BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Josette Demicoli LL.D

Carmel sive Charles u Joseph aħwa Sultana KI rispettivi 209247M u 232250M

vs

Jean Pierre u Charlotte konjuġi Cordina KI rispettivi 579585M u 232250M

Rikors Numru: 50/2018

Illum 16 ta' Mejju 2022

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorrenti ppreżentat fl-4 ta' Mejju 2018 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

1. Illi huma s-sidien tal-fond, u cioe tal-ħanut numru 57 Triq il-Miratur (Gunlayer Street), Floriana FRN 1100;

[1] Fol. 1 sa 4

2. Illi l-istess fond illum jinsab detenut u okkupat mill-intimati konjuġi Cordina mingħajr ebda titolu validu fil-fatt u fid-dritt billi b'titolu ta' kera li kienu jgawdu skada fil-11 ta' Jannar 2018;
3. Illi permezz ta' ittra bonarja tat-28 ta' Lulju 2017, l-intimati gew avzati illi l-kirja ma kinitx serja tigi mgedda wara l-iskadenza taghha fil-11 ta' Jannar 2018, billi kienu kissru whud mill-kondizzjonijiet stipulati fl-iskrittura lokazzjoni, hawn annessa u mmarkata Dok S1, hawn anness, liema ittra saret ai termini tal-Artikolu 1568 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;
4. Illi din l-ittra tar-rikorrenti kienet intbaghtet b'risposta għall-ittra tal-intimati tal-ewwel ta' Ġunju 2017 (01/06/2017) li permezz tagħha kienu avżaw lir-rikorrenti illi huma riedu jġeddu l-lokazzjoni b'effett mit-tnax ta' Jannar tas-sena 2018, Dok S1A hawn anness;
5. Illi l-allura kirja kienet regolata permezz ta' skrittura privata tat-tnax ta' Jannar 2015 (12/01/2015) hawn annessa u mmarkata Dok S2;
6. Illi l-intimati kissru l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni billi għamlu alterazzjonijiet irriversibbli fil-fond mingħajr il-permess espress tal-esponenti bi ksur tal-Art 9 (a) tal-Kapitolu 69, skont rapport tal-perit ex-parte Daniel Grima Dok S2, hawn anness;
7. Illi oltre l-intimati wahhlu air kondixxiner fuq il-faċċata tal-fond mingħajr il-kunsens tas-sidien, u mingħajr il-permessi relattivi tal-awtoritajiet kompetenti, tant li l-istess intimati ġew ordnati mill-Awtorita' Dwar l-Ippjanar sabiex ineħħuh, kif fil-fatt kellhom jagħmlu;
8. Illi fl-ittra 'de quo' l-intimati gew avżati illi kemm-il darba ma jirritornawx l-imsemmi ħanut lir-rikorrenti fit-12 ta' Jannar 2018, gja mill-istess jum kienu sejrin jibdew jeħlu penali ta' mija u ħamsin Euro (€150.00) kuljum għal kull ġurnata ta' dewmien; u inadempjenza;
9. Illi l-intimati fil-fatt, ħallsu lir-rikorrenti Carmel u Joseph Sultana s-somma ta' €88.33 bħala hdax-il (11) jum kera bil-quddiem mill-ewwel (1) ta' Jannar 2018 sal-ħdax (11) ta' Jannar 2018, meta tiskadi l-kirja;

10. Illi r-rikorrenti tterminaw il-kirja tal-fond imsemmi u talbu r-restituzzjoni taċ-ċwievet bil-pussess vakanti Dok S1, hawn anness;

11. Illi cio' nonostante l-intimati baqgħu inadempjenti u għadhom jiddetjenu l-ħanut kontra r-rieda u l-volonta' tar-rikorrenti, u għalhekk ir-rikorrenti ppreżentaw protest ġudizzjarju kontra l-intimati fid-dsatax (19) ta' Jannar 2018, liema protest ġie debitament notifikat, Dok S4, hawn anness, li ġie segwit b'ittra bonarja tas-6 ta' Frar 2018 Dok S5 hawn anness;

12. Illi konsegwentement jeħtieġ illi l-kirja in kwistjoni tiġi maħlula u l-intimati, li sallum għadhom fil-pussess tal-fond de quo, jiġu ordnati sabiex f'qasir u perentorju jizgombraw u jivvakaw mill-fond de quo u jirrilaxxaw il-pussess liberu u vakanti tal-fond bin-numru 57 Triq il-Miratur (Gunlayer Street), Floriana FRN 1100 favur ir-rikorrenti;

13. Illi r-rikorrenti jaħilfu fuq il-fatti fuq imsemmija personalment;

Jghidu għalhekk l-intimati għaliex dan l-Onorabbli Bord ma għandux, prevja kull dikjarazzjoni meħtieġa u mogħtija l-provvedimenti kollha opportuni:

14[a]) Jiddikjara illi l-kirja relativa u cioe tal-ħanut numru 57, Triq il-Miratur (Gunlayer Street), Floriana FRN 1100; Malta bħala xolta u terminata u li l-intimati m'għandhomx titolu sabiex jibqgħu jokkupaw l-istess fond;

b) Jordna lill-intimati, sabiex fi żmien qasir u perentorju li għandu jiġi ffissat għal dan l-iskop, jitilqu u jizgombraw mil-fond, u cioe' il-ħanut numru 57, Triq il-Miratur (Gunlayer Street), Floriana FRN 1100; u jirrilaxxaw il-pussess vakanti tal-istess fond favur ir-rikorrenti;

c) Jillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti għad-detenzjoni llegali tal-istess a bażi ta' kumpens ta' mija u ħamsin Ewro (€150.00) għal kull gurnata ta' dewmien u inadempjenza, gja mit-12 ta' Jannar 2018 sal-ġurnata tal-iżgumbrament effettiv tagħhom;

d) Tikkundanna lill-istess intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez, kompriżi dawk tal-ittri bonarji tat-28 ta' Lulju 2017 u tas-6 ta' Frar 2018, tal-Protest tad-dsatax (19) ta' Jannar 2018, tal-perit ex-parte u b'riserva ta' kull azzjoni u ta' kull dritt ta' azzjoni spettanti lir-rikorrenti.

Ra r-Risposta[2] tal-intimati preżentata fid-29 ta' Mejju 2018 li permezz tagħha eċċepew li:

1. Illi fl-ewwel lok u preliminarjament, l-azzjoni tar-rikorrenti hija bażata fuq kawżali kunfliġġenti u nkompatibbli, u ċioe' t-terminazzjoni tal-kirja minħabba żmien u t-terminazzjoni tal-kirja minħabba ksur tal-kondizzjonijiet, u għalhekk l-istess azzjoni hija nsostenibbli a tenur tal-prinċipju *electa una via non datur recursus ad alteram*.

2. Illi bla preġudizzju għall-premess, u fit-tieni lok, il-kirja konċessa permezz ta' l-iskrittura privata datata 12 ta' Jannar 2015 għadha fis-seħħ u hija valida u vinkolanti fuq il-kontendenti, in kwantu l-eċċipjenti eżerċitaw id-dritt tagħhom skond l-istess skrittura li jipprorogaw il-kirja sal-11 ta' Jannar 2021, u għaldaqstant il-premessa tar-rikorrenti li l-eċċipjenti m'għandhomx titolu validu biex jokkupaw il-fond mikri lilhom hija ħażina u għandha tiġi riġettata.

3. Illi fit-tielet lok u bla ħsara għall-premess, la darba l-kirja konċessa lill-eċċipjenti għadha fis-seħħ, u se tibqa' fis-seħħ sakemm tiskadi fil-11 ta' Jannar 2021 jew sakemm tiġi terminata b'sentenza definittiva, ir-rikorrenti m'għandhom ebda jedd jippretendu jew jitolbu kumpens għal detenzjoni llegali, billi m'hemm ebda detenzjoni llegali.

4. Illi fir-raba' lok u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-kirja meritu ta' din il-kawża m'hijiex regolata bid-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitlu 69 tal-liġijiet ta' Malta), u għalhekk l-azzjoni tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

[2] Fol. 24 sa 25

5. Illi fil-ħames lok, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti m'għamlu l-ebda alterazzjonijiet irriversibbli fil-fond mikri lilhom.

6. Illi fis-sitt lok, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, l-azzjoni attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt billi kull alterazzjoni mwettqa mill-eċċipjenti hija ta' entita' żgħira, faċilment ripristinabbli u intiża sabiex twassal għall-aħjar godiment tal-kirja, u kwindi skond ġurisprudenza prevalenti ma twassalx għas-sanzjoni tat-terminazzjoni tal-kirja.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Ra d-dokumenti ppreżentati mill-partijiet.

Sema' lix-xhieda mressqa minnhom.

Ra s-sottomissjonijiet bil-miktub magħmula mill-intimati.

Ikkunsidra

Permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti talbu lil dan il-Bord jiddikjara li l-kirja tal-ħanut mikri lill-konvenuti hija xjolta u terminata minħabba allegat ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja, u li nonostante li ġew intimati biex jizgumbraw huma baqgħu jokkupaw il-fond bla titolu. Talbu għalhekk l-iżgumbrament u li dan il-Bord jillikwida kumpens dovut għad-detenzjoni llegali tal-fond ossija €150 għal kull ġurnata ta' dewmien u inadempjenza mit-12 ta' Jannar 2018 sal-iżgumbrament effettiv.

L-intimati laqgħu għal tali talbiet permezz ta' diversi eċċezzjonijiet li permezz tagħhom oġġezzjonaw għall-istess talbiet.

Permezz ta' affidavit konġunt, ir-rikorrenti aħwa Sultana jixhdu li l-ħanut inkwistjoni huwa tagħhom. Fit-12 ta' Jannar 2015 kienu krewh lill-intimat[3]. Ifissru li fost diversi kundizzjonijiet kienu għamluha ċara li huwa ma setax imiss il-ġebla u ma setax ibaqqanha. L-intimat injora tali kundizzjoni għaliex kontra r-rieda tagħhom baqqan il-ħitan kemm ta' barra kif ukoll ta' ġewwa. B'żieda ma dan huwa waħħal kompressur għall-airkondixin mal-faċċata bil-brackets u taqqab l-arkata biex igħaqqdu mal-indoor unit bil-mogħdija ta' pjanijiet. Igħidu li tal-MEPA ħegħlu lill-intimat ineħħi l-installazzjoni llegali. Għall-bżonnijiet tiegħu għamel xi 120 toqba fil-faċċata, waħħal vit tal-ilma. pajpijiet, rope lights, cables, burglar alarm, cctv cameras u back-lit menu displays.

B'hekk fit-12 ta' Settembru 2016, fuq inkarigu tagħhom, l-avukat bagħat ittra reġistrata lill-intimat fejn ġibdu l-attenzjoni tiegħu għal dawn in-nuqqasijiet[4].

Fl-1 ta' Ġunju 2017, l-intimati Cordina permezz ta' ittra mibgħuta għan-nom tagħhom minn Nutar infurmaw lir-rikorrenti li riedu jestendu l-kirja għal tlett snin oħra[5] .

Permezz ta' ittra tat-28 ta' Lulju 2017, permezz tal-avukat tagħhom , l-intimati ġew infurmati li r-rikorrenti ma kienux se jġeddu l-kirja billi kien hemm ksur tal-kundizzjonijiet miftehma u l-istess rikorrenti ppreżentaw protest ġudizzjarju, u l-intimati Cordina ppreżentaw kontro-protest.

L-aħwa Sultana komplew li f'Marzu 2018 aċċeda l-Perit Daniel Grima u ħejja rapport. Igħidu li l-aħħar skadenza ta' kera, fis-somma ta' €88.33, tħallset fil-11 ta' Jannar 2018 u din għall-perjodu mill-1 ta' Jannar 2018 sal-11 ta' Jannar 2018.

---

[3] Dok CS2
[4] Dok SB
[55] Dok SIA a fol 7

Carmel Sultana in kontro-eżami[6] qal li l-affidavit ippreparah huwa u li dak li tniżżel kien jafu huwa. Ikkonferma li huwa rċieva l-ittra tal-intimati mibgħuta min-Nutar. Jaqbel li l-intimati fl-iskrittura kellhom id-dritt li jġeddu l-kirja u dan sas-sena 2018. Huwa qal li m'aċċettawx l-ittra li għat-2018 jerġa jkun hemm tiġdid. Huwa m'aċċettawx għax kisru r-regoli.

Qal li l-intimat daħal fil-ħanut fis-sena 2006 b'titolu ta' kera. Kellu kuntratt differenti u wara ħames snin għamel kuntratt ieħor. Minn dak iż-żmien sa meta mar biex jikri bl-iskrittura tal-2015 ma kienx hemm differenza fl-użu. Huma avżaw lill-intimati b'ittra li kien qed jagħmel ħsarat u ma ġeddewx. Mistoqsi jekk ħuħ u huwa baqgħux jaċċettaw kera mingħand l-intimati, wieġeb li li baqgħu jaċċettaw sal-11 ta' Jannar 2018. It-tlett snin ta' wara ma ġeddewx. Mistoqsi jekk sal-11 ta' Jannar 2018 huwa u ħuħ kienux jafu bl-affarijiet li kien qed jilmenta dwarhom wiġeb fl-affermattiv billi l-affarijiet kienu jidhru. Baqgħu jaċċettaw il-kera sat-terminu lokatizju xorta waħda.

Jikkonferma li l-applikazzjonijiet mal-MEPA saru bil-kunsens tagħhom, iżda mhux li aċċettaw li jsiru x-xogħolijiet kollha li saru mill-intimat. Fis-sena 2006 kiser ċertu regolamenti meta taqqab il-ħajt kollu mad-dawra biex għamlu bil-madum. Dan mingħajr il-permess tagħhom. Biex sar il-madum tbaqqan il-ħajt u dan sar qabel l-2015. Wara 2015 saru t-toqba bl-airconditioner u toqob oħra biex għadda l-elettriku tan-notice board, fustun mad-dawra u vit tal-ilma.

Imbagħad[7] huwa ppreżenta l-ittra tat-12 ta' Settembru 2016[8]. B'kollox għamlu tlett skritturi ta' kirja – 2006, 2012 u 2015. Bejn is-snin 2006 u 2015, l-intimati għamlu alterazzjonijiet biex igħaddu l-kanen u d-dawl. Fisser li qabel ma nkera lill-intimati, il-fond kien qed jinżamm bħala store peress li għandhom ħanut ieħor kantuniera bogħod. Kien miżmum fuq il-ġebla l-antika. Fil-ftehim kien hemm miktub li ma kellu jmiss xejn. L-ewwel għamel

---

[6] 1 ta' April 2019
[77] 26 ta' Ġunju 2019
[8] Dok CS2 a fol 18

zokklu mad-dawra, irrabjaw imma għaddiet. Maż-żmien beda jħaffer u jtaqqab mingħajr il-kunsens tagħhom. Eventwalment għamel l-aircondition wara s-sena 2015 u l-vit u l-fustun mad-dawra kollu tad-dawl. Ma kienux għadhom daħlu għat-tielet skrittura.

Oliver Magro xehed[9] li huwa sab tlett applikazzjonijiet fuq is-sit sottomessi minn Jean Pierre Cordina ossija: (i) PA 3361/2006 sottomessa fl-24 ta' Mejju 2006. Il-permess ħareġ fis-17 ta' Ottubru 2006 għall-bdil ta' użu minn ħanut li mhux qed jintuża għall-confectionery u cafeteria; (ii) PA 5125/2007 sottomessa fl-10 ta' Awwissu 2007 biex ipoġġi l-imwejjed u siġġijiet madwar il-ħanut. Il-permess ħareġ fit-18 ta' Diċembru 2008; (iii) PA 3361/2014 sottomessa fit-8 ta' April 2014 u kien qed jipproponi umbrellel, mwejjed u siġġijiet. Il-permess ħareġ fid-9 ta' Marzu 2015. Ma jirriżultax li qatt kien hemm xi enforcement notice fuq is-sit. Ikkonferma li kien hemm ilment numru 1584/2016 li ġie mwaħħal aircondition mal-faċċata, pero' min-naħa tal-Awtorita' ma ttieħditx azzjoni, u dan billi jista' jkun li kien tneħħa. L-ilment ingħalaq.

Il-Perit Daniel Grima in kontro-eżami[10] xehed li huwa mar darba biss fil-post. Ma jafx kemm kien ilu fil-fond l-intimat. Ir-rikorrenti ma ndikawlux iż-żmien li saru l-affarijiet, iżda seta jinduna bihom billi x-xogħolijiet kienu ta' natura kummerċjali bħala aircondition. Ix-xogħolijiet huma attinenti għall-użu kummerċjali tal-fond. Il-vit kien fuq barra. L-aircondition kellu l-copper wire għaddej minn barra u jgħaddi mill-arkata tal-bieb li kellu jmiss il-ġebla. Kien hemm xi CCTV cameras u xi dwal u xi menus mwaħħlin mal-faċċata. L-aircondition kien illegali fejn kien.

L-intimat fl-affidavit tiegħu xehed li kien missier ir-raġel ta' oħtu li laqqgħu ma' Carmel Sultana u ħuħ. Dawn urewh il-post li kien fi stat ħażin ħafna. Għalkemm kien f'dan l-istat u kien hemm xogħol xi jsir, ftiehem mas-sinjuri Sultana biex jikrih. Ftehmu li permessi u liċenzji jġib kollox huwa. Infatti

[9] 1 ta' April 2019
[10] 28 ta' Ottubru 2019

applika għall-permessi li ħarġu f'Novembru 2006. Sadanittant ta lill-aħwa Sultana somma flus bħala garanzjija li tassew kien se jagħmel il-kuntratt. Kif ħarġu l-permessi, sar il-kuntratt għand in-Nutar Cristina. Wara l-kuntratt, ħallas lill-aħwa Sultana ir-rigal miftiehem LM4,000 u beda jħallas LM 3 kuljum kera.

Fisser li huwa beda jwettaq ix-xogħolijiet sabiex il-post ikun tajjeb għal kafetterija. Kien xtara diversi counters u mobbli oħra u qabbad kaħħal li rranġalu l-intern u l-faċċata fuq il-fil. Ordna l-bibien ta' barra, kif lesta, fetaħ u beda jopera. Fetaħ fit-2 ta' Jannar 2007. Sultana qatt ma lmentaw miegħu dwar ix-xogħolijiet, anzi kienu miftehmin li jsiru. L-intimat xehed li billi investa ammont konsiderevoli ta' flus iddeċieda li jkollu assikurazzjoni fuq il-post u fuq l-oġġetti mixtrija. Meta mar għand il-kumpanija Middlesea Insurance qalulu li biex jassigurawh jeħtieġ li jinstalla fire alarm kif ukoll burglar alarm u CCTV cameras. Ikompli li l-assigurazzjoni rieduh jagħmel fire extinguishers li jaħdmu awtomatikament jekk qatt jaqbad xi nar. Anke l-Awtorita' għat-Turiżmu (li mingħandha ried liċenzja) talbitu jwettaq ċertu modifiki fil-post sabiex ittih liċenzja, inkluż fire extinguishers, kaxxa tal-menu li tintwera mal-faċċata tal-post, menu fuq ġewwa, greenstrap u fire blanket. Dawn l-affarijiet għamilhom wara li fetaħ, billi l-liċenzja kienet soġġetta li josserva dawn il-kundizzjonijiet. Dawn il-kundizzjonijiet wettaqhom mill-ewwel u l-aħwa Sultana qatt ma pprotestaw u dejjem ħallas il-kera regolarment u dejjem aċċettawha.

Wara dan kollu, kien skada l-ewwel kuntratt ta' kera u sar it-tieni wieħed li skada wkoll u sar it-tielet waħda. Matul dan iż-żmien, l-aħwa Sultana kienu jżuru spiss il-ħanut. Igħid li Joseph Sultana kien imur kuljum. Kellu relazzjoni tajba magħhom. Igħid li l-ewwel darba li kellu problemi mar-rikorrenti kien meta għamel l-airconditioner fil-ħanut. Dan kien għamlu f'Ġunju 2016. Wara li waħħlu, l-aħwa Sultana ġieli marru fil-ħanut u kkummentaw pożittivament dwaru. Kien biss f'Settembru li rċieva ittra mingħand l-avukat tagħhom bi protesta dwar dan l-air conditioner.

L-intimat iddikjara testwalment *li l-oġġetti kollha msemmijin mill-Perit Daniel Grima, inkarigat kir-rikorrenti, fir-rapport tiegħu datat 1 ta' Marzu 2018 u eżebit bħala Dok S2A ,ar-rikors li bih inbdiet din il-kawża, u cjoe rope lights, water taps, light fittings, cables/wirings, intruder alarm, CCTV cameras and back-lit menu displays...kollha huma oġġetti li jien għamilt fil-post mikri qabel il-kuntratt ta' kera datat 12 ta' Jannar 2015. Wara t-12 ta' Jannar 2015, l-uniku xogħol ġdid li għamilt kien l-air conditioner, kif semmejt, li qlajtu wara li rċevejt ittra mingħand l-avukat tal-aħwa Sultana.*

Ikompli li skont il-kuntratt tat-12 ta' Jannar 2015 huwa u martu kellhom id-dritt li jġeddu l-kuntratt għal 3 snin oħra, wara l-perjodu inizjali ta' 3 snin, basta javżaw lis-sidien imqar sitt xhur qabel jiskadi l-ewwel perjodu ta' 3 snin. Huma avżaw lis-sidien bl-intenzjoni tagħhom li jġeddu permezz ta' ittra reġistrata li bagħtet in-Nutar Cristina. Mill-iskadenza tat-12 ta' Jannar 2018 'l quddiem ir-rikorrenti bdew jirrifjutaw il-kera u b'hekk iddepożita l-kera fil-qorti.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirriżulta li r-rikorrenti bdew jikru l-fond inkwistjoni lill-konvenut mis-sena 2016. L-ewwel skrittura ġiet iffirmata mal-intimat nhar l-10 ta' Novembru 2016[11]. It-terminu lokatizju kien għal ħames snin bid-dritt li l-inkwilin iġedded għal perjodu ieħor ta' ħames snin purche' javża b'ittra reġistrata almenu sitt xhur qabel ma jiskadi t-terminu.

Ġiet iffirmata skrittura oħra nhar l-10 ta' Jannar 2012[12] bejn ir-rikorrenti u l-intimati. It-terminu lokatizju kien għal 3 snin, bl-istess dritt li l-inkwilini jġeddu l-kuntratt għal 3 snin oħra wara l-perjodu inizjali basta javżaw lis-sidien b'ittra reġistrata almenu sitt xhur qabel jiskadi l-ewwel terminu.

[11] Dok JPC1 a fol 100 tal-proċess
[12] Dok JPC2 a fol 104 tal-proċess

Ġiet iffirmata skrittura oħra nhar it-12 ta' Jannar 2015[13] bejn ir-rikorrenti u l-intimati. It-terminu lokatizju kien għal 3 snin, bl-istess dritt li l-inkwilini jġeddu l-kuntratt għal 3 snin oħra wara l-perjodu inizjali basta javżaw lis-sidien b'ittra reġistrata almenu sitt xhur qabel jiskadi l-ewwel terminu.

Għalhekk l-intimati fl-1 ta' Ġunju 2017 bagħtu avviż lir-rikorrenti li kienu qed jeżerċitaw l-għażla li jġeddu l-kirja tat-12 ta' Jannar 2015 għal 3 snin oħra[14].

Ir-rikorrenti Carmel Sultana kkonferma li huwa rċieva dan l-avviż.

Permezz ta' ittra datata 18 ta' Lulju 2017, ir-rikorrenti infurmaw lill-intimati li kienu qed jirrifjutaw l-estensjoni tal-kirja minħabba ksur tal-klawżola numru 10. Invokaw klawżola numru ħdax u talbu lill-intimati jivvakaw il-fond fit-12 ta' Jannar 2018. Fin-nuqqas ir-rata minn dik il-ġurnata 'l quddiem kienet se tkun €150[15].

L-intimati fl-affidavit tiegħu jikkonferma li r-rikorrenti m'aċċettawx aktar il-ħlas tal-kera mit-12 ta' Jannar 2018, tant li huwa ddepożita l-kera l-qorti.

L-intimati baqgħu fil-fond u minn Dok MS1[16] jirriżulta li taw iċ-ċwievet lill-aħwa Sultana nhar it-12 ta' Jannar 2021 mingħajr preġudizzju għad-drittijiet rispettivi skont il-kawża odjerna.

Invista ta' tali żvilupp jirriżulta li l-ewwel u t-tieni talbiet huma eżawriti. B'dan pero' l-Bord xorta waħda jrid iqis jekk l-intimati baqgħux jokkupaw il-fond mingħajr titolu mit-12 ta' Jannar 2018 sal-iżgumbrament tagħhom kif allegat u dan stante li r-rikorrenti fit-tielet talba tagħhom talbu lil dan il-Bord jillikwida l-kumpens dovut lilhom għal detenzjoni llegali cioe' €150 għal kull ġurnata ta' dewmien u inadempjenza.

---

[13] Dok S2 a fol 5 tal-proċess
[14] Dok S1A a fol 7 tal-proċess
[15] Dok S1 a fol 4 tal-proċess
[16] A fol 167 tal-proċess

Ikkunsidra

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom l-intimati jsostnu li l-azzjoni hija bbażata fuq kawżali kunfliġġenti u nkompatibbli u cioe t-terminazzjoni tal-kirja minħabba kirja minħabba żmien u t-terminazzjoni tal-kirja minħabba ksur tal-kundizzjonijiet u b'hekk l-azzjoni hija nsostenibbli a tenur tal-prinċipju electa una via non datur recursus ad alteram.

Il-Bord mingħajr tlaqliq jinnota li l-mod ta' kif ġie redatt ir-rikors promotur mhu feliċi xejn. Filli jsostnu fil-premessa numru 10 li huma tterminaw il-kirja tal-fond, filli fil-premessa numru 12 jsostnu li jeħtieġ li l-kirja inkwistjoni tiġi maħlula u l-intimati jiġu ordnati li jiżgombraw. Imbagħad fit-talbiet fl-ewwel talba talbu dikjarazzjoni li l-kirja bħala xjolta u terminata u li l-intimati m'għandhomx titolu sabiex jokkupaw il-fond, li tagħti x'tifhem li allura qed jitolbu lil dan il-Bord jiddikjara l-kirja bħala xjolta, u min-naħa l-oħra fit-tielet talba qed jitolbu kumpens għal detenzjoni llegali mit-12 ta' Jannar 2018 li allura jagħti x'tifhem li qed iqisu li l-kirja effettivament ġiet terminata.

Biss pero huwa evidenti li r-rikorrenti qed isostnu li filwaqt li l-intimat eżerċitaw l-opzjoni li jġeddu għal 3 snin oħra liema perjodu kellu jibda jiddekorri mit-12 ta' Jannar 2018 għal 3 snin oħra huwa m'aċċettawx tali tiġdid billi sostnew li l-intimati kisru l-kundizzjonijiet miftehma u għalhekk wara li avżawhom li ma kienux qed jaċċettaw tali tiġdid talbuhom jivvakaw il-fond fit-12 ta' Jannar 2018. Billi l-intimati ma vvakawx ipproċedew għall-iżgumbrament tagħhom.

Għalhekk invista li ma jirriżultawx li l-intimati b'xi mod ġew ippreħudikati, il-Bord se jiċħad tali eċċezzjoni.

Inkwantu għal mertu, l-intimati sostnew li l-kirja kienet għadha viġenti. Fissru li kif kienet miktuba l-ewwel klawżola fl-iskrittura tat-12 ta' Jannar 2015 il-patt kien ċar u limpidu. It-terminu tal-kera kien għal tlett snin, li setgħu jiġġeddu bi tlett snin oħra ad istanza tal-konvenuti, kif fil-fatt sar. L-

uniku kondizzjoni marbuta ma' din l-opzjoni ta' proroga, vestita fl-inkwilini, kienet li l-inkwilini javżaw lis-sidien bl-intenzjoni tagħhom li jipprorogaw din il-kirja permezz ta' ittra reġistrata li tintbagħat lill-istess sidien mill-inqas sitt xhur qabel l-iskadenza ta' dan it-terminu. Jirriżulta fil-fatt, u dan huwa ammess mill-atturi saħansitra fil-premessi tar-rikors promotur tagħhom, li l-konvenuti aderew ruħhom ma' din il-kundizzjoni, u għalhekk il-kirja effettivament ġiet prorogata.

L-intimati komplew isostnu li kif inhi postulata din il-klawżola, l-atturi ma kellhom ebda jedd jew fakulta' sabiex jintromettu ruħhom fid-dritt tal-konvenuti li jipprorogaw il-kirja. Semmai, il-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja kien jintitola lill-atturi sabiex iressqu talba għar-riżoluzzjoni u x-xoljiment tal-kirja.

L-intimati għandhom raġun u dan billi kif inhi postulata l-ewwel klawżola[17], il-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja kellu jwassal lir-rikorrenti biex iressqu talba għar-riżoluzzjoni u xoljiment tal-kirja u mhux li jaqbdu u jitterminaw il-kirja mingħajr ma jadixxu quddiem il-Bord u ma jaċċettawx il-proroga tal-kirja u jqisu li t-terminu lokatizju kien skada.

Fi kwalunkwe każ, anki li kieku, għall-grazzja tal-argument, kellu jiġi aċċettat l-argument tar-rikorrenti li kellhom il-jedd li jirrifjutaw l-opzjoni eżerċitata mill-intimati għat-tiġdid ma rriżultax mill-provi prodotti li kien ikollhom raġun. Hekk kif korrettement sottomess mill-intimati, l-atturi jsemmu li huma għamlu alterazzjonijiet irriversibbli, kif ukoll twaħħil ta' airconditioner fuq il-faċċata tal-fond mingħajr il-permess tagħhom. Dwar dawn l-alterazzjonijiet, l-atturi rreferew għar-rapport tal-Perit Grima fejn fih jissemmew diversi xogħolijiet li saru. Biss pero mix-xhieda in kontro-eżami tal-istess perit, irriżulta li huwa ma kienx jaf meta saru dawn ix-xogħolijiet. L-intimati jsostnu li dawn ix-xogħolijiet kollha msemmija (salv għat-twaħħil

[17] *For the period of three (3) years from today, renewable for one further period of three (3) years at the option of the tenants, provided they give notice to the landlords by registered mail at least six (6) months before the expiry of the term of three (3) years that he is exercising that option.*

tal-kumpressur) saru kollha qabel ma ġiet iffirmata l-iskrittura privata tat-12 ta' Jannar 2015. Għalhekk l-atturi ma jistgħux jistrieħu fuq fatti li seħħew qabel id-dħul fis-sepp tal-kirja viġenti biex jitterminaw dik l-istess kirja. Kien jinkombi fuq l-atturi li jressqu prova li x-xogħolijiet li jsemmu (ħlief għall-kumpressur) saru wara t-12 ta' Jannar 2015. Min-naħa l-oħra l-intimat xehed li dawk ix-xogħolijiet saru kollha meta ħa l-ħanut ossija fis-sena 2007 sabiex il-ħanut jinġieb in adeżjoni mal-ħtiġijiet tal-liċenzi u permessi, kif ukoll dawk il-ħtiġiet imposti mill-kumpanija assikuratriċi.

Il-provi prodotti mill-intimati ma ġewx kontradetti la in kontro-eżami u wisq anqas permezz ta' xi provi oħra.

L-intimat stqarr li l-airconditioner u l-kumpressur sar waqt il-perjodu tal-aħħar kirja. Pero' rriżulta kemm fattwalment kif ukoll mill-ittra mibgħuta mill-avukat tiegħu li dan tneħħa wara li l-atturi lmentaw dwaru.

Il-klawżola invokata mir-rikorrenti kienet tistipula li *the tenants are prohibited from making any alterations to the stone-work of the premises and in particular from chipping or making any other alterations or change to the facade of the tenement.*

Il-Perit Grima in kontro-eżami ikkonferma li x-xogħolijiet li saru mill-intimati kienu attinenti mal-użu kummerċjali tal-fond.

Ma jistax ma jiġix sottolineat li inkwilin għandu dritt, li ladarba kera l-fond għal użu f'dan il-każ ta' kafeteria, jitħalla juża l-fond bħala tali u dan anki b'ameljoramenti li jsiru matul iż-żmien b'rispett naturalment għall-ambjenti tal-fond u bl-obbligu li ma jagħmel xejn li jippreġudika b'xi mod l-istess ambjenti. Oltre dan, ir-rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-kera (għax huma bdew jaċċettawha mingħajr preġudizzju insegwitu għall-ittra datata 12 ta' Settembru 2016) u għalhell huma ġew li aċċettaw l-istess xogħolijiet. Dan apparti l-fatt li, fuq bilanċ ta' probabilitajiet, il-maġġiorparti tax-xogħolijiet twettqu qabel ma ġiet iffirmata l-iskrittura fit-12 ta' Jannar 2015. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw u jinvokaw xogħolijiet li saru qabel u li d'altronde huma kienu ben konxji tagħhom gaħlien kollox kien fid-deher.

Għalhekk filwaqt li l-ewwel żewġt talbiet ġew eżawriti, it-tielet talba tal-atturi sabiex il-Bord jillikwida kumpens għad-detenzjoni illegali tal-fond billi mhiex mistħoqqa se tiġi miċħuda.

Decide

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord filwaqt li jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati, u jiddikjara l-ewwel u t-tieni talba bħala li ġew eżawriti invista li l-intimati rritornaw iċ-ċwievet fit-12 ta' Jannar 2021 u għalhekk il-Bord jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess, u filwaqt li jilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimati, jiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez a karigu tar-rikorrenti.

Dr Josette Demicoli

Maġistrat

Cora Azzopardi

Deputat Reġistratur