BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 69/2012

Maria Barbara (K.I. Nru 477228M) u b'digriet tal-Bord tal-04 ta' Frar 2021, wara l-mewt ta' Maria Barbara nhar il-11 ta' Jannar 2017, l-atti gew trasfuzi fuq l-eredi tal-mejta, John Barbara, Anthony Barbara, George Barbara, Mary Bezzina u Lorenza Aquilina

Vs

Paul Cutajar (K.I. Nru 173561M)

Illum, 12 ta' Marzu 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti kienet tikri lill-intimat ir-remissa magħrufa bħala 'Rocky', fi Triq it-Tiġrija, il-Marsa, u ilha hekk tikrihielu sa mill-24

ta' Marzu tas-sena elfejn u tlieta (2003), bl-iskadenza li kieku jmiss pagabbli fil-15 ta' Jannar 2013.

Illi l-intimat huwa moruż fil-ħlas ta' skadenza ta' kera, u ċioe' dik li kienet pagabbli fil-15 ta' Jannar tas-sena elfejn u ħdax (2011), ammontanti għal tliet mija u sebgħa u għoxrin Euro (€327).

Illi l-intimat huwa moruż ukoll fil-ħlas ta' diversi kontijiet tad-dawl u l-ilma, ammontanti safejn taf l-esponenti għal sitta u disgħin Euro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€96.64), hekk kif jirriżulta mill-kontijiet hawn annessi bħala **Dok. A** u **Dok. B**, jew għal dik is-somma ikbar u aġġornata li tiġi stabbilita fil-kors ta' din il-kawża.

Illi l-intimat ġie interpellat sabiex iħallas dawn l-ammonti permezz ta'ittra legli ta' l-20 t'Ottubru 2011 (**Dok. C**) iżda dan baqa' inadempjenti.

Illi b'ittra legali oħra tal-31 ta' Jannar tas-sena elfejn u tnax (2012) (**Dok. D**), l-esponenti għarrfet lill-intimat illi ma kinitx bi ħsiebha ġġeddidlu l-kirja li għalqet fil-15 ta' Jannar tas-sena elfejn u tnax (2012).

Illi għalhekk l-intimat illum qiegħed jokkupa din ir-remissa mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

Illi safejn taf l-esponenti, l-intimat ma għandu ebda difiża x'jagħti kontra t-talba.

Għaldaqstant, l-esponenti qiegħda għar-raġunijiet fuq imsemmija titlob lil dana l-Onorabbli Board ai termini ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jgħaddi sabiex jiddeċiedi l-kawża billi

jilqa’ t-talba tagħha mingħajr ma jgħaddi għas-smiegħ tal-kawża, u dan billi:

1. JIDDIKJARA li l-intimat m’għandu ebda titolu biex jibqa’ jokkupa l-imsemmi fond, u konsegwentament.

2. JIKKUNDANNA lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn dana l-Onorabbli Bond jirrilaxxa l-fond vakanti favur ir-rikorrenti.

3. JIKKUNDANNA lill-intimat iħallas lir-rikorrent is-somma ta’ tliet mija u sebgħa u għoxrin Euro (€327) rappreżentanti l-iskadenza ta’ kera li kellha titħallas fis-sena elfejn u ħdax (2011), kif ukoll is-somma ta’ sitta u disgħin Euro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€96.64) rappreżentanti kontijiet tad-dawl u ilma fuq l-istess fond, jew dik is-somma akbar hekk kif tiġi stabbilita matul il-kawża odjerna.”

Ra r-risposta ta’ l-intimat Paul Cutajar li permezz taghha eccepixxa s-segwenti:

“Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu respinti stante illi:

1. L-esponenti għandu titlu validu ta’ kera li ngħata lilu f’Marzu 2003 mir-rikorrenti Maria Barbara, kif ser jiġi ppruvat waqt is-smiegħ ta’ dan ir-rikors;

2. Illi skond l-istess kuntratt tal-kirja l-konsum ta’ dawl u ilma m’humiex inklużi fil-kirja u fil-fatt ma jsejħux lill-esponenti kif jirriżulta minn Dok. A esebit mar-rikors promotur;

3. Illi għalhekk kwalsiasi arretrati allegati ta' dawl u ilma m'humiex dovuti mill-esponenti;

4. Illi wkoll, l-affidavit Dok. E mehmuż mar-rikors huwa null stante li la hu ffirmat u lanqas maħluf minn Maria Barbara;

5. Illi wkoll, l-esponenti qatt ma ġie notifikat lill-esponenti bl-ebda ittra legali kif qed jiġi allegat fir-rikors.

Salv eċċezzjonijiet oħra kemm-il darba jkun il-każ."

Ra l-verbal tat-23 ta' Mejju, 2013 li permezz tieghu in vista tar-risposta ta' l-intimat, il-Bord ordna li l-kawza tigi mhollija ghall-provi.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat.

Ra illi minkejja li l-intimat fis-seduta tal-11 ta' Gunju 2020 talab illi jaghmel nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri u gie koncess terminu ghan-nota ulterjuri tieghu bid-dritt ghal replika minn naha tar-rikorrenti, l-intimat ma prezenta l-ebda nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Permezz ta' dawn il-proceduri, ir-rikorrenti qieghda titlob l-izgumbrament tal-intimat a bazi ta' nuqqas ta' titolu mill-fond ossia ir-remissa magħrufa bħala 'Rocky', fi Triq it-Tiġrija, il-Marsa kif ukoll hlas ta' arretrati ta' kera u hlas tal-konsum ta' dawl u ilma.

L-Avukat Tony Abela xehed[1] nhar is-6 ta Frar, 2014 fejn ikkonferma li kien jippatroċinja lir-rikorrenti rigwardanti l-kirja tal-fond gewwa l-Marsa. Jghid li huwa kien ra dokumenti u riċevuti ta' kera maħruġa mir-rikorrenti lill-intimat inkwilin u jiftakar li kienet kwistjoni ta' dewmien biex jigi notifikat l-intimat fil-waqt li spjega li fil-pussess tieghu ma ghandu l-ebda riċevuti jew ktieb tal-irċevuti.

Xehed[2] **Rueben Bonnici** in rapprezentanza ta' ARMS Ltd, u prezenta dokumentazzjoni li juru l-konsum tal-fond Rocky Garage fi Triq it-Tiġrija, l-Marsa, u li minnhom jirriżulta illi hemm installazzjoni ta' provvista ta' ilma iżda mhux ta' dawl. Ix-xhud kompla jghid li l-kont huwa registrat fuq Vince Barbara bħala *registered consumer* fil-waqt li ppreżenta dettalji tal-konsumatur kif ukoll *statement of accounts* bil-bilanċ dovut sal-lum.

Nhar it-12 ta' Marzu, 2019 xehed[3] in kontro ezami **Rueben Bonnici** fejn spjega li minn ricerka li ghamel irrizultatlu li l-kont tal-fond mertu ta' din il-kawza qieghed registrat fuq Vincent Barbara u ilu hekk mill-15 ta' Lulju 1985.

---

[1] A folio 48-49 tal-process
[2] A folio 50 tal-process
[3] A folio 129 tal-process

Ir-rikorrenti **Maria Barbara** xehdet permezz tal-procedura ta' l-affidavit[4] fejn spjegat li hija kienet tikri lill-intimat ir-remissa magħrufa bħala 'Rocky', fi Triq it-Tiġrija, il-Marsa, u ilha hekk tikrihielu sa mill-24 ta' Marzu 2003, bl-iskadenza li kieku jmiss pagabbli fil-15 ta' Jannar 2013.

Spjegat li l-intimat ilu moruz fil-kera tant li fil-15 ta' Jannar 2011 huwa naqas milli jhallas l-ammont ta' €327. Spjegat ulterjorment li l-intimat huwa ukoll moruz fil-ħlas ta' diversi kontijiet tad-dawl u l-ilma, ammontanti safejn taf hi għal €96.64, izda minkejja diversi interpellazzjonijiet u cioe' permezz ta' ittra legali ta' l-20 t'Ottubru 2011 huwa baqa' moruz. Ziedet tghid li permezz ta' ittra legali oħra tal-31 ta' Jannar 2012, hija għarrfet lill-intimat illi ma kinitx bi ħsiebha ġġeddidlu l-kirja li għalqet fil-15 ta' Jannar 2012 izda madanakollu huwa ghadu jokkupa l-fond u dan minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Lora Aquilina, u cioe' bint ir-rikorrenti xehdet[5] nhar l-24 ta' April, 2014 fejn spjegat li l-intimat ilu ma jħallas kera tal-fond in kwistjoni mis-sena 2011. Ziedet tghid li hija personalment kienet talbitu jhallas u kien anke mitlub ihallas minn ommha u huta s-subien ukoll, izda dan kien kollu ghalxejn stante li baqa' ma hallasx u meta kienu talbuh ic-cavetta, huwa kien infurmahom li jekk iridu c-cavetta, iridu jidhlu l-Qorti. Tenniet li raguni ghaliex dan naqas milli jhallas qatt ma tahom.

Xehdet li l-meter tad-dawl u l-ilma jinsab reġistrat fuq missierha u cioe' Vincent Barbara minkejja li dan ta' l-ahhar huwa mejjet. Spjegat li l-intimat naqas milli jhallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma li sal-gurnata tax-xhieda taghha kien jammonta ghal tlett mija u sbatax-il Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€317.25)[6].

---

[4] A folio 57 tal-process
[5] A folio 59-60 tal-process
[6] A folio 61 tal-process

In kontro ezami hija spjegat li hi u ommha marru diversi drabi jitolbu l-kera lill-intimat u anke baghtu zewg ittri. Mistoqsija jekk il-kirja tinkludix il-konsum tad-dawl u ilma, hija rrispondiet fin-negattiv tant li sas-sena 2011 huwa kien ihallas il-kontijiet. B’referenza ghall-kont li ghadu jghajjat lill-missierha, hija spjegat li kienet id-decizjoni ta’ ommha u s-seba’ ahwa li jibqa’ registrat fuq missierha. Tenniet li hija flimkien ma’ hutha wirtu lill-missierha.

Reghhet xehdet[7] in kontroezami **Lora Aquilina** nhar l-4 ta’ Mejju, 2015 fejn meta mistoqsija jekk il-proprjeta’ mertu ta’ din il-kawza tappartjenix lill-ufficju kongunt, hija tenniet illi safejn taf hi, il-fond in kwistjoni huwa parti minn proprjeta’ li wirtet ommha.

Sar kontroezami ulterjuri nhar is-7 ta’ Mejju, 2019 Lora Aquilina spjegat[8] li l-fond mertu ta’ din il-kawza huwa ta’ ommha li wirtet minghand missierha. Mistoqsija jekk hux tad-Dipartiment tal-Gvern, hija tenniet li hemm parti li ma hijiex tal-gvern liema parti hija r-remissa. Mistoqsija fuq il-ktieb tal-kera hija tghid li kienu ghaddewh lill-avukat precendenti.

Paul Cutajar xehed[9] nhar l-4 ta’ Mejju 2015 fejn spjega li hu *full-time farmer* u ghandu għalqa. Spjega li kellu l-ħtieġa li jtella’ kamra f’din l-għalqa pero’ dan mhux permess, allura sar jaf lill-persuna li għandu r-remissa inkwistjoni bl-isem ta’ John u li fiha kellu żiemel, u infurmah li kien lest icedilu r-remissa bil-patt li jhallsu Lm2,000. Spjega li dan ir-ragel hadu ghand Maria Barbara u ftehmu fuq il-kirja u beda jikri r-remissa hu.

[7] A folio 71 tal-process
[8] A folio 133-136 tal-process
[9] A folio 72-73 tal-process

Xehed li dakinhar u fil-prezenza ta' John u wiehed minn uliedha subien, hi qaltlu li din ir-remissa qed tikrihilu ghal dejjem u l-kera ma kienet ser toghla qatt.

Spjega li darba minnhom huwa mar biex ihallas izda Maria Barbara ma accettatx il-kera u infurmatu li l-mara tat-tifel għandha bżonn ir-remissa biex idaħħal id-dgħajsa tiegħu. Sussegwentament ġew tal-MEPA u waqgħu parti mir-remissa peress illi kienet mibnija bla permess. Xehed li r-remissa kienet tintuza minnu sabiex izomm iż-żiemel u għall-għodda tal-għalqa, kif fil-fatt ghadu jaghmel. Spjega li ż-żiemel juzah biex jaħdem l-għalqa għaliex aħjar mill-mutur.

Tenna li llum il-ġurnata huwa *part-time farmer* u fir-remissa kien hemm servizz ta' l-ilma izda s-servizz tad-dawl daħħlu hu fuq ismu, tant li l-kont tad-dawl qiegħed fuq ismu, filwaqt li l-kont tal-ilma jiġi fuq ir-rikorrenti.

Xehed li hu joqghod gewwa 2, Santa Maria Farmhouse, Qrendi limiti ta' Ħaġar Qim, u ilu joqgħod hemm għal dawn l-aħħar għaxar snin, fil-waqt li martu li minnha huwa legalment separat tghix gewwa l-indirizz plot numru hdax, Triq Guzeppi Micallef, Luqa.

Karl Borg in rapprezentanza ta' l-Awtorita ta' l-Artijiet xehed[10] nhar il-15 ta' Dicembru, 2016 fejn spjega li l-art u r-razzett gewwa La Sinia, Triq it-Tigrija, Marsa hija art tal-gvern. Tenna li l-art in kwistjoni kienet fil-passat tappartjeni lill-Knisja u ġiet trasferita lill-Gvern permezz tal-Annex 8 u r-razzett li huwa mibni fuq l-art ukoll issejjaħ lill-gvern.

Spjega li r-rikorrenti tħallas kera lill-gvern fuq dan il-post fl-ammont ta' €58.23 fis-sena. Kompla jghid li kien sar kuntratt oriġinali ta' kera mill-knisja flimkien maż-żewġ rikorrenti fis-sena 1985 u kien għal 16-il sena.

[10] A folio 86 tal-process

Fis-sena 1996 din il-kirja daret fuq isem ir-rikorrenti u din il-kirja issa qegħda minn sena għal sena peress it-terminu oriġinali ta' 16-il sena kien skada. L-art għaddiet lis-sinjura Barbara peress li miet ir-raġel tagħha u għalhekk it-titlu inqaleb fuq isem ir-rikorrenti.

In kontroezami[11] nhar it-12 ta' Ottubru, 2018, ix-xhud spjega li l-garaxx gewwa Triq it-Tigrija, Marsa huwa tal-Joint office.

Xehdet **Katia Axiaq** ghan-nom ta' ARMS Limited fejn prezentat l-ahhar kont u spjegat li l-kont qieghed fuq Vincent Barbara fl-indirizz Rocky Garage, Triq it-Tiġrija, Marsa filwaqt li ghaddiet biex tipprezenta ukoll prospett fejn jidhru l-pagamenti li saru fuq il-kont.

Ikkunsidra:

Din hija kawza (1) ghal dikjarazzjoni li l-intimat m'ghandux titolu validu biex ikompli jokkupa l-fond, u (2) konsegwenti zgumbrament u (3) kundanna ghall-hlas ta' arretrati ta' kera u hlas tal-konsum tas-servizzi.

Illi jigi rilevat mill-ewwel li l-kirja in kwistjoni mhix kirja protetta u dan billi saret wara l-1 ta' Gunju 1995.

Mill-provi rrizulta li l-kera kienet wahda verbali, bdiet mill-24 ta' Marzu, 2003.

Illi huwa minnu li l-ligi tezigi li ftehim ta' kera jkun bil-miktub izda dan japplika ghal dawk il-kirjiet li gew fis-sehh mis-sena 2010 'il quddiem. Illi ghalhekk fil-kaz odjern, dan ma japplikax, stante illi l-kirja giet fis-sehh fis-sena 2003, u dan skond ix-xhieda tal-partijiet. Hekk l-Artiklu 1525 tal-Kodici Civili, Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jipprovdi:

[11] A folio 110-111 tal-process

(1) Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' ħaġa kemm ta' xogħol, jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, iżda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandu jsir bil-kitba.

Fin-nuqqas ta' ftehim lokatizju in iskritt, il-Bord necessarjament ikollu jistrieh fuq id-deposizzjonijiet li gew moghtija u fuq dak li tipprovdi l-ligi.

In vista ta' dak provdut fl-imsemmi Artikolu 1525 ma hemm xejn irregolari fil-kirja odjerna li saret bil-fomm u setghet issir bil-fomm stante li saret qabel l-emendi fil-ligi li gew fis-sehh fl-2010, li jesigu li ftehim ta' kera jkun bil-miktub.

L-Artiklu 1532 tal-Kodici Civili, Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, imbaghad jipprovdi hekk fuq iz-zmien tal-kiri:

(1) Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew ċirkostanzi li jistgħu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iż-żmien tal-kiri, għandhom jiġu mħarsa r-regoli li ġejjin:(a) il-kiri ta' bini jew ta' ħaġa mobbli jitqies magħmul għaż-żmien li għalih hu meqjus il-kera, jiġifieri, għal sena, jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fis-sena; għal xahar, jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fix-xahar; għal ġurnata, jekk ikun ġie miftiehem tant kulljum: Iżda, meta ma jkunx hemm prova jekk il-kera ġiex miftiehem bis-sena, bix-xahar, jew bil-ġurnata, jitqies li ġie miftiehem skont l-użu."

Issa fir-rikors promotur ir-rikorrenti iddikjarat: "Illi l-intimat huwa moruż fil-ħlas **ta' skadenza ta' kera**, u ċioe' dik li kienet pagabbli fil-15 ta' Jannar tas-sena elfejn u ħdax (2011), ammontanti għal tliet mija u sebgħa u għoxrin Euro (€327)."

Illi dan premess ma giex ikkontestat mill-intimat la fir-risposta tieghu u lanqas fil-provi li ressaq quddiem dan il-Bord.

Illi konsegwentament, a bazi ta' tali premessa, ta' tali nuqqas ta' kontestazzjoni u ta' dak provdut mil-ligi fl-Artikli fuq kwotati huwa car li din il-kirja kienet kirja li tithallas fis-sena u li tigi mgedda minn sena ghal sena u jekk l-intimat ma hallasx il-kera, allura r-rikorrenti ghandha il-jedd li titlob ix-xoljiment tal-kirja u l-izgumbrament tal-intimat.

Illi jirrizulta ppruvat u mhux ikkontestat li l-kera dovuta ma kinitx qed tithallas. Filwaqt li r-rikorrenti xehdet li l-intimat naqas milli jhallas, dan ta' l-ahhar xehed li r-rikorrenti ma kinitx qed taccetta l-hlas izda ma jirrizultax mill-provi ta' l-intimat li dan iddepozitahom il-Qorti. Konsegwentament la darba l-intimat ma kienx iddepozita l-kera dovuta permezz ta' cedola fir-registru tal-Qorti, huwa jigi li ma hallasx l-kera dovuta.

It-Talba ghall-Hlas tas-Servizz

Illi fir-rigward ghat-talba ghall-hlas tal-konsum tad-dawl u l-ilma, r-rikorrenti naqset milli tipprova x'kien il-ftehim rigwardanti l-konsum tad-dawl u ilma u min kien qieghed ihallas ta tali servizz fl-ahhar snin.

Illi pero' huwa maqbul li l-kuntratt tal-kera bejn il-partijiet kien wiehed bil-fomm u ghalhekk huwa facli u konvenjenti ghall-intimat illi jghid li ma kienx hemm ftehim ghall-hlas tas-servizzi.

Illi pero', l-principju generali applikabbli huwa li l-inkwilin huwa responsabbli ghall-hlas tal-ispejjez ordinarji relatati mal-fond mikri. Illi huwa stabbilit li l-ispejjez ordinarji huma dawk li jsehhu ta' kuljum bl-uzu kwotidjan li l-inkwilin jaghmel mill-fond mikri. Ghalhekk l-ispejjez ghall-konsum tas-servizzi jaqghu wkoll f'din il-kategorija sakemm ma jkunx hemm ftehim espress bil-miktub li jghid il-kuntrarju. Wara kollox huwa l-inkwilin li qieghed jikkonsma tali servizz mill-fond lilu mikri.

Konsegwentament, a bazi ta' tali principju, l-ispejjez ghall-hlas tas-servizzi jaqghu wkoll fl-obbligi tal-inkwilin u l-inkwilin huwa tenut jonora dawn l-obbligi sabiex izomm il-kirja.

Ir-Raba Eccezzjoni tal-intimat

Din l-eccezzjoni taqra hekk:

> 4. *Illi wkoll, l-affidavit Dok. E mehmuż mar-rikors huwa null stante li la hu ffirmat u lanqas maħluf minn Maria Barbara;*

Illi din l-eccezzjoni m'ghandhiex mis-sewwa stante illi kuntrarjament ghal dak li qed jghid l-intimat, kif jidher mill-affidavit a folio 3 tal-process, dan l-affidavit huwa ffirmat mir-rikorrenti u skont it-timbru fuq in-naha t'isfel ta' l-istess l-affidavit gie wkoll debitament mahluf mir-rikorrenti.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed fil-waqt illi jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat, il-Bord qieghed (1) Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jiddikjara li l-intimat m'għandu ebda titolu biex jibqa' jokkupa l-imsemmi fond; u (2) Jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u jikkundanna lill-intimat sabiex fi żmien tletin jum mil-lum jizgombra mill-imsemmi fond u jirrilaxxa l-fond vakanti favur ir-rikorrenti; u (3) Jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' tliet mija u sebgħa u għoxrin Euro (€327) rappreżentanti l-iskadenza ta' kera li kellha titħallas fis-sena elfejn u ħdax (2011), kif ukoll ihallas lir-rikorrenti l-kont dovut ghas-servizzi tad-dawl u l-ilma fis-somma ta' sitta u disgħin Euro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€96.64) u kwalunkwe somma akbar dovuta sad-data ta' tal-effettiv zgumbrament.

Bl-ispejjez a karigu tal-intimat u bl-imghaxijiet skont il-ligi sad-data tal-effettiv pagament.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur