BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 10 ta' Lulju 2024

Rikors Nru: 268/2024
Nru fuq il-Lista: 32

Carmelo Pace (K.I. 0174863M) u Ian Ferriggi (K.I. 0288488M)

vs

Mohan Michael Bharwani (K.I. 415366M) u martu Christine Bharwani (K.I. 446081M)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 5 ta' Ġunju 2024[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi bis-sahha ta' kuntratt datat 10 ta' Settembru 2019 (Dok. A) l-esponenti Carmelo Pace u Maria Ferriggi krew lill-intimat zewg garages (wiehed sovrappost ghall-iehor) illi ghandhom access minn*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

fond bin-numru 17, gja' numru 34, fi Triq Dun Kalcidon Schembri, Msida (hawn taht imsejha "il-Fond").

2. *Illi bis-sahha ta' kuntratt pubblikat min-Nutar Keith Ryan Calleja fl-ghaxra (10) ta' Mejju tas-sena elfejn u wiehed ghoxrin (2021) (Dok. B) Maria Ferriggi ttrasferiet in-nofs indiviz (1/2) proprjeta' taghha tal-Fond lir-rikorrenti binha Ian Ferriggi.*

3. *It-terminu lokatizju ta' tlett snin patwit fuq il-kuntratt skada fid-9 ta' Settembru 2022 b'dana illi wara dika d-data l-inkwilin baqa' jokkuppa l-Fond sal-ahhar ta' Novembru 2023 kontra l-hlas ta' korrispettiv ta' €1,000 fix-xahar. L-inkwilin naqas milli jirritorna l-pussess prontament wara dika d-data (30 ta' Novembru 2023), b'dana illi tramite email datata l-21 ta' Novembru 2023 (Dok. C) kien sahansitra gharraf lill-esponenti li kien ser ibattal il-fond sal-ahhar ta' Dicembru 2023***.**

4. *Illi l-intimat baqa' fil-pussess tal-fond sallum, tant li ghadu kollu mimli b'merkanzija proprjeta' tieghu.*

5. *Illi l-intimat gie interpellat diversi drabi u insistentement sabiex jirritorna l-pussess battal tal-fond lokat izda baqa' inadempjenti.*

6. *Illi skond il-kuntratt il-Fond kien mikri versu l-kera ta' €1,000 fix-xahar. Wara li skada t-terminu lokatizju l-intimat baqa' jhallas lill-esponenti korrispettiv ta' €1,000 fix-xahar, b'dana li l-ahhar hlas kien ikopri l-okkupazzjoni tal-Fond sal-ahhar ta' Novembru 2023. Ghalhekk sad-data tal-prezentata ta' dana l-att l-esponenti*

ghandhom jigu mhallsa s-somma ta' sitt elef Euro (€6,000) bhala kumpens ghall-okkupazzjoni tal-Fond mill-1 ta' Dicembru 2023 sal-31 ta' Mejju 2024, oltre kwalunkwe ammont ulterjuri li jista' jsir hekk dovut sakemm il-Fond jerga' jigi ritornat lill-esponenti.

7. *Illi l-intimat ma ghandu ebda difiza valida xi jqajjem ghat-talba ghar-ripreza tal-Fond u sabiex tigi mhallsa s-somma fuq imsemmija ta' sitt elef Euro (€6,000), u kwalunwke hlas ta' kumpens ulterjuri li jista' jsir dovut minnu lill-esponenti kif fuq imfisser. Il-kawza zgur li tista' tigi deciza f'mod sommarju.*

Ghaldaqstant l-esponenti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, bir-rispett jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord:

i. *Jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ għall-finijiet tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
ii. *Jiddeciedi u jiddikjara li l-intimat ghandu jirritorna l-pussess battal tal-Fond peress li baqa' in okkupazzjoni tieghu wara li skadiet il-kirja;*
iii. *Jiddeciedi u jiddikjara li l-intimat ghandu jhallas is-somma ta' €6,000 bhala kumpens talli baqa' in okkupazzjoni tal-fond kif fuq spjegat, flimkien ma' kwalunkwe somma ulterjuri li tista' ssir dovuta sad-data li fiha l-Fond jerga' jigi effettivament fil-pussess tal-esponenti;*
iv. *Jordna u jikkundanna lill-intimat jirritorna l-pussess battal tal-fond u jhallas lill-esponenti s-somma fuq imsemmija ta' €6,000*

flimkien ma' kwalunkwe somma ulterjuri li tista' ssir dovuta sakemm il-fond jerga' jigi effettivament fil-pussess tal-esponenti.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-11 ta' Ġunju 2024[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum fejn deheru l-intimati debitament assisti, ressqu nota ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u trattaw ulterjorment fejn ttentaw juru li għandhom difiża valida għal din l-azzjoni billi qalu li huma m'humiex notifikati, li Christine Bharwani m'hijiex leġittima kuntradittriċi, li l-azzjoni tfalli għax saret dikjarazzjoni ġuramentata waħda u eċċezzjonijiet oħra fil-mertu.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

Illi dawn il-proċeduri huma bbażati fuq l-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u allura huma min-natura tagħhom proċeduri sommarji speċjali[3]. Dawn jirrikjedu ċertu formalitajiet li għandhom jiġu segwiti. Tajjeb jingħad ukoll li din it-tip ta' proċedura għaddiet b'mod sodisfaċenti minn eżami kostituzzjonali mingħajr ebda xkiel[4].

Illi għal dan il-Bord, l-intimati ma seħħilomx juru li għandhom eċċezzjonijiet validi x'jagħtu kontra l-azzjoni magħmula mir-rikorrenti.

[2] A fol 15 tal-proċess.
[3] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".
[4] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Malta Industrial Parks Limited vs Anni 90 Limited**, (Rik Nru: 126/2018) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-20 ta' Lulju 2020

Illi dwar il-fatt li l-intimati jgħidu li huma m'humiex notifikati bid-dokumenti kollha, iqis li dan il-fatt huwa llum wieħed sorvolat bil-fatt li taw ruħhom hekk notifikati llum. Fi kwalunkwe każ, bl-għażla tagħhom li jressqu n-nota, dan il-fatt issa huwa wieħed irrelevanti[5].

Illi dwar il-fatt li Christine Bharwani, ġiet ċitatata inutilment, irriżulta li l-intimati huma regolati bil-komunjoni tal-akkwisti. Fil-verità, ma kien ikun hemm xejn ħażin li kieku r-rikorrenti pproċedew kontra wieħed biss mill-intimati[6] u xorta kien ikun possibbli jintalab l-iżgumbrament[7]. Ċertament però, ma hemm xejn ħażin lir-rikorrenti mexxu l-proċeduri kontra t-tnejn li huma.

Illi intimati jgħidu wkoll li l-kuntratt ta' kera ġie mġedded taċitament. Mill-atti jirriżulta li dan huwa kuntratt magħmul fis-sena 2019. L-aħħar sena kienet waħda *di rispetto.* Jgħodd għal dan il-kuntratt dak li jrid l-artikolu 1536(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid ċar lit-tiġdid taċitu ma jgħoddx f'dan il-każ. B'hekk anke dan l-argument qiegħed jiġi mwarrab.

---

[5] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Antoinette Vella vs Kummissarju tal-Artijiet *et*,** (App Ċiv Nru: 589/1994) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede superjuri) nhar it-13 ta' Lulju 2001 fejn intqal hekk: *"Filwaqt illi l-interpretazzjoni ġusta tal-liġi kif definita f'ġudikati ta' din il-Qorti kienet fis-sens illi l-att promotur tal-appell kellu jiġi notifikat lill-appellat personalment u li l-liġi kienet hekk teżiġi proprju biex tassigura li l-parti ċitata titqiegħed personalment f'posizzjoni li tirrispondi għall-att promotur ta' ġudizzju quddiem Qorti oħra (artikolu 144 tal-Kap. 12), ma kien hemm l-ebda dubbju li n-notifika tal-atti kienet biss mezz biex tassigura li l-parti ċitata tkun konsapevoli tal-proċeduri kontra tagħha u titqiegħed f'posizzjoni li tiddefendi ruħha. Jekk mill-atti jkun jirriżulta illi l-persuna notifikanda kienet attwalment irċeviet l-att u kienet ipproċediet biex tikkontestah permezz ta' risposta skond il-liġi, l-att tan-notifika nnifsu isir għall-fini tal-proċess għal kollox irrilevanti. Dan proprju għaliex il-preżentata tar-risposta tkun tekwivali u kellha tiġi interpretata bħala dikjarazzjoni tal-parti li tkun qed tagħti tuħha b'notifika bl-atti."*

[6] Artikolu 1322(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[7] Ara f'dan is-sens dak li seħħ u ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Alfred Brown *et* vs John Mifsud**, (App Ċiv Nru: 134/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-2 ta' Diċembru 2005.

Illi mill-bqija jingħad li l-argument l-oħra miġjuba ma jindirizzawx il-fatt li din il-kirja għandha titqies bħala waħda mitmuma. Wara kollox, mill-korrispondenza eżebita jirriżulta li l-intimat stess kien wiegħed li l-fond kien sejjer ikun liberat u battal f'Diċembru 2023. Illi jiġi b'hekk li l-intimati ma seħħilhomx juru li għandhom difiżi tajbin sabiex jiddefendu din l-azzjoni.

Illi wara li eżamina d-dokumentazzjoni kollha eżebita isib li l-azzjoni utilizzata hija waħda tajba[8] u sejjer jgħaddi sabiex jilqa' l-istess.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba.
2. Jilqa' t-tieni talba u b'hekk jordna li l-intimati jiżgumbraw mill-fond in kwistjoni fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.
3. Jilqa' t-tielet u r-raba' talba u b'hekk jikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' sitt elef Ewro (€6,000) bl-imgħax legali mil-5 ta' Ġunju 2024[9] sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

---

[8] Dwar dan wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Schembri vs Paulino Schembri,** (App Nru: 121/2015) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Frar 2017.

[9] L-ammont mitlub huwa wieħed speċifikat fir-rikors u kien faċilment deteminabbli.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur