BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 207/2018MV

Christopher Noel Agius [K.I. Nru 515170M] u martu Carmen Agius [K.I. Nru 246070M]

vs

Rodnan Hagazi [K.I. Nru 54192M]

Illum, 12 ta' Lulju, 2022

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur prezentat fit-23 ta' Novembru, 2018 li jghid hekk:

"1. ILLI r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru disgha u tmenin (89) li jinsab gewwa Cammeron Street, Gzira;

2. ILLI r-rikorrenti dahlu fi ftehim orali ta' lokazzjoni mal-konvenut Rodnan Hagazi mis-sena 2005 hekk kif

ikonfermat mil-konvenut stess f'ittra ufficjali bin-numru 3041/18 (Dok A anness), fir-rigward tal-fond fuq imsemmi; liema kirja skadiet mat-talba ta' terminazzjoni li saret mir-rikorrenti permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 2962/2018 (Dok B anness);

3. ILLI f'kull kaz, u bla ebda pregudizzju ghall-premess, f'Jannar tas-sena 2010 ma sar ebda kuntratt ta' kera bil-miktub kif titlob il-ligi u ghalhekk, dan il-fatt wahdu, jirrendi l-kirja nulla;

4. ILLI in oltre, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, Rodnan Hagazi kemm il-darba kien moruz fil-hlas tal-kirjiet u l-hlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma;

5. ILLI minkejja li l-konvenut Rodnan Hagazi kien interpellat diversi drabi mir-rikorrenti sabiex johrog u jivvaka minn gewwa l-fond fl-indirizz 89, Cammeron Street, Gzira, stante li l-kirja li kien igawdi intemmet, huwa baqa' inadempjenti;

6. ILLI safejn jafu r-rikorrenti, l-intimat ma ghandux difiza x'jaghti ghat-talbiet taghhom;

Ghaldaqstant in vista tal-premess ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh a tenur ta l-artikolu 16A tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta Malta;

2. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat baqa jiddetjeni l-fond minkejja li l-kirja giet debitament itterminata bil-*congedo* ufficjali moghti lilu mir-rikorrenti;

3. Jiddikjara u jiddeciedi wkoll illi fi kwalsijasi kaz ma kien jezisti l-ebda kuntratt ta' kiri bejn il-kontendenti b'effett mill-1 ta Jannar 2010 u dan stante li ma kien sar ebda kuntratt ta kera bil-miktub, u ghalhekk l-intimat kien qed jiddetjeni l-fond tar-rikorrenti minghajr titolu;

4. Konsegwentement jordna lill-intimat jizgumbra immedjatament mill-fond bin-numru disa u tmenin (89) li jinsab gewwa Cammeron Street, Gzira, jew entro terminu qasir u perentorju illi jigi lilu prefiss minn dan il-Bord;

5. Tordna lill-intimat jhallas kwalsiasi kontijiet u arretrati ta kera, dawl, ilma u spejjez ohra li jirrizultaw sakemm jibqa jokkupa l-fond tar-rikorrenti;

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali 2962/18, u bl-imghax legali sal-pagament effettiv; u bir-rizerva ta' kull azzjoni legali ulterjuri, inkluz ghad-danni u okkupazzjoni legali, spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat li huwa ngunti minn issa, in subizzjoni."

Ra n-nota prezentata mill-intimat fil-31 ta' Jannar 2019 li permezz taghha huwa ikkontesta l-Giljottina.

Ra li l-verbal ta' l-24 ta' Mejju 2019 fejn il-Bord ikkonceda lill-intimat 20 jum sabiex jipprezenta r-risposta tieghu.

Ra r-risposta ta' l-intimat prezentata fil-11 ta' Gunju 2019 li permezz taghha huwa eccepixxa s-segwenti;

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

2. Illi fir-rigward tat-tieni talba l-esponenti umilment jissottometti illi l-ittra ufficjali nru. 2961/18 illi ntbaghtet mir-rikorrenti ma tissodisfax ir-rekwiziti tal-*congedo* ai termini tal-Artikolu 1568 tal-Kodici Civili in kwantu l-ittra ufficjali msemmija kienet ibbazata fuq il-premessa li ma kien ebda kirja u/jew prezunzjoni taz-zmien tal-kirja u ghalhekk it-tieni talba ghanda tigi michuda in vista tan-nuqqas ta *congedo* validu;

3. Illi inoltre ir-raba (4) talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda fl-intier taghha u dan in vista l-esponenti ma inghatax congedo validu;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, b'referenza ghat-tielet talba tar-rikorrenti, il-fatt illi ma sarx kuntratt il-miktub wara li giet imgedda l-kirja fis-sena elfejn u ghaxra (2010) ma jfissirx illi l-kirja hija nulla u li konsegwentement l-esponenti kien qieghed jiddettjeni l-fond mertu tal-kawza minghajr titolu u dan in kwantu l-kirja giet fis-sehh qabel is-sena elfejn u ghaxra (2010) u ghaldaqstant japplika l-artikolu 1531L tal-Kap 16;

5. Illi fi kwalunkwe kaz, l-esponenti kien regolarment ihallas il-kera lir-rikorrenti kif miftiehem bejn il-partijiet liema kera giet accettata mill-istess rikorrenti;

6. Illi inoltre b'referenza ghall-hames talba u b'referenza ghall-premessa numru erbgha (4) fir-rikors tar-rikorrenti illi l-esponenti kien moruz fil-hlas tal-kera u kontijiet, l-esponenti jirrileva illi dan ma huwiex minnu u li dejjem hallas il-kera u l-kontijiet tad-dawl u l-ilma. Illi tant hu hekk illi fl-ittra ufficjali mibghuta mir-rikorrenti fit-23 ta Awwissu 2018 (nru. 2912/18) u annessa mar-Rikors Promotur) l-istess rikorrenti ma jaghmlu ebda referenza dwar morozita fi hlas ta kera u kontijiet;

7. Illi r-rikorrenti ghadu sal-llum il-gurnata ihallas il-kera relattiva kif miftiehma bejn il-partijiet ta' cedoli ta' depozitu taht l-awtorita tal-Qorti u dan wara illi gie qabel ma nfethet il-kawza, ir-rikorrenti beda jirrifjuta l-kera;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi;

Ra l-atti kollha.

Sema' l-provi.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tar-rikorrenti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat,

Ra li l-kawza thalliet ghall-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi dawn il-proceduri nbdew b'talba ghad-dispensa tas-smiegh, liema talba kienet giet deciza permezz tad-digriet ta' dan il-Bord moghti fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2019.

Illi permezz ta' dawn il-proceduri, ir-rikorrenti qieghdin jitolbu l-izgumbrament ta' l-intimat mill-fond bin-numru 89, Cameron Street, Gzira.

Flimkien mar-rikors, ir-rikorrenti prezentaw dikjarazzjoni guramentata permezz ta' liema Christopher Noel Agius spjega li hu u martu proprjetarji tal-fond li akkwistaw permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Joseph Sceberras Trigona tal-25 ta' April 2001 u fis-sena 2005 huma kienu krew dan il-fond lill-intimat, liema kera kienet wahda verbali. Xehed li minkejja li qatt ma kien hemm kuntratt bil-miktub, il-kirja kienet tiggedded kull sena u fit-22 ta' Awwissu 2018 kienu kitbu lill-intimat fejn infurmawh li mhux ser igeddulu l-kera u interpellawh sabiex jirritorna c-cwievet stante li l-intimat ma kienx ihallas il-kera u lanqas kontijiet ta' dawl u ilma fost spejjez ohra u spicca 'squatter'. Zied jghid li hu u martu ghandhom bzonn il-fond sabiex imorru jabitaw fih, madanakollu l-intimat irrifjuta li jizgombra mill-fond ghaliex pretenda li l-kirja hija protetta.

Il-Bord ra l-ittra ufficcjali prezentata fit-23 ta' Awwissu 2018 mibghuta lill-intimat li tghid:

Illi b'mera tolleranza halliek tirrisjedi fl-istess fond u permezz ta' din l-ittra ufficjali, il-mittenti qieghed ufficjalment jinformak li huwa qieghed jitlob li jinghata lilu l-fond vakanti entro xahar mill-prezenti.

Fin-nuqqas tieghek li tadempja ruhek ma' dak li qieghed jigi rikjest minnek, il-mittenti ser jipprocedi gudizzjarjament fil-konfront tieghek u jzommok minn issa resopnsabbli ghal kull spejjez involuti.

Ra r-risposta ghall-ittra ufficjali prezentata mill-intimat li tghid:

Illi l-istess Rodnan Hagazi thalla jokkupa l-fond b'titolu ta' kera ghal ghomru, u fil-fatt l-istess Hagazi ilu jokkupa l-istess mill-2003 u investa b'mod sostanzjali permezz ta' benefikati fl-istess fond.

Illi ghalhekk f'kaz illi l-istess Christopher Noel Agius kellu jipprocedi sabiex jizgombra lil Rodnan Hagazi l-istess Hagazi ser ibaghti dannu sostanzjali ghal liema dannu l-istess Christopher Noel Agius ser jinzamm unikament responsabbli, u ghaldaqstant l-istess Hagazi jirriserva kull dritt illi jipprocedi f'dan ir-rigward inkluz bil-hrug ta' mandati sabiex jipprotegi l-pozizzjon u drittijiet tieghu.

Christopher Noel Agius xehed li huma ddecidew li jikru l-fond mertu ta' din il-kawza u krewha lil Denise Grech fis-sena 2005 u wara lill-intimat, li kellu grocer fl-istess triq ta' dan il-fond. Xehed li kienu lahqu ftehim verbali ta' kera u kienu qablu li l-kirja tkun ghal sena li tithallas kull xahar u prezenta prospett li juri li l-kera kienet tithallas kull xahar. Zied jghid li l-arlogg tad-dawl ghadu jsejjah lilu u l-procedura kienet li hu jircievi l-kont u jghaddih lill-intimat u gieli hallas hu u l-intimat ihallas lilu filwaqt li kompla jghid li qatt ma kien puntwali rigward il-kera u kien ikollu jitallab biex jiehu l-kera ghax kien imur jigbor il-kera u l-intimat kien jghidlu li ma jistax ihallas.

Ix-xhud kompla jispjega li s-sena ta' qabel li xehed kienu ddecidew li din il-proprjeta ghandhom bzonnha biex imorru jghixu go fiha u ghalhekk talbu l-fond lill-intimat u tah tlett xhur cans sabiex ifittex

proprjeta alternattiva izda peress li ma zgombrax, kellu jibghat ittra ufficcjali u jipprezenta din il-kawza.

In **kontro ezami**, r-rikorrenti spjega li hu ilu jaf lill-intmat madwar 15-il sena peress li kien joqghod il-Gzira u l-intimat kellu grocer u sussegwentament meta beda jikri l-fond lilu. Ix-xhud ikkonferma li l-kera kienet qieghda tigi depozitata l-Qorti mill-intimat tant li gie notifikat bihom. Mitlub jikkonferma li l-intimat dejjem hallas ghas-servizzi tad-dawl u ilma, ix-xhud spjega li dejjem hallas madanakollu gieli kellu jhallas hu u imbaghad jigborhom minn ghand l-inkwilin.

Carmen Agius xehdet permezz ta' l-affidavit fejn spjegat li l-fond mertu ta' din il-kawza kienet isservi ta' fond matrimonjali taghhom u wara li xtraw post iehor kienu krew dan il-fond lil certu Denise Grech ghal sena u fis-sena 2005 l-intimat kien avvicinahom sabiex jikri l-fond mertu ta' din il-kawza u sar ftehim bil-fomm biss minghajr ma qatt iffirmaw ebda skrittura privata, liema ftehim kien jikkonsisti li l-kera tithallas kull xahar u kienet tigedded min xahar ghal iehor. Spjegat li l-intimat mhux dejjem kien puntwali fil-hlas tal-kera u fil-hlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma.

Xehdet li madwar ix-xahar ta' Awissu tas-sena 2018 kienu avvicinaw lill-intimat sabiex jizgombra mill-fond u kienu tawh 3 xhur biex jaghmel dan izda baqa' jirrifjuta milli jizgombra u ghalhekk kienu interpellawh permezz ta' ittra legali. Kompliet tghid li ghandhom bzonn dan il-post mill-aktar fiss possibli ghalihom u ghall-familjari taghhom sabiex jabitaw fih.

L-intimat xehed li huwa ilu jikri l-fond mis-sena 2005 izda qatt ma gie ffirmat ebda skrittura jew kuntratt ta' kera filwaqt li kompla jghid li l-kera kienet ttithallas kull xahar u dejjem hallasha lis-sid sakemm kien

infurmah biex jizgombra mill-fond u ma baqax jaccetta kera. Xehed li kien ghalhekk li huwa beda jiddepozita l-kera l-Qorti filwaqt li zied li dejjem ha hsieb il-fond u anke prova jasal fi ftehim mas-sid izda t-trattattivi ma hallewx frott.

In **kontro ezami** huwa xehed li hallas Eur330 fix-xahar kera u kkonferma li huwa qieghed in order fil-pagamenti tad-dawl u ilma filwaqt li kkonferma li huwa inghata terminu ta' xahar sabiex jizgombra.

Ikkunsidra:

Mill-provi prodotti, jirrizulta car li l-intimat kien kera l-fond 89, Cameron Street, Gzira minn ghand ir-rikorrenti fis-sena 2005 u liema kera kienet wahda verbali versu l-kera ta' tlett mija u tletin Ewro (€330) li tithallas kull xahar.

Jirrizulta li din il-kirja kienet baqghet tigi estiza kull xahar bl-accettazzjoni tal-kirja da parti tar-rikorrenti sakemm ddecidew li riedu jitterminaw il-kirja, prezentaw ittra ufficjali fejn taw lill-intimat terminu ta' xahar sabiex jizgombra mill-fond u pprocedew b'din il-kawza.

Ill skond ir-rikorrenti l-lokazzjoni kienet ghall-perjodu ta' sena b'kera li tithallas kull xahar u wara dik is-sena, il-lokazzjoni baqghet tiggedded tacitament. Fuq it-tigdid tacitu tal-kiri applikabbli ghall-kaz odjern, l-Artikolu 1536 (1) tal-Kodici Civili jistipula:

'(1) Jekk, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jigi mholli fit-tgawdija tal-haga mikrija lilu, jinghadd li l-kiri gie mgedded taht l-

istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, ghal zmien meqjus kif jinghad fl-artikolu 1532, minbarra ghal dak li hu raba', illi l-kiri tieghu jinghadd imgedded ghal-zmien li hu mehtieg ghall-gabra tal-frottijiet ta' sena:

Izda, jekk il-kera jithallas b'rati, il-kiri, hlief fil-kaz ta' raba', jinghadd imgedded ghaz-zmien tal-hlas ta' rata wahda.'

L-artikolu 1532 (1) tal-Kodici Civili jikkontempla kif isegwi:

'Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew cirkostanzi li jistghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri, ghandhom jigu mharsa r-regoli li gejjin:

a) il-kiri ta' bini jew ta' haga mobbli jitqies maghmul ghaz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera, jigifieri, ghal sena, jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fis-sena; ghal xahar, jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fix-xahar; ghal gurnata, jekk ikun gie miftiehem tant kull jum:

Izda, meta ma jkunx hemm prova jekk il-kera giex miftiehem bis-sena, bix-xahar, jew bil-gurnata, jitqies li gie miftiehem skont l-uzu.'

Illi b'referenza ghall-fatti tal-kaz odjern, il-kera kienet qieghda tiggedded kull xahar. Dan il-fatt anke jirrizulta mid-dokument li gie prezentat mir-rikorrenti u li jinsab a folio 31 tal-process li juri li l-kera kienet tithallas kull xahar.

Isewgi ghalhekk li sabiex tintemm il-kirja jrid ikun hemm l-applikazjoni tal-artikolu 1568 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipula li sid il-kera ghandu jaghti preavviz ta' xahar jekk il-kera hija

prezunta ta' 'l fuq minn sena u ta' hmistax-il gurnata fil-kaz li l-kera tkun prezunta ghall-inqas minn sena:

1568. Iżda, 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.

Fil-kaz odjern l-avviz lill-inkwilin kellu jkun dak ta' hmistax stante li l-kera hija prezunta li hija ta' xahar. L-intimat gie infurmat permezz ta' ittra ufficjali u inghata xahar zmien sabiex jizgombra u cioe aktar minn dak mitlub mill-ligi.

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat ecepixxa li l-ittra ufficcjali ma tissodisfax ir-rekwiziti ai termini ta' l-artikolu 1568 in kwantu l-ittra ufficjali msemmija kienet ibbazata fuq il-premessa li ma kien hemm ebda kirja u/jew prezunzjoni taz-zmien tal-kirja.

Il-Bord jinnota li minkejja li ma saret ebda referenza ghall-kirja fl-ittra ufficcjali pero jinghad li r-rikorrenti kienu qieghdin jawtorizzaw lill-intimat sabiex jirrisjedi fil-fond b'mera tolleranza, konsegwentament jirrizulta li t-terminu sabiex jizgombra mill-fond gie moghti.

Fid-dawl ta' dan kollu, il-Bord iqis illi t-talba tar-rikorrent hija misthoqqa.

Ikkunsidra:

Illi permezz tat-tielet talba r-rikorrenti talbu dikjarazzjoni li l-intimat qieghed jidditjeni l-fond minghajr titolu stante li mill-1 ta' Jannar 2010 ma sar ebda kuntratt ta' kiri bil-miktub bejn il-partijiet.

Min-naha tieghu l-intimat jirrileva li l-fatt illi ma sarx kuntratt il-miktub wara li giet imgedda l-kirja fis-sena 2010 ma jfissirx illi l-kirja hija nulla u li konsegwentement l-esponenti kien qieghed jiddettjeni l-fond mertu tal-kawza minghajr titolu stante li l-kirja giet fis-sehh qabel is-sena 2010 u ghaldaqstant japplika l-artikolu 1531L tal-Kap 16;

Ir-rikorrenti jidher li qieghdin jikkontendu li, minkejja li kien sar il-ftehim verbali fis-sena 2005, mad-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009, dak il-ftehim kellu jigi redatt bil-miktub. Jidher li l-argument tar-rikorrenti huwa li la ma sarx bil-miktub, ma hemmx kirja u li l-intimat qed jidditjeni l-fond minghajr titolu validu.

Madanakollu l-Bord jirrileva li f'dan il-kaz, il-partijiet la kienu lahqu ftehim fuq il-kera qabel l-1 ta' Jannar 2010, ma kienx hemm il-htiega li jidhlu fi ftehim bil-miktub.

Ghalhekk il-Bord qieghed jilqa' ir-raba eccezzjoni ta' l-intimat u jichad it-tielet talba tar-rikorrenti.

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi permezz tal-hames talba r-rikorrenti talbu li dan il-Bord sabiex jordna li jithallsu l-arretrati ta' kera, dawl, ilma u spejjez ohra.

Madanakollu ma ngabet ebda prova mir-rikorrenti dwar ammonti pendenti. In oltre irrizulta mix-xhieda in kontro ezami tar-rikorrenti

Chirstopher Noel Agius li kollox gie mhallas. Fil-fatt huwa xehed hekk:

Dr Rebecca Tanti Dougall: Issa, nghid sew li l-klijent taghna ilu jhallas il-kera permezz ta' cedoli?

Xhud: Ihallashom il-Qorti.

Dr Rebecca Tanti Dougall: Gejt notifikat bic-cedoli jigifieri?

Xhud: Ehe, minn ftahna, bdejna l-procedura biex, kont ghidtlu biex johrog jiena ghax ghandi bzonn il-post biex immur noqghod go fih, biex nizviluppa fejn noqghod prezenti, hu ma riedx jaccetta, imbaghad -

Dr Rebecca Tanti Dougall: Imma l-mistoqsija din: gejt notifikat bic-cedoli? Ghidt iva inti, hux hekk?

Xhud: Iva ehe.

Dr Rebecca Tanti Dougall: Iva. Nghid sew li barra mill-kera l-klijent taghna dejjem hallas is-servizzi tad-dawl u l-ilma?

Xhud: Mhux dejjem, gieli kont inhallashom jiena, inhallashom jiena, imbaghad hu jhallsu lili.

Dr Rebecca Tanti Dougall: Kien ihallashom imma.

Xhud: Imma kien ihallas lili, anke l-cable gieli hallastu jiena biex imbaghad ihallas lili.

Illi ghalhekk u stante li jirrizulta li ma hemm ebda arretrati, il-Bord qieghed jilqa’ s-sitt u sebgha eccezzjoni ta’ l-intimat u jichad il-hames talba tar-rikorrenti.

Decide:

Ghal dawn il-motivi, il-Bord qieghed jiddisponi mill-kawza billi:

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li din gia deciza kif fuq inghad; u
2. Jilqa’ it-tieni u r-raba talba tar-rikorrenti; u
3. Jichad it-tielet u l-hames talba tar-rikorrenti; u
4. Jichad l-ewwel, it-tieni u tielet eccezzjoni ta’ l-intimat; u
5. Jilqa’ ir-raba eccezzjoni tal-intimat; u
6. Jilqa’ il-hames, is-sitt u s-seba’ eccezzjoni tal-intimat li prattikament huma eccezzjoni wahda stante li jirrigwardaw hlasijiet pendenti;
7. U konsegwentament Jordna lill-intimat jizgombra mill-fond 89, Cammeron Street, Gzira u ghall-fini ta’ zgumbrament jiffissa terminu perentorju ta’ zmien tletin jum mid-data ta’ din is-sentenza.

Spejjez ta’ l-ewwel, tat-tielet u tal-hames talba a karigu tar-rikorrenti u spejjez tat-tielet u tal-hames talba a karigu tal-intimat.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur