**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**Maġistrat Dr Josette Demicoli LL.D**

**John Mary Sammut (344836M0 u martu Josephine Sammut (558943M) u b'digriet datat 31 ta' Jannar 2022 l-atti ġew trasfużi f'isem Marianne Zammit**

**Vs**

**Tereza Dimech (334160M)**

**Rik Ġur Nru: 136/17JD**

**Illum 3 ta' Novembru 2022**

**Il-Bord,**

Ra r-rikors maħluf tar-rikorrenti li permezz tiegħu ppremettew u talbu:

1. Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond residenzjali tal-appartamenti bin-numru 198 fi Triq ir-Repubblika Valletta u dana skont kuntratt fl-atti tan-Nutar George Spiteri Debono datat 07/07/2015 (Dok A) u kuntratt fl-Atti tan-Nutar Andrea Micallef datat 24/2/2016 (Dok A1);

2. Illi permezz ta' skrittura privata datata l-1 ta' Ġunju 1999 (Dok B) l-imsemmi fond, senjatament l-appartament numru 198/5 ġie mikri lill-intimata għall-perjodu ta' sitt snin mis-sidien preċedenti għar-rikorrenti.

3. Illi minkejja illi għadda l-imsemmi terminu u minkejja diversi interpellanzi kemm verbali da parti tar-rikorrenti kif ukoll bil-miktub (vide Dok C), l-intimata baqgħet tiddetjeni l-imsemmi fond a detriment tar-rikorrenti;

4. Illi għalhekk fil-jum tal-presentata tal-preżenti kawża, l-intimata qegħda tiddetjeni l-imsemmi fond mingħajr ebda titolu fil-liġi u dana billi llum m'hemm l-ebda lokazzjoni;

5. Illi r-rikorrenti kellhom iressqu din il-kawża billi l-intimata baqgħet inadempjenti;

6. Illi għalhekk l-intimata fil-kawża odjerna m'għandha l-ebda linja difensjonali x'tagħti in kontro-trattazzjoni għat-talba tar-rikorrenti u b'hekk jeżistu ċ-ċirkostanzi kollha ikkontemplati fl-art. 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ħalli din il-kawża tiġi deċiża bid-dispensa tas-smiegħ;

Għaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jilqa' t-talba għall-iżgumbrament tal-intimata mingħajr ma tgħaddi għas-smiegħ tal-kawża;

2. Tordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond residenzjali tal-intimata mill-fond residenzjali bl-indirizz Flat 5 formanti parti mill-blokka ta' flats bin-numru 198 fi Triq ir-Repubblika Valletta.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimata u bl-inġunzjoni tal-intimata minn issa għas-subizzjoni.

B'riserva minn issa għall-azzjoni in linea ta' danni fil-konfront tal-intimata għall-okkupazzjoni illegali tagħha u għad-danni subiti mir-rikorrenti.

Ra li fis-seduta tal-25 ta' Jannar 2018 l-intimata ingħatat id-dritt li tippreżenta risposta ġuramentata.

Ra r-risposta ġuramentata tal-intimata li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma fattwalment u ġuridikament insostenibbli stante li kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-esponenti tgawdi minn titolu validu ta' kera fuq il-fond inkwistjoni;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri, it-titolu tal-kera li tgawdi l-esponenti fuq il-fond mertu tal-kawża huwa wieħed vita durante u għalhekk l-atturi għandhom dritt biss li jirċievu l-kera kif tawmenta minn żmien għal żmien skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti kienu aċċettaw il-pagament tal-kera mingħand l-esponenti, anke jekk għal sena waħda biss u għalhekk tali posizzjoni hija inkompatibbli mal-premessi u t-talbiet tagħhom in linea mal-prinċipju selecta una via non dat ricursus ad alteram;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti stess fil-kuntratt tal-akkwist tagħhom tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni, kif ukoll f'atti pubbliċi sussegwenti, irrikonoxxew li ċertament sad-dati ta' tali atti pubbliċi l-okkupanti tal-proprjeta' mertu tal-kawża kienu jgawdu minn titolu ta' kera fuq l-istess fond u għalhekk ċertament li d-dikjarazzjonijiet minnhom magħmula fir-rikors ġuramentat tagġhom ma humiex veritiera, u l-fatt biss li huma kienu jirrifjutaw il-pagament tal-kera dovuta lilhom ma jfissirx li l-esponenti qed tokkupa l-fond merta tal-kawża mingħajr titolu validu fil-liġi;

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema' s-sottomissjonijiet.

Ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

**Ikkunsidra**

Illi permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti qiegħdin jitolbu lil dan il-Bord jiżgombra lill-intimata mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Mill-provi prodotti jirriżulta li fil-1 ta' Ġunju 1999, Vincent Micallef f'ismu u f'isem is-sidien tal-appartament bin-numru 5, formanti parti minn blokk ta' appartamenti , Triq ir-Repubblika numru 198 permezz ta' skrittura privata kkonċedew b'titolu ta' kera l-fond inkwistjoni lil Tereza Dimech, ossija l-intimata *għall-perjodu ta' sitt snin li jibdew igħoddu mill-ewwel ta' Ġunju tas-sena 1999,* bl-iskop ikun wieħed residenzjali.

Hekk kif spjegat mir-rikorrenti fir-rikors promotur u kif evidenzjat mid-dokumenti minnhom annessi huma saru sidien tal-fond inkwistjoni permezz ta' żewġ kuntratti tas-7 ta' Lulju 2015 fl-atti tan-Nutar George Spiteri u 24 ta' Frar 2016 fl-atti tan-Nutar Andrea Micallef. F'dan l-aħħar kuntratt ġie dikjarat li l-blokka tal-appartamenti in vendita kienu preżentement mikrija lil terzi.

Skont l-iskrittura privata għalhekk il-lokazzjoni kellha tiskadi fl-aħħar ta' Mejju 2005.

Ma saritx skrittura oħra pero' l-kera baqgħet tiġi aċċettata mis-sidien hekk kif jixhdu l-irċevuti tal-kera eżebiti.

Mid-dokumentazzjoni eżebita jirriżulta li r-rikorrenti odjerna aċċettaw il-kera li kienet tkopri mill-31 ta' Ġunju 2015 sal-31 ta' Diċembru 2015 u dan billi l-kera kienet titħallas kull sitt xhur bil-quddiem.

Fis-27 ta' Ġunju 2017 intbagħtet ittra legali għan-nom tar-rikorrenti lill-intimata fejn ingħad li b'referenza għall-iskrittura ta' lokazzjoni tal-1 ta' Ġunju 1999 din kienet skadiet u għalhekk ingħatat ġimgħa żmien biex tiżgombra.

L-intimata ma żgumbratx.

Din il-kawża ġiet preżentata fl-10 ta' Ottubru 2017.

John Mary Sammut xehed fl-affidavit li ftit wara li martu u huwa xtraw il-fond, huwa beda jinterpella lill-intimata, kemm permezz tal-avukat kif ukoll verbalment sabiex tiżgombra mill-fond għaliex il-kuntratt ta' kera li kellha mas-sidien preċedenti kien ilu li skada sa mis-sena 2005. L-aħħar ittra li bagħtu kienet dik tas-27 ta' Ġunju 2017. Qal li taw żmien lill-intimata biex tagħmel l-arranġamenti meħtieġa sabiex toħroġ mill-fond iżda hija baqgħet tirrisjedi fil-fond.

In kontro-eżami saritlu referenza għad-dikjarazzjoni fil-kuntratt ta' xiri tal-blokka li l-blokka ta' appartamenti kienet mikrija lin-nies, ix-xhud wieġeb li dawn ma kienux marbutin biż-żmien għaliex kellhom joħorġu 'l barra. Huwa qal li ma aċċettax kera mingħand l-intimata. Qal li meta xtara l-bini s-sidien preċedenti ma tawx dettalji dwar in-nies bil-kera. L-informazzjoni kienet li kollha kellhom joħorġu minn hemm. Qal li kollha ħarġu barra l-intimata u oħra.

Tereża Dimech xehdet li hija ħadet il-post mingħand ċertu Carmen Spada li kienet ilha toqgħod hemm. Kienet tikri mingħand ċertu Carmela Micallef. L-intimata xehdet li hija ħallset madwar tmint elef/għaxart elef Liri Maltin biex ħadet iċ-ċavetta lill-istess Carmen Spada. Hija ppreżentat dokumenti bħala prova ta' dan. Imbagħad marret għand sid il-kera u għamlitilha kuntratt. Kienet qaltilha li ma kellhiex għalfejn tagħmlilha kuntratt għaliex hija kienet se tibqa' fil-post. Meta kien skada ż-żmien miftiehem hija marret bil-kera u kien imissha l-kuntratt u Carmela Micallef qaltilha li hija kienet se tibqa' fil-post għal dejjem sa mewtha u li warajha ħadd ma kien se jieħdu. Hija ilha fil-post mis-sena 1999. Il-kera hija ta' seba' mitt Ewro fis-sena. Carmela Micallef dejjem aċċettat il-kera. Meta Carmela Micallef ġiet nieqsa hija bdiet tħallas il-kera lil bintha kunjomha Mousu. Lir-rikorrenti ħallsithom kera wkoll. Ir-rikorrenti qalulha li jridu jbiegħu l-blokka kollha. Kull ma fadal fil-blokka hija u ta' fuqha.

**Ikkunsidra**

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond mertu tal-proċeduri odjerni kien mikri lill-persuna oħra ċertu Carmen Spada. Mhux kontestat li l-intimata ħallsitha somma sostanzjali x'aktarx għaliex hija resqitha lejn sid il-fond biex tkun tista' tikri l-fond.

Fl-1 ta' Ġunju 1999 ġiet iffirmata skrittura privata mis-sidien tal-fond mal-intimata fejn il-perjodu lokatizju miftiehem kien għal sitt snin. Din il-kirja ma tintlaqat bl-ebda speċjali iżda hija regolata bid-disposiżżjonijiet tal-Kodiċi Ċivili kif kienu fis-seħħ wara l-emendi tas-sena 1995.

Kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Pauline Falcone vs Dr Alessandro Lia nomine**[1]

*Illi skont id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, kif kienu fis-seħħ fiż-żmien li fih inħolqot il-kirja mertu ta' din il-kawża, il-pożizzjoni legali kienet din: il-lokatur kellu, fi tmiem il-kuntratt tal-kiri ta' fond, sew jekk dak iż-żmien kien espressament miftiehem sew jekk dak iż-żmien kien preżunt mil-liġi (Art. 1532), id-dritt assolut li jittermina l-kera u jieħu lura l-fond. F'ċerti każijiet, il-kuntratt ta' kiri kien jispiċċa ipso iure meta jagħlaq iż-żmien (Art. 1566); f'każijiet oħra kien jeħtieġ li jingħata avviż jew konġedo (Art. 1568). Jekk fl-għeluq taż-żmien tal-kiri l-kerrej jibqa' u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-fond, il-kera kien jiġi mġedded taħt l-istess kundizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi għal żmien ieħor kif kontemplat mil-liġi (Art. 1536), iżda dan it-tiġdid ma kienx iseħħ meta s-sid jagħti l-avviż neċessarju lill-kerrej (Art. 1537).*

Fil-każ odjern kien hemm ftehim espress li l-perjodu lokatizju kien ta' sitt snin. Mal-iskadenza ta' tali perjodu, l-intimata baqgħet tirrisjedi fil-fond evidentement bil-kunsens tas-sid ta' dak iż-żmien u dan billi l-kera kienet tiġi aċċettata mingħajr ebda riżervi hekk kif jinsab ippruvat mill-irċevuti eżebiti. L-intimata tixhed li Carmela Micallef kienet qaltilha li l-intimata kienet se tibqa' fil-fond sakemm tmut. Biss pero', jekk tali diskors verament sar, kollox kien b'mod verbali u ma tniżżel xejn bil-miktub. Eventwalment kif jirriżulta mill-provi prodotti, dan il-fond u mhux biss, inbiegħu. Fil-kuntratt ta' bejgħ hemm indikazzjoni li l-blokka hija mikrija lil terzi iżda xejn speċifiku. L-intimata tirreferi għal tali dikjarazzjoni u donnha trid tipprova tiggranfa mal-istess iżda l-intimata ma kinitx kontraenti fuq dak il-kuntratt.

Mal-iskadenza tal-kuntratt ta' lokazzjoni billi l-intimata kienet tħallas il-kera kull sitt xhur, il-kera baqgħet tiġġedded kull sitt xhur.

[1] Deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-22 ta' Jannar 2016

Illi l-intimata eżebiet riċevuta li kienet tkopri mill-aħħar ta' Ġunju 2015 sal-aħħar ta' Diċembru 2015. Din l-irċevuta hija datata 31 ta' Ġunju 2015[2]. Mhux ċar ta' min hija l-firma fuq l-istess. F'dik id-data ir-rikorrenti ma kienux għadhom xtraw il-fond. Biss pero' fis-seduta tal-25 ta' Jannar 2018 ġie vverbalizzat li l-avukat tar-rikorrenti ddikjara li kien qiegħed jiġi a konjizzjoni tal-fatt dak il-ħin stess li r-rikorrenti kienu aċċettaw il-ħlas tal-kera għal sena waħda. Mhux ċar mill-provi għal-liema perjodu dan kien. L-intimata ippreżentat l-irċevuti tal-ħlas u ma ppreżentatx irċevuti oltre l-perjodu ta' Diċembru 2015.

Ir-rikorrent xehed li huwa interpella lill-intimata biex tiżgombra mhux biss bil-fomm iżda wkoll permezz ta' ittri li l-aħħar waħda kienet dik tas-27 ta' Ġunju 2017. Apparti minn dan l-intimata permezz tar-rikors promotur ġiet ukoll avżata għal darb'oħra biex tiżgombra.

Kif diġà ingħad l-kirja kienet qegħda tiġġedded minn sitt għal sitt xhur. Ladarba r-rikorrenti wrew l-intenzjoni tagħhom li l-intimata għandha tivvaka huwa evidenti li għarrfuha li huma ma kienux se jibqgħu jagħtu l-kunsens tagħhom li l-kera tiġġedded kif kienet qegħda tiġġedded. Il-fatt li r-rikorrenti aċċettaw il-kera ta' sena ma jfissirx b'daqshekk li l-intimata akkwistat xi dritt ġdid oltre minn dak li kellha għaliex il-kirja kienet qed tiġġedded kull sitt xhur bl-istess kundizzjonijiet.

Għalhekk it-tieni talba tar-rikorrenti hija mistħoqqa.

**Decide**

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata, jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u ai fini tal-iżgumbrament qiegħed jipprefiġġi terminu perentorju ta' xahrejn millum.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimata.

**Dr Josette Demicoli**

**Maġistrat**

[2] A fol 71

**Cora Azzopardi**

**Deputat Reġistratur**