BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Elvia Scerri (K.I. 727034M), Raphael De Gabriele (K.I. 103665M), Angele mart Alan Caruana (K.I. 400066M), Aline mart Ernest Barry (K.I. 94270M), Michael De Gabriele (K.I. 238678M) u Mary sive Maria Degabriele (K.I. 573440M) u permezz tad-digriet datat 14 ta' April 2021 l-atti f'isem Elvia Scerri ġew trasfużi f'isem Christopher Richard u Stephanie aħwa Scerri

vs

Paul Agius (K.I. 412747M)

Rikors Numru: 104/2018JD

Illum 10 ta' Novembru 2022

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti[1] li jaqra hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma lkoll proprjetarji tal-fond konsistenti f'maħżen numru 159, Triq Diċembru Tlettax, Marsa gja' 22 Cross Road, Marsa ;

2. Illi dan il-fond ġie fil-pussess tal-intimat wara li l-istess fond kien ġie rekwiżizzjonat mingħand is-sidien mill-Awtorita' tad-Djar fis-sena

[1] Fol. 1 sa 3

1964 u sussegwentement allokat lill-intimat b'kirja għal skopijiet kummerċjali b'kera ta' disgħa u tletin Liri Maltin u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (Lm39.25), illum ekwivalenti għal tlieta u disgħin Euro (€93), kull sitt xhur li kien jitħallas nhar id-19 ta' Mejju u nhar id-19 ta' Novembru, ta' kull sena;

3. Illi r-rikorrenti qatt ma kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom li l-fond de quo jinkera kif fuq premess, iżda ġew sfurzati jagħmlu hekk minħabba l-liġi ta' rekwiżizzjoni viġenti;

4. Illi wara li nħareġ l-ordni ta' derekwiżizzjoni r-rikorrenti interpellaw lill-intimat sabiex jitlaq mill-fond diversi drabi inutilment ;

5. Illi b'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tat-13 ta' April 2018 fl-ismijiet Elvia Scerri et vs Awtorita' tad-Djar et (nru 59/2010JA), kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bħala Dokument 'A', fost affarijiet oħra, ġie deċiż b'mod finali u definitiv fil-konfront ta' l-istess intimat illi : *« … li l-istess konvenut Agius ma jistax jinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-liġi li jimponu fuq is-sid l-obbligu ta' rilokazzjoni forzata biex ikompli jokkupa l-fond… »*

6. Illi b'konsegwenza ta' din is-sentenza għalhekk, kwalsiasi kera li l-intimat seta' kellu fil-fond de quo skada irrimedjabbilment fid-19 ta' Mejju 2018 u għalhekk m'għandu assolutament l-ebda titolu validu fil-liġi biex jibqa' jokkupa u jżomm il-pusses ta' dan il-fond, proprjeta' tar-rikorrenti ;

7. Illi interpellat għal darb'oħra biex joħroġ mill-fond, l-intimat baqa' inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża ;

8. Illi din il-kawża qiegħda ssir mingħajr ebda preġudizzju għal kull dritt li r-rikorrenti jistgħu jkollhom għad-danni u għal kumpens xieraq għall-użu tal-istess fond mill-intimat.

Għaldaqstant u prevja kull dikjarazzjoni opportuna, jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex għar-raġunijiet fuq premessi u dawk kollha li ser jirriżultaw tul it-trattazzjoni ta' din il-kawża, jogħġbu :

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Paul Agius tilef kull dritt li jżomm il-pussess tal-maħżen numru 159, Triq Diċembru Tlettax, Marsa gja 22 Cross Road, Marsa u li qiegħed jokkupa u jiddetjeni l-fond de quo mingħajr ebda titolu validu fil-liġi ;
2. Jordna r-ripreża tal-fond u l-konsegwenti żgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond għar-raġunijiet infraskritti u dana f'terminu qasir u perentorju li jipprefiġġi dan l-Onorabbli Bord ;
3. Jiddikjara illi l-intimat huwa debitur tar-rikorrenti f'dik is-somma li tiġi hekk likwidata ai fini ta' kumpens sia dwar kontinwita' ta' okkupazzjoni sia ghal dawk id-danni li jistgħu jirriżultaw fil-fond u ddikjarat minn dan l-Onorabbli Bord għal dak il-perjodu li fih l-intimat kien qed jokkupa l-fond sad-data tar-rilaxx effettiv lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni ;
4. Jordna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti dak stipulat u dovut ai termini tat-tielet talba.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li huwa minn issa nġunt in subizzjoni u b'riserva għal kull kawża oħra spettanti kontra l-intimat inkluż danni għall-okkupazzjoni illegali.

Ra r-Risposta tal-intimat Paul Agius[2] li permezz tagħha eċċepixxa li:

1. Illi preliminarjament, l-inkompetenza ta' dan il-Bord ratione materie u dan stante illi r-rikors promotur huwa bbażat fuq il-premessa illi l-intimat m'għandu l-ebda titolu fuq il-fond in kwistjoni. Ladarba qed jiġi allegat li m'hemmx titolu allura l-kompetenza hija tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili;

[2] Fol. 61 u 62

2. Illi preliminarjament ukoll in-nuqqas ta' integrita' ta' ġudizzju u dan stante illi fil-proċeduri kostituzzjonali imsemmija fir-rikors promotur ir-rikorrenti sostnew illi huma biss proprjetajri ta' nofs indiviż tal-fond in kwistjoni. Għall-integrita' tal-ġudizzju hemm bżonn li l-kawża tiġi promossa wkoll mill-proprjetarji tan-nofs indiviż l-ieħor;

3. Illi preliminarjament ukoll ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom. Ma kienx rikjest, u fil-fatt ma tressqux, fil-proċeduri kostituzzjonali provi tat-titolu bħalma huwa rikjest f'dawn il-proċeduri;

4. Illi mingħajr preġudizzju u fil-mertu, ir-rikorrenti jridu jippruvaw se mai illi ngħatat il-kongedo skont il-liġi qabel ma skeda l-perjodu relattiv tal-kirja;

5. Illi l-intimat għadu jgawdi minn titolu validu ta' lokazzjoni kif protett mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan stante illi kulma qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza citat mir-rikorrenti huwa "li l-istess konvenut Agius ma jistax jinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-liġi li jimponu fuq is-sid l-obbligu ta' rilokazzjoni forzata biex ikompli jokkupa l-fond". Pero' l-perjodu oriġinali tal-kirja ilu li skada u l-lokazzjoni in kwistjoni diġa' tinsab fi stadju ta' rilokazzjoni. Is-sentenza in kwistjoni imkien ma ddeċidiet illi l-esponent m'għandux jibbenefika mill-protezzjoni taħt il-Kap. 69;

6. Illi mingħajr preġudizzju, l-esponent għandu titolu validu ta' lokazzjoni kif ser jirriżulta waqt is-smiegħ u t-trattazzjoni ta' din il-kawża.

Ra l-ordni tiegħu mogħtija fis-26 ta' Frar 2019 li permezz tagħha ġew allegati mal-atti ta' din il-kawża, l-atti tal-kawża fl-ismijiet **Elvia Scerri et**

vs Awtorita' tad-Djar et (Rik. Nru. 59/2010) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' April 2018.

Ra l-atti kollha hekk allegati.

Ra l-affidavit[3] imressaq mill-intimat Paul Agius.

Ra li, b'Nota ppreżentata fid-29 ta' Settembru 2021[4], l-intimat irtira l-ewwel eċċezzjoni tiegħu dwar l-inkompetenza rationae materiae ta' dan il-Bord.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra li:

Din hija kawża li permezz tagħha r-rikorrenti qed jitolbu li jieħdu lura f'idejhom il-fond 159 (qabel 22), Triq Diċembru Tlettax (qabel Cross Road), Marsa, ħieles minn kull titolu ta' kiri favur l-intimat, wara dak deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' April 2018 fil-kawża intavolata mill-istess rikorrenti odjerni, fl-ismijiet **Elvia Scerri et vs Awtorita' tad-Djar et** (Rik. Nru. 59/2010). Ir-rikorrenti qed jitolbu wkoll li dan il-Bord jillikwida l-kumpens u d-danni li dan il-Bord isib li huma dovuti lilhom mill-intimat sad-data li fiha jieħdu lura l-pussess tal-fond.

Min-naħa tiegħu, l-intimat jiddefendi ruħu kontra dawn it-talbiet fuq binarji differenti. Huwa jtenni li r-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom, sal-livell meħtieġ f'dawn il-proċeduri, li huwa differenti minn dak fil-proċeduri kostituzzjonali; u wkoll li dan il-ġudizzju mhux integru, għaliex ir-rikorrenti għandhom biss kwota indiviża fi proprjeta' mill-fond mertu tal-kawża. Fuq binarju differenti, huwa jinsisti li għandu

---

[3] Fol. 76

[4] Fol. 93

titolu tajjeb ta' kiri, u li l-kirja tieghu diga' tinsab fi stadju ta' rilokazzjoni skond l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69). Jghid ukoll li r-rikorrenti ma tawh ebda kongedo biex din il-kirja tigi terminata.

Ikkunsidra wkoll li:

Il-punt tat-tluq f'dawn il-proċeduri, li qed isegwu dak diga deċiż finalment mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Elvia Scerri et vs Awtorita' tad-Djar et** (Rik. Nru. 59/2010), huwa preċiżament dak deċiż minn dik il-Qorti fuq iż-żewġ binarji li fuqhom l-intimat qed jiddefendi ruħu f'din il-kawża, u senjatament:

(i) dwar il-kwistjoni tat-titolu tar-rikorrenti, u l-jedd tagħhom li jipproċedu kontra l-intimat biex jieħdu lura l-pussess ta' ħwejjiġhom, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha qalet ċar li:

> *'51. ... [G]ħalkemm l-atturi ressqu dokument li huwa relevanti biss għal sehem ta' nofs indiviż tal-fond de quo, l-attriċi Elvia Scerri kienet ċara fix-xhhieda tagħha illi hija kienet wirtet il-fond mingħand il-ġenituri tagħha u illi wara li kien miet missierha, il-post kien vojt u eventwalment ġie rekwiżizzjonat. Mid-dikjarazzjoni causa mortis esebita mar-rikors promotur jirriżulta illi missier Elvia Scerri, Carmelo Degabriele, miet fis-sena 1963 qabel il-fond ġie rekwiżizzjonat, filwaqt li ommha Olga Degabriele mietet fis-sena 2001. Dwar il-fond, l-istess Elvia Scerri xehdet appunti illi 'għand il-papa' [il-fond] kien warehouse'. Jirriżulta wkoll inkontestat illi wara li ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni, kienet Olga Degabriele, omm l-attrici Elvia Scerri, li kienet tirċievi l-kera intiera.*
>
> *52. Għalkemm din il-Qorti taqbel illi dikjarazzjoni causa mortis waħed[h]a ma tiswi[e]x bħala prova ta' titolu oriġinali jew derivattiv, għaliex hija merament dikjaratorja tat-titolu, u minkejja wkoll li ma ġie esebit ebda dokument in kwantu s-sehem ta' Carmelo Degabriele biex jikkonforta x-xiehda tal-imsemmija attriċi u jistabilixxi konklussivament li s-sehem l-iehor ta' nofs indiviż kien jappartjeni lill-imsemmi missierha, din il-Qorti hija tal-fehma li hemm provi sufficjenti għall-finijiet ta' din l-azzjoni biex juru li l-fond jappartjeni kollu kemm hu lill-atturi.*

53. Fir-rigward, il-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet: [i] li l-imsemmija attriċi kienet ċara u inkontradetta fix-xhieda tagħha dwar il-provenjenza tal-fond mill-wirt tal-genituri taħhha; [ii] li, għalkemm ma ġietx esebita l-ordni ta' rekwizizzjoni tal-fond u lanqas l-ordni ta' derekwizizzjoni, jidher mill-assjem tal-provi in atti, illi l-awtoritajiet tal-iStat kienu għarrfu lil Olga Degabriele bil-ħruġ tal-ordni ta' rekwizizzjoni u derekwizizzjoni; [iii] li huwa wkoll inkontestat illi l-inkwilini dejjem ħallsu l-kera lil Olga Degabriele u sussegwentement lill-atturi, u kienu għarrfuhom bħala sidien il-fond tant illi kien offrew lill-imsemmija attriċi awment fil-ħlas tal-kera għall-fond; u [iv] li mill-atti jirrizulta inkontradett li l-atturi u l-awtriċi fit-titolu tagħhom ilhom ormai iktar minn tletin sena jaġixxu bħala sidien tal-fond de quo mingħajr oppożizzjoni jew pretensjonijiet ta' terzi. F'dawn iċ-ċirkostanzi, din il-Qorti tqis li huwa diffiċli ferm tirravviża ipotesi bħal dak kontemplat mill-konvenut u mill-Awtorita' konvenuta, cioe li jista' jkun hemm xi komproprjetarji oħra tal-fond.'[5]

Għalkemm huwa minnu li n-natura ta' dan il-proċediment odjern hija differenti għal kollox mill-proċediment kostituzzjonali għas-salvagwardja tad-drittijiet fundamentali, u għall-għoti ta' rimedju xieraq fejn jinstab li dawn ġew miksura, jibqa' l-fatt li dan il-Bord irid jiddeċiedi t-talbiet imressqa quddiemu fuq il-provi ta' fatt li jissodisfaw il-livell tal-bilanċ ta' probabiltajiet. Diga' l-konkluzjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fil-paragrafu tlieta u ħamsin (53) tas-sentenza tagħha, fuq citat, huma ċari u konklussivi dwar din il-kwistjoni, u ma tressqet ebda prova ġdida fir-rigward li tagħti raġuni lil dan il-Bord jiddipartixxi minnhom. Kontra dak eċċepit mill-intimat, mill-provi mressqa quddiemha u li huma l-istess provi li għandu quddiemu dan il-Bord, il-Qorti Kostituzzjonali kkonkludiet li, aktar iva milli le, ir-rikorrenti odjerni huma l-uniċi sidien tal-fond mertu tal-kawża, u għal snin twal, dan il-fatt kien rikonoxxut mill-intimat ukoll għaliex il-ħlas tal-kera u n-negozjati fuq awment dejjem għamilhom, minn jeddu u mingħajr ebda riżerva, lir-rikorrenti biss.

Din il-konkluzjoni ta' fatt diga', fiha innifisha, hija biżżejjed biex ixxejjen l-argument tal-intimat fis-sottomissjonijiet tiegħu dwar it-tieni eċċezzjoni.

---

[5] Sottolinear tal-Bord

Huwa minnu li l-ġurisprudenza prevalenti tal-Qrati tagħna hija fis-sens li t-talba għax-xoljiment tal-kirja, jew għall-permess biex ma jkunx hemm rilokazzjoni, trid tittressaq mill-komproprjetarji-lokaturi kollha. Pero' din il-posizzjoni legali hija bażata fuq ir-raġunament li t-talba għal tibdil f'relazzjoni kuntrattwali – bħalma hija r-relazzjoni lokatizja – teħtieġ neċessarjament lill-partijiet kollha f'dik ir-relazzjoni għall-integrita' tal-ġudizzju. Imma l-Qrati tagħna dejjem għamlu distinzjoni bejn talba bħal dik u talba għal teħid tad-detenzjoni jew pussess minħabba okkupazzjoni bla titolu, jew uzurpazzjoni[6], f'liema xenarju dejjem irritenew li kull wieħed mis-sidien – waħdu, u mingħajr il-parteċipazzjoni tal-bqija tal-komproprjetarji – jista' jfittex li jinforza l-jedd tiegħu kontra l-okkupant bla titolu. Dana għaliex, f'dan l-aħħar xenarju, il-bażi tal-azzjoni mhix il-kuntratt, imma l-abbuż tad-dritt; u kull min juri li għandu dritt legali, u jipprova li qed jiġi preġudikat fit-tgawdija ta' dak id-dritt bl-aġir illegali u abbużiv ta' ħaddieħor, jista' jipproċedi għar-reintegrazzjoni, indipendentement minn dawk kollha li jista' jkollhom dritt ugwali u li setgħu kienu preġudikati bl-istess aġir.

Ir-rikorrenti jikkontendu li, wara l-ġudikat fl-ismijiet **Elvia Scerri et vs Awtorita' tad-Djar et** (Rik. Nru. 59/2010), mogħti mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' April 2018, ma reġax kien hemm rilokazzjoni tal-fond in kwistjoni fil-Marsa, favur l-intimat, u konsegwentement il-kirja spiċċat fl-għeluq tal-iskadenza korrenti fid-data tas-sentenza msemmija. Dik l-iskadenza jidher li għalqet fid-19 ta' Mejju 2018, u cioe aktar minn tlett snin u nofs ilu. Għalhekk, meta ġiet preżentata t-talba odjerna, dik il-kirja kienet diġa' spiċċat.

L-intimat jikkontendi wkoll li r-rikorrenti ma tawh ebda kongedo, u li għalhekk il-kirja tiegħu – li diġa' kienet fi stadju ta' rilokazzjoni bis-saħħa tal-Kap. 69 – baqgħet tiġi mġedda favur tiegħu sa issa, u għalhekk għad

---

6 Ara **Vincent Agius pro et noe vs Mario Borg et**, Prim'Awla, 28.3.2003; ara f'dan is-sens ukoll **Carmelo Scicluna vs Rosina Azzopardi noe**, Appell, 3.4.1964; **Mary Magdalene Symes et vs Robert Eder noe**, Appell, 13.6.1980 (citata mill-intimat fis-sottomissjonijiet tiegħu, ara fol. 98); **Doris Laferla et vs Louis Cauchi Savona et noe**, Appell Kummercjali, 6.2.1995, LXXIX.ii.791 u **Adelaide Ellul et vs Modern Crown Stoppers Limited**, Appell Inferjuri, 12.11.2003

għandu titolu validu ta' kiri u ma teżisti ebda raġuni għalxhiex dan jitwaqqaf.

Wara li qies sewwa dak deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fil-proċediment bejn il-partijiet dwar dan l-istess fond, il-Bord iqis li bid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali li l-konvenut Agius ma jistax jinqeda bid-disposizzjonijiet tal-ligi li jimponu fuq is-sid l-obbligu ta' rilokazzjoni forzata biex ikompli jokkupa l-fond ma temmitx il-kirja bejn il-partijiet. Tant huwa hekk li filwaqt li l-Ewwel Qorti ordnat l-izgumbrament mill-fond, il-Qorti Kostituzzjonali rrevokat dik il-parti tas-sentenza fejn ġie ordnat l-iżgumbrament mill-fond. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet is-segwenti:

62. Fil-każ in diżamina jirriżulta ċar li, għalkemm la l-ordni ta' rekwiżizzjoni tal-fond u lanqas il-validita` tal-lokazzjoni ma ġew attakkati, kellu jkun pjuttost manifest f'dan il-każ illi l-ordni tar-rekwiżizzjoni tal-fond de quo ma nħarġitx skont il-liġi, għaliex evidentement ma saritx għal skop pubbliku, jew biex tiġi provduta akkomodazzjoni soċjali jew għat-tqassim ekwu tad-djar[7], iżda saret unikament sabiex jiġi aġevolat in-negozju u l-interessi kummerċjali ta' individwu privat, u għandu jkun ċar illi r-rekwiżizzjoni tal-fond għall-użu minn individwu privat għall-iskop uniku ta' eżerċizzju tal-kummerċ privat tiegħu, ma taqdix l-interess pubbliku in ġenerali taċ-ċittadin u għalhekk huwa ampjament manifest illi r-rekwiżizzjoni ma saritx għall-iskop kontemplat mil-liġi. Iżda, minkejja li l-legalita` tal-ordni tar-rekwiżizzjoni qatt ma kienet fil-mira tal-ilmenti tal-atturi f'din l-azzjoni, u wisq anqas indikata fost l-aggravji fl-appell inċidentali tagħhom, din il-Qorti hi tal-fehma li, għall-finijiet tar-rimedju li għandu jingħata f'dan il-każ, dan il-fattur tal-illegalita` tal-ordni tar-rekwiżizzjoni għandu relevanza qawwija tenut kont tal-konsiderazzjoni li rekwizzizzjoni maħruġa abbużivament u illegalment tirrendi nulli l-atti konsegwenzjali għaliha, f'dan il-każ, il-lokazzjoni forzata li l-awtriċi tad-dritt tal-atturi kienet kostretta tidħol fiha meta kienet għadha viġenti l-ordni tar-

[7] *L-Artikolu 3(1) tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta kif kien in vigore fiż-żmien tar-rekwiżizzjoni tal-fond de quo, kien jipprovdi hekk:- "The Secretary, if it appears to him to be necessary or expedient to do so in the public interest or for providing living accommodation to persons or for ensuring a fair distribution of living accommodation, may requisition any building, and may give such directions as appear to him to be necessary or expedient in order that the requisition may be put into effect or complied with.*

rekwiżizzjoni. Għalhekk il-konvenut Agius ma jistax ikompli jistrieħ fuq dik il-lokazzjoni bħala bażi legalment valida biex ikompli jokkupa l-fond de quo.

63. Dan ma jfissirx li din il-Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-konvenut għaliex din il-kawża hija dwar jekk inkisrux drittijiet fondamentali u mhux dwar relazzjonijiet kontrattwali bejn l-atturi u l-konvenut Agius.

Għaldaqstant, il-Bord ma jqisx li l-kirja ġiet reża nulla u bla effett *ex lege* u lanqas bis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, iżda sallum mis-sentenzi mogħtija f'Sede Kostituzzjonali jidher evidenti li s-sistema adottata hija li jkun jeħtieġ li jkun hemm proċeduri *ad hoc* quddiem dan il-Bord biex l-inkwilin jiġi żgumbrat. Altrimenti li kieku dak premess mir-rikorrent huwa minnu, l-iżgumbrament kien ikun wieħed mir-rimedji li l-Qorti Kostituzzjonali kienet tagħti. Imkien fis-sentenza ma jingħad li l-kirja kienet qegħda tiġi terminata. Naturalment l-effetti tad-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent imbagħad twassal għal tali dikjarazzjoni li l-kirja ġiet terminata u għall-eventwali zgumbrament.

Il-Bord iqis li l-intimat ma rnexxilux jipprova li għandu xi bażi legali sabiex ikompli jiddetjeni l-fond. Għalhekk dan il-Bord iqis li meta l-Qorti Kostituzzjonali ikkonfermat dan l-istat ta' fatt kemm li l-ordni ta' rekwiżizzjoni inħarġet illegalment u li l-jedd ta' rilokazzjoni tal-maħżen inkwistjoni lill-intimat jikkostitwixxi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, dan ifisser li l-intimat ma jistax jibqa' jinvoka d-dipsosizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u dawk l-emendi li jolqtu l-istess kirja sabiex jibqa' jokkupa l-fond inkwistjoni bhala inkwilin, u dan abbazi ta' ligi li gie dikjarat li l-applikazzjoni taghha ghaf-favur tieghu qeghda tikser id-drittijiet tar-rikorrent. Li kieku dan il-Bord kellu jiddeciedi mod iehor, ikun ifisser li qieghed jipperpetwa l-ksur tad-drittijiet tar-rikorrent. U fid-dawl ta' dak dikjarat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali il-kumpens waħdu li ġie likwidat favur ir-rikorrenti mhux l-uniku rimedju li r-rikorrenti ghandom dritt ghalih.

Għalhekk l-ewwel żewġt talbiet tar-rikorrenti għandhom jintlaqgħu u konsegwentement il-ħames u sitt eċċezzjonijiet tal-intimat għandhom jiġu miċħuda.

Ikkunsidra wkoll li:

Bil-bqija tat-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti qed ifittxu li dan il-Bord jillikwida favur tagħhom *'kumpens sia dwar kontinwita' ta' okkupazzjoni sia għal dawk id-danni li jistgħu jirriżultaw fil-fond ... għal dak il-perjodu li fih l-intimat kien qed jokkupa l-fond sad-data tar-rilaxx effettiv lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni'*.[8]

Il-Membri Tekniċi tal-Bord fir-rapport tagħhom filwaqt li rrelataw dwar il-valur lokatizzju annwali tal-fond sa mis-sena 2018 sas-sena 2022 ikkonstataw ukoll is-segwenti:

Il-garage inkwistjoni jinsab fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni tenut kont li huwa garage. Hemm sinjali ta' umdita' ma' uħud mill-ħitan pero' tali difett ma ġiex ikkawżat minn xi nuqqas ta' manutenzjoni minn naħa ta' min qed juża l-fond inkwistjoni però mil-livelli tal-fond anke vis-a-vis l-proprjeta' ta' terzi u l-qatranijiet relevanti fejn jeżistu jekk jeżistu. It-tiswija ta' l-istess difett ma tistax tiġi kkunsidrata bħala fil-limiti ta' ordinary maintenance u l-proċess sabiex jissolva d-difett huwa wieħed ikkumplikat u jinħtieġ analiżi teknika u xjentifika li tmur ferm oltre mill-iskop u l-parametri tar-rapport odjern.

Illi inkwantu għat-talba tar-rikorrenti sabiex dan il-Bord jillikwida dawk id-danni li jinstabu fil-fond, abbażi tar-relazzjoni tal-Membri Tekniċi m'hemm l-ebda danni x'jiġu likwidati f'dawn il-proċeduri, billi ma rriżultax li ġew ikkaġunati xi danni mill-intimat fil-fond inkwistjoni.

Illi fid-dawl tal-fatt li dan il-Bord wasal għall-konklużjoni li l-kirja se tiġi dikjarata mitmuma permezz ta' din id-deċiżjoni jsegwi li mhux se jiġi ffissat kumpens għall-kontinwita' tal-okkupazzjoni bid-dritt tar-rikorrenti li jipperċepixxu l-iskadenzi tal-kera. Il-Bord jirriżerva d-dritt tar-rikorrenti li jipproċedu kontra l-intimat għall-okkupazzjoni tal-fond mid-data tallum sar-rilaxx effettiv tal-fond.

Decide

[8] Ara tielet talba tar-Rikorrenti fl-att promotur

Għal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta′ u jiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat, jiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tal-intimat, u għaldaqstant:

1. Jilqa′ l-ewwel talba tar-rikorrenti fis-sens hekk kif spjegat aktar ′il fuq f′din is-sentenza;

2. Jilqa′ t-tieni talba u jipprefiġġi terminu perentorju ta′ xahar millum sabiex l-intimat jiżgombra mill-fond odjern;

3. Jiċħad it-tielet u r-raba′ talbiet, b′dan li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu l-iskadenzi tal-kera; kif ukoll bid-dritt riżervat li r-rikorrenti jipproċedu kontra l-intimat għall-okkupazzjoni tal-fond mid-data tallum sar-rilaxx effettiv tal-fond.

Bl-ispejjeż kollha a karigu tal-intimat.

Dr Josette Demicoli

Maġistrat

Cora Azzopardi

Deputat Reġistratur