MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-16 ta' Marzu, 2015

Rikors Numru. 36/2009

Edward u Mary Rose konjugi Borg

vs

Edward Bartlett

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur:

Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond kummercjali li kien maghruf bl-isem 'The Cavern' numru 4, Mrabat Street, Sliema;

Illi dan il-fond jinsab okkupat mill-intimat li beda juza l-istess ghar-residenza ordinarja tieghu oltre ghall-uzu kummercjali, liema uzu ta' natura residenzjali kienet qieghda tigi esercitata minghajr il-kunsens tar-rikorrenti sidien tant illi l-kera relattiva fl-ammont ta' seba liri maltin fix-xahar (Lm7) illum ekwivalenti ghal €16.30 ma kinietx qed tigi accettata mill-istess rikorrenti u l-intimat beda jiddepozita l-istess taht l-Awtorita' tal-Qorti;

U peress illi l-intimat ilu ma juza l-fond inkwistjoni ghal skopijiet kummercjali cioe bhala hanut tal-catering ghal dawn l-ahhar sebgha snin;

U peress illi allura l-istess intimat ma ghandux jokkupa l-fond kummercjali ghall-iskop li ghalih kien inghata u kwindi biddel id-destinazzjoni tal-istess fond;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu ghar-ragunijiet premessi tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess liberu u vakanti tal-fond inkwistjoni u konsegwentement jordna lill-intimat sabiex jizgombra l-barra mill-precitat fond fi zmien qasir u perentorju li ser joghgbu jiffissa dan l-istess Bord.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta tal-intimat:

It-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Il-fond inkwistjoni kien jintuza kemm ghall-abitazzjoni kif ukoll ghall-kummerc, ghalkemm l-iskop ewlieni kien dak residenzjali. L-esponent ghadu jokkupa l-istess fond bhala l-unika residenza tieghu kif legalment huwa intitolat li jaghmel.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti, bhala sidien ta' fond, adew lil dan il-Bord biex jawtorizzahom jirriprendu fond li jinsab okkupat mill-intimat. Ir-rikorrenti evitaw li jghidu car u tond li dan il-fond huwa mikri lill-intimat u dan ghar-raguni evidenti illi hemm pendenzi bejn il-partijiet li jmorru lura ghal dawn l-ahhar 20 sena kif ser jirrizulta aktar 'l quddiem, izda la darba adew lil dan it-tribunal specjali bi premessi u talbiet ta' kompetenza tieghu, jikkonsegwi illi l-fond huwa okkupat mill-intimat b'titolu ta' lokazzjoni;

Mill-assjem tal-provi jemergi illi r-rikorrenti kienu taw dan il-fond b'titolu ta' subenfitewsi temporanja lill-ahwa Vincent u Carmelo Grech lura fis-sena 1965 bhala hanut u dan ghall-perjodu ta' sbatax-il sena. In segwitu u fl-inizzju ta' din l-koncessjoni, l-ahwa Grech ghaddew il-fond lill-intimat u lil martu minnu promorta. Mat-tmiem tal-koncessjoni subenfitwetika, igifieri fis-sena 1982 beda l-inkwiet kollu bejn ir-rikorrenti u l-intimat ghaliex r-rikorrenti bdew jirrifjutaw li jaccettaw il-kera u ghadhom jirrifjutaw li jaghmlu hekk sal-gurnata tal-lum. Ir-raguni ghaliex ir-rikorrenti qeghdin jirrifjutaw li jippercipixu l-kera hi li l-fond inkera bhala hanut u

maz-zmien l-intimat waqaf milli jiggestixxi l-hanut u kkonvertieh f'residenza. Min-naha tieghu l-intimat jghid illi huwa kera l-fond bhala residenza, utilizza parti minnu bhala hanut ghall-ikel izda maz-zmien waqaf milli jaghmel dan u baqa' juzah biss bhala residenza. L-intimat ghalhekk isostni illi il-kirja kienet wahda ta' *casabottegha* u l-fatt li naqas milli jiggestieh bhala hanut m'ghandhiex issa tesponieh ghat-telf tat-titolu lokatizju;

Huwa pacifiku bejn il-partijiet illi l-koncessjoni subenfitewtika kienet wahda ta' hanut u li bhala subenfitewti l-ahwa Grech setghu juzawh, inkluz li jikruh lil terzi, ghall-liema skop riedu u dan fil-mansjoni tad-drittijiet taghhom bhala enfitewti la darba ma kienux ristretti b'xi mod mill-kuntratt ta' trasferiment. Huwa terren komuni ukoll bejn il-partijiet illi dan il-fond ghandu dhul wiehed biss li huwa minn faccata ta' hanut. Ir-rikorrenti izda isostnu illi s-subenfitewti krew il-fond lill-intimat ukoll bhala hanut tant li beda joperah flimkien ma' martu u kien sar popolari hafna. Malli waslet fi tmiemha l-koncessjoni subenfitewtika l-intimat kien offra li jibqa' jikri l-fond bl-istess kera izda r-rikorrenti rrifjutaw u ghalhekk talbu lill-intimat jillibera l-fond la darba kienu qed jikru hanut u mhux residenza li kienet tintitola lill-intimat jibqa' jirrisjedi fih. Dan ghamluh anke permezz ta' zewg kawzi, wahda quddiem il-Qorti Kummercjali u ohra quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili izda minghajr ebda success kif ser ikun kunsidrat aktar 'l isfel. L-intimat, invece, jghid illi meta gie Malta ma martu kienu qieghdin ifittxu post fejn jirrisjedu u hadu dan il-fond b'kera minghand l-ahwa Grech bhala residenza. Sabiex joholqu introjtu ghalihom, l-intimat u martu kienu iddecidew li jibdew jigestixxu dik il-parti tal-fond li fil-passat kienet gia utilizzata bhala hanut. Ghalhekk ghaxar xhur wara li bdew jirrisjedu fih, talbu lill-omm r-rikorrenti titrasferixxi l-licenzja tal-hanut ghal-bejgh ta' xorb u ikel minn fuqha ghal fuqhom u din kienet milqugha mill-Pulizija u l-licenzja inhareg fit-13 ta' Settembru 1966 (Dok EB1 a fol 47). L-intimat ezebixxa l-ewwel ricevuta tal-kera moghtija lilu mill-ahwa Grech u mahruga fl-14 ta' Frar tas-sena 1966 (Dok EB2 a fol 48). Din taqra hekk: "*Received of Mr Jane Bartlett the sum of L7.0.0 being for one month rent on advance for shop combined with the house (Remilum Bar) – from 14/2/66 till 14/3/66";*

Issa ghalkemm kif kostantement ritenut mill-Qrati taghna, r-ricevuta mhix hlief kwittanza tal-kera u d-destinazzjoni tal-fond fiha mhix konklussiva biex jinghad b'mod definit x'kien l-intendiment tal-kirja - **Giraldu Camilleri vs Carmelo Tonna et App 12.1.2005,** dan jehtieg li jkun kunsidrat flimkien mas-sentenzi tal-Qorti prolatati fil-vertenzi precedenti bejn il-partijiet. Fil-11 t'Ottubru 1989, l-Qorti tal-Kummerc kienet cahdet it-talba tal-attur, r-rikorrenti odjern, sabiex jiddikjara illi l-intimat u martu ma kellhom ebda titolu fuq il-fond wara t-terminazzjoni tas-subenfitewsi temporanja (Citazzjoni numru 465/82). Dik is-sentenza kienet annullata mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Mejju 1992 wara li l-Onorabbli Qorti ssollevat *ex officcio* l-eccezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* ghaliex dik il-materja kienet kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. L-Qorti fissret illi "*Ma huwiex spjegat kif min ghandu titolu ta' lokazzjoni jista' fl-istess hin jigi kunsidrat li huwa qed jokkupa l-fond minghajr titolu ... Kien ghalhekk konsegwenzjali li l-konvenuti jecepixxu illi billi huma ghandhom titolu ta' lokazzjoni – kif jammetti l-attur – sakemm din tissusisti – Il-Qorti tal-Kummerc m'hiex kompetenti li tiehu konjizzjoni tat-talba …*" Issa la darba kien gia accettat mill-Qorti li hemm titolu ta' lokazzjoni, din il-lokazzjoni setghet tkun biss ghal skop residenzjali biex tikkwalifika bhala kirja b'obbligu ta' rikonoxximent mis-sidien wara t-tmien tat-titolu temporanju tas-subenfitewti. Tant hu hekk illi, kif tajjeb osserva l-intimat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, dan kien il-qofol tas-sentenza fl-ismijiet **Edward Borg et vs Edward Bartlett** (Citaz 1876/00 JRM deciza fit-8 ta' Novembru 2001: "*meta wiehed jara b'reqqa s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell f'Mejju tal-1992, ghandu jsib li hija annullat is-sentenza tal-ewwel grad sewwasew ghaliex ikkonfermat li kienet tezisti kirja siewja favur l-imharrkin f'dik il-kawza (l-imharrkin f'din il-kawza wkoll) dwar l-istess post li minnu qeghdin jintalbu jinhargu f'din il-kawza u fuq l-istess kawzali li huma kienu qeghdin izommu l-post minghajr titolu*";

Jorbot ma dan, issa, dak li gia osserva dan il-Bord *supra* fir-rigward tal-ezitazzjoni tar-rikorrenti meta jippremettu illi l-intimat qed jokkupa l-fond bhala residenza. Dan qaluh bl-intenzjoni ovvja illi la darba mhux qed isir uzu kummercjali mill-fond izda qed ikun okkupat ghal skop ta' residenza allura hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Dan izda huwa tentattiv b'mod iehor tar-rikorrenti sabiex jiehdu lura l-pussess tal-fond bl-awtorizzazzjoni, din id-darba, tal-Bord tal-Kera. Dan izda huwa destinat li jfalli ghaliex mill-assjem tal-provi jemergi illi l-iskop tal-kirja kienet wahda mista, igifieri, u kif tajjeb jghid l-intimat, ta' *casa bottegha*. Minkejja dan, fl-inizzju tal-kirja l-fond kien jintuza ghal skopijiet residenzjali li maz-zmien beda jintuza ukoll ghal skopijiet kummercjali u rega rriverta ghal-skop residenzjali wara li l-intimat waqaf mill-gestjoni tieghu bhala hanut.

Illi ghalhekk ma jirrizultax dak premess mir-rikorrenti, igifieri illi l-kirja tal-fond kienet wahda kummercjali u jirrizulta minflok illi l-kirja kienet ghal skop ta' residenza. Ghalhekk il-Bord ma jistghax jaqbel li kien hemm bdil fid-destinazzjoni bin-nuqqas ta' uzu kummercjali tal-fond;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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