BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Michael Rossi (ID 353471M) u Isabelle Rossi (ID 367373M)

Vs

Mario Attard

Rikors nru 53/14

Illum 11 ta' Jannar 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond ossia garaxx bin-numru mija u erbgha (104) fi Triq Sant' Elena, tas-Sliema, liema garaxx kien, sa' ftit granet ilu, mikri lill-intimat Mario Attard sa' mill-2006 bir-rata ta' disgha u sittin Euro u tlieta u disighn centezmu (€69.93) fix-xahar pagabbli xahar bil-quddiem;

2. Ili bejn ir-rikorrenti u l-intimat qatt ma kienet saret skrittura ta' kera;

3. Illi permezz ta' ittra datata 13 ta' Mejju 2014 (Dok A) , ir-rkorrenti 'inter alia' taw il-'congedo' lill-intimat u nfurmawh illi ma kienux bi hsiebhom iggeddu l-kirja meta l-perjodu ezistenti jintemm fis-6 ta' Gunju 2014 u talbuh jivvaka l-fond fit-terminazzjoni tal-kirja, jirritorna c-cwievet u jhalls l-arretrati tad-dawl u ilma;

4. Illi l-intimat ma vvakax il-fond fit-terminazzjoni tal-kirja u baqa' jokkupa l-garaxx propjeta' tar-rikorrenti u baqa' inadempjenti fit-talbiet l-ohra maghmula lilu;

5. Illi r-rikorrenti jemnu illi l-intimat m'ghandu ebda difiza valida x'jaghti kontra t-talbiet taghhom;

6. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha mehtiega skont l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan l-Onorabbli Bord jghaddi sabiex jiddeciedi bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai termini tal-istess Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onrabbli Bord, joghgbu, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ohra necessarja u opportuna;

1. Jaqta' u jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh ai termini tal-Art 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;
2. Jordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgombra mill-fond ossia garaxx bin-numru mija u erbgha (104) fi Triq Sant' Elena, tas-Sliema u jrodd lura c-cwievet tal-fond lir-rikorrenti, b'dan illi jekk l-intimat jonqos milli jirritorna tali cwievet, ir-rikorrenti jkun awtorizzati jbiddlu s-serratura tal-fond in kwistjoni huma stess a spejjez tal-intimat.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li huwa ngunt minn issa in subizzjoni u b'rizerva ta' kull azzjoni legali ulterjuri necessarja u opportuna, inkluz ghad-danni.

Ra li l-intimat kien debitament notifikat u fil-fatt deher matul dawn il-proceduri.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Ir-rikorrenti huma sidien ta' garaxx 104, Triq Sant' Elena, Sliema mikri lill intimat mill-2006 fl-ammont ta' €69.36 fix-xahar. Ma kien hemm l-ebda skrittura bejn il-partijiet rigwardanti l-kera. Fit-13 ta' Mejju 2014 ir-rikorrenti taw il-congedo lill-intimat permezz ta' ittra billi infurmawh li mhux ser igeddu meta l-kirja tintemm fis-6 ta' Gunju 2014[1]. Din l-ittra intbghatet ukol permez ta' e-mail lill-intimat u l-avukat tieghu fit-22 ta' Mejju 2014[2]. Fis-7 ta' Gunju 2014 ir-rikorrenti sabu trasferiment ta €69.93 fil-kont taghhom rapprezentanti kirja ta' xahar mis-7 ta' Gunju 2014 sas-6 ta' Lulju 2014. Huma ddepozitaw l-ammont permezz ta' cedola ta' depozitu fir-registru tal-Qorti. Invista li l-intimat ma vvakax mill-fond fiz-zmien moghti lilu, ir-rikorremti fil-11 ta' Gunju 2014 ipprezentaw il-kawza odjerna a tenur tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fis-seduta tat-3 ta' Novembru 2016, ir-rikorrent Michael Rossi informal ill-Bord li fil-mori tad-differiment l-intimat ivvaka mill-garaxx. Ghalhekk ghalkemm il-mertu kien ezawrit inzamm fermi l-kap tal-ispejjez.

[1] Dok A a fol 6 tal-process
[2] Dok B a fol 7 tal-process

Ghalkemm il-mertu huwa llum ezawrit, dan sabiex jiddeciedi dwar min ghandu jbati l-ispejjez tal-proceduri odjerni bilfors irid jaghmel referenza ghal dak li wassal ghal dawn il-proceduri.

L-intimat Mario Attard in subizzjoni xehed[3] li l-garaxx kien ilu jinkera minnu madwar ghaxar snin. Dan il- garaxx kien jintuza ghal karozza u sabiex ihalli l-ghodda fih. Il-kirja kellha tithallas kull xahar, pero` bi ftehim kien itih 6 xhur cekkijiet bil-quddiem, pero` sussegwentement kien sar *standing order* ta' kull xahar. Ir-rikorrenti ma riedx ftehim bil-miktub izda kien hemm ftehim verbali li jekk huwa jigi biex jitlaq ried jaghti lis-sid sitt xhur kera . Kienet anki kellmitu mart ir-rikorrenti u lmenta ghalfejn kienu qed jaghmlulu hekk billi kellu hafna ghodda u ried isib post ghalihom u hija qaltlu li ma kellux ghaggla ghax il-kuntratt ma kienx ser isir qabel sena. Eventwalment hareg mill-garaxx fis-6 ta' Lulju 2014. Xehed ukoll li kull meta r-rikorrenti ha n-nies biex isib bejgh ghall-garaxx qatt ma ostakolah.

Ir-rikorrent Michael Rossi xehed[4] li l-garaxx kien inkera lill-intimat bejn wiehed u iehor fis-sena 2006 u l-kera kienet tithallas kull xahar. Fis-sena 2014 riedu jiehdu lura l-garaxx ghax habib ta missieru xtaq jixtri l-garaxx u hu u l-mara kienu lest li jbieghu l-garaxx. Spjega kif fit-28 ta' Marzu 2014 cemplu lill-intimat biex jinformawh halli jibda jaghmel il-preparamenti tieghu sabiex johrog mill-garaxx. L-intimat ried li johrog fi zmien 3 xhur imbaghad fi zmien 6 xhur u ma fthemux. Kellhom konvenju ghall-bejgh ta' din il-proprjeta'. B'hekk Ir-rikorrenti mar ghand l-avukat ghax anke meta ha lill-perusna biex tixtrih biex jara l-garaxx ma bediex jikkopera mieghu u jghidlu ha nfittex fejn ha immur izda jghidlu li ghandu 3 xhur jew 6 xhur ohra u mhux hiereg qabel. L-intimat kellu l-kera sas-6 ta' Gunju imhallsa mbux ghax riedu jhallas sas-6 ta' Gunju ghax meta avzah fl-ahhar ta' Marzu kellu sas-6 ta' April imhallsa. Jekk kellu johrog sa zmien xahar ma kellux ihallas f'Mejju, kellu johrog f'Mejju. Ir-rikorrenti iddepozita l-kera ta' Gunju l-Qorti ghax baqa

[3] Seduta tal-24 ta' Jannar 2017
[4] Seduta tal-24 ta' Jannar 2017

jiddepozita l-flus fil-kont bankarju tieghu qisu ma gara xejn. Ir-rikorrenti sab ic-cavetta tal-garaxx fis-7 ta' Lulju 2014 fil-*letter box*.

Isabelle Rossi xehdet[5] li ma kienx hemm skrittura rigward l-kera izda wahda verbali. Zewgha u hija kienu kitbu lill-intimat sabiex johrog mill-garaxx. Tiftakar car li l-intimat ma ried johrog b'xejn mill-garaxx.

Mill-provi jirrizulta li l-partijiet ma kienux ftehmu t-terminu lokatizju. Hekk kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel u Angela kojugi Santillo vs Nazzareno u Joan konjugi Axisa**[6]

"Illi ai termini tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1532 tal-kodici Civili, it-terminu tal-lokazzjoni, meta dan ma johrogx car mit-termini tal-iskrittura relattiva, jew skont l-intenzjoni tal-partijiet, ghandu jigi kkalkulat ghaz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera, u fil-fatt skont l-iskrittura tal-24 ta' Lulju 1995, il-kera gie miftihem ghal tant kuljum."

Ghalkemm fil-kaz in dezamina ma kinex hemm skrittura u ghalkemm is-sena hija dik tas-sena 2006, d-data preciza ta' meta inkera l-garaxx ma tirrizultax u wisq anqas ma tohrog bic-car l-intenzjoni tal-partijiet dwar tali terminu. Li jirrizulta pero` hi li l-kera giet miftehma ghal tant fix-xahar u ghalhekk dak ghandu jitqies li huwa t-terminu tal-lokazzjoni.

Illi hekk kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Muscat v Josephine Camilleri** *indubitament, ir-regolamentazzjoni ta' kirja bhal din kellha tattira fuqha d-disposizzjonijiet dwar il-lokazzjoni taht il-**Kodici Civili**, senjatament l-**Artikolu 1568** tieghu. In partikolari, l-ewwel Qorti kien htiegilha tezamina u taccerta ruhha jekk, ghall-iskop li ma ssehhx ir-rinnovazzjoni tacita tal-kirja, kienx hemm da parti tas-sidien il-kongedo necessarju fit-termini tal-precitat artikolu tal-ligi sabiex il-konvenut, kerrej taghhom, ma jithalliex fid-disponibilita` u godiment tal-fond mikri;*

*Kif inhu sew saput, it-tigdid tacitu ta' kuntratt ta' lokazzjoni ta' bini, a sensu ta' l-**Artikolu 1568 tal-Kapitolu 16**, jippostula l-kontinwazzjoni tad-*

[5] Seduta tal-1 ta' Gunju 2017
[6] Cit Nru 150/2008, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 28 ta' April 2009

detenzjoni mill-kerrej tal-fond lokat sakemm ma jkunx hemm il-manifestazzjoni cara ta' dik il-volonta` kuntrarja mis-sid lokatur, idoneja biex tevidenzja illi dan ma jridx igedded il-kirja. Manifestazzjoni din, li skond gurisprudenza unanima, ***ma tirrikjedi ebda forma partikolari u anzi tista' tigi ravvisata b' kull mezz.*** *Ara fost ohrajn* ***Antonio Huber -vs- S. Debono*** *a* ***Vol. XIV.4*** *u* ***N. Decelis -vs- V. Vella*** *a* ***Vol.XIX.i.151***[7] *.*

Ir-rikorrenti xehed li permezz ta' telefonata fit-28 ta' Marzu 2014 huwa cempel lill-intimat sabiex javzah li ma kellux intenzjoni li jgeddedidlu l-kera u ghalhekk sabiex ifittex fejn ha jmur u dan ma giex kontradett mill-intimat. Sahansitra l-intimat jikkonferma fix-xheida tieghu li huwa rcieva telefonata minghand ir-rikorrenti. Invista li l-intimat baqa' fil-garaxx r-rikorrenti baghtu ittra lill-intimat fit-13 ta' Mejju 2014 u imbaghad din l-ittra intbaghtet permezz ta' email lill-avukat tal-intimat. Tenut kont li l-intimat inghata l-kongedo validament sa mit-28 ta' Marzu 2014 dan kien ifisser li huwa kellu l-obbligu li jivvaka mill-fond. Billi l-intimat naqas li jaghmel dan, ir-rikorrenti kellhom kull ragun li jifthu l-proceduri odjerni bil-procedura sommarja kontra l-intimat. Tant huwa hekk li l-intimat ivvaka mill-garaxx wara l-prezentata tal-procedura odjerna.

Ghalhekk l-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord filwaqt li jastjenu milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tar-rikorrenti billi l-mertu jinsab ezawrit, inkwantu ghall-kap tal-ispejjez iqis li ghar-ragunijiet imsemmija l-ispejjez ghandhom ikunu a karigu tal-intimat.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

---

[7] **Joseph Muscat v Josephine Camilleri** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) 13.09.2007

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur