BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors numru: 16/2019

Romeo Schembri (KI 687534M) u Josephine Schembri (KI 76934M)

vs

Mohamed Abdelaziz Mattar (KI 282316L) u Rita Zammit Mattar (KI 651857M) ghal kull interess li ghandha jew li jista' jkollha

Illum, 16 ta' Settembru, 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors pprezentat minn Romeo Schembri u Josephine Schembri tal-24 ta' Jannar 2019 fejn gie premess:

"1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru 105, Flat 2, Triq Birzebbugia, Birzebbugia.

2. Illi permezz ta' ftehim verbali datat hmistax (15) ta' Gunju tas-sena elfejn (2000), ir-rikorrenti krew lill-intimat Mohamed Abdelaziz Mattar l-imsemmi fond, b'dan illi l-lokazzjoni originali kienet versu l-kera ta' tletin lira Maltija (Lm 30)- ekwivalenti ghal disgha u sittin ewro u tmienja u tmenin centezmu tal-ewro (€69.88) – fix-xahar, li skont l-ahhar ftehim bejn il-partijiet saret mija u hamsa u ghoxrin ewro (€125) fix-xahar, pagabbli kull xahar bil-quddiem (vide l-anness Dok A)

3. Illi r-rikorrenti taw diversi avvizi lill-intimat illi ma ridux li l-kirja tibqa' tiggedded, u dan anke permezz ta' ittra ufficjali datata tnejn (2) ta' Novembru tas-sena elfejn u tmintax (2018) li ggib in-numrui 3670/2018 (vide l-anness Dok B), debitament notifikata lill-intimati, permezz ta' liema r-rikorrenti avzaw lill-intimati ai termini tal-Artikolu 1568 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta illi ma kellhomx intenzjoni igeddu l-kirja wara d-data hemm indikata.

4. Illi nonostante dan kollu l-intimati baqghu inadempjenti u naqsu milli jizgombraw il-fond in kwistjoni.

5. Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment.

6. Illi fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimati m'ghandhomx difiza x'jaghtu kontra t-talbiet tal-istess rikorrenti.

7. Illi ghaldaqstant, ghal dawn il-proceduri huima applikabbli d-dispozizzjonijiet ghad-dispensa mis-smigh tal-kawza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux jiddeciedi billi:

1. *Jipprocedi ghas-sentenza skont it-talba tal-istanti bid-dispensa tas-smigh tal-akwza ai termini tal-Artikolu 16° tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*
2. *Previa kwalsiasi dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, jiddikjara u jiddeciedi li l-lokazzjoni tal-fond urban li jinsab f'105, Flat 2, Triq Birzebbugia, Birzebbugia itterminat.*
3. *Jordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn dan l-Onorabbli Bord, jizgombraw mill-fond fuq imsemmi u jghaddu l-pussess tal-istess lir-rikorrenti.*

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata tnejn (2) ta' Novembru tas-sena elfejn u tmintax (2018) li ggib in-numru 3670/2018 kontra l-intimati li huma minn issa ingunti in subizzjoni.

Salv kull dritt iehor u azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti.

Ra li dan il-Bord kif diversament ippresedut, ikkonċeda żmien lill-intimati biex jippreżentaw l-eċċezzjonijiet tagħhom;

Ra r-risposta tal-intimati ppreżentata fit-2 ta' Mejju 2019, li fiha ġie sottomess bir-rispett li:

1. *Illi preliminarjament r-rikorrenti jridu jġibu l-prova tat-titolu tagħhhom.*
2. *Illi preliminarjament ukoll l-intimati jeċepixxu l-irritwalita' tal-azzjoni u tat-talba odjerna stante li r-rikorrenti naqsu milli jitolbu permess għax-xoljiment tal-fond in kwistjoni.*
3. *Illi fil-mertu jingħad li l-intimati għandhom titolu validu fil-liġi u dan kif sejjer jintwera fis-smiegħ u trattazzjoni ta' dan il-każ.*
4. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*
   Bl-ispejjez u r-rikorrenti minn issa ngunti in subizzjoni.

Ra l-ordni ta' dan il-Bord sabiex l-intimata tiġi notifikata mill-ġdid b'dawn il-proċeduri in vista tan-nota tal-10 ta' Jannar 2020;

Ra n-nota tal-intimata Rita Zammit Mattar kif assistita mill-kuratriċi Dr. Phyllis Aquilina tad-9 ta' Marzu 2020, fejn ammettiet it-tieni u t-tielet talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond 105, Flat 2, Triq Birżebbuġa, Birżebbuġa, iżda mhux ukoll it-talba għall-ħlas tal-ispejjeż;

Ra li l-Bord awtorizza lir-rikorrenti jippreżenta provi oħra li għad fadallu fir-rigward ta' din il-kawża, stante li din il-kawża kienet oriġinarjament differita għall-provi dwar l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-intimat;

Ra d-dokumenti u affidavits eżebiti mir-rikorrenti;

Ra li l-intimat ġie konċess differiment b'allokazzjoni ta' tletin minuta sabiex iressaq il-provi kollha tiegħu;

Ra li l-intimat reġa' għal darb' oħra, ma ressaqx provi fis-seduta ffissata tat-13 ta' Lulju 2020, u għalhekk ordna l-istadju tal-provi tal-intimat magħluq;

Sema' sottomissjonijiet;

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza in difett t'ostakolo.

Ikkunsidra:

Mill-provi prodotti rriżultaw is-segwenti fatti:

i. Romeo Schembri u martu huma sidien tal-fond bin-numru 105, Flat 2, Triq Birżebbuġa, Birżebbuġa, u dana stante li akkwistaw l-fond permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raymond Grech datat 13 ta' April 1961(fol 36 et seq). Fuq il-kuntratt oriġinali, dan il-fond kien immarkat bin-numru 53, u mbagħad sar *renumbering* fejn il-fond ingħata n-numru ta' 105 (vide fol 43 et seq).

ii. Sar ftehim verbali datat 15 ta' Ġunju 2000, fejn dan il-fond inkera lil Mohamed Abdelaziz Mattar oriġinarjament versu l-kera ta' Lm 25 fix-xahar (vide ktieb tal-irċevuti eżebit a fol 5 et seq). Skont l-aħħar ftehim ta' bejniethom, il-kera saret EUR 125 fix-xahar pagabbli kull xahar bil-quddiem.

iii. Ir-rikorrenti avżaw lil Mohamed Abdelaziz Mattar, li ma ridux li l-kirja tibqa' tiġġedded, u dana anke permezz ta' ittra uffiċjali datata 2 ta' Novembru 2018, liema ittra ġġib in-numru 3670/2018 (vide fol 10), u ġiet notifikata lill-intimati.

iv. L-intimati baqgħu ma żgumbrawx mill-fond in kwistjoni, u ddepożitaw il-kera permezz ta' ċedoli ta' depożiti apożiti (vide fol 46 u 47).

Dan il-Bord huwa sodisfatt mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-ambjenti mertu ta' dan ir-rikors, anke tenut kont tal-fatt li fir-risposta ppreżentata mil-legali tal-intimati, u eżebita a fol 45, ma tqajjem l-ebda kontestazzjoni dwar it-titlu tar-rikorrenti. In oltre, l-istess intimati, iddepożitaw il-kera dovuta ġewwa r-Reġistru tal-Qorti, u dana a favur tal-istess rikorrenti.

Għalhekk, l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-intimat Mohamed Abdelaziz Mattar, sejra tiġi miċħuda.

Dwar it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet, ma tressqu l-ebda provi mill-intimat Mohammed Abdelaziz Mattar.

Mill-kopja tal-ktieb tal-kera eżebit a fol 5 et seq, jirriżulta li din il-kirja bdiet fil-15 ta' Ġunju 2000. Ma tressqux provi li din il-kirja saret preċedenti għal Ġunju 1995. Għaldaqstant, ġjaladarba li l-kirja saret wara l-1 ta' Ġunju 1995, skont l-Artikolu 46 tal-Kap. 69, m'hemmx jedd ta' rilokazzjoni ex lege. Bl-emendi introdotti fl-Att X tal-2009, kirjiet li saru wara l-Att tal-1995 u jkunu għadhom fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2010: "… jibqgħu jiġu regolati bid-dispożizzjonijiet ta' dik il-liġi safejn ma jkunux milqutin mid-dispożizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, kif emendat b'dan l-Att" (Artikolu 39(2)).

Sabiex il-kirja tiġġedded skond il-liġi, l-inkwilini kellhom jitħallew fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija. Dan hu t-tiġdid taċitu tal-kirja (Artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili). Fil-każ ta' kirjiet li saru wara Ġunju 1995, l-inkwilin m'għandu l-ebda jedd skont il-liġi li jġedded il-kirja, u t-tiġdid jiddependi mill-fatt li sid il-kera jħalli lill-inkwilin fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija. Huwa fatt li l-kiri meta jagħlaq iż-żmien miftiehem espressament, jispiċċa ipso jure (Artikolu 1566 tal-Kodiċi Ċivili). L-Artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li fejn isseħħ tiġdid taċitu tal-kirja, dan ikun għal żmien meqjus kif jingħad fl-Artikolu 1532 tal-Kodiċi Ċivili. Skont l-Artikolu 1568 tal-Kodiċi Ċivili, meta ż-żmien tal-kiri hu preżunt skont l-Artikolu 1532, il-kiri ma jispiċċax bl-għeluq taż-żmien sakemm ma jingħatax il-konġedo bil-modalita' kontemplata fl-istess provvediment.

Fir-rigward ta' kirja indefinita rilevanti hi s-sentenza Emmanuel Santillo et vs Nazzareno Axisa et tal-24 ta' Frar 2012, fejn il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet:-

> *"Din il-Qorti tara li skont il-ligi, kull kirja jrid ikollha terminu; il-ligi, fil-fatt, fl-Artikolu 1526 tal-Kodici Civili, tiddefenixxi kirja bhala l-ghoti ta' tgawdija ta' xi haga "ghal zmien miftiehem". F'dan il-kaz il-kirja inghatat "ghal sena di fermo, u wara tiggedded awtomatikament ghaz-zmien kollu li taghti l-ligi". In kwantu din il-klawsola tista' tinftiehem li l-kirja tista' tigi mgedda mill-inkwilin ghal zmien indefinit, l-istess klawsola ghandha titqies nulla, peress li kirja biz-zmien indefinit mhux permess.*
>
> *Fil-fatt, fil-kawza Magro et v. Saliba deciza minn din il-Qorti fid-9 ta' Mejju, 1984, intqal car u tond li meta z-zmien fuq kuntratt ikun indefinit, il-klawsola relattiva ghandha titqies nulla, u z-zmien tal-kirja dezunt mill-kriterji stabbiliti fil-Kodici Civili. Hekk ukoll din l-istess Qorti, fil-kawza Galea v. Falzon, deciza fid-19 ta' Novembru, 1945, intqal li kull patt li bih iz-zmien tal-lokazzjoni jkun jew jista jkun perpetwu huwa radikalment null.*

Fil-kawza Busuttil v. Meadows, deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Lulju, 2008, intqal illi "28. Il-fatt illi fi ftehim ta' lokazzjoni jkun hemm stipulata kondizzjoni li timplika li dik il-kirja tista' tiggedded ad infinitum, ma jirrendix, kif pretiz mill-appellant nomine, il-kuntratt fl-intier tieghu null izda hija dik il-klawsola biss li ma tigix ikkunsidrata u minflok il-lokazzjoni tiggedded bil-mod previst fil-Kodici Civili.

Hekk ukoll fil-kawza The Vintage Co. Ltd. v. Kummissarju tal-Pulizija, deciza minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fl-10 ta' Ottubru, 2005, inghad illi "Qabel kull konsiderazzjoni ohra tal-kwestjoni centrali nvoluta, ma jistax ikun dubitat illi s-sottomissjoni tas-socjeta` appellanti, li l-ligi ma tippermettix lokazzjoni ghal perjodu indefinit hi wahda korretta. Ir-raguni nsibuha fl-istess definizzjoni tal-kuntratt ta' kiri fl-Artikolu 1526 (1), Kodici Civili li espressament jipprovdi li ttgawdija tkun ghal "zmien miftiehem". Jinghad fis-sentenza tal-Prim' Awla, Qorti Civili tal-15 ta' Lulju 1904 fil-kawza fl-ismijiet "Antonio Cini -vs- Ammiraglio James Lacon Hammet nomine", illi "il patto convenuto in una locazione facoltante l' inquilino a rinnovare la locazione di un fondo per un tempo indeterminato è nullo e di nessun effetto essendo di essenza di quel contratto la determinazione del tempo per la durata della locazione"."

Kwindi, dik il-klawsola ma tistax tinftiehem li l-kirja tiggedded awtomatikament ghal zmien indefinit a xelta tal-inkwilin u kemm irid hu; irid ikun hemm zmien miftiehem. Halli gheluq iz-zmien miftiehem tidhol topera xi ligi partikolari li ggedded il-kirja, pero`, terminu jrid ikun stabbilit. Jekk il-hsieb tal-partijiet kien li l-kirja tiggedded awtomatikament ghal zmien indefinit a xelta tal-inkwilin, allura il-patt relattiv ghandu jitqies null ghax kontra l-ligi. F'dan il-kaz, il-kirja giet miftehma ghal sena, li tiggedded "ghal zmien kollu li taghti l-ligi", frazi bla sens u irrilevanti peress li l-ligi ma taghtix zmien ghal meta kirja tista' tiggedded. Skont il-ligi, kirja li ssir wara Gunju tal-1995 hija biss ghat-terminu miftiehem, u gheluq dak it-terminu, l-inkwilin irid jizgombra mill-fond. Il-ligi, pero`, tipprovdi, li l-kirja tiggedded ghaz-zmien li hu meqjus il-kera (f'dan il/kaz sitt xhur), sakemm is-sid ma jaghtix avviz lill-kerrej biex ihalli l-haga (il-"congedo") fl-gheluq taz-zmien tal-kiri (ara artikolu 1536 u 1537 tal-Kodici Civili). Il-kirja, ghalhekk, tibqa' tiggedded sakemm irid is-sid, u ma hemm ebda zmien li "taghti l-ligi". Issa, f'dan il-kaz, l-atturi taw il-"congedo" permezz ta' ittra legali datata 9 ta' Marzu, 2005, kif ukoll permezz ta' ittra ufficjali datata 8 ta' Gunju, 2005, illi l-kirja kienet ser tigi terminata fit-23 ta' Lulju, 2005. Kwindi, l-inkwilini jridu jizgumbraw mill-fond u jhalluh battal a favur l-atturi."

Fil-każ odjern, il-kera kienet titħallas kull xahar bil-quddiem, u għalhekk, din il-kirja setgħet tiġġedded għal xahar ai termini tal-liġi sakemm is-sidien ma jagħtux avviż lill-inkwilini biex iħallu l-ħaġa fl-għeluq taż-żmien tal-kiri. Dan il-konġedo fil-fatt sar permezz ta' ittra uffiċjali, u kwindi l-inkwilini jridu jiżgumbraw mill-fond.

Dwar l-intimata, dan il-Bord qies iċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ minn fejn irriżulta li minkejja li ġiet ippreżentata risposta għan-nom tagħha wkoll, waqt is-smigħ ta' din il-kawża, irriżulta li l-intimata hija inabilitata, u li Dr. Phyllis Aquilina hija maħtura bħala kuratriċi tagħha. Il-Bord in fatti, kien reġa' ordna notifika mill-ġdid ta' dawn l-atti lill-intimata, hekk kif debitament assistita mill-kuratriċi tagħha. Wara li saret tali notifika mill-ġdid, l-istesss intimata kif assistita mill-kuratriċi Dr. Phyllis Aquilina, ammettiet għat-tieni u t-tielet talba, iżda mhux għat-talba tal-ħlas tal-ispejjeż. Dan il-Bord sejjer, fl-isfond taċ-ċirkostanzi, jordna li l-intimata ma għandhiex tbati l-ispejjeż relattivi ma' din il-proċedura.

Decide

Għaldaqstant, dan il-Bord qed jaqta' u jiddeċiedi dan il-każ, billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti fis-sens li jiddeċiedi li l-lokazzjoni tal-fond urban li jinsab, f'105, Flat 2, Triq Birżebbuġia, Birżebbuġa, huwa tterminat, u jordna lill-intimati sabiex fi żmien perentorju ta' xahar, jiżgombraw mill-istess fond u jgħaddu l-pussess tal-istess fond lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kif mitluba a karigu tal-intimat Mohamed Abdelaziz Mattar, u b'riżerva għal kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti skont il-liġi.

Maġistrat Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Reġistratur