BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru 103/2011

John Mallia (ID 295848M), Carmela Rosaria Mallia (ID 241M), It-Tabib Jean Deguara (ID 353474M), Mariella Deguara (ID 258572M), Emanuel Mallia (ID 433444M), It-Tabiba Maria Deguara (ID 745449M) u George Mallia (ID 145454M)

vs

Pauline Bonnici (ID 383751M)

Illum, 20 ta' Gunju 2016,

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

1. Illi l-esponenti huma wkoll wlied il-mejtin Carmelo u Carmela Ursula konjugi Mallia, hlief it-Tabib Jean Deguara u Mariella Deguara illi huma t-tfal ta' Catherine Mallia illi mietet qabel ommha Carmela Ursula Mallia;

2. Illi permezz tar-raba' (4) artikolu tat-testment tieghu tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Mejju tas-sena elf, disa mija erba' u tmenin (1984), fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cacia, Carmelo Mallia innomina u istitwixxa bhala eredi universali proprjetarji u padruni assoluti ta' gidu kollu lill-uliedu fi kwoti indaqs bis-sostituzzjoni volgari favur uliedhom (vide l-anness Dok A);

3. Illi inoltre, permezz tat-tieni artikolu tat-testment hawn fuq imsemmi, Carmelo Mallia halla b'titolu ta' legat lill-martu Carmela Ursula Mallia l-usufrutt universali tal-gid kollu tieghu;

4. Illi permezz ta' skrittura privata tal-ewwel (1) t'April tas-sena elf, disa' mija u sebgha u sebghin (1977), Carmela Ursula Mallia ikkoncediet lill-intimata b'titolu ta' kera l-fond bin-numru seba' (7), 'Manche Flats', St. Ignacius Junction, Sliema versu l-kera ta' tliet mija u tmienja u erbghin Euro u tlieta u tmenin centezmu (€348.83, ekwivalenti ghal Lm150) fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem ghall-perjodu indefinit (vide l-anness Dok B);

5. Illi dan il-fond jifforma parti mill-assi ereditarji ta' 'l hawn fuq imsemmi Carmelo Mallia, u ghalhekk, l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond surreferit, filwaqt illi Carmela Ursula

Mallia hija l-uzufruttwarja tal-fond skond r-raba'(4) u t-tieni (2) artikolu rispettivament tal-imsemmi testment;

6. Illi Carmel Ursula Mallia mietet fl-erba' u ghoxrin (24) ta' Frar tas-sena elfejn u ghaxra (2010) u s-successjoni taghha hija regolata permezz tat-testment tad-disgha (9) t'Awissu tas-sena elfejn u sebgha (2007) fl-atti tan-Nutar Dr. Isabelle Gonzi;

7. Illi Carmela Ursola Mallia, bhala uzufruttwarja tal-fond hawn fuq imsemmi setghet tikkoncedi dan il-fond lill-intimata b'titolu ta' kera biss ghal terminu ta' erba' snin, ai termini tal-Artikolu 1350 tal-Kodici Civili;

8. Illi nonostante dan, skond l-iskrittura msemmija, il-kirja giet koncessa lill-intimata ghal perjodu indefinit, u ghalhekk din il-kirja m'hijiex ai termini ta' l-Artikolu 1350 tal-Kodici Civili;

Ghaldaqstant jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu;

1. jiffissa terminu ta' mhux aktar minn erbgha snin ghal kirja tal-fond bin-numru seba' (7), 'Manche Flats', St. Ignacius Junction, Sliema koncessa lill-intimata, u dan ai termini tal-Artikolu 1350 (2) tal-Kodici Civili, liema terminu beda jiddekorri bid-data tal-ftehim tal-kera, u cioe' l-1 t'April tal-1997; jew fi kwalunkwe kaz

2. jiffissa terminu ta' mhux aktar minn erbgha snin ghall-kirja tal-fond bin-numru seba' (7), 'Manche' Flats', St. Ignacius Junction, Sliema Sliema koncessa lill-intimata, u

dan ai termini tal-Artikolu 1350 (2) tal-Kodici Civili, liema terminu beda jiddekorri bid-data tal-ittra ufficjali datata tmienja (8) ta' Frar elfejn u ghaxra (2010).

Bl-ispejjez kontra l-intimata minn issa ingunta in subizzjoni;

Ra wkoll il-risposta tal-intimata li tghid hekk:

1. Li preliminarjament in-natura tat-talba de quo tezorbita l-kompetenza ta' dan il-Bord;

2. Li t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra illi fit-28 ta' Gunju 2012 inghatat sentenza preliminari dwar l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-intimata;

Ra illi fit-08 ta' Jannar 2014, ir-rikorrenti ressqu n-nota ta' sottomissjonijiet taghhom;

Ra illi l-intimata ma ressqet l-ebda nota ta' sottomissjonijiet;

Ra illi fis-seduta tat-03 ta' Dicembru 2015 ma deher hadd mill-partijiet u l-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qed jitolbu illi l-Bord jiffissa t-terminu tal-kirja stante li l-kirja kienet saret ghal perjodu ndefinit u dan mhux permess mil-ligi. L-intimata eccepiet in-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord u li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

L-ewwel eccezzjoni preliminari giet deciza bis-sentenza preliminari tal-Bord tat-28 ta' Gunju 2012. Ghalhekk fadal biss it-tieni eccezzjoni li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Illi bhala fatt il-kirja giet ampjament pruvata permezz tal-kopja ta' l-iskrittura privata Dok B a folio 7 tal-process, kif ukoll mix-xhieda ta' l-intimata stess li tghid ukoll illi hutha kienu jafu wkoll b'din il-kirja.

Illi in kwantu fid-dritt il-ligi ma tippermettix li kirja tkun ghall-perjodu ndefinit.

Illi l-Artiklu 1530 tal-Kodici Civili jghid:

> *1530. (1) Il-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt fedekommess jew b'użufrutt, jew taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall, jiswa wkoll kwantu għas-suċċessuri tiegħu, jekk ikun sar taħt kondizzjonijiet ġusti, u għal żmien mhux iżjed minn tmien snin, fil-każ ta' raba', jew erba' snin, fil-każ ta' bini, jew għal żmien soltu skont l-użu, fil-każ ta' ħwejjeġ mobbli, jew għal kull żmien aqsar minn kull wieħed miż-żminijiet fuq imsemmija, fil-każ ta' beni li l-kiri tagħhom għal aktar minn dak iż-żmien aqsar huwa ipprojbit.*
>
> *(2) ll-kiri mogħti għal żmien itwal mill-persuna li tipposjedi l-ħaġa kif jingħad hawn fuq, jiġi, fuq talba tas-suċċessuri tiegħu filpussess tal-ħaġa, imnaqqas għaż-żmien xieraq, u dan iż-żmien jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-kuntratt*

Illi ghalhekk, ai termini tal-Ligi, l-perjodu tal-kirja odjerna ghandu jigi stabbilit ghal zmien erba' snin stante li hawn si tratta minn fond urban.

Illi r-rikorrenti jaghmlu zewg talbiet alternattivi u cioe' li dan il-perjodu ghandu jibda jiddekorri jew mid-data tal-kuntratt jew mid-data ta' l-ittra ufficcjali tat-08 ta' Frar 2010. Il-Bord jidhirlu illi fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, ikun aktar xieraq li t-terminu jibda jiddekorri minn tali ittra ufficjali li kieku r-rikorrenti ghamlu prova taghha. Izda ghalkemm saret referenza ghal din l-ittra ufficjali, ma saret l-ebda prova taghha stante illi ma gietx esebita fl-ebda stadju tal-kawza. Konsegwentament ma hemmx prova li l-intimata ntalbet tivvaka l-fond izda baqghet inadempjenti u konsegwenza ta' tali inadempjenza r-rikorrenti kellhom jintavolaw il-proceduri odjerni.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talba sabiex jigi ffissat terminu tal-kirja ghall-perjodu ta' erba' snin u stante li m'hemmx prova li l-intimata ntalbet tivvaka l-fond, l-imsemmi terminu ghandu jibda jiddekorri mil-lum. Spejjez jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur