tal-penali li jidher fuq l-iskrittura a folio 4 huwa xehed illi ma jafx min bidel il-figura miftehma tal-penali.

<u>Il-punti saljenti tas-sottomissjonijiet tal-partijiet.</u>

L-abbli difensur tar-rikorrent jissottometti b'mod skritt illi irnexxielu jipprova bir-ritratti PPM2 (fol. 5) illi l-intimat mhux qed juża l-garaxx għall-iskop li għalih inkera u ċioe' l-ipparkjar tal-karozzi li għandha ġġib magħha kemm l-iżgumbrament tal-intimat kif ukoll l-imposizzjoni fuqhom tal-ħlas tal-penali. Fir-rigward taċ-ċifra tal-penali issottometta illi din inbidlet sabiex minn denominazzjoni Lira Maltija tiġi denominazzjoni Ewro. Jgħid illi il-bidla fl-iskop għaliex kien jintuża l-garaxx għandha ġġib magħha l-kundanna għall-ħlas tal-penali

L-abbli difensur tal-intimat jissottometti oralment illi:

a. t-talba għall-ħlas ta' danni hija waħda astronomika tenut kont tat-tip ta' proprjeta' li hija l-mertu tal-kawża;
b. L-intimat informa lir-rikorrenti li huma setgħu jieħdu l-post lura;
c. L-iskrittura hija manipulata u b'hekk ir-rikorrenti wettqu frodi meta bidlu ċ-ċifra fuq l-iskrittura ta' bejn il-partijiet; u li la darba hemm ksur ta' buon ordni, il-Bord għandu jiċħad it-talba għall-ħlas tal-penali ad hoc.

<u>Ġurisprudenza relevanti applikata għall-kawża odjerna</u>

Fl-ewwel talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu dikjarazzjoni li l-intimat mhux qed juża l-fond għall-ipparkjar ta' karozzi.

Dwar il-kunċett ta' bidla fid-destinazzjoni tal-fond mikri, issir riferenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri-PS) **<u>tal-15 ta' Dicembru, 2003 Appell Civili Numru. 35/1998/1 Charles u Neville ahwa</u>**

Zammit Tabona vs Alfrida Walker et- fejn ġie ritenut hekk a folio 6 – "*Ma hemmx ghalfejn jigi wisq sottolinejat illi l-prova tal-bdil ta' destinazzjoni, allegatament maghmula mill-inkwilin (inkluz allura t-tibdil li jirrizulta minn non uso), trid issir mis-sidien ghax kienu huma li kienu qeghdin jallegawha. Din il-prova necessarjament timponi, (1) il-kostatazzjoni certa illi l-fond inkera ghal certa determinata destinazzjoni (f'dan il-kaz l-unika certezza kienet id-destinazzjoni kummercjali tal-fond), (2) illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel dik id-destinazzjoni billi beda juza l-fond ghal skop divers minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tieghu u (3) li, jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwiexxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien* [1]*.".*

Skont l-iskrittura (Dok PPM1, a folio 4), il-garaxx mertu tal-kawża kellu jintuża mill-intimat għall-ipparkjar ta' karozzi biss, u għall-ebda skop ieħor. Pero', mill-bidla fil-faċċata tal-garaxx (murija fuq Dok PPM 2, a folio 5 u PPM 5 u 6, a folio 47) jirrizulta li saret tali li minnha ma setgħux jidħlu karozzi, kif ukoll mit-tqassim fuq ġewwa tal-garaxx (muri fuq dok PPM 7, 8 u 9), jirriżulta li l-intimat Bugeja biddel id-destinazzjoni li għaliha ġie mikri l-garaxx u li huwa beda juza l-istess għal skop divers. Huwa xehed hekk, a folio 56 tal-process: "*konna nitilgħu villeġjatura fis-sajf, pero issa ilni dawn l-ahhar sitta jew seba' snin ma użajtu qatt.*" Għalhekk fi kliem l-intimat stess huwa kien juża l-garaxx de quo bħala villeġġjatura. Ma tirriżultax l-akkwiexxjenza tar-rikorrenti sidien biex isir dan, li xehdu illi huma ma kienux imorru fil-post mikri. Ir-rikorrent Peter Paul Mifsud xehed hekk, a folio 66 tal-process: "*Avukat : Issa inti f'dik is-sena kont tmur hemm hekk fejn il-garaxx? Xhud :- Le ma kontx immur.*". B'hekk, ir-rikorrenti ippruvaw l-

[1] Dan il-bran ġie ikkwotat ukoll mill-**Qorti tal-Appell (Inferjuri) f'sentenza preċedenti għal din suċitata tal-20 ta' Ottubru, 2003 Appell Civili Numru. 41/1999/1 Saviour Caruana et vs Francis u Margaret mizzewgin Bezzina**

allegat uzu divers mill-intimat minn dak li għalih kien mikri l-garaxx de quo, mingħajr ma kienu jafu dwar din il-bidla.

La darba skont l-iskrittura (Dok PPM1, fol 4), il-garaxx mertu tal-kawża kellu jintuża mill-intimat għall-ipparkjar ta' karozzi biss, u la darba jirriżulta ukoll illi l-intimat ma kienx juża l-istess għall-ipparkjar ta' karozzi, jirrizulta illi ġew miksura l-kondizzjonijiet tal-kirja, u b'hekk din għandha tiġi tterminata, u l-intimat għandu jiżgombra mill-fond.

Dwar l-alterazzjoni fil-fond imsemmija fir-rikors promotur u allegata mir-rikorrenti, jingħad illi din ukoll tirriżulta ippruvata mir-ritratti (dok PPM 5 u 6, fol 47).

Dan ta' hawn fuq intqal fir-rigward tal-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba' talba, li għandhom jintlaqgħu u fir-rigward tal-ewwel żewġ risposti tal-intimat Bugeja li qed jiġu miċħuda.

Fir-rigward tal-ħames talba tar-rikorrenti li tirrigwarda l-penali, jingħad illi l-partijiet kienu ftehmu hekk: "*illi l-istess garaxx jintuża biss għall-ipparkjar ta' karozzi u għall-ebda skop ieħor* ***u*** *ma jistax jinġieb l-ebda permess fuq l-istess garaxx hawn fuq imsemmi, kontra penali …*" (sottolinejar tal-Bord). F'dan il-kaz, biex japplikaw il-penali, jeħtieġ li javveraw iż-żewġ kondizzjonijiet miftehma kumulattivament, u ċioe li l-intimat juża l-garaxx għal skop ieħor u jġib permess fuqu. Ma jirriżultax illi l-intimat ġab xi permess fuq l-istess garaxx . B'hekk, la darba t-tieni kondizzjoni kumulattiva ma avveratx ruħha, ir-rikorrenti ma jistgħux jimponu l-penali u l-ħames talba tagħhom għandha tiġi miċħuda. La darba qiegħed jiġi deċiż mill-Bord illi l-penali ma japplikawx, ma hemmx il-bżonn illi dan il-Bord jidħol fil-mertu jekk il-penali miftehma bejn il-partijiet kinux ta' Lm 15,000 (kif jirrispondi l-intimat) jew ta'

Lm 35,000 (kif jgħidu r-rikorrenti) jew jekk l-iskrittura privata skadilhiex it-terminu tal-validita' tagħha (kif jirrispondi l-intimat).

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa' l-ewwel, it-tieni, it-tielet, u r-raba' talba tar-rikorrenti u jichad il-hames talba tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum. Spejjez a karigu tal-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur