Fil-Bord li Jirregola l-Kera

Magistrat Dottor Simone Grech

Illum 5 ta' Dicembru 2019

Rikors Numru 164/2018

Catherine armla minn Thomas Cauchi

Vs

Francesca Gerada u Charlton Gerada

Il-Bord

Ra r-rikors ipprezentat fit-18 ta' Ottubru 2018 minn Catherine Cauchi fejn gie premess illi:

1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 58 Triq Madonna tal-Hniena, Zejtun li gie mikri lil Francesca Zammit illum Gerada bil-kera ta' EUR 140 fix-xahar pagabbli bil-quddiem kull 15 tax-xahar sal-14 ta' April 2018 u dan kif jirrizulta mill-iskrittura ta' lokazzjoni tal-15 ta' April 2013 hawn annessa u mmarkata bhala dokument B.*
2. *Illi l-ahhar kera li thallset kienet sal-14 ta' Awissu 2018 stante li l-kera kienet tithallas bix-xahar bil-quddiem.*

3. *Illi dan il-fond intiret mill-attrici minghand il-mejjet missierha il-Prokuratur Legali Giovanni Zammit li miet fid-9 ta' Marzu 1963 u l-wirt tieghu gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond estratt tal-istess denunzja numru 500 tal-1964 dokument C.*

4. *Illi r-rikorrenti b' ittra legali tal-5 ta' Ottubru 2018 tat il-congedo lill-intimati pero' huma baqghu inadempjenti u dan kif jirrizulta mid-dokumet hawn anness u mmarkat bhala dokument D liema ittra giet ricevuta mill-intimati skond risposta b' email tat-8 ta' Ottubru 2018 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument E.*

5. *Illi l-kirja in kwistjoni ghalqet fl-14 ta' April 2018 u tat il-congedo lill-intimati stante illi huma m' ghandhomx dritt jipprorogaw l-istess krija ai termini ta' l-artikolu 46 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, peress illi d-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 46 tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta m' ghandhomx japplikaw ghal kiri ta' xi dar li jkun sar fl-1 ta' Gunju 1995 jew wara dik id-data.*

6. *Illi a tenur ta' l-artikolu 46(1) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-ebda tigdid ta' kiri fl-1 ta' Gunju 1995 jew wara dik id-data (sew jekk dak it-tigdid ikun wiehed konvenzjonali, legali, konsetudinarju, jew xort ohra) m' ghandux jitqies li jkun kiri li jsir fl-1 ta' Gunnju 1995 jew wara dik id-data.*

7. *Illi konsegwentement huwa ma accettax il-kera tal-pagament li kien imiss fil-15 ta' Settembru 2018.*

8. *Illi l-intimati sa fejn taf ir-rikorrenti, m' ghandhomx ebda difiza x' jaghtu kontra t-talba taghha.*

9. *Illi hija taf lilha nnifsha bil-fatti kif fuq esposti u tikkonferma dan bil-gurament taghha.*

10. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-izgumbrament ta' l-intimati wara l-15 ta' Settembru 2018 mill-fond 58 Triq Madonna tal-Hniena, Zejtun.*

Ghaldaqstant l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mil-ligi a tenur ta' l-artikolu 16A tal-kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, titlob lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-initmati biex jidhru quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f' kaz li l-intimati jkunu kontumaci f' dik is-seduta jew inkella jekk huma jonqsu milli juru f' dik is-seduta li jkollhom difiza li tiswa u li tista' taghmel sabiex jikkontestaw it-talba tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond ossia 58, Triq madonna tal-Hniena Zejtun mikri mir-rikorrenti lill-intimati ghandha tigi terminata ai termini ta' l-artikolu 46 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta wara l-14 ta' Settembru 2018 a tenur ta' l-istess ligi peress li t-terminu tal-lokazzjoni ghalaq, liema zgumbrament ghandu jsir fi zmien qasir u perentorju li jigi*

stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun.

2. *Jikkundanna lill-intimat biex ihallsu d-danni ghal kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond msemmi mill-15 ta' Settembru 2018 sac-cediment tal-fond.*
3. *Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittri legali tal-5 t' Ottubru 2018 u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni."*

Ra r-risposta ta' l-intimati tal-11 ta' Dicembru 2018 fejn gie espost bil-qima li:

1. *Illi fl-ewwel lok it-talbiet rikorrenti ghandhom ikunu michuda bhala infonati fil-fatt, fid-dritt u fil-mertu u dan stante illi r-rikorrenti fil-mument li baqghu jaccettaw il-kirja wara li skada l-kuntratt lokatizju tal-15 t' April 2018 bl-istess kundizzjonijiet tal-istess kuntratt, din il-kirja giet imgedda u l-kuntratt rinovat bl-istess kundizzjonijiet ghall-perijodu iehor ta' hames snin;*
2. *Illi l-intimati applikaw ghal sussidju u ghajnuna minghand l-Awtorita' tad-djar sabiex jaghmlu titjib u benefikati fil-fond inkwilinat u liema ghajnuna tinghata biss jekk il-kirja tkun ghall-perijodu minimu ta' ghaxar snin u kwindi dan seta' jsir biss bil-kunsens tar-rikorrenti jew sid tal-post dak iz-zmien li l-kirja kienet se tkun ghal ghaxar snin.*
3. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jingiebu waqt is-smiegh tar-rikors.*

Ra d-digriet tal-25 ta' Ottubru 2018 fejn din il-kawza giet appuntata ghas-smigh.

Ra li fl-10 ta' Dicembru 2018, il-Bord awtorizza lill-intmati biex jipprezentaw ir-risposti taghhom u jressqu l-provi kollha taghhom dwar tali difiza.

Ra t-traskrizzjonijiet tax-xhieda prodotti quddiem dan il-Bord kif diversament ippresedut.

Ra n-nota ta' Mario Magro tat-13 ta' Frar 2019.

Ra n-nota tad-29 ta' Marzu 2019 fejn gie ezebiet affidavit ta' Anna Zammit.

Ra li din il-kawza giet differita ghal trattazzjoni izda l-legali ta' l-attrici rrimetta ruhu ghall-atti u informa lil Bord li mhux ser jipprezenta nota ta' sottomissjonijiet.

Ra li l-Bord awtorizza lill-intimati jipprezentaw nota ta' osservazzjonijiet fi zmien gimghatejn mis-seduta ta' 16 ta' Settembru 2019.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimati pprezentata fid-9 ta' Ottubru 2019 liema nota giet ipprezentata b' mod tardiv.

Ra li din il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:

I. <u>Provi Prodotti</u>

<u>Catherine Cauchi</u> pprezentat dikjarazzjoni guramentata fejn spjegat li hija proprjetarja tal-fond 58 Triq Madonna tal-Hniena, Zejtun li gie mikri lil Francesca Zammit illum Gerada bil-kera ta' EUR 140 fix-xahar pagabbli bil-quddiem kull 15 tax-xahar sal-14 ta' April 2018 u dan kif jirrizulta mill-iskrittura ta' lokazzjoni tal-15 ta' April 2013 hawn annessa u mmarkata bhala dokument B. Spjegat li l-ahhar kera li thallset kienet sal-14 ta' Awissu 2018 stante li l-kera kienet tithallas bix-xahar bil-quddiem. Dan il-fond intiret minnha minghand il-mejjet missierha il-Prokuratur Legali Giovanni Zammit li miet fid-9 ta' Marzu 1963 u l-wirt tieghu gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond estratt tal-istess denunzja numru 500 tal-1964 dokument C. B' ittra legali tal-5 ta' Ottubru 2018, hija spjegat li tat il-congedo lill-intimati pero' huma baqghu inadempjenti u dan kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala dokument D liema ittra giet ricevuta mill-intimati skond risposta b' email tat-8 ta' Ottubru 2018 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument E. Il-kirja in kwistjoni ghalqet fl-14 ta' April 2018 u tat il-congedo lill-intimati stante illi huma m' ghandhomx dritt jipprorogaw l-istess krija ai termini ta' l-artikolu 46 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, peress illi d-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 46 tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta m' ghandhomx japplikaw ghal kiri ta' xi dar li jkun sar fl-1 ta' Gunju 1995 jew wara dik id-data.

Spjegat li a tenur ta' l-artikolu 46(1) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-ebda tigdid ta' kiri fl-1 ta' Gunju 1995 jew wara dik id-data (sew jekk dak it-tigdid ikun wiehed konvenzjonali, legali, konswetudinarju, jew xort ohra) m' ghandux jitqies li jkun

kiri li jsir fl-1 ta' Gunju 1995 jew wara dik id-data. Konsegwentement hija ma accettatx il-kera tal-pagament li kien imiss fil-15 ta' Settembru 2018. L-intimati sa fejn taf hi, m' ghandhomx ebda difiza x' jaghtu kontra t-talba taghha. Hija taf lilha nnifsha bil-fatti kif fuq esposti u tikkonferma dan bil-gurament taghha. Ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-izgumbrament ta' l-intimati wara l-15 ta' Settembru 2018 mill-fond 58 Triq Madonna tal-Hniena, Zejtun.

Catherine Cauchi tat ix-xhieda taghha viva voce fejn qalet li din il-proprjeta' wirtitha minghand il-papa taghha l-prokuratur legali Giovann Zammit. Missierha ilu mejjet mis-sena 1963. Hija kkonfermat il-firma taghha fuq id-dokument a fol 6 tal-process. Spjegat li fuq id-dokument hemm il-firma ta' zewgha li miet u l-firma ta' l-intimata kif ukoll xhud tal-firem, kien hemm il-firma tal-gharus li l-intimata kellha dak iz-zmien, u cioe' Charlton Gerada. Spjegat li l-kuntratt gie ffirmat f' April 2013. Insistiet li l-intimata qatt ma talbet xejn la lilha u lanqas lil zewgha. Lanqas Charlton Gerada qatt ma talabhom xejn.

In **<u>Kontroezami</u>**, hija sostniet li l-kera gieli kienet tirceviha hi u gieli zewgha. Ikkonfermat li wara li skada l-kuntratt tal-kera, hija kienet ghamlet xi zmien taccetta l-kera. Qalet li tatha xi tlett xhur *grace period* wara li ntemmet il-kirja. Sostniet li baqghu jaccettaw il-kera izda tawha cans. Ma saret l-ebda skrittura li tirrifletti dan. Sostniet li kienet ser issir skrittura li kieku sar ftehim gdid. L-ispezzjoni tal-fond saret wara li skada l-kuntratt tal-kera. Sostniet li l-inkwilina giet infurmata li l-kundizzjonijiet tal-kera kienu ser jinbidlu izda l-inkwilina ma riditx.

<u>Francesca Gerada</u> tat ix-xhieda taghha fl-14 ta' Jannar 2019 fejn qalet li hija kriet il-fond minghand Thomas Cauchi. Stante li l-post kellu bzonn jitranga, wara li sar il-ftehim tal-kera, hija applikat mal-Awtorita' tad-Djar ghal skema biex jigi rrangat dan il-post. Spjegat li hija nfurmat lil Thomas Cauchi b' din l-iskema peress li ai termini ta' din l-iskema, hija kellha tibqa' tirrisjedi hemm ghal ghaxar snin. Meta nfurmat b' dan lil Thomas Cauchi, dan kien qalilha biex tkompli bl-iskema u imbaghad il-kuntratt jerga' jiggedded. Qalet li hija qatt ma ltaqghet mas-Sinjura Cauchi. Il-kuntratt tal-kera kellu jiskadi sa April 2018 u meta marret tkellimha biex jiggedded, din qaltilha imbaghad jitkellmu. Spjegat li l-kuntratt kien skada u hija baqghet thallas il-kera li kienet tigi accettata mis-sinjura Cauchi. Qalet li hija kienet thallas kera kull xahar.

Xehdet li f' okkazzjoni minnhom, Cauchi talbitha tigi tara d-dar u hija dahhlet lil Cauchi u lil binha go darha. Dakinhar, Cauchi accettat il-kera ta' Awissu. Imbaghad f' Settembru, meta cemplitilha biex thallas il-kera, Cauchi nfurmatha li kien gej ikellimha binha u dan infurmaha b' kera oghla li hija ma setghetx

thallas. Spjegat li dan gara wara li l-kuntratt kien skada u kienet ghadha qed taccetta l-kera. Imbaghad hija rceviet ittra legali minghand Cauchi sabiex jigu ritornati c-cwievet b' mod immedjata. Hija bdiet thallas il-kera l-qorti. Ikkonfermat li hija ffirmat kuntratt mal-Awtorita' tad-Djar. Ezebiet kopji tal-ktieb tal-kera. Ikkonfermat li l-ahhar darba li giet accettata l-kera kien fil-25 ta' Awissu 2018. Hija ntalbet li thallas kera ta' EUR 800 fix-xahar u li l-kuntratt kellu jiggedded minn sena ghal sena.

In **kontroezami,** hija kkonfermat il-firma li hemm fil-kuntratt ta' lokazzjoni ezebit a fol 8 tal-process. Ikkonfermat li hija kienet taf li l-post krietu mill-2013 sal-2018. Meta marret l-Awtorita' tad-djar,hija urithom il-kuntratt tal-kera. Cahdet li talbuha kopja ta' xi tigdid tal-kera. Spjegat li hija setghet tiehu l-iskema imma riedet tibbenifika minnha ghal ghaxar snin. Spjegat li qalulha tkellem lil sid u hi hekk ghamlet fejn dan serrhilha mohha li kien ser iggeddilna l-kuntratt. Hija spjegat li ma talbitx lis-sid jibdlilha xi parti mill-kuntratt tal-kera. Ikkonfermat li l-Awtorita' tad-Djar ma talbuha l-ebda dokument fir-rigward tal-kundizzjoni dwar l-ghaxar snin. Spjegat li Thomas Cauchi miet xi snin ilu. Sostniet li Cauchi kien offra biex tixtri dan il-post izda hija kienet qed taghmel il-preparamenti tat-tieg u ma setghetx.

Spjegat li meta miet Thomas Cauchi, hija baqghet thallas il-kera u s-Sinjura Cauchi qatt ma talbitha biex iggeddu l-kirja b' kera gholja jew alternattivament taghtiha lura c-cavetta. Insistiet li din baqghet tiehu l-kera u taccetta l-kera.

Mario Magro in rapprezentanza ta' l-Awtorita' tad-Djar xehed fil-11 ta' Frar 2019 fejn spjega li sab applikazzjoni fl-2013 sabiex tirranga proprjeta' in kwistjoni. Spjega li l-kriterji sabiex din l-applikazzjoni tigi accettata hija li persuna tkun bil-kera u jsir *means test*. L-ghotja tinghata bil-kundizzjoni li jigu ezebiti ricevuti fiskali li jinghataw lura. L-ghotja kienet fuq irrangar u titjib fil-proprjeta'. Spjega li l-Awtorita' titlob li jingiebu provi li l-inkwilin huwa rikonoxxut tramite ircevuti tal-kera jew kuntratt tal-kera. Spjega li ma hux necessarju li l-kera tkun ghal certu tul ta' zmien. Madanakollu, hemm kundizzjoni li f' kaz li l-inkwilina ma tibqax tghix fil-proprjeta' ghal ghaxar snin minn mindu tiehu s-sussidju, is-sussidju jkollu jigi rifuz. Dan jigi verifikat billi jiccekkjaw il-karta ta' l-identita'. Spjega li mhuwiex rekwizit li l-kunsens tas-sid tal-post jaghti l-kunsens ghal din l-iskema bil-miktub.

In **kontroezami,** huwa obbliga ruhu li jipprezenta kopja ta' l-applikazzjoni li saret mil-intimata.

Mario Magro pprezenta ukoll affidavit li fih spjega li ra l-applikazzjoni bin-numru ADP 56/2013 tas-Sinjura Francesca Zammit u ma sab l-ebda dokumen fl-applikazzjoni li jindika li s-sid tat il-kunsens bil-miktub lill-applikanta sabiex isiru xogholijiet fir-residenza 58 Triq il-Madonna tal-Hniena, Zejtun.

Mananni Zammit xehdet permezz ta' affidavit fejn qalet li hija tigi omm l-intimata. Hija kienet marret ma' bintha fil-post in kwisjtoni qabel ma' krietu. Spjegat li l-post ma kienx mizmum tajjeb u kellu bzonn hafna spejjez. Spjegat li huma gew murija l-fond mill-inkwilin precedenti u imbaghad jumejn wara marru jkellmu lis-sid u cioe' Thomas Cauchi. Spjegat li Cauchi kien ikellmek mid-dar tieghu minn go tieqa u accetta li l-post jinkera b' kera ta' EUR 120 li tizdied EUR 20 kull tlett snin. Bintha hadet ic-cavetta minghand l-inkwilin precedenti u ffirmat kuntratt ta' kera ghal hames snin. Il-post kellu hafna hsarat billi kien bla madum, wires mikxufin u la kien hemm aperturi u lanqas banju u toilet. Hija applikat ma' l-Awtorita' tad-Djar biex tiehu l-fondi. Spjegat li hija marret maghha ghand l-Awtorita' tad-Djar u dawn qalulha li biex tikkwalifika ghall-ghajnuna ried ikollha kirja minima ta' 10 snin. Hija kienet marret maghha tkellem lil Thomas Cauchi fejn dan gie nfurmat li bintha kienet ser tapplika ghal skema biex tirranga l-post. Cauchi ma oggezzjonax u meta bintha qaltlu li biex tapplika, il-kirja kellha tkun ghal 10 snin, Cauchi accetta verbalment sabiex il-kera tigi mgedda ghal darba. Spjegat li Cauchi kien offra li meta l-post jigi rrangat, huwa kien ser joffri li dan jinbiegh lil bintha ghal prezz ta' EUR 60,000. Spjegat li bintha kienet imbaghad applikat ghall-ghajnuna ta' l-awtorita' tad-djar u nghatat tali ghajnuna.

Ikkunsidrat

Illi l-azzjoni attrici qed issir stante li l-attrici qed tallega li l-lokazzjoni in kwistjoni ghandha tigi terminata a tenur ta' l-artikolu 46 tal-kap 69 stante li t-terminu ta' lokazzjoni skada u ghalhekk qed jintalab li l-istess konvenuti jigu zgumbrati mill-istess fond.

Illi l-konvenuti qed isostnu li fil-mument li r-rikorrenti baqghu jaccettaw il-kirja wara li skada l-kuntratt lokatizju, il-kirja giet imgedda u l-kuntratt rinovat bl-istess kundizzjonijiet ghall-perijodu iehor ta' hames snin. Gie eccepiet ukoll li l-intimati applikaw ghal sussidju minghand l-Awtorita' tad-djar li jinghata biss jekk il-kirja tkun ghal perijodu minimu ta' ghaxar snin u kwindi dan seta' jsir biss bil-kunsens tas-sid tal-post.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li Thomas Cauchi u r-rikorrenti martu dahlu fi ftehim ma' l-intimata fil-15 ta' April 2013, skond liema r-rikorrenti flimkien ma'

zewgha kriet lill-konvenuta l-fond de quo versu l-kera ta' mija u ghoxrin Ewro (EUR 120) fix-xahar pagabbli kull xahar bil-quddiem u dan ghal perijodu ta' hames snin, izda l-kera kellha tizdied ghal EUR 140 fix-xahar fir-raba' sena jigifieri fil-15 ta' April 2016. Tali ftehim kien jaghlaq fl-14 ta' April 2018, pero` irrizulta mill-provi li wara l-istess data, ir-rikorrenti baqghet tircievi l-kera ta' EUR 140. Mill-ircevuti a fol 85 sa 87 tal-process, irrizulta li r-rikorrenti accettat minghand l-intimata l-kera ta' EUR 140 ghall-perijodu bejn 15 ta April 2018 sal-14 ta' Mejju 2018; EUR 140 ghall-perijodu bejn 15 ta' Mejju 2018 u 14 ta' Gunju 2018; EUR 140 ghall-perijodu bejn 15 ta' Gunju 2018 sal-14 ta' Lulju 2018; EUR 140 ghall-perijodu bejn 15 ta' Lulju 2018 sal-14 ta' Awissu 2018 u EUR 140 ghax-xahar ta' Awissu li gie mhallas sal-15 ta' Awissu 2018.

Illi fil-5 t' Ottubru 2018 intbaghtet ittra legali lill-intimati fejn l-intimati ntalbu jirritornaw ic-cwievet tal-fond minghajr aktar dewmien. L-intimati rrispondew permezz ta' *email* fit-8 ta' Ottubru 2018 fejn ikkontestaw tali talba. Il-konvenuti xorta baqghu jokkupaw l-istess fond u fit-18 ta' Ottubru 2018 saret din il-kawza.

Il-Bord iqies li permezz tal-Att Numru XXXI tal-1995, kiri ta' xi dar li sar fl-1 ta' Gunju 1995 jew wara dik id-data ma baqghax protett skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 5, 10 u 11 tal-Kap 158 (Art 16 tal-Kap 158 – Att dwar id-Dekontroll tad-Djar) u d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 lanqas ghalhekk baqghu japplikaw ghall-kiri ta' fond fil- u wara l-1 ta' Gunju 1995 (Art 46 – Kap 69 – Att Dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Bini). In fatti, skont l-artikolu 46 tal-Kap 69 tal-Ligjiet ta' Malta:

> *"(1) Id-disposizzjonijiet ta' qabel ta' din l-Ordinanza magħandhomx ikunu japplikaw għall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta'Ġunju, l995 jew wara dik id-data:Iżda l-artikoli 16 sa 45 għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet kollha li jsiru wara l-1 ta' Ġunju, 1995.*
>
> *(2) Għall-għanijiet ta' dan l-artikolu –*
>
> *(a) il-frażi "kiri" tinkudi kull kirja kif imfissra fl-artikolu44(a), (b) jew (ċ) u tinkludi sullokazzjoni;*
>
> *(b) it-tiġdid ta' kiri fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data (sew jekk dak it-tiġdid ikun wieħed konvenzjonali, legali, konswetudinarju jew xort'oħra) ma għandux jitqies li jkun kiri li jsir fl-1 ta' Ġunju,1995 jew wara dik id-data."*

L-intimati nvokaw l-Artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li fejn isseħħ tiġdid taċitu tal-kirja, dan ikun ghal żmien meqjus kif jingħad fl-Artikolu 1532 tal-Kodiċi Ċivili. Skond l-Artikolu 1568 tal-Kodiċi Ċivili, meta ż-żmien tal-kiri hu preżunt skond l-Artikolu 1532, il-kiri ma jispiċċax bl-egħluq taż-żmien sakemm ma jingħatax il-konġedo bil-modalita' kontemplata fl-istess provvediment. Il-Bord

iqies li kirja li ssir wara Gunju tal-1995 hija biss ghat-terminu miftiehem, u gheluq dak it-terminu, l-inkwilin irid jizgombra mill-fond. Il-ligi, pero`, tipprovdi, li l-kirja tiggedded ghaz-zmien li hu meqjus il-kera sakemm is-sid ma jaghtix avviz lill-kerrej biex ihalli l-haga (il-"congedo") fl-gheluq taz-zmien tal-kiri (ara artikolu 1536 u 1537 tal-Kodici Civili). Il-kirja, ghalhekk, tibqa' tiggedded sakemm irid is-sid. Madanakollu, fil-kaz odjern il-Bord jaghmel referenza ghas-subartikolu 2 tal-artikoli 1532 u 1536 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn hemm stipulat li tali disposizzjonijiet rigwardanti tigdid tacitu u ghal kemm zmien jitqies li sar il-kiri, ma jgħoddux għall-kirja ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u fond kummerċjali li tiġi fis-seħħ wara l-1 ta' Jannar, 2010. Stante li hawnhekk si tratta proprju ta' kirja li saret f' April 2013, dawn id-disposizzjonijiet tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta ma japplikawx.

Illi ghalhekk gialadarba t-terminu ta' lokazzjoni stipulat fil-ftehim raggunt ma' l-intimata skada u m' hemmx jedd ta' rilokazzjoni ghal tali lokazzjoni li saret f' April 2013, l-ewwel talba tar-rikorrenti timmerita li tigi milqugha.

L-argument imressaq mill-intimati fis-sens li l-applikazzjoni ghal skema mal-Awtorita' tad-Djar sabiex ikunu jistghu jirrangaw id-dar, giet approvata ma taghti l-ebda sostenn lill-intimati. Il-kundizzjonijiet imposti mill-Awtorita' tad-Djar kienu fis-sens li d-dar li fuqha tinghata l-ghajnuna ghandha tigi okkupata u wzata mill-applikanti bhala r-residenza ordinarja taghhom ghal perijodu ta' mhux anqas minn ghaxar snin mid-data tal-pagament finali tax-xogholijiet ta' rrangar u titjib. Dan jidher mill-kundizzjonijiet a fol 42 et seq tal-process u rrizulta wkoll mix-xhieda tar-rapprezentant tal-Awtorita' tad-Djar. Irrizulta mix-xhieda prodotta li Thomas Cauchi allegatament ta l-kunsens tieghu lill-intimata sabiex tapplika ghal tali skema u li imbaghad kien ser igedded il-kera ghal terminu ta' hames snin ohra. Madanakollu, fuq l-applikazzjoni ezebita a fol 102 et seq tal-process, ma hemm l-ebda firma tas-sid tal-post li qed juri l-accettazzjoni tieghu. Lanqas ma gie ezebit xi skrittura li fiha gie redatt bil-miktub il-ftehim verbali li allegatament intlahaq bejn l-intimata u r-ragel tar-rikorrenti.

In oltre, skont il-kondizzjonijiet ezebiti a fol 42 et seq tal-process, l-Awtorita' setghet fid-diskrezzjoni taghha taghti l-kunsens taghha ghal vakar ta' din il-proprjeta' qabel l-gheluq tal-ghaxar snin suggetta ghal kundizzjonijiet li thoss xieraq. Il-fatt li din l-applikazzjoni giet accettata mill-Awtorita' assolutament ma jaghti l-ebda dritt lill-intimati li jibqghu jabitaw f' din id-dar ghal zmien itwal minn dak stipulat fil-kuntratt ta' lokazzjoni.

Fir-rigward tat-tieni talba, dan il-Bord ra li baqghet tithallas is-somma ta' EUR 140 sal-14 ta' Settembru 2018 minkejja li fl-ahhar rcevuta hemm imnizzel li l-kera

thallset sal-15 ta' Awissu 2018. Madanakollu, meta tqabbel l-ircevuta a fol 86 ma' dik a fol 87, jirrizulta li l-ircevuta a fol 87 kellha tkopri mill-15 t' Awissu 2018 sal-14 ta' Settembru 2018. Il-Bord iqies li ghandha tithallas is-somma ta' EUR 140 fix-xahar mill-15 ta' Settembru 2018 sad-data tac-cediment ta' dan il-fond bhala danni ghal kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond.

Decide

Ghaldaqstant, dan il-Bord filwaqt li qed jichad l-eccezzjonijiet imressqa mill-intimati qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti b' dana li fir-rigward ta' l-ewwel talba ghall-izgumbrament jipprefiggi terminu perentorju ta' xahrejn mil-lum filwaqt li fir-rigward tat-tieni talba jikkundanna lill-intimati jhallsu EUR 140 fix-xahar mill-15 ta' Settembru 2018 sad-data tac-cediment ta' dan il-fond. Jordna li l-ispejjez jigu sopportati mill-intimati.

Magistrat Simone Grech