Bord Li Jirregola l-Kera

Maġistrat Dr. Leonard Caruana LL.D., M.A. (Fin. Serv)

Rikors Ġuramentat Nru. 678/2021 LC

Joseph Sultana
(K.I. 720550M)

VS

Deyen Schembri
(K.I. 485877M)

Illum, 04 ta' Frar 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ġuramentat datat is-27 ta' Settembru 2021, fejn ir-rikorrenti talab lil dan il-Bord jogħġbu:-

1. Jilqa' t-talba sabiex dan ir-rikors ġuramentat jiġi trattat bi proċedura sommarja u mingħajr ma jgħaddi għas-smiegħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jordna l-iżgumbrament tal-intimat Deyen Schembri mill-garaxx numru 16A li jinsab fi Triq Anton Inglott, Msida, f' S Coupe Court, u li jirritorna ċ-ċwievet tal-propjetà in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffisat minn dan l-istess Bord;

3. Jillikwida u jordna lill-intimat iħallas kull somma dovuta bħala danni għall-okkupazzjoni tiegħu mingħajr titolu;

B'riżerva għal kull azzjoni ulterjuri naxxenti mill-okkupazzjomni tal-garaxx *de quo* da parti tal-intimat.

Ra d-dikkjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrenti annessa mar-rikors promotur;

Ra illi fis-seduta tal-lum deher l-intimat fejn xehed bil-ġurament tiegħu;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Ra d-dokumenti kollha eżebiti;

Ra l-Artikolu 16A(5)(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregola l-andament tal-proċedura magħżula mir-rikorrenti għall-każ *de quo*;

Ikkonsidra,

Illi mill-provi preżentati quddiem dan il-Bord jirriżulta li r-rikorrenti huwa propjetarju tal-garage bin-numru 16A, li jinsab fi Triq Anton Inglott, Msida, f'S Coupe Court, liema garage inkera lill-intimat permezz ta' skrittura datata l-15 ta' Frar 2016;

Illi jirriżulta li tul dawn is-snin, l-intimat baqa' jħallas il-kera ta' €277.50 kull tlett xhur u r-rikorrenti baqa' jaċċeta din il-kera sakemm f'Settembru 2021, ir-rikorrenti ma baqax jaċċetta l-kera aktar;

Illi jirriżulta li dan il-garage jintuża mill-intimat bħala store;

Ikkonsidra,

Illi mix-xhieda tiegħu, Deyen Schembri kkonferma illi huwa ilu jikri dan il-garage hekk kif jidher fid-dokument anness bħala dok "A", mar-rikors promotur. Minn dan jirriżulta illi fil-15 ta' Frar 2016 il-partijiet għamlu skrittura privata fejn ir-rikorrenti kera lill-intimat l-imsemmi garage għall-kera ta' €1,900 fis-sena, iżda li għall-ewwel sentejn kellu jkollu l-prezz ta' €950 fis-sena. Xehed li meta staqsa lir-rikorrenti dwar xi tfisser din, hu qallu li dik tfisser li l-kera se tkun ta' €950 fis-sena però jekk ikollu bżonn ikeċċi lil xi ħadd, huwa jgħolli l-kera għall-ammont ta' €1,900 fis-sena. Xehed li hu ċempel lill-Awtorità tad-Djar u informawħ li klawsola bħal din hija illegali u mhux suppost jgħolli l-kera.

Fix-xiehda tiegħu, hu kkonferma li għalkemm kien kera l-garage fl-2016, ir-rikorrenti kien baqa' jaċċetta l-kera għas-snin ta' wara. Filfatt hu ppreżenta diversi riċevuti fejn ir-rikorrenti aċċetta l-ħlas. Xehed illi l-kera kien iħallihielu fil-*letterboxl.* Hu kkonferma li r-rikorrenti kien personalment qallu li ma kienx se jaċċetta aktar il-kera u fiflfatt, l-aħħar żewġ skadenzi ta' kera ma kienx aċċetthom. F'dan is-sens, l-intimat ppreżenta wkoll komunkazzjoni datata 28 ta'

Settembru 2021[1] fejn turi biċ-ċar li r-rikorrenti ma aċċettax il-flus u li għaddihom lill-avukat tiegħu. Xehed li dan l-aħħar ir-rikorrenti kien qed jagħmillu diversi azzjonijiet, fosthom anke li jitfilu l-elettriku tal-garage, liema azzjoni kienet qed tikkrealu d-danni peress li hemm għandu apparat elettroniku.

Ikkonsidrat;

Illi l-intimat qiegħed jibbaża l-posizzjoni tiegħu fuq il-fatt li ladarba r-rikorrenti baqa' jaċċetta l-kera mill-intimat tul is-snin sussegwenti għall-iskrittura, impliċitament il-kera kienet qed tiġi awtomatikament mġedda ai temini tal-liġi.

Illi jirriżulta li l-iskrittura ppreżentata mir-rikorrent, u li allura hija d-data ta' meta bdiet il-kera, hija datata l-15 ta Frar 2016. L-intimat qed jargumenta li l-kera kompliet tiġġedded taċitament ma kull anniversarju sal-ġurnata tal-lum.

Illi f'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għall-Artikolu 1532(1)(a) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipola, *inter alia*, li jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew ċirkostanzi li jistgħu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iż-żmien tal-kiri, il-kiri ta' bini jitqies magħmul għaż-żmien li għalih hu meqjus il-kera, jiġifieri, għal sena, jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fis-sena. Għalkemm dan l-Artikolu jistabilixxi l-preżunzjoni għat-tiġdid tal-kera kif qed jivvanta l-intimat, is-subartikolu (2) tiegħu jistipola li:-

> *"(2) Id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (1) ma jgħoddux għall-kirja ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u fond kummerċjali li tiġifis-seħħ wara l-1 ta' Jannar, 2010:"*

Illi stabbilit il-fatt li l-kirja *de quo* seħħet wara l-1 ta' Jannar 2010, isegwi li l-preżunzjoni tat-tiġdid tal-perjodu lokatizzju m'għandhiex applikazzjoni fil-każ *de quo* u b'hekk l-intimat ma jistax jistrieħ fuq il-fatt li l-kera kienet tibqa' tiġġedded kull darba li r-rikorrenti jaċċetta l-pagament tal-kera.

Ikkonsidrat;

Illi fid-dikkjarazzjoni ġuramentata, ir-rikorrenti jistqarr illi huwa għarraf lill-intimat li m'huwiex bi ħsiebu jkompli jikrilu dan il-garage u għalhekk taħ il-*congedo* u avżah sabiex jivvaka mill-garage. Waqt il-kontro-eżami tiegħu, l-intimat ġie mistoqsi jekk irċeviex l-ittra bonarja fejn fiha ġie mwissi li l-kirja ma kienitx se tiġġedded. Hu rrisponda li ma rahiex dik l-ittra iżda konferma li r-rikorrenti kien personalment qallu li ma kienx se jaċċetta aktar il-kera.

[1] Dok DS 1

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Abela vs Paul u Frances konjuġi Abela**[2] ġie ritenut illi:-

> *"Relattivament ghall-fatt tal-kongedo jinsab enuncjat illi "la legge non richiede alcuna forma, e non e' necessario la prova scritta" (**Vol VI pag 126**). "A tal uopo basta anche una comunicazione verbale" (**Vol XIX pl p151**). Jinsab ritenut ukoll illi fejn is-sid ma jaccettax il-kera dan "ir-rifjut tieghu kien kongedo sufficjenti, jigifieri manifestazzjoni cara tal-volonta` u intenzjoni tal-attur li ma jkomplix jikri l-fond lill-konvenut". (**Vol XXVI pl p199**; "**Joseph Camilleri –vs- Emmanuele Dimech**", Appell, Sede Inferjuri, 25 ta' Ottubru 1978; "**Carmelo Cioffi –vs- Sammy Darmanin**", Appell, Sede Inferjuri, 6 ta' Mejju 1986)."*

Illi ġie pprovat mix-xhieda tal-intimat stess illi r-rikorrenti mhux talli ma aċċettax il-kera, talli saħansitra qallu personalment li huwa ma kienx se jaċċetta aktar il-kera. Il-Bord iqis, fid-dawl tat-tagħlim appena enunċjat fis-sentenza suriferita illi r-rikorrenti ta l-*congedo* lill-intimat ai termini tal-liġi u b'hekk ir-relazzjoni li kienet viġenti bejn il-partijiet hija ormai terminata.

Ikkonsidrat:

Illi fit-tielet talba tiegħu, ir-rikorrenti qiegħed jitlob lil dan il-Bord sabiex jillikwida u jordna lill-intimat iħallas kull somma dovuta bħala danni għall-okkupazzjoni tiegħu mingħajr titolu. Illi matul it-trattazzjoni tal-każ u mid-dokumenti eżebiti ma tressqet ebda prova in sostenn ta' dawn l-allegati danni u b'hekk il-Bord huwa prekluż milli jillikwida kwalunkwe danni u jsib li din it-talba m'hijiex mistħoqqa.

Decide:

Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' l-ewwel (1) talba u qiegħed jilqa' t-talbiet rikorrenti mingħajr ma jgħaddi għas-smiegħ tal-kawża u konsegwentement:

Jilqa' t-tieni (2) talba u tar-rikorrenti u jordna lill-intimat sabiex entro xahrejn mil-lum huwa jiżgombra minn dan il-garage u jirritorna lura ċ-ċwievet lir-rikorrenti.

---

[2] **Emanuel Abela vs Paul u Frances konjuġi Abela**, Qorti tal-Appell (Inferjuri), 5 ta' Marzu 2003, (Appell Ċivili Nru 2262/1998/1).

Jiċħad it-tielet (3) talba peress li ma tressqet ebda prova tad-danni allegati.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat.

Dr Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur