BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru. 66/2014

Francis u Rita konjugi Briffa, bin-numri tal-karta tal-identita' 697459(M) u 428760(M) rispettivament

Vs

Felix Mifsud, bin-numru tal-karta tal-identita' 534464M

Illum, 5 ta' Ottubru, 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors prezentat fis-17 ta' Lulju, 2014 li permezz tieghu r-rikorrenti premettew u talbu hekk:

"1. Illi permezz ta' skrittura privata datata tmienja (8) ta' Jannar tas-sena elf, disa' mija u seba' u disghin (1997) (Dok A), l-esponenti krew lill-intimat il-fond, ossia garaxx internament indikat

bin-numru wiehed (1), accessibli minn rampa u drive in privati, u wkoll accessibli minn Triq Valletta, Hal-Qormi.

2. Illi l-koncessjoni ta' kera kienet saret ghall-perjodu ta' hmistax (15) l-sena dekorrbbli mid-data tal-ftehim, u liema terminu llum skada w ma giex imgedded.

3. Illi l-intimat qieghed prezenzjalment jiddetjeni l-imsemmi garaxx minghajr titolu validu fil-ligi. Filwaqt illi l-istess intimat minkejja li gie diversi drabi nterpellat sabiex jizgombra, qieghed jirrifjuta illi jirritorna lura l-pussess tal-imsemmi garage lir-rikorrenti.

4. Illi r-rikorrenti jixtiequ illi jirriprendu lura l-pussess tal-imsemmi garage li huwa propjeta taghhom.

5. Illi fil-fehma tal-esponenti w safejn jafu huma, l-intimat m'ghandu ebda eccezzjoni x'jissoleva ghat-talbiet tar-rikorrenti.

6. Illi l-esponenti jafu b'dawn l-fatti kollha tal-kawza huma personalment.

Ghaldaqstant l-esponenti, in vista ta' dak kollu fuq premess, jitolbu lil dina l-Onorabbli Bord joghgbu, previa bid-dispensa tas-smiegh ta' dina l-kawza a

tenur ta' l-artikolu 167 tal-Kapitolu tnax (12) tal-Ligijiet ta' Malta;

1. Jiddikjara illi l-intimat qieghed jippossjedi l-garaxx internament indikat bin-numru wiehed (1), accessibli minn rampa u drive in privati, u wkoll accessibli minn Triq Valletta, Hal-Qormi, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess ta' l-imsemmi garaxx, u ghal dan il-ghan tipprefiggi terminu qasir u prentorju ghall-izgumbrament tal-intimat mill-istess fond.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li jibqa' minn issa ngunt ghas-subizzjoni."

Ra r-risposta ta' l-intimat tas-06 ta' Novembru 2014 li permezz taghha eccepixxa s-segwenti:

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti in vista tal-fatt li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jirrizulta ahjar waqt is-smiegh ta' dawn il-proceduri;

2. Minghajr pregudizzju ghal premess u in linea preliminari qed tigi eccepita n-nullita' ta' din il-procedura stante li r-rikorrenti ntavolaw l-istess quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u fl-istess nifs iccitaw l-artikoli tal-Ligi tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi fit-tieni lok, in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghal premess jigi eccepit inoltre n-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord ratione materiae in vista tal-fatt li r-rikorrenti qed iressqu l-pretenzjoni taghhom a bazi ta' nuqqas ta' titolu da parti tal-intimat;

4. Illi fit-tielet lok, minghajr pregudizzju ghal premess u fil-meritu, l-intimat qieghed fil-fatt jokkupa l-fond inkwistjoni taht titolu validu fil-ligi kif ser jirrizulta ahjar waqt is-smiegh ta' dawn il-proceduri fejn hu ntenzjonat u pruvat il-ftehim u negozju ntier li kien u ghad hemm bejn il-kontendenti fuq il-fond de quo.

5. B'riserva li jitresqu risposti ulterjuri skond il-ligi jekk ikun ilkaz.

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti minn issa ngunti ghas-subizzjoni**.**"

Ra l-atti.

Sema' l-provi.

Ra d-dokumenti kollha.

Ra s-sentenza preliminari moghtija nhar il-25 ta' Mejju 2015.

Sema' s-sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat prezentata nhar it-28 ta' Lulju 2021.

Ra li l-kawza thalliet ghall-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor

Permezz ta' dawn il-proceduri, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu l-izgumbrament tal-intimat mill-fond ossia garaxx internament indikat bin-numru wiehed (1), accessibbli minn rampa u drive in privati, u wkoll accessibli minn Triq Valletta, Hal-Qormi.

L-intimat jeccepixxi (1) illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti in vista tal-fatt lu huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (2) in linea preliminari, n-nullita' tal-procedura stante li r-rikorrenti ntavolaw l-istess quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u fl-istess nifs iccitaw l-artikoli tal-Ligi tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta; (3) eccepew in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghal premess n-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord ratione materiae in vista tal-fatt li r-rikorrenti qed iressqu l-pretenzjoni taghhom a bazi ta' nuqqas ta' titolu da parti tal-intimat; (4) minghajr pregudizzju ghal premess u fil-meritu, l-intimat qieghed fil-fatt jokkupa l-fond inkwistjoni taht titolu validu fil-

ligi fejn hu ntenzjonat u pruvat il-ftehim u negozju ntier li kien u ghad hemm bejn il-kontendenti fuq il-fond de quo; (5) b'riserva li jitresaqu risposti ulterjuri skond il-ligi jekk ikun il-kaz. Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Provi

Jirrizulta mill-atti li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-proprjeta' inkwistjoni. Permezz ta' skrittura privata datata 8 ta' Jannar, 1997 ir-rikorrenti Francis Briffa ta b'titolu ta' lokazzjoni l-fond inkwistjoni lill-intimat. Din l-iskrittura giet iffirmata quddiem Nutar Pubbliku. Mill-istess skrittura jirrizulta li l-kirja kellha tkun versu l-kera ta' Lm600 ekwivalenti ghal €1,397.62 fis-sena sa l-1 ta' Lulju 1997, Lm800 fis-sena ekwivalenti ghal €1,863.49c ghall-hames snin sussegwenti u Lm1,100 fis-sena ekwivalenti ghal €2,562.31c ghall-ahhar hames snin.

Francis Briffa[1] spjega li hu u l-intimat Felix Mifsud kienu shab fin-negozju ta' l-aluminium u anke kellhom kumpanija flimkien, liema xoghol huma kienu jaghmluh mill-garaxx proprjeta' tieghu u mertu ta' din il-kawza. Sussegwentament huma nfirdu minn negozju u kien trasferixxa l-garaxx li jinsab sovrapost il-garaxx in kwistjoni lil terz li sussegwentament bieghu lill-intimat filwaqt li zamm il-garaxx mertu ta' din il-kawza u krieh lill-intimat permezz ta' skrittura datata 8 ta' Jannar 1997

[1] A folio 54-68 tal-process.

quddiem in-Nutar Mario Bugeja u ghall-perjodu ta' 15-il sena li skadew fis-sena 2012 u qatt ma gie mgedded aktar. Xehed li l-intimat qieghed jiddetjeni l-fond minghajr titolu validu u minkejja li interpellah sabiex jizgombra, l-intimat irrifjuta li jaghmel dan.

Zied jghid li ghalkemm huma nfirdu huwa baqa' jbiegh lill-intimat materjal ta' l-aluminium u dejjem kien ihallas pero matul iz-zmien akkumula somma ta' flus sostanzjali li kellu jhallas. Spjega li kienet akkumulat ukoll il-kera tal-garaxx, madanakollu huwa qatt ma ghamel distinzjoni u dejjem ikkunsidra d-dejn bhala wiehed. Xehed li kien hemm zmien fejn id-dejn kien fl-ammont ta' Lm5,354 u peress li l-kumpanija Improve Design Limited li kienet il-kumpanija ta' l-intimat kellha tiehu flus minghand Polidano Brothers Limited, kien ftiehem ma' l-intimat li jhallsu permezz ta' *credit note* minn ghand Polidano Brothers Limited peress li hu kien qed jibni sit gewwa Birzebbugia. Xehed li kien ha *credit note* fl-ammont ta' Lm15,000 li kien ammont akbar milli kellu jiehu izda kien qieghed ipaci l-ammont rimanenti ma' materjal u kirjiet.

Ir-rikorrenti spjega li sa l-1 ta' Lulju 2011 kellu jaghti lil Felix Mifsud s-somma ta' Lm4,568 ekwivalenti ghal €10,641 minghajr pregudizzju ghall-kera ulterjuri dovuta u penali stipulati skond il-kuntratt ta' kera filwaqt li kompla jghid li sal-lum huwa ghandu *credit note* ta' €11,460.92c minn ghand Polidano Brothers Limited li sal-lum ghadu ma utilizzax mill-*credit note* li semma. Ir-rikorrenti cahad li kien hemm ftehim ta'

bejgh u li s-somma ghaddiha lilu akkont tal-prezz tal-garaxx.

In kontro ezami nhar is-17 ta' Mejju, 2018 ir-rikorrenti spjega li wara li hareg mill-kumpanija proprjeta' taz-zewg partijiet, l-intimat baqa' jahdem mill-garaxx mertu ta' din il-kawza u sussegwentament sar kuntratt ta' kera. Spjega li wara li hareg mill-kumpanija huma kienu qablu li kien ser jikrilu l-fond in kwistjoni u marru ghand in-nutar u gie ffirmat l-iskrittura ghal-perjodu ta' 15-il sena. Mistoqsi jekk kinitx l-intenzjoni ta' l-intimat li jakkwista l-fond mertu ta' din il-kawza, r-rikorrenti xehed li ma jafx.

Mistoqsi jekk l-intimat hallasx tal-kera, ix-xhud spjega li ma thallasx tal-kera kollha. Zied jghid li l-intimat kien ghaddilu s-somma ta' Lm15,000 bhala *credit note* li minnha huwa kien jaqta' l-ammonti gja dovuti u ohrajn li kienu qieghdin jigu dovuti izda ma uzahomx kollha. Zied jghid li fis-sena 2017 huwa uza l-ammont ta' €8,000 u baqaghlu s-somma ta' €1,000 li ghadu ma uzax filwaqt li cahad li kien accetta s-somma ta' Lm15,000 akkont tal-prezz tal-garaxx. Mistoqsi jekk qattx hareg ircevuta tal-kera, huwa rrisponda fin-negattiv filwaqt li zied li kien johrog statements.

L-intimat **Felix Mifsud** xehed permezz ta' l-affidavit[2] fejn spjega li b'referenza ghall-istatement ta' l-intimat hemm statement nieqes ghall-perjodu bejn 22 ta' Lulju 1991 u 30 ta' Marzu 1992 fejn kien hemm diskrepanza

[2] A folio 150-153 tal-process.

ta' €11,323.80c; invoice number 097 imdahhla darbtejn, fit-30/3/92 u bejn l-entries tal-4/5/92 regghet giet imdahla l-invoice 097 datata 6 ta' Jannar 1992 b'ammont ta' Lm1,620. Kompla jghid li fl-4 ta' Mejju 1992 kien sar bank transfer ta' Lm10,000 li halla bilanc ta' Lm1,826.

Kompla jaghmel referenza ghall-istatements fejn hemm miktub imghax Lm99 liema imghax ma jaghmilx referenza ghal-liema perjodu jew ta' xiex. Zied li l-ammont ta' Lm3,000 fuq l-istatement ta' Briffa huwa l-prezz ta' zewg artijiet li huwa xtara minghand l-istess.

Xehed li fuq l-iskrittura ma hemmx il-firma tieghu u lanqas ma huwa awtentiku jew originali.

L-intimat spjega li l-garaxx kien inxtara jew suppost inxtara mis-socjeta' Improved Design Limited bi tpartit ma' xoghol ta' aperturi ta' l-aluminium. Kompla li r-rikorrenti dahak bih ghax suppost il-garaxx kellu jigi akkwistat mis-socjeta' taghhom izda fuq il-kuntratt finali, r-rikorrenti nizzel ismu. Dan gara ghax huwa kien jhalli f'idejh u jafda fih.

In kontro ezami nhar is-26 ta' Novembru 2019 ix-xhud spjega li ma jiftakarx li kien iffirma skrittura izda kien hemm il-firma tieghu.

Xehed in-**Nutar Mario Bugeja**[3] nhar il-11 ta' Dicembru 2020 fejn spjega li jaf lill-partijiet ghax gieli ppublikalhom kuntratti.

B'referenza ghall-iskrittura ta' kera huwa spjega li din kienet giet ppublikata minnu izda ma jiftakarx ir-retroxena taghha.

Ikkunsidra:

Permezz tat-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat eccepixxa n-nullita' stante li *'rikorrenti ntavolaw l-istess quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u fl-istess nifs iccitaw l-artikoli tal-Ligi tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta'.*

Illi f'dan ir-rigward il-Bord jirrileva li l-intimat ma huwiex korrett stante li l-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Kodici Civili jipprovdi disposizzjonijiet relatati ma' kera, liema disposizzjonijiet huma wkoll applikabbli mill-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi ghalhekk din l-eccezzjoni qieghda tigi michuda.

Ikkunsidra:

Illi l-intimat sahaq li l-kuntratt prezentat la huwa l-originali u wisq anqas awtentikat.

[3] A folio 165-169 tal-process.

Illi f'dan ir-rigward il-Bord jirrileva li minkejja li l-istess kuntratt gie ccertifikat bhala vera kopja ta' l-original mill-Avukat Victor Bugeja, l-istess kuntratt ma kienx originali xejn meta huwa ccertifikah tant li lanqas kien hemm il-firma fil-post provdut bil-kelma *signature* tan-Nutar li ppublikah u cioe' n-Nutar Mario Bugeja. Madanakollu, il-Bord huwa konvint li dak il-kuntratt ta' kera gie iffirmat miz-zewg partijiet u ma ghandu ebda dubju dwar il-veracita' tieghu.

Illi ma hemmx htiega illi kuntratt ta' kera ikun iffirmat quddiem Nutar Pubbliku, izda l-firma tal-partijiet sabiex ticcertifika l-kunsens u l-ftehim bejn il-partijiet hija bizzejjed.

Illi in oltre, l-intimat ma kkontestax illi fil-fatt kien sar ftehim ta' kera bejn il-partijiet.

Ikkunsidra ulterjorament:

Illi tul ix-xhieda tieghu l-intimat argumenta li l-*credit note* li huwa ghadda lir-rikorrenti kienet akkont tal-prezz tal-garaxx. Madanakollu u anke kif gie ammess mill-istess intimat, ma gie ffirmat l-ebda ftehim bejn il-partijiet ghall-bejgh tal-imsemmi garaxx.

Illi ghalhekk, il-Bord qieghed jikkunsidra li l-imsemmi ammont ta' Lm15,000 kien *credit note* mghoddi lir-rikorrenti mill-intimat ghal xoghol li kien qieghed jigi mghoddi lilu kif ukoll ghall-hlas tal-kera. Madanakollu

irrizulta mix-xhieda tar-rikorrenti stess li fis-sena 2017 huwa kellu credit ta' €11,460.92c minn ghand Polidano Brothers Limited li sal-lum ghadu ma utilizzax mill-*credit note* li semma'. Sussegwentament u in kontro ezami huwa semma' li fis-sena 2017 huwa utilizza s-somma ta' €8,000 filwaqt li kien baqaghlu bilanc.

Illi mill-provi rrizulta li l-*credit note* kienet tintuza sabiex tissalda kemm hlasijiet ta' materjal kif ukoll kirjiet.

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi jigi rilevat mill-ewwel li l-kirja inkwistjoni mhix kirja protetta u dan billi saret wara l-1 ta' Gunju 1995. Nonostante li l-intimat fix-xhieda tieghu jghid li l-partijiet ma kinux ftehmu ghal-lokazzjoni, jirrizulta mill-kuntratt prezentat mar-rikors promutur li l-kuntratt ffirmat jirrigwardja lokazzjoni ta' 15-il sena, liema kera ghalqet fis-sena 2012.

Illi fil-kuntratt ma hemm l-ebda klawzola *ad hoc* li tirregola x'kien se jigri mal-eghluq tal-perjodu lokatizju, u allura ghandha tapplika l-ligi. Mill-kuntratt jirrizulta li l-partijiet kienu ftehmu li l-kera kellha tithallas kull sena.

Illi l-Bord jirrileva li l-kawza giet prezentata fis-sena 2014. Jinnota ulterjorament li skont ix-xhieda tar-rikorrenti huwa kellu kreditu inizjali ta' Lm15,000 li

minnu kien inaqqas il-materjal li huwa kien jissuplixxi lill-intimat u anke l-kera. Spjega li sas-sena 2017 kien jammonta ghal €11,460.92.

Illi ghalhekk jirrizulta li meta r-rikorrenti istitwixxa l-proceduri odjerni, huwa kien ghad ghandu bilanc dovut mill-imsemmija *credit note.* Madanakollu ma gietx ikkontestata l-ittra datata 2 ta' Mejju 2014 li permezz taghha r-rikorrenti kienu interpellaw lill-intimat sabiex jivvaka l-fond in kwistjoni. F'din l-ittra inghad is-segwenti:

"... jinfurmawk illi l-imsemmija kirja issa skadiet skond l-imsemmi kuntratt minkejja li gejt diversi drabi nterpellat sabiex tivvaka w tikkonsenja c-cwievet inti baqjt inadempjenti, b'hekk bdiet ukoll tiskatta l-penali fl-ammont ta' Eur232,94 u dana skond kif jipprovdi limsemmi kuntratt.

Ghaldaqstant inti qieghed permezz tal-prezenti tkun interpellat sabiex fi zmien jumejn tivvaka mill-imsemmi fond lilek precedentament mikri kif ukoll tersaq ghal-likwidazzjoni u hlas ta' penali ...."

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi l-Bord jinnota li minkejja li inghad li l-intimat gie interpellat diversi drabi, ma tressqet l-ebda prova ta' dawn l-interpellazzjonijiet. Ghalhekk il-Bord ser jikkonsidra l-ittra datata 2 ta' Mejju, 2014 bhala l-

ewwel interpellazzjoni, b'dana li sa Mejju 2014 kien hemm accettazzjoni tacita ta' tigdid ta' kera.

IL-Ligi u Gurisprudenza Applikabbli

L-artikolu 1532 (1) (a) tal-Kap 16 jiddisponi s-segwenti:

"Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew cirkostanzi li jistghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri, ghandhom jigu mharsa r-regoli li gejjin:

(a) Il-kiri ta' bini jew ta' haga mobbli jitqies maghmul ghaz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera, jigifieri ghal sena, jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fis-sena, ghal xahar, jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fix-xahar; ghal gurnata, jekk ikun gie miftiehem tant kull jum:

- *omissis* –

(2) "Id-dispozizzjonijiet tas-subartikolu (1) ma jghoddux ghall-kirja ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u fond kummercjali li tigi fis-sehh wara l-1 ta' Jannar 2010."

Dan l-istess principju gie kkonfermat f'sentenzi ohra fosthom **"HSBC Bank Malta plc vs Simon Schembri et**" deciza mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri fil-25 ta' Marzu 2015 fejn inghad hekk:

"Illi huwa principju ta' dritt illi kull kirja jrid ikollha terminu; kirja biz-zmien indefinit mhux permess. Il-ligi, fil-fatt, fl-Artikolu 1526 tal-Kodici Civili, tiddefinixxi kirja bhala l-ghoti ta' tgawdija ta' xi haga "ghal zmien miftiehem".

"...illi l-kirja mertu tal-kawza hija kirja maghmula wara l-1995 u kwindi ma tgawdi l-ebda protezzjoni, jikkonsegwi allura illi l-kirja tiggedded ghaz-zmien li hu meqjus il-kera, sakemm is-sid ma jaghtix avviz lillkerrej biex ihalli l-haga (il-congedo) fl-gheluq taz-zmien tal-kiri." (Artikolu 1536 u 1537 tal-Kodici Civili)

Illi m'hemmx dubju li fil-kaz in ezami, l-atturi taw il-congedo lill-intimat. Skond l-artikolu 1568 tal-Kodici Civili:

"Izda, ghal dak li hu bini, meta z-zmien tal-kiri hu prezunt kif jinghad fl-artikolu 1532, il-kiri ma jispiccax bl-eghluq taz-zmien kemm-il darba sid il-kera ma jaghtix avviz lill-kerrej, jew dan lil dak, mill-anqas xahar qabel, jekk iz-zmien prezunt ghall-kiri hu ghal sena, jew hmistax-il gurnata qabel, jekk dan iz-zmien hu ghal anqas minn sena."

Illi ghalhekk ma kienx korrett ir-rikorrenti tramite l-konsulent legali tieghu meta talab l-izgumbrament ta' l-intimat fi zmien jumejn stante illi l-ligi fil-kaz ta' kirja ghal sena tipprovdi ghal preavviz ta' xahar.

Fid-dawl ta' dan kollu fuq espost jirrizulta ghalhekk illi t-talbiet tar-rikorrenti huma pruvati u konsegwentament jisthoqq illi jigu milqugha.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-eccezjonijiet ta' l-intimat, (1) Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jiddikjara li l-intimat qieghed jiddetjeni l-fond minghajr titolu validu u (2) Jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess ta' l-imsemmi garaxx, u ghall-fini ta' zgumbrament Jordna lill-intimat jizgombra mill-fond ossija l-garaxx in kwistjoni u cioe' l-fond, ossia garaxx internament indikat bin-numru wiehed (1), accessibli minn rampa u drive in privati, u wkoll accessibli minn Triq Valletta, Hal-Qormi fi zmien perentorju ta' xahrejn mil-lum.

Bl-ispejjez tal-prezenti procedura a karigu ta' l-intimat.

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

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur