



BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Magistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 13 ta' Lulju, 2023

Rikors Numru 117/2020

Renato Caruana

Vs

Joseph Gatt

Il-Bord,

Ra r-Rikors ipprezentat minn **Renato Caruana** fit-13 ta' Lulju, 2020, li permezz tiegħu gie premess u ntalab is-segwenti:

- 1) *Illi r-rikorrenti kera lill-konvenut il-fond illi jinsab gewwa numru 19, fi Triq l-Imħażen, fil-Furjana u dan permezz ta' skrittura privata;*
- 2) *Illi t-terminu tal-kirja kien għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin sena mis-sena 1988 sal-2009 u ma saret l-ebda estensjoni u/jew kirja għdida;*
- 3) *Illi minkejja l-fatt illi l-imsemmi terminu tal-kirja skada l-konvenut qiegħed jirrifjuta li jivvaka u jiżgombra mill-imsemmi fond bla ebda raġuni valida fil-liġi;*
- 4) *Illi in oltre, il-konvenut naqas milli jaffettwa manutenzjoni xierqa fuq il-fond in kwistjoni u dan kif kien mistenni minnu skond il-liġi b'riżultanza li hemm diversi kmamar gewwa l-istess fond bi ħsarat estensivi;*
- 5) *Illi f'kull kas il-konvenut bħalissa qiegħed jokkupa l-imsemmi fond bla ebda titolu validu fil-liġi u r-rikorrent ma jixtieqx illi l-konvenut jibqa' fil-pussess tal-fond in kwistjoni u għandu kull interess li l-fond jiġi vakat minnufih;*
- 6) *Illi l-konvenut għandu diversi residenzi oħra fejn huwa jista' jmur jabita bla tfixkil;*
- 7) *Illi l-konvenut gie nterpellat permezz ta' ittra uffiċjali tad-disgħa (9) ta' Marzu, 2020, bin-numru 599/2020 debitament notifikat fil-ħamsa u għoxrin (25) ta' Mejju, 2020, liema kopja qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Doc A;*

Għaldaqstant, in vista tal-premiss ir-rikorrenti jitlob lil dan l-Onorabbli Bord tal-Kera sabiex jiddikkjara u jiddeċiedi li l-kirja tal-fond in kwistjoni skadiet 'ipso jure' u b'hekk il-konvenut għandu jivvaka l-fond illi jinsab għewwa 19, fi Triq l-Imħażen fil-Furjana u jirritorna lura l-pussess lir-rikorrenti;

- 1) Tordna lill-konvenut sabiex b'mod immedjat jivvaka u jiżgombra mill-fond in kwistjoni bla ebda tfixkil u dan stante illi għandu diversi proprjetajiet oħra fejn huwa jista' jabita;*
- 2) Tiddikkjara li l-konvenut huwa obligat iħallas kumpens lir-rikorrenti għall-okkuppazzjoni tal-fond in kwistjoni għal kull għurnata illi hu qiegħed jokkupra l-istess bla ebda titolu validu f'għajnejn il-liġi;*
- 3) Tordna lill-konvenut iħallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat;*
- 4) Tiddikkjata illi l-konvenut huwa responsabbli għall-ħlasijiet kollha in konnessjoni mas-servizzi tad-dawl u l-ilma li jfornu l-fond in kwistjoni sad-data tal-effettiv żgumbrament u tillikkwida l-ammont dovut f'dan ir-rigward mill-konvenut lir-rikorrenti;*
- 5) Tordna lill-konvenut iħallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat fit-talba numru (4).*

Ra r-risposta ta' Joseph Gatt ipprezentata fis-27 ta' Ottubru 2020, li permezz tagħha eċċepixxa s-segweni:

- 1. Illi l-esponenti qatt ma ffirma xi skrittura privata mar-rikorrenti;*
- 2. Illi fit-tieni lok, l-esponenti għandu kuntratt ta' ċens temporanju għall-fond 51, Magazzini Street, Floriana, li kopja tagħha hi hawon annessa, liema ċens issa għalaq u giet ikkonvertita f'kera u għalhekk għandu dritt li jkompli jokkupra dan il-fond b'titlu ta' kera hekk kif inhu indikat fil-Liġi.*
- 3. Illi din il-kawża ma tistax tiġi għalhekk proponuta.*

Sema' lill-partijiet u lix-xhieda mressqa minnhom;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' t-trattazzjoni;

Ra illi dan ir-rikors gie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ipproċeda b' din il-kawża sabiex, prevja li dan il-Bord jiddikjara u jiddeċiedi li l-kirja tal-fond in kwistjoni skadiet *ipso iure*, jordna lill-intimat:

1. Jiżgombra mill-fond in kwistjoni stante li għandu diversi proprjetajiet oħra fejn jista' jirrisjedi;
2. Ihallas kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond għall-perjodu li huwa okkupa l-istess fond mingħajr ebda titolu validu fil-ligi;
3. Ihallas il-kontijiet relatati mas-servizzi ta' dawl u ilma sad-data effettiva tal-iżgumbrament.

Ir-rikorrent xehed lli huwa akkwista l-fond numru 19, Triq l-Imħażen, Floriana permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat 2 ta' Awwissu 2018.¹ Spjega illi huwa kien xtara l-istess fond bl-intimat jirrisjedi għewwa fih. Peress li l-fond kien fi stat perikoluż, huwa kellem lill-intimat u offrielu post ieħor alternattiv, pero` dan ma aċċettax. Huwa stqarr illi l-intimat għandu diversi residenzi oħra li jista' jgħix fihom u li huwa għandu bżonn l-istess fond.

Ir-rikorrent esebixxa wkoll rapport tekniku datat 9 ta' Awwissu 2021 li minnu jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien mimli b'affarijiet li kaġun tagħhom ma setax jitkejjel bi preċiżjoni. Mill-istess rapport jirriżulta wkoll illi kien hemm bżonn ta' manutenzjoni u li kien ingħata parir biex jiġu verifikati l-kundizzjoni tal-ħitan u tas-soqfa f'xi partijiet.

L-intimat xehed illi huwa għandu fil-pussess tiegħu kotba taċ-ċens tal-fond in kwistjoni li jirreferu għall-fond numru 51 u esebixxa kopja tal-istess kotba.² In kontro-eżami stqarr illi għal diversi snin huwa poġġa l-kera l-Qorti u indika lir-rikorrent bħala s-sid.

Il-Membri Tekniċi tal-Bord, wara li għamlu aċċess fit-22 ta' Novembru 2021, ikkonstataw is-segwenti, u ċioe`:

4. Waqt l-aċċess tat-22 ta' Novembru seta' jiġi kkonstatat illi l-fond huwa kollu mimli kaxxi, pakketti u diversi oġġetti li

¹Skont kuntratt esebit a fol. 82 bħala Dokument MP1 ir-rikorrent akkwista l-fond flimkien ma' martu fit-2 ta' Awwissu 2019

² Dokument UJG1 a fol. 157 sa 165

jokkupaw kull rokna tal-bini, inkluż it-taraġ u l-bejt, tant illi wħud mill-ambjenti mhumiex aċċessibbli direttament mit-taraġ, għaliex il-bieb jinsab imbarrat.

5. L-unika sular fejn hemm sinjali ta' okkuppazzjoni huwa s-sular ta' fuq nett fejn hemm indikazzjonijiet illi l-kċina, kamra tas-sodda, salott u kamra tal-banju qegħdin jiġu użati. Però anke dawna l-ambjenti huma mimlija b'kaxxi w oġġetti oħra.

6. Minħabba f'hekk, ma setax jiġi stabbilit il-kundizzjoni eżatta tal-bini inernament. Għe osservat però li l-bejt huwa miksi bil-'membrane' però l-wiċċ intern tal-bejt jeħtieġlu xogħol ta' manutenzjoni.

Illi fil-kors ta' din il-kawża qam dibattitu jekk il-fond li dwaru qieghed jagħmel il-kawża r-rikorrent huwiex fil-fatt dak fil-pussess tal-intimat. Illi l-Bord iqis li filwaqt li jista' jkun li tirriżulta diskrepanza fil-kuntratt ta' akkwist tat-2 ta' Awwissu 2018 fis-sens illi l-fond ġie indikat bin-numru antik 52 flok 51, f'moħħ dan il-Bord m'hemm ebda dubju illi l-fond in kwistjoni huwa dak fil-pussess tal-intimat u li illum il-ġurnata huwa enumerat bin-numru 19, Triq l-Imħażen, il-Furjana. Fil-fatt minn kuntratt ta' bejgħ esebit bhala Dokument MP2 a fol. 100 tal-proċess jirriżulta illi fit-22 ta' Jannar 2016 l-istess rikorrent kien xtara mingħand terzi il-fond numru **21 ġia 52**, liema terzi kienu l-istess awturi tal-kuntratt tat-2 ta' Awwissu 2018. Kwindi fil-fehma tal-Bord, huwa probabbli li l-fond in kwistjoni, u cioe` dak li illum iġib in-numru 19 ġie indikat erronjament bhala li kien numru 52 fil-kuntratt t'akkwist tat-2 ta' Awwissu 2018. Illi r-ri-enumerazzjoni tirriżulta wkoll mill-Gazzetta tal-Gvern pubblikata fit-8 ta' Lulju 2005 esebita a fol. 170 minn fejn jirriżulta illi l-fond numru 51 ġie ri-enumerat bin-numru 19. Madanakollu, kif ġia ingħad, il-Bord huwa konvint illi kull parti taf sew dwar liema fond titratta din il-kawża.

Ikkunsidra:

Illi l-Bord jibda biex jirrileva illi għalkemm fl-ewwel paragrafu tar-rikors promutur ir-rikorrent iddikjara li huwa "kera lill-konvenut il-fond illi jinsab ġewwa numru 19, Triq l-Imħażen fil-Furjana u dan permezz ta' skrittura privata", fil-fatt ma jirriżultax illi dan huwa l-

każ, u dana peress li kif se jingħad iktar 'l isfel, l-intimat kien ġie konċess ċens temporanju mill-awturi tar-rikorrent fl-1989. Lanqas ma ġie ppruvat li teżisti xi "skrittura privata" bejn ir-rikorrent u l-intimat.

Illi l-Bord jirrileva illi għalkemm ir-rikorrent għamel numru ta' talbiet huwa ma pprova ebda waħda minnhom u dan kif se jingħad hawn taht. Il-Bord josserva illi l-partijiet intilfu f' battibekk inutili dwar jekk il-fond in kwistjoni kienx iġib in-numru 51 jew 52 qabel ma ġie ri-enumarat għan-numru 19 fis-sena 2005, u qishom insew kompletament il-mertu ta' din il-kawża.

Illi permezz tal-ewwel talba tiegħu r-rikorrent talab li l-intimat jiġi żgumbrat għaliex skont hu kellu diversi proprjetajiet oħra fejn jista' jabita. Illi apparti li ma ngabitx farka ta' prova dwar dawn il-*"proprjetajiet oħra"*, jirriżulta illi l-intimat qiegħed fil-pussess tal-fond in kwistjoni bis-saħħa ta' kuntratt ta' ċens temporanju datat 12 ta' Diċembru 1989.³ Permezz ta' dan il-kuntratt l-awturi tar-rikorrent kienu kkonċedew lill-intimat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' ċens temporanju għal wiehed u għoxrin (21) sena. Illi meta l-fond ġie akkwistat mir-rikorrent u martu, fl-2019, it-terminu oriġinali enfitewtiku kien skada. Illi għalkemm mhux f' termini daqshekk ċari, mill-ewwel talba tar-rikorrent dan il-Bord jifhem illi l-fond in kwistjoni qiegħed jintuża bħala fond ta' abitazzjoni u dan stante li l-istess rikorrent talab lil dan il-Bord jivvaka lill-intimat stante li *"għandu diversi proprjetajiet oħra fejn huwa jista' jabita"*. Illi iktar minn hekk, ir-rikorrent, fl-affidavit tiegħu jistqarr hekk: *"F'kelma waħda il-fond għalkemm l-iskop tal-kirja kienet illi huwa jirrisjedi għewwa fih, huwa żgur u ċar li hu mhux jagħmel użu residenzjali minnu u għalhekk din il-kirja għandha tiġi immedjatament ikkancellata."* Illi l-fatt li l-konvenut igawdi minn kirja johroġ ukoll mill-kuntratt t'akkwist tal-2019. Illi jekk kif qed jistqarr ir-rikorrent, l-intimat ingħata l-istess fond bħala wiehed residenzjali, allura t-titolu tiegħu huwa protett bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Pero` iktar minn hekk, għalkemm jirriżulta li fil-fond hemm numru kbir ta' kaxxi, pakketti u diversi oġġetti oħra, jirriżulta wkoll illi xi ambjenti tal-fond, bħal kċina, kamra tas-sodda, salott u kamra tal-banju, kienu qegħdin jiġu uzati meta aċċedew il-

³ Dokument a fol. 24

Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-Bord iqis li r-rikorrent la pprova li l-intimat qiegħed fil-pussess tal-fond in kwistjoni mingħajr titolu validu fil-liġi, u wisq inqas illi l-intimat għandu diversi postijiet oħra fejn huwa jista' jabita. Għaldaqstant dan il-Bord ma jhossx illi fiċ-ċirkostanzi ġew ippruvati l-elementi neċessarji biex ixolji t-titolu li għandu l-intimat fuq il-fond in kwistjoni u jordna l-iżgumbrament tiegħu mill-istess fond.

Illi permezz tat-tieni u t-tielet talba r-rikorrent talab li dan il-Bord jiddikjara li l-intimat għandu jhallsu kumpens għall-okkupazzjoni illegali tal-fond in kwistjoni. Illi ladarba gie stabbilit illi ma jirrizultax illi l-okkupazzjoni tal-intimat hija waħda llegali, il-Bord se jkun qiegħed jiċċhad dawn it-talbiet.

Illi permezz tar-raba' u l-hames talba, r-rikorrent talab lil dan il-Bord jiddikjara li l-intimat huwa responsabbli għall-ħlasijiet kollha tal-kontijiet ta' dawl u ilma sad-data tal-iżgumbrament. Illi filwaqt li l-Bord huwa tal-fehma illi sakemm l-intimat jibqa' fil-pussess tal-fond, allura huwa tenut iħallas il-kontijiet tas-servizzi li jfornu l-istess fond, ma hemm ebda ammont li dan il-Bord jista' jillikwida stante li ma ngabet ebda prova li hemm xi ammonti dovuti. Għalkemm fl-affidavit tiegħu ir-rikorrent jgħid illi l-intimat ma ħallasx għas-servizzi ta' dawl u ilma, ma ngabet ebda prova ta' xi ammonti li jista' jkun li huma dovuti. Għalhekk anke dawn it-talbiet se jiġu miċhuda.

DECIDE

Għaldaqstant il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq indikati, qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrent billi jiċċhadhom u jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Registratur