BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru 47/2011

Louis (K.I. 319533M) u Emanuela sive Lily (K.I. 20738M) konjugi De Bon

vs

Gismalla Adam Ahmed (K.I. 22755A) u Intesar Bashir (K.I. 22756A)

Illum, 20 ta' Gunju 2016,

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma l-propjetarji ta' l-appartament bin-numru 4, Helena Flats, Emanuele Galizia Street, Ta' Xbiex;

2. Illi permezz ta' skrittura privata datata 17 ta' Ottubru 2002, kopja hawn anness u mmarkata **Dok A**, ir-rikorrenti krew l-imsemmija propjeta lill-intimati, liema lokazzjoni kienet definittivament ghalqet fit-30 ta' Novembru 2007;

3. Illi minkejja li l-imsemmija lokazzjoni ghalqet l-intimati xorta wahda baqghu jokkupaw u jiddetjenu il-fond *de quo* minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghalkemm gew interpellati diversi drabi sabiex jizgumbraw mill-imsemmi appartament sahansitra b'ittra datata 22 ta' Gunju 2010, kopja hawn annessa u mmarkata **Dok B**, l-intimati baqghu jokkupaw u jiddetjenu l-fond *de quo* u fil-fatt ghadhom jokkupawh sal-lum.

4. Illi safejn jafu r-rikorrenti, l-intimati ma'ghandhomx difiza x'jaghtu kontra t-talba tar-rikorrenti.

Raguni ghat-Talba:

Illi r-rikorrenti huma propjetarji ta' l-appartament bin-numru 4, Helena Flats, Emanuele Galizia Street, Ta' Xbiex, liema appartament kien gie mikri lill-intimati permezz ta' skrittura privata datata 17 ta' Ottubru 2002 **[Dok A]**;

Illi l-imsemmija skrittura ghalqet fit-30 ta' Novembru 2007;

Illi ghalkemm l-imsemmija lokazzjoni ghalqet l-intimati xorta baqghu jokkupaw il-fond *de quo* u dan minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

Illi minkejja Ii l-intimati kienu gew interpellati sahansitra b'ittra datata 22 ta' Gunju 2010, kopja hawn annessa u mmarkata **Dok B**, sabiex jizgumbraw mill-fond *de quo*, huma baqghu inadempjenti u fil-fatt ghadhom jokkupaw u jidditjenu l-imsemmi fond sal-lum, u dan minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

Illi r-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalment;

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Talba:

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord:

1. Jiddeciedi u jilqa' t-talba tar-rikorrenti minghajr ma jghaddi ghas-smigh tal-kawza *ai termini* ta' l-Artikolu 16A ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u dan in vista ta' l-hawn fuq dikjarazzjoni guramentata kif ukoll anke l-affidavit tar-rikorrenti hawn anness u mmarkat Dok X;

2. Jikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgombraw mill-fond Helen Flats, 4, Emanuele Galizia Street, Ta' Xbiex, liema fond huma qeghdin jokkupaw u jiddetjenu minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

U dan taht kull provvediment iehor Ii dan il-Bord jogghbu jimponi.

Bl-ispejjez.

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

1. Illi t-talba tar-rikorrent ghandha tigi respinta bl-ispejjez u dan stante illi l-ftehim ta' lokazzjoni in kwistjoni kien gie imgedded tacitament u dan stante illi wara l-iskadenza tieghu fl-2007 r-rikorrenti baqghu jircievu u jaccettaw il-kera sa' llum u dan kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza.

2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta ulterjuri ta' l-intimati li tghid hekk:

1. In-nuqqas ta' interess guridiku da parti tal-atturi, tante li kif jirrizulta mill-iskrittura annessa mar-rikors promotur, sid il-post in-kwistjoni m'huwmiex l-attwali atturi izda t-tifel taghhom Jonathan De Bon.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra illi fil-05 ta' Novembru 2015 il-partijiet talbu sabiex jaghmlu nota ta' sottomissjonijiet;

Ra illi minkejja li t-terminu lilhom koncess skada l-partijiet ma resqux nota ta' sottomissjonijiet u fis-seduta ta' l-14 ta' Jannar 2016 talbu li jittrattaw oralment;

Sema' trattazzjoni tal-partijiet;

Ra illi fis-seduta ta' l-14 ta' Jannar 2016 il-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ikkunsidra:

Illi hemm qbil bejn il-partijiet li l-mertu tal-kawza odjerna llum huwa ezawrit stante illi l-intimati hargu mill-fond mertu tal-kawza u l-fond gie ritornat lir-rikorrenti.

Illi, ghalhekk din is-sentenza hija biss dwar il-kap ta' l-ispejjez li r-rikorrenti zammew ferm u jargumentaw li l-intimati ghandhom ihallsu l-ispejjez stante li l-kawza odjerna giet intavolat minhabba l-inadempjenzi ta' l-intimati.

Illi ai termini tal-Artikolu 1566 tal-Kodici Civili:

> *"Bla ħsara għad-disposizzjonijiet 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".*

Illi, minkejja li ma kellhom l-ebda obbligu stante li t-terminu tal-kirja kien spicca, r-rikorrenti baghtu ittra interpellatorja[1] lill-intimati sabiex jizgombraw mill-fond.

Illi l-intimat ipprezenta prospett[2] li fih diversi kalkoli tal-hlasijiet li ghamel. Dan il-prospett juri li l-intimati dejjem kienu bil-hlas lura u dejjem kellhom *"overdue balances for rent and electricity"*.

---

[1] Dokument B annessa mar-rikors promotur a folio 8 tal-process.
[2] A folio 60 tal-process.

Illi rigward l-eccezzjoni ulterjuri dwar in-nuqqas ta' interess guridiku tar-rikorrenti biex jistitwixxu l-kawza odjerna, r-rikorrenti prezentaw il-kuntratt ta' l-akkwist[3] taghhom illi jmur lura ghas-sena 2001. Dan il-kuntratt bl-ebda mod u manjiera ma gie kontradett mill-intimati u ghalhekk din l-eccezzjoni taghhom qed tigi michuda.

Illi l-intimati ma ressqu l-ebda ricevuta biex isostnu l-eccezzjoni taghhom li l-hlasijiet kienu saru fil-hin.

Illi mir-risposta tal-intimati stess u mill-affidavit ta' l-intimat[4] jirrizulta li l-intimati baqghu jokkupaw il-fond wara l-iskadenza tat-terminu tal-kirja u dan minkejja li ma kinux qed ihallsu fil-hin u kienu waqghu lura fil-hlasijiet li kienu diga dovuti.

Ghaldaqstant, il-Bord jiddikjara li l-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom ikunu a karigu tal-intimati u jikkundannahom ihallsu l-imsemmija spejjez lir-rikorrenti.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur

[3] A folio 78 tal-process.
[4] A folio 58 tal-process.