MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-22 ta' Marzu, 2023

Appell Inferjuri Numru 207/2018 LM

Christopher Noel Agius (K.I. 515170M)
u martu Carmen Agius (K.I. 246070M)
('l-appellati')

vs.

Rodnan Hagazi (K.I. 54192M)
('l-appellat')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Rodnan Hagazi (K.I. 54192M)**, [minn issa 'l-appellant], mis-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'il-Bord'], fit-12 ta' Lulju, 2022, li permezz tagħha l-Bord astjena milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba tar-rikorrenti **Christopher Noel Agius (K.I. 515170M)**

u martu Carmen Agius (K.I. 246070M) [hawnhekk 'l-appellati'], stante li t-talba għad-dispensa tas-smigħ ġiet deċiża aktar qabel, laqa' t-tieni u r-raba' talbiet tar-rikorrenti, ċaħad it-tielet u l-ħames talba tagħhom, u ċaħad l-ewwel, it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-intimat, laqa' r-raba' eċċezzjoni tal-intimat, u laqa' l-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet tal-intimat dwar ħlasijiet pendenti, u konsegwentement ordna lill-intimat jiżgombra mill-fond 89, Triq Cameron, il-Gżira [minn issa 'il-fond'], u għall-fini ta' żgumbrament iffissa terminu perentorju ta' tletin jum mid-data tas-sentenza.

Fatti

2. Permezz tar-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma sidien tal-fond, u huma kienu daħlu fi ftehim verbali mal-intimat fis-sena 2005 dwar il-kiri tal-imsemmi fond. Ir-rikorrenti qalu li din il-kirja skadiet mat-talba tagħhom għat-terminazzjoni, liema talba saret permezz ta' ittra uffiċjali (numru 2962/2018). Qalu li fi kwalunkwe każ, f'Jannar tal-2010 ma sar l-ebda kuntratt bil-miktub bejn il-partijiet kif titlob il-liġi, u għalhekk dan il-fatt waħdu kellu jirrendi l-kirja nulla. Ir-rikorrenti żiedu jgħidu li l-intimat kien moruż diversi drabi fil-ħlas tal-kera u fil-pendenzi tad-dawl u l-ilma, u minkejja li dan kien interpellat diversi drabi sabiex joħroġ u jivvaka mill-fond, stante li l-kirja kienet intemmet, dan baqa' inadempjenti. Ir-rikorrenti qalu wkoll li safejn jafu huma, l-intimat ma kellu l-ebda difiża x'jagħti għat-talbiet tagħhom.

Mertu

3. Fit-talbiet tagħhom lill-Bord, ir-rikorrenti talbu li dan jiddispensa bis-smigħ tal-kawża a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; jiddikjara li l-intimat baqa' jiddetjeni l-fond minkejja li l-kirja ġiet itterminata bil-*congedo* uffiċjali mogħti mir-rikorrenti; jiddikjara li ma kien hemm l-ebda kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet b'effett mill-1 ta' Jannar, 2010, u dan stante li ma kien hemm l-ebda ftehim bil-miktub bejn il-partijiet, u għalhekk l-intimat kien qiegħed jiddetjeni il-fond mingħajr ebda titolu; jordna lill-intimat jiżgombra mill-fond b'effett immedjat, jew entro terminu qasir u perentorju li jiġi ffissat mill-Bord; u jordna lill-intimat iħallas kwalsiasi pendenzi ta' kera, dawl, ilma u spejjeż oħra li jirriżultaw sakemm dan jibqa' jokkupa dan il-fond.

4. Fid-dikjarazzjoni ġuramentata tiegħu, ir-rikorrent spjega li hu u martu huma sidien tal-fond, u akkwistawh permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona tal-25 ta' April, 2001. Qal ukoll li dan il-fond inkera lill-intimat fis-sena 2005 mingħajr ma sar kuntratt bil-miktub. Ir-rikorrent qal li l-kera kienet tiġġedded kull sena, anki wara l-2010, minkejja li xorta waħda baqa' ma sar l-ebda ftehim bil-miktub bejn il-partijiet. Ir-rikorrent qal ukoll li fit-22 t'Awwissu, 2018, hu u martu kienu kitbu lill-intimat sabiex jinfurmawh li l-kera ma kinitx ser tiġġedded, u biex dan jagħtihom lura ċ-ċwievet tal-fond lura, għaliex l-intimat ma kienx qiegħed iħallas il-kera dovuta minnu u lanqas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma, fost affarijiet oħra, u għalhekk dan kien qiegħed jiddetjeni l-fond in kwistjoni mingħajr ebda titolu. Qal ukoll li hu u martu għandhom bżonn il-fond biex imorru jgħixu fih, u minkejja dan l-intimat qiegħed jirrifjuta li jitlaq mill-fond għaliex qiegħed jippretendi li għandu kirja protetta.

5. L-intimat, permezz ta' nota ppreżentata minnu, wera l-intenzjoni li jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti stante li kellu difiża x'jagħti għat-talbiet tagħhom. Permezz ta' digriet tal-Bord tal-24 ta' Mejju, 2019, ġie deċiż li t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti jmorru oltre l-artikolu 16A tal-Kap. 69, u għalhekk il-proċedura li jaħseb għaliha dan l-artikolu mhijiex applikabbli għall-każ odjern, u għalhekk l-intimat ingħata terminu sabiex iressaq ir-risposta tiegħu.

6. L-intimat fir-risposta tiegħu qal li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dawn jimmeritaw li jiġu miċħuda. Qal li l-ittra uffiċjali bin-numru 2962/2018 li ntbagħtet lilu mir-rikorrenti, ma tissodisfax ir-rekwiżiti tal-*congedo ai termini* tal-artikolu 1568 tal-Kodiċi Ċivili, stante li din l-ittra uffiċjali hija bbażata fuq il-premessa li ma kien hemm ebda kirja u/jew preżunzjoni taż-żmien tal-kirja, u għalhekk il-*congedo* mhuwiex validu. Qal ukoll li r-raba' talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda fl-intier tagħha, u dan għaliex huwa ma ngħatax *congedo* validu. L-intimat qal li l-fatt li ma sarx kuntratt bil-miktub wara li l-kirja ġiet imġedda fl-2010, ma jfissirx li l-kirja hija nulla u li huwa kien qiegħed jiddetjeni l-fond mingħajr titolu, u dan stante li l-kirja ġiet fis-seħħ qabel l-2010 u għalhekk għandu japplika l-artikolu 1531L tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat qal ukoll li huwa dejjem ħallas il-kera kif miftiehem bejn il-partijiet, liema kera dejjem ġiet aċċettata mir-rikorrenti. Qal ukoll li mhux minnu li huwa xi darba kien moruż fil-ħlas tal-kera u tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, u fil-preżent huwa qiegħed iħallas il-kera dovuta permezz ta' ċedola ta' depożitu taħt l-awtorità tal-Qorti, u dan minħabba li r-rikorrenti bdew jirrifjutaw il-kera minn qabel infetħu dawn il-proċeduri.

7. Ir-rikorrent **Christopher Noel Agius** fix-xhieda tiegħu quddiem il-Bord, spjega li hu u martu kienu akkwistaw il-fond in kwistjoni mingħand missieru permezz ta' donazzjoni, u hu u l-familja tiegħu għexu fih għal madwar għaxar snin. Qal ukoll li kien hemm żmien meta huma krew il-fond lil ċerta Denise Grech, u meta ntemmet dik il-kirja, il-fond inkera lill-intimat, li għandu ħanut tal-*grocer* fl-istess triq. Qal li l-intimat kien sar jaf li dan il-fond kien battal, u kien talbu biex jikrihulu. Ix-xhud qal li l-arloġġi tad-dawl u l-ilma tal-fond għadhom f'ismu, u hu jieħu ħsieb iħallas il-kontijiet, imbagħad l-intimat iħallas lilu. Ir-rikorrent qal li l-intimat qatt ma kien puntwali fil-ħlas tal-kera. Qal li madwar sena qabel, hu u martu ddeċidew li kellhom bżonn il-fond sabiex imorru jgħixu fih, u kienu taw lill-intimat perijodu ta' tliet xhur sabiex ifittex akkomodazzjoni alternattiva.

8. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, ir-rikorrent qal li l-intimat mhux dejjem kien iħallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma, u qal ukoll li l-intimat mhux dejjem ħa ħsieb il-fond, tant hu hekk li kien hemm xi għamara li tkissret.

9. Ir-rikorrenti **Carmen Agius**, fl-*affidavit* tagħha spjegat li hi u r-raġel tagħha ngħataw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' donazzzjoni mingħand il-ġenituri tar-raġel tagħha. Qalet li l-fond kien iservi bħala d-dar matrimonjali tagħhom wara ż-żwieġ, sakemm imbagħad xtraw post ieħor u marru jgħixu fih. Qalet li fis-sena 2004 huma ddeċidew li jikru l-fond, u kien fl-2005 li l-fond inkera lill-intimat. Qalet li l-ftehim dwar il-kera kien bil-fomm biss, u l-partijiet qatt ma kellhom skrittura ta' kiri tal-fond, iżda l-ftehim kien li l-intimat kellu jgħaddi somma flus fix-xahar bħala kera tal-fond. Qalet ukoll li l-kirja kienet qegħda tiġġedded minn xahar għal xahar. Ix-xhud qalet li l-intimat mhux dejjem kien

puntwali fil-ħlas tal-kera u fil-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, u kien hemm drabi meta hi u r-raġel tagħha kellhom jagħmlu tajjeb għal dawn il-pendenzi minn buthom. Qalet li f'Awwissu tal-2018, huma talbu lill-intimat jiżgombra minn dan il-fond għaliex huma kellhom bżonnu, imma minkejja li kkonċedew perijodu ta' tliet xhur li fihom l-intimat kellu joħroġ mill-fond, dan baqa' jirrifjuta li joħroġ. Ir-rikorrenti qalet li minkejja li hi u r-raġel tagħha ppruvaw jaslu fi ftehim bonarju mal-intimat, dan baqa' jirrifjuta li jikkopera, u kien għalhekk li kellhom jinbdew dawn il-proċeduri.

10. L-intimat **Rodnan Hagazi**, fix-xhieda tiegħu quddiem il-Bord qal li huwa ilu jgħix fil-fond mill-2005, u kkonferma li bejn il-partijiet ma kien hemm l-ebda kuntratt ta' kera. Qal li huwa kien iħallas il-kera fix-xahar, u meta s-sid talbu joħroġ mill-fond, huwa beda jiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti. L-intimat qal ukoll li mhux minnu li huwa għandu xi kontijiet tad-dawl u l-ilma x'iħallas fuq il-fond.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

11. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-12 ta' Lulju, 2022, il-Bord iddeċieda li t-tieni u r-raba' talbiet tar-rikorrenti għandhom jintlaqgħu, ċaħad it-tielet u l-ħames talbiet tagħhom, ċaħad l-ewwel, it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-intimat, laqa' r-raba' eċċezzjoni tal-intimat, u laqa' l-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjoni tal-intimat fir-rigward tal-ħlasijiet pendenti, u konsegwentement ordna lill-intimat jiżgombra mill-fond fi żmien perentorju ta' tletin jum mid-data tas-sentenza, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidra:

Mill-provi prodotti, jirriżulta ċar li l-intimat kien kera l-fond 89, Cameron Street, Gżira mingħand ir-rikorrenti fis-sena 2005 u liema kera kienet waħda verbali versu l-kera ta' tliet mija u tletin euro (€330) li titħallas kull xahar.

Jirriżulta li din il-kirja kienet baqgħet tiġi estiża kull xahar bl-aċċettazzjoni tal-kirja da parti tar-rikorrenti sakemm iddeċidew li riedu jitterminaw il-kirja, ippreżentaw ittra uffiċjali fejn taw lill-intimat terminu ta' xahar sabiex jiżgombra mill-fond u pproċedew b'din il-kawża.

Illi skont ir-rikorrenti l-lokazzjoni kienet għal perijodu ta' sena b'kera li titħallas kull xahar u wara dik is-sena, il-lokazzjoni baqgħet tiġġedded taċitament. Fuq it-tiġdid taċitu tal-kiri applikabbli għall-każ odjern, l-Artikolu 1536 (1) tal-Kodiċi Ċivili jistipula:

"(1) Jekk, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu, jingħadd li l-kiri ġie mġedded taħt l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, għal żmien meqjus kif jingħad fl-artikolu 1532, minbarra għal dak li hu raba', illi l-kiri tiegħu jingħadd imġedded għaż-żmien li hu meħtieġ għall-ġabra tal-frottijiet ta' sena:

Iżda, jekk il-kera jitħallas b'rati, il-kiri, ħlief fil-każ ta' raba', jingħadd imġedded għaż-żmien tal-ħlas ta' rata waħda."

L-artikolu 1532 (1) tal-Kodiċi Ċivili jikkontempla kif isegwi:

"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:

(a) il-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 kull jum:

Iżda, meta ma jkunx hemm prova jekk il-kera ġiex miftiehem bis-sena, bix-xahar, jew bil-ġurnata, jitqies li ġie miftiehem skont l-użu."

Illi b'referenza għall-fatti tal-każ odjern, il-kera kienet qiegħda tiġġedded kull xahar. Dan il-fatt anke jirriżulta mid-dokument li ġie preżentat mir-rikorrenti u li jinsab a folio 31 tal-proċess li juri li l-kera kienet titħallas kull xahar.

Isegwi għalhekk li sabiex tintemm il-kirja jrid ikun hemm l-applikazzjoni tal-artikolu 1568 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipula li sid il-kera għandu jagħti preavviż ta' xahar jekk il-kera hija preżunta ta' 'l fuq minn sena u ta' ħmistax-il ġurnata fil-każ li l-kera tkun preżunta għall-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-għeluq 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 ġurnata qabel, jekk dan iż-żmien hu għal anqas minn sena."
Fil-każ odjern l-avviż lill-inkwilin kellu jkun dak ta' ħmistax stante li l-kera hija preżunta li hija ta' xahar. L-intimat ġie nfurmat permezz ta' ittra uffiċjali u ngħata xahar żmien sabiex jiżgombra u ċioe aktar minn dak mitlub mil-liġi.

Illi permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu l-intimat eċċepixxa li l-ittra uffiċjali ma tissodisfax ir-rekwiżiti ai termini tal-artikolu 1568 in kwantu l-ittra uffiċjali msemmija kienet ibbażata fuq il-premessa li ma kien hemm ebda kirja u/jew preżunzjoni taż-żmien tal-kirja.

Il-Bord jinnota li minkejja li ma saret ebda referenza għall-kirja fl-ittra uffiċjali però jingħad li r-rikorrenti kienu qegħdin jawtorizzaw lill-intimat sabiex jirrisjedi fil-fond b'mera tolleranza, kosnegwentement jirriżulta li t-terminu sabiex jiżgombra mill-fond ġie mogħti.

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

Ikkunsidra:

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

Min-naħa tiegħu l-intimat jirrileva li l-fatt illi ma sarx kuntratt bil-miktub wara li ġiet imġedda l-kirja fis-sena 2010 ma jfissirx li l-kirja hija nulla u li konsegwentement l-esponenti kien qiegħed jiddetjeni l-fond mertu tal-kawża mingħajr titolu stante li l-kirja ġiet fis-seħħ qabel is-sena 2010 u għaldaqstant japplika l-artikolu 1531L tal-Kap. 16.

Ir-rikorrenti jidher li qegħdin jikkontendu li, minkejja li kien sar il-ftehim verbali fis-sena 2005, mad-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, dak il-ftehim kellu jiġi 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 mingħajr titolu validu.

Madanakollu l-Bord jirrileva li f'dan il-każ, il-partijiet kienu laħqu ftehim fuq il-kera qabel l-1 ta' Jannar, 2010, ma kienx hemm il-ħtieġa li jidħlu fi ftehim bil-miktub.

Għalhekk il-Bord qiegħed jilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-intimat u jiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti.

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi permezz tal-ħames talba r-rikorrenti talbu li dan il-Bord sabiex jordna li jitħallsu l-arretrati ta' kera, dawl, ilma u spejjeż oħra.

Madanakollu ma nġabet ebda prova mir-rikorrenti dwar ammonti pendenti. In oltre rriżulta mix-xhieda in kontro-eżami tar-rikorrenti Christopher Noel Agius li kollox ġie mħallas. Fil-fatt huwa xehed hekk:

Dr Rebecca Tanti Dougall:	Issa, ngħid sew li l-klijent tagħna ilu jħallas il-kera permezz ta' ċedoli?
Xhud:	Iħallashom il-Qorti.
Dr Rebecca Tanti Dougall:	Ġejt notifikat biċ-ċedoli jiġifieri?
Xhud:	Ehe, minn ftaħna, bdejna bil-proċedura biex, kont għidtlu biex joħroġ jiena għax għandi bżonn il-post biex immur noqgħod ġo fih, biex niżviluppa fejn noqgħod preżenti, hu ma riedx jaċċetta, imbagħad –
Dr Rebecca Tanti Dougall:	Imma l-mistoqsija din: ġejt notifikat biċ-ċedoli? Għidt iva inti, hux hekk?
Xhud:	Iva ehe.
Dr Rebecca Tanti Dougall:	Iva. Ngħid sew li barra mill-kera l-klijent tagħna dejjem ħallas is-servizzi tad-dawl u l-ilma?
Xhud:	Mhux dejjem, ġieli kont inħallashom jiena, inħallashom jiena, imbagħad hu jħallas lili.
Dr Rebecca Tanti Dougall:	Kien iħallashom imma.
Xhud:	Imma kien iħallas lili, anke l-cable ġieli ħallastlu jiena biex imbagħad iħallas lili.

Illi għalhekk u stante li jirriżulta li ma hemm ebda arretrati, il-Bord qiegħed jilqa' s-sitt u s-seba' eċċezzjoni tal-intimat u jiċħad il-ħames talba tar-rikorrenti.

Decide:

Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mill-kawża billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li din ġia deċiża kif fuq ingħad; u
2. Jilqa' t-tieni u r-raba' talba tar-rikorrenti; u
3. Jiċħad it-tielet u l-ħames talba tar-rikorrenti; u
4. Jiċħad l-ewwel, it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-intimat; u
5. Jilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-intimat; u
6. Jilqa' l-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjoni tal-intimat li prattikament huma eċċezzjoni waħda stante li jirrigwardaw ħlasijiet pendenti;

7. U konsegwentement jordna lill-intimat jiżgombra mill-fond 89, Cameron Street, Gżira, u għall-fini ta' żgumbrament jiffissa terminu perentorju ta' tletin jum mid-data ta' din is-sentenza.
Spejjeż tal-ewwel, tat-tielet u tal-ħames talba a karigu tar-rikorrenti u spejjeż tat-tielet u tal-ħames talba a karigu tal-intimat.

L-Appell

12. L-intimat ħassu aggravat bis-sentenza appellata, u permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fl-1 t'Awwissu, 2022, talab lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza fejn ċaħdet l-ewwel, it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tiegħu, u fejn laqgħet it-tieni u r-raba' talba tar-rikorrenti, u minflok tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat, u tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti fl-intier tagħhom.

13. L-appellant spjega li fis-sena 2005 huwa beda jikri l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħand l-appellati permezz ta' ftehim verbali, li seta' jsir skont il-liġi viġenti dak iż-żmien. Qal ukoll li l-intendiment bejn il-partijiet kien li l-kirja tibqa' tiġġedded għaliex is-sidien ma ħassewx il-ħtieġa li jimponu terminu ta' skadenza permezz ta' ftehim appożitu. Qal ukoll li l-appellant kien iħallas kera fl-ammont ta' €330 fix-xahar, u dan l-ammont ta' kera kien jiġi aċċettat mis-sidien, sakemm dawn iddeċidew li riedu jkeċċuh mill-fond, u huwa kellu jibda jiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti. L-appellant qal li huwa għamel żmien twil jgħix f'dan il-fond mingħajr ebda inċident, madanakollu jum fost l-oħrajn huwa rċieva ittra uffiċjali fejn ġie mgħarraf li huwa kien tħalla jgħix fil-fond b'mera tolleranza, u għalhekk l-appellati kienu qegħdin jippretendu li l-fond jiġi ritornat lilhom bil-pussess vakanti, fi żmien xahar min-notifika ta' din l-ittra.

14. L-appellant qal li l-Bord kien żbaljat meta qies li kien ingħata *congedo* validu, u l-Bord kien żbaljat ukoll meta skarta l-fatt li l-azzjoni tal-appellati hija msejsa fuq binarji inveritieri li ġew kontradetti mill-provi, inkluż bix-xhieda bil-ġurament tal-appellati nfushom. Qal li l-artikolu 1568 tal-Kodiċi Ċivili jgħid li meta ż-żmien tal-kiri huwa preżunt, il-kiri ma jispiċċax bl-għeluq taż-żmien, kemm-il darba sid il-kera ma jagħtix avviż lill-kerrej, jew il-kerrej lis-sid, mill-anqas xahar qabel, jekk iż-żmien preżunt tal-kiri huwa ta' sena, jew ħmistax-il ġurnata qabel jekk iż-żmien preżunt tal-kiri huwa anqas minn sena. Qal li għalhekk sid il-fond lokatizju jista' jitlob ir-ripreża tal-fond billi jagħti l-*congedo.* Qal li huwa rċieva l-ittra uffiċjali numru 2962/2018 li l-appellati ppreżentaw fit-23 t'Awwissu, 2018, fejn huwa ġie mgħarraf li huwa tħalla jgħix fil-fond b'mera tolleranza. L-appellant qal li permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu huwa sostna li l-ittra mibgħuta lilu ma tissodisfax ir-rekwiżiti tal-*congedo ai termini* tal-artikolu 1568 tal-Kodiċi Ċivili, u dan għaliex l-ittra msemmija hija bbażata fuq il-premessa li ma kien hemm ebda kirja u/jew preżunzjoni taż-żmien tal-kirja. Żied jgħid li l-Bord għalhekk kellu obbligu jeżamina jekk il-*congedo* mogħti kienx validu f'għajnejn il-liġi jew le. L-appellant qal li barra minn hekk fid-dikjarazzjoni ġuramentata tiegħu, l-appellat qal li l-ittra uffiċjali fit-22 t'Awwissu, 2018 ġiet mibgħuta sabiex dan jiġi infurmat li l-kirja ma kinitx ser tiġġedded, u dan għaliex l-appellant kien moruż fil-ħlas tal-kera, kif ukoll fil-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, u għalhekk dan spiċċa *squatter* fil-proprjetà tagħhom.

15. L-appellant qal li minn qari tal-ittra uffiċjali relattiva, huwa ċar li ma sar l-ebda riferiment għal dak li l-appellati qalu taħt il-ġurament tagħhom, u dan ifisser li ma kienx minnu li huwa ntalab jirritorna ċ-ċwievet tal-fond għaliex kien moruż fil-ħlasijiet dovuti minnu. L-appellant qal li meta l-appellat xehed bil-

ġurament quddiem il-Bord, dan żvela li r-raġuni vera għaliex l-appellant intalab iħalli l-fond kienet għaliex is-sidien kellhom bżonn il-fond biex imorru jgħixu fih huma. Qal li minn dak li xehed l-appellat, ħareġ bl-aktar mod ċar li huwa ntalab joħroġ mill-fond la għaliex kien qiegħed jokkupah fuq bażi ta' mera tolleranza, la għaliex ma kellux titolu validu ta' lokazzjoni, u lanqas għaliex kien moruż fil-ħlasijiet dovuta minnu, iżda għaliex l-appellati riedu l-fond għall-bżonnijiet tagħhom. L-appellant kompla jgħid li dan kollu kellu jwassal għall-konklużjoni li ladarba l-appellati effettivament irrikonoxxew li kien hemm kirja, u l-*congedo* ngħata abbażi ta' nuqqas ta' titolu, it-tieni talba tal-appellati tressqet fuq premessi foloz u ineżistenti, u għalhekk il-kirja ma setgħetx tiġi tterminata abbażi ta' dik l-allegazzjoni falza li saret. Qal ukoll li għandu jirriżulta li l-azzjoni tal-appellati hija monka u improponibbli, għaliex hija bbażata fuq din l-allegazzjoni falza u ineżistenti, u għalhekk legalment u fattwalment inkorretta.

16. L-appellant qal li fil-każ odjern jidher li l-Bord kien ħerqan li jagħti rimedju lill-appellati, u għalhekk qabeż pass kardinali fil-proċess, bir-riżultat li sfuġġielu l-fatt li l-istqarrijiet bil-ġurament tal-appellati setgħu jitqiesu bħala foloz u inveritiera, u għalhekk kellhom iwaqqgħu l-kawżali li fuqhom dawn sejsu l-azzjoni tagħhom. L-appellant qal li għalhekk din il-Qorti għandha tiddeċiedi li s-sentenza tal-Bord hija vvizzjata, u konsegwentement għandha tordna t-tħassir tagħha.

17. Permezz tat-tieni aggravju tiegħu, l-appellant qal li l-Bord kien żbaljat ukoll meta qies li l-*congedo* u l-kawża odjerna saru tempestivament. Żied jgħid li dan l-aggravju jolqot l-interpretazzjoni tal-Bord fir-rigward tal-artikoli 1532(1) u 1568 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema interpretazzjoni hija erronja

għaliex skartat elementi importanti. Qal li l-artikolu 1532 tal-Kap. 16 jipprovdi li meta ma jkunx hemm ftehim espress jew ċirkostanzi li jistgħu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iż-żmien tal-kiri, hemm regoli li għandhom jiġu mħarsa u preżunzjonijiet li japplikaw fir-rigward tat-terminu tal-kirjiet. L-appellant qal li l-Bord kien żbaljat meta qies li l-kirja in kwistjoni kienet miftiehma fuq bażi ta' xahar xahar, u dan minkejja li l-ħlas tal-kera verament kien isir ta' kull xahar. Qal li l-Bord kien żbaljat għax skarta dak li stqarr l-appellat innifsu, li fix-xhieda tiegħu qal li qatt ma kien hemm ftehim formali, iżda l-ħsieb tal-partijiet kien li l-kera tiġġedded minn sena għal sena, filwaqt li l-kera dovuta titħallas kull xahar. L-appellant qal ukoll li filwaqt li huwa jemmen li l-intiża bejn il-partijiet kienet li l-kirja tibqa' tiġġedded, l-appellati ma setgħux jitolbuh jivvaka mill-fond meta jfettlilhom huma. Qal li minn dan isegwi li l-kera kienet tiġġedded minn sena għal sena, u fin-nuqqas ta' indikazzjoni aktar preċiża, mill-1 ta' Jannar sal-31 ta' Diċembru ta' kull sena, u għalhekk l-appellati ma setgħux x'ħin ifettlilhom jintimawh sabiex jivvaka l-fond fi żmien xahar meta kien għadu Awwissu, u għalhekk il-kirja kienet valida sal-aħħar ta' Diċembru ta' dik is-sena. Qal ukoll li l-Bord kellu jqis li anki l-kawża saret b'mod intempestiv, u dan għaliex meta ġiet intavolata l-kawża fit-23 ta' Novembru, 2018, il-kirja *de quo* kienet għadha veljanti.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

18. L-appellati fir-risposta tagħhom qalu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma, u l-aggravji miġjuba mill-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu huma frivoli. Qalu li fil-każ odjern l-avviż lill-appellant kellu jkun ta' ħmistax, u dan għaliex il-kirja hija preżunta li hija ta' xahar. Qalu li l-appellant

intalab jiżgombra permezz ta' ittra uffiċjali u ngħata żmien xahar biex jiżgombra, jiġifieri aktar mit-terminu konċess mil-liġi. L-appellati qalu li minkejja li l-Bord innota li fl-ittra uffiċjali ma sar l-ebda riferiment għall-kirja, l-appellati kienu qegħdin jawtorizzaw lill-appellant jirrisjedi fil-fond b'mera tolleranza, u għalhekk jirriżulta li t-terminu sabiex jiżgombra mill-fond ġie mogħti.

19. L-appellati qalu li kif ikkonfermat bix-xhieda tagħhom stess, l-appellant kien diġà ġie interpellat sabiex ifittex proprjetà alternattiva, fejn l-appellati tawh tliet xhur biex ifittex jiżgombra mill-fond. Qalu li l-appellant kien moruż fil-ħlas tal-kera, kif ikkonfermat mill-appellat fix-xhieda tiegħu tat-12 ta' Lulju, 2019, u dan ġie kkonfermat waqt il-kontro-eżami tiegħu tal-11 ta' Diċembru, 2020. Qalu wkoll li dan il-fatt ġie kkonfermat mill-appellant fix-xhieda tiegħu. L-appellati qalu wkoll li minkejja li l-appellant ġie interpellat diversi drabi sabiex joħroġ u jivvaka mill-fond peress li l-kirja kienet intemmet, dan baqa' inadempjenti. Qalu li għalhekk huma kienu qegħdin jawtorizzaw lill-appellant jgħix fil-fond b'mera tolleranza, u l-fatt li huma kellhom bżonn il-fond biex jgħixu fih huma, ma kellux jostakola dan il-fatt. Qalu wkoll li l-appellata fl-*affidavit* tagħha spjegat li l-kirja ngħatat bil-fomm, u l-kera għandha titħallas minn xahar għal ieħor, filwaqt li l-appellant kien moruż fil-ħlasijiet dovuta minnu. L-appellati qalu li l-Bord għamel dawn il-konsiderazzjonijiet meta sostna li l-appellati taw terminazzjoni kif tirrikjedi l-liġi, għaliex din il-kirja kienet tiġġedded kull xahar, u fi kwalunkwe każ l-appellant ingħata żmien aktar minn dak rikjest mil-liġi biex jivvaka l-fond.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

20. Din il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellant, u dan fid-dawl ta' dak kollu li qies il-Bord, u tas-sottomissjonijiet magħmulin mill-

appellati fit-tweġiba tagħhom. Bis-sentenza tal-Bord, l-appellant ingħata terminu li fih għandu jiżgombra mill-fond, wara li l-Bord iddeċieda li l-appellati kienu tawh il-*congedo* u għalhekk il-kirja in kwistjoni kienet ġiet fi tmiemha. Mill-atti jirriżulta li l-partijiet kienu ftehmu verbalment li l-appellant kellu jikri l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħand l-appellati, u l-ftehim dwar din il-kirja sar biss bil-fomm. Il-kera kienet titħallas mill-appellant kull xahar, u l-kirja baqgħet tiġġedded b'mod taċitu, sakemm f'Awwissu tal-2018 l-appellati bagħtu ittra uffiċjali lill-appellant fejn talbuh joħroġ mill-fond għaliex xtaqu jieħdu lura l-fond tagħhom. L-appellant laqa' għal din it-talba permezz ta' ittra uffiċjali oħra, fejn informa lill-appellati li huwa jgawdi kirja protetta. Dan ma kienx il-każ għaliex fil-fatt l-appellant beda jgħix fil-fond fl-2005, u għalhekk ir-reġim legali li jirregola din ir-relazzjoni lokatizja kien dak applikabbli wara l-1995.

L-ewwel aggravju: *[il-*congedo *mogħti mhux validu]*

21. L-appellant jgħid li l-intendiment bejn il-partijiet kien li l-kirja tibqa' tiġġedded u l-ebda perijodu ta' skadenza ma ġie miftiehem bejn il-partijiet. Qal li huwa kien iħallas kera fl-ammont ta' €330 fix-xahar lill-appellati, u meta dawn talbuh jivvaka l-fond, waqfu jaċċettaw il-kera mingħandu, bir-riżultat għalhekk li huwa beda jiddepożita l-kera dovuta minnu taħt l-awtorità tal-Qorti. L-appellant qal li meta l-appellati bagħtulu l-ittra tal-*congedo,* huma infurmawh li huwa kien tħalla jgħix fil-fond b'mera tolleranza, u għalhekk huwa kellu jħalli l-fond fi żmien xahar. Qal li l-*congedo* mogħti lilu ma kellux jitqies li huwa validu għaliex huwa msejjes fuq il-premessa żbaljata li ma kien hemm ebda kirja u/jew preżunzjoni taż-żmien tal-kirja. Qal li l-Bord kellu għalhekk jeżamina jekk il-

congedo mogħti huwiex validu jew le, u huwa rnexxielu jipprova li la kien moruż fil-ħlas tal-kera, la kien moruż fil-ħlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, u lanqas ma kien qiegħed jgħix fil-fond b'mera tolleranza. Qal li r-raġuni għalfejn huwa ntalab jivvaka mill-fond hija għaliex l-appellati jridu jużaw il-fond għall-bżonnijiet tagħhom, u għalhekk il-Bord ma kellux jaċċetta li ngħata *congedo* validu, għaliex dan kien imsejjes fuq premessi foloz u inveritiera da parti tal-appellati.

22. Il-Qorti kkonsidrat li *congedo* jista' jingħata b'kull mod, sakemm is-sid jimmanifesta r-rieda kuntrarja tiegħu għall-issuktar tal-lokazzjoni. Dan ġie spjegat f'diversi sentenzi tal-Qrati tagħna, fejn spiss ingħad li l-forma skritta mhijiex meħtieġa biex wieħed jagħti avviż ta' terminazzjoni tal-kirja. Hawnhekk din il-Qorti tiċċita dak li qalet din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Busuttil et *vs* John Abela**[1]:

> *"In linea ta' prinċipju ġenerali, kif suffragat minn każistika kopjuża, l-avviż ta' terminazzjoni ossija l-konġedo "può essere dato in qualunque dei modi riconoscuti dalla legge" ("Antonio Huber – vs – S. Debono"), Appell Ċivili, 4 ta' Jannar, 1894). "Non è necessaria la prova scritta" ("Sac. Andrea Gauci – vs – Giacomo Bramdenburg" – Kollez. Vol. VI paġna 126) għaliex "a tal scopo basta anche una comunicazione verbale" ("N. Decelis – vs – V. Vella", App.Ċiv. 22.06. 1906). Minn dan hu evidentement ċar illi kull ma hu rikjest hu "la manifestazione della volontà di una delle parti di non rinnovare l'affitto o di porre termine ad una locazione la cui durata è presunta, e che tali manifestazione di volonta sia nota alla controparte" (Kollez. Vol. XXVI P.I p. 199)."*

23. Dan ifisser li l-appellati ma kellhomx bżonn jagħtu r-raġunijiet tagħhom għalfejn xtaqu jieħdu lura l-fond, u ladarba huma indikaw lill-inkwilin li ma xtaqux li din il-kirja tibqa' tiġġedded, din l-intenzjoni kienet suffiċjenti biex

[1] 23.05.2008.

isservi bħala avviż tat-terminazzjoni tal-kirja. L-appellant jinsisti li l-appellati naqsu milli josservaw t-terminu impost bil-liġi biex jitolbuh jiżgombra mill-fond. Dan mhux minnu, għaliex apparti li mill-provi jirriżulta li din il-kirja kienet tiġġedded minn xahar għal xahar, u għalhekk pre-avviż ta' ħmistax-il jum kellu jkun suffiċjenti, anki f'każ li jiġi kkonsidrat li din il-kirja kienet tiġġedded minn sena għal sena, xorta waħda jirriżulta li l-appellati fl-ittra ġudizzjarja tagħhom kkonċedew terminu ta' xahar sabiex l-appellant jiżgombra mill-fond. Mill-provi jirriżulta wkoll li l-problemi bejn il-partijiet bdew meta l-appellati kkonċedew terminu ta' tliet xhur sabiex l-appellant joħroġ mill-fond, u dan naqas milli jottempera ruħhu ma' din it-talba, minkejja li anki *congedo* mogħti bil-fomm għandu jitqies li huwa validu. Fil-fatt jirriżulta li wara li saret din it-talba mill-appellati, l-appellant beda jiddepożita l-ammont ta' kera dovut minnu taħt l-awtorità tal-Qorti. Għaldaqstant l-appellant m'għandux raġun jinsisti li l-Bord kellu jikkonsidra l-premessi u r-raġunijiet mogħtija mill-appellati qabel jiddeċiedi li l-*congedo* mogħti kien wieħed validu, għaliex l-appellati ma kienu taħt l-ebda obbligu li jagħtu r-raġunijiet għalfejn qegħdin jippretendu l-fond lura. Għaldaqstant tqis li dan l-ewwel aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *[it-tempestività tal-*congedo *u l-kawża]*

24. L-appellant sostna li ladarba ma jirriżulta l-ebda ftehim espress jew ċirkostanzi li jistgħu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet fir-rigward taż-żmien tal-kiri, hemm regoli li għandhom jiġu mħarsa. Qal li l-Bord kien żbaljat meta qies li din il-kirja kienet tiġġedded minn xahar għal xahar, u fil-fatt il-ħsieb bejn il-partijiet kien li l-kirja tiġġedded minn sena għal sena, filwaqt li l-kera kienet titħallas kull xahar. Qal li għalhekk meta l-appellati bagħtulu l-ittra tal-*congedo,*

huma għamlu dan qabel kien wasal biex jiskadi ż-żmien tal-kirja, għaliex il-kirja kellha titqies li kienet mill-1 ta' Jannar sal-aħħar ta' Diċembru ta' kull sena.

25. Il-Qorti ma taqbel xejn ma' dawn l-asserzjonijiet tal-appellant. Jirriżulta li l-ftehim bejn il-partijiet kien li l-appellant iħallas tant fix-xahar bħala kera, u għalhekk *ai termini* tal-artikolu 1532 (1) tal-Kodiċi Ċivili, din il-kirja kellha titqies li tiġġedded minn xahar għal xahar. Kull pretensjoni oħra mressqa mill-appellant m'għandha l-ebda bażi fil-liġi. Għaldaqsant l-appellant m'għandux raġun jgħid li kemm il-*congedo* kif ukoll il-kawża kontra tiegħu, saru intempestivament. Jirriżulta wkoll li wara li l-appellant ingħata l-ittra tal-*congedo,* kwalsiasi okkupazzjoni minnu tal-fond saret b'mod abbużiv u illegali, u għalhekk ma jistax jgħid li l-kawża kontra tiegħu nfetħet b'mod intempestiv għaliex l-appellati kienu obbligati jistennew terminu itwal ta' żmien qabel jipproċedu kontra tiegħu.

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, tqis li dan l-aggravju ukoll mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar dan l-appell billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur