BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Pierre Fava (KI 1436863M) u
martu Patricia Fava (185664M)

Vs

Marcus Tonna (KI 280468M)

Rikors Gur Nru: 658/15 JD

Illum 10 ta' Ottubru 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat ta' Pierre Fava li jaqra hekk:

1. Illi l-intimat huwa debitur tieghu fis-somma ta' €17,308.60c oltre' l-imghax legali mill-1 ta' Jannar 2014 ta' kera dovuta skond skrittura ta' lokazzjoni tal-4 ta' Gunju 2013 hawn annessa u mmarkata bhala dokument 'A' ghall-perjodu 'di fermo' mill-1 ta' Jannar 2014 sal-30 ta' Gunju 2015 oltre tal-kont tad-dawl u ilma pendenti ta' €208.60c hawn anness u mmarkat bhala dokument B.

2. Illi din il-kirja tterminat mal-gheluq tal-perjodu 'di fermo' fit-30 ta' Gunju 2015.

3. Illli b'ittri tat-18 ta' Frar 2013, 7 ta' April 2014, 10 ta' Lulju 2014, 18 ta' Awissu 2014, 3 ta' Ottubru 2014 u tas-6 ta' Jannar 2015 kopji taghhom hawn annessi u mmarkati bhala dokument C sa H I-intimat gie interpellat sabiex ihallas il-kera arretrata pero' baqa' inadempjenti .

4. Illi dan id-debitu huwa cert, likwidu u skadut.

5. Illi r-rikorrenti jaf lilu nnifsu bil-fatti kif fuq dikjarati.

6. Illi huwa jaf ukoll illi l-intimat m'ghandu l-ebda eccezzjoni valida x'jaghti stante illi l-fond qatt ma inkera tul il-perjodu in kwistjoni u r-rikorrent baqa' jinsisti ghall-hlas tal-kera dovuta tul il-perjodu 'di fermo'.

Ghaldaqstant jghid l-intimat prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensat mis-smigh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 167/170 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:

1. Tipprocedi ghas-sentenza skont it-talba tar-rikorrent nomine bid-dispensa tas-smigh tar-rikors ai termini tal-artikoli 167/170 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

2. Tikkundanna lill-intimati jhallas lir-rikorrenti s-somma ta’ €17,308.60 oltre’ l-imghax legali mill-1 ta’ Jannar 2014 ta’ kera dovuta skont skrittura ta’ lokazzjoni tal-4 ta’ Gunju 2013 hawn annessa u mmarkata bhala dokument A ghall-perjodu ‘di fermo’ mill-1 ta’ Jannar 2014 sat-30 ta’ Gunju 2015 oltre’ tal-kont tad-dawl u ilma pendenti ta’ €208.60 hawn anness u mmarkat bhala dokument B.

3. Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittri tat-18 ta’ Frar 2013, 7 ta’ April 2014, 10 ta’ Lulju 2014, 18 ta’ Awwissu 2014, 3 ta’ Ottubru 2014 u tas-6 ta’ Jannar 2015 dokument C sa H u tal-mandat kawtelatorju nru. /15 u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta mahlufa ta' Marcus Tonna li permezz taghha eccepixxa:

1. Illi in linea preliminari rispettosament jinghad illi din l-Onorabbli Qorti ma hijiex kompetenti *ratione materiae* biex tisma' dan il-kaz u dan ghar-raguni illi l-kawza tikkoncerna lokazzjoni, liema hija kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera skont l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili;

2. Illi fil-mertu, u assolutament bla ebda' pregudizzju ghall-premess, it-talbiet tar-rikorrenti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan ghar-ragunijiet sussegwenti;

3. Illi l-esponenti resaq fuq il-kuntratt lokatizju mertu ta' din il-kawza sabiex huwa jkun jista' jiftah ufficini kummercjali ghal skop ta' negozju, u l-kuntratt pprezentat mir-rikorrenti huwa fil-fatt deskritt bhala "Contract of Lease (COMMERCIAL)";

4. Illi cionostante dan l-element materjali u determinanti tal-kuntratt in kwistjoni, r-rikorrenti qatt ma ottjenew u/jew pprovdew lill-esponenti permess kummercjali sabiex il-fond lokatizzju jkun jista' jintuza ghal skopijiet kummercjali, kif fuq kollox kien il-ftehim bejn il-partijiet u kif kienu ben konsapevoli r-rikorrenti qabel ma gie ffirmat il-kuntratt lokatizzju;

5. Illi fil-fatt, wara verifiki li ghamel l-esponenti, ir-rikorrenti qatt ma kienu titolarji ta' bini koperti b'permess/i ghall-uzu kurnrnercjali u allura qatt ma setghu jersqu ghall-kera ta' proprjeta kummercjali. Dan ma jistax hlief ifisser illi, sa' mill-bidu nett, il-kuntratt iffirmat bejn il-partijiet huwa null u bla ebda' effett;

6. Illi fid-dawl tal-premess, l-esponenti qatt ma seta' jaghmel uzu tal-fond lokat ghall-iskopjiet li riedu (ufficini kummercjali), u difatti nforma lir-rikorrenti li kien ser jivvaka l-istess fond wara l-ewwel zewg skadenzi (sitt xhur) , liema kienet gja mhallsa mill-esponenti, inkluz id-depozitu ta' disgha mija u hamsin Euro (€950);

7. Mhux hekk biss, izda l-esponenti sahansitra intebah, meta mar biex jiehu lura xi oggetti mobbli mill-fond lokat, li r-rikorrenti bidlu s-serratura biss ftit zmien wara li huwa nfurmahom li ser jivvaka (ghar-raguni fuq imfissra). Dan kien ghal habta ta' Jannar jew Frar 2014, izda cionostante r-rikorrenti

xortu worta wahda jippretendu li ghandhom jithallsu ghal perjodu kollu stipulat fil-kuntratt;

8. Illi huwa assolutament mhux minnu li l-esponenti ma rrispondiex ghal-pretensjonijiet legali tar-rikorrenti kif jinghad fil-premessa numerat tlieta (3) fir-rikors guramentat, u dank if jixdhu ampjament l-ittra hawn annessi u mmarkati 'Dok A' sa 'Dok C'.

9. Salv eccezzjonijiet ohra konsentiti bil-ligi lill-esponenti.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna huma s-segwenti:

- Ir-rikorrenti krew il-fond inkwistjoni lill-intimat bhala *commercial*[1] permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 4 ta' Gunju 2013. L-istess rikorrent jirrikonoxxi dan fix-xhieda tieghu[2].
- Il-perjodu lokatizju patwit kien ta' 24 xahar mill-1 ta' Lulju 2013 sal-31 ta' Gunju 2015.
- Meta bdiet il-kirja l-intimat hallas il-kera ta' 6 xhur bil-quddiem, apparti depozitu ta' xahar kera fl-ammont totali ta' €6,650.
- Kien hemm kwistjoni bejn il-partijiet fuq il-licenzja kummercjali tal-fond stante li l-intimat sostna li nonostante li l-fond inkera lilu biex juzah bhala ufficcju ghan-negozju qatt ma giet f'idejh il-licenzja u b'hekk huwa ma baqax ihallas il-kera.
- Jirrizulta li l-fond inkwistjoni mhux munit b'licenzja kummercjali izda ghandu biss permessi ta' fond residenzjali. Oliver Magro[3], rapprezentant tal-MEPA, spjega li l-applikant kellu permess taht it-Trade Licensing Act u f'dak il-kaz jekk l-licenzja baqghet tithallas kull ma kien ikun rikjest kien notifika lill-MEPA li kien se jinfetah ufficcju.
- Mhux kontestat li wara 6 xhur mill-iffirmar, l-intimat hareg mill-fond.
- Mhux kontestat lanqas li l-pussess tal-fond rega' gie f'idejn ir-rikorrent.
- Ir-rikorrent interpella diversi drabi lill-intimat biex ihallas il-kera li kien ghad fadal u cioe' ghall-perjodu di fermo.

---

[1] Dok A a fol 3 tal-process
[2] Seduta tad-9 ta' Frar 2016
[3] Seduta tat-13 ta' Ottubru 2016

- L-intimat jargumenta li ladarba r-rikorrent accetta c-cavetta, kien hemm terminazzjoni tal-kirja. Ir-rikorrenti jsostni li ma kien hemm l-ebda accettazzjoni tac-cavetta tant li interpella hafna drabi lill-intimat ghall-hlas tal-arretrati tal-kera.

Fl-ewwel lok, l-intimat jargumenta fin-nota ta' sottomissjonijiet li r-rikorrent mhux proprjetarju tal-bini de quo, biss pero' ma kienet tressqet l-ebda eccezzjoni f'dan is-sens. Fi kwalunkwe kaz, l-iskrittura giet iffirmata bejn il-partijiet odjerni u minn dak li rrizulta mill-provi r-rikorrent ghandu interess fil-proprjeta' inkwistjoni.

Fit-tieni lok, dan il-Bord ma jqisx li ghandu jitratta fil-fond l-eccezzjonijiet dwar il-fatt li l-fond inkera ghal skop biex jinfetah ufficcju ghaliex dan irrizulta ampjament. Irrizulta wkoll li l-fond ma kienx munit b'permess u lanqas irrizulta li f'dan il-kaz il-licenzja msemmija minn Oliver Magro kienet baqghet tithallas mir-rikorrent. Il-Bord iqis li l-kwistjoni ferm relevanti li trid tigi determinata hija kienx hemm accettazzjoni tat-terminazzjoni tal-kirja mill-intimat min-naha tar-rikorrent.

Dwar din l-ahhar kwistjoni l-intimat isostni li huwa kien informa lir-rikorrent li kien se jitlaq u dan accetta bla problema, tant li ftit ta' jiem wara rritorna fil-post biex jiehu xi affarijiet li kien fadallu izda r-rikorrent kien biddel is-serratura. Ir-rikorrent min-naha tieghu jichad dan u jghid li l-intimat halla c-cavetta fil-letter box u li huwa qatt ma accetta t-terminazzjoni tal-kirja billi baqa' jibghatlu l-ittri jinterpellah ghall-hlas tal-kera. Huwa jargumenta li ma kien hemm ebda rinunzja ta' dritt min-naha tieghu.

Huwa minnu li r-rikorrent baqa' jinterpella lill-intimat ghall-hlas tal-kera ghall-perjodu rimanenti miftiehem izda min-naha l-ohra l-istess rikorrent jixhed u jammetti li wara li l-intimat telaq mill-fond huwa biddel is-serratura.

F'dan l-istadju referenza ssir ghal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Micolucci et**[4] fejn inghad:

"Illi *dwar il-kuncett ta' rinunzja ssir riferenza ghad-*decizjoni – ***"Anthony Scerri v Anthony Cutajar et"*** *(A.I.C. (PS) - 16 ta' Marzu 2005) fejn gew elenkati l-elementi necessarji stabbiliti fil-gurisprudenza dwar ir-rinunzja ta' dritt, u konsistenti ma' dan inghad li:-*

[4] Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fis-27 ta' April 2010

*(1) "La rinunzia ad un diritto, perche' si possa ritenere tale, deve risultare da espressioni chiare ed univoche, e non gia da espressioni generiche". (***Kollez. Vol. XXVIII P III p 1154***).*

*(2) "Qualunque rinunzia, non essendo generale e specifica, non riceve che stretta interpretazione, in guisa che in dubbio s' intenda rimesso quanto meno sia possibile" (**"Sciberras -vs- Giappone**, Qorti Civili, Prim' Awla, 12 ta' Ottubru 1840)".*

*(3) "Ir-rinunzji huma di stretto diritto u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta preciza tar- rinunzjant" - "**Henry Thake -vs- Carmel sive Lino Borg**", Appell, Sede Inferjuri, 25 ta' Novembru 1986.*

*(4) "In kwantu ghall-ezami dwar in-natura ta' l-att u l-effikacja tieghu biex jopera r-rinunzja, dan l-ezami huwa rimess ghall-apprezzament tal-gudikant, li ghandu jiehu in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha li fihom gie kompjut l-att" (***Kollez. Vol. XXXIV P II p 646***).*

Illi applikati ghall-fattispecie tal-kaz in ezami jirrizulta li l-iktar l-iktar bejn iz-z-zewg versjonijiet tal-partijiet dwar ir-rinunzja tad-dritt ghall-hlas skont il-kuntratt jista' jinghad li hemm dik tal-attrici fejn hija tghid li kienu l-konvenuti li riedu u fil-fatt tawha c-cavetta, u dik tal-konvenuti fejn huma jghidu li kienu l-attrici li talbithom ic-cavetta.

Illi din il-Qorti thoss li mill-kumpless tal-provi jirrizulta car li l-konvenuti kienu cemplu lill-attrici sabiex jghidula li huma ma kienux setghu ikomplu bil-kirja, u fil-fatt sar appuntament sabiex jiltaqghu fuq il-post, u jirrizulta li l-iskop kien sabiex il-partijiet prezenti jitkellmu u sabiex tghaddi din ic-cavetta tal-post minghand il-konvenuti lill-attrici, tenut kont ukoll tal-fatt li l-attrici kienet konxja, kemm ta' dak li kienet gja qaltilha l-konvenuta, u kif ukoll il-post kien qed jinzamm maghluq, u jirrizulta li l-konvenuti hadu, jew dak in-nhar, jew qabel, l-oggetti li kienu taghhom mill-istess fond, hlief ghall-cash register, u li l-attrici effettivament accettaw ic-cavetta tal-istess fond, minghajr ebda riserva kwalunkwe. Jidher li l-attrici kienet konxja ta' dan kollu, tant li ppruvat tirrimedja ghal dan bl-ittra tal-11 ta' Settembru 2006, li biha qalet li hija rceviet l-istess cwievet "minghajr pregudizzju", u wara l-istess ittra hija rceviet il-cash register fit-13 ta' Settembru *2006.*

Illi fil-kuntest ta' dan kollu din il-Qorti thoss li bl-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond mill-konvenuti, l-attrici accettat lura l-pussess tal-istess fond, u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat ghad-dritt li tinsisti li l-kera tissokta ghall- perjodu di fermo, u b'hekk dan l-att wassal ghall-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera hija korrispettiva ghall-uzu ta' haga, u l-fatt li allura b'dan l-att, il-post suggett ghal-lokazzjoni gie ritornat lis-sid bla ebda riserva, ifisser li ma jissusstix izjed id-dritt ta' pagament, ghaliex f'dan il-kaz l-accettazzjoni u t-tehid lura tal-post minghand l-inkwilin, u s-sussegwenti talba ghall-pagament ta' kera, huma nkonsistenti ma' xulxin; persuna ma tistax titlob hlas ta' kera ta' fond, li hija accettat li tiehu lura, u l-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond tfisser proprju dan. Fil-fatt din il-Qorti thoss li l-agir tal-attrici, li accettat ic-cwievet minghand il-konvenuti ghall-fond de quo ma jistax hlief iwassal ghat-terminazzjoni tal-kirja.

Illi dan qed jinghad fil-kuntest tal-fatt, li l-attrici kellha ghazla libera, jekk taccettax jew le l-istess cwievet; tant li setghet liberalment irrifjutathom, haga li ma ghamlitx, izda minn naha l-ohra ma tistax taccetta li tiehu l-fond lura, u fl-istess hin tippretendi li tithallas minghand il-konvenuti ghall- uzu ta' fond ghal zmien li jigi wara li hija accettat ic-cwievet tal-istess minghandhom, u allura taf li l-pussess attwali tal-istess fond jinsab ghandha u mhux ghandhom. Dan il-kaz jiddistingwi ruhu minn dak ta' ***"Emmanuel Cauchi et vs BCF Holding Limited et"*** *(P.A. (RCP) - 28 ta' Gunju 2006) peress li f'dak il-kaz ic-cwievet gew depositati l-Qorti, proprju ghaliex is-sidien f'dak il-kaz ma accettawx l-istess.*

Illi ghalhekk din il-Qorti thoss li gie ppruvat a sodisfazzjon tal-Qorti u fil-grad li trid il-ligi li bl-azzjoni bilaterali tal-partijiet, u dan billi ghaddew ic-cwievet tal-fond de quo minghand il-konvenuti ghal ghand l-attrici, nkluz il-fatt li l-istess attrici accettat l-istess minghajr ebda kundizzjoni, dan iwassal ghat-terminazzjoni tal-kirja, u ghar-relazzjoni li kien hemm bejn il-partijiet ta' lokazzjoni fuq l-istess fond, u wkoll ghar-rinunzja da parte tal-attrici ta' kull dritt li seta` kellha sabiex tinsisti fuq l-kontinwazzjoni ta' kera di fermo, haga li ma ghamlitx, b'dan li l-att taghha li tircievi c-cwievet huwa ghal kollox inkonsistenzi mal-premessa ta' ezistenza ta' relazzjoni ulterjuri ta' kera. Dan huwa konsistenti anke in vista ta' dak kontenut fl-istess skrittura fejn jidher car li l-konsenja tac-cwievet lis-sid tekwivali ghal terminazzjoni tal-kirja u dan johrog ukoll mill-artikolu 17 tal-istess. Huwa wkoll konsistenti ma' dak ritenut fis-sentenza ***"Antonio Cafania vs Ronaldo Zahra"*** *(A.C. – 20 ta' Frar 1953) fejn inghad li l-konsenja tac-cwievet tal-fond tfisser il-konsenja tal-fond stess, b'dan li dan l-att jaghti titolu u dritt li jagixxi lill-possessur tal-istess fond.*

Illi f'dan jista' wkoll jinghad li f'dan l-isfond ladarba l-konvenuti rritornaw ic-cwievet tal-fond lis-sid bil-kunsens u bl-approvazzjoni taghha, jirrizulta li l-istess attrici ma hijiex intitolata ghall-ebda kera wara z-zmien li hija hadet konsenja tal-istess post, ghaliex l-istess fond ma giex utilizzat mill-konvenuti u lanqas kien izjed fil-pussess taghhom. Jinghad f'dan il-kuntest li l-ittra li hija baghtet lill-konvenuti fil-11 ta' Settembru 2006, fejn hija zammet ic-cwievet tal-istess fond minghajr pregudizzju, ma tistax tbiddel dak li hija stess kienet ghamlet qabel, ghaliex meta hija accettat ic-cavetta jew cwievet tal-fond de quo hija ghamlet dan bla ebda riserva jew kondizzjoni, b'dan li l-ittra hija f'dan is-sens tentattiv minn naha tal-attrici sabiex tirrimedja ghall-effetti tal-agir taghha, haga li fil-mument tal-ispedizzjoni ta' l-ittra kien tard wisq li jsir. Tali riserva kellha se mai issir kontestwalment mal-accettazzjoni tac-cavetta, izda jidher car li c-cavetta tal-fond de quo giet accettata bla ebda kondizzjoni, u allura l-fatt li l-attrici hadet il-pussess tal-fond ghandha l-effett naturali taghha, u cjoe' li jittermina l-istess kirja."

Illi ghalkemm il-fattispecie tal-kaz in dizamina u dawk tal-kaz appena riportat kienu xi ftit differenti biss pero' l-istess insenjament ghandu japplika ghall-kaz odjern. Dan ghaliex ir-rikorrent meta sab ic-cavetta fil-kaxxa postali ma qabadx u ddepozita c-cavetta fir-registru tal-Qorti izda minflok iddecieda li jbiddel is-serratura u ghalhekk ha l-pussess lura tal-fond. Il-fatt li baghat l-ittri interpellatorji wara li biddel is-serratura ma jistax ikun ta' ghajnuna ghall-istess rikorrent ghaliex b'dik l-azzjoni huwa gie li accetta t-terminazzjoni tal-kirja. Oltre' dan rrizulta li l-fond ma regax krieh mhux ghaliex ma setax jikri lill-istess fond izda ghaliex baqa' b'toghma hazina mill-esperjenza mal-intimat.

Ghalhekk il-Bord iqis li fid-dawl ta' dak fuq espost m'ghandhiex tintlaqa' t-talba tar-rikors ghall-hlas ghall-perjodu di fermo mill-1 ta' Jannar 2014 sat-30 ta'Gunju2015.

Inkwantu ghall-hlas tal-kont tad-dawl u ilma, il-Bord iqis li t-talba tar-rikorrent hija wahda gustifikata u l-kont jirreferi ghall-perjodu meta l-intimat kellu l-appartament fil-pussess tieghu.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimat fejn dawn mhumiex inkompatibbli ma' dak hawn deciz, u jiddisponi mit-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jichad it-tieni talba tar-rikorrent ghall-hlas tas-somma ta' €17,308.60, filwaqt li jilqa' t-talba tar-rikorrent ghall-hlas tal-kont tas-servizz tad-dawl u ilma u ghalhekk jikkundanna lill-intimat ihallas l-ammont ta' €208.60.

2. Bl-ispejjez rigwardanti ghat-tieni u t-tielet talbiet inkwantu ghal 1/10 ghall-intimat a karigu tal-intimat, u l-bqija a karigu tar-rikorrent.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur