BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 66/2012

Carmelo Gatt (KI 305754M) u
Joseph Gatt (KI 261251M)

vs

Peter Gravina

Illum 14 ta' Lulju, 2016

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

1. Illi huma proprjetarji tal-fond 13, Flat 2, Triq il-Pitkali Marsa, illi huma kienu jikru lil intimat sa mill-1999, bil-kera ta' mitejn u disa' u sebghin Ewro u tnejn u sebghin centezmu (€279.72) fis-sena, liema kera kienet tithallas nhar il-31 ta' Mejju ta' kull sena.

2. Illi permezz ta’ avviz (kongedo), mibghut lill-intimat nhar it-13 ta’ April 2011, l-esponenti infurmaw lill-intimat illi ma kienitx l-intenzjoni taghhom illi igeddu l-kirja ta’ l-imsemmi fond ghal wara l-31 ta’ Mejju 2011, u ghaldaqstant interpellawh sabiex sa dik id-data jirritorna c-cwievet, wara li jbattal l-istess fond mill-oggetti tieghu (DOK CG1)

3. Illi, nonostante dan l-avviz (kongedo), l-intimat baqa’ inadempjenti, u l-esponenti interpellawh permezz ta’ ittra gudizzjarja pprezentata nhar il-5 ta’ Settembru 2011, sabiex jivvaka bil-pussess vakanti l-imsemmi fond, u jirriotrna c-cwievet fi zmien hmistax (15)-il jum, (Dok CG2)

4. Illi nonostante din l-ittra gudizzjarja, l-intimat baqa’ jokkupa l-imsmemi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

5. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

6. Illi fl-opinjoni ta’ l-esponenti, l-intimat ma ghandu ebda difiza xi jressaq kontra t-talbiet that dedotti, u ghalhekk jitolbu li r-rikors jigi trattat bil-procedura sommarja a tenur ta’ l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Ghaldaqstant, in vista tal-premess l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex fl-ewwel lok:

1. jiddeciedi dan ir-rikors bil-procedura sommarja a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. jiddikjara illi l-intimat Peter Gravina qieghed jokkupa il-fond 13, Flat 2, Triq il-Pitkali Marsa, minghajr ebda titolu validu skont il-ligi; u

3. Tordna lill-istess Peter Gravina, jivvaka bil-pussess vakanti favur l-esponenti, il-fond 13, flat 2, Triq il-Pitkali Marsa, u dan fi zmien qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa.

Bl-ispejjez inkluz dawk ta' l-ittra gudizzjarja tal-5 ta' Settembru 2011, kontra l-intimat, u b'rizerva ghal kull azzjoni ta' kumpens ghall-okkupazzjoni u danni, li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta ta' l-intimat li tghid hekk:

Li permezz taghha in it temperament ma' dak illi dderiega l-Bord fis-seduta tat-22 t'Ottubru 2012, qieghed jeccepixxi kif fil-fatt diga ghamel illi bejn il-partijiet, wara illi ghalqet il-kirja precedenti, kien hemm ftehim ta' awment ta' kera u l-intimat accetta l-istess tigdid taht l-istess kundizzjonijiet li kien hemm qabel u dan b'kera doppja u cioe €560.

Illi dwar it-terminu il-partijiet ma kienx hemm diskussjoni hlief illi jiggedded ghall-istess zmien u l-esponenti kien ilu fl-istess post ghal ghaxar snin qabel ma s-sidien talbu l-awment tal-kera.

Illi bejn il-partijiet kien hemm ukoll ftehim illi x-xoghol kollu li kellu jsir fil-post biex isir abitabbli jaghmlu l-istess Peter Gravina

illi sahansitra ghamel is-sistema tad-dawl u l-ilma u anke ghamel il-kamra tal-banju.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra illi fis-seduta tat-18 ta' Jannar 2016 il-partijiet ghamlu s-sottomissjonijiet orali taghhom u l-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha mressqa.

Ikkunsidra:

Illi fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed jitolbu l-izgumbrament ta' l-inkwilin ghax it-terminu tal-kirja skada u aktar minn xahar qabel tali skadenza kienu nfurmawh li mhux se jgeddu l-kirja. L-inkwilin jghid illi kien sar ftehim biex il-kirja terga' tigi estiza ghal terminu ta' ghaxar snin u l-kera pagabbli fis-sena tirdoppja.

Illi in sostenn tat-talba taghhom ir-rikorrenti resqu l-affidavits taghhom infushom u d-dokumenti li jsostnu dak li jghidu fl-affidavit. Fl-affidavit tieghu a folio 15 tal-process ir-rikorrenti Joseph Gatt jispjega kif graw l-affirijiet. Jghid illi huma ghamlu diversi xogholijiet fil-fond mertu tal-kawza u mhux minnu li l-intimat ghamel diversi spejjez ghal xoghol strutturali eskluz il-bini tal-washroom. Waqt li kienu qed isiru x-xogholijiet lill-intimat sabulu post iehor fejn joqghod u halsu l-kera r-rikorrenti stess.

Jghidu li kien hemm diskussjonijiet sabiex isir ftehim gdid tal-kera, pero dan qatt ma sehh ghax qatt ma ftehmu. Il-kera zejda li hallas minn jeddu

l-intimat giet ritornata lilu u stante li rrifjutaha giet depozitata favur tieghu permezz ta' cedola fil-Qorti. Ghalhekk la darba l-kirja skadiet, l-intimat ma baqaghlu l-ebda jedd illi jibqa' jokkupa l-fond mertu tal-kawza.

Illi l-intimat isostni li sar ftehim gdid ta' kera ghaz-zmien li hu kien ilu jokkupa l-fond, u jghid li kien ilu ghaxar snin allura t-terminu tal-kirja gdida huwa ta' ghaxar snin u l-kera pagabbli fis-sena kellha tirdoppja minn mitejn u tmenin Ewro (€280) ghal hames mija u sittin Ewro (€580). Jghid ukoll illi ghamel hafna tiswijiet fil-fond u prattikament minn gewwa gabu gdid u jghid ukoll li qed iressaq l-ircevuti ta' l-ispejjez li ghamel.

Jidher li hemm qbil bejn il-partijiet li l-kirja kienet skadiet u ma hemm l-ebda kontestazzjoni f'dan ir-rigward. Fil-fatt fl-affidavit tieghu l-intimat jghid li l-kitba li kellhom sa mill-1999 kienet ghal ghaxar snin: "Meta ghalqu l-ghaxar snin Joseph Gatt kien qalli illi lesti li jgedduli..."

Allura la l-kirja skadiet, biex l-intimat ikollu dritt jibqa' jokkupa l-fond kien hemm bzonn issir kirja gdida izda din il-kirja ma sehhitx ghax il-partijiet ma ftehmux. Tant ma ftehmux li r-rikorrenti baghtu ufficjalment lill-intimat biex jivvaka l-fond kif jidher minn Dok CG1 u CG2 esebiti a folio 4 u 5 tal-process. U x'hin l-intimat baqa' inadempjenti istitwew il-proceduri odjerni kontra tieghu.

Illi fil-fatt ma tressaq l-ebda ftehim ta' kera gdid. Jirrizulta li kien hemm il-hsieb li isir ftehim iehor u li kien hemm diskussjonijiet bejn il-partijiet sabiex jintlahaq ftehim. Izda l-hsieb biss ma hux bizzejjed la darba dan il-ftehim ma ntlahaqx.

Illi l-intimat jargumenta illi li kieku ma kienx hemm dan il-ftehim ma kienx jaghmel l-ispejjez li ghamel u jghid li qed iressaq l-ircevuti relattivi. Izda d-dokumenti li ressaq esebiti a folio 37 sa 75 tal-process, huma biss l-applikazzjoni u l-permess relattiv tal-MEPA ghall-bini ta' washroom, hlas ta' multa ghaliex kien bena minghajr dan il-permess, u l-ispejjez tas-servizz tal-Perit relattivi ghall-istess applikazzjoni. Hemm diversi kopji ta' l-istess dokumenti izda dawk huma l-unici prova li ngabet ta' l-ispejjez li ghamel l-intimat, li fit-totalita' taghhom jammontaw ghal mitt Lira Maltin u hamsin centezmu (Lm100.50) li hamsin Lira Maltin (Lm50) kienu hlas ta' multa ghax l-intimat bena l-washroom bla permess u nhareg Avviz ta' Infurzar kontrih ECF 01174/01 esebit a folio 62 tal-process.

Illi ghalhekk l-intimat ma gab l-ebda prova biex isostni t-tezi tieghu li kien sar ftehim iehor a bazi ta' l-ispejjez li ghamel. In oltre, ma jaghmilx sens li min jaghmel l-ispejjez jaccetta li tirdoppja l-kera.

Illi ghalhekk, l-intimat ma sostna l-eccezzjonijiet tieghu bl-ebda mod.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti. U ghall-fini ta' zgumbrament jipprefiggi terminu ta' zmien tletin (30) jum mil-lum. Spejjez a karigu ta' l-intimat.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur