MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-5 ta' Mejju, 2014

Rikors Numru. 98/2010

Jesmond Portelli (ID253768M)

Vs

Alfred Pace (ID1108044M) u Vincenza Pace u wara l-mewt taghha l-atti kienu trasfuzi f'isem Jason Pace (ID225871M) u Joanne Camilleri (ID290368M) b'digriet tal-bord tal-14/8/12 u b'digriet tat-2.5.2011 kien kjamat in kawza Nazzareno Portelli.

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huma proprjetarju tal-fond numru 177, Zerafa Street, Marsa, li huwa jikri lill-intimat ghal skopijiet kummercjali kif jirrizulta mir-ricevuti hawn annesi u mmarkati bhala Dok.A bil-kera ta' €186.34 fis-sena pagabbli kull l-1 ta' Lulju.

Illi, a tenur ta' l-Artiklu 1531(D) tal-kap. 16 tal-Ligijiet ta'Malta, din is-sena huwa talab l-awment ta'l-imsemmi fond b'zieda ta' 15% fuq il-kera tas-sena antecedenti pero' b'zewg ittri tal-15 ta' Lulju, 2010 u 2 ta' Awwissu, 2010 li kopji taghhom qeghdin jigu annessi bhala Dok. B u Dok. C hu gie mgharraf li l-fond in kwistjoni qed jigi wzat ghal skopijiet residenzjali.

Illi dan huwa bdil fid- destinazzjoni tal-fond mhux awtorizzat u konsentit mir-rikorrenti stante illi kif jirrizulta mill-istess ricevuti l-fond in kwistjoni kien qed jigi wzat skopijiet kummercjali ossia bhala mahzen.

Illi l-esponenti interpella lil-intimat biex jizgumbraw mill-fond imsemmi u biex ihallsu l-kera awmentata a tenur ta' l-Artikolu 1531(D) tal-kap .16 tal-ligijiet ta'Malta pero' baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna r-ripreza tal-fond 177, Zerafa Street Marsa stante bdil fil-destinazzjoni tal-fond mhux awtorizzat u konsentit mir-rikorrenti u

in vjolazzjoni tal-kap 69 tal-ligijiet ta' Malta u/jew nuqqas ta' hlas ta' kera skond il-ligi a tenur tal-artikolu 1531K tal-Kap 16 u dan taht dawn il-pattijiet u kundizzjoniet li dan l-Onorabbli Bord jogghbu xieraq u opportun.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid hekk:

1. Preliminarjament l-insosteniblita' tal-azzjoni promotura u n-nuqqas ta'integrita' tal-gudizzju in kwantu illi l-azzjoni ppresentata u inizjata minn Jesmond Portelli wahdu meta in effetti huwa ma hux is-sid solitarju izda huwa f'ko-proprjeta' ma' huh Nazzareno sive Rennie Portelli (vide 50/2003GG – Josephine sive Joy Attard et vs Melita' Azzopardi et – deciza 9.06.2010);

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju illi mhux minnu illi fond de quo isir uzu kummercjali minnu izda huwa residenzjali kif ser jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza;

3. Ukoll minghajr pregudizzju, illi qatt ma kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-kirja minghajr awtorizazzjoni jew kunsens proprju ghaliex il-fond dejjem intuza mill-mittenti ghall-iskop residenzjali taghhom;

4. Salv risposta ulterjuri.

Ra wkoll ir-risposta tal-kjamat in kawza Nazzareno sive Rennie Portelli li tghid hekk:

Illi huwa minnu illi t-talbiet tar-rikorrenti huma gusti u ghandhom jigu milqugha stante illi ahna proprjetarji, indivizament bejnietna tal-propjeta' 177, Zerafa Street, Marsa li ahna werritna minghand Concetta Briffa' skond it-testment taghha tat-28 ta' Frar, 1989, fl-atti tan-nutar Joseph Spiteri;

> Illi l-fond imsemmi kien mikri lill-intimat Alfred u Vincenza Pace ghall skopijiet kummercjali kif jirrizulta mir-ricevuti miktuba minn Alfred Pace stess fuq il-ktieb tal-kera li kopji taghhom huma esebiti mar-rikors prezentat minn Jesmond Portelli;
>
> Illi ahna sirna nafu illi Alfred u Vincenza Pace ghal skopijiet residenzjali minkejja l-kirja kummercjali li huwa kellu u ghalhekk ahna m'accettajna iktar kera minn ghandhom.
>
> Illi dan it-tibdil igib bdil fid-destinazzjoni tal-fond stante illi qabel il-fond kien qieghed jigi uzat bhala mahzen oltre' l-fatt illi minkejja li gew mitluba biex ihallsu l-awmenti fil-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 a tenur ta' Artikolu 1531(d) tal-kap.16 tal-ligijiet ta' Malta, huma baqghu inadempjenti.
>
> It-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu milqugha bl-ispejjez kontra Alfred u vincenza Pace.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ra l-verbal tas-seduta tat-2 ta' Mejju 2011 fejn kien registrat illi l-intimati rtiraw l-ewwel eccezzjoni;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza, r-rikorrenti *qua* sidien ta' fond mikri lill-intimati qieghdin jitolbu r-ripreza tieghu fuq il-premessa ta' bdil fid-destinazzjoni tieghu u nuqqas ta' hlas ta' kera bl-ahhar kawzali mizjuda fil-mori. Tajjeb li jkun senjalat *in primis* illi r-rikorrenti u l-kjamat in kawza, li ma opponiex it-talba, wirtu dan il-fond mill-beni taz-zija taghhom madwar erba' snin qabel ma kienet intavolata l-kawza;

Ir-rikorrenti jghid illi l-intimat kien intalab ihallas awment fil-kera fit-termini tal-artikolu 1531D tal-Kap 16 li jipprovdi ghal-zieda fil-kera ta' fondi kummercjali. L-intimat oggezzjoni ghal dik it-talba fuq il-premessa li l-fond huwa wiehed residenzjali u fattwalment huwa r-residenza tieghu. B'hekk ir-rikorrenti, li jghid li l-fond huwa mikri ghal-skopijiet kummercjali, jargomenta li l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-fond minghajr il-kunsens tieghu minn wiehed kummercjali ghal wiehed residenzjali;

Ezaminat l-assjem tal-provi jemergi illi r-rikorrenti jafu ftit li xejn fuq in-natura ta' din il-kirja u qieghdin jistriehu fuq ir-ricevuti tal-kera mahruga matul is-snin. Tajjeb li tkun hawn riprodotta wahda miz-zewg ricevuti esebiti ghaliex din ser tifforma l-pern ta' dawn il-konsiderazzjonijiet. "Malta 1/7/09 - Received of M Alfred Pace the sum of E186.34 being 1 yr rent in advance for house, 177 Zerafa St. Marsa from the 1/7/2009 up to the 30/6/2010 for business premises." Ghas-sena ta' wara inharget l-istess ricevuta bid-differenza illi l-figuri €186.34 kienu ingassati u minflok ddahlet il-figura €219.22 b'kalegrafija differenti u dan ser ikun spjegat aktar 'l quddiem. (Dokument a fol 11). Din l-ahhar ricevuta izda mhix iffirmata. Ir-rikorrenti Jesmond Portelli jaf biss li l-intimat jghix fil-fond u jahseb "li juzah ghal business ukoll, pjuttost bhala ufficcju ghaliex fil-verita ma nafx x'juzah bhala business" (fol 9). Il-kjamat in kawza Nazzareno Portelli li ghamel sitt snin jghix ftit bibien 'l fuq qatt ma ta kaz x'uzu qed isir minn dan il-fond la qabel wiret u anqas wara;

L-intimat spjega illi huwa ilu juza l-fond bhala residenza tieghu ghal dawn l-ahhar sebgha u erbghin sena. Ir-ricevuta dejjem hekk inkitbet ghaliex peress illi kellu negozju ma' hutu u kien jahzen affarijiet relatati ma' karozzi "biex inkun fis-sewwa u hadd ma jghid xejn l-ircevuta kienet tinzel li huwa business premises" (fol 14). L-intimat ressaq bhala xhieda liz-zewg uliedu li huma ko-intimati u girien tieghu biex juri li huwa dejjem ghex hemmhekk mal-familja tieghu izda llum jghix wahdu wara li uliedu zzewgu u martu mietet. Kontijiet tad-dawl u ilma juru ukoll li fond huwa registrat bhala wiehed domestiku fuq l-intimat;

Ikkunsidra inoltre illi l-ispjegazzjoni vantata mill-intimat dwar ir-ricevuta ghall-kera minnu mhallsa hija wahda krediblli u ghandha mis-sewwa. Din ir-ricevuta turi primarjament illi l-kera qed ikun percepit ghal kiri ta' dar. Hlas ta' kera awmentata bir-rata applikabbli ghal-fond kummercjali kien ser iqieghed lill-intimat f'posizzjoni fejn kien ikollu jispjega ghaliex accetta li jhallas kera kummercjali meta qed juza l-fond bhala residenza izda kien ghaqli bizzejjed biex ma jaqghax f'din it-trappola. Wara kollox kif tinsenja l-gurisprudenza "*ricevuta mhix hlief kwittanza tal-kera u d-destinazzjoni tal-fond fiha mhix konklussiva biex b'mod definit turi x'kien l-intendiment tal-kirja*" **- Giraldu Camilleri vs Carmelo Tonna et App 12.1.2005** . "*Ricevuta tista tkun punt relevanti izda mhux necessarjmanet deterimanti*" **– Angelo Fenech et vs Peter Muscat Xerri App 21.3.97.** Dan l-insenjament qed ikun abbracjat minn dan il-Bord ghaliex il-fatti jiddemostraw illi n-natura tal-kirja odjerna hija b'mod inkonfutabbli dik ta' residenza. Punt li donnu sfugga lir-rikorrenti hu li dan il-fond kien inizjalment inghata lill-intimati b'titolu ta' enfitewsi temporanja. L-intimat esebixxa l-ewwel kopja ta' att notarili tas-17 ta' Marzu 1966 in atti Nutar Dottor Joseph Gatt li permezz tieghu is-Sinjorina Maria Concetta Gatt ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-intimati "id-dar il-Marsa, Zerafa Street numru 177". Issa naturalment l-koncessjoni ta' dar ma jfissirx bilfors li dik id-dar ghandha tintuza bhala dar sakemm ma jkunx hekk regolat bil-kuntratt. Dan qed jinghad ghaliex il-parti rimarrenti tal-kuntratt hix esebita ghaliex ma kienitx fil-pussess tal-intimat meta intalab jixhed in subizzjoni. Izda mat-terminazzjoni ta' din ic-cessjoni 17-il sena wara, l-fatt illi l-intimati qed jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera juri biss illi din kienet residenza ghaliex il-konverzjoni a xelta tal-pussessur minn enfitewsi temporanja ghall-titolu ta' kera wara t-terminazzjoni tal-enfitewsi hija biss permissibbli jekk il-possessur ikun qed juza l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu fost rekwiziti ohra ex artikolu 12 Kap 158. Il-Bord ghalhekk huwa aktar milli konvint illi dan il-fond dejjem intuza mill-intimati bhala r-residenza taghhom u konsegwentement qatt ma kien hemm bdil fid-destinazzjoni tieghu;

Illi fit-talbiet kif mizjuda taghhom, r-rikorrenti qieghdin ukoll jitolbu r-ripreza fuq il-premessa li l-intimati ma hallsux il-kera fit-termini tal-artikolu 1531K tal-Kap 16. Dan l-artikolu jirraviza li meta fond jintuza kemm ghal skop ta' abitazzjoni kif ukoll bhala fond kummercjali u tithallas kera wahda, dan ghandu jitqies bhala fond t'abitazzjoni u jkun soggett ghar-rati tal-kera stabiliti ghal fondi kummercjali. Pero' bid-dovut rigward din it-talba hija guridikament insostenibbli ghaliex mhux bizzejjed li r-rikorrenti jivvantaw din it-talba bil-kliem "u/jew nuqqas ta' hlas skond il-ligi a tenur tal-art 1531K". Mhuwiex gust li r-rikorrenti l-ewwel jghidu li l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-fond minn wiehed kummercjali ghal wiehed residenzjali imbaghad bhal donnu b'mod alternativ jghidu li l-intimati naqsu milli jhallsu l-kera kif awmentata ghall-fondi residenzjali meta uzati ghal skopijiet kummercjali. In-nuqqas ta' hlas ta' kera kien diversi drabbi trattat minn dan il-Bord u l-Qrati qablu u huwa palezi u indiskuttibbli li sabiex tirnexxi tali talba jehtieg li jkun hemm prova ta' interpellanza u l-impuntwalita' tal-hlas wara dik it-talba. L-intimati kienu mitluba jhallsu kera ghal fond kummercjali minghajr spjegazzjoni ghajr li l-fond huwa wiehed kummercjali. Huma rrifjutaw proprju ghaliex il-fond mhuwiex wiehed kummercjali u biex jikkawtelaw id-drittijiet taghhom ddepozitaw il-kera taht l-awtorita' tal-Qrati. Dak id-depozitu kellu bhala l-effett il-protezzjoni moghti mil-ligi u ghalhekk ma jistghax issa jkun pretiz zgombru fuq il-kawzali ta' nuqqas ta' hlas tal-kera. Il-kerrej ghandu kull dritt ma jaccettax li l-fond huwa wiehed kummercjali meta jkun jaghmel sia bhala wiehed residenzjali kif ukoll bhala wiehed kummercjali u dan minhabba li l-kera applikabbli hija dik kummercjali. Dik il-vertenza hija wahda li ghandha tkun deciza minn dan il-Bord fuq talba ghalhekk u rifjut ta' hlas mill-inkwilin fuq dik il-bazi ma jfissirx li ghandu jitqies li hu moruz fil-hlas tal-kera.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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