BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 215/20SG

Richard Darmanin (ID488741M)

vs

Mary Ann Desira (ID812547M)

Illum, 5 ta' Ottubru, 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Richard Darmanin ipprezentat fil-5 ta' Novembru 2020, fejn gie premess:

"1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 2, Triq tal-Barrani, Zejtun. Huwa kien akkwista dan il-fond bis-sahha ta' kuntratt in atti tan-nutar Dottor Joseph Sciberras tas-7 ta' Mejju 1971.

2. Dak iz-zmien il-fond kien diga' mikri lil certu John Desira. Illum il-gurnata l-imsemmi John Desira gie nieqes u l-intimata Mary Ann Desira hija l-armla tieghu.

3. Illi minkejja li dan il-fond ilu hekk mikri ghal eghxieren ta' snin, l-intimata qatt ma hallset kera tieghu.

4. Illi apparti minn hekk, l-intimata abbandunat il-fond ghexieren ta' snin ilu, qatt m'ghamlet ebda manutensjoni tal-ebda natura f'dan il-post, u wisq inqas ma hallset ebda kera ghalih. Illi minhabba f'hekk il-post illum jinstab fi stat ta' abbandun totali u fih hsarat enormi.

5. Illi minkejja li l-intimata giet interpellata sabiex tirritorna c-cwievet tal-post ghal diversi drabi, din baqghet indaempjenti u ma rritornathomx.

6. Illi l-intimata sa fejn jaf r-rikorrenti, m'ghandha ebda difiza x'taghti kontra t-talba tieghu.

7. Illi huwa jaf hu nnifsu bil-fatti kif fuq esposti u jikkonferma dan bil-gurament tieghu.

8. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-izgumbrament ta' l-intimata mill-fond 3, Triq tal-Barrani, Zejtun u ghall-hlas tal-arretrati ta' kera tal-ahhar hames snin ammontanti ghal €1,017.50.

9. Illi l-intimata wkoll ghandha thallas il-kera dovuta u danni sal-effettiv zgumbrament.

Ghaldaqstant, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensata mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jitlob lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimata sabiex tidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li l-intimata tkun kontumaxi f'dik is-seduta, jew inkella jekk hija tonqos milli turi f'dik is-seduta li jkollha difiza li tiswa' u li tista taghmel sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:

I. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond ossia 2, Triq tal-Barrani, Zejtun ghandha tigi terminata a tenur tal-Ligi peress illi l-intimata ilha moruza

fil-hlas tal-kera u abbandunat il-fond, liema zgumbrament ghandu jsir fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijet li dan il-Bord jogghbu xieraq u opportun.

II. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimata hija moruzaq fil-hlas tal-kera mill-1 ta' Jannar 2015 sal-1 ta' Jannar 2020, bir-rata ta' €203.50 fis-sena, globalemnt ammontanti ghal €1017.50 u kull kunsiderazzjoni ohra dovuta jew danni ghal kwalsiasi kumpens dovut sal-effettiv zgumbrament.

III. Jikkundanna lill-intimata biex thallas il-kera arretrata ammontanti ghal €1017.50, kif wkoll kull kumpens jew kunsiderazzjoni ohra dovuta jew danni ghal kwalunkwe kumpens dovut wara dik id-data sal-effettiv zgumbrament.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni ta' l-intimata ghas-subizzjoni."

Ra r-risposta ta' Mary Ann Desira pprezentata fil-5 ta' Marzu 2021, fejn gie eccepiet li:

"1. Illi l-fond in diżamina nħaraq fis-sena 1985, sar inabitabbli, u ilu abbandunat 22 sena (kif ikkonfermat fir-rikors promotur stess), u dan minħabba li s-sid dejjem irrifjuta li jirrangaħ; minn dan isegwi:

(i) illi, ladarba ma kienx id-dar residenzjali ta' l-esponenti matul il-perjodu in diżamina, ma seħħitx rilokazzjoni u ma hemmx dritt għall-ħlas tal-kera mitluba;

(ii) illi ladarba s-sid naqas mill-obbligu tiegħu li jsewwi l-fond u ladarba l-fond matul il-perjodu kollu in diżamina kien inabitabbli u abbandunat, is-sid mgħandux dritt jippretendi kera;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, filwaqt illi huma minnu li l-esponenti baqgħet iżżomm iċ-ċavetta tal-fond sakemm ġew irritornati fil-mori ta' dawn il-proċeduri, dan ġara għaliex sid il-kera qatt ma resaq sabiex jaċċettahom lura, billi irrifjuta li jiffirma sabiex jinqelbu s-servizzi ta' ilma u elettriku għal fuqu; l-esponenti għalhekk mgħandhiex tbati kera u lanqas spejjeż minħabba n-nuqqas tas-sid;

3.Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, jiġi eċċepit inoltre illi, skond is-sentenza mogħtija fit-12 ta' Diċembru 1973 mill-Qorti tal-Kummerċ fl-ismijiet Julian Abela u John Desira vs Richard Darmanin, diġa' ppreżentata bħala Dok. GFG1, kienet kundizzjoni tal-kirja li l-kontijiet tas-servizzi ta' l-ilma u ta' l-elettriku jkunu a karigu tas-sid, u li għaldaqstant minn kwalunkwe kera għandhom joqnsu tali spejjeż.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Ra li l-mertu tal-ewwel talba huwa ezawrit stante li fil-mori tal-procedura, l-intimata offriet li tghaddi c-cavetta ta' dan il-post lis-sid, hekk kif fil-fatt kienet ilha toffri ghal tul ta' zmien precedenti ghal ftuh ta' din il-kawza, skont ma' gie vverbalizzat fit-8 ta' Jannar 2021;

Ra l-verbal tat-2 ta' Frar 2021, fejn gie ddikjarat li, gialadarba r-rikorrenti gie mghoddi c-cavetta tal-post in kwistjoni, jifdal biss li jigu decizi t-tieni u t-tielet talba;

Ra l-verbal tal-1 ta' Marzu 2021, fejn ir-rikorrenti ddikjara li qed jinsisti dwar it-tieni u t-tielet talba;

Ra l-provi kollha prodotti;

Sema' trattazzjoni;

Ra li din il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra;

Durante s-smigh tal-kawza, xehed Richard Darmanin li spjega li huwa xtara dan il-fond meta kien hemm l-inkwilini go fih, u dawn hargu minn gol-post, izda baqghu qatt ma tawh ic-cwievet lura. Spjega li huwa qed jitlob il-kera ta' dawn l-ahhar hames snin. Il-kera kienet ta' Lm 8 fis-sena. Minn mindu xtara l-post, hadd qatt ma

ghaddielu hlas ta' kera. Spjega li huwa kien juza l-hanut li jigi taht dan il-post mikri. Spjega li l-kerrej kien jghid li kera bid-dawl u l-ilma, imhallas. Spjega li l-kerrej qed jghid li hemm l-ispiza tal-arlogg, izda fil-kirja qatt ma kien hemm din l-ispiza ghaliex dak iz-zmien, ma kienx imdahhal l-arlogg. Huwa spjega li l-fond huwa kantuniera. Spjega li n-numru tal-bieb huwa 2.

In kontroezami, huwa spjega li jiftakar li kien hemm kawza, u li l-ftehim tal-kera kien li l-kontijeit tad-dawl u l-ilma, jkunu a karigu tas-sid. Sostna li huwa jaf li mill-kera kellhom jitnaqqsu l-kontijiet tad-dawl u l-ilma. Sostna li huwa qatt ma ra kontijiet. Sosnta wkoll li jaf li minn din il-kera, jrid jitnaqqas id-dawl u l-ilma. Sostna li l-post kien inharaq, madwar hmistax jew ghaxar snin ilu. Spjega li l-post kien ikkundannat minn qabel ma' nharaq il-post ta' tahtu. Ikkonferma li l-intimata, ilha ma toqghod hemmhekk ferm iktar minn hames snin ilu. Sostna li l-inkwilina ma baqghetx toqghod hemm, imma zammet ic-cwievet, u ghalhekk, il-kirja baqghet tiggedded. Sostna li l-inkwilina riedet somma biex tohrog minn hemm. Sostna li huwa qatt ma nghata c-cwievet.

In riezami, huwa spjega li meta nghata c-cwievet fil-mori, mar jara l-post, u huwa sab post abbandunat. L-arlogg tad-dawl u tal-ilma, ma kinux hemm.

Lawrence Desira xehed li l-post inharaq fil-1985, u huma ilhom li hargu minn hemmhekk madwar ghoxrin sena ilu. Spjega li sid il-kera qatt ma talab l-ebda ghajnuna biex jirranga dan il-post. Missieru kien mar u talbu l-flus, flimkien ma' Angelo Montebello, biex jirkupra l-ispejjez tal-ghamara u l-affarijiet li kien hemm go fih li nharqulu. Izda r-rikorrenti qatt ma accetta. Spjega li missieru miet fl-2016. Spjega li huma kienu jersqu quddiem l-Avukat Dr Bernard Grech, li mexxa l-kawza tal-hruq, u dawn offrew lil Darmanin ic-cavetta. Offrewlu wkoll jekk iridx jaqleb il-kontijiet tad-dawl, izda huwa qal li ried jaghmlu fuq ismu. Spjega li huma qatt ma hadu twegiba minghandu. Spjega li l-unika twegiba kienet li huwa ried il-flus tal-kera. Sostna li skont is-sentenza moghtija, tul iz-zmien, mhux jaghtu ghandhom, imma jiehdu. Spjega li l-ammont ta' kera dovut, huwa ferm iktar baxx mill-kont tad-dawl. Spjega li l-kera kienet LM 12 fis-sena.

In kontroezami, huwa spjega li huma spiccaw b'xejn meta nharaq il-post. Il-hruq sar fil-1985. Spjega li huma baghtu ittri biex jiehu c-cavetta lura, ghax il-post ma kellhomx bzonnu iktar. Spjega li dan qatt ma kien jirrispondihom. Spjega li c-cavetta

kienu ghaddewha zmien ilu, lill-Avukat Bernard Grech. Spjega li dan ghamlet zmien twil ghandu, u fil-mori ta' din il-kawza, nghatat lura.

Ikkunsidra

Il-Bord evalwa l-provi prodotti. Jirrizulta wkoll li fil-mori, giet ezebita ittra datata 12 ta' Gunju 2019, li giet mibghuta lir-rikorrenti, fejn fiha hemm indikat li c-cavetta kienet ilha tigi offruta lir-rikorrenti, izda dan ghal xi raguni, qatt ma ta risposta dwar tali offerta. Il-kontenut ta' din l-ittra ezebita man-nota tal-14 ta' Meju 2021, tikkorrabora l-verzjoni li ta iben l-intimata. Giet ezebita wkoll sentenza tat-12 ta' Dicembru 1973, (Dok GFG1), li minn qari taghha, jirrizulta li l-Qorti kienet ezaminat il-ftehim li bih inkrew l-ambjenti mertu ta' din il-kawza, u waslet ghall-konkluzzjoni li l-konvenut, (u cioe' r-rikorrenti f'din il-kawza odjerna), huwa responsabbli ghall-hlas tal-konsum tal-ilma u tad-dawl tal-fondi in kwistjoni.

Il-Bord ra wkoll l-ammont ta' kontijiet ta' dawl u ilma, li gewipprezentati mill-intimata permezz tan-nota tal-14 ta' Mejju 2021, liema ammonti jwasslu ghal ammont globali ta' €790.78c. Ir-rikorrenti da parti tieghu, fix-xhieda tieghu sostna, li huwa qatt ma hallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma.

Il-Bord iqis li r-rikorrenti qed jitlob hlas ta' kera ghal dawn l-ahhar hames snin, bil-kera hekk kif aggustata ai termini tal-att relattiv tal-2009, u cioè bir-rata ta' €203.50c fis-sena. Jinsisti wkoll li anke li kieku verament is-sentenza pprezentata fl-atti ta' din il-kawza kienet ghadha ezegwibbli, din kienet tikkoncerna t-talba mertu ta' dik il-kawza biss. Gie sostnut li lanqas ma giet ipprezentata kontrotalba sabiex jigi paccut l-ammont allegatament dovut, ghall-kontijiet ta' dawl u ilma mal-ammont ta' kera dovuta. Finalment, gie argumentat li nonstante l-hruq tal-post, il-pussess tal-post baqa' ghand l-intimata, u l-istess pussess gie rritornat biss lir-rikorrenti, meta nghata c-cwievet fil-mori ta' din il-kawza.

Il-Bord iqies li mill-provi prodotti, irrizulta anke bi qbil mar-rikorrenti, li l-intimata kienet ilha zmien twil ma tabitax f'dan il-fond. Dan sehh peress li l-post kien inharaq, u peress li nharqilhom kollox, ir-ragel tal-intimata kien talab lis-sid biex jaghtih kumpens ghax inharaqlu kollox, u baqa' b'xejn. Jinghad li ai termini tal-artikolu 1571(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi illi:

"Jekk matul il-kiri, il-haga mikrija tigi meqruda ghal kollox b' accident, il-kiri jinhall ipso jure, jekk ma tigix meqruda hlief bicca minnha biss, il-kerrej jista', skond ic-cirkostanzi jitlob jew it-tnaqqis tal-kera, jew il-hall tal-kuntratt."

Dan l-artikolu gie ezaminat fis-sentenza deciza mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Dicembru 1948, fl-ismijiet, Lorenza Fiteni et vs. John Fiteni. F'din id-decizjoni intqal li meta fond jigi distrutt, il-kirja tigi rizoluta 'ipso jure', u maghha jispicca wkoll 'ipso jure' d-dritt tal-inkwilinat. Dan id-dritt ma jistax jigi qatt ravivvat, anke fl-eventwalità li l-fond jerga' jinbena mill-gdid:

"Illi skond il-ligi – art. 1660 tal-Kodici Civil – meta l-fond huwa totalment distrutt il-kirja tigi rizoluta 'ipso jure'; u la l-kirja tigi rizoluta jispicca ghal kollox ukoll 'ipso jure' d-dritt ta' l-inkwilinat. 'Jus inquilinatus expirante locatione expirat' (Pacione, Tractatus de Locatione er Conductione, Kap. XX, nru. 95). U la darba l-lokazzjoni tkun spiccat, u jkun spicca wkoll ghaldaqstant l-inkwilinat, l-inkwilinat ma jistax jerga' jirxoxta minghajr ma ssir lokazzjoni gdida u peress li l-lokazzjoni hija kuntratt bilaterali, fl-assenza ta' ligi espressa f' sens kuntrarju, ma tistax tigi imposta lill-lokatur da parti ta' l-atturi; illi ghaldaqstant il-konvenut ma jistax jippretendi r-rivixxenza ta' l-inkwilinat semplicement ghaliex l-atturi sejrin jergghu jibnu l-post u hu stess offra li jerga' jibnieh."

Fid-decizjoni moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Frar 1945, fl-ismijiet, Dr Carlo Moore vs Nobbli Dr. Giuseppe Attard Motsito, gie spjegat ezattament fhiex tikkonsisti il-qerda totali tal-fond mikri:

"Il-lokazzjoni tigi rizoluta 'ipso facto' malli jigi distrutt kollu l-fond li jifforma l-oggett taghha. Biex jiswa, jinghad li hemm distruzzjoni totali tal-fond li ggib maghha din ir-rizoluzzjoni huwa bizzejjed li ma jkunx possibli li l-inkwilin jista' jgawdi l-fond skond l-uzu li ghalih huwa destinat, jew li gie prevedut fil-kuntratt tal-kirja."

Ghalhekk, sabiex jigi stabbilit li fond gie meqrud, huwa bizzejjed li jigi ppruvat li huwa ngab f'sitwazzjoni li ma jkunx jista' jibqa' jintuza ghall-iskop li ghalih gie mikri. Assolutament mhux necessarju li tigi ppruvata l-inezistenza totali tal-fond.

Dan gie sostnut ukoll fid-decizjoni fl-ismijiet, Angelica Fava vs Dottor Lorenzo Cassar et, deciza fit-13 ta' Frar 1959, mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili. Fiha gie osservat li sabiex fond jigi meqjus distrutt ghall-fini tal-ligi, huwa bizzejjed li dan jigi rez ghal sitwazzjoni fejn ma jkunx jista' jsir uzu minnu skont id-destinazzjoni miftehma:

> *"Kif irriteniet din il-Qorti, fil-kawza Paul Mamo vs Nobbli Charles Sant Fournier, deciza fl-14 ta' April 1941 (inedita), 'hemm perdita totali meta d-dar tigi interament distrutta, ghalkemm jibqa' s-swol; ghaliex is-swol, bhala tali, ma jiffurmax oggett ta' lokazzjoni; ma hemmx bzonn li d-dar ma tibqax tidher izjed jew ma jibqa' xejn wieqaf minnha; il-perdita tkun ugwalment totali anki jekk jibqghu weqfin xi hitan, imma minn ebda parti ma jista' jsir uzu taghha avut rigward ghad-destinazzjoni konvenuta bejn il-partijiet';*
>
> *F' dan is-sens hija wkoll id-dottrina taljana (Digesto Italiano, Locazione 173 u 175) u franciza, li skond Baudry-Lacantinerie tirritjeni illi 'la perdita sara' ugualmente totale benche' sussistano delle ali di muro' (Locazione, Vol. I, 340)*
>
> *Illi taht dawn ic-cirkustanzi l-lokazzjoni tal-fond 'de quo' minhabba d-distruzzjoni totali tieghu, giet mahlula 'ipso jure' (art 1660(1) Kod. Civ); u dan ghall-fond kollu u b' mod assolut ghaz-zewg kontraenti. Difatti, kif josserva Pacifici Mazzoni, 'il perimento totale fa mancare in modo assoluto l' oggetto del contratto, il quale percio' cessa necessariamente di avere esistenza parimenti in modo affatto assoluto. Ora, qual forza lo richiama a vita? Anzi, richiamarlo a vita sarebbe contrario a tutti I principi regolatori della formazione, sussitenza e validita' dei contratti' (Locazioni, 191).*
>
> *Meta l-lokazzjoni originarja tkun spiccat bid-distruzzjoni totali tal-fond, l-inkwilin precedenti ma jistax jallega li huwa ghad ghandu l-lokazzjoni tal-fond, jekk ma tippruvax li saret favur tieghu lokazzjoni gdida…"*

Fil-fehma umli ta' dan il-Bord, gie sufficjentement ippruvat illi l-fond mikri lill-intimat, inharaq, u li l-intimata u l-familja taghha ma baqghux jghixu go dan il-post peress li kien inharqilhom kollox. Nonostante li c-cavetta baqghet fizikament ghand l-intimata sakemm din ghaddiet fil-mori ta' dawn il-proceduri lir-rikorrenti, il-fatt

jibqa' li l-post ma kienx qed jintuza bhala residenza tal-intimata, ghaliex ma kinx fi stat li jintuza bhala tali. Per konsegwenza, fil-fehma ta' dan il-Bord, din il-kirja giet rizoluta *ipso jure*. Per konsegwenza, dan il-Bord sejjer jichad it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti, peress li dan il-hruq tal-fond sehh fil-1985.

Decide

Ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, dan il-Bord qieghed jichad it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti, filwaqt li qed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba tar-rikorrenti. Fic-cirkostanzi, qed jordna li l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Magistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja

Deputat Registratur