PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 26 ta' Jannar, 2016

Citazzjoni Nru: 672/2007 AF

Francis u Filippa konjugi Baldacchino

vs

Alexandra Sciberras

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Francis u Filippa konjugi Baldacchino, li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Permezz ta' sentenza tal-Bord li jirregola l-Kera tas-7 ta' Lulju 2006, l-initmata kienet giet zgumbrata mill-mahzen fi Triq tal-Halas, Haz-Zebbug li kien mikri lilha minghand ir-rikorrenti.

Sussegwentement l-intimata ttentat proceduri ta' ritrattazzjoni liema proceduri però gew respinti mill-istess Bord li jirregola l-Kera.

L-intimata kienet giet zgumbrata mill-Bord li Jirregola l-Kera billi baqghet moruza fil-hlas tal-kera.

L-intimata hija debitrici tar-rikorrenti f'dik is-somma li talvolta

tigi likwidata minn din l-Onorabbli Qorti rapprezentanti l-kera dovuta mill-1 ta' Jannar 2005 sad-data tal-effettiv zgumbrament tal-intimata mill-mahzen suriferit.

L-intimata interpellata biex tersaq ghall-hlas tal-kera baqghet inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara li l-intimata hija responsabbli ghall-hlas tal-kera ghall-perjodu kollu li baqghet tokkupa l-fond surriferit u ghal perjodu li baqghet moruza fil-las tal-kera kif fuq inghad.

2. Tillikwida l-kera dovuta lir-rikorrenti okkorendo bl-opera ta' perit nominand u dan mill-1 ta' Jannar 2005 sad-data tal-effettiv zgumbrament taghha mill-mahzen surriferit.

3. Tikkundanna lill-intimata thallas is-somma kif likwidata.

Bl-ispejjez u bl-imghax relattiv mill-1 ta' Jannar 2005 sad-data tal-effettiv zgumbrament kontra l-intimata minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Alexandra Sciberras li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

It-talbiet tal-atturi hi nfondata fil-fatt u fid-dritt.

L-ammont mhux dovut.

L-ammont hu preskritt u ghalhekk mhux dovut u tirrizerva li tirrevoka l-artiklu relattiv tal-preskrizzjoni seduta stante.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-affidavits u semgħet ix-xiehda prodotta quddiemha.

Rat id-dokumenti kollha.

Jirrizulta illi fis-17 ta' Novembru 1994 ir-rikorrenti Francis u

Filippa Baldacchino u l-intimata Alexandra Sciberras (u żewġha Alexander, illum defunt) iffirmaw skrittura privata li permezz tagħha Baldacchino krew lil Sciberras il-maħżen bl-isem "Andrew", fi Triq il-Ħlas, Żebbuġ.

Peress li Alexandra Sciberras kienet moruża fil-ħlas tal-kera, u peress li minkejja li ġiet interpellata u notifikata uffiċċjalment għall-iskadenza tal-1 Jannar 2005[1] u tal-1 ta' Lulju 2005[2] baqgħet inadempjenti, il-konjuġi Baldacchino, fetħu kawża kontriha quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn talbu l-iżgumbrament tagħha mill-maħżen in kwistjoni. Fit-3 ta' Novembru 2005 il-Bord laqa' t-talba u awtorizza lill-konjuġi Baldacchino jieħdu l-fond f'idejhom.

It-talba tagħha quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għal ritrattazzjoni ġiet miċħuda fis-7 ta' Lulju 2006.

Fl-24 ta' Lulju 2006 ġiet żgumbrata permezz ta' mandat ta' żgumbrament (Nru. 1881/05JVA).

Il-konjuġi Baldacchino fetħu l-kawża odjerna kontra Alexandra Sciberras għall-ħlas tal-kera għall-perjodu mill-1 ta' Jannar 2005 sad-data tal-iżgumbrament tal-24 ta' Lulju 2006.

<u>L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni:</u>

L-intimata fir-risposta ġuramentata tagħha eċċepiet il-preskrizzjoni. Għalkemm ma kkwotatx l-artikolu relattiv, jidher li l-artikolu applikabbli huwa l-Artikolu 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili li jistipula hekk:

> *"L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin:…..(ċ) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kera ta' bini jew ta' raba'."*

Għalhekk ladadarba din l-azzjoni tirrigwarda kirjiet mill-1 ta' Jannar 2005 sal-24 ta' Lulju 2006 u l-kawża saret fil-21 ta' Ġunju 2007 ma jirrizultax li hija preskritta u jsegwi allura li din

---
[1] Ara fol 43/44
[2] Ara fol 46/47

l-eċċezzjoni hija infondata.

L-ammont ta' kera dovut:

Għalkemm l-intimata eċċepiet li t-talba hija infondata u li l-ammont ta' kera mhux dovut, dawn l-eċċezzjonijiet ma jidhrux sostanzjati minnha.

Skont l-iskrittura tal-kera tas-17 ta' Novembru 1994, il-kera ingħatat għal perjodu ta' ħdax-il sena b'effett mill-1 ta' Jannar 1995. Ġie stipulat li *"fil-ħdax-il sena ta' din il-lokazzjoni il-kera intiera ta' Lm4,400 tkun dovuta"*. Issa l-intimata jidher li ma ħallset l-ebda kera għas-sena 2005 (il-ħdax-il sena) u għalhekk għal din is-sena il-kera dovuta minnha hija ta' **Lm4,400**.

L-iskrittura tkompli hekk:

> *"..fil-każ li l-inkwilin jagħżel li jerġa jipproroga din il-lokazzjoni għal sena oħra, allura l-kera għal kull proroga tkun ta' Lm100 fis-sena iżjed mill-kera korrenti fid-data li ssir kull proroga, u dan sakemm il-partijiet ma jifthemux mod ieħor."*

Jirriżulta li l-intimata baqgħet tokkupa l-maħżen anke fis-sena 2006, sakemm ġiet żgumbrata fl-24 ta' Lulju ta' tali sena. Din il-Qorti hija tal-fehma li allura għandha tħallas il-kera *pro rata* kkalkulata fuq Lm4,500 (Lm4,400+Lm100). Ladarba okkupat 205 jum minn 365 jum, allura jiġi li għas-sena 2006 għandha tħallas **Lm2,527**[3].

L-ammont totali ta' kera dovut mill-intimata għalhekk huwa ta' **Lm6,927**.

Il-Qorti, fil-kuntest tal-eċċezzjoni intentata mill-intimata li hija mhux il-leġittima kontradittriċi tirreferi għar-rikors tal-intimata tat-28 ta' Mejju 2009 fejn talbet li tiġi awtorizzata tippreżenta n-nota tal-eċċezzjonijiet ulterjuri fis-sens li mhix il-leġittima kontradittriċi stante li m'għandha l-ebda rapport ġuridiku mal-atturi peress li l-kirja kienet tħallasha lil binhom Joseph u mhux

[3] Mhux Lm2625 kif jippretendu r-rikorrenti fl-affidavits tagħhom

lilhom. (Din il-Qorti tosserva li stranament hija qatt ma qajmet din il-kwistjoni fil-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera).

Din il-Qorti ċaħdet tali talba abbażi tal-Artikolu 728(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta peress li ma nġabet l-ebda raġuni valida għaliex l-imsemmija eċċezzjoni ma nghatatx fil-bidu tal-proċeduri.

Nonostante ċ-ċaħda ta' din l-eċċezzjoni tressqu provi dwar min huwa sid il-maħżen u fuq min kienu jinkitbu ċ-ċekkijiet:

Ir-rikorrent Francis Baldacchino[4] kontro-eżaminat xehed li l-maħżen "*it-tifel tajtulu….L-iskrittura għamilniha aħna u mhux Joseph għaliex dak iż-żmien Joseph kien għadu taħt l-eta`…"*

Iben ir-rikorrenti Joseph Baldacchino[5] xehed li l-garaxx mertu tal-kawża huwa proprjeta` tiegħu u li kellu 21 sena meta saret il-kirja. "L-*art kienet għadha ta' ommi u missieri, għalhekk il-kirja saret f' isimhom…iċ-ċekkijiet kienu jsiru fuq ismi u jiena kont insarrafhom għax sar tiegħi fl-1997."*

L-intimata Alexandra Sciberras[6] xehdet li ċ-ċekk dejjem tatu lil Joseph Baldacchino u qalet li l-maħżen kien krieh żewġha mingħandu u meta ġie nieqes il-kera ġiet fuqha. Issostni li t-trattattivi saru ma' Joseph Baldacchino.

L-istess intimata esebiet kopji ta' ħames ċekkijiet[7] datati 30 ta' Awwissu 2002, 4 ta' Frar 2003, 15 ta' Awwissu 2003, 13 ta' Frar 2004 u 16 ta' Settembru 2004 li hija kitbet fuq isem Joseph Baldacchino.

Esebiet ukoll riċerki ta' Joseph Baldacchino mis-snin 1997 sa 2000, iżda ma jirriżultax minnhom li huwa fil-fatt kien akkwista l-maħżen in kwistjoni fl-1997 kif xehed hu.

Din il-Qorti tosserva wkoll li r-rikorrenti fl-affidavits tagħhom

---

[4] Kontro eżami ta' Francis Baldacchino, 18 ta' Frar 2010, fol 78-79
[5] Xiehda ta' Joseph Baldacchino, 19 ta' Mejju 2010, fol 81-81
[6] Xiehda ta' Alexandra Sciberras, 11 ta' Mejju 2011, fol 104-105
[7] Dok AS1 sa AS5 – fol 86-90

(datati 13 ta' Jannar 2009) xehdu li huma kienu fil-fatt **komproprjetarji** tal-garaxx. Francis Baldacchino xehed hekk:

> *"Jiena komproprjetarju ma' marti Filippa Baldacchino tal-garage "Andrew" Triq tal-Ħlas, Żebbuġ."*

Binhom Joseph xehed:

> *"Jiena kont nieħu ħsieb niġbor il-kera tal-garage "Andrew" Triq tal-Ħlas, Żebbuġ, liema garage huma l-proprjetarji tiegħu il-ġenituri tiegħi, l-atturi…."*

In vista ta' dan kollu din il-Qorti hija sodisfatta li kien hemm relazzjoni ġuridika bejn ir-rikorrenti u l-intimata. L-iskrittura saret bejniethom, u ma saret l-ebda prova li l-proprjetà fil-fatt akkwistaha binhom Joseph u li sussegwentement sid il-kera sar hu. Anke jekk iċ-ċekkijiet kienet toħroġhom fuq Joseph Baldacchino, dan ma jnaqqas xejn mir-relazzjoni ġuridika li l-intimata kellha mar-rikorrenti abbażi tal-iskrittura ta' kera tal-1994 u li jidher li baqgħet fis-seħħ.

Għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tiċħad l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni, tichad l-eċċezzjonijiet l-ohra tal-intimata u tilqa t-talbiet tar-rikorrenti u:

(1) Tiddikjara li l-intimata hija responsabbli għall-ħlas tal-kera għall-perjodu bejn l-1 ta' Jannar 2005 u l-24 ta' Lulju 2006;
(2) Tillikwida l-kera dovuta fl-ammont ta' Lm6,927 ekwivalenti għal €16,140;
(3) Tikkundanna lill-intimata tħallas is-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax relattiv mill-1 ta' Jannar 2005 sal-24 ta' Lulju 2006 kontra l-istess intimata.

IMHALLEF

DEP/REG