QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)
GHAWDEX

Onorevoli Mhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A. Mag. Jur. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum, l-Erbgha 10 ta' Marzu, 2021

Appell numru: 3/2019
Wara sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera Tribunal ta' datata
17 ta' Novembru, 2020

Frances Axiaq (KI 449986M) u permezz ta' digriet tal-Bord tal-05 ta' Dicembru 2019 giet awtorizzata korrezzjoni fl-okkju li gie jaqra Frances Axiaq (KI 449986 M) ghan-nom u in rapprezentanza tal-imsiefer John Muscat

vs.

(i) Caroline Ann Floyd (KI 69852 A)
(ii) John Bryan Delanye (KI 73361 A)

Il-Qorti

1. Illi permezz tar-rikors tal-appell odjern l-intimati appellanti Caroline Ann Floyd u John Bryan Delaney appellaw minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-17

ta' Novemnru, 2020 li permezz taghha l-Bord cahad it-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimata, laqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u ordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond bl-isem 'Ta Klementa', Triq Birbuba, Gharb, Ghawdex, iffissa terminu perentorju ta' tletin jum ghall-izgumbrament, laqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u ordna lill-intimati jikkonsenjaw lir-rikorrenti c-cwievet tal-fond fl-istess terminu, laqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u ordna lill-intimati flimkien u in solidum bejniethom ihallsu lir-rikorrenti arretrati ta' kera minn Dicembru 2018 sad-data tad-decizjoni ammontanti ghal sitta u tletin Elf Euro (€36,000) u wkoll ordna li l-intimat ihallsu l-kont tas-servizzi tad-dawl u ilma indikat li sat-28 ta' Mejju 2020 kien jammonta ghas-somma ta' elfejn, tlietmija u disgha u ghoxrin Euro u wiehed u ghoxrin centezmu (€2,329.21), laqa' wkoll it-tieni parti tat-tielet talba u ordna lill-intimati jhallsu l-ammonti dovuti bhala kera u kont tas-servizzi tad-dawl u ilma li jistghu jirrizultaw dovuti oltre d-dati ndikati mill-Bord sad-data tal-izgumbrament effettiv. Bl-ispejjez ta' dawk il-proceduri kontra l-intimati.

2. Illi l-Bord tal-Kera wasal ghad-decizjoni tieghu kif isegwi:

'Ra r-rikors promutur li jgħid hekk:

1. Illi permezz ta' ftehim ta' kera, kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'A', ir-rikorrenti kkonċediet lill-intimati b'titolu ta' kera l-fond,

ossia dar, bl-isem ta' 'Ta' Klementa', lokata fi Triq Birbuba, Għarb, Għawdex, u dan versu l-ammont mensili ta' elf u ħames mitt Ewro (€1500), pagabbli bil-quddiem;

2. Illi l-imsemmi ftehim kien wieħed validu għal tnax-il xahar, u li skada fis-sitta u għoxrin ta' Jannar tas-sena kurrenti (26.01.2019). Minkejja tali skadenza, l-intimati naqsu milli jivvakaw il-fond, fejn għadhom jirrisjedu sal-preżenti ġurnata mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi;

3. Illi, in oltre, l-intimati naqsu milli jħallsu l-kera dovuta għax-xhur ta' Diċembru, Jannar, Frar, Marzu, April, u Mejju, kif ukoll għadd ta' kontijiet relattivi għas-servizzi u konsum tad-dawl u l-ilma, liema ammonti jammontaw għas-somma ta' ħdax il-elf, mija u erbgħa u erbgħin Ewro u erbgħa u disgħin ċentezmu (€11,144.94);

4. Illi l-intimati ġew interpellati għal għadd ta' drabi sabiex iħallsu l-ammonti dovuti minnhom, izda għażlu illi jibqgħu nadempjenti;

5. Illi, similment, l-intimati baqgħu wkoll inadempjenti in segwitu ta' ittra legali mibgħuta lilhom, permezz ta' liema huma ġew interpellati sabiex jizgombraw il-fond fuq imsemmi u jikkonsenjaw lir-rikorrenti kwalunkwe ċwievet tal-istess fond li jinsabu fil-pussess tagħhom;

6. Illi stante l-fatt li l-intimati għadhom sal-lum jokkupaw b'mod abbużiv u llegali l-fond imsemmi, ir-rikorrenti qiegħda tgħaddi sabiex titlob ir-ripreza tal-fond prevja l-izgumbrament tal-intimati, flimkien mal-ħlas dovut mill-istess intimati;

7. Illi sa fejn taf ir-rikorrenti, l-intimati m'għandhomx difiza valida x'jagħtu kontra din it-talba u għal din ir-raġuni t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu milqugħa mingħajr mal-Bord jgħaddi għas-smiegh tal-kawza;

8. Illi r-rikorrenti tiddikjara illi taf b'dawn il-fatti personalment.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bir-rispett illi prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, dan il-Bord joġħġbu:

1. B'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jiddeċiedi illi jilqa' t-talba tar-rikorrenti bid-dispenza tas-smiegħ, u għalhekk jordna lill-intimati sabiex:

(i) Jiżgombraw mill-fond, ossia dar, bl-isem ta' 'Ta' Klementa', lokata fi Triq Birbuba, Għarb, Għawdex;

(ii) Konsegwentement jikkonsenjaw f'idejn ir-rikorrenti ċ-ċwievet tal-imsemmi fond u dan entro terminu qasir u perentorju li jiġi prefiss lilha;

(iii) Iħallsu l-ammonti kollha dovuti in linea ta' kera u ta' servizzi u konsum ta' dawl u ilma, illi sal-lum il-ġurnata jammontaw għal ħdax il-elf Ewro, mija u erbgħa u erbgħin Ewro u erbgħa u disgħin ċentezmu (€11,144.94), u dawk l-ammonti kollha illi jistgħu jirrizultaw dovuti sal-jum tal-izgumbrament.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati li minn issa huma inġunti in subizzjoni, u b'riserva ċara għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti.

Ra illi fis-seduta tal-10 t'Ottubru 2019 il-Bord ikkonceda lill-intimati illi jressqu nota tal-eccezzjonijiet fiz-zmien koncess mil-ligi.

Ra illi l-intimati preżentaw risposta li tghid hekk:

Rat ir-risposta tal-konvenuti kollha u ċioe' ta' Caroline Floyd u ta' John Delaney ipprezentata fit-30 ta' Ottubru 2019 li jgħid hekk:

1. Illi in linea preliminari, in-nuqqas ta' interess ġuridiku da parti tar-rikorrenti ġialadarba l-fond

lokatizju inkera minn ċerta John Muscat mentri l-kawża odjerna ġiet intavolata minn ċerta Frances Axiaq;

2. Illi in linea preliminari wkoll u mingħajr preġudizzju għall-premess, in-nullita' tal-azzjoni attriċi stante illi l-mod kif ġiet ifformulata t-talba attriċi hija difettuza in kwantu din titlob biss u mill-ewwel ir-ripresa tal-pussess tal-fond lokatizju u l-izgumbrament – haġa li ma tistax tintalab qabel ma ssir ukoll talba ġudizzjali għax-xoljiment tal-kirja;

3. Illi fil-mertu mbagħad, u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talba promossa mir-rikorrenti hija għal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda; dan kif sejjer jirrizulta dettaljatament fil-mori ta' din il-proċedura;

4. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-attriċi illi hija minn issa nġunta in subizzjoni.

Ra il-verbal tal-05 ta' Diċembru 2019 fejn Dr. Damien Bigeni għall-intimati rtira l-ewwel eċċezzjoni preliminari izda zamm ferm il-kap tal-ispejjez.

Ra l-atti.

Sema' l-provi.

Ra u qies il-provi u dokumenti kollha prodotti.

Ra illi fis-seduta tat-08 t'Ottubru 2020 il-partijiet iddikjaraw illi ser jistriehu fuq id-dokumenti nseriti fl-atti u li r-rikors jista' jibqa' differit ghas-sentenza.

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

Ikkunsidra:

Illi din il-kawza kienet giet ipprezentata taht l-Artiklu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-ewwel talba kienet talba ghad-dispensa tas-smiegh. Illi din it-talba kienet giet michuda u l-Bord fis-seduta tal-10 t'Ottubru 2019 kien ikkonceda lill-intimati illi jressqu nota tal-eccezzjonijiet, konsegwentament l-ewwel talba tar-rikorrenti giet deciza.

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-qosor

Ir-rikorrenti fil-qosor qed jitolbu (1) l-izgumbrament tal-intimati mill-fond mertu tal-kawza u (2) il-konsenja lilhom mill-intimati tac-cwievet tal-imsemmi fond u dan fi zmien qasir u perentorju u (3) il-hlas tal-arretrati tal-kera tal-fond lilhom mikri u tas-servizzi u konsum ta' dawl u ilma u dawk l-ammonti kollha illi jistghu jirrizultaw dovuti sal-jum tal-izgumbrament. U bl-ispejjez kontra l-intimati.

L-intimati jeccepixxu (1) nuqqas ta' interess guridiku tar-rikorrenti, u (2) in-nullita' ta' l-azzjoni attrici minhabba li ma saritx talba ghax-xoljiment tal-kirja izda saret biss talba ghar-ripreza tal-pussess tal-fond u l-izgumbrament u (3) it-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda.

Provi

Ir-rikorrenti **Frances Axiaq** ipprezentat dikjarazzjoni guramentata flimkien mar-rikors promotur fejn spjegat li:

- hija kienet tiehu hsieb din il-kirja
- sar ftehim ta' kera mal-intimati illi krew il-fond mertu tal-kawza
- il-kera kienet ta' elf u hames mitt Ewro fix-xahar
- l-intimati ma baqghux ihallsu l-kera u baqghu jokkupaw il-fond minkejja diversi nterpellazzjonijiet

• l-intimati lanqas ma kienu qed ihallsu l-kont tad-dawl u l-ilma u r-rikorrenti kellu jhallas dawn il-kontijiet minhabba li kien ircieva avviz ghas-sospensjoni tal-imsemmija servizzi

Ir-rikorrenti xehdet ukoll fis-seduta tas-16 ta' Lulju 2020 fejn spjegat li s-sitwazzjoni kienet ghadha l-istess u l-intimati kienu ghadhom jokkupaw il-fond minghajr ma jhallsu l-kera dovuta u minghajr ma jhallsu l-kontijiet tas-servizzi tad-dawl u l-ilma. Hija prezentat prospett tal-ammont dovut fir-rigward tal-arretrati tal-kera sa dakinhar li xehdet u prospett tal-ammont dovut fir-rigward tas-servizzi tad-dawl u l-ilma sa dakinhar li xehdet.

Illi l-intimat **John Delaney** ipprezenta l-affidavit tieghu permezz ta' nota prezentata fis-seduta tad-09 ta' Settembru 2020. Fl-imsemmi affidavit huwa jghid li kienet thallset l-kera sa Marzu 2019 pero' ma ressaq l-ebda prova ta' tali hlas. Jghid ukoll illi thallset ukoll is-somma ta' sitt mitt Ewro ghas-servizz tad-dawl u l-ilma izda ma ressaq l-ebda prova ta' tali hlas. Dan minkejja li fl-istess seduta l-intimat irriserva li jipprezenta nota fir-registru bi provi dokumentarji fil-mori tad-differiment.

Illi mir-rikors promotur jirrizulta li l-intimati ilhom ma jhallsu kera sa mill-iskadenza dovuta ghax-xahar ta' Dicembru 2018.

Ikkunsidra:

L-Ewwel Eccezzjoni: In-Nuqqas ta' Interess tar-rikorrenti

Illi din l-eccezzjoni gia giet sorvolata bil-korrezzjoni li giet awtorizzata bid-digriet tal-Bord tal-05 ta' Dicembru 2019. Fil-fatt f'dik l-istess seduta din l-eccezzjoni giet irtirata.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord mhux se jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-ewwel eccezzjoni tal-intimati.

It-Tieni Eccezzjoni: In-Nullita' tar-rikors promotur minhabba illi fl-ewwel lok ma ntalbitx ix-xoljiment tal-kirja izda ntalbet biss ir-ripreza tal-fond u l-izgumbrament

Illi dan il-punt diga' gie dibattut diversi drabi fil-Qrati taghna. Il-Qorti kellha diversi okkazzjonijiet fejn esplorat din l-eccezzjoni u waslet ghall-konkluzjoni illi l-fatt li fl-ewwel lok ma tintalabx dikjarazzjoni tax-xoljiment tal-kirja m'ghandux iwassal ghan-nullita' ta' l-azzjoni u dan ghal diversi ragunijiet u cioe':

Fl-ewwel lok l-eccezzjoni tan-nullita' tal-proceduri tista' titressaq b'success f'dawk l-istanzi li tahseb ghalihom il-ligi taht l-Artikli generali u specifici tal-ligi, u din ma hix wahda minnhom.

Fit-tieni lok abbazi tal-principju ta' l-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja u ghall-ispeditezza tal-proceduri, fejn tali eccezzjoni ma ggib l-ebda pregudizzju ghad-difiza tal-intimat, kemm jista' jkun il-Qorti ghandha ssalva l-proceduri li jkollha quddiemha. F'din il-kawza l-intimati gew moghtija l-opportunitajiet kollha sabiex jaghmlu d-difiza taghhom, fil-fatt hekk ghamlu u ressqu wkoll il-provi taghhom u ghalhekk l-fatt li ma ntalbitx ukoll ix-xoljiment tal-kirja ma rreka l-ebda pregudizzju lill-intimati.

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda.

It-Tielet eccezzjoni: It-Talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fid-dritt u fil-fatt

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-intimati ma hallsux ghall-kera dovuta minnhom. Dan jirrizulta minghajr ebda dubju ghall-kera dovuta ghax-xhur wara Marzu 2019, stante illi l-intimati ma gabu l-ebda prova dwar tali hlas u l-ebda kontestatazzjoni ghat-talba ghall-hlas ta' tali kera.

L-istess jinghad ghall-hlas tal-konsum tas-servizzi tad-dawl u l-ilma.

Fl-affidavit tieghu l-intimat jikkontendi biss illi kien sar il-hlas tal-kera dovuta minn Dicembru 2018 sa Marzu 2019 u li kienet thallset is-somma ta′ sitt mitt Ewro ghas-servizzi tad-dawl u l-ilma. L-intimati pero′ ma jgibu l-ebda prova ta′ tali hlas u ghalhekk din id-dikjarazzjoni tibqa′ biss allegazzjoni ta′ hlas mhix sostnuta u pruvata bl-ebda mod. L-intimati kellhom kull opportunita′ li jissoggettaw lir-rikorrenti noe ghall-kontro-ezami u jikkonfrontawha bl-allegazzjoni ta′ tali hlas izda dan ma ghamluhx u ma sar l-ebda kontro-ezami lir-rikorrenti.

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni ma tistax tigi milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed filwaqt illi jichad it-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimati, jilqa′ l-ewwel talba tar-rikorrenti u jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond bl-isem "Ta′ Klementa", Triq Birbuba, Gharb, Ghawdex, u ghal dan il-ghan jiffissa terminu perentorju ta′ tletin jum mil-lum, u jilqa′ t-tieni talba tar-rikorrenti u jordna lill-intimati jikkonsenjaw f′idejn ir-rikorrenti c-cwievet tal-imsemmi fond u dan fl-istess terminu perentorju ta′ tletin jum mil-lum u jilqa′ t-tielet talba tar-rikorrenti u jordna lill-intimati flimkien u in solidum bejniethom ihallsu lir-rikorrenti l-arretrati tal-kera dovuta li minn Dicembru 2018 inkluz sal-lum u cioe Novembru 2020 tammonta ghas-somma ta′ sitta u tletin Elf Ewro kif ukoll jordna lill-intimati jhallsu l-kont tas-servizzi tad-dawl u ilma li sat-28 ta′ Mejju 2020 kien jammonta ghal elfejn u tliet mija u disgha u ghoxrin Ewro u wiehed u ghoxrin centezmu, u jilqa′ t-tieni parti tat-tielet talba u jordna lill-intimati jhallsu wkoll dak l-ammont, tal-kera u tal-kont tas-servizzi tad-dawl u l-ilma li jistgħu jirrizultaw dovuti oltre l-imsemmija ammonti sad-data tal-effettiv zgumbrament.

Bl-ispejjez tal-prezenti procedura u tal-Mandat ta′ Inibizzjoni.′

3. L-appellanti appellaw minn din id-decizjoni permezz ta' rikors datat 30 ta' Novembru, 2020 fejn ressqu aggravju wiehed relatat mal-ammont ta' kera' ordnat li jithallas mill-intimati fid-decizjoni tal-Bord li jmur oltre d-data tal-iskadenza tal-kirja skont il-ftehim u talbu ghalhekk illi din il-Qorti:

'1. Thassar tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata *in toto* u tirrimetti l-atti lura lill-ewwel Onorabbli Bord sabiex jiddeciedi dan il-kaz fit-termini tal-ligi u fit-termini tal-talbiet maghmula; jew

2. Sussidjarjament, sabiex tvarja s-sentenza appellata billi tiddikjara illi ma hemm l-ebda ammont dovut mill-appellanti b'effett mis-26 ta' Jannar 2019 'il quddiem in linea ta' kera u/jew in linea ta' kumpens ghall-okkupazzjoni illegali.'

4. L-appellata laqghet ghall-appell billi sostniet illi s-sentenza appellata hija wahda gusta u timmerita konferma fl-interezza taghha. Ziedet li l-appell huwa wiehed frivolu u vessatorju ntiz biss biex l-appellanti jissoktaw bl-okkupazzjoni abbuziva u llegali tal-fond in kwistjoni bi pregudizzju tas-sid. Ziedet ukoll illi ghall-kuntrarju ta' dak espost fl-appell, it-talbiet originali quddiem il-Bord

jinkludu talba ghall-hlasijiet kollha dovuti sal-jum tal-effettiv zgumbrament u temfasizza fuq id-diskrezzjoni tal-Bord li jakkorda l-ammonti meqjusa dovuti skont il-kaz. Talbet ghalhekk li din il-Qorti tikkonferma d-decizjoni appellata.

5. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tal-konsulenti legali tal-partijiet fis-seduta tat-13 ta' Jannar, 2021 u ddifferiet l-appell ghal-lum ghad-decizjoni.

6. Illi fil-qosor jirrizulta li dan il-kaz jitratta kirja ta' fond residenzjali bl-indirizz 'Ta Klementa', fi Triq Birbuba, Gharb, Ghawdex liema kirja saret mir-rikorrenti appellata lill-appellanti ntimati permezz ta' skrittura esebita a fol. 4 tal-process u li minnha jirrizulta li l-kera kienet ghall-perjodu ta' tnax-il xahar li bdew jiddekorru minn nhar is-27 ta' Jannar, 2018. Il-kera dovuta kienet dik ta' elf u hames mitt Euro (€1,500) kull xahar bil-quddiem. Ir-rikorrenti appellata allegat quddiem il-Bord li ghalkemm skont l-iskrittura l-kirja skadiet nhar is-26 ta' Jannar, 2019, l-appellanti ntimati naqsu milli jivvakaw il-fond u wkoll naqsu li jhallsu l-kera dovuta minn Dicembru 2018 'il quddiem u wkoll il-kontijiet relattivi ghas-servizz tal-konsum tad-dawl u ilma. Ir-rikorrenti appellata sostniet li l-intimati baqghu jokkupaw il-fond sad-data tal-prezentata tar-rikors quddiem il-Bord w'ghalhekk talbet li l-intimati appellati jigu zgumbrati, jigu ordnati

jikkonsenjaw ic-cwievet tal-fond u wkoll fit-tielet talba talbet kif isegwi:

'Ihallsu l-ammonti kollha dovuti in linea ta' kera' u ta' servizzi u konsum ta' dawl u ilma, illi sal-lum il-gurnata jammontaw ghal hdax-il Elf Ewro, mija u erbgha u Erbghin Ewro u erbgha u disghin centezmu (€11,144.94), u dawk l-ammonti kollha illi jistghu jirrizultaw dovuti sal-jum tal-izgumbrament.'

Ghal dak li huwa mertu tat-talbiet tar-rikorrenti appellata l-intimati appellanti eccepew li t-talba promossa mir-rikorrenti hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda.

6. Illi l-uniku aggravju mressaq mill-intimati appellanti jaqra kif isegwi:

'(a) Fin-nuqqas tal-ewwel Onorabbli Bord meta dan ordna u kkundanna lill-esponenti appellanti biex ihallsu l-*kera* b'effett sad-data tal-izgumbrament, meta fil-verita u kif ammettiet l-appellata nomine stess il-kuntratt ta' kera ta' bejn il-partijiet ghalaq fis-26 ta' Jannar 2019 u *multo magis* l-ebda kera ma setghet tkun dovuta b'effett mill-imsemmija data tas-26 ta' Jannar 2019 'il quddiem;'

L-appellanti jamplifikaw l-aggravju taghhom billi jsostnu li l-Bord ikkundanna lill-esponenti appellanti sabiex ihallsu l-ammont ta' sitta u tletin elf Ewro (€36,000) in linea

ta' *kera.* Illi dan l-ammont huwa kkalkolat b'effett minn Dicembru 2018 sad-data tas-sentenza appellata u cioe' oltre d-data tal-iskadenza skont l-iskrittura ta' kera. Isostnu li t-terminu *kera* jippresupponi pero' illi hemm ftehim ta' lokazzjoni vigenti bejn il-partijiet u li wara kollox *kera* hija dovuta biss fir-rigward ta' lokazzjoni. Jemfasizzaw li b'effett mis-26 ta' Jannar 2019 'il quddiem, ma kien hemm assolutament l-ebda rabta ta' lokazzjoni bejn l-appellata nomine fuq naha u l-esponenti appellanti fuq in-naha l-ohra. Ikomplu billi jsostnu li l-appellata nomine stess tammetti fir-rikors promotur illi l-ftehim ta' lokazzjoni ghalaq ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi fl-imsemmija data tas-26 ta' Jannar 2019. Ghalhekk jinsistu li ghalkemm il-Bord kellu kull dritt jiddeciedi jaghtix jew le l-kera dovuta b'effett sas-26 ta' Jannar 2019, dan ma seta' qatt jaghti *kera* ghall-perjodu li jmur 'il hinn mill-perjodu tal-ftehim lokatizju. Aktar u aktar meta l-appellanti *ex admissis* ikkonfermaw illi l-kuntratt ta' kera kien ghalaq wara l-imsemmija data.

L-appellanti jzidu li dak sostnut minnhom ma jfissirx illi l-Bord ma kellux diskrezzjoni biex jiffissa somma in linea ta' kumpens izda dan seta' jaghmlu biss kemm-il darba kien hemm talba f'dan is-sens fir-rikors promotur. Jissottomettu li izda l-Bord ma seta' qatt jasal ghad-decizjoni li kien hemm xi kera dovuta b'effett mill-iskadenza tas-26 ta' Jannar 2019 ladarba l-ftehim ta'

lokazzjoni kien ghalaq sa minn dik id-data. Tant hu hekk isostnu l-appellanti li l-Bord lanqas hass il-htiega li jiddikjara fid-decizjoni li l-lokazzjoni kienet qed tigi terminata b'effett tas-sentenza. Ghalhekk jinsistu li s-sentenza appellata hija inkonsistenti fejn minn naha taccetta li l-lokazzjoni skadiet b'effett mis-26 ta' Jannar, 2019 u minn naha l-ohra ordna l-hlas ta' kera oltre l-istess data. L-appellanti jzidu li fir-rikors promotur anqas ma kien hemm talba sabiex jigi ffissat u likwidat ammont in linea ta' okkupazzjoni llegali u konsegwentement ma ghandu jkun hemm l-ebda ammont iffissat f'dan ir-rigward.

7. Illi dwar l-ammont li minnu l-appellanti qed jappellaw id-decizjoni tal-Ewwel Bord taqra kif isegwi:

'u jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u jordna lill-intimati flimkien u in solidum bejniethom ihallsu lir-rikorrenti l-arretrati tal-kera dovuta li minn Dicembru 2018 inkluz sal-lum u cioe' Novembru 2020 tammonta ghas-somma ta' sitta u tletin Elf Ewro . . . . u jilqa' t-tieni parti tat-tielet talba u jordna lill-intimati jhallsu wkoll dak l-ammont tal-kera . . . . li jistghu jirrizultaw dovuti oltre l-imsemmija ammonti sad-data tal-effettiv zgumbrament.'

Illi jirrizulta li huwa minnu li fid-decizjoni tieghu l-Ewwel Bord irrefera ghall-ammont likwidat dovut bhala 'arretrati ta' kera' u fih inkluda kemm ammonti dovuti ghall-

perjodu ta' validita' tal-iskrittura kif ukoll dawk li jmorru oltre d-data tal-iskadenza u cioe' dik tas-26 ta' Jannar, 2019. *Prima facie* ghalhekk jista' jinghad li l-appellanti jidhru li ghandhom ragun fl-aggravju taghhom.

Il-Qorti izda f'dan l-istadju taghmel referenza ghal dak mitlub fit-tielet talba tar-rikorrenti appellanti fejn apparti li qed jintalab li l-intimati jigu kkundannati jhallsu l-ammonti kollha dovuti in linea ta' kera u ta' servizzi u konsum ta' dawl u ilma sad-data tal-prezentata tar-rikors qed titlob ukoll illi jigu likwidati:

'dawk l-ammonti kollha li jistghu jirrizultaw dovuti sal-jum tal-izgumbrament.'

Illi kif jaqblu l-istess appellanti fl-aggravju taghhom, il-Bord tal-Kera ghandu l-poter fil-ligi li jekk tkun skadiet il-kirja, fid-diskrezzjoni tieghu, jillikwida u jordna hlas ta' danni ghall-okkupazzjoni tal-fond, fejn hafna drabi kif sostnut f'diversa gurisprudenza, dawn id-danni jigu likwidati f'ammont ekwivalenti ghall-kera li kieku tkun dovuta.

Din il-Qorti ma ghandhiex dubju li parti mit-tielet talba tar-rikorrenti appellata qed tirreferi u titlob appuntu l-likwidazzjoni tal-ammonti ta' danni dovuti ghall-okkupazzjoni tal-fond oltre l-iskadenza tal-kirja u dan apparti l-hlas tal-konsum tad-dawl u ilma. Jirrizulta

ghalhekk li l-izball li sar fid-decizjoni tal-Bord ma kienx il-likwidazzjoni tal-ammont, li huwa in linea mal-gurisprudenza stabbilita', izda li l-Bord sejjah l-ammont hekk likwidat 'arretrati ta' kera' flok danni dovuti ghall-okkupazzjoni tal-fond. Din il-Qorti taqbel li l-ammont likwidat b'effett mis-27 ta' Jannar, 2019 ma jistax jissejjah arretrati ta' kera izda ghandu jissejjah 'danni dovuti ghall-okkupazzjoni tal-fond' u jinkwadra ruhu fit-tielet talba fil-kliem 'dawk l-ammonti kollha illi jistghu jirrizultaw dovuti sal-jum tal-izgumbrament.'

Ghalhekk il-Qorti tqis li l-appell tal-appellanti ghandu jigi milqugh limitatament fis-sens li ghandha ssir distinzjoni bejn dawk l-ammonti dovuti bhala arretrati ta' kera u dawk dovuti bhala danni likwidati ghall-okkupazzjoni llegali filwaqt izda li l-ammont dovut jibqa' dak gia deciz. Stante li effettivament fis-sustanza tad-decizjoni ma jinbidel xejn ghajr in-nomenklatura wzata l-Qorti tqis li l-ispejjez tal-appell ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta w'tiddeciedi dan l-Appell kif isegwi:

Tilqa' limitatament l-aggravju tal-intimati appellanti u tirriforma d-decizjoni appellata f'dik il-parti li tirreferi ghat-tielet talba li ghandha tigi taqra kif isegwi:

'jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u jordna lill-intimati flimkien u in solidum bejniethom ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' sitta u tletin Elf Euro (€36,000) rapprezentanti in parti l-arretrati tal-kera dovuta minn Dicembru 2018 sad-data tal-iskadenza tal-kirja nhar is-26 ta' Jannar, 2019 u fil-bqija rapprezentanti likwidazzjoni ta' danni dovuti lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni llegali tal-fond mill-intimati sa Novembru 2020, kif ukoll jordna lill-intimati jhallsu l-kont tas-servizzi tad-dawl u ilma li sat-28 ta' Mejju 2020 kien jammonta ghal elfejn u tliet mija u disgha u ghoxrin Euro u wiehed u ghoxrin centezmu (€2,329.21). Ulterjorment jordna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti dak l-ammont ekwivalenti ghall-kera mensili izda rapprezentanti danni likwidati u dovuti ghall-okkupazzjoni llegali tal-fond u jhallsu l-kontijiet tas-servizzi tad-dawl u l-ilma li jistghu jirrizultaw dovuti oltre l-imsemmija ammonti gia likwidati f'din id-decizjoni sad-data tal-effettiv zgumbrament.'

Fil-bqija tikkonferma s-sentenza appellata u tichad il-parti rimanenti tal-aggravju tal-appellanti.

Bl-ispejjez tal-appell jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Imhallef

(ft.) Maureen Xuereb
Deputat Registratur

Vera kopja

D/Registratur