# FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

## IMĦALLEF

## ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

**ILLUM il-Ħamis, 6 ta' April, 2017**

**Kawża Nru 30**

**Rik. Nru. 542/11JRM**

Mario **GAFA'**

vs

Noel **GAFA'**

**Il-Qorti:**

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq bil-proċedura sommarja speċjali fis-6 ta' Ġunju, 2011, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-attur talab li din il-Qorti: (i) taqta' l-kawża mingħajr smigħ għall-finijiet kollha tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta; u (ii) tikkundanna lill-imħarrek iħallsu s-somma ta' disgħa u sittin elf tmien mija u wieħed u tmenin euro u għoxrin ċenteżmi (€ 69,881.20) bħala sehemu tan-nofs mill-kera bir-rata ta' elfejn tliet mija u disgħa u għoxrin euro u sebgħa u tletin ċenteżmi (€ 2329.37) fix-xahar mill-5 ta' Mejju, 2006, sal-5 ta' Ġunju, 2011, dwar il-ħanut bl-isem ta' "*Gafa' Brothers*" f'numru mija u sebgħa u disgħin (197), Triq Dun George Preca, Marsa. Talab ukoll l-ispejjeż u l-imgħaxijiet legali;

Rat id-degriet tagħha tad-29 ta' Settembru, 2011[1], li bih tat żmien lill-imħarrek biex iressaq Tweġiba Maħlufa wara li wriha tajjeb biżżejjed li kellu raġunijiet biex jitħalla jikkontesta l-kawża;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrek fis-6 ta' Ottubru, 2011, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qal li l-azzjoni attriċi waqgħet bil-preskrizzjoni tal-ħames snin skond l-artikolu 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili. Fil-mertu, laqa' billi qal li l-ftehim tal-kirja ntemm f'Settembru tal-2004, u għalhekk l-attur ma jistax jitlob ħlas ta' kera għaż-żmien bejn l-2006 u l-2011. Jgħid li, wara li ntemmet il-kirja, huwa tħalla jżomm l-istabiliment b'titolu ta' tolleranza mill-istess sidien tal-post (fosthom, l-attur missieru) u għalhekk la kien hemm fis-seħħ xi kirja u wisq anqas xi obbligu tal-ħlas tal-kera. Temm jgħid li l-ġudizzju mhuwiex sħiħ għar-raġuni li l-azzjoni saret minn wieħed mis-sidien, filwaqt li s-sid l-oħra ma daħlitx fil-kawża;

Rat ix-xhieda mressqa mill-partijiet, magħduda dik bil-meżż tal-affidavit;

Rat id-degriet tagħha tas-27 ta' Novembru, 2012, li bih tat żmien lill-partijiet biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-attur fit-3 ta' Jannar, 2013[2];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrek fit-18 ta' Marzu, 2013[3];

Rat l-atti tal-kawża;

Rat id-degrieti li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

***Ikkunsidrat:***

Illi din hija azzjoni għall-ħlas ta' arretrati ta' kera. L-attur, bħala wieħed mis-sidien ta' post li kien inkera bħala stabiliment kummerċjali lil ibnu l-imħarrek, irid li l-istess imħarrek iħallas il-kera miftiehem għaż-żmien ta' ħames snin ta' qabel ma nfetħet il-kawża;

Illi, min-naħa tiegħu, l-imħarrek jilqa' għall-azzjoni tal-attur missieru billi, b'mod preliminari, jgħid li l-azzjoni attriċi waqgħet bil-preskrizzjoni tal-

[1] Paġ. 29 tal-proċess
[2] Paġġ. 89A – 94 tal-proċess
[3] Paġġ. 97 sa 101 tal-proċess

ħames snin skond l-artikolu 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili. Fil-mertu, jilqa' billi jgħid li l-ftehim tal-kirja ntemm f'Settembru tal-2004, u għalhekk l-attur ma jistax jitlob ħlas ta' kera għaż-żmien bejn l-2006 u l-2011. Jgħid li, wara li ntemmet il-kirja, huwa tħalla jżomm l-istabiliment b'titolu ta' tolleranza mill-istess sidien tal-post (fosthom, l-attur missieru) u għalhekk la kien hemm fis-seħħ xi kirja u wisq anqas xi obbligu tal-ħlas tal-kera. Temm jgħid li l-ġudizzju mhuwiex sħiħ għar-raġuni li l-azzjoni saret minn wieħed mis-sidien, filwaqt li s-sid l-oħra ma daħlitx fil-kawża;

Illi mill-fatti li jirrigwardaw l-atti tal-kawża joħroġ li l-attur jiġi missier l-imħarrek u, flimkien ma' martu, huwa s-sid ta' post (stabbiliment kummerċjali) li jġib l-isem "*Gafa' Brothers*" li jinsab f'numru mija u sebgħa u disgħin (197) (qabel kellu n-numru erbgħin (40)), fi Triq Dun Ġorġ Preca (minn issa 'l hemm imsejjaħ "il-post"), fil-Marsa;

Illi bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami li jġib id-data tal-5 ta' Ottubru, 2001[4], l-attur u martu krew lil binhom l-imħarrek il-post flimkien mal-avvjament tal-istess negozju li kien jitmexxa fih, u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Il-kirja kienet qiegħda ssir għal żmien ta' tliet (3) snin mill-1 ta' Ottubru, 2001, u liema żmien seta' jiġġedded b'perjodu ieħor ta' tliet (3) snin taħt kundizzjonijiet imġedda, imbasta l-kerrej jgħarraf lis-sidien bil-fehma tiegħu li jġedded il-kirja mqar sitt (6) xhur qabel ma jintemm iż-żmien miftiehem. Il-kera kellu jkun ta' elf Lira Maltija (Lm 1,000[5]) fix-xahar, li titħallas kull xahar b'lura: madankollu, fl-ewwel sena tal-kirja, il-kera kellu jitnaqqas amministrattivament għal tliet mitt Lira Maltin (Lm 300[6]) kull xahar; fit-tieni sena, mnaqqas għal erba' mija u ħamsin Lira Maltija (Lm 450[7]) kull xahar; filwaqt li fit-tielet u l-aħħar sena, mnaqqas għal sitt mitt Lira Maltija (Lm 600[8]) fix-xahar;

Illi l-attur u martu nfirdu personalment bis-saħħa ta' kuntratt ta' firda personali tas-17 ta' Settembru, 2002[9]. Fl-imsemmi kuntratt, l-attur u martu ftehemu li l-post iżommuh komuni bejniethom;

Illi l-attur baqa' jgħix u jaħdem barra minn Malta sal-2008[10], imma mbagħad f'dik is-sena ngħata s-sensja u reġa' ġie lura Malta. Minħabba l-bidla fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tiegħu, l-attur u martu ippruvaw jaraw jistgħux jilħqu arranġament dwar il-bejgħ tal-post lil binhom u ħwejjeġ oħrajn marbuta mal-kundizzjonijiet li kienu qablu dwarhom fil-kuntratt tal-firda personali, imma qbil ma ntlaħaqx. Sadattant, l-attur reġa' sab

[4] Dok "A", f'paġġ. 4 sa 14 tal-proċess
[5] Li jġibu € 2,329.37 fi flus tal-lum
[6] Li jġibu € 698.81 fi flus tal-lum
[7] Li jġibu € 1,048.22 fi flus tal-lum
[8] Li jġibu € 1,397.62 fi flus tal-lum
[9] Dok "TX", f'paġġ. 23 – 7 tal-proċess
[10] Affidavit tiegħu f'paġġ. 36 u 59 tal-proċess

xogħol barra minn Malta, imma l-qagħda hemmhekk marret għall-agħar u reġa' lura Malta mill-ġdid fi Frar tal-2011;

Illi f'Ġunju tal-2009[11], l-attur bagħat jitlob lil ibnu jħallas il-kera, wara li niżel lura Malta. Sa dak iż-żmien, l-imħarrek qatt ma kien ħallas kera għall-post, għalkemm kien jerfa' l-ispejjeż kollha taż-żamma tal-post[12]. L-attur jgħid li kien talbu għadd ta' drabi bil-fomm meta kien jinżel Malta minn żmien għal ieħor[13]. Billi l-imħarrek baqa' ma tax widen, l-attur reġa' bagħtlu ittra oħra bl-avukat f'April tal-2011[14], ftit wara li raġa' ġie lura Malta, biex jitolbu jħallas "il-kera minnek dovut bir-rati mnaqqsa imsemmija fl-istess kuntratt";

Illi l-attur fetaħ il-kawża fis-6 ta' Ġunju, 2011;

Illi l-kunsiderazzjonijiet legali li jolqtu l-każ jirrigwardaw kemm aspetti marbutin mal-eċċezzjonijiet preliminari u kif ukoll mal-kwestjonijiet fil-mertu;

Illi l-imħarrek iqajjem żewġ eċċezzjonijiet ta' xejra preliminari. L-ewwel waħda titkellem dwar il-preskrizzjoni tal-pretensjonijiet attriċi; filwaqt li t-tieni waħda titkellem dwar jekk il-ġudizzju huwiex sħiħ. Il-Qorti sejra tqis l-ewwel it-tieni eċċezzjoni preliminari (li hija t-tielet eċċezzjoni mressqa) u mbagħad, jekk ikun il-każ, tqis dik tal-preskrizzjoni (li hija l-ewwel eċċezzjoni mressqa);

Illi dwar jekk **il-ġudizzju huwiex sħiħ** l-imħarrek jgħid li l-post ma kienx ta' missieru waħdu, imma ta' missieru u ommu flimkien. Għalhekk, ladarba l-kawża nfetħet minn missieru biss u ommu mhijiex parti fil-kawża, ma hemmx integrita' tal-ġudizzju;

Illi din hija eċċezzjoni li l-liġi titlob li d-deċiżjoni dwarha trid tingħata b'kap għaliha mqar jekk fis-sentenza finali[15]. Illi biex tistħarreġ din l-eċċezzjoni, din il-Qorti trid tħares biss lejn l-att promotorju u d-data li tressaq, indipendentement minn kull konsiderazzjoni oħra[16]. Eċċezzjoni ta' din il-għamla, jekk tirriżulta mistħoqqa, għandha l-effett li teħles lill-parti eċċipjenti milli tibqa' iżjed fil-kawża;

Illi l-imħarrek jgħid li fejn kirja ssir minn aktar minn sid wieħed, hekk ukoll it-talba għall-ħlas tal-kera trid issir mis-sidien kollha. Minħabba f'hekk,

---

[11] Dok "B", f'paġ. 15 tal-proċess
[12] Xhieda tiegħu f'paġġ. 48 – 9 tal-proċess
[13] Xhieda tal-attur fil-kontro-eżami, f'paġġ. 73 – 5 tal-proċess
[14] Dok "D", f'paġ. 17 tal-proċess
[15] Art. 730 tal-Kap 12
[16] App.Ċiv. **15.1.1992** fil-kawża fl-ismijiet ***Żahra deDomenico et vs Żahra deDomenico*** (Kollez. Vol: **LXXVI.i.182**)

jgħid li l-attur missieru ma jistax jitlob il-ħlas ta' sehemu biss mill-kera, imma, jridu jkunu ż-żewġ ġenituri flimkien li jistgħu jagħmlu dan;

Illi din l-eċċezzjoni hija mibnija fuq tliet (3) konsiderazzjonijiet: u jiġifieri (a) li għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, huwa xieraq li dawk kollha li għandhom interess fi kwestjoni għandhom ikunu fil-kawża; (b) li d-dħul ta' kull min għandu interess jagħmel il-ġudizzju iżjed effikaċi, għaliex min mhux fil-ġudizzju mhux marbut bih[17]; u (ċ) jnaqqas il-ħtieġa li jridu jingħataw għadd ta' sentenzi fuq l-istess każ. Minbarra dan, jibqa' dejjem ewlieni fil-konsiderazzjonijiet tal-Qrati li l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' integrita' tal-ġudizzju ma twassalx għan-nullita' tal-proċediment jekk kemm-il darba l-kawża tkun infetħet kontra persuna li kienet leġittimu kontradittur tal-attur, imma mhix l-unika waħda, u dak il-ġudizzju jkun sostenibbli[18] u meta dik l-integrita' tista' tintlaħaq billi wieħed jirrikorri għall-modi proċedurali li huma permessi mil-liġi[19];

Illi, f'każ bħal dan, il-Qorti tista' biss tapplika xi wieħed mill-imsemmija modi proċedurali, imma mhux li teħles lill-parti mħarrka milli tibqa' iżjed fil-kawża, ladarba dik il-persuna tkun tħarrket sewwa[20];

Illi, fuq kollox, ġie għadd ta' drabi mfisser li l-litiskonsorzju – jiġifieri l-ħtieġa li kull min għandu interess fi kwestjoni jkun jagħmel parti minn kawża dwar dik l-istess kwestjoni – ikun meħtieġ fejn l-azzjoni "tkun tendenti għall-mutament ta' rapport jew stat ġuridiku wieħed"[21]. F'każ bħal dan, il-litiskonsorzju huwa meħtieġ u n-nuqqas tal-parteċipazzjoni fil-kawża ta' wħud mill-interessati, kemm bħala atturi inkella bħala mħarrkin, jista' jiġi sostitwit bil-prova ċerta tal-adeżjoni ta' dawk l-interessati għat-talba magħmula minn xi wħud minnhom, u mhux anqas minn hekk[22];

Illi l-azzjoni tal-lum hija waħda għall-ħlas ta' kera arretrat. Ħareġ ukoll li omm l-imħarrek – sidt il-post flimkien mal-attur – ma talbet qatt lil binha biex iħallas il-kera tal-post u lanqas għandha ħajra li tagħmel dan. L-azzjoni attriċi tagħmilha ċara wkoll li t-talba tal-attur hija ta' nofs il-kera li jippretendi li ibnu kien imissu jħallas għall-kirja tal-post u mhux għas-somma kollha. Dik it-talba ma timmira bl-ebda mod li tibdel ir-relazzjoni ġuridika li, formalment, hemm bejn l-attur u l-imħarrek: għall-kuntrarju, ittenniha, għaliex imsejsa fuq il-presuppost li dik ir-relazzjoni ġuridika nisslet ir-raġuni tat-talba attriċi;

---

[17] Art. 237 tal-Kap 12
[18] Ara App. Ċiv. **28.1.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***J. Borġ et vs F. Vassallo noe***, b'kuntrast u fil-limiti ta' App. Ċiv. **4.12.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Tabone et vs Micallef et*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.1188**)
[19] Per eżempju, taħt l-artikolu 175(1), 960 jew 961 tal-Kap12
[20] Ara P.A. **3.10.1964** fil-kawża fl-ismijiet ***Mifsud vs Mifsud*** (Kollez. Vol: **XLVIII.ii.1161**)
[21] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **20.1.1961** fil-kawża fl-ismijiet ***Ċiappara vs Caruana*** (Kollez. Vol: **XLV.i.13**)
[22] Ara, App. Ċiv. **3.4.1964** fil-kawża fl-ismijiet ***Scicluna vs Azzopardi noe*** (Kollez. Vol: **XLVIII.i.233)**

Illi, fid-dawl tal-prinċipji fuq imsemmija, il-Qorti tasal għall-fehma li l-eċċezzjoni mhijiex tajba u l-ġudizzju huwa sħiħ;

Illi għal dak li jirrigwarda **l-eċċezzjoni li l-azzjoni attriċi waqgħet bil-preskrizzjoni tal-ħames snin**, l-imħarrek jistrieħ fuq l-artikolu 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili;

Illi l-attur jargumenta li din l-eċċezzjoni ma tistax tintlaqa' għaliex il-kuntratt tal-kirja sar bis-saħħa ta' att pubbliku u għalhekk ma tgħoddx il-preskrizzjoni tal-ħames snin, imma dik tat-tletin (30) sena maħsuba fl-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili. Minbarra dan, iżid jgħid li ladarba l-imħarrek ma ċaħadx li l-ammont huwa dovut, b'hekk ġie li stqarr li l-ammont huwa dovut, iżjed u iżjed meta xehed li l-ħsieb tiegħu kien li jikseb sehem l-attur mill-post b'xiri mingħandu;

Illi, min-naħa tiegħu, l-imħarrek jisħaq li l-attur ma jistax jitlob ħlas ta' arretrati ta' kera li jmorru lil hinn minn ħames snin qabel ma nfetħet il-kawża. Iżid jgħid li din l-eċċezzjoni tiegħu tgħodd ħafna aktar meta wieħed iqis li l-kuntratt tal-kirja ntemm fl-2004, meta skada ż-żmien konvenzjonali tal-kirja kif miftehma;

Illi l-Qorti tinnota li fis-sewwa t-talba tal-attur tirrigwarda ħlas ta' arretrati ta' kera li ma jmorrux aktar 'il bogħod minn ħames snin qabel ma nfetħet il-kawża. Għalhekk, sa ċertu punt, l-eċċezzjoni tqajmet għalxejn. Jidher li ż-żewġ partijiet insew din iċ-ċirkostanza u ntilfu jittrattaw il-kwestjoni daqslikieku l-attur qiegħed jitlob il-ħlas tal-arretrati tal-kera sa mill-bidunett tal-kirja;

Illi, madankollu, minħabba li l-Qorti hija marbuta li tqis l-eċċezzjoni b'kap għaliha fis-sentenza, ikollha tistħarriġha xorta waħda, ukoll għaliex il-partijiet qajmu aspetti tal-eċċezzjoni li jiswa li l-Qorti tqishom minħabba f'hekk;

Illi l-Qorti tqis li, bħal fil-każ ta' kull eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, iż-żmien imsemmi mill-imħarrek għandu jkollu bidu, kif jgħid l-artikolu 2137 tal-Kodiċi. Il-kwestjoni hi jekk, f'dan il-każ, iż-żmien li fih seta' jintalab il-ħlas tal-kera kienx jgħaddi minn dak inhar li kien dovut jew jekk setax jintalab f'xi żmien ieħor wara, ladarba r-rata tal-kera tinsab stabilita fil-kuntratt tal-kirja nnifsu. Hija ħaġa magħrufa li hija l-liġi nnifisha li f'kull każ tistabilixxi ż-żmien minn mindu jibda jgħaddi u fih jagħlaq xi perjodu preskrittiv. Meta titqajjem l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, il-Qorti trid dejjem u f'kull każ issib liema tkun id-data li minnha jibda għaddej iż-żmien preskrittiv u

jekk mill-provi dik id-data ma toħroġx, l-eċċezzjoni trid titwarrab u ma tintlaqax[23];

Illi l-imsemmi artikolu 2137 jagħmilha ċara li biex wieħed iqis minn meta jibda għaddej iż-żmien preskrittiv dwar xi azzjoni, ma jittieħed l-ebda qies tal-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha tkun tmiss xi azzjoni. Fi kliem ieħor, biex żmien ma jibdiex għaddej kontra l-persuna li jkollha dritt ta' azzjoni, irid ikun hemm impossibilita' lil hinn mir-rieda ta' dik l-istess persuna li tkun ġejja minn kawża barranija li dik il-persuna ma setgħetx tinqala' minnha[24];

Illi fil-każ tal-lum, iż-żmien tal-preskrizzjoni dwar kull waħda mill-iskadenzi ta' kera pretiżi mill-attur beda għaddej minn dak inhar li kien imissha titħallas. Minbarra dan, huwa stabilit ukoll li fl-obbligazzjonijiet ta' ħlas li jsir minn żmien għal żmien (bħalma hu l-każ ta' ħlasijiet ta' skadenzi ta' kera) kull skadenza tifforma kreditu distint ("*quid unum*") u sħiħ[25]. Għalhekk, kull darba li għalqet skadenza (fil-każ tal-lum kienet tagħlaq skadenza kull xahar b'lura) ż-żmien biex l-attur seta' jfittex għall-ħlas tagħha, jew għall-ħlas kif miftiehem li suppost kellu jkun, kien jibda jgħaddi mill-għeluq ta' kull waħda minn dawk l-iskadenzi;

Illi l-Qorti lanqas ma ssib tajjeb l-argument tal-attur li ladarba l-kirja saret b'att pubbliku, il-preskrizzjoni dwar il-ħlas ta' arretrati tal-kera kellha tkun ta' tletin sena. Huwa aċċettat li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 2156 tal-Kodiċi Ċivili jirreferi għal azzjonijiet speċifiċi, u jidher li (ħlief għal ċirkostanza waħda li hija magħżula speċifikatament[26]) l-azzjonijiet hemmhekk maħsuba ma jintrabtux mal-fatt jekk l-obbligazzjoni tkun inħalqet b'kitba privata jew b'att pubbliku. Il-Qorti tasal għal din il-fehma billi tqis li l-istess żmien ta' preskrizzjoni jgħodd għar-rigward tal-arretrati ta' ħlas ta' ċnus jew lawdemji, liema obbligazzjonijiet jitnisslu tabilfors minn atti pubbliċi u li xorta waħda jgħodd għalihom id-dispost tal-istess artikolu[27]. Jidher li din il-fehma tal-Qorti ssib ukoll qbil ma' xi sentenzi li ngħataw mill-Qrati tagħna[28];

Illi l-attur ma wera bl-ebda mod li huwa seħħlu jikser il-mixja tal-preskrizzjoni b'xi att ġudizzjarju, jew li l-imħarrek tabilħaqq stqarr mod ieħor id-dejn pretiż. Il-Qorti ma taqbilx li l-imħarrek ammetta d-dejn meta xehed li kien imħajjar jixtri sehem missieru mill-post, għaliex, fid-dawl tad-difiżi l-oħrajn li ressaq kontra t-talba attriċi, ma kien qiegħed bl-ebda mod jaċċetta li kellu jħallas xi kera għaż-żmien li l-post kien ħadu f'idejh;

---

[23] App. Ċiv. **5.4.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Quintano vs Calleja et*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.269**)
[24] App. Kumm. **15.2.1965** fil-kawża fl-ismijiet ***Attard et noe vs Fenech*** (Kollez. Vol: **XLIX.i.500**)
[25] P.A. **18.10.1955** fil-kawża fl-ismijiet ***Grima vs Scerri*** (Kollez. Vol: **XXXIX.ii.741**)
[26] Ara art. 2156(e ) tal-Kap 16
[27] Art. 2156(a) tal-Kap 16
[28] Ara, b'eżempju, P.A. **26.6.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***Spiteri noe vs Aquilina*** (Kollez. Vol: **XLII.ii.1106**)

Illi għalhekk, il-Qorti ssib li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni hija tajba u kienet tilqagħha li kieku t-talba attriċi kienet tirreferi għalħlasijiet li jmorru lil hinn minn ħames snin qabel infetħet il-kawża;

Illi l-Qorti sejra issa tistħarreġ l-**azzjoni attriċi fil-mertu** u l-**eċċezzjonijiet fil-mertu** dwarha;

Illi l-attur qiegħed jitlob ħlas ta' sehemu mill-kirja għall-ħames snin ta' qabel ma nfetħet il-kawża. Huwa qiegħed jitlob il-ħlas ta' somma speċifika maħduma fuq l-ogħla rata li kienet miftehma fil-kuntratt li ħalaq il-kirja[29]. Din is-somma hija matematikament tajba, għaliex l-attur għamilha ċara li huwa qiegħed jitlob biss il-ħlas ekwivalenti għas-sehem tiegħu ta' nofs mhux maqsum mill-post mikri lill-imħarrek;

Illi għal din it-talba, l-imħarrek ressaq difiża partikolari. Huwa jgħid li l-kirja kienet miftehma għal tliet (3) snin u għalhekk kellha tagħlaq fl-2004, jiġifieri żmien qabel il-perjodu li tiegħu l-attur missieru qiegħed ifittxu għall-kera fil-kawża tal-lum, li jibda minn Mejju tal-2006 sa Ġunju tal-2011. Huwa jgħid li, matul iż-żmien kollu wara li għalqu s-snin miftehma tal-kirja sallum, huwa żamm il-post b'sempliċi tolleranza mingħand il-ġenituri tiegħu u ma hemm l-ebda kirja li dwarha l-attur jista' jitolbu l-ħlas ta' arretrati;

Illi din il-Qorti tqis li l-ftehim tal-kirja li sar bejn l-imħarrek u l-ġenituri tiegħu kien jagħmilha ċara[30] li l-kirja kienet qiegħda tingħata għal tliet (3) snin b'seħħ mill-1 ta' Ottubru, 2001. Kien maħsub li ż-żmien jiġġedded b'perjodu ieħor ta' tliet (3) snin u taħt kundizzjonijiet riveduti, "*provided that the lessee informs the owners at least six (6) months prior to the termination date of this present lease, of his intention to renew such lease*". Il-klawsola ma kinitx tgħid kif il-kerrej kellu jfisser din il-fehma tiegħu lis-sidien;

Illi mill-provi mressqa jirriżulta li, ftit xhur wara li sar il-kuntratt tal-kirja, il-ġenituri-sidien infirdu legalment u l-attur mar jaħdem barra minn Malta. Min-naħa l-oħra, l-imħarrek baqa' fil-post mikri lilu, bla ma qatt ħallas il-kera, u lanqas għadda biex radd lura ċ-ċwievet tal-post lil xiħadd mis-sidien jew imqar iddepożitahom taħt l-awtorita' tal-Qorti biex jeħles mir-rabtiet tal-kirja. Madankollu, xehed u qabel li huwa baqa' jħallas l-ispejjeż tas-servizzi tad-dawl u l-ħlas tal-liċenzji li kienu meħtieġa biex il-post jinżamm miftuħ għall-kummerċ;

[29] € 2,329.37 x 12 x 5 = € 139,762.20 /2 = € 69,881.10
[30] Klawsola 1.1, f'paġ. 5 tal-proċess

Illi l-imħarrek jgħid li l-partijiet kienu marbutin b'dak li ftehemu u għalhekk il-kirja ntemmet malli għalaq iż-żmien konvenzjonali miftiehem. Iżid jgħid li l-qagħda tiegħu hija regolata mid-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1531A u 1531M tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk, jgħid li ż-żamma tiegħu tal-post minn dakinhar li għalaq il-kuntratt kienet waħda taħt sempliċi tolleranza minnaħa tas-sidien;

Illi l-Qorti tibda biex tgħid li ż-żewġ dispożizzjonijiet imsemmija mill-imħarrek ma jgħoddux għall-każ, għaliex il-kirja saret b'kuntratt pubbliku f'Ottubru tal-2001, u għalhekk dwar dik il-kirja (li kienet espressament waħda ta' post kummerċjali avvjat flimkien mal-bejgħ tal-istokk) la jgħodd l-artikolu 1531A (li jgħodd dwar kirjiet li jkunu saru wara Jannar tal-2010) u wisq anqas l-artikolu 1531M (li jgħodd għall-kirjiet li jkunu saru qabel Ġunju tal-1995);

Illi l-Qorti lanqas tista' taċċetta l-verżjoni tal-imħarrek li huwa baqa' jżomm il-post b'sempliċi tolleranza tal-ġenituri tiegħu. Dan qiegħed jingħad għaliex mill-provi ħareġ li l-attur, ukoll jekk mhux b'xi ħerqa jew akkaniment li jispikka, wera lil ibnu l-imħarrek li, minn ċertu żmien 'l hemm, kien qiegħed jistennih iħallas il-kera u talbu jagħmel dan aktar minn darba waħda b'ittri li bagħatlu bl-avukat. Fit-tieni lok, għaliex il-Qorti hija tal-fehma li mal-għeluq taż-żmien konvenzjonali seħħ tiġdid taċitu tal-kirja[31] ladarba l-imħarrek baqa' jew tħalla jżomm il-post u ladarba l-imħarrek ma ngħata l-ebda "*kongedo*" mill-ebda wieħed mis-sidien[32]. Fit-tielet lok, għaliex bil-liġi ħadd ma jista' jibdel għalih innifsu r-raġuni li għaliha jkun iżomm il-ħaġa, biex iwaqqa' t-titolu tiegħu nnifsu ħalli jkun jista' jippreskrivi b'titolu ieħor[33];

Illi, fil-qafas ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti tasal għall-fehma li, sallum, il-kirja tal-post lill-imħarrek baqgħet tiġġedded "*ope legis*" u t-talba tal-attur hija msejsa sewwa fil-liġi. Kif ingħad qabel, l-ammont mitlub mill-attur jidher li huwa matematikament tajjeb u huwa mibni fuq l-ogħla rata ta' kera li kienet miftehma fl-istess kuntratt ta' kirja, kif issa mġedda;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

**Tastjeni milli tqis aktar l-ewwel talba** u dan fid-dawl tad-degriet tagħha tad-29 ta' Settembru, 2011;

[31] Ara art. 1536(1) tal-Kap 16
[32] Art. 1537 tal-Kap 16
[33] Ara art. 2121(1) tal-Kap 16

**B'riferenza għall-ewwel eċċezzjoni preliminari** tal-imħarrek għall-azzjoni attriċi tgħodd il-preskrizzjoni tal-ħames snin skond l-artikolu 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili;

**Tiċħad it-tielet eċċezzjoni** tal-imħarrek billi l-ġudizzju huwa sħiħ;

**Tiċħad it-tieni u r-raba' eċċezzjonijiet** billi mhumiex mistħoqqa la fil-fatt u lanqas fid-dritt;

**Tilqa' t-tieni talba attriċi** u ssib li l-imħarrek għandu jħallas lill-attur missieru s-somma ta' disgħa u sittin elf tmien mija u wieħed u tmenin euro u għaxar ċenteżmi (€ 69,881.10) li tirrappreżenta s-sehem ta' nofs ($^1/_2$) tal-kera dovuta mill-imħarrek għaż-żmien bejn il-5 ta' Mejju, 2006, sal-5 ta' Ġunju, 2011, tal-istabbiliment f'numru 197 (ġja' 40), fi Triq Dun Ġorġ Preca, Marsa, mikri lill-istess imħarrek;

**Tilqa' t-tielet talba attriċi** u tikkundanna lill-imħarrek iħallas lill-attur is-somma msemmija ta' disgħa u sittin elf tmien mija u wieħed u tmenin euro u għaxar ċenteżmi (€ 69,881.10) bħala arretrati ta' kera għaż-żmien imsemmi, flimkien mal-imgħaxijiet legali fuq l-imsemmija somma b'seħħ mid-29 ta' Settembru, 2011, sal-jum tal-ħlas effettiv; u

**Tordna** li l-imħarrek iħallas ukoll l-i**spejjeż tal-kawża.**

**Moqrija**

**Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,**
**Imħallef**

**6 ta' April, 2017**

**Carmen Scicluna**
**Deputat Registratur**

**6 ta' April, 2017**