Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Nru: 66/12

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

Peter Gravina (appellant)

28 ta' April 2017

1. **L-atturi pproponew proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera għal żgumbrament minn fond minħabba li jsostnu li l-kirja tterminat bl-egħluq taż-żmien pattwit.**

2. L-atturi Gatt fir-rikors promutur tagħhom tal-10 ta' Awwissu 2012 talbu lill-Bord li_Jirregola l-Kera biex jiddikjara li l-konvenut qed jokkupa l-fond tagħhom 13, Flat 2, Triq il-Pitkali, Marsa mingħajr titolu validu fil-liġi (peress li kienu infurmawh li wara l-31 ta' Mejju 2011 ma kinitx l-intenzjoni tagħhom li jġeddulu l-kirja) u biex konsegwentement jordnalu jivvaka minnu.

3. Il-konvenut Peter Gravina, fir-risposta tiegħu tad-29 ta' Ottubru 2012 eċċepixxa illi "*wara ili għalqet il-kirja preċedenti kien hemm ftehim ta' awment ta' kera*" u li hu huwa kien aċċetta t-tiġdid b'kera doppja.

4. Il-Bord li Jirregola l-Kera, fis-sentenza tiegħu tal-14 ta' Lulju 2016, laqa' t-talbiet tal-atturi u ppefiġġa terminu ta' tletin (30) jum biex il-konvenut jiżgombra mill-fond. Bl-ispejjeż a karigu tal-istess konvenut.

5. Fit-28 ta' Lulju 2016 l-attur appella mis-sentenza u talab lil din il-qorti tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tiċħad it-talbiet tal-atturi. Bl-ispejjeż kontra l-istess atturi.

6. Fl-4 ta' Awwissu 2016 l-atturi wieġbu li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata għandha tiġi konfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellant.

L-aggravji tal-konvenut appellant:

(i) Il-konvenut jilmenta li l-Bord żbalja meta qal li, "*ir-rikorrenti qed jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin għax it-terminu tal-kirja skada u aktar minn xahar qabel tali skadenza kienu infurmah li mhux ser jġeddu l-kirja.*" Isostni li effettivament kien sar ftehim biex il-kirja tiġi estiża għal għaxar snin bil-kera rdoppjata. Jaċċenna għall-fatt li l-konġedo ingħata sentejn wara li kienet għalqet il-kirja oriġinali. Isostni li l-kirja kienet diġa bdiet għaddejja.

(ii) Jilmenta li l-Bord kien żbaljat ukoll meta qal li, "*..la l-kirja skadiet, biex l-intimat ikollu dritt jibqa' jokkupa l-fond kien hemm bżonn issir kirja ġdida iżda din il-kirja ma seħħitx għax il-partijiet ma ftehmux.*" Jargumenta illi l-kirja għalqet fl-2009 u dak iż-żmien ma kienx hemm bżonn ta' forma skritta biex isir tiġdid.

Provi tal-atturi:

7. L-attur Joseph Gatt fl-affidavit tiegħu[1] spjega li hu u ħuh l-attur l-ieħor huma proprjetarji tal-fond in kwistjoni. Qal illi darba minnhom (fl-1997 jew l-1998) il-konvenut kien talbu biex jikri l-post. Qal li ftehmu fuq il-kera ta' Lm120 fis-sena u rigal ta' Lm1,500. Spjega li l-konvenut xtaq jagħmel xi xogħlijiet fil-post qabel ma jidħol jabita fih, u huwa aċċetta li jgħaddilu ċ-ċavetta tal-post qabel ma jibda' jikrihulu. Qal li f' dan iż-żmien li fih Gravina kien qed jagħmel ix-xogħlijiet, huwa kien iħallas ir-rigal ta' Lm1,500 ftit ftit. "*Kif appena Peter*

[1] Affidavit tal-attur Joseph Gatt, Dok CG, fol 15-17, konfermat mill-attur l-ieħor Carmelo Gatt.

Gravina ħallas ir-rigal kollu, u allura beda jħallas il-kera ta' Lm120 fis-sena jiena ħriġtlu l-ktieb tal-kera." Dan kien fl-1999.

8. Ir-riċevuti tal-kirja huma esebiti bħala Dok CG3[2] u juru li l-konvenut kien regolarment iħallas l-ammont ta' Lm120 (€280) fis-sena:

- 01.06.1999 riċevuta għal Lm120 — għall-perjodu 01.06.1999 sa 31.05.2000
- 01.06.2000 riċevuta għal Lm120 — għall-perjodu 01.06.2000 sa 31.05.2001
- 01.06.2001 riċevuta għal Lm120 — għall-perjodu 01.06.2001 sa 31.05.2002
- 21.07.2002 riċevuta għal Lm120 — għall-perjodu 01.06.2002 sa 31.05.2003
- 20.07.2003 riċevuta għal Lm120 — għall-perjodu 01.06.2003 sa 31.05.2004
- 20.07.2004 riċevuta għal Lm120 — għall-perjodu 01.06.2004 sa 31.05.2005
- 20.06.2005 riċevuta għal Lm120 — għall-perjodu 01.06.2005 sa 31.05.2006
- 20.06.2006 riċevuta għal Lm120 — għall-perjodu 01.06.2006 sa 31.05.2007
- 20.06.2007 riċevuta għal Lm120 — għall-perjodu 01.06.2007 sa 31.05.2008
- 20.06.2008 riċevuta għal €280 — għall-perjodu 01.06.2008 sa 31.05.2009
- 20.06.2009 riċevuta għal €280 — għall-perjodu 01.06.2009 sa 31.05.2010
- 01.12.2010 riċevuta għal €280 — għall-perjodu 01.06.2010 sa 31.05.2011

9. Joseph Gatt kompla jispjega li fis-sena 2010 s-saqaf tal-post sottostanti l-fond in kwistjoni (proprjeta` ta' terzi) kellu l-ħsara u kellu bżonn jinbidel. Qal li għall-ħabta ta' Mejju 2010 sakemm saru t-tiswijiet tas-saqaf il-konvenut mar joqgħod f' post ieħor għal xahar u huma ħallsulu l-kera. Spjega li barra l-imsemmija tiswijiet, għamlu diversi xogħlijiet fil-post in kwistjoni (twaħħil ġdid ta' madum tal-art tal-kċina u tal-kamra tal-banju u tal-bitħa interna, u pajpijiet tad-drains) u dan kollu a spejjeż tagħhom.

10. Xehed illi qabel ma saru l-imsemmija x-xogħlijiet, hu u l-konvenut kienu diġa tkellmu "*fis-sens illi għat-term li kien imiss il-kera kellha togħla*". Qal li wara li tlestew ix-xogħlijiet, għall-ħabta ta' Awwissu/Settembru 2010 bdew jitkellmu dwar kemm kellha togħla l-kirja iżda qatt ma ftehmu xejn.

> *"Bil-kliem konna semmejna ir-rata ta' Lm240 kull sena (u cioe` d-doppju, u li tiżdied b' 20% kull sena) pero` qatt ma ftehmna xejn, għax dejjem ridt nieħu parir m'għand l-avukat biex naraw il-liġi tal-kera xi tgħid fuq dan peress li konna nafu li dik il-ħabta kien sar xi tibdil fil-liġi tal-kera, u allura lanqas ma konna għamilna kuntratt bil-miktub, kif ukoll Peter Gravina ma kienx aċċetta li l-kera tibqa' tiżdied b' 20% kull sena."*

[2] fol 18-24.

11. Kompla jgħid illi l-konvenut effettivament ħallielu s-somma ta' €560 (jiġifieri kera rdoppjata) pero` huwa m'għamillux riċevuta f'dan l-ammont għax kien għad m'hemmx ftehim. Qal li ladarba ma kinux qablu ħallew kollox kif kien, bħas-snin ta' qabel. Fil-fatt minħabba dan in-nuqqas ta' ftehim ir-riċevuta li saret fis-sena 2011 (għall-perjodu bejn l-1 ta' Ġunju 2010 u l-31 ta' Mejju 2011) saret iktar tard mis-soltu: propju fl-1 ta' Diċembru 2010. Qal li rritornaw lill-konvenut is-somma ta' €280 li ħallas żejjed għal tali perjodu iżda hu reġa tahom il-flus lura.

"*Wara li ħadt parir m'għand l-avukat tiegħi jien kont erġajt ippruvajt nitkellem miegħu fuq rati differenti u bgħattlu bil-posta cheque fis-somma ta' €280, u cioe` d-differenza mħallsa żejda minnu u bgħattlu wkoll il-ktieb tal-kera lura, din id-darba bl-irċevuta ta' €280 għas-sena 1 ta' Ġunju 2010 sal-31 ta' Mejju 2011, liema riċevuta hija datata l-1 ta' Diċembru 2010 u dan peress illi ma qbilniex illi l-kera għandha togħla għal dik ir-rata u allura kollox kellu jibqa' bħas-sena ta' qabel. Peress li jien kont bgħatthom reġistrati dawn kienu baqgħu il-posta għaliex Peter Gravina ma ġabarhomx u allura tal-posta bgħatuhomlna lura. Allura jien kont mort għandu personalment u ħallejt mal-mara tiegħu il-ktieb tal-kera, u l-ħlas ta' din is-somma ta' €280….xi jumejn wara Peter Gavina kien ġie ikellimni ħdejn il-garaxx u reġa' tani l-flus jew iċ-ċekk lura…*"

12. Spjega li ladarba ma kinux waslu għal ftehim dwar kemm kellha tiżdied il-kera, nhar it-13 ta' April 2011 hu u ħuh marru personalment għand il-konvenut u ħadulu ittra[3] (avviż) datata ukoll 13 ta' April 201. "*Niftakar li din l-istess ittra konna ħallejnihielu mal-mara tiegħu.*" Permezz ta' din l-ittra avżawh illi ai termini tal-Artikolu 1568[4] tal-Kodiċi Ċivili, ma kellhomx l-intenzjoni li jġeddulu l-kirja wara l-31 ta' Mejju 2011 u għalhekk interpellawh biex sa tali data jirritorna ċ-ċwievet u jbattal il-fond mill-oġġetti tiegħu. Peress li l-konvenut baqa' fil-fond, l-atturi fil-5 ta' Settembru 2011[5] ppreżentaw ittra ġudizzjarja fejn interpellawh jivvaka mill-fond fi żmien ħmistax-il ġurnata. Huwa ġie notifikat biha fl-10 ta' Settembru 2011[6].

---

[3] Dok CG1, fol 4.

[4] Artikolu 1568 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi hekk: "*Iżda, għal dak li hu bini, meta ż-żmien tal-kiri hu preżunt kif jingħad fl-artikolu 1532, il-kiri ma jispiċċax bl-egħluq taż-żmien kemm-il darba sid il-kera ma jagħtix avviż lill-kerrej, jew dan lil dak, mill-anqas xahar qabel, jekk iż-żmien preżunt tal-kiri hu għal sena, jew ħmistax-il gurnata qabel, jekk dan iż-żmien hu għal anqas minn sena".*

[5] Dok CG2, fol 5.

[6] Riferta a fol 6.

13. Qal li anke wara li tawh il-konġedo, xorta baqgħu jagħmlu kuntatt mal-konvenut biex jippruvaw jaslu għal ftehim ġdid fuq il-kera, "*fis-sens illi nerġgħu nikruhulu mill-ġdid b' kuntratt bil-miktub skont il-liġi l-ġdida tal-kera*" iżda baqgħu ma waslu għall-ebda ftehim.

14. Fl-10 ta' Awwissu 2012 (l-istess ġurnata li intavolaw il-proċeduri odjerni) l-atturi ppreżentaw ċedola ta' depożitu[7] fl-ammont ta' €280 (rappreżentanti l-kera żejda li l-konvenut ħallas għall-perjodu ta' bejn l-01.06.2010 sal-31.05.2011, liema ammont kienu darbtejn ittentaw jirritornawlu inutilment).

15. L-attur Joseph Gatt xehed illi l-konvenut baqa' jogqħod fil-fond in kwistjoni u ma ħallas l-ebda kera wara dik tal-31 ta' Mejju 2011. Ikkonferma wkoll li sad-data tal-affidavit tiegħu[8] ma ddepożita l-ebda kera l-qorti.

Provi tal-konvenut:

16. Il-konvenut Peter Gravina fl-affidavit tiegħu[9] kkonferma li ilu jabita bħala kerrej fil-post in kwistjoni mis-sena 1999. "*Il-kitba li kellna kienet li l-post kien għal għaxar snin*". Sostna li meta għalqu l-għaxar (10) snin l-attur Joseph Gatt qallu li kien lest iġeddidulu taħt l-istess kundizzjonijiet pero` b'kera rdoppjata:

> *"Fil-fatt il-ftehim tagħna kien illi jerġa' jġeddiddli għall-istess żmien u bil-kera doppja….meta ftehmna fuq il-kera doppja, konna ftehmna wkoll li l-kuntratt jibqa' l-istess f' kollox u biss il-kera tirdoppja u dan ċar u tond kont qed naċċetta li nagħtihomlu mhux għal sena waħda imma għal għaxar snin kif kien".*

Spjega li kien kellem lill-avukat tiegħu u dan kien tah il-parir li jaċċetta li jħallas il-kera doppja. Xehed illi tlett xhur wara li kien ħallsu l-ammont ta' €560 (u cioe` il-kera rdoppjata) kien rċieva ċekk fejn ġie informat li l-kera ma kinitx qegħda tiġi aċċettata.

---

[7] Dok CG4, fol 25-28.
[8] Data tal-affidavit tal-attur Joseph Gatt: 11 ta' Jannar 2013.
[9] Affidavit tal-konvenut Peter Gravina, fol 35.

17. Il-konvenut jilmenta illi għamel ħafna tiswijiet fil-post: dawl, ilma u anke kamra tal-banju ġdida u l-bieb ta' barra. Peress li l-MEPA permezz ta' avviż datat 15 ta' Novembru 2001[10] infurmatu li l-kamra li kien bena fuq il-bejt kien bniha mingħajr permess, huwa fl-10 ta' Diċembru 2001 ippreżenta applikazzjoni fejn talab li jinħariġlu permess "*To sanction addition of rooms on roof (washroom) as addition to existing small residence*" (PA06458/01). Il-permess sussegwentement inħareġ fl-4 ta' April 2002.

18. <u>Id-difensur tal-konvenut, Dr Joseph Brincat</u> xehed[11] illi l-konvenut kien mar għandu għal parir meta l-atturi riedu jawmentawlu l-kera. Qal li kien irċieva ittra mingħand l-avukat tal-atturi fejn ġie infurmat li kienu qegħdin jitolbu kera doppja bl-istess kundizzjonijiet. Jgħid li wara li ħallas skont il-ftehim l-atturi bdew jagħmlu talbiet differenti.

> *"A bażi ta' dik il-proposta jiena kont infurmajt lis-sur Peter Gravina illi kien fl-interess tiegħu illi jaċċetta dik il-kundizzjoni, tant li mar ħallas id-doppju ta' dak li kien iħallas qabel iżda wara s-sidien bdew jagħmlu talbiet differenti. Dawn id-domandi bdew isiru wara illi l-intimat ħallas il-kera minnu dovuta kif mitluba mir-rikorrenti u dana permezz ta' ċekk li l-istess Peter Gravina wara ħafna żmien infurmani li r-rikorrenti kienu rritornawlu lura".*

<u>Konsiderazzjonijiet:</u>

19. Din il-qorti wara li rat ir-rikors tal-konvenut u r-risposta tal-atturi, wara li eżaminat il-provi u qieset il-liġi applikabbli, tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet/ konsiderazzjonijiet:-

(i) Mhux ikkontestat bejn il-partijiet illi l-fond in kwistjoni inkera mill-atturi lill-konvenut b'effett mill-<u>1 ta' Ġunju 1999</u> (u cioe` wara li l-kirjiet ġew liberalizzati bl-emendi tal-Att XXXI tal-1995 u qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi fil-liġijiet tal-kera bl-Att X tal-2009). Ir-riċevuti eżibiti juru illi l-ammont ta' kera li kien iħallas il-konvenut kien mija u għoxrin lira Maltija (Lm120) fis-sena.

---

[10] Fol 63.
[11] Xiehda ta' Dr Joseph Brincat, fol 31-32.

(ii) Il-konvenut xehed li effettivament fl-1999 kienu għamlu "*kitba*" ta' kirja fejn ġie miftiehem li l-kirja tal-fond kellha tkun għal għaxar (10) snin. Madankollu din l-allegata "*kitba*" qatt ma ġiet eżibita. L-atturi fir-risposta tal-appell sostnew illi, "*minn imkien ma jirriżulta li l-kirja kienet għal għaxar (10) snin*". Skont l-artikolu 1233 tal-Kodiċi Ċivili, il-kiri ta' immobbli għal żmien ta' iżjed minn sentejn għal dak li hu bini, għandu jsir ***"b'att pubbliku jew b'kitba privata, taħt piena ta' nullita….."***. Din kienet diġa l-posizzjoni qabel l-emendi tal-2009. Fis-sentenza **E. Grech Cristal Bath Ltd vs Grezzju Patiniott** tal-20 ta' Marzu 2003, il-Prim'Awla[12] qalet:

> *"ir-rikjesta ghal kitba fl-artikolu 1233 mhix wahda ta' prova, izda hija meħtieġa għall-validita' tal-ftehim. Il-kitba mhix rikjesta ad probationem tantum iżda ad validitatem (ara Camilleri v. Agius, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ġunju, 1949), u mingħajr il-kitba m'hemmx kunsens. Il-kunsens huwa element essenzjali għall-kuntratti, u dan il-kunsens għandu jiġi manifestat kif trid il-liġi. Ħafna drabi, il-liġi tkun kuntenta bil-manifestazzjoni verbali tal-kunsens (xi drabi, taċċetta wkoll l-espressjoni taċita tal-kunsens), pero, għal ċerti kuntratti trid li l-kunsens jiġi manifestat b'ċerta forma".*

(iii) L-Artikolu 1532 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi <u>jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew ċirkostanzi li jistgħu juru x' kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iż-żmien tal-kiri</u>, għandhom jiġu mħarsa r-regoli li ġejjin:

> *"(1) Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew ċirkostanzi li jistgħu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iż-żmien tal-kiri, għandhom jiġu mħarsa r-regoli li ġejjin:*
>
> *(a) il-kiri ta' bini jew ta' ħaġa mobbli jitqies magħmul għaż-żmien li għalih hu meqjus il-kera, jiġifieri, għal sena, jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fis-sena; għal xahar, jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fix-xahar; għal ġurnata, jekk ikun ġie miftiehem tant kull jum:*
>
> *Iżda, meta ma jkunx hemm prova jekk il-kera ġiex miftiehem bis-sena, bix-xahar, jew bil-ġurnata, jitqies li ġie miftiehem skont l-użu……*
>
> *(ċ) jekk ikun hemm xi użu partikolari dwar iż-żmien tal-kiri ta' xi ħwejjeġ, il-kiri, dwar dawn il-ħwejjeġ, jitqies li sar għaż-żmien meqjus skont dak l-użu.*

---

[12] Imħallef T. Mallia.

(2) Id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1) ma jgħoddux għall-kirja ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u fond kummerċjali li tiġi fis-seħħ wara l-1 ta' Jannar, 2010."

(iv) Wieħed jista' faċilment isostni li jeżistu ċirkostanzi li jimmilitaw favur it-teżi tal-konvenut li l-kirja oriġinali kienet għall-perjodu ta' għaxar (10) snin. Hekk per eżempju l-konvenut ħallas rigal ta' Lm1,500 u għamel spejjeż fil-fond u wkoll xogħol strutturali qabel daħal jabita fih (jirriżulta mid-dokumenti tal-MEPA li ppreżenta l-konvenut li fil-fatt kien bena *washroom* fuq il-bejt). Ċirkostanzi li jindikaw li l-kirja ma kinitx għall-perjodu qasir għax kieku probabilment il-konvenut ma kienx ser jagħmel dawk l-spejjeż. Madankollu jibqa' l-fatt li ma gietx preżentata skrittura privata ta' lokazzjoni. Jekk għal grazzja tal-argument kien ġie ffirmat kuntratt ta' lokazzjoni li kienet meħtiega ad validitatem, il-konvenut ma tax raġuni għalfejn ma pprezentahx.

(v) Fi kwalunkwe każ, l-għaxar (10) snin skadew fil-31 ta' Mejju 2009, u tqum il-kwistjoni dwar x' kienet l-pożizzjoni bejn il-partijiet wara dik id-data. Il-konvenut isostni li sar ftehim ġdid ta' kera għall-perjodu ta' għaxar snin u b'kera ta' €560 fis-sena. Apparti li m'hemmx prova suffiċjenti li l-kirja oriġinali saret b'kuntratt miktub, element li skont il-liġi hu meħtieġ ad validitatem, l-istess jingħad fir-rigward tat-tiġdid tal-kirja. Inoltre, il-qorti m'hijiex konvinta li l-atturi kienu ser jaċċettaw li l-kirja tkun ta' għaxar snin u b'kera li tibqa' fissa għat-tul kollu tal-kirja. Irrispettivament minn fejn jinsab il-fond, għaxar snin mhux perjodu qasir. Inoltre, il-qorti lanqas mhi konvinta li fl-2009 l-konvenut kien hallas kera ta' €560. Tant hu hekk li kien biss fir-rigward ta' perjodu wieħed li jirriżulta li l-atturi ddepożitaw is-somma ta' €280, li kienet il-kera żejda li jsostnu li kienet ingħatat lilhom mill-konvenut (ara affidavit ta' Joseph Gatt u dokumenti mehmuża miegħu).

(vi) L-Artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi hekk dwar tiġdid taċitu ta' kirja:

> "*(1) Jekk, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu, jingħadd li l-kiri ġie mġedded taħt l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, għal żmien meqjus kif jingħad fl-artikolu 1532, minbarra għal dak li hu raba', illi l-kiri tiegħu jingħadd imġedded għaż-żmien li hu meħtieġ għall-ġabra tal-frottijiet ta' sena:*
>
> *Iżda, jekk il-kera jitħallas b'rati, il-kiri, ħlief fil-każ ta' raba', jingħadd imġedded għaż-żmien tal-ħlas ta' rata waħda.*
>
> *(2) Id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1) ma jgħoddux għall-kirja ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u fond kummerċjali li tiġi fis-seħħ wara l-1 ta' Jannar, 2010.*"

(vii) Għall-perjodu mill-1 ta' Ġunju 2009 sal-31 ta' Mejju 2010 il-konvenut baqa' jabita fil-post u jħallas il-kera ta' Lm120 (€280) bħas-snin ta' qabel. <u>Għalhekk jidher li fl-1 ta' Ġunju 2009 il-kirja ġiet imġedda taċitament għal sena sal-31 ta' Mejju 2010 *ai termini* tal-Artikolu 1536</u>.

(viii) Imbagħad għall-ħabta ta' Awwissu/Settembru 2010 (wara li kienet inqalgħet il-problema fis-saqaf tal-fond sottostanti u l-konvenut kellu jivvaka għal xahar sabiex isiru t-tiswijiet meħtieġa u anke xogħlijiet oħra da parti tal-atturi) kien hemm diskussjonijiet għaddejjin bejn il-partijiet biex b'effett mill-1 ta Ġunju 2010 il-kera togħla.

(ix) Skont ma xehed l-attur Joseph Gatt, għalkemm hu u ħuh kienu "<u>semmew</u>" kera ta' €560 fis-sena u wkoll l-awment ta' 20% kull sena, <u>ma kkonkudew xejn</u> mal-konvenut, kemm għax riedu jieħdu parir mingħand l-avukat tagħhom in vista tal-fatt li kienu jafu li kien sar xi tibdil fil-liġi tal-kera, u kif ukoll għaliex "*Peter Gravina ma kienx aċċetta li l-kera tibqa' tiżdied b'20% fis-sena*".

(x) Il-konvenut Peter Gravina da parti tiegħu invece jsostni li kien intlaħaq ftehim bejniethom fis-sens li l-kirja kellha tiġi mġedda b'kera li kienet id-doppju ta dak li kien iħallas.

(xi) Dr Joseph Brincat, id-difensur tal-konvenut, xehed illi kien irċieva ittra mingħand id-difensur tal-atturi fejn irrimarkalu li, "*s-sidien kienu*

qegħdin jitolbu d-doppju tal-kera mifthema u ma jinbidlux il-kundizzjonjiet". Ittra li mill-atti ma jirriżultax li ġiet eżibita.

(xii) Minkejja li ma jirriżultax pruvat li l-partijiet qablu fuq rati ġodda ta' kera, il-konvenut għadda lill-atturi s-somma ta' €560 (l-ammont ta' kera irdoppjata) għall-perjodu bejn l-1 ta' Ġunju 2010 sal-31 ta' Mejju 2011. Pero` fl-assenza ta' ftehim, l-atturi għażlu li jqisu li għal dak il-perjodu ta' sena kollox jibqa' kif kien u b'hekk irritornawlu d-differenza ta' €280 u fil-fatt ħarġulu riċevuta fuq il-ktieb tal-kera fl-ammont ta' €280 bħas-snin ta' qabel. Jiġi allura li l-kirja reġgħet ġiet taċitament imġedda għal perjodu ieħor ta' sena (b'effett mill-1 ta' Ġunju 2010 sal-31 ta' Mejju 2011) *ai termini* tal-Artikolu 1536. Il-fatt li l-konvenut reġa' rritorna d-differenza ta' €280 lill-atturi ma tbiddel xejn.

(xiii) L-atturi imbagħad fit-13 ta' April 2011 infurmaw lill-konvenut illi ma kellhomx intenzjoni li l-kirja tkompli tiġġedded wara l-31 ta' Mejju 2011 u interpellawh biex jiżgombra mill-fond. B' dan il-konġedo li huma tawh, il-kirja oriġinali intemmet.

(xiv) Anke wara li tawh il-konġedo jidher li l-atturi ppruvaw jagħmlu kuntatt mal-konvenut bit-tama li jilħqu ftehim ġdid fuq il-kera: u cioe` biex jerġgħu jikruhulu mill-ġdid b'kuntratt miktub skont il-liġi l-ġdida (Att X tal-2009), iżda dan inutilment.

Konklużjoni.

20. Din il-qorti hi tal-fehma li l-aggravji tal-konvenut m'għandhomx bażi. Mill-provi ma jirriżultax li kien sar ftehim biex il-kirja tiġi estiża għal għaxar (10) snin bil-kera rdoppjata, kif jallega l-konvenut. Għalkemm fl-2010 kien sar diskors biex ikun hemm awment fil-kera annwali li jħallas, baqa' ma ntlaħaq l-ebda ftehim fir-rigward.

21. Dak li jirriżulta invece hu li l-kirja oriġinali li bdiet fl-1 ta' Ġunju 1999 (li din il-qorti għar-raġunijiet fuq mogħtija qed tqis li kienet għal għaxar snin) għalqet u kienet qegħda tiġġedded taċitament sal-31 ta' Mejju 2011). Bil-konġedo li taw lill-konvenut, il-kirja ġiet terminata.

22. Għandhom raġun għalhekk l-atturi jilmentaw li l-konvenut qed jokkupa l-fond in kwistjoni bla titolu validu.

Għal dawn il-motivi,

1. **tiċħad l-appell tal-konvenut.**
2. **it-terminu ta' tletin (30) jum prefiss mill-Bord għall-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond 13, flat 2, Triq il-Pitkali, Marsa, għandu jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza.**
3. **Spejjeż a karigu tal-konvenut.**

Anthony Ellul.