MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2011

Rikors Numru. 60/2005/1

Marina Attard (ID 717257M) u Richard Chetcuti (ID 708661M)

Vs

Joseph Vella (ID 412836M) u Doris Vella (ID 476540M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi huma jikru lill-intimati l-fond numru erbatax (14) Triq Sant'Antnin, Sliema, bhala residenza ordinarja taghhom bil-kera ta' sitta u disghin lira (Lm95) fis-sena jithallas kull tliet xhur bil-quddiem, l-iskadenza li jmiss taghlaq fl-4 t'Awissu 2005;

Illi l-intimati mhumiex qed juzaw il-fond bhala r-residenza taghhom u fil-fatt qeghdin joqghodu minflok fl-

appartament Highrise Court Block A Flat 3 Triq Tigne', Sliema u ghalhekk mhumiex juzaw il-fond ghall-iskop li gie mikri lilhom bi ksur tal-Artiklu 9 (a) Cap 69;

Illi jidher ukoll li l-fond 14 Triq Sant'Antnin Sliema qieghed jintuza minn terza persuna u ghalhekk l-intimati assenjaw l-lokazzjoni jew issollukaw il-fond jew b'xi mod iehor ghaddew il-pussess tal-fond lil terza persuna minghajr il-kunsens tal-esponenti u ghalhekk bi ksur ukoll tal-artikolu 9 (a) Cap 69;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu ghar-ragunijiet fuq premessi li jigu awtorizzati minn dan il-Bord ma jgeddux il-lokazzjoni tal-fond 14 Triq Sant'Antnin Sliema fkl-iskadenza li tmiss u konsegwentement li dan il-Bord jordna l-izgumbrament taghhom fi zmien qasir u perentorju;

Bl-ispejjez;

Ra ir-risposta tal-intimati li tghid:

Illi mhux minnu dak allegat mir-rikorrenti li l-intimati mhux juzaw il-fond numru 14 Triq Sant'Antnin Sliema bhala residenza ordinarja taghhom;

Illi mhux minnu lanqas dak allegat mir-rikorrenti li l-intimati assenjaw il-lokazzjoni jew issullokaw il-fond jew b'xi mod iehor ghaddew il-pussess tal-fond lil terzi persuni;

Salv eccezzjonijiet ohra;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha ta-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza imressqa mis-sidien ta' fond mikri sabiex ikunu awtorizzati ma jgeddux il-lokazzjoni bil-konsegwenzjali zgumbrament tal-intimati bazata fuq

allegat *non uzo* kif ukoll assenjazzjoni jew sullokazzjoni jew trasferiment tal-pussess tal-fond lil terzi minghajr il-kunsens tas-sidien. Fil-fehma tal-Bord, l-ezami dwar l-allegazzjoni ta' *non uzo* jista' jsir flimkiem ma' dak dwar s-sullokazzjoni stante illi fil-kaz odjern, il-wahda tikkomprendi l-ohra fis-sens illi r-rikorrenti qeghdin jallegaw illi l-inkwilini mhumiex qeghdin jghixu fil-fond lilhom lokat tant illi assenjaw u jew sullokaw jew trasferew il-kirja lil terzi. Jidher illi l-bazi ta' adezjoni lil dan il-Bord huwa l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 izda filwaqt illi l-premessa dwar in *non uzo* tressqet ghall-ezami bil-provi ben definiti, l-istess ma jistghax jinghad dwar il-premessa l-ohra. Dan qieghed ikun senjalat ghaliex kif spiss jokkorri f'kawzi ta' din in-natura li mhix qed issir distinzzjoni bejn il-kelma "sullokkazzjoni" u "trasferiment" u issa donnu ukoll dahlet l-abbitudini li l-Bord jintalab jiddecidi dwar "xi forma ohra ta' assenjazzjoni tal-pussess tal-fond". Opportunement ikun puntwalizzat illi meta l-kawza tkun tippernja fuq wahda minn dawn il-premessi jehtieg li r-rikorrent jaghmel ghazla ben definita bejn sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja ghaliex certament m'ghandux ikun li l-Bord jintalab jiddentifika wahda mill-ohra mill-provi mressqa u dan ghaliex ghandu jkun r-rikorrenti li jressaq dawk il-provi li jidhirlu idonei sabiex jirnexxi fit-talba tieghu jew biex jipprova is-sullokazzjoni jew xi trasferiment mod iehor tal-kirja. Fil-premessa taghhom, ir-rikorrenti jallegaw illi "l-intimati assenjaw il-lokazzjoni jew issullokow il-fond jew b'xi mod iehor ghaddew il-pussess tal-fond lil terza persuna". Jekk bil-kliem " b'xi mod iehor ghaddew il-pussess tal-fond lil terza persuna" ir-rikorrenti qeghdin ifissru li kien hemm cessjoni tal-kirja allura din jehtieg li dan ikun deciz fuq kap separat u dan ghaliex is-sullokazzjoni hija ben distinta mic-cessjoni u l-wahda ma tikkomprendix l-ohra. Ic-cessjoni, ad ezempju, timporta lokazzjoni gdida filwaqt illi s-sullokazzjoni ggib maghha il-kontinwazzjoni tal-kirja. Skond il-Ferrante, citat b'approvazzjoni fil-kawza fl-ismijiet **Rita Pirotta vs Simon u Anne-Marie konjugi Carbonaro App 17.11.2004**: Con la cessione, il conduttore sostituisce a se un altro che gli succede nell diritto e negli obligi che il conduttore ha verso il lucatore secondo la regola generale….. occore la validita' della cessione il consenso

del locatore”. Fil-kawza Clementino u Rosaria konjugi Caruna, vs Emanuela Agius, App 22/11/2002 , il-Qorti enoltrat ruhha f’ezami profond u ricerkat dwar id-distinzjoni bejn il-kelma “sullokazzjoni” u “cessjoni” u waslet biex tikkonkludi li dawn it-tnejn ta’ spiss jintuzaw b’mod promiskwu meta tirritjenni hekk: “Jigi osservat mill-ewwel illi ormai “*hu pacifiku illi s-sullokazzjoni jew cessjoni ta’ l-affitt mhumiex l-istess haga anke jekk fil-prattika dawn iz-zewg figuri guridici jigu uzati promiskwament”.* L-istess Qorti ccitat s-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-17 ta’ Novembru 1966 fl-ismijiet **Emma armla minn Eric W. Gollcher vs Walter Baldacchino et**, revokata fl-appell izda vendikata mill-Judicial Committee tal-fis-7 ta’ Marzu 1973 Privy Council. F’dik il-kawza kien deciz illi meta ftehim lokatizju jkun koncess id-dritt ta’ sullokazzjoni, b’daqshekk ma jfissirx ukoll li jkun inghata d-dritt ta’ cessjoni tal-inkwilinat. ”.

Jekk bl-allegazzjoni taghhom ir-rikorrenti qeghdin jalludu ghall-cessjoni bla permess taghhom, allura din hija destinata li tfalli u dan bazat fuq dak li jinsab assodat fil-gurisprudenza fejn, u per ezemplari, fil-kawza gia citata *supra* **Pirotta vs Carbonaro** kien ritenut: “illi legalment ma setax kien hemm cessjoni vera u proprja tal-kirja in kwantu fis-sens strett tal-Kodici Civili jinsab kontemplat illi gjaladarba c-cessjoni hija bejgh ta’ kreditu, ta’ jedd jew ta’ azzjoni (Artikolu 1469), dak il-Kodici jesigi “*ad validitatem”* li c-cessjoni ssir bil-miktub (Artikolu 1470), oltre li jrid ukoll ikun hemm korrispettiv li hu rekwizit essenzjali ta’ kull xorta ta’ bejgh u ta’ assenjazzjoni. Dan jghodd ukoll ghac-cessjoni ta’ kirja billi, kif deciz, “*la cessione d’affitto soggiace alle regole relative alla cessione dei diritti in generali e quindi dev’essere fatta in iscritto”* (**Kollez. Vol. XVI P II p140)**”. Issa, mill-provi akkolti, ma hemm l-ebda hjiel li saret xi cessjoni kif fuq ritenut u ghalhekk jekk r-rikorrenti bl-uzu tal-kelma “ghaddew” qeghdin jalludu li saret cessjoni tal-kirja, allura din qed tkun michuda;

Issa, hi ligi illi l-inkwilin ma jistghax jissulloka jew jitrasferixxi l-kirja minghajr il-kunsens espress tas-sid u jekk jaghmel dan jinkorri fis-sanzjonijiet tal-ligi li twassal ghall-izgumbrament tieghu mill-fond lokat. Huwa

pacifikament akkolt illi huwa s-sid li jrid jipprova dak li jallega u dik il-prova tehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt tal-konvinciement u ghalhekk mhux bizzejjed allura prova merament indizjarja. Fil-kaz odjern, r-rikorrenti adew lil dan il-Bord fuq il-konvincement taghhom illi l-inkwilini ssullokaw il-fond in mertu wara li okkorewlhom diversi hwejjeg li wassulhom ghall-konkluzzjoni li dawn abbandunaw l-inkwilinat favur terzi u marru joqghodu gewwa fond iehor. Ir-rikorrenti xehdu illi f'April tal-2005 kienu semghu li l-intimati ma baqghux jirrisjedu fir-residenza lokata lilhom u marru joqghodu fi flat lussuz f'Tas-Sliema stess. Lawrence Attard xehed illi ghalhekk beda jaghmel l-indigini tieghu u rrizultalu illi kmieni filghodu, mir-residenza lokata, tohrog mara li twassal lill binha l-iskola u wara tlett sighat ma hareg hadd aktar; nhar ta' Hadd ma jara lil hadd diehel u hiereg hlief lil din il-persuna u binha; Fid-direttorju tat-telefon l-intimata Doris Vella hija registrata bhala residenti fl-appartament u meta mar jara fejn hu dan l-indirizz ra lill-intimat Joseph Vella hiereg minn hemm segwit minn martu xi ghaxar minuti wara. Dan baqa' josservahom ghal diversi granet u lemahom hergin ukoll minn triq ohra fejn hemm il-garaxxijiet tal-istess appartamenti. Il-pustier ikkonfermalu li kien jaf b'zewg anzjani bl-isem ta' Vella li joqghodu fl-appartament. Meta gieli inserta lill-intimat ghaddej minn quddiem il-fond mikri, dan kien jibqa' ghaddej minghajr ma jieqaf f'dik li suppost hija r-residenza tieghu u jikser fit-tarf tat-triq fejn imbaghad jarah diehel gewwa l-appartament. Fuq l-*intercom* fil-parti komuni tal-appartament hemm indikat *Joseph Vella*. Anke meta osservati tard matul il-lejl, l-konjugi Vella ukoll jibqghu ghaddejjin minn quddiem il-fond lokat u jispiccaw fl-appartament jkunu qeghdin fuq il-bankijiet pubblici faccata tal-appartament. Taht l-istess appartament, l-intimati ukoll jipparkeggjaw il-vettura taghhom. Ir-rikorrenti Marina Attard meta rat dan kollu, kienet impustat il-ktieb tal-kera fl-indirizz tal-appartament u indikat fuq l-*envelope* illi dan kien jikkontjeni il-ktieb tal-kera izda dan kien ritornat bil-kitba fuqu "Person Unknown" - Return to Sender, izda mhux b'timbru ufficcjali. L-istess rikorrenti tghid li meta kienet staqsiet lil wiehed mill-gara jekk kienitx taf xi haga dwar l-intimati kienet qaltilha biss li kull ma taf hu li rat ghamara hierga u

ghamara diehla fil-fond. Rapprezentant tas-socjeta’ telefonika, dak iz-zmien Maltacom, xehed illi Doris Vella hija abbonata ta’ servizz telefoniku stallat fl-appartament filwaqt illi Joseph Vella huwa abbonat ghal servizz stallat fil-fond in kwistjoni. Rapprezentant tal-Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma xehed illi l-account ghas-servizz tad-dawl u ilma fil-fond in mertu huwa registrat fuq Joseph Vella b’hames min-nies intitolati ghas-sussidju b’dan illi Doris u Joseph Vella waqfu jiehdu s-sussidju minn Lulju 2005 u regghu rregisttraw fuq l-istess fond f’Awissu tal-2005. Ir-*registered consumer* fuq l-appartament hija ukoll Doris Vella li kienet registrata ghas-sussidju flimkien ma Charles, Sarah u George Vella minn Lulju tal-2005 izda diregistrata fl-Awissu tal-2005. Mill-*computer printout* esebita minn dan ix-xhud (fol 82) jirrizulta ukoll illi l-intimat Joseph Vella ghamel l-istess perjodu registrat flimkien ma martu ghas-sussidju fuq l-appartament;

L-intimati jizmentixxu d-diversi allegazzjoni tar-rikorrenti billi fl-ewwel lok jghidu illi maghhom tghix fil-fond in mertu hemm it-tifla taghhom u uliedha. Din regghet tghix maghhom wara li sseparat minn ma’ zewggha u qed tistenna li tinghata residenza mid-Dipartiment tad-Djar. Bint l-intimati xehdet f’dawn il-proceduri u kkonfermat dan kollu. Flimkien ma’ dawn ghad hemm joqghodu tnejn ohra minn uliedhom u neputija. L-appartament huwa ta’ binhom li jghix l-Ingilterra u li ried jixtri post f’Malta peress li jkun qieghed spiss hawnhekk. Il-provenjenza tirrizulta mid-dokumenti esebiti. Peress illi l-appartament inxtara minghajr bibien u minghajr kmamar tal-banju u ghamara u binhom ma kienx ikun Malta, huma ghamlu ix-xoghol kollu necessarju *per procura* sabiex ilestu il-fond u jarredawh. Ghalhekk kienu wahlu l-isem ta’ Joseph Vella mal-intercom sabiex il-fornituri tad-diversi oggetti u servizzi ikunu jistghu jiddentifikaw l-appartament. Meta binhom talabhom jistallaw is-servizz tat-telefon, l-intimata kienet infurmata li ma setghetx taghmel dan fuq persuna la ma kienitx prezenti biex tiffirma u ghalhekk applikat f’isimha izda sussegwentement dan kien irregistrat fuq binha. Il-kontijiet tad-dawl u ilma tircievihom fil-fond in mertu u thallashom mill-kont bankarju ta’ binha u kienet hi stess li applikat ghall-istallazzjoni tad-dawl u ilma izda qatt ma

talbet li s-sussidju jinqeleb fuq l-appartament. Il-fond jintuza ukoll minn uliedha l-ohra li jghixu barra minn Malta meta jkunu hawn fuq btala u dan bil-permess ta’ binhom. Wara kollox, l-intimat jichdu li telqu mir-residenza lokata lilhom u ghadhom joqghodu hemm sal-lum;

Bint l-intimati tikkonforma li regghet qed tghix flimkien mal-genituri taghha fid-dar lokata lilhom u maghhom jghix huwa Charles u Christian li jahdem barra minn Malta. Wiehed mill-14 il-ulied l-ohra tal-intimati, jikkonferma li minkejja li m’ghadux joqghod fid-dar lokata, ta’ spiss nhar ta’ Hadd jiltaqa’ ma’diversi minn hutu flimkien mal-genituri tieghu fil-fond in mertu;

Sid l-appartament xehed quddiem l-assistent gudizzjarju waqt li kien qieghed Malta u ikkonferma dak kollu li qalet l-intimata. Huwa cahad li xtara dan il-fond sabiex ommu u missieru imorru jabitaw fih sabiex ohtu tkun tista’ tghix liberament fil-fond in mertu.

Il-girien tal-intimati, ma kkonfermaw xejn minn dak allegat mir-rikorrenti;

Jinsab assodat fil-gurisprudenza in rigward illi l-prova dwar is-sullokazzjoni jew trasferiment “mhix bizzejjed li tkun indizzju jew probabilita’ Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvincenement illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt jizufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga mikrija lilu lil haddiehor. Is-Sid allura jrid jipprova sodisfacentmenet illi l-inkwilin ma kienx zamm ghalih b’mod rejai u mhux fittizzju l-kirja u li konsegwentement ma jkunx ihossu dwarha responsabbli ghall-oggett lokat versu s-sid” (ara **Concetta Theuma et vs Rev. Dun Giuzeppi Mercieca App 20.02.1996)**. Il-Bord iqis illi dan l-insenjament hu meritevoli ta’ invokazzjoni fil-kaz odjern ghaliex minkejja li r-rikorrenti ressqu diversi provi cirkostanzjali bl-iskop li juru li l-intimati ghamlu zmien jghixu gewwa fond iehor almenu sa ma ircevew l-odjerna procedura, dawn il-provi kienu in parti zmentiti u di piu’ ma jurux kollettivament u b’mod univoku illi l-intimati telqu

mill-fond lilhom lokat u zvestew ruhhom minn kull interess fih. Anke jekk jirrizulta illi ghal perjodu ta' xahar u nofs, sa ftit wara li r-rikorrenti intavolaw dawn il-proceduri, l-intimati kienu registrati ghas-sussidju fuq kontijiet tad-dawl u ilma fuq l-appartament u anke jekk l-intimata kellha servizz tat-telefon registrat fuq isimha fuq l-istess appartament, ma jistghax b'hekk u ghalhekk biss ifisser li avverat sullokazzjoni jew trasferiment tal-fond lokat ghaliex mhumiex b'hekk jirrisjedu fil-fond in mertu. Dan anke ghaliex kif jirritjenu l-Qrati taghna, "ma huwiex l-iskop tal-ligi li jivvantaggja lis-sid biex dan japprofitta ruhu minn kull cirkostanza biex jippriva lill-inkwilin tieghu mit-tgawdija tal-fond u l-protezzjoni tal-ligi specjali (Vol XLII p I p 302). Cirkostanzi li setghu ifissru hafna ghar-rikorrenti mhux necessarjament jekwivalu ghal provi sodisfacenti ghal dan il-Bord. Meta r-rikorrenti jghidu li l-intimat indika l-isem tieghu fuq l-*intercom* fil-parti komuni, dan fil-fatt huwa spjegat b'mod accettabbli meta wiehed jara r-ritratt esebit mill-istess rikorrenti fejn allura tidher bicca karta zghira cirka erba centimetri b'erba ta' lewn isfar bil-kemm qed izzomm imwahhla u tperper fejn suppost hemm l-isem tal-okkupant indikat. Din hija karta li komunement tintuza biex wiehed jaghmel notament biex ma jinsiex xi haga u certament mhux mod kif wiehed juri b'mod permanenti li qieghed jirrisjedi f'dak il-post. Dejjem skond l-insenjament tal-Qrati, r-rikorrenti jehtieg juri li l-intimat ma fadallu ebda interess fil-kirja li invece tbiddlet u qed tkun goduta minn haddiehor li akkwistaha. Mill-assjem tal-provi jirrizulta anzi il-kontra u cioe l-intimati baqghu izommu il-jeddijiet taghhom b'mod rejali u mhux fittizzju fuq il-fond lokat u ghalhekk il-Bord ma jistghax jaqbel mar-rikorrenti fl-intimazzjoni taghhom li l-intimati m'ghadhomx jaghmlu uzu mill-fond u li ssullokawh lil-terzi.

Ghal dawn il-motivi, jichad it-talba bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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