BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 34/2013

Mario Sapiano (KI nru: 5065M) kif ukoll Anthony Sapiano (KI nru 559922M) fil-kwalita tieghu ta' usufruttwarju

vs

Brian Cascun (KI nru 182071M)

Illum, 22 ta' Frar 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> "Illi l-esponenti kienu jikru lill-intimat il-fond 118, Triq Luqa Briffa, Gzira, bil-kera ta' (€46.58) sitta u erbghin Ewro u tmienja u hamsin centezmu mensiliment liema kera tithallas kull xahar bil-

quddiem, u dan ai termini ta' skrittura privata datata 9 ta' Dicembru 2000; u dan, ghal perjodu ta' hames (5) snin.

Illi tali kirja skadiet fid-9 ta' Dicembru, 2005, izda r-rikorrenti baqghu jgeddu l-kirja minn xahar ghal xahar, u dan sa Frar 2012.

Illi l-intimat, minkejja li nfurmat illi l-kera ma kenitx ser tigi accettata aktar u gie interpellat biex jirritorna c-cwievet u jizgombra mill-fond msemmi, baqa inadempjenti u la rritorna l-imsemmija cwievet u lanqas biss ddeposita l-kera fir-Registru tal-Qorti.

Illi dtsnte illi l-kirja a favur l-intimat ma gietx imgedda ulerjorment da parti tar-rikorrenti, hemm lok li l-istess esponenti jirriprendu l-pusses tal-fond de quo ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet msemmija l-esponenti umilment jitlob illi dan il-Bord:

1. Jiddikjara illi l-intimat qieghed jokkupa l-fond de quo minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Joghgbu jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond fuq imsemmi; u

3. Jipprefiggi terminu qasir u perentorju entro liema l-intimat ghandu jizgombra mill-imsemmi fond.

B'riserva ghal kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lill-esponenti fil-konfront tal-intimat Brian Cascun.

Bl-ispejjes kontra l-intimat li huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra illi l-intimat preżenta risposta fejn qal hekk:

“i. Illi prelimarjament ir-rikorrenti ghandhom igibu l-prova rikjesta skond il-ligi li huma ghandhom id-drittijiet bhala sidien u usufruttwarji fuq il-fond 118, Triq Luqa Briffa, Gzira.

ii. Illi ppreliminarjament ir-rikorrenti ghandhom igibu l-prova skond il-ligi li l-intimat gie interpellat debitament sabiex jirritorna c-cwievet tal-fond de quo.

iii. Illi subordinatament it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

iv. Illi l-intimat ilu mill-24 ta’ Lulju 1999, skond l-iskrittura hawn annessa, jokkupa u jhallas ghal uzu u okkupazzjoni tal-fond mertu ta’ dan ir-rikors b’titolu ta’ subenfitewta temporanja ghal perjodu ta’ 21 sena (Dok BC anness).

v. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.”

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema’ l-provi.

Sema’ s-sottomissjonijiet orali tal-intimat fis-seduta tal-14 ta’ Novembru 2018.

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

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

F'din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu li jirriprendu lura l-fond stante illi l-kirja skadiet, iżda r-rikorrenti baqgħu jġeddu l-kirja minn xahar għal xahar, u dan sa' Frar 2012. Ir-rikorrenti nfurmaw lill-intimat li l-kera ma kenitx ser tiġi aċċettata iktar u interpellat biex jiżgombra l-fond mikri, u jirritorna ċ-ċwievet, baqa' inadempjenti.

L-intimat eccepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titlu tagħhom; illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova li l-intimat ġie interpellat uffiċjalment; illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt; illi l-intimat ili mill-24 ta' Lulju 1999, jokkupa u jħallas għall-użu u okkupazzjoni tal-fond mertu tal-kawża bi-titolu ta' subenfitewta temporanja għall-perjodu ta' 21 sena; illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

Provi

Mario Sapiano, a folio 26 tal-proċess, xehed illi huwa wiret il-fond in kwistjoni mingħand missieru. Huwa ppreżenta kopja tat-testment (Dok. MS1, a folio 29 tal-proċess) u kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* (Dok. MS 2, a folio 32 tal-proċess).

Il-fond in kwistjoni kien rekwiżizzjonat għand ċertu familja Mamo, u l-intimat Cascun kien daħal fil-fond minflok din il-familja Mamo. Missier ir-rikorrenti u l-intimat kienu daħlu fi ftehim illi jsir kuntratt ta' ċens tempornju għal 21 sena favur l-intimat, bil-kondizzjoni li dan ikun aċċettat mill-*housing department* (Dok MS3, a folio 37 tal-proċess). Din

il-kondizzjoni li għaliha kien soġġett dan il-ftehim ma ġietx aċċettata mid-Dipartiment tal-Housing. Sussegwentament, missier ir-rikorrent għamel ftehim ieħor mal-intimat, din id-darba ta' kirja għal ħames snin b'għoxrin lira fix-xahar (Dok. MS 4, a folio 40 tal-proċess). Missier ir-rikorrenti beda jaċċetta l-kera mingħand l-intimat (Dok. MS6, a folio 42 tal-proċess).

Għal ħabta ta' Novembru 2012 ir-rikorrent kien informa lill-intimat illi huwa ma kienx beħsiebu jġedded il-kirja. L-intimat infurmah li huwa marbut b'kuntratt pero' r-rikorrenti jgħid li dan il-kuntratt qatt ma uriehulu. Xehed illi huwa baqa' jaċċetta l-kera sas-sena 2012. Illi r-rikorrent ippreżenta l-ittra mibgħuta lill-intimat (Dok. MS7, a folio 43 tal-proċess) fejn talbu jrodd lura iċ-ċavetta tal-fond u li ma kellux intenzjoni jġedded il-ftehim.

Mario Magro, a folio 48 tal-proċess, xehed illi l-fond in kwistjoni kien rekwiżizzjonat fit-12 ta' Settembru 1990 (Dok. MM1, a folio 50 tal-proċess). Waqt li l-fond kien rekwiżizzjonat inkera lil Mamo, il-fond kien derekwiżizjonat fis-17 ta' Frar 2009 (Dok. MM2, a folio 51 tal-proċess). Illi r-rikorrent kien għamel talba sabiex jiġi rikonoxxut Brian Cascun bħala inkwilin, pero' dan ma ġiex aċċettat mill-Housing.

In-Nutar Richard Vella Laurenti, a folio 62 tal-proċess, xehed illi l-ftehim bejn missier ir-rikorrenti u l-intimat (Dok. MM4, a folio 53 tal-proċess) huwa promessa illi Edwin Sapiano jidħol f'kuntratt ta' ċens temporanju favur Brian Cascun.

L-intimat, a folio 74 tal-proċess, xehed bl-affidavit illi fil-post in kwistjoni kien oriġinarjament joqgħod Emanuel Mamo. Dan Emanuel Mamo ma baqax joqgħod fil-post u laqqa' lill-intimat ma' Sapiano, missier ir-rikorrenti, biex jaraw x'jistgħu jagħmlu dwar kirja ta' dan il-

post. Il-ftehim kien li l-intimat iħallas lil Sapiano kera ogħla minn dik li kien iħallas Mamo. Anthony Sapiano ma riedx jagħmel ktieb tal-kera lill-intimat għax beda jibża peress li l-post kien f'idejn l-Awtorita. B'hekk l-intimat kien qiegħed iħallas il-kera mingħajr ma kellu ktieb tal-kera. Xehed illi huwa u missier ir-rikorrenti kienu ftehmu li l-intimat jixtri ċ-ċens mingħand missier ir-rikorrenti. Huwa xehed hekk (a folio 74 tal-proċess) *il-ftehim kien madankollu illi f'każ illi dak il-kuntratt ma jseħħx anke għaliex kien hemm bżonn l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita tad-Djar biex dan isir, illi sakemm jiena ndum inħallas il-kera, illi hu kien ser ikompli jikrihuli kif konna diġa ilna snin nagħmlu.*

L-intimat kien iħallas il-kera regolarment: *għandi nispjega illi wara li l-kuntratt ta' sub ċens għal wieħed u għoxrin sena ma kienx sar, illi s-sur Anthony Sapiano kien imbagħad aċċetta li jagħmilli ktieb tal-kera u wara li għamilli dan il-ktieb, kien imbagħad beda jagħmilli l-irċevuti fuq bażi regolari.*

Għall-ħabta tal-2012 beda jipprova jħallas il-kera lir-rikorrent. Xi disa' xhur wara huwa sab karta tal-qorti imwaħħla mal-bieb.

L-intimat Brian Cascun, a folio 75 tal-proċess, ippreżenta kopja tal-ircevuti tal-kera li kien iħallas lill-missier ir-rikorrenti (Dok. CB1, a folio 77 tal-proċess.).

Mario Sapiano, a folio 94 tal-proċess, xehed <u>illi </u>spiċċat ir-rekwiżżizzjoni fl-2009. Meta l-fond kien rekwiżżizzjonat, il-familja Mamo kienet toqgħod fih. L-intimat daħal fil-post mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-Housing. Il-kuntratt tal-kiri bejn missier ir-rikorrenti u l-intimat kien għall-ħames snin. Ir-rikorrenti xehed illi huwa ma jafx x'kien il-ftehim bejn missieru u l-intimat qabel dak il-ftehim ta' kiri għall-ħames snin. Meta skada l-perjodu ta' ħames snin, missier ir-

rikorrenti beda jġedded il-kirja lill-intimat xahar xahar. Meta l-post ġie f'idejn ir-rikorrenti, huwa ma baqax jaċċetta l-kera mingħand l-intimat, għaliex skond huwa, il-ftehim ta' ħames snin kien skada. Ir-rikorrenti ma setax jikkonferma jekk qabel il-ftehim ta' kirja għall-ħames snin, kienx hemm l-intimat qiegħed jirrisjedi fil-fond mikri. L-avukat tal-intimat ippreżenta dokument BC2, a folio 106 tal-proċess, li huwa l-ktieb tal-kera. Ir-rikorrent xehed illi wara li skada l-perjodu ta' ħames snin, missieru kien qiegħed jaċċetta l-kera pero kien qiegħed jaċċettaha xahar xahar.

Illi l-intimat, a folio 122 tal-proċess, jittratta ma hemmx talba li l-kirja ġiet terminata, u fil-fatt kirja hemm. Oriġinarjament fil-fond kienet toqgħod il-familja Mamo, u kien sar ftehim li l-kirja tgħaddi fuq l-intimat, bl-awtorizzazzjoni tal-Housing. Kien hemm promessa ta' ċens temporanju suġġett għall-awtorizzazzjoni tal-Housing. Il-familja Mamo telqet mill-post de quo, u l-intimat għamel perjodu ta' snin jikri l-fond, bil-kunsens ta' missier ir-rikorrenti, u dan qabel ma ġiet iffirmata l-iskrittura ta' kera. Wara li skadiet din l-iskrittura, missier ir-rikorrenti baqa' jaċċetta il-kera mingħand l-intimat. Illi meta r-rikorrenti beda jieħu ħsieb l-affarijiet ta' missieru huwa, huwa ma bediex jaċċetta l-kera mingħand l-intimat, pero' lanqas ma interpellah. Jissottometti illi l-intimat fil-fatt għandu titolu ta' kera fuq il-post u li r-rikorrenti ma irnexxielux juri kif dak it-titolu ta' kera spiċċa. La darba l-intimat għandu titolu ta' kera, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda

Konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord.

Illi fir-rigward tal-eċċezzjoni preliminari, illi r-rikorrenti ghandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom, ssir riferenza għas-sentenza ta' dan il-Bord kif diversament ippresedut ta' **<u>l-04 t'Ottubru, 2012 Rikors Numru 50/2005/1 Catherine sive Kitty armla minn Edgar Dingli et</u>**

versus Carmelo Dingli et fejn ġie ritenut hekk (a folio 4) *kif kostantement ritenut minn dan il-Bord fid-decizjonijiet tieghu, l-iskrutinju dwar il-veracita' tat-titolu tas-sidien huwa wiehed limitat hafna li ghandu jwassal biss ghal-konferma illi r-rikorrenti huma bona fede titolari tal-fond lokat. Din mhix azzjoni petitorja u taghti l-possibilita' lill-intimati inkwilini li jressqu proceduri quddiem il-Qrati ordinarji jekk jidrilhom li r-rikorrenti mhumiex is-sidien kif minnhom pretiz.*

In vista tas-suċitat insenjament ġuridiku, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi illi r-rikorrenti permezz tar-rikors ġuramentat tagħhom u permezz tad-dikjarazzjoni causa mortis, dok MS2, a folio 32 tal-proċess, issodisfaw ir-rekwizit ta' titolu ghal fini ta' proceduri quddiem dan l-istess Bord. Illi b'hekk jingħad illi din l-ewwel eċċezzjoni preliminari għandha tiġi miċħuda.

Illi l-fond mertu tal-kawża kien ġie derekwiżżjzzonat, u kien jinkera lill-familja Mamo, mhux parti f'din il-kawża.

Missier ir-rikorrenti u l-intimat xtaqu li l-intimat jidħol fil-post de quo minflok il-familja Mamo. Huma ftehmu hekk fi skrittura bejniethom tal-24 ta' Lulju 1999 (a folio 38 tal-proċess): *Il-kuntratt finali huwa suġġett għall-approvazzjoni tad-Dipartiment tal-Housing in kwantu li l-fond li għad irid jiġi trasferit b'ċens għandu ordni ta' rekwizizzjoni numru 52734.* Dwar dan il-ftehim, In-nutar, a folio 62 tal-proċess, xehed f'dawn il-proċeduri illi din kienet promessa li missier ir-rikorrenti u l-intimat jidħlu f'kuntratt ta' ċens. Din kienet promessa u kienet soġġetta għall-kondizzjoni, li ma avveratx ruħha.

Peress li l-intimat eventwalment ma kienx rikonoxxut mill-Housing, u għalhekk peress illi il-kuntratt ta' ċens ma ġiex fis-seħħ, ġie iffirmat

minflok kuntratt ta' kiri bejn l-intimat u missier ir-rikorrenti fid-9 ta' Diċembru 2000 (a folio 40 tal-proċess) għall-perjodu ta' ħames snin. L-intimat, a folio 75 tal-proċess, xehed hekk: *għandi nispjega illi wara li l-kuntratt ta' sub ċens għal wieħed u għoxrin sena ma kienx sar, illi s-sur Anthony Sapiano kien imbagħad aċċetta li jagħmilli ktieb tal-kera u wara li għamilli dan il-ktieb, kien imbagħad beda jagħmilli l-irċevuti fuq bażi regolari.*

Għalhekk dan il-Bord josserva illi l-intimat kien qiegħed fil-fond skont il-kuntratt ta' kiri, u mhux skond il-kuntratt ta' sub ċens (li baqa' biss promessa u qatt ma avvera ruħu). Illi b'hekk jingħad illi r-raba' risposta tal-intimat għandha tiġi miċħuda.

Il-kuntratt ta' kiri bejn missier ir-rikorrenti u l-intimat (a folio 40 tal-proċess) kien wieħed għall-ħames snin. Meta skada dan il-perjodu ta' ħames snin, l-intimat baqa' jikri l-fond u jħallas il-kera xahar xahar.

Dan il-Bord jirreferi għall-artikolu 1536 tal-Kap 16 illi jistipula illi "*(1) Jekk, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu, jingħadd li l-kiri ġie mġedded taħt l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, għal żmien meqjus kif jingħad fl-artikolu 1532, minbarra għal dak li hu raba', illi l-kiri tiegħu jingħadd imġedded għaż-żmien li hu meħtieġ għall-ġabra tal-frottijiet ta' sena Iżda, jekk il-kera jitħallas b'rati, il-kiri, ħlief fil-każ ta' raba', jingħadd imġedded għaż-żmien tal-ħlas ta' rata waħda*.".

Dan il-Bord josserva illi dan is-suċitat artikolu joħloq tiġdid taċitu tal-kera, li fil-fatt tirriżulta fil-kawża odjerna. Jirriżulta mill-atti illi wara li skada il-ftehim ta' kiri, missier ir-rikorrenti baqa' jġedded il-kirja lill-intimat xahar xahar. Dan ifisser illi skond il-ftehim ta' kiri (a folio 40 tal-proċess) datat 9 ta' Diċembru 2000, il-kirja spiċċat f'9 ta' Diċembru

2005, din pero' baqgħet tiġġedded xahar xahar, sa' Frar 2012, u fil-fatt l-intimat baqa jħallas il-kera sat-8 ta' Frar 2012. Bl-ittra mibgħuta lir-rikorrenti mill-intimat datata 17 ta' Jannar 2013 (a folio 43 tal-proċess) ir-rikorrenti ta l- avviż lill-intimat ta' terminazzjoni tal-kirja. L-intimat, a folio 75 tal-proċess, xehed illi missier ir-rikorrenti kien infurmah biex jibda jħalli l-kera mat-tifel tiegħu: *minn hemm 'il quddiem jiena kont ċempilt lil Mario ...jiena kont bdejt inċempel lil Mario sakemm dan waqaf jirrispondini.* Fil-fatt il-kera ma baqgħetx tiġi aċċettata aktar wara Frar 2012. B'hekk lil dan il-Bord illi l-kirja kienet ġiet imġedda taċitament wara li skadiet l-iskrittura tad-9 ta' Diċembru 2000, it-tiġdid taċitu beda fid-9 ta' Diċembru 2005, il-kera bdiet tiġi aċċettata sa' Frar 2012, u l-kirja intemmet bl-avviż tas-17 ta' Jannar 2013 (a folio 43 tal-proċess).

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament 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