BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 47/2013

Joseph Said

vs

Kuraturi Deputati u b'digriet datat 8 ta' April gew nominati Dr. Anthony Cutajar u PL. Marie Claire Bartolo fl-interess tal-assenti Giovanni Antonio De Luca u wara digriet tas-17 ta' Novembru 2014 Dr. Anthony Cutajar gie sostitwit minn Dr. Renzo Porcello Flores fid-19 ta' Novembru 2014

Illum, 11 ta' Mejju 2017,

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrent li jghid hekk:

Illi bi ftehim permezz ta’ skrittura privata datata 27 ta’ Awissu, 2010 (kopja annessa Dok. A).l-esponenti kera lill-intimat zewg garaxxijiet numru ‘5’ u ‘8’ go ‘drive-in’ f’Misrah Muxi, Haz-Zebbug, Malta, ghall-uzu ta’ ‘store’, ghall-perjodu ta’ sitt xhur, rinovabbli biss ghal sitt xhur ohra, bir-rata ghaz-zewg garaxxijiet tkun ta’ erba’ mija u hamsin euro (Eur 450) kull sitt xhur, pagabbli bil-quddiem u ghalhekk bir-rata ta’ mitejn u hamsa u ghoxrin euro (Eur 225) kull garaxx, b’dana illi l-garaxx numru ‘5’ gia gie rilaxxat f’idejn l-esponenti u ma hemm ebda pretensjoni dwaru;

Illi l-imsemmi kuntratt ta’ kiri, kwantu ghall-garaxx numru ‘8’ ghalaq fis-27 ta’ Awissu, 2011 cioè f’gheluq is-sena mid-data li kien sar il-ftehim;

Illi similment b’kuntratt iehor, permezz ta’ skrittura privata datata 11 ta’ Settembru,2010, l-esponenti kien kera ukoll lill-intimat, il-garaxx numru ‘3’ fl-istess ‘drive-in’ ghall-uzu ta’ ‘store’, ghal sitt xhur rinovabbli ukoll biss ghal sitt xhur ohra, bir-rata ta’ mitejn u hamsa u ghoxrin euro (Eur 225) pagabbli bil-quddiem, biex b’hekk anke dan it-tieni kuntratt ta’ kiri ghalaq u dana fil-11 ta’ Settembru, 2011, cioè f’gheluq sena minn meta kien sar il-ftehim;

Illi effettivament kwantu ghaz-zewg garaxxijiet de quo numru ‘8’ u ‘3’, l-intimat hallas il-kera dovut sa ma ghalqu iz-zewg kuntratti rispettivi;

Illi nonostante li ghalaq iz-zmien tal-kiri miftiehem espressament bejn il-partijiet rigward il garaxx numru ‘8’ u numru ‘3’, u b’hekk dawn il-kirjiet spiccaw ‘ipso iure’, l-intimat ghadu sallum jokkupa dawn iz-zewg garaxxijiet, bi pregudizzju ghar-rikorrenti sid.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitlob li dan il-Bord joghgbu;

(1) Jiddikjara li l-kiri tal-garaxxi numru '8' u numru '3' fi 'drive-in' f'Misrah Muxi, Haz-Zebbug, Malta rispettivament spicca 'ipso iure' fis-27 ta' Awissu, 2011 u fil-11 ta' Settembru, 2011.

(2) Jiddikjara li l-intimat, b'effett minn tali gheluq tal-kirjiet , baqa' u ghadu jokkupa iz-zewg fondi de quo minghajr ebda dritt u bi ksur tal-ligi, bi pregudizzju ghar-rikorrenti sid.

(3) Jikkundanna u jordna lill-intimat sabiex jizgombra mill-imsemmija zewg garaxxijiet u jikkonsenja lill-esponenti c-cwievet u l-fondi kompletament battala, fit-terminu li joghgbu jifissa dan il-Bord.

(4) Jikkundanna u jordna lill-intimat ihallas lill-esponenti sid, b'effett mill-permessi dati ta' gheluq tal-kiri u in via ta' kumpens ghall-okkupazzjoni minnu bla dritt tal-garaxxijiet de quo, hlas bir-rata ghal kull garaxx ta' mitejn u hamsa u ghoxrin euro (Eur 225) kull sitt xhur, sar rilaxx effettiv tal-fondi de quo f'idejn l-esponenti sid.

Salv kwalunkwe azzjoni ghall hlas ta' danni ulterjuri skont il-Ligi.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Il-Bord ra ukoll ir-risposta tal-intimat noe li tghid hekk:

Illi prima facie jidher li dan il-Bord mhux kompetenti jiehu konjizzjoni tat-talbiet kif dedotti;

> Illi fi kwalunkwe kaz izda bla pregudizzju l-esponenti ma jafux bil-fatti li wasslu ghall-kawza u jirrizervaw id-dritt li jressqu twegiba ohra aktar ‘il quddiem.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra illi fis-seduta tat-30 ta’ Jannar 2017 il-partijiet iddikjaraw li se jistriehu fuq l-atti processwali u talbu li l-kawza tmur ghas-sentenza.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qed jitlob: (1) dikjarazzjoni tat-terminazzjoni tal-kirja, (2) dikjarazzjoni li l-intimat baqa’ jokkupa minghajr titolu, (3) zgumbrament tal-intimat u (4) kundanna ghall-hlas.

Illi l-intimat stante li assenti, kien rapprezentat minn kuraturi deputati li eccepew: (1) in-nuqqas ta’ kompetenza tal-Bord odjern u (2) stante nuqqas ta’ informazzjoni dwar il-fatti in kawza rriservaw risposta ulterjuri.

Illi permezz ta’ nota tad-09 ta’ Novembru 2015 a folio 62 tal-process, l-intimat noe rtira l-ewwel eccezzjoni dwar l-inkompetenza tal-Bord odjern u ghalhekk din l-ewwel eccezzjoni giet sorvolata.

Illi fil-mertu fix-xhieda tieghu a folio 57, a folio 67 et sequitur u 81 et sequitur tal-process r-rikorrenti spjega kif sehhet il-kirja kif ukoll illi l-intimat ma hallsux ghajr ta’ l-ewwel sena tal-kirja. Spjega ukoll illi

minkejja li kien darba kkuntattjah u weghdu li se jhallsu, fil-fatt qatt ma rega' rah.

Illi l-intimat noe minkejja li prova jikkuntattja lill-assenti Giovanni Antonio De Luca, ma rnexxilux jaghmel kuntatt mieghu kif jirrizulta wkoll minn nota a folio 79 u d-Dokument a folio 80 tal-process.

Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ma gew ribattuti bl-ebda mod.

Illi ghaldaqstant mill-provi prodotti il-kawzali li r-rikorrenti sejjes il-kawza tieghu fuqhom jirrizultaw pruvati u ghalhekk it-talbiet tieghu jimmeritaw li jkunu milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien tletin jum mil-lum. Il-Bord qieghed jilqa' wkoll ir-raba' talba tar-rikorrenti u jiffissa l-kumpens dovut fl-ammont ta' hamest elef u erba' mitt Ewro (€5,400) rapprezentanti l-kera dovuta minn Awissu 2011 u Settembru 2011 ghal kull garaxx rispettivament sal-lum u cioè disa' mitt Ewro (€900) fis-sena ghal sitt snin. Spejjez a karigu tal-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur