BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 26 ta' Settembru 2024

Lawrence Buhagiar KI 178073(M)
Pius Buhagiar KI 554574(M)
Joseph Buhagiar KI 272263(M)

vs

Gilmour Anthony Micallef KI 444992(M)

Numru fil-Lista: 15
Rikors Numru: 611/22 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors Ġuramentat ta' Joseph Buhagiar *et* datat 15 ta' Lulju 2022 (fol 1 *et seq*) fejn ġie premess:

1. Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-boathouse bin-numru 58 sitwata fi Triq ix-Xileb ġewwa x-Xgħajra u dan skont ma jindika t-testment hawn anness u mmarkat bħala Dok 'A';

2. Illi permezz ta' kuntratt lokatizzju, liema kuntratt lokatizzju qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok 'B', missier ir-rikorrent kien kera l-imsemmija boathouse lill-intimat Gilmour Anthony Micallef versu l-kirja ta' ħames mija u ħamsin ewro (€550) fis-sena, pagabbli mitejn ħamsa u sebgħin ewro (€275) kull sitt xhur bil-quddiem;

3. Illi l-kuntratt lokatizzju odjern kien ġie ffirmat fit-18 ta' Settembru 2015, għall-perjodu ta' tlett snin, liema kuntratt baqa' jiġi estiż sat-18 ta' Marzu tas-sena 2020;

4. Illi wara t-18 ta' Marzu tas-sena 2020, il-ftehim lokatizzju ma reġax ġie estiż;

5. Illi wara l-iskadenza ta' dan il-kuntratt lokatizzju l-intimat Micallef baqa' jokkupa l-imsemmija boathouse illegalment u dan stante li ma kien għad fadallu l-ebda titolu validu fil-liġi sabiex jibqa' jokkupa l-boathouse odjerna;

6. Illi għalhekk l-intimat m'għandhux id-dritt li jibqa' in okkupazzjoni tal-fond stante li m'għadx għandhu titolu validu fil-liġi u dan skont ma jindika l-Artikolu 1532 tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. Illi permezz ta' ittra uffiċjali numru 1823/2020 datata 3 ta' Lulju tas-sena 2020, liema ittra uffiċjali qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok 'Ċ', l-atturi interpellaw lill-konvenut sabiex jivvakka mill-istess boathouse;

8. Illi għal din l-ittra uffiċjali, il-konvenut baqa' inadempjenti u ma daħħal l-ebda risposta;

9. Illi sa fejn jafu r-rikorrenti, l-intimat m'għandhux eċċezzjonijiet u/jew difiża x'jagħti kontra din it-talba u għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiġi mitlub sabiex jgħaddi biex jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ u dan a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, ir-rikorrenti qiegħdin umilment jitolbu lil dana l-wisq Onorabbli Bord sabiex jogħġbu:

1. *Jgħaddi biex jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ skont l-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jordna u jiddeċiedi illi kif fuq spjegat, l-intimat m'għandhux aktar dritt li jkompli fil-kirja u għar-raġunijiet hawn fuq premessi jordna lill-intimat sabiex jiżgombra u jivvaka mill-boathouse bin-numru 58 sitwata fi Triq ix-Xileb ġewwa x-Xgħajra u jipprefiġġi żmien qasir u perentorju li fih l-intimat għandu jiżgombra mill-istess fond, ineħħi dak kollu li huwa tiegħu u jgħati lura l-pussess battal u sħiħ tal-istess fond lir-rikorrenti fl-istess stat tajjeb li kien mgħoddi lilu;*

3. *Jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jieħdu lura l-pussess ta' din il-boathouse.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt in subizzjoni.

Ra n-nota ta' oġġezzjonijiet tal-intimat Gilmour Anthony Micallef datata 9 ta' Settembru 2022 (fol 19 *et seq*) fejn ġie sottomess:

1. *Illi permezz tagħha l-esponenti jitlob il-permess ta' dan il-Bord sabiex huwa jingħata l-fakolta' li jwieġeb għar-rikors ġuramentat odjern li qiegħed isir a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Illi dan qiegħed jintalab għas-segwenti raġunijiet:*

    a. *Illi, l-intimat daħal f'kuntratt ta' lokazzjoni ma' missier l-atturi, Alfred Buhagiar, kif jixhed il-kuntratt lokattizju oriġinali u kif l-esponenti jaf. Għalhekk, ma huwiex minnu li l-intimat qiegħed jokkupa l-imsemmija boathouse illegalment, u ċioe' mingħajr titolu validu fil-liġi wara nhar it-18 ta' Marzu 2020, dan għaliex ir-relazzjoni legali li eżistiet bejn il-kontrajenti baqgħet testendi rwieħha sal-lum.*

    b. *Illi, id-dokument prodott mir-rikorrenti ma jidhirx li huwa oriġinali u loġiku, billi wkoll jidher li l-firma għat-tiġdid tal-kuntratt oriġinali għall-perjodu ta' sena mhix il-firma tal-intimat. Dan kif wieħed prima facie jista' jeżamina meta jqabbel l-istess firma mal-bqijja tal-firem tal-intimat.*

    c. *Illi, tant dan huwa minnu li terga l-aħħar kuntratt, u ċioe' dak l-aktar riċenti, li kien diġa' mfassal bejn il-partijiet, kopja tiegħu baqgħet qatt ma wasal għand l-intimat, u dan senjament minħabba l-fatt li Alfred Buhagiar ġie fil-frattemp nieqes.*

    d. *Illi, inoltre ma' dan skont ir-rikors ġuramentat, ġie dikjarat li r-rikorrenti kienu interpellaw lill-intimat sabiex jiżgombra u jivvaka mill-boathouse de quo agitur , u dan skont l-ittra uffiċjali li ġġib in-numru 1823/2020; biss din l-ittra ma ġiet fl-ebda waqt innotifikata lilu. Di fatti, l-ebda notifika ma ġiet iffirmata mill-intimat innifsu. Dan juri mill-aktar ċar kif l-intimat kien inkonsapevoli ta' dak li qed jitolbu l-atturi tramite dawn il-proċeduri. U dan imur kontra l-artikolu 890 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.*

    Għalhekk l-esponenti umilment jitlob li jingħata l-permess li jippreżenta risposta ġuramentata biex jiddefendi ruħu u ma jkunx hemm applikazzjoni tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra l-verbal tas-seduta tat-23 ta' Settembru 2022 fejn il-Bord, wara li sema' s-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet dwar it-talba tal-intimat biex il-kawża tinstema' bil-proċedura sommarja speċjali (giljottina), qies illi kien hemm difiża valida x'titressaq mill-intimat sabiex jiġu kkontestati t-talbiet attriċi u awtorizza lill-istess intimat sabiex jippreżenta r-risposta tiegħu.

Ra r-Risposta tal-intimat Gilmour Anthony Micallef ippreżentata fis-26 ta' Ottubru 2022 (fol 23 *et seq*) li permezz tagħha ġie eċċepit:

1. *Illi, l-intimat daħal f'kuntratt ta' lokazzjoni ma' Alfred Buhagiar, u ċioe' ma' missier l-atturi. Dan il-kuntratt lokattizju baqa' jestendi ruħu sa illum. Għal din ir-raġuni, ma huwiex minnu li l-intimat qiegħed jokkupa l-imsemmija boathouse illegalment. Dan ifisser li l-intimat għandu titolu validu fil-liġi, f'kuntrast għal dak allegat mill-atturi.*

2. *Illi, il-firma biswit it-tiġdid tal-istess kuntratt għall-perjodu ta' sena mhix il-firma awtentika tal-intimat. Wieħed jista' jinnota dan prima facie għaliex il-firma in kwistjoni ma taqbilx mal-kumplament tal-firem tal-istess intimat.*

3. *Illi, kopja tal-aħħar estensjoni tal-kuntratt baqgħet qatt ma waslet għand l-intimat. Dan senjament minħabba l-fatt li Alfred Buhagiar miet fil-frattemp. B'riżultat, ai termini ta Artikolu 637 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, qiegħed jintalab li dan il-kuntratt jiġi esebit, u ma jibqax esklussivament fil-pussess tar-rikorrenti.*

4. *Illi, inoltre ma' dan, l-ittra uffiċjali numru 1823/2020, ma ġiet qatt notifikata lill-intimat kif dikjarat. Tant hu hekk, illi l-firma tan-notifika mhix tal-intimat. Dan ifisser li l-intimat kien inkonsapevoli ta' dak li qed jitolbu l-atturi tramite dawn il-proċeduri. Ma dan, issir referenza wkoll għall-artikolu 890 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Preċedura Ċivili.*

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, l-esponenti umilment jitolbu lil dan il-Bord sabiex jogħġbu jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti sabiex l-istess esponenti jiżgombra mill-boathouse numru 58 fi Triq ix-Xileb ġewwa x'Xgħajra: għar-raġunijiet kollha msemmija u mressqa f'din ir-Risposta Ġuramentata.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi, inkluż dawk tal-Ittra Uffiċjali Nru. 1823/2020, li minn issa huma nġunti in subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra n-noti ta' osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet datati 28 ta' Ġunju 2024 u 22 ta' Awwissu 2024.

Ra li l-kawza tħalliet għal-lum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-*boathouse* bin-numru 58 sitwata fi Triq ix-Xileb ġewwa x-Xgħajra li huma akkwistaw *in via di successione* mill-eredita ta' missierhom Alfred Buhagiar kif jirriżulta mit-testment datat tnax (12) ta' Ottubru tas-sena elfejn u ħmistax (2015) fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza (Dok A – fol 7 *et seq*), liema fatt mhux kontestat mill-intimat.

Permezz ta' kuntratt ta' kera esebit bħala Dok B (fol 9 sa 12) missier ir-rikorrenti, Alfred Buhagiar, kien kera l-imsemmija *boathouse* lill-intimat Gilmour Anthony Micallef. **Fl-affidavit tiegħu ir-rikorrent Lawrence Buhagiar** (fol 33) jgħid illi l-ftehim lokatizju kien għal perijodu mit-18 ta' Settembru 2015 sat-18 ta' Marzu 2020 wara liema data l-kera ma ġietx imġedda u għalhekk spiċċat. Skond iċ-ċertifikat tal-mewt esebit bħala Dok PB 1 (fol 42) missier ir-rikorrenti ġie nieqes fid-9 ta' Frar 2020. Ix-xhud ikompli jgħid illi wara li l-kuntratt ta' kera skada fit-18 ta' Marzu 2020 ma ġie ffirmat ebda kuntratt jew tiġdid ieħor la ma missierhom – li kien gja ġie nieqes qabel l-iskadenza – u lanqas magħhom bħala l-werrita. Jgħid li hu u hutu kienu offrew lill-intimat kuntratt b'kundizzjonijiet u termini ġodda li pero l-istess intimat baqa ma aċċettax.

Ft-13 ta' Marzu 2023 xehed ir-rikorrent Joseph Buhagiar (fol 35 *et seq*) u b'referenza għall-kuntratt lokatizju (Dok B – fol 9) qal li "*Dan huwa l-kuntratt li kien għamel is-sur Micallef ma' missieri Alfred Buhagiar u kien jiskadilu fit-18 ta' Marzu 2020. Minn dakinhar lil hawn il-kuntratt il-ġdid qatt ma ġie ffirmat. Avviċinajna lis-sur Gilmour Micallef biex jiffirma l-kuntratt u għal xi raġuni ma riedx jiffirmah*."

Fis-7 ta' Lulju 2023 xehed ir-rikorrent Pius Buhagiar (fol 38 *et seq*) li l-kuntratt ta' kera kien validu "*mit-two thousand fifteen (2015) sat-two thousand twenty (2020).....mit-two thousand twenty (2020) 'l hawn m'għamilx kuntratt iehor. Cempiltlu kien gie biex ghamel kuntratt u ma riedx jaghmlu....Cempilt lil Gilmour gie biex ghamel il-kuntratt u qalli ma rridux ghal sena qalli rridu ghal tliet (3) snin u qabad u telaq l'hemm u la hallas u lanqas iffirma kuntratti u xejn. U minn dakinhar ma kellimna xejn iktar*."

L-intimat xehed permezz ta' dikjarazzjoni ġuramentata (Dok GAM 1 – fol 28 *et seq*) illi meta huwa ra l-boathouse mill-ewwel tħajjar għaliha u ftiehem ma missier ir-rikorrenti biex jagħmlu kuntratt ta' kera. Għalkemm fid-dikjarazzjoni tiegħu l-intimat ma jsemmix dati ta' meta bdiet il-kirja u meta spiċċat huwa jgħid li l-kirja kienet għall-3 snin bil-kera ta' €50 kull xahar. Jgħid li kull meta kien ikun ser jiskadi l-kuntratt huwa kien jgħaddi l-kuntratt lill-missier ir-rikorrenti u mal-iskadenza li jkun imiss dan tal-aħħar kien jgħaddiulu lura imġedded għall-3 snin. Jgħid illi darba fost l-oħrajn meta l-kuntratt kien għadu kemm skada għadda l-kuntratt lill-missier ir-rikorrenti u kienu ftehmu li jiġġedded għal 3 snin iżda ġara li sakemm lestew il-karti missier ir-rikorrenti kien laħaq miet u mal-mewt ta' Alfred Buhagiar, uliedu r-rikorrenti, ma riedux jibqgħu bil-ftehim li huwa kellu ma missierhom iżda riedu kundizzjonijiet ġodda.

In kontro-ezami fit-30 ta' Mejju 2024 (fol 50 *et seq*) l-intimat meta mistoqsi jekk jaqbilx li "*wara Marzu 2020 ma kien hemm l-ebda kuntratt, ma ġie ffirmat l-ebda kuntratt*" bejn l-intimat u bejn Alfred Buhagiar jew it-tfal tiegħu, l-intimat, b'mod speċifiku u konċiż wieġeb "*Eżatt.*" Huwa qabel ukoll li huwa għadu jokkupa din il-*boathouse* mingħajr kuntratt u b'mod speċifiku jgħid "*Mhux hekk! Jien ngħix ġo fiha*."

Minkejja li l-kuntratt anness mar-rikors promotur għandu partijiet li mhumiex leġibbli (Dok B – fol 9 *et seq*), il-partijiet qablu li l-imsemmi kuntratt lokatizju kien ġie ffirmat għal perjodu ta' tliet (3) snin. Filwaqt li r-rikorrenti jispeċifikaw id-data ta' meta fil-fatt bdiet il-kirja u ċioe' 18 ta' Settembru 2015 l-intimat naqas minn li jindika tali data.

L-atturi jsostnu li kif jirriżulta mill-kuntratt ta' kera, fit-tieni paġna, dan ġie mġedded fit-18 ta' Marzu 2019 għal sena sat-18 ta' Marzu 2020. Harsa lejn l-imsemmi kuntratt turi li fit-tieni pagna tal-kuntratt ġie indikat bil-kitba proprju li l-ftehim kien qed jiġġedded għal sena u taħt l-istess tiġdida hemm żewġ firem li waħda hi ta' missier ir-rikorrenti u l-oħra li taqra 'Gilmor Micallef' hija presumibilment tal-intimat għalkemm dan jinsisti li tali firma mhux tiegħu. F'dan ir-rigward il-Bord pero josserva li l-intimat ma ressaq ebda prova sabiex jissustanzja l-istess allegazzjoni u lanqas ma ddikjara bil-ġurament li tali firma ma kenitx tiegħu fid-dikjarazzjoni ġuramentata tiegħu. Inoltre lanqas ma talab lill-Bord sabiex jinħatar espert kalligrafu. Il-Bord iqis illi għalkemm il-firma in kwistjoni, ossia dik ta' taħt it-tiġdida, hija differenti mill-kumplament tal-firem tal-intimat fuq il-kuntratt ta' kera, għandu jingħad illi l-istess żewġ firem huma wkoll it-tnejn li huma differenti mill-firma sewwa sew tal-intimat kif indikata fil-karta tal-identita tiegħu (fol 10). Għalhekk il-Bord hu tal-fehma li l-allegazzjoni tal-intimat li firma ħdejn it-tiġdida mhiex tiegħu m'għandiex mis-sewwa, mhiex sorretta mill-provi u qed tiġi miċħuda.

Iżda indipendentement mill-veracita o meno tal-imsemmija firma l-Bord josserva li *ex admissis* l-intimat jammetti li l-kuntratt skada f'Marzu 2020 u li wara Marzu 2020 ma kien hemm ebda kuntratt ieħor[1]. Għalhekk il-Bord iqis illi l-kuntratt lokatizju kien validament fis-seħħ u mġedded sat-18 ta' Marzu 2020. Dan jinsab korroborat ukoll mill-fatt li fit-tielet paġna tal-ftehim hemm miktub il-kliem "*New contract. Starting from 18th March 2020 to 18th March 2022*" iżda wara dawn il-kliem ma hemm ebda firem u kwindi m'hemmx ftehim bil-miktub. Minkejja li l-intimat jisħaq li kien hemm ftehim ma' Alfred Buhagiar dwar l-estenzjoni tal-lokazzjoni għal perjodu ta' tliet snin, il-Bord josserva li ma tressqet ebda prova da parti tal-intimat li tissustanzja din l-allegazzjoni, la prova dokumentarja u lanqas xhieda li jistgħu jissostanzjaw tali teżi tal-intimat.

Fis-sottomissjonijiet tiegħu l-intimat jagħmel referenza għall-Artikoli 1532 u 1536 tal-Kodiċi Ċivili u jisħaq illi fl-isfond tal-fatt illi missier ir-rikorrenti ma kienx waqqaf il-lokazzjoni u lanqas ma talab li l-post jiġi vakat, għandu jsegwi li hija aktar probabbli u

[1] Fol 50

ndikattiva li l-lokazzjoni kienet ġiet imġedda u rinnovata kif isostni l-intimat. Madanakollu l-Bord josserva li tali sottomissjoni mhiex sorretta mill-provi u terġa l-ftehim esebit jipponta mod ieħor. Għalhekk dan l-argument ma jreġix.

Mill-assiem tal-fatti fuq esposti huwa ċar li l-pern kollu ta' din il-kawża jiċċentra fuq jekk il-kirja skadietx fit-18 ta' Marzu 2020 (teżi attriċi) jew jekk altrimenti l-intimat kellux ftehim verbali vigenti ma missier ir-rikorrenti għal tiġdida ta' 3 snin mill-istess skadenza.

F'dan il-każ l-iskrittura tal-kera saret fit-18 ta' Settembru 2015 u għalhekk wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 li fl-Art. 1531A jipprovdi:

Għar-rigward ta' kirja ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsiru wara l-1 ta' Jannar, 2010, il-kuntratt ta' kiri għandu jkun bil-miktub u jistipula:

(a) il-fond li ser jinkera;
(b) l-użu miftiehem;
(c) iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera;
(d) jekk dan il-kera jistax jiġġedded u kif;
(e) kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħallas.

(2) Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali, il-kuntratt ikun null.

(3) Il-kirja ta' fond urban, dar għall-abitazzjoni u fond kummerċjali li ssir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandha tkun regolata esklussivament bil-kuntratt ta' kera u bl-artikoli ta' dan il-Kodiċi.

Mis-suespost joħroġ ċar illi kull ftehim ta' kera ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsiru wara l-1 ta' Jannar, 2010, il-kuntratt ta' kiri għandu jkun bil-miktub u li jekk dan ir-rekwiżit ma jiġix osservat tali kuntratt ikun null. Applikati dawn il-provvedimenti għall-każ preżenti jirriżulta illi l-kuntratt originali ta' kera tat-2015 huwa validu kif anke hija valida t-tigdida tiegħu sa Marzu 2020. Iżda anke jekk l-intimat kellu ftehim verbali ma missier ir-rikorrenti għal tiġdida tal-kera oltre it-18 ta' Marzu 2020 tali ftehim ma jiswiex sakemm ma jkunx bil-miktub u kuntratt bil-miktub wara Marzu 2020 ma sarx.

B'hekk huwa għal kwantu ċar illi l-kirja in meritu ġiet fi tmiemha fit-18 ta' Marzu 2020 u għalhekk isegwi li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom mis-sewwa u ser jiġu milqugħa.

Għall-finijiet biss ta' kompletezza lanqas jista jingħad li l-intimat b'xi mod igawdi minn tiġdid taċitu tal-kera billi ai termini tal-artikolu 1537 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta:

1537. Meta sid il-kera jkun ta avviż lill-kerrej biex iħalli l-ħaġa fl-egħluq taż-żmien tal-kiri, il-kerrej ma jistax jeċċepixxi t-tiġdid taċitu tal-kiri, kif jingħad fl-aħħar artikolu qabel dan, lanqas jekk ikun issokta fit-tgawdija tal-ħaġa.

Fil-każ preżenti huwa ċar li s-sidien taw lill-intimat l-avviż imsemmi f'dan l-artikolu permezz ta ittra uffiċjali numru 1823/2020 datata 3 ta' Lulju 2020 (fol 45).

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi l-Bord jiddisponi minn din il-kawża billi:

1. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba attriċi stante li din ġiet sorvolata bil-proċediment tal-kawża;
3. Jilqa' t-tieni u t-tielet talbiet attrici u filwaqt li jiddikjara l-kirja tal-fond ossia *boathouse* numru 58 sitwata fi Triq ix-Xileb ġewwa x-Xgħajra bħala xjolta u terminata jordna lill-intimat sabiex jiżgombra mill-imsemmija *boathouse* numru 58 sitwata fi Triq ix-Xileb ġewwa x-Xgħajra, jirritorna ċ-ċwievet tal-istess lir-rikorrenti u jħalli l-istess fond vakanti favur ir-rikorrenti fi żmien perentorju ta' xahar mid-data ta' din is- sentenza.

Bl-ispejjeż kollha ta' din il-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

26 ta' Settembru 2024