Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Inferjuri

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta 9 ta' Frar, 2016

Avviz numru:- 5/2015JVC

Joseph Xuereb

Vs

Richard Matrenza

Il-Qorti,

Rat l-avviz li permezz tieghu l-attur ippremetta:-

Illi l-intimat ghamel zmien bejn l-1 ta' Lulju 2010 u l-31 ta' Dicembru 2014 jokkupa l-garaxx formanti parti mill-korp ta' bini maghruf "Dar ghall-Kwiet", Triq Ghajn Mhellel, Zebbug, Ghawdex, liema garaxx huwa proprjeta' tar-rikorrenti;

Illi ghalkemm originarjament l-intimat kellu titolu ta' kera' fuq dan il-garaxx, b'effett mill-1 ta' Lulju 2010, dan it-titolu kien gie xjolt u terminat *ope legis*; Illi ghal din l-okkupazzjoni, l-intimat ma hallas l-ebda kumpens, u minkejja li gie nterpellat sabiex ihallas tali kumpens huwa baqa' inadempjenti;

Illi r-rikorrenti jistma l-valur lokatizju ta' dan il-garaxx fl-ammont ta' elf euro (€1,000) fis-sena;

Talab lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-intimat okkupa l-garaxx formanti parti mill-korp ta' bini maghruf "Dar ghall-Kwiet", Triq Ghajn Mhellel,

Zebbug, Ghawdex, liema garaxx huwa proprjeta' tar-rikorrenti, minghajr titolu u dan bejn l-1 ta' Lulju 2010 u l-31 ta' Dicembru 2014;

2. Tiddikjara li l-intimat obbligat ihallas kumpens gust ghal tali okkupazzjoni, liema kumpens ghandu jirrifletti l-valur lokatizju tal-istess garaxx;

3. Tillikwida l-kumpens hekk dovut;

4. Tikkundannah ihallas dan il-kumpens kif hekk likwidat;

5. Bl-imghaxijiet dekorribbli mid-data tan-notifika tal-intimat tal-ittra ufficjali Nru. 168/2015 tal-10 ta' April 2015.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni, li ghaliha minn issa l-intimat ingunt.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Richard Matrenza fejn eccepixxa:

Illi din hija kawza nutli u vessatorja u l-attur ghandu jehel l-ispejjez kollha taghha;

Illi li gara kien dan l-attur ghamel kawza kontra l-konvenut biex jizgumbrah minn garage z-Zebbug stante l-bdil fil-ligi li m'ghadhiex tipprotegi l-lokazzjoni ta' garage. Meta giet deciza l-kawza l-partijiet ftehmu li l-esponenti ma jappellax u l-attur jaccetta li l-konvenut jibqa' fil-garage sa l-ahhar tas-sena mid-data tas-sentenza flok fiz-zmien li kien tah il-Bord tal-Kera cioe' fl-1 ta' Lulju 2014;

Illi meta l-esponenti hareg wara li ghaddiet is-sena 2014 hu offra lill-attur il-kera kemm tal-flat li ghandu mikri minghandu l-istess attur kif wkoll il-kera tal-garage sa l-ahhar ta' Dicembru 2014. L-attur accetta l-kera tal-flat pero' rrifjuta li jaccetta l-kera tal-garage mill-1 ta' Lulju 2010 sal-31 ta' Dicembru peress illi qed jallega li l-kera spiccat fl-1 ta' Lulju 2010 meta beda l-kawza u mhux mid-data li stabbilita mill-Bord fis-sentenza tieghu. Dan mhux korrett;

Illi f'dan il-perijodu l-esponenti kien qieghed jokkupa l-garage b'titolu ta' lokazzjoni li kienet spiccat mid-data li stabbilita fis-sentenza tal-Bord tat-30 ta' April 2014. Dan il-garage kien mikri Lm40 cioe €97 fis-sena jithallsu bis-6 xhur issa l-attur qed jippretendi li jrid €1000 kull sena.

Illi l-attur m'ghandux dritt hlief ghas-somma ta' Lm200 cioe €465.87 l-kera ghall-perjodu msemmi mill-attur liema somma l-esponenti kien offra lill-attur u dana m'accettax u liema somma qed jerga' joffri lill-attur;

Illi ghalhekk l-esponenti m'ghandux jehel ebda spejjez ta' din il-kawza;

Illi bla pregudizzju ta' dak fuq eccepit il-valur lokatizju ta' dan il-garage ma hux aktar mill-kera li kien mikri billi dan il-garage mhux biss mibni jew ahjar inhafer bla ebda permessi u jigi taht l-art ghax parti mill-pedamenti tal-block flats mibnija fuqu imma ghandu l-fossa tal-block flats.

Rat id-dokumenti, xhieda u l-provi kollha mressqa;

Rat illi fil-verbal tat-13 ta' Novembru, 2015 il-partijiet qablu li l-kawza setghet tigi differita ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakolta' tan-noti;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi hemm qbil bejn il-partijiet li l-intimat kien jikri minghand missier l-attur flat fil-blokka ta' flats bl-isem Dar ghall-Kwiet, Triq Ghajn Mhellel, Zebbug, Ghawdex kif ukoll permezz ta' skrittura ta' kiri separata l-garaxx bl-ittra A fl-istess korp ta' bini. Ghalkemm il-garaxx de quo kien gie mikri lill-konvenut minn missier l-attur, jirrizulta li l-garaxx f'dak il-mument lura fis-sena 1985 gia kien proprjeta' tal-attur (ara kuntratt a fol. 16). Il-vertenza odjerna hija fir-rigward tal-kirja tal-garaxx bl-ittra A li originarjament u certament sal-ahhar ta' Gunju, 2010 kien mikri ghas-

somma ta' Lm40 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem (ara fol. 22).

L-attur da parti tieghu jsostni li la darba l-ligi li permezz taghha l-kirja tal-garaxx de quo giet fis-sehh fl-2010 allura l-kirja mill-1 ta' Lulju, 2010 'il quddiem ma baqghetx wahda protetta. B'referenza ghal dan l-attur fetah kawza sabiex il-konvenut jigi zgombrat mill-istess garaxx. Id-decizjoni moghtija f'din il-kawza li kienet iggib in-numru 4/2012 JD tinsab esebita a fol. 26 tal-process.

Jirrizulta li fit-talba tieghu f'dik il-kawza ntavolata fis-sena 2012 cioe' sentejn wara li gia kienet inbidlet il-ligi l-attur kien espona kif isegwi (b'emfasi mizjud mill-Qorti odjerna):

'Illi dan il-garaxx **<u>jinsab mikri</u>** lill-intimati versu l-kera ta' tlieta u disghin euro u sbatax-il centezmu (€93.17) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, **<u>bl-ewwel skadenza li jmiss</u>** tkun fl-ewwel ta' Jannar elfejn u tlettax (2013);

Illi dan il-garaxx ma jiffurmax parti mid-dar ta' residenza ordinarja tal-intimati, u ghaldaqstant, fit-termini tal-artikolu 1531 H tal-Kodici Civili, l-intimati **<u>ma baqghu jgawdu l-ebda dritt ta' tigdid tal-kirja</u>** tal-istess garaxx wara l-1 ta' Gunju 2010;

Illi ghaldaqstant l-esponenti jixtieq jigi awtorizzat jittermina l-kirja u jirriprendi l-pussess tal-imsemmi garaxx **<u>fi tmiem il-perjodu llum korrenti.'</u>**

Dik il-kawza giet deciza kif isegwi:

'Ghal dawn il-motivi, filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta' l-ewwel eccezzjoni stante li giet sorvolata, jichad l-eccezzjonijiet fil-mertu u jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti b'dan illi l-istess **<u>rikorrenti huwa awtorizzat jittermina l-kirja tal-imsemmi garaxx bla isem u bla numru pero' mmarkat bl-ittra A, sottopost ghall-blokk ta' flats maghrufa bhala 'Dar ghall-Kwiet', fi Triq Ghajn Mellel, Zebbug, Ghawdex, u jirriprendi l-pussess tieghu b'effett mill-ewwel ta' Lulju, 2014.'</u>** (emfasi tal-Qorti odjerna)

Id-decizjoni ggib id-data tat-30 ta' April, 2014.

Da parti tieghu l-konvenut isostni li l-ammont dovut huwa dak ta' Lm 40 fis-sena sal-ahhar tas-sena 2014 u dan stante li d-decizjoni tal-Bord tal-Kera xoljiet il-kera b'effett mill-1 ta' Lulju, 2014 u mhux qabel kif ukoll ghaliex kien hemm ftehim bejn il-partjiet li sabiex il-konvenut ma jappellax minn dik id-decizjoni huwa jithalla fil-garaxx sal-ahhar tas-sena 2014 u konsegwentement jivvaka. Dwar dan il-ftehim jidher li hemm qbil bejn il-partijiet li dan fil-fatt sehh ghalkemm l-attur jikkontradixxi ftit lilu nnifsu meta xehed personalment quddiem il-Qorti (fol. 42 et seq) sahansitra jikkontadixxi l-affidavit tieghu stess fuq dan il-punt. Jirrizulta izda li fl-istess xhieda Joseph Xuereb jikkonferma li sad-data tad-decizjoni l-garaxx kienu ghadu mikri lill-konvenut.

Il-Qorti wara li qieset il-provi kollha fl-atti tqis li l-pretensjonijiet da parti ta' l-attur Joseph Xuereb li huwa jithallas kera ghola minn dik li kien hemm stabbilita' bejn il-partijiet b'lura mis-sena 2010 qamu biss fil-mument li giet intavolata din il-kawza jew ahjar fl-ittra ufficcjali li giet intavolata precedenti ghal din il-kawza (fol. 31 datata 10 ta' April, 2015) u bl-ebda mod ma huma riflessi fil-proceduri precedenti li ntavola l-istess attur.

Fil-fatt minn qari tal-premessi tieghu fil-kawza precedenti quddiem il-Bord tal-Kera gia kkwotati aktar 'il fuq, l-attur jammetti li l-garaxx fis-sena 2012 kien ghadu mikri lill-konvenut tant li juza kliem bhal 'bl-ewwel skadenza li jmiss tkun' u li 'jixtieq jigi awtorizzat jittermina l-kirja u jirriprendi l-pussess tal-imsemmi garaxx fi tmiem il-perjodu llum korrenti' liema kliem ma jista' jfisser xejn aktar ghajr li sa dak iz-zmien il-kirja kienet ghadha fis-sehh. Fil-fatt dan gie konfermat mill-istess Bord tal-Kera fid-decizjoni tieghu li awtorizza lill-attur jittermina l-kirja tal-garaxx imsemmi b'effett mill-ewwel ta' Lulju, 2014 u mhux qabel.

Dak kollu suespost ma jhalli l-ebda dubju f'mohh din il-Qorti li certament sat-30 ta' Gunju, 2014 il-kera dovuta lill-attur hija dik li kienet tithallas skont il-ftehim tal-kera u cioe' Lm 40 fis-sena pagabbli kif jidher mill-ircevuti kull sitt xhur bil-quddiem.

Tibqa' l-kwistjoni dwar x'kera ghandha tithallas ghall-perjodu bejn l-1 ta' Lulju, 2014 u l-ahhar ta' Dicembru, 2014 cioe' l-perjodu ta' sitt xhur li fih il-partijiet ftehmu li l-konvenut jibqa' fil-garaxx sabiex ma jappellax. Il-partijiet jammettu li ma kien hemm l-ebda kliem dwar il-kera li kellha

tithallas ghal dak il-perjodu u l-istess attur jikkonferma dan fix-xhieda tieghu a fol. 42 tal-process. Il-Qorti wara li rat ukoll il-ftehim originali tal-kirja a fol. 22 tal-process tinnota li l-kera kull sena kienet b'effett mill-1 ta' Jannar u ghalkemm jidher li l-uzanza kienet li din tithallas kull sitt xhur bil-quddiem il-ftehim jispecifika li l-pagament ta' Lm40 huwa ghal sena. Jirrizulta ghalhekk li f'Jannar 2014 (pendenti l-kawza quddiem il-Bord) sar dovut il-pagament ta' Lm40 (cioe' l-ekwivalenti f'Euro) ghas-sena 2014 izda fil-mori nghatat id-decizjoni tal-Bord tal-Kera li ndika d-data tal-1 ta' Lulju, 2014 bhala d-data li fiha l-attur **<u>seta'</u>** jxolji l-kera in kwisjtoni. Jirrizulta li l-attur ghazel li ma jimxix mad-data moghtija lilu mill-Bord izda ftiehem mal-konvenut li l-kera tigi xolta fl-ahhar ta' Dicembru, 2014 b'dana li fl-ebda hin ma qajjem l-ebda kwistjoni dwar xi kera diversa li kellha tithallas ghall-ahhar perjodu ta' sitt xhur. Din il-Qorti ma taghti l-ebda tort lill-konvenut li jsostni li f'dawn ic-cirkustanzi kollha jkun ekwu u gust li l-kera dovuta kellha tinftiehem u ghandha tkun dik li effettivament kienet vigenti fil-mument tad-decizjoni u li saret dovuta' f'Jannar, 2014 cioe' dik ta' Lm40 ghas-sena shiha. Il-Qorti tqis li kieku l-attur verament dak iz-zmien kellu l-hsieb li jitlob kera diversa minn dik gia vigenti bejn il-partijiet ghall-ahhar sitt xhur li l-kera giet estiza fuq koncessjoni tieghu stess dan kellu jaghmlu car mal-konvenut u mhux ihalli l-perjodu jghaddi mbaghad jitlob kera ferm aktar oghla.

Il-Qorti rat ukoll is-sottomissjonijiet u l-gurisprudenza kkwotata mill-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu izda tqis li dak ikwotat ma japplikax ghall-kaz odjern in vista tac-cirkustanzi gia esposti minn din il-Qorti aktar 'il fuq f'din id-decizjoni b'mod partikolari l-ammissjoni da parti tal-attur li sas-sena 2012 zgur il-kirja kienet ghadha in vigore.

Il-Qorti, in oltre, in vista wkoll tac-cirkustanzi suesposti ma ghandhiex dubju li l-attur kien ben konxju jew se mai kellu jkun jaf li l-kirja bejn il-partijiet kienet ghadha vigenti mill-anqas sa dak in-nhar tad-decizjoni tal-Bord tal-Kera u ghalhekk tqis li l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut li din il-kawza kienet wahda nutli u vessatorja hija aktar milli gjustifikata.

Decizjoni

Ghar-ragunijiet suesposti l-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut salv l-ahhar eccezzjoni, tichad it-talbiet kollha attrici salv ghad-dritt ta' l-attur li jithallas mill-konvenut

is-somma ta' €465.87 ammessa mill-konvenut fl-eccezzjonijiet tieghu bl-imghax skont il-ligi minn meta din effettivament saret dovuta sad-data li effettivament tithallas, bl-ispejjez kollha kontra l-attur.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/registratur

Vera kopja

D/Registratur