BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Simone Grech LL.D.

Frances Sammut

Vs

Feng De Quan

Rikors Numru: 197/2019 SG

Illum, 15 ta' Lulju, 2020.

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Frances Sammut bil-karta tal-identità numru 117049M li jaqra hekk:

Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-fond ossia bin-numru ħamsa (5) ġewwa Triq l-Oratorju, Paola (Dok FS1).

Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimat Feng De Quan, bil-kera ta' mitejn u ħamsa u għoxrin Ewro (EUR 225.00) fix-xahar u li titħallas kull l-aħħar tax-xahar b' lura, u dan permezz ta' skrittura li ġġib id-data tat-12 ta' Mejju tas-sena elfejn u tlieta (2003) (Dok FS2);

Illi l-esponenti kienet bagħtet avviż permezz ta' ittra ġudizzjarja datata 18 ta' April 2018, fejn interpellat lill-intimat, illi ma kienetx l-intenzjoni ta' l-esponenti illi mill-ġdid iġedded il-kera ta' l-istess fond għal wara il-15 ta' Awissu tas-sena elfejn u dsatax (2019). (Bin-numru 2426/2019) (Dok FS3).

Illi għalhekk l-intimat, illum m'għadx għandu d-dritt illi jibqa' jokkupa l-imsemmi fond, stante illi l-kirja ma ġietx imġedda għal wara l-15 ta' Awissu tas-sena elfejn u dsatax (2019) u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża.

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Illi fl-opinjoni ta' l-esponenti, l-intimat ma għandu l-ebda difiża xi jressaq kontra t-talbiet taħt dedotti, u għalhekk titlob li r-rikors jiġi trattat bil-proċedura sommarja a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu għar-raġunijiet premessi, jawtorizża lir-rikorrenti sabiex tirriprendi l-pussess vakanti tal-fond bin-numru ħamsa (5) ġewwa Triq l-Oratorju, Paola, bl-ispejjeż kontra l-intimat minn isssa nġunti għas-subizzjoni.

Ra li l-Bord qies li l-intimat għandu raġunijiet ta' kontestazzjoni validi u ġie awtorizzat jippreżenta risposta.

Ra r-risposta tal-intimat De Quan Feng fejn permezz tagħha eċċepixxa:

Illi l-kera tal-fond de quo ilha li nbdiet qabel l-1992, u baqgħet mhux interrotta sal-lum.

Illi l-kuntratt esebit mill-attriċi huwa sempliċi kontinwazzjoni tal-istess kirja u jindika kjarament li din hija kirja li tkompli minn dik mibdija fl-1992;

Illi fl-umli opinjoni tal-esponent din il-kera hija regolata bl-Artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta billi dan il-fond inkera bi skopijiet kummerċjali kif jidher ukoll mill-kopja tal-kuntratt eżebit mill-attriċi.

Illi dwar din l-istess kwistjoni kienet ġiet intavolata kawża bir-referenza 45/2015 RRB li effettivament kienet ġiet irtirata wara li tqajjmu l-istess eċċezzjonijiet hawn fuq imsemija.

Illi l-esponent lest jikkonferma dan kollu bil-ġurament tiegħu.

Sema' x-xhieda;

Sema' trattazzjoni;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Flimkien mar-rikors promotur, ġie eżebit att notarili fl-atti tan-Nutar Dottor Isabelle Gonzi, datat 23 ta' Frar 2015, li minnu jirriżulta li r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond mertu ta' din il-kawża (Dok FS1). Ir-rikorrenti kkonfermat bil-ġurament tagħha, li hija proprjetarja ta' dan il-fond, filwaqt li l-intimat ma kkontestatx it-titlu ta' proprjetà li vvantat ir-rikorrenti. Ir-rikorrenti ppreżentat skrittura bħala Dok FS2, datata 12 ta' Mejju 2003. Ir-rikorrenti ppreżenta kopja tal-irċevuta li ġiet mogħtija meta ppreżentat ittra uffiċjali kontra l-intimat bin-numru 2426/2019 fit-28 ta' Ġunju 2019 (Dok FS3), f'liema ittra nfurmat lill-intimat li ma kinitx beħsiebha iġġedded il-kera.

Fl-affidavit tagħha, ir-rikorrenti spjegat li dan il-post kien mikri lill-intimat minn missierha għal skop kummerċjali, x' aktarx fis-sena 1992. Madanakollu, hija spjegat li fit-12 ta' Mejju 2003, missierha reġa' krieh lill-intimat sa April 2010. Spjegat li ma kienx sar ftehim ieħor fl-2010 iżda missierha baqa' jaċċetta l-kera minn xahar għal xahar sakemm miet fl-2014. Sostniet li meta l-proprjeta' għaddiet għandha, hija pruvat tasal fi ftehim ma' l-intimat sabiex isir ftehim ta' kera iżda qatt ma kien hemm qbil bejniethom dwar it-termini u kundizzjonijiet. Ikkonfermat li hi baqgħet taċċetta l-kera sa Lulju 2019, u kienet tirċevi l-istess kera xahar b'xahar. Spjegat li l-ittra uffiċjali li bagħtet lill-intimat sabiex turih l-intenzjoni tagħha li ma ġġeddidx il-kera,

waslet għand l-istess intimat fl-4 ta' Lulju 2019 (Dok FS 4). Sostniet li peress li l-intimat ma rritornax iċ-ċwievet tal-fond, hi pproċediet bil-kawża.

L-intimat ppreżenta affidavit fejn sostna li huwa kera dan il-post in kwistjoni fl-1992. Kien applika biex ottjena permessi biex il-post jintuża bħala *clinic*, u dejjem baqa' jużah għal dan l-iskop. Spjega li nfetħet kawża bin-numru 45/2015 li kienet ġiet imwaqqfa mir-rikorrenti. Ir-rikorrenti kienet talbet awment fil-kera u beda jħallas mitejn u ħamsa u għoxrin Ewro (€225) fix-xahar. Qal li f'Settembru 2019, il-kera ġiet rifjutata u nbeda dan il-każ. L-intimat jisħaq li l-kera bdiet fis-sena 1992 u li baqgħet tiġġedded matul iż-żminijiet bl-intiża li fl-2010, isir ftehim bil-miktub, li qatt ma seħħ. L-intimat argumenta li għalhekk japplika l-artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Bord qies li huwa minnu li fil-parti ta' fuq ta' Dok FS 2, hemm imniżżel bil-linka l-kliem RENT COMMENCED AUG 1992. Madanakollu, meta l-Bord fela dan id-dokument, ma jidhirx li hemm xi firem tal-firmataji maġenb tali kliem. Fl-istess dokument, imkien ma hemm imsemmi li kien hemm xi kirja li bdiet fl-1992. Kull referenza li hemm fid-dokument tirrelata għas-snin 2003 'il quddiem. In fatti, hemm imniżżel li l-ewwel pagament dovut huwa għal perjodu minn 15 ta' Mejju 2003 sal-14 ta' Ġunju 2003. Hemm imniżżel li l-kera għandha tkun LM85 fix-xahar sal-14 ta' April 2006 u li mbagħad togħla għal LM 90 fix-xahar sal-14 ta' April 2010. Fl-istess dokument ġie miftiehem li qabel April 2010, għandu jintlaħaq ftehim ieħor.

Ikkunsidra:

Kif qalet ben tajjeb il-Qorti tal-Appell fl-Appell numru: 22/2016 fl-ismijiet, **Maria Anna sive Myriam Frendo, Rosanne Elouni Frendo, Graziella Saliba u Antoine Frendo Vs Joseph Pace,** deċiża fl-20 ta' Novembru 2017, li sabiex japplika l-artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kirja għandha tkun ta' fond kummerċjali u l-kuntratt ikun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. F' dan il-każ, din il-Qorti qieset li mill-iskrittura eżebita, sar ftehim ġdid fl-2003. Għaldaqstant, dan l-artikolu ma japplikax għal każ odjern.

Fil-każ odjern, japplika l-artikolu 1532(1) (a) tal-Kap 16 li jistipola li 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 ossija l-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 kulljum. F'dan il-każ, il-ftehim dwar il-kera kien għal xahar. Japplika l-artikolu 1536 tal-Kap 16 li jistipola li jekk, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu, jingħad li l-kiri ġie mġedded taħt l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, għal żmien meqjus kif jingħad fl-artikolu 1532.

Japplika wkoll l-artikolu 1568 tal-Kap 16 li jistipola li 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. L-ittra uffiċjali ntbagħtet entro t-terminu stipulat mil-liġi.

F'dan il-każ jidher għalhekk illi r-rikorrenti kellha kull dritt skont il-liġi, tittermina l-kirja tal-intimat, wara li l-istess intimat ingħata l-congedo wara li ġie debitament interpellat.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti, qed jawtorizzaha sabiex tirriprendi l-pussess vakanti tal-fond bin-numru ħamsa (5), ġewwa Triq l-Oratorju, Paola, b' dana li qed jagħti lill-intimat xahar żmien improrogabbili, sabiex jivvaka mill-imsemmi fond.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Maġistrat Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Reġistratur