BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Essam Bolous u Hala Sabrey Attalia Bolous (detenturi tal-karta ta' l-identita' bin-numru 144293M u 0170510L rispettivament)

vs

Mary Camilleri (detentrici tal-karta ta' l-identita' bin-numru 642044M)

Rikors Guramentat Numru: 46/2017

Illum 28 ta' Frar 2019,

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat tal-atturi li jaqra hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' l-appartament bin-numru sitta (6) Block C Bezzina Buildings Villambrosa Street, Hamrun, liema fond gie mibni fuq l-arja li l-istess rikorrenti akkwistaw permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutur Anthony Gatt tat-tmintax (18) ta' Novembru, tas-sena elfejn u hamsa (2005), li kopja tieghu qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok A;

2. Illi permezz ta' skrittura privata datata tmienja (8) ta' Frar, tas-sena elfejn u tmienja (2008) ir-rikorrenti dahlu fi ftehim ta' lokazzjoni ma' l-intimata Mary Camilleri li permezz tieghu l-konjugi Bolous taw b'lokazzjoni l-appartament internament mmarkat bin-numru sitta (6) Block C, Bezzina Buildings, Villambrosa Street, Hamrun lill-intimata Mary Camilleri taht il-kondizjonijiet hemm indikati, liema skrittura qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok B;

3. Illi l-istess sktrittura tghid hekk:

"Din il-lokazzjoni qed issir versu l-kera ta' tlett mija u zewg euro u tmenin centezmu ekwivalenti ghal mija u tletin lira (Lm130) fix-xahar u tithallas bix-xahar bil-quddiem b'effett mill-1 ta' Dicembru 2007. Liema kera huwa ghal zmien sentejn mill-istess data pero wara sena l-kera toghla ghal Lm 145 fix-xahar hekk toghla kull sena."

4. Illi fil-kaz de quo skont l-iskrittura datata 8 ta' Frar 2008 it-terminu ta' lokazzjoni kienet ghal sentejn mill-1 ta' Dicembru 2007, b'dana illi giet itterminata fl-1 ta' Dicembru, 2009;

5. Illi a tenur tal-Artikolu 1532 et seq tal-Kodici Civili, it-terminu ta' lokazzjoni meta dan jkunx espress b'mod car fil-ftehim lokatizzju, ghandu jigi kkalkulat skont iz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera;

6. Illi skont l-istess skrittura u kif inghad aktar il fuq, il-kera ta' l-appartament internament immarkat bin-numru sitta (6) Block C, Bezzina Buildings Villambroas Street, Hamrun huwa fl-ammont ta' mija u tletin lira Maltin (Lm130) fix-xahar bil-quddiem. Ghalhekk f'dan il-kaz wara l-1 ta' Dicembru 2009, il-kera kienet tigedded ghal perjodu ta' xahar kull darba;

7. Illi ghalhekk, wara li ddekorrew is-sentejn tal-lokazzjoni u cioe mill-ewwel ta' Dicembru 2009 il quddiem, iz-zmien tal-kirja ghandu jigi kkalkulat a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili senjatament Artikolu 1532 fuq citat u l-Artikolu 1568;

8. Illi permezz ta' ittra legali datata 6 ta' Ottubru, 2016 (Dok C) kif ukoll permezz ta' ittra ufficjali datata 25 ta' Ottubru 2016 (Dok D) l-atturi taw avviz lill-intimata li l-kirja kienet ser tigi tterminata b'effett mid-9 ta' Novembru, 2016 skont il-ligi;

9. Illi ghaldaqstant, l-intimata qieghda tokkupa l-fodn in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

10. L-intimata giet interpellata sabiex tivvaka l-fond de quo, izda baqghet inadempjenti;

11. Illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mill-ligi ai termini tal-Artikoli 167 sa 170 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta) sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh, billi, fil-fehma ta' l-istess rikorrenti, l-intimata m'ghandhiex l-ebda eccezzjoni xi tressaq kontra t-talba ghall-izgumbrament taghha mill-imsemmi fond kif jidher mill-affidavit tar-rikorrenti Essam Bolous u marta Hala Sabrey Attalia Bolous hawn annessi u mmarkati bhala Dok E u Dok F rispettivament.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tghid l-intimata ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportun:

1. Tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh, ghall-finijiet tal-artikolu 167 sa 170 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimata qed tokkupa bla ebda titolu validu l-fond ossia l-appartament internament immarkat bin-numru sitta (6) Block C, Bezzina Buildings, Villambrosa Street, Hamrun;

3. Konsegwentament, tordna l-izgumbrament ta' l-intimata mill-imsemmija fond ghar-ragunijiet fuq indikati u dan fi zmien qasir u perentorju li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tiffissa;

Bl-ispejjez kontra l-intimata li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni, inkluz tal-ittra ufficjali. B'rizerva ta' kull azzjoni ohra kompetenti lir-rikorrenti, inkluza dik ghad-danni minnhom sofferti minhabba l-okkupazzjoni illegal ital-imsemmija proprjeta da part ital-intimata.

Ra r-risposta guramentata tal-intimata tas-7 ta' Frar 2017 li permezz taghha eccepiet:

1. Preliminarjament li din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex kompetenza tiddeciedi dan il-kaz stante li skont l-artiolu 1525(1) il-Rent Board ghandu "exclusive competence to decide all matters relating to contracts of lease of urban property and of a residence". (Kodici Civili).

2. Minghajr pregudizzju ghall-premess, il-kirja tal-fond de quo tiggedded kull sentejn, u l-ahhar sentejn jiskadu fit-30 ta' Novembru 2017.

B'riserva ta' eccezzjonijiet ohra.

Ra s-sentenza moghtija fl-4 ta' Lulju 2017 mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili li permezz taghha l-atti ta' dawn il-proceduri gew trasferiti lil dan il-Bord.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-noti ta' osservazzjonijiet.

Ikkunsidra:

Permezz ta' dawn il-proceduri, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu l-izgumbrament tal-intimata mill-appartament numru sitta (6), Blokk C, Bezzina Buildings, Villambrosa Street, Hamrun.

Jirrizulta mill-atti li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-proprjeta' inkwsitjoni[1]. Permezz ta' skrittura privata datata 8 ta' Frar 2008 ir-rikorrenti taw b'titolu ta' lokazzjoni l-fond inkwistjoni lill-intimata. Din l-iskrittura giet iffirmata quddiem Nutar Pubbliku. Mill-istess skrittura jirrizulta li l-kirja kellha tkun versu l-kera ta' LM130 ekwivalenti ghal €302.80 fix-xahar u tithallas bix-xahar bil-quddiem b'effett mill-1 ta' Dicembru 2007. Gie miftiehem ukoll li l-kera kienet ghal zmien sentejn mill-istess data pero' wara sena, il-kera kellu joghla ghal LM145 ekwivalenti ghal €337.76 fix-xahar.

Illi r-rikorrent Essam Bolous jixhed[2] li ghalkemm il-kirja kellha tispicca fl-1 ta' Dicembru 2009, huwa baqa' jaccetta l-kera minghand l-intimata kull xahar wara tali data. Biss pero' huwa jispjega li sab il-bejgh tal-appartament u informa lill-intimata li kien se jitterminalha l-kirja. Jghid li kien anke offrilha li jikrilha post iehor izda qatt ma wegbitu. L-avukat tieghu baghtet ittra[3] lill-intimata fis-6 ta' Ottubru 2016 fejn l-intimata giet infurmata li r-rikorrent ried jittermina l-kirja pero' l-intimata ma kinitx irrispondiet l-ittra. Intbaghtet anki ittra ufficjali[4] izda ghalxejn nonostante li giet debitament notifikata biha. Spjega wkoll li billi l-post kien vojt kienu ftehmu li l-intimata taghmel il-kcina hija u li din kellha tibqa' fil-post anki mat-terminazzjoni tal-kirja. Biss pero' ftehmu li l-ewwel sitt xhur tal-kera kienu mahfura peress li l-inkwilina stallat kcina li kellah titqies bhala parti mill-fond. Ir-rikorrent xehed ukoll[5] li huwa talab lill-intimata diversi drabi biex tohrog mill-fond izda hija kienet twiegeb li hija ma kellhiex fejn tmur. L-ahhar li accetta l-kera kien fl-ahhar tlett xhur tas-sena 2016.

L-intimata min-naha taghha xehdet[6] kif waslet biex ftehmet dwar il-kera mar-rikorrent. Il-kcina kienet halsitha hija u ffrankat sitt xhur kera. Tghid li dahlet fil-post fl-10 ta' Frar 2008 u sostniet li qatt ma ftehmu fuq sentejn kera ghaliex kieku ma kinitx se toqghod tidhol fi spiza tal-kcina. Tghid li qalilha li l-kirja kienet se tkun ghal sentejn fit-triq ghal

[1] Dok A a fol 5 tal-process
[2] Affidavit a fol 18 tal-process u xhieda viva voce fis-seduta tat-18 ta' Jannar 2018
[3] Dok C a fol 16 tal-process
[4] Dok D a fol 17 tal-process
[5] Seduta tat-23 ta' Marzu 2018
[6] Affidavit

ghand in-Nutar. Xehdet li r-rikorrent qatt ma qalilha biex tohrog u f'daqqa wahda rceviet l-ittra tieghu li hija rrispondiet bl-avukat. In kontro-ezami hija kkonfermat li ffirmat l-iskrittura ghand nutar u kif ukoll li qraholhom l-istess skrittura. Tghid li r-rikorrenti baqa' jaccetta l-kera ghal ghaxar snin shah u li hija ma ffirmatx skritturi ohra. Beda ma jaccettax kera minn meta kitbilha bl-avukat.

Ikkunsidra

Illi jigi rilevat mill-ewwel li l-kirja inkwistjoni mhiex kirja protetta u dan billi saret wara l-1 ta' gunju 1995. Nonostante li l-intimata fix-xhieda taghha tghid li hija ma kinitx ftehmet fuq sentejn, biss pero' fl-istess nifs tammetti li fit-triq ghal ghand in-nutar issemma l-perjodu ta' sentejn, tghid li n-nutar qara l-iskrittura u hija ghazlet li tiffirmaha xorta wahda. Kwindi l-perjodu lokatizju kien ghal sentejn liema perjodu beda jiddekorri mill-1 ta' Dicembru 2007.

Mhux kontestat li r-rikorrenti baqa' jaccetta l-kera oltre' t-terminu miftiehem. Fl-istess skrittura ma kienx hemm klawzola *ad hoc* li tirregola x'kien se jigri mal-eghluq tal-perjodu lokatizju, w allura ghandha tapplika l-ligi. L-intimata mhiex korretta fl-eccezzjoni taghha meta ssostni li l-kirja kienet qeghda tiggedded kull darba ghal perjodu ta' sentejn. F'dan il-kaz, izda, trid issir referenza ghall-artikolu 1532 tal-Kodici Civili. Mill-iskrittura jirrizulta li l-partijiet kienu ftehmu li l-kera kellha tithallas kull xahar. Biss pero' mill-ktieb tal-kera ezebiet in atti jirrizulta li tali ftehim gie varjat bi qbil bejn il-partijiiet billi l-intimata bdiet thallas il-kera kull tlett xhur bil-quddiem. Ghalhekk il-kera bdiet tiggedded ghal perjodu ta' tlett xhur kull darba.

Ir-rikorrenti jixhed li sab il-bejgh tal-appartament u ghalhekk jixtieq il-fond lura fil-pussess tieghu. Bla ebda dubju, huwa ghandu dritt li jiehu lura l-pussess tal-proprjeta' tieghu. Jirrizulta mill-atti li l-intimata giet interpellata kemm bil-fomm, kif ukoll permezz ta' ittra legali u ittra ufficjali fejn l-intimata intalbet tivvaka l-fond izda ghalxejn.

Fid-dawl ta' dan kollu, it-talba tar-rikorrent hija misthoqqa.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad it-tieni eccezzjoni, jilqa' t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti u ai fini tat-tielet talba tordna lill-intimata tizgombra mill-appartament inkwistjoni fi zmien perentorju ta' xahrejn millum.

Bl-ispejjez relatati mal-ewwel talba u l-ewwel eccezzjoni a karigu tar-rikorrenti, mentri l-bqija tal-ispejjez a karigu tal-intimata.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Deputat Registratur