BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Anthony Abela

vs

Daniel Cassar

Rikors Numru: 60/2017JD

Illum 5 ta' Dicembru, 2019

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorrent prezentat fil-5 ta' Mejju 2017 li permezz tieghu ntalab:

Illi l-intimat jikri bhala store l-fond numru 76, St Paul's Church Area, Bormla, versu l-kera annwali ta' mija u tmienja u hamsin Euro u sitta u ghoxrin centezmu (€158.26) pagabbli kull sena, skont ir-rata tas-sena 2014;

Illi fil-proceduri quddiem dan il-Bord b'rikors numru 83/2011 fl-ismijiet Anthony Abela vs Daniel Cassar, deciz fis-26 ta' Jannar 2017, xehed l-intimat, fejn qal *'L-kera tal-bar kien fuq missieri u hekk ghadha sallum. Iz-ziju tieghi kien partner ma' missieri ghalhekk issa, illum il-gurnata qeghdin zewg partners – jien u z-ziju tieghi Wilfred Cassar';*

Illi b'hekk l-intimat ghandu partnership kummercjali bejnu u bejn iz-ziju, Wilfred Cassar, sabiex jiggestixxu l-bar faccata ta' l-istore 76, St Paul's Church Area, Bormla u b'hekk tali sitwazzjoni tikkostitwixxi sullokazzjoni a tenur tal-artikolu 1614 tal-Kodici Civili, liema sullokazzjoni hija projbita

[1] Fol. 1 *et seq.*

skont l-istess artikolu. Fil-fatt ma kienx a konoxxenza tar-rikorrenti u l-intimat ma tax awtorizzazzjoni;

Illi inoltre′ l-intimat naqas milli jhares il-kera ghas-snin 2008, 2009, 2010 u 2012.

Ghaldaqstant ir-rikorrent talab lil dan il-Bord jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond bin-numru 76, St Paul′s Church Area, Bormla, bl-ispejjez kontra l-istess intimat u dan a tenur tal-artikolu 9 tal-Kap 69.

Ra r-Risposta tal-intimat Cassar[2] prezentata fid-9 ta′ Ottubru 2017 li permezz taghha eccepixxa li:

1. M′huwiex minnu illi l-intimat dahal f′xi sullokazzjoni dwar il-fond inkwistjoni;

2. M′huwiex minnu illi hemm xi arretrati ta′ kera dovuti, billi l-hlas ghas-sena 2008 sar u gie accettat; il-hlas relattiv gahs-snin l-ohra msemmijin fir-rikors gie depozitat permezz ta′ cedoli fir-Registru tal-Qorti, liema cedoli r-rikorrent minn jeddu ma zbankax;

3. Illi f′kull kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess ma hemm l-ebda lok ghal ripreza abbazi ta′ nuqqas ta′ hlas tal-kera billi r-rikorrent naqas milli jinterpella lill-esponenti ghall-hlas ai termini tal-artikolu 9(a)(i) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta′ Malta, u dana kif ser jirrizulta ampjament matul it-trattazzjoni ta′ dina l-kawza;

4. Illi l-kawza odjerna ma hija xejn hlief tentattiv iehor in mala fede tas-sid prezenti ossija r-rikorrent illi jittenta jirriprendi l-fond inkwsitjoni, u dana wara illi talba simili fuq kawzali ohra giet michuda minn dana l-Onorabbli Bord b′senenza moghtija nhar is-26 ta′ Jannar 2017;

---

[2] Fol. 14

Salv risposta ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Ra l-atti u d-dokumenti mressqa.

Sema' x-xiehda tal-partijiet.

Ra s-sottomissjonijiet bil-miktub.

Ikkunsidra:

Din il-kawza tirrigwardja talba tar-rikorrent sabiex jigi awtorizzat ma jirrilokax il-hanut, bl-indirizz 76, St Paul's Church Area, Bormla, lill-intimat, fi tmiem il-perjodu korrenti ta' rilokazzjoni. Din it-talba qed issir skond l-**art. 9** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), fuq il-kawzali li (i) l-intimat issulloka dan il-fond bi shubija kummercjali ma' zijuh, minghajr il-kunsens espress tar-rikorrent sid il-kera, u (ii) l-intimat naqas li jhallas il-kera dovuta ghas-snin 2008, 2009, 2010 u 2012.

Min-naha tieghu, l-intimat jikkontesta li dahal f'xi sullokazzjoni dwar dan il-fond, jew li naqas li jhallas il-kera. Huwa jinsisti li din il-kawza m'hi xejn hlief tentattiv iehor b'*mala fede* mir-rikorrent biex jipprova jiehu l-pussess tal-fond mikri, wara li talba simili tieghu bazata fuq kawzali differenti giet michuda b'sentenza ta' dan il-Bord tas-26 ta' Jannar 2017.

Ikkunsidra wkoll li :

Mix-xiehda tar-rikorrent Anthony Abela[3] rrizulta li dan il-fond gie ghand ir-rikorrent mill-wirt ta' zitu Guzeppa Abela. Il-kirja kienet inghatat f'Dicembru 1965 lil certu Rafel Cassar. Fis-sena 1994, Guzeppa Abela hatret lir-rikorrent bhala prokuratur taghha u dan beda jigbor il-kera f'isimha. Hija

[3] Ara xiehda, 15.12.2017, fol. 19 sa 28

mietet fis-sena 2001, u l-fond wirtuh ir-rikorrent u tlett hutu flimkien. Eventwalment, dawn ghamlu qasma bejniethom u dan il-fond mess lir-rikorrent. Il-kera kien imur ihallasha Rafel Cassar, u r-rikorrent kien jaghmillu r-ricevuta. Il-fond originarjament kien jintuza bhala *bar*, u kien dak iz-zmien jitmexxa minn dan Rafel Cassar. F'xi zmien, Rafel Cassar waqaf juzah bhala *bar* u beda juzah bhala mahzen tal-affarijiet tar-roti, u mbaghad fetah *bar* gdid faccata u beda juzah bhala mahzen tal-affarijiet tal-*bar*. Ir-rikorrent jghid li zitu qatt ma tat il-kunsens taghha ghal dan it-tibdil fl-uzu. Ghall-habta tas-sena 2008, lir-rikorrent kellmu l-intimat u talbu jdawwar il-kirja fuqu. Ir-rikorrent wiegbu li l-kirja kienet tispetta lil ommu, bhala l-armla ta' Rafel Cassar, pero' eventwalment accetta li jdawwarha f'isem l-intimat. Skond ir-rikorrent, l-intimat ried li fl-inkwilinat jiddahhal ukoll zijuh, pero' r-rikorrent ma accettax. Ir-rikorrent irrefera wkoll ghal proceduri precedenti, li fihom irrizulta li kien hemm shubija bejn l-intimat u zijuh dwar in-negozju li ghalih jintuza dan il-fond.

Ir-rikorrent ipprezenta wkoll kopja tax-xiehda li l-intimat Daniel Cassar[4] kien ta fi proceduri differenti quddiem dan l-istess Bord, li kienu jirrigwardjaw din l-istess kirja. F'dik ix-xiehda, l-intimat kien xehed li kemm missieru Rafel Cassar, u anke hu, dejjem uzaw il-fond tar-rikorrent bhala mahzen ghax-xorb u l-fornituri tal-bar li jikru minghand il-Gvern, u li jiggestixxu fil-vicinanzi. Huwa cahad li dan il-fond qatt intuza ghal xi skop iehor, ghalkemm qal li jaf li missieru f'xi zmien kellu negozju tal-bicikletti. Huwa zied jghid li, fin-negozju tal-*bar*, missieru kien shab ma' huh Wilfred Cassar, u mbaghad hu dahal minflok missieru f'din is-shubija. Il-kirja tal-*bar* u l-licenzji tan-negozju jinsabu kollha intestati f'isem missieru Rafel Cassar.

Ir-rikorrent ipprezenta wkoll kopja tac-Cedoli pprezentati f'dan il-Bord li permezz taghhom l-intimat iddepozita l-kera dovuta minnha fir-rigward tal-

[4] Xiehda moghtija fit-12 ta' Frar 2015 fil-kawza fl-ismijiet premessi, bin-numru Rik. Nru. 83/11, fol. 39 sa 40

fond mertu ta' din il-kawza ghas-snin 2009, 2010, 2013 u 2015. Dawn ic-cedoli jidhru prezentati mill-intimat u minn certa Norine Zammit.[5]

In kontro-ezami, ir-rikorrent[6] ammetta li ma jafx x'kien id-diskors bejn zitu u missier l-intimat meta originarjament inghatat din il-kirja. Ir-rikorrent iccara li ma' zitu kien hemm ziju iehor, Dun George Abela, u kellhom ktieb tal-kera. Huwa qal li kien mar darba fil-*bar* tal-intimat u sab lil zijuh Wilfred Cassar biss, u li l-intimat kien talbu f'zewg istanzi – darba minnhom waqt li r-rikorrent u l-intimat kienu fl-istess hanut – biex idahhal lil dan zijuh bhala inkwilin mieghu tal-fond mertu tal-kawza.

Min-naha 'l ohra, f'din il-kawza, l-intimat Daniel Cassar[7] xehed li dan il-fond gie ghandu bhala mahzen wara l-mewt ta' missieru, li kien l-inkwilin. Huwa cahad li qatt tela' l-Qorti fuq dan il-fond, ghalkemm aktar tard ikkorega ruhu li kienu saru proceduri kontra tieghu biex ma jkomplix il-kirja, pero' rebahhom. Dwar l-involviment ta' zijuh Wilfred Cassar fin-negozju tal-*bar*, u fl-uzu tal-mahzen, l-intimat qal li dan kien semplicement jaghti daqqa ta' id lil missieru fil-hanut. Wara l-mewt ta' missieru, baqa' jaghti daqqa ta' id lilu, pero' mbaghad waqaf u llum pensjonant u ma jahdimx. Wilfred Cassar fiz-zmien kellu *full-time job* il-Freeport.

In kontroezami, rinfaccjat bid-dikjarazzjonijiet tieghu fil-proceduri precedenti, l-intimat qal li kellu idea hazina ta' *'partner'* u li kien uza dak it-terminu ghaliex zijuh kien ikun fil-hanut jaghti daqqa ta' id fit-tmexxija tieghu. Qal li zijuh kien mar mieghu ghal-laqgha ghand l-avukat bhala sapport, u li lil zijuh la missieru u lanqas hu qatt ma tawh hlas, u lanqas ma qasmu l-qligh mieghu. Zied jghid li kien dan zijuh li qabbadlu l-avukat, b'ghajnuna tal-familja.

---

[5] Fol. 42 sa 44

[6] Ara kontro-ezami, 21.3.2019, fol. 64 sa 72

[7] Ara xiehda, 10.1.2019, fol. 50 sa 61

In ri-ezami, l-intimat qal li l-kera jiddepozitaha l-Qorti ghaliex ir-rikorrent ma kienx accetta l-hlas.

Fl-ahharnett, l-intimat ipproduca kopja ta' zewg cedoli li pprezenta fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) fid-9 ta' April 2019, u li permezz taghhom iddepozita l-kera dovuta ghas-snin 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, u 2016, 2017, 2018 u 2019.[8]

Ikkunsidra wkoll li :

Sullokazzjoni

Kif qal tajjeb ir-rikorrent fis-sottomissjonijiet tieghu, il-kuntratt ta' sullokazzjoni huwa regolat bl-istess disposizzjonijiet tal-kuntratt tal-kiri (**art. 1613**, Kod. Civ.), u ghalhekk sabiex ikun hemm sullokazzjoni valida, iridu jkunu sodisfatti l-elementi mehtiega sabiex jirrikorri l-kiri skond l-**art. 1526(1)** tal-**Kodici Civili** :

(i) it-tgawdija ta' oggett ;

(ii) zmien (prezunt jew espress) ;

(iii) korrispettiv fil-forma ta' hlas kull tant zmien ;

(iv) ghal kiri li beda wara l-1 ta' Jannar 2010, skrittura ta' kiri bir-rekwiziti elenkati fl-**art. 1531A** tal-**Kodici Civili**.

Kif qalet tajjeb il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Rita Bonello vs Adrian Busuttil et nomine**[9], sabiex tirrikorri s-sullokazzjoni irid ikun hemm tal-anqas il-prova li s-subinkwilin hallas, jew qed ihallas, il-kera, lill-inkwilin. Ma' dik, dan il-Bord izid li jrid jirrizulta li l-allegat subinkwilin

[8] Ara fol. 76 u 77

[9] Appell (Inferjuri), 2.2.2018

ikun inghata t-tgawdija ta' xi parti mill-fond mikri lill-inkwilin, jew l-intier tieghu.

Ir-rikorrent ma ressaq ebda prova li, f'dan il-kaz, jinsabu sodisfatti dawn ir-rekwiziti. Huwa ghazel li jistrieh ghal kollox fuq id-dikjarazzjoni tal-intimat, fi proceduri precedenti bejn l-istess kontendenti, li zijuh Wilfred Cassar kien shab *('partner')* ma' missieru fil-gestjoni tal-bar li ghandhom faccata tal-mahzen mertu ta' din il-kawza, u ghal liema negozju dan il-mahzen mertu tal-kawza jintuza bhala accessorju, ghall-hazna tax-xorb u l-fornituri. Ghalkemm huwa minnu fix-xiehda tieghu l-intimat qaghad attent li jxejjen id-dikjarazzjoni tieghu stess dwar is-shubija ta' zijuh ma' missieru, u possibilment mieghu wara l-mewt ta' missieru, u dan iwassal ghal nuqqas ta' kredibilita' tal-intimat, fiha nnifisha ma hijiex bizzejjed biex taghmel tajjeb ghan-nuqqas komplet tar-rikorrent li jipprova li kienet, jew ghadha, tezisti relazzjoni sullokatizja bejn l-intimat u dan it-terz Wilfred Cassar, minghajr il-kunsens tieghu. Is-semplici talba tal-intimat sabiex dan it-terz jigi rikonoxxut bhala inkwilin, li setghet kienet preventiva, jew li r-rikorrent mar darba fil-hanut tal-intimat – mhux fil-fond mikri – u sab lil dan it-terz wahdu, ma tikkostitwix prova konklussiva, lanqas fuq bilanc ta' probabiltajiet, li kienet tezisti <u>xi sullokazzjoni fuq il-fond mikri</u> mill-intimat favur dan it-terz.

Inghad fis-sentenza **Mario Galea Testaferrata et vs Moira Grech Sant et**[10], f'kaz ta' fond kummercjali fejn it-talba ghar-ripreza kienet bazata fuq din l-istess kawzali li *'Sullokazzjoni ta' fond jew ta' parti minnu ssehh fejn l-inkwilin jerhih f'idejn haddiehor. Inghad fil-kaz Helen Schembri v Lucrezia Montebello deciz fl-24 ta' Mejju 2006 - "Intqal fis-sentenza Azzopardi -vs- Portelli …..illi "l-figura tas-sullokazzjoni li fuqha s-sid jista' jeradika talba ghar-ripreza tal-fond timporta mhux biss it-trasferiment tan-negozju favur terz imma wkoll il-konsegwenzjali estranjita`ta' l-inkwilin mil-lokazzjoni wara li javvera ruhu t-trasferiment" … Skond il-Baudry-Lacantinerie, "Trattato di Diritto Civile – Contratto di*

[10] Appell (Inferjuri), 22.9.2017

Lacazione", "Sublocare vuol dire dare in locazione la cosa che si tiene gia a questo titolo, o, in alter termini locarla di seconda mano in tutto o in parte ad un'altra persona. Vi sono allora due locazioni sovrapposti, il sublocatore e` impegnata in ambedue; conduttore nella prima diviene locatore nella seconda".'

F'dan il-kaz, ir-rikorrent ma ressaq ebda prova li l-fond mikri minnu lill-intimat – 76, St Paul's Church Area, Bormla – u li jintuza bhala mahzen, gie filfatt sullokat, ghal kollox jew in parti, lil haddiehor.

Morozita' fil-Hlas tal-Kera

Sabiex tirnexxi t-talba tar-rikorrent fuq din il-kawzali, huwa jehtieglu jipprova li tal-anqas talab lill-intimat il-hlas ta' zewg skadenzi differenti, u li l-intimat naqas li jhallas il-kera hekk dovuta minnu ghaz-zewg skadenzi, fi zmien hmistax-il jum minn dakinhar tat-talba. (**art. 9(a)(i)**, Kap. 69). Wara d-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009, l-**art. 1570** tal-Kodici Civili jipprovdi wkoll li *'fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista'jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta'ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn notifika.'*

Kien ghal darb'ohra jinkombi fuq ir-rikorrent li jipprova li talab minghand l-intimat il-hlas tal-kera minghand l-intimat, u li minkejja dik it-talba, l-intimat baqa' moruz fil-hlas tal-kera mitluba u dovuta minnu ghal zmien hmistax-il gurnata mid-data tat-talba.

Ir-rikorrent naqas anke hawn milli jressaq din il-prova. Addirittura, fix-xiehda tieghu, huwa ma semma' xejn dwar din il-kawzali, filwaqt li l-intimat xehed li r-rikorrent ma accettax il-hlas tal-kera minghandu u ghalhekk iddepozitaha l-Qorti. Issa huwa minnu li d-depozitu ta' diversi skadenzi passati sar fl-ahhar stadji ta' din il-kawza, wara li l-intimat ta x-xiehda tieghu. Pero' meta l-Bord iqis li, wara l-mewt ta' missier l-intimat, ir-rikorrent ghamel kawza ghar-ripreza ghaliex ma riedx jirrikonoxxi lill-intimat bhala inkwilin, liema kawza damet ghaddejja diversi snin, u giet deciza kontra l-istess rikorrent, u immedjatament wara rega' pproceda b'din il-kawza, huwa jidhirlu li aktarx ir-rikorrent ippersista fir-rifjut li jaccetta l-

hlas tal-kera minghand l-intimat ghaliex baqa' jikkontendi li ghandu dritt ma jirrilokalux, u ghalhekk certament ma jistax issa jippretendi li jiehu vantagg minn dik il-posizzjoni tieghu, kif maghrufa lill-intimat, sabiex appuntu jottjeni r-ripreza tal-fond mikri.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord qieghed jilqa' l-ewwel tlett eccezzjonijiet tal-intimat, u jichad it-talba tar-rikorrent. Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur