Bord li Jirregola l-Kera

Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Francis sive Frans Pace

vs

Clifton Goodenough

Rik Gur Nru: 145/18

Illum 11 ta' April 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat tas-socjeta' rikorrenti li jaqra hekk:

1. Illi in forza ta' ftehim datat 9 ta' Gunju 2015 ir-rikorrent ikkonceda titolu ta' lokazzjoni fond residenzjali lill-konvenut fond 3, Triq l-Imwiegel gia f'Triq St Leone, Zurrieq u dan versu l-pattijiet u kundizzjonijiet miftehma bejn il-partijiet ai termini tal-istess skrittura (vide vera kopja tal-ftehim anness u mmarkat bhala Dok A).

2. Illi r-rikorrent huwa sid il-fond mertu tal-lokazzjoni msemmija.

3. Illi l-kera gravanti l-istess fond kienet koncessa mit-30 ta' Gunju 2015 sat-30 ta' Gunju 2016 u mit-30 ta' Gunju 2016 sat-30 ta' Gunju 2017 u mit-30 ta' Gunju 2017 sat-30 ta' Gunju 2018 versu l-hlas tal-kera fix-xahar ghall-ewwel perjodu ta' €850 u tizdied ghal €884 fit-tieni sena u terga' tizdied ghal €919 fit-tielet sena.

4. Illi in segwitu ghat-terminazzjoni tal-kera skont il-ftehim hawn indikat, il-kirja kienet qed tithallas xahar b'xahar minghajr ebda ftehim inskritt fejn il-konvenut hallas ghax-xahar ta' Lulju, 2018 is-somma ta' €1,000 izda sussegwentement ma ntlahaq l-ebda ftehim bejn il-partijiet ghat-tigdid tal-kirja u l-esponenti nforma lill-konvenut li l-kirja ma kinitx ser tiggedded u talbu sabiex jivvaka mill-fond.

5. Illi minkejja li l-kirja hija ormai terminata u l-konvenut ma ghandu l-ebda titolu validu skont il-ligi huwa qieghed jirrifjuta li jivvaka mill-fond u jirritorna c-cwievet u l-pussess tal-istess.

6. Illi inoltre' l-konvenut ma hallasx il-kontijiet relattivi ghall-fond kif jirrizulta mill-kont anness u mmarkat bhala Dok B.

7. Illi r-rikorrent jiddikjara illi jaf personalment bil-fatti kollha dikjarati, u li ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

8. Illi safejn jaf ir-rikorrenti, il-konvenut ma ghandux eccezzjonijiet u difiza x'jaghti kontra din it-talba u ghaldaqstant il-Bord qed jigi mitlub sabiex ighaddi biex jiddeciedil-kaz bid-dispensa tas-smiegh skont kif mahsub fl-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil dan il-Bord joghgbu prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta necessarja:

1. Jiddeciedi skont it-talba bid-dispensa mis-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jordna lill-konvenut sabiex jivvaka l-fond lilu mikri u cioe' l-fond 3, Triq l-Imwiegel gia f'triq St Leone, Zurrieq fi zmien qasir u perentorju;

3. Jordna lill-konvenut ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' €772.16 jew somma ohra verjuri rapprezentanti kontijiet tal-ARMS ltd li kellhom jithallsu mill-konvenut.

> Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni u bir-rizerva ta' kull dritt ta' azzjoni ulterjuri fil-ligi.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata.

Sema' lir-rikorrent.

Sema' s-sottomissjonijiet.

Ra li l-intimat fis-seduta tallum talab li jinghata' d-dritt li jipprezenta risposta principalment abbazi tan-nota (erronjament indikata bhala risposta) li huwa pprezenta fl-atti ta' dawn il-proceduri datata 27 ta' Marzu 2019.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Illi permezz ta' skrittura datata 9 ta' Gunju 2015, ir-rikorrent ikkonceda b'titolu ta' lokazzjoni l-fond mertu tal-proceduri odjerni lill-intimat ghal zmien tlett snin versu l-pattijiet u kundizzjonijiet miftehma. Mhux kontestat u dan anki ghax jirrizulta mill-istess ftehim li kien hemm skrittura ohra datata fis-sena 2007. L-intimat ipprova jixhet dubju dwar min hu s-sid tal-fond billi qal li fl-iskrittura tas-sena 2015 ma deherx ir-rikorrent. Filwaqt li huwa minnu li fuq l-iskrittura kien deher Charles Pace huwa evidenti li dan deher ghan-nom ta' Francis Pace.

Illi fl-iskrittura tad-9 ta' Gunju 2015 il-partijiet kienu ftehmu ghal zmien tlett snin. Tali terminu ddekorra. Mhux kontestat li wara tali terminu l-intimat baqa' jghix fil-fond u baqa' jhallas il-kera mensili. Dan pero' jfisser li l-kera bdiet tiggedded minn xahar ghal xahar. L-intimat waqt it-trattazzjoni argumenta li tali skrittura hija nulla ghaliex ma kienx hemm indikat jekk il-kirja kienitx se tiggedded jew le. Izda dan l-argument mhux korrett fuq zewg binarji – f'kaz li hemm fondament legali jfisser li ma kienx hemm kirja w allura l-intimat ma jistax jivvanta titolu ta' kera;

min-naha l-ohra l-Bord jaqbel mal-insenjament fis-sentenza fl-ismijiet **Setra Trading Limited vs Joseph Briffa et**[1]

L-appellanti taghmel enfasi fuq il-fatt li l-iskrittura ta' lokazzjoni bejn il-kontendenti ma ssemmix ir-rekwisit tas-subinciz 1 (d) u cioe` "jekk dan il-kera jistax jiggedded u kif". L-appellanti taghmel ukoll enfasi fuq il-kumplament l-Artikolu 1531 (A) tal-Kodici li jghid ukoll li:

"(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".

Il-partijiet jaqblu, anke in vista ta' proceduri ohrajn li ghadhom pendenti bejniethom (kopja taghhom huma esebiti fil-process), li dan l-artikolu japplika ghall-kwistjoni u ghalhekk il-Qorti trid tara jekk in-nuqqas imsemmi mill-appellanti fir-rikors promotur iwassalx ghal nullità tal-istess skrittura. L-ewwel Qorti kkonkludiet li ghalkemm dan in-nuqqas huwa evidenti, ladarba huwa car li l-kirja kellha tintemm mal-gheluq tal-ghaxar snin, cahdet it-talba attrici.

Din il-Qorti wara li ezaminat l-atti u hasbet fit-tul tasal ghall-istess konkluzjoni. L-istess kliem tal-ligi huwa indikattiv – l-iskrittura ghandha ***tghid "jekk dan il-kera jistax jiggedded u kif****". (sottolinear tal-Qorti). Fi kliem iehor, ghandha tghid kif ghandha tiggedded il-kera jekk effettivement il-kera tista' tigi mgedda. Jekk dan ma hux il-kaz ma hemmx bzonn li jigi dikjarat in-negattiv. Mill-kliem tal-iskrittura huwa evidenti li l-kirja ghandha tintemm wara ghaxar snin u l-partjiet anke ddistingwew bejn il-parti tal-kera li hija hekk imsejjha "di fermo" u l-parti imsejjha "di rispetto".*

L-istess ligi tghid li l-kirja ghandha tkun ukoll irregolata mill-artikoli tal-Kodici; fost dawn l-Artikolu 1566 jghid illi:

[1] Qorti tal-Appell deciza fit-2 ta' Marzu 2018

"Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1531A sa 1531M, il-kiri meta jagħlaq iż-żmien miftiehem espressament, jispiċċa ipso jure , mingħajr ma hu meħtieġ li sid il-kera jew il-kerrej jagħtu avviż lil xulxin".

Ghalhekk anke dan l-artikolu jindika li l-kirja tintemm b'effett tal-ligi (ipso jure) malli jaghlaq it-terminu taghha sia pure li hemm riferenza ghall-Artikolu 1531A, imma dan appuntu ghaliex jista' jaghti l-kaz li l-partijiet jiftehmu li l-kirja tiggedded, xi haga li f'dan il-kaz hu evidenti li ma saritx.

L-appellant jaghmel ukoll riferenza ghat-tielet skeda tal-Kodici Civili li
tghid hekk:

"Kirjiet ta' fondi urbani/djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali.

"Illum,

"Bil-preżenti skrittura privata qed jidhru minn naħa l-waħda .... bin .... u .... neè.............................. imwieled .... u residenti... dokument ta' identifikazzjoni legalment validu bin-numru .... hawn iżjed 'l isfel imsejjaħ is-sid.

"U min-naħa l-oħra .... bin .... u........................... neè .... imwieled ....u residenti .... dokument ta' identifikazzjoni legalment validu bin-numru .... hawn iżjed 'l isfel imsejjaħ l-inkwilin.

"U bis-saħħa ta' din l-iskrittura il-partijiet qegħdin jiftehmu dwar is-segwenti:

"a. Is-sid qiegħed jagħti b'titolu ta' kera lill-inkwilin u bl-istess titolu ta' kera qed jaċċetta l-fond............................ . b. L-inkwilin jista juża l-fond mikri bħala .... ċ. Din il-kirja qed issir għal żmien .... li jibda għaddej mill-............................ . d. Il-partijiet jaqblu li din il-kera fi tmiemha ma tistax tiġġedded /tista' tiġġedded bis-segwenti mod:

.. . e. Din il-kirja qed issir versu l-kera ta' ....li jitħallas kull .... bil-quddiem/b'lura".

Huwa car li din l-iskeda giet inserita fil-Kodici Civili biex isservi ta' mudell ghall-mod kif ghandhom isiru skritturi ta' lokazzjoni minn dakinhar 'il quddiem. Imkien pero` fil-ligi ma hemm li jekk jigi mholli barra xi dettall minn dak kontenut fl-iskeda, il-kuntratt ikun null u ma jiswiex, naturalment jekk ma jkunx hemm nieqes xi element necessarju ghall-ezistenza ta' kuntratt in generali u tal-lokazzjoni b'mod partikolari, kif jistipula l-istess Kodici. Din l-iskeda giet infatti inserita fil-Kodici permezz tal-Att numru X tas-sena 2009 minghajr ebda riferenza ohra ghaliha fil-Kodici nnifsu.

Illi argument iehor migjub mill-intimat huwa li l-kera baqghet tigi depozitata fir-registru min-naha tal-intimat u li giet prezentata skrittura lilu li pero' ma gietx accettata min-naha tieghu izda ladarba r-rikorrent accettaw hlas ta' kera jsegwi li l-kirja giet imgedda. Il-Bord lanqas ma jaqbel ma' tali argumentazzjoni u dan tenut kont li l-intimat f'certu punt gie avzat li ried jivvaka. Fl-ewwel lok, l-artikolu 1531A tal-Kapitolu 16 li gie introdott permezz tal-Att X tas-sena 2009 jipprovdi li wara l-1 ta' Jannar, 2010 jehtieg li tigi redatta skrittura biex tirregola kirja liema ftehim bil-miktub jehtieg li jissodisfa r-rekwiziti msemmija mil-ligi u dan *ad validitatem* u kif hemm provdut fl-istess artikolu *"taht piena ta' nullita"*.Kwindi ladarba rrizulta fil-kaz odjern li ma saret ebda skrittura ulterjuri bejn il-partijiet u l-intimat gie avzat li ried jivvaka m'hemmx kirja. Fit-tieni lok, ir-rikorrent mhux qed jinvoka l-morozoita' fil-kawzali tieghu. Irrziulta li l-intimat minhabba li kien notifikat b'mandat ta' sekwestru li hareg fil-konfront tar-rikorrent odjern, huwa beda jiddepozita l-kera fir-registru. Dan mhux kontestat. Biss pero' l-fatt innifsu li l-inkwilin jibqa' jhallas il-kera fir-registru wara li t-terminu miftiehem ikun skada jew wara li s-sid javza li l-inkwilin irid jivvaka ghaliex il-kirja spiccat ma jwassalx awtomatikament ghal tigdid tal-ftehim precedenti.

Hawnhekk ma jridx jintesa li l-kirja inkwistjoni mhiex kirja protetta. Oltre' dan ir-rikorrent spjega fix-xhieda tieghu li huwa ghandu problem

finazjarji u jixtieq jirriprendi l-pussess tal-fond sabiex ikun jista' jbieghu u jtaffi mill-problemi.

Oltre' dan, l-intimat filwaqt li ma cahadx li gie avzat biex johrog mill-fond isostni li ma kienx ir-rikorrent innifsu izda kienet bintu li qaltlu. Mill-provi rrizulta li kienet bint ir-rikorrent li solitament kienu tiehu hsieb li tigbor il-kera u kwindi l-intimat kien ben konxju li hija kienet qeghda titkellem ghan-nom ta' missierha.

Finalment billi rrizulta li l-intimat fil-mori hallas il-kont pendent, ir-rikorrent irtira t-tielet talba tieghu.

Fid-dawl ta' dan kollu, il-Bord qies li l-intimat ma rnexxielux jipprova fuq bazi *prima facie* li kellu eccezzjonijiet validi xi jressaq biex jilqa' ghat-talbiet tar-rikorrenti.

Illi z-zewg talbiet tar-rikorrenti li jifdal jirrizulta li huma misthoqqa.

Decide

Ghal dawn il-motivi, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi, billi filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba, jilqa' l-ewwel zewgt talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk ai fini ta' zgumbrament qieghed jiprefiggi terminu perentorju ta' xahrejn.

Bl-ispejjez a karigu tal-intimat.

Dr Josette Demicoli

Magistrat

Deputat Registratur