**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur**

**Rikors guramentat numru 131/2010/1**

**Paul Bugeja (K.I. 162438M) u b'digriet tal-20 ta' Marzu 2018 il-Qorti tal-Appell ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Anna Bugeja**

**Vs**

**William Bugeja (K.I. 595863M)**

**Illum, 30 t'April 2019**

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrent li jghid:

"1. Illi permezz ta' skrittura privata datata hamsa (5) t'Awwissu tas-sena elfejn u sitta (2006), kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok A, ir-rikorrent ta u ikkonceda b'titolu ta' lokazzjoni a favur tal-intimat li bl-istess titolu ta' lokazzjoni

accetta, il-fond urban bl-isem Hompesch Farm, fi Triq il-Hlas, Hal Qormi, u dan versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet imsemmija fl-istess skrittura fuq imsemmija;

2. Illi l-perjodu tal-kirja gie stipulat bhala dak ta' tmintax (18)-il xahar, liema perjodu kien jibda jiddekorri mill-hamsa (5) t'Awwissu elfejn u sitta (2006) u dan versu l-kera ta' hmistax-il lira (Lm15) kuljum, ekwivalenti ghal erbgha u tletin ewro u erbgha u disghin centezmu tal-ewro (€34.94);

3. Illi wara li ghadda t-terminu originali ta' tmintax (18)-il xahar, il-kirja baqghet tiggedded ai termini tal-Artikolu 1536 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Illi permezz t'ittra ufficjali datata tlettax (13) t'Awwissu tas-sena elfejn u ghaxra (2010), kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok B, ir-rikorrent ta avviz lill-intimat ai termini tal-Artikolu 1568 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta illi tali kirja kienet ser tigi terminata nhar l-erbgha (4) ta' Settembru tas-sena elfejn u ghaxra (2010) u permezz tal-istess ittra gie interpellat sabiex jizgombra mill-imsemmija fond lokat minn dik id-data;

5. Illi minkejja tali interpellanza, l-intimat naqas milli jizgombra mill-fond lokat;

6. Illi r-rikorrent jaf b'dawn il-fatti personalment;

7. Illi fil-fehma tar-rikorrent, l-intimat m'ghandux difiza x'jaghti kontra t-talbiet tal-istess rikorrenti;

8. Illi ghaldaqstant, ghal dawn il-proceduri huma applikabbli d-dispozizzjonijiet ghad-dispensa mis-smigh tal-kawza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant, jghid il-konvenut ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux jiddeciedi billi:

1. Jipprocedi ghas-sentenza skont it-talba tal-istanti bid-dispensa tas-smigh tal-kawza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara u jiddeciedi li l-lokazzjoni tal-fond urban bl-isem Hompesch Farm, fi Triq il-Hlas, Hal Qormi itterminat;

3. Jordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn dan l-Onorabbli Bord, jizgombra mill-fond fuq imsemmi u jghaddi l-pussess tal-istess lir-rikorrenti;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata tlettax (13) t'Awwissu tas-sena elfejn u ghaxra (2010) kontra l-intimat li hu minn issa ngunt in subizzjoni."

Ra illi fis-seduta tad-29 ta' Novembru 2010, "Il-Bord wara li sema' lill-partijiet, jiddikjara li l-intimat ghandu eccezzjonijiet xi jressaq u ghalhekk jakkordalu zmien 21 jum ghar-risposta".

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid:

“1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti jehtieglu jipprova l-interess guridiku tieghu sabiex jipproponi din l-azzjoni stante li hu mhuwiex l-uniku proprjetarju tal-fond de quo;

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-lokazzjoni tal-fond de quo qatt ma ntemmet, u l-kirja ghadha viggenti u dan kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.”

**Eċċezzjonijiet ulterjuri**

L-intimat talab li jressaq eccezzjonijiet ulterjuri fejn eccepixxa ulterjorment:

1. In-nuqqas ta’ kompetenza ta’ dan il-Bord rationae materiae;

2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra s-sentenza preliminari tieghu dwar din l-eccezzjoni tal-14 ta’ Marzu 2016.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta’ Lulju 2018.

Sema’ l-provi.

Sema’ s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

**It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-qosor**

Illi f’din il-kawza fil-qosor r-rikorrenti qed jitlob (1) id-dispensa tas-smiegh, (2) dikjarazzjoni tat-terminazzjoni tal-kirja u (3) l-izgumbrament tal-intimat.

Illi fis-seduta tad-29 ta’ Novembru 2010 il-Bord cahad it-talba ghad-dispensa tas-smiegh u kkonceda lill-intimat wiehed u ghoxrin jum ghar-risposta.

L-intimat fil-qosor jeccepixxi (1) prova tal-interess guridiku tar-rikorrent, (2) li l-kirja qatt ma ntemmet (3) it-talba tar-rikorrenti huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u (4) l-inkompetenza rationae materiae ta’ dan il-Bord.

**Il-Provi**

Bl-affidavit tiegħu, **ir-rikorrenti** ikkonferma il-fatti kif kontenuti fir-rikors promotur.

Bl-affidavit ieħor tiegħu, ir-rikorrenti xehed illi huwa kien kera il-proprjeta' mertu tal-kawża lill-ibnu, l-intimat. Xehed illi ibnu ma kienx iħallsu l-kera. Kien hemm l-inkwiet bejniethom, u darba anke ġew fl-idejn. Sussegwentament, ibnu kien ħallsu is-somma ta' Lm 3,500 għas-saldu tal-arretrati ta' kera, li hu aċċetta minkejja li din is-somma kienet anqas minn dik fil-verita dovuta. In oltre, għamlu skrittura ta' lokazzjoni għall-tmintax-il xahar li tibda mill-5 ta' Awwissu 2006. Eventwalment skada it-terminu tal-kirja u l-kirja baqgħet tiġi mġedda xahar xahar. Peress li l-kera ma kenitx titħallas regolarment, ir-rikorrent interpella lill-intimat sabiex tiġi terminata l-kirja. Wara din l-interpellazzjoni, l-intimat ibnu kien ħallas xi kera. Sussegwentament ir-rikorrent reġa bagħat ittra interpellatorja oħra sabiex jittermina l-kirja wara l-4 ta' Settembru 2010. Is-servizzi li kellhom jitħallsu mill-intimat mhux dejjem kienu jitħallsu minnu.

Dawn il-fatti ġew ikkonfermati minn bint ir-rikorrent **Carmen Bugeja** fl-affidavit tagħha. Carmen Bugeja xehdet ukoll illi l-aħħar kirja tħallset fl-2010.

Ir-rikorrenti xehed illi huwa kien ilu jgħid lil ibnu sabiex joħroġ mill-fond mertu tal-kawża.

Ir-rikorrenti reġa xehed illi l-intimat qiegħed fil-post kontra l-volonta' tiegħu, u li lilu ma jħallsu xejn.

Illi **l-intimat** xehed illi huwa kien juża l-art sabiex iżomm l-inġenji fuqha. Għal dan, huwa kien ħallas is-somma ta' Lm 3,500. Daħal inkwilin fil-5 ta' Awwissu 2006, bil-prezz ta' Lm 15-il lira kuljum. Illi r-razzett kien jintuża ukoll minn ħuħ. Wara li għaddew it-tmintax-il xahar, il-kirja baqgħet tiġġedded. Illi huwa kien għamel xi xogħol lil missieru, u ta' dan ix-xogħol

kien bagħatlu kont ta’ Lm 24,000. Missieru ma ħallsux ta’ dan. Missieru ipproponielu li minflok ma jħallas dan l-ammont, dan l-ammont jibda jitnaqqas mill-kirja, u l-intimat aċċetta din il-proposta. Illi sussegwentament huwa irċieva ittra interpellatorja minn missieru fejn infurmah li hemm bilanċ dovut u li huwa ried jittermina l-kirja. Xehed illi huwa kien iħallas il-kirja u ippreżenta irċevuti f’dan is-sens. Illi huwa ħallas is-somma ta’ Lm 500 lill-missieru. Xehed illi r-razzett qiegħed fi stat strutturali ħażin u li huwa jħallas il-kont tas-servizzi.

**John Bugeja** xehed illi huwa u ħuħ kienu jħallsu l-kera lill-missierhom.

**Trattazzjoni orali tal-partijiet**

Ir-rikorrenti tratta illi saret skrittura ta’ kera, skadiet, u bdiet tiġġedded xahar xahar skond il-liġi. Il-kera ma baqgħetx titħallas. Sususegwentament sar ħlas parzjali. Intbagħtet ittra uffiċjali oħra fejn l-intimat ingħata l-konġedo. Jgħid illi l-intimat mhux konsistenti fil-verżjonijiet li jagħti. Jgħid li l-intimat ma jistax jitwemmen meta jgħid illli kien hemm tpaċċija għall-kera. Jgħid illi minkejja illi ngħataw il-konġedo, l-intimati għadhom fil-fond. U li d-data fuq l-ircevuta hija illegibbli u pjuttost tinqara 2010 u mhux 2012.

L-intimat jittratta illi minkejja l-kongedo, ir-rikorrent sussegwentament rega’ accetta l-kirja. Din is-sottomissjoni hija bbazata wkoll fuq l-ircevuta a folio 88 tal-process. Jittratta wkoll illi meta jkun hemm dubju dan ghandu jmur favur l-inkwilin.

**Konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord**

Illi fir-rigward tal-ewwel talba tar-rikorrent u cioe dik ghad-dispensa tas-smiegh, tali talba gia giet deciza fl-ewwel smiegh tal-kawza.

Illi ghalhekk il-Bord se jghaddi sabiex jikkunsidra t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrent u cioe (2) dikjarazzjoni illi l-kera tal-fond Hompesch Farm, Triq tal-Hlas, Hal Qormi, tterminat kif ukoll illi (3) l-intimat jizgombra mill-istess fond.

L-intimat minn naha tieghu eccepixxa wkoll li l-kirja qatt ma giet terminata.

Illi **preliminarjament**, l-eccezzjoni ulterjuri mressqa mill-intimat gia giet deciza bis-sentenza preliminari tal-Bord tal-14 ta' Marzu 2016 u ghalhekk il-Bord ma ghandu xejn x'izid dwar l-imsemmija eccezzjoni.

L-eccezzjoni dwar l-interess guridiku tar-rikorrent giet deciza bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Lulju 2018.

Illi **fil-mertu** jirrizulta illi r-rikorrenti bagħat żewġ ittri uffiċjali lil ibnu l-intimat. L-ewwel ittra interpellatorja kienet datata 23 ta' Lulju 2010 (a folio 22 tal-process). Huwa reġa bagħat ittra interpellatorja oħra datata 13 ta' Awwissu 2010 (a folio 24 tal-process). F'din l-ittra tal-aħħar, l-intimat ġie infurmat illi r-rikorrenti ma kellux intenzjoni illi jġedded il-kirja wara l-erbgħa ta' Settembru 2010. Fir-rikors promotur ir-rikorrenti jitkellem dwar din id-data fit-tieni ittra uffiċjali.

Dwar il-konġedo, dan il-Bord jirreferi għas-sentenza tal-**Prim Awla, tat-22 ta' Jannar, 2016 Rikors Maħluf Numru: 112/15 Pauline Falcone vs Dr Alessandro Lia u l-P.L. Hilda Ellul Mercer li b'digriet tat-2 ta' Marzu 2015 ġew nominati kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw l-eredità ġjaċenti tal-mejjet John Francis McNamara** fejn ġie ritenut hekk :-*Illi skont id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, ... il-pożizzjoni legali kienet din: il-lokatur kellu, fi tmiem il-kuntratt tal-kiri ta' fond, sew jekk dak iż-żmien kien espressament miftiehem sew jekk dak iż-żmien kien preżunt mil-liġi (Art. 1532), id-dritt assolut li jittermina l-kera u jieħu lura l-fond. F'ċerti każijiet, il-kuntratt ta' kiri kien jispiċċa ipso iure meta jagħlaq iż-żmien (Art. 1566); f'każijiet oħra kien jeħtieġ li jingħata avviż jew konġedo (Art. 1568). Jekk fl-għeluq taż-żmien tal-kiri l-kerrej jibqa' u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-fond, il-kera kien jiġi mġedded taħt l-istess kundizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi għal żmien ieħor kif kontemplat mil-liġi (Art. 1536), iżda dan it-tiġdid ma kienx iseħħ meta s-sid jagħti l-avviż neċessarju lill-kerrej (Art. 1537)....Jidher għalhekk illi jekk jingħata l-konġedo, il-kirja tintemm irrispettivament minn jekk il-kerrej jibqax fil-pussess tal-ħaġa jew le. A contrariu sensu, jekk is-sid ma jagħtix il-konġedo, u l-inkwilin jibqa' fil-pussess ossia tgawdija tal-ħaġa, il-kirja tiġġeded taċitament.*

Illi **b'sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tas-26 ta' Jannar 2018 Rikors numru 880/10 Godfrey Gialanze et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet** ġie ritenut hekk:- *Kwindi f'dan il-kaz, una volta mibghuta u notifikata l-ittra ufficjali, il-kirja intemmet u l-atturi ma kienx ghad baqghalhom it-titolu ta' lokazzjoni li kellhom. "Sid ghandu dritt jittermina l-kirja meta din tiskadi meta l-ligi tippermettiha u bil-modalita` li titlob il-ligi. Ma hemm xejn fil-ligi civili li titlob lil Qorti tindaga ghalfejn giet terminata l-kirja".*

Lil dan il-Bord jirriżultalu illi kien hemm, da parti tas-sid rikorrenti, il-kongedo necessarju fit-termini tal-Artikolu 1568 tal-Kap. 16 sabiex l-intimat, kerrej, ma jithallix fil-godiment tal-fond mikri. Lil dan il-Bord tirriżultalu għalhekk il-manifestazzjoni cara tal-volonta` tas-sid rikorrenti li dan ma jridx igedded il-kirja u għalhekk għandhom jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-intimat u milqugħa it-talbiet tar-rikorrenti.

Illi fir-rigward tal-allegata ricevuta a folio 88, tali dokument ma jistax jikkostitwixxi prova stante illi d-data fuq l-imsemmi dokument ma hiex cara.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrent u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahrejn mil-lum, bl-ispejjez tal-prezenti procedura inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata tlettax (13) t'Awwissu tas-sena elfejn u ghaxra (2010) kontra l-intimat.

**(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.**

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur