MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-19 ta' Mejju, 2014

Rikors Numru. 100/2013

Joseph Cordina [I.D. 451566M]

vs

Paul Pace

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> Illi l-intimat jikri l-garaxx bl-isem ta' Tirjona, fi Triq il-Kultellaz, il-Mosta, li huwa proprjeta' tal-esponenti, bil-kera ta' sitta Ewro kuljum tithallas permezz ta' skadenza kull xahar, bl-iskadenza li tmiss tkun dik tal-1 t'Awissu, 2013.
>
> Illi l-esponenti qua sid ghandu bzonn l-istess garaxx ghall-htigijiet tieghu.
>
> Illi ghalkemm l-intimat gie mitlub mir-rikorrenti sabiex jivvaka mill-garaxx imsemmi u jaghtih ic-cavetta tieghu, dan irrifjuta u baqa' inadempjenti.
>
> Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-garaxx bl-isem ta' Trijona, fi Triq il-Kultellaz, il-Mosta, u jordna l-izgumbrament tal-intimat, f'terminu qasir u perentorju hekk stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

> Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;
>
> Illi primarjament ir-rikorrenti ghandu jindika lil din l-Onorabbli ai termini ta' liema artikolu qieghed isejjes it-talba tieghu;

Illi f'kull kaz qatt ma kien hemm ftehim espress bejn il-partijiet biex ir-rikorrenti jiehu lura l-fond f'kaz illi jigi bzonnu, u f'dan il-kaz lanqas ma kien hemm avviz mibghut xahar qabel lill-intimat skond kif tirrikjedi l-Ligi koncernata;

Illi l-kirja tal-garaxx imsemmi bdiet permezz ta' skrittura privata datata 21 ta' Settembru, 2012 hawn annessa bhala Dok PP 1;

Illi din l-imsemmija kirja regghet giet imgedda sa l-ahhar tas-sena 2014 bil-prezz ta' seba' Ewro (€7) kuljum ghas-sena 2014 fit-2 ta' Marzu 2013 u ghalhekk ladarba r-rikorrenti kien kuntent jgedded il-kirja fis-sena kurrenti stess ma hux minnu li huwa ghandu bzonn l-imsemmi garaxx ghalih innifsu;

Illi ghalhekk ma hux minnu li r-rikorrenti ghandu bzonn l-imsemmi garaxx lura ghalih innifsu;

Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza l-Bord kellu l-opportunita' li jisma' biss il-verzjoni tar-rikorrenti sid tal-fond in mertu u dan ghaliex minkejja li l-intimat ressaq objezzjonijiet formali tieghu ma ressaq l-ebda prova kontrarja. Il-kwistjoni odjerna titratta dwar kirja ta' garaxx ta' vettura mikri lill-intimat ghall-perjodu definit u mgedda ghal-perjodu iehor. Huwa dan it-tigdid li jidher li huwa l-pern tal-kwistjoni bejn il-partijiet;

Ir-rikorrenti xehed illi kera l-garaxx lill-intimat sakemm isib il-bejgh tieghu wara illi l-intimat kien inizjalment talbu l-garaxx ghal-perjodu ta' 4 xhur bil-weghda li johrog wara dak iz-zmien u peress illi xtaq li jikri b'mod immedjat, r-rikorrenti krielu minghajr kitba. Madanakollu l-partijiet dahlu fi ftehim in iskritt fil-21 ta' Settembru 2012 (vide skrittura a fol 6). Skond r-rikorrenti, dan il-ftehim kien propost u inkiteb mill-intimat stess. Issa r-rikorrenti jsemmi biss l-iskrittura Dok JC1 li hija kopja tad-Dok PP2 esebita mill-intimat, pero' ma jaghmel l-ebda referenza ghad-Dok PP1 ukoll esebita mill-intimat. Id-dokument Dok PP1 hija skrittura ta' lokazzjoni bid-data tal-21 ta' Settembru 2013 ghal-kiri tal-garaxx *de quo* sa' l-ahhar ta' Jannar 2013. Prezumibilment din hija l-iskrittura li permezz taghha ggedded l-ewwel perjodu ta' erba' xhur kera li ghalih ma kienx hemm ftehim in iskritt. Fit-2 ta' Marzu 2013, l-partijiet dahlu fi ftehim ulterjuri li permezz tieghu geddew il-kirja bil-mod segwenti: "(a) Minn Marzu 2013 sa Lulju 2013 bil-kera ta' €6 kuljum; (b) Minn Awissu 2013 sa Dicembru 2013 bil-prezz ta' €200 fix-xahar; (c) Il-prezz ghal sena 2014 ikun bil €7 kuljum." (vide fol 7 Dok PP2). Skond ir-rikorrenti ir-rati diversi ghall-perjodi ta' xhur differenti saru sabiex "kemm il-darba Pace jghogbu joqghod aktar u jien naccetta, il-kera titla' perjodikament u ma noqghodux naghmlu aktar skritturi" (fol 12). Wara li ghaddew tmien xhur, r-rikorrenti talab il-garaxx lill-intimat izda dan irrifjuta li jirritorna c-cavetta;

Ir-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord ghar-ripreza tal-garaxx fuq il-premessa illi ghandu bzonn l-istess ghall-htigijiet tieghu. Talba bazata fuq tali premessa izda hija destinata li tfalli ghaliex dik hija biss ammissibbli f'kazijiet ta' fondi protetti bil-ligi specjali Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta meta si tratta ta' fond li mhuwiex hanut. Illum il-gurnata, wara l-Att X tal-2009, garaxx ghall-uzu privat m'ghadux igawdi minn dik il-protezzjoni precedentement moghtija mill-Kap 69. L-artikolu 1531H tal-Kapitolu 16 jaghti d-dritt lis-sid li ma jgeddidx il-kirja wara l-eghluq taghha u ghalhekk r-rikorrenti ma kellu l-ebda htiega li jinvoka l-premessa tal-htiega. Izda l-intimat isostni li l-kirja hija valida sal-ahhar tas-sena 2014 u kien ghalhekk li r-rikorrenti ghazel li jinvoka din ir-raguni ghat-terminazzjoni tal-istess kirja ghaliex altrimenti kien jadixxi lill-Bord bit-talba ta' okkupazzjoni bla titolu wara tmiem tal-kirja. Ir-rikorrenti jirritjeni illi meta l-iskrittura Dok PP2 u JC1 tipprovdu ghall-"prezz ghas-sena 2014 ikun bil- €7 kuljum" ma jfissirx b'daqshekk li l-kera hija valida sal-ahhar tas-sena 2014 ghaliex hemmhekk il-partijiet kienu qieghdin jistabilixxu l-prezz tal-kirja fil-kaz li l-intimat ikun jixtieq li jibqa' jokkupa l-fond ghal zmien aktar bi qbil mas-sid rikorrenti. La darba r-rikorrenti ma invokax id-dritt tieghu li ma jgeddidx il-kirja oltre dak il-perjodu li skond hu kien patwit, igiefieri sal-ahhar ta' Dicembru 2013, l-Bord jifhem illi l-istess rikorrenti jirrikonoxxi li l-kirja hija valida sa l-ahhar tas-sena 2014 u ghalhekk issa ma jistghax jibbaza t-talba tieghu fuq il-premessa tal-htiega tal-fond;

Ghal dawn il-motivi, il-Bord qed jichad it-talba bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------