MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tal-5 ta' Mejju, 2011

Rikors Numru. 6/2008

Gregory Grech

vs

Domenico Savio sive Savio Spiteri

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrent, wara li ppremetta :

Illi permezz ta’ skrittura datata s-sitta u għoxrin (26) ta’ April ta’ elf disa’ mija wieħed u disgħin (1991) ir-rikorrenti kien kera lill-intimat l-appartament internament markat bin-numru erbgħa (4) 1st Floor level u appartament ieħor internament ieħor markat bin-numru wieħed (1) semi basement level fi front garden anness miegħu; t-tnejn formanti parti minn korp ta’ bini bla numru u bla isem fi Triq Omeru Xlendi limiti Munxar, Għawdex.

Illi llum l-intimat ma għadux juża’ dawn il-fondi għall-iskop li għalih oriġinarjament inkrew. Illi oltre minn dan illum dawn il-fondi ġew abbandunati u tant l-intimat qed juri nuqqas ta’ interess fihom li saħansitra ġew imneħħija s-servizz ta’ dawl u ilma minn ġo dawn il-fondi peress illi huwa ma ħallasx il-kontijiet relattivi u dan bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja.

Illi l-fondi illum jinsabu abbandunati.

Illi oltre minn hekk dawn il-fondi qatt ma intużaw għall-iskopijiet ta’ residenza jew bħala ħanut fid-definizzjoni tal-kap disgħa u sittin (69) tal-liġijiet ta’ Malta u r-rikorrent għandu bżonn dawn il-fondi għall-użu personali tiegħu. Barra minn hekk l-intimat huwa moruż fil-ħlas tal-kera.

Għaldaqstant l-esponenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jawtorizzah jirriprenti lura l-pussess ta’ dawn il-fondi u ma jġeddidx il-kirja fl-iskadenza li jmiss.

Talab li dan il-Bord jgħoġbu jawtoriżżah jirriprendi lura l-pussess ta' dawn il-fondi u ma jġeddidx il-kirja fl-iskadenza li jmiss.

Ra r-Risposta ta’ l-intimat fis-sens illi:

1. Illi, in linea preliminari, ladarba r-rikorrent għoġbu jibbaża r-rikors promotorju tiegħu fuq l-allegazzjoni li “dawn il-fondi qatt ma ntużaw għal skopijiet ta’ residenza jew bħala ħanut fid-difinizzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta”, allura r-rikorrenti kellu jintavola t-talba tiegħu quddiem il-ġurisdizzjoni ordinarja tal-Qorti Civili u mhux quddiem dan l-Onorabbli Bord. Għaldaqstant, l-intimat jeċċepixxi bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord għandu jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors odjern, bl-ispejjeż kontra r-rikorrent;

2. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet tar-rikorrent huma għal kollox infondati fid-dritt u fil-fatt stante illi dak li qed jallega r-rikorrent ma hux minnu, u dan kif jiġi pruvat waqt is-smiegħ tar-rikors odjern;

3. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, ma hux minnu li l-intimat qatt abbanduna l-imsemmija fondi, għall-kuntrarju dawn għadhom fil-pussess tiegħu sal-lum u huwa għadu jagħmel użu minnhom għall-istess skopijiet li oriġinarjament saret l-imsemmi kirja;

4. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, ma hux minnu li l-intimat biddel id-destinazzjoni ta' l-imsemmija fondi kif qed jallega r-rikorrenti fit-tieni paragrafu tar-rikors promotorju;
5. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, minn xi żmien 'l hawn l-intimat ġie a konoxxenza ta' fatti li qabel ma kienx jaf bihom dwar il-fondi li ġew mikrija lilu u ċioe' illi wieħed mill-istess fondi m'għandux il-permessi neċessarji minn għand il-MEPA sabiex jintuża għall-iskop li ġie mikri lilu;

6. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, għalhekk l-intimat ġie ingannat meta daħal fil-kirja odjerna stante illi huwa ma jistax jagħmel użu sħiħ mill-imsemmija fondi ai termini tal-kundizzjonijiet ta' l-istess kirja;

7. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, ma hux minnu li s-servizzi tad-dawl u l-ilma ġew imneħħija għax l-intimat ma ħallasx il-kontijiet ta' l-imsemmija fondi iżda għal raġunijiet kompletament estranji u li m'għandhom x'jaqsmu xejn ma' l-imsemmija fondi;

8. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, ma hux minnu li r-rikorrent għandu bżonn l-imsemmija fondi għall-użu personali tiegħu;

9. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, rigward il-morożita' fil-ħlas tal-kera, l-intimat kien talab żmien ulterjuri lir-rikorrent sabiex isir l-imsemmi ħlas, u r-rikorrent kien aċċetta;

10. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, l-intimat u l-familja tiegħu għandhom bżonn l-imsemmija fondi għall-użu personali tagħhom u t-tbatija tal-intimat,

jekk dan ir-rikors jiġi milqugħ minn dan l-Onorabbli Bord, ikun ferm akbar minn tar-rikorrenti.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Għaldaqstant, l-intimat jitlob umilment illi dan l-Onorabbli Bord jgħoġbu jiċħad dan ir-rikors, bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.
Ra d-deċiżjoni tiegħu tat-8 ta' April 2010 dwar l-eċċezzjoni preliminari tan-nuqqas ta' kompetenza.

Ra d-digriet tiegħu ta' l-10 ta' Marzu 2011 fejn ħalla r-Rikors għal-lum għad-deċiżjoni fuq il-mertu.

Ra l-atti kollha l-oħra tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa, l-affidavits u dokumenti oħra esebiti.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors ir-rikorrent qed jitlob li dan il-Bord jittermina l-kirja taż-żewġ fondi indikati fl-istess Rikors u jawtorizżah jirriprendi l-pussess tagħhom fl-iskadenza li jmiss. Din it-talba qed issir għal diversi raġunijiet, u ċioe' ghaliex:

(i) l-intimat m'għadux juża dawn il-fondi għall-iskop li għalih oriġinarjament inkrew;

(ii) dawn il-fondi ġew abbandunati;

(iii) dawn il-fondi qatt ma ntużaw għal skopijiet ta' residenza jew bħala ħanut, fid-definizzjoni tal-Kap. 69, u r-rikorrent għandu bżonnhom għall-użu personali tiegħu;

(iv) l-intimat huwa moruż fil-ħlas tal-kera; u

(v) ma ħallasx il-kontijiet tad-dawl u l-ilma.

Dawn ir-raġunijiet għaliex għandha tiġi terminata din il-kirja qed jiġu kollha opposti mill-intimat.

Il-kirja in kwistjoni kienet saret permezz ta' skrittura privata tas-26 ta' April 1991.[1] A tenur tal-kundizzjonijiet stipulati f'dik l-iskrittura, il-kirja kellha tkun għal perijodu ta' ħames (5) snin b'effett mill-1 ta' Gunju tas-sena elf disa' mija wieħed u disgħin (1991). Fl-istess skrittura ingħatat il-fakolta' ta' rilokazzjoni b'awment fir-rata tal-kera kull ħames snin, kif indikat fl-istess skrittura. Il-fondi *de quo* ġew mikrija bħala "*bare premises*", [2] bil-permess għas-sullokazzjoni,[3] bl-obbligu fuq l-inkwilin għall-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma,[4] u bil-kera titħallas kull sena bil-quddiem.[5]

It-tieni u t-tielet raġuni mogħtija mir-rikorrent għat-terminazzjoni tal-kirja jistgħu jiġu skartati mill-ewwel. Dan għaliex irriżulta wisq evidenti illi l-intimat mhux talli ma abbandunax l-fondi lilu mikrija, imma qed jużahom sabiex jipproduċi l-inbid.[6] Hekk ukoll l-attur ma ressaq ebda prova dwar il-bżonn tar-ripreża ta' dawn il-fondi għall-użu personali tiegħu.

Fir-rigward ta' l-ewwel raġuni, li hija kontemplata fil-paragrafu (a) ta' l-artikolu 9 tal-Kap. 69, irriżulta li, għalkemm huwa minnu illi dawn il-fondi inkrew bħala "*bare premises*" u ma kien hemm ebda limitazzjoni dwar l-użu li seta' jsir minnhom, tant li anke ngħata l-permess għas-sullokazzjoni, żgur li qatt ma seta' kien hemm l-intenzjoni li dawn jintużaw għall-produzzjoni ta' l-inbid, kif irriżulta li kien qed isir meta ċ-Chairman aċċeda fuq il-post. Anzi rriżulta mill-istess aċċess illi f'kull wieħed miż-żewġ appartamenti mikrija lill-intimat kien hemm diversi bċejjeċ ta' l-għamara, kċina u kamra tal-banju, għalkemm ħafna minnhom kienu miksura u żdingati, li jindikaw illi xi darba dawn l-appartamenti kienu qed jintużaw għall-abitazzjoni. George Cassar, li għamel xi żmien jikri

---

[1] Ara kopja ta' l-istess skrittura esebita permezz tan-Nota tar-rikorrent tad-19 ta' Novembru 2009. a fol. 55 - 56 tal-process .
[2] klawsola numru 8 .
[3] klawsola numru 5.
[4] klawsola numru 7.
[5] klawsola numru 4 .
[6] ara verbal ta' l-access mizmum fuq il-post fid-19 ta' Novembru 2009 a fol. 51 - 53 tal-process, u r-ritratti esebiti mill-attur bhala Dok. GG 1 a fol. 14 - 31 tal-process .

appartament ieħor ta' l-istess sid f'dan il-blokk ta' appartamenti, kkonferma li kemm dam hu jirrisjedi hemmhekk, l-intimat kien regolarment jikri l-appartamenti li kellu f'idejh għall-abitazzjoni, speċjalment fis-sajf. L-appartament t'isfel għamel ukoll żmien jintuża bħala uffiċċju ta' avukat.[7] Imma mbagħad fuq ammissjoni ta' l-intimat stess, mis-sena 2000 jew 2001 beda jużahom għall-produzzjoni ta' l-inbid, kif ġia ngħad, billi kif allega, ma setgħax jikrihom iżjed għall-abitazzjoni għax ma kienx hemm permessi.[8]

Hija l-fehma ta' dan il-Bord, illi anke jekk verament l-intimat inżamm mill-awtoritajiet milli jibqa' jikri dawn il-fondi għall-abitazzjoni, kif kien jagħmel qabel, u dwar dan baqa' qatt ma ressaq ebda prova, xorta waħda ma kienx intitolat jibdel għal kollox in-natura tagħhom u jirriduċihom minn fondi għal kollox urbani adibiti għall-abitazzjoni, kif kienu oriġinarjament, għal żewġ imħażen fejn jiġi prodott l-inbid, bil-konsegwenzi xejn pjaċevoli li dan iġib għar-residenti fl-inħawi, bir-riħa qawwija ta' qrusa li inevitabilment dan ix-xogħol iġib miegħu, kif anke kellu okkazzjoni jinnota ċ-Chairman u kull min kien preżenti waqt l-aċċess miżmum fuq il-post.

Din ir-raġuni għar-ripreża ġiet għalhekk ampjament ippruvata.

Ir-raġuni l-oħra dwar il-morożita' fil-ħlas tal-kera, hija wkoll ikkontemplata fil-paragrafu (a) ta' l-artikolu 9 tal-Kap. 69. Għall-fini ta' dan id-dewmien fil-ħlas, jingħad fl-istess artikolu illi: "**il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dak inhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas**." [9] Kuntrarjament għal dak li nsibu fil-Liġi li Tirregola t-Tiġdid tal-Qbejjel, il-Kap. 69 ma jimponi ebda mod partikolari dwar kif għandha ssir l-intimazzjoni għall-ħlas tal-kera. Ir-rikorrent spjega fl-affidavit tiegħu kif minn xi snin 'l hawn kien jitlob lill-intimat għall-ħlas tal-kera meta

[7] ara affidavit tieghu a fol. 32 .
[8] ara kontro-ezami tieghu a fol. 103 tal-process .
[9] para. (i) ' .

din kienet tkun dovuta. Kull darba li kien jagħmel hekk l-intimat kien iwieġbu sabiex iħallilu dawn il-fondi għal ftit żmien ieħor, imbagħad kien ser jirritornahom. Dan baqa' sejjer sa sena qabel ma pproċeda bil-kawża preżenti, bl-intimat pero' jibqa' ma jħallas xejn mill-kera dovut, ovvjament għal iżjed minn żewġ skadenzi.[10] L-intimat dan ma ċaħdux, anzi pprova jiġġustifika n-nuqqas da parti tiegħu li jħallas il-kera, fuq l-allegazzjoni li ma setgħax jikri dawn l-appartamenti għall-abitazzjoni ghax ma kienx hemm permessi fuqhom. Imma minflok ma avviċina lis-sid biex jittermina l-kirja, ġialadarba ma setgħax jibqa' jagħmel l-użu intenzjonat minn dawn il-fondi, huwa nsista li jibqa' jokkupahom xorta waħda u approfitta ruħu minn din l-iskuża biex ibiddel għal kollox id-destinazzjoni tagħhom, u jikkonvertihm, kif ġia ngħad, f'imħażen għall-produzjoni ta' l-inbid, mingħajr pero' ma jħallas kera.

Din ir-raġuni ġiet ukoll sodisfaċentement ippruvata.

Jibqa' biss sabiex tigi kkunsidrata l-ahhar raguni moghtija ghat-terminazzjoni, u ċioe' n-nuqqas ta' l-intimat li jħallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma, kif kien obbligat li jagħmel a tenur ta' l-iskrittura tal-kera tas-26 ta' April 1991. Irriżulta waqt l-aċċess, illi huwa minnu illi s-servizzi tad-dawl u l-ilma f'dawn l-appartamenti kienu ġew sospiżi. L-intimat ipprova jiġġustifika n-nuqqas tiegħu li jħallas il-kontijiet pendenti f'dan ir-rigward, b'referenza xejn ċara għal xi problemi li kellu dwar xi fond ieħor mikri lilu fix-Xlendi wkoll. Imma ġialadarba l-obbligu tal-ħlas ta' dawn il-kontijiet, skond l-iskrittura tal-kera relattiva, kien fuq l-inkwilin, u rriżulta li għal xi żmien dawn il-ħlasijiet ma kienux qed isiru, tant li anke ġew sospiżi dawn is-servizzi, ġie ppruvat illi l-intimat naqas ukoll milli jesegwixxi kondizzjoni oħra minn dawk stipulati fl-istess skrittura.

Għaldaqstant, billi rriżulta li l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fondi mikrija, kien moruż fil-ħlas tal-kera dovuta u anke naqas milli jesegwixxi kondizzjoni oħra tal-kiri u speċifikatament dik dwar l-obbligu tiegħu li jħallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma, hemm raġunijiet biżżejjed

[10] ara affidavit tar-rikorrent a fol. 12 - 13 tal-process .

għaliex it-talba tar-rikorrent għat-terminazzjoni tal-kirja u r-ripreża tal-fondi deskritti fir-Rikors tiġi milqugħa.

Għal dawn il-motivi, filwaqt illi jiċħad l-eċċezzjonijiet ta' l-intimat, jilqa' t-talba tar-rikorrent u jawtorizzah jirriprendi lura l-pussess tal-fondi ndikati fir-Rikors u ma jġeddidx il-kirja tagħhom, b'effett mill-iskadenza li jmiss ta' l-ewwel (1) ta' Ġunju elfejn u ħdax (2011).

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tad-deċiżjoni preliminari tat-8 ta' April 2010, kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------