BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)
CHAIRPERSON

Rikors Nru 352/2021 LC

Joseph Bianco (K.I. 296058M)
John Bianco (K.I. 157360M)
Maria Grazia Bianco sive Grace (K.I. 417261M)
Raymond Bianco (K.I. 65067M)
Colin Bianco (K.I. 497564M)

vs

Joseph Grech (K.I. 423567M)
Ms Lorraine Vella (K.I. 223772M)
Izaac Grech (K.I. 75900L)

Illum, 13 ta' Novembru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Joseph Bianco et, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara li, għar-raġunijiet dettaljati mogħtija f'dan ir-rikors, in partikolari għaliex a bażi tal-ftehim tal-kera u anke tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta; Malta, is-sidien għandhom dritt ma jġeddux il-kirja meta din tiskadi, ġialadarba l-atturi imxew mal-liġi u nnotifikaw lill-inkwilini qabel iż-żmien konċess mil-liġi b'Ittra Ġudizzjarja tinformhom li l-kirja ma hix ser tiġġedded, liema ittra l-inkwilini m'għandhomx dritt jibqgħu jabitaw fil-fond

mertu tal-kawża għaliex ġialadarba l-kirja tagħhom ma ġietx imġedda, l-konvenuti qed jokkupaw il-fond mertu tal-kawża mingħajr titolu validu fil-liġi.

2. Tiddikjara li in vista li l-konvenut Izaac Grech ma hux parti mill-ftehim ta' kera, u in vista tal-ewwel talba, l-imsemmi Izaac Grech ma jistax jibqa' jabita fil-fond mertu tal-kawża.

3. Jawtorizza t-terminazzjoni tal-kirja li oriġinarjament ġiet konċessa mill-ante kawża tal-atturi favur il-konvenuti f'li permezz tagħha l-imsemmija konvenuti baqgħu jidittjenu fil-fond numru 90, Triq l-Arkata, Paola, Malta u dan sabiex l-atturi jkunu jistgħu jirriprendu l-pussess tal-fond imsemmi liberu u battal.

4. Tikkundanna lil konvenuti jħallsu d-danni jekk fil-kors tal-kawża u fuq rapport ta' perit tal-Bord, jirriżulta li saru ħsarat volontarji mill-inkwilini u/jew minħabba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja minnhom matul is-snin tal-kirja tagħhom l-fond sofra ħsarat ta' natura straordinarja.

5. Tipprefiġġi terminu qasir u perentorju biex il-konvenuti jivvakaw il-fond mertu tal-kawża u fl-eventwali li dan ma jsirx tordna l-iżgumbrament tagħhom mill-fond "de quo".

B-ispejjeż tal-proċeduri quddiem dan il-Bord, kompriża dawk tal-ittraufficjali.

Ra r-risposta tal-intimati Joseph Grech et tal-4 ta' Ottubru 2021, fejn eċċepew li:

1. Illi t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċħuda kif se jirriżulta waqt is-smiegħ tar-rikors fl-ismijiet hawn fuq premessi;

2. Illi l-esponenti dejjem osservaw b'mod skrupluż il-kundizzjonijiet kollha tal-kirja u għalhekk ma hemmx raġuni 'l għaliex it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġi milqugħa;

3. Illi l-esponenti u jew uħud minnhom jgħix b'mod regolari fl-imsemmi fond mertu tal-kawża u għalhekk mhux minnu dak li qed jiġi allegat li l-post ma huwiex użat;

4. Salv eċċezzjonijiet oħra permessi mil-Liġi;

5. Bl-ispejjeż

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li hija minn issa nġunta in subizzjoni.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi mill-Att ta' Dikkjarazzjoni Causa mortis ippubblikat minn nutar Dr Amanda Grech fil-11 ta' Novembru 2020[1] jirriżulta illi r-rikorrenti huma lkoll sidien indiviżament bejniethom tal-fond *de quo* u dan in segwitu għal mewt taz-zija paterna tagħhom[2] Francesca Bianco li mietet fl-1 ta' Marzu 2020. L-imsemmija Francesca Bianco kienet il-propjetarja ta' dan il-fond *de quo* u kif jirriżulta mill-Att ta' Diviżjoni u Transazzjoni ppubblikat minn Nutar Dr John Spiteri Maempel fl-4 ta' Novembru 1964.

[1] Ara Dok J a fol. 100 tal-atti proċesswali.
[2] Ara l-Affidavit ta' Joseph Bianco eżebit a fol. 29 tal-atti proċesswali.

Illi jirriżulta li fid-9 ta' Novembru 2001, l-intimati Joseph Grech u Loraine Vella ffirmaw skrittura mad-*dante causa* tar-rikorrenti, ossija l-imsemmija Francesca Bianco, fejn fiha qed jiddikjaraw li huma qed jikru mingħandha l-fond mertu ta' din il-kawża għall-kera ta' €256.23 (ossija LM110) fis-sena. Huma jiddikjaraw li qed jaċċettaw il-kondizzjonijiet marbuta mal-kirja, li, fil-qosor, huma (i) il-kera tiġi riveduta kull 10 snin, (ii) li l-fond qed jinkera *tale quale*, (iii) ma jistgħux jagħmlu tibdil strutturali; (iv) il-fond ma jistax jiġi sullokat lil terzi mingħajr il-kunsens tas-sid; (v) ma jistax isiru użu ieħor mill-fond ħlief għal residenza privata; (vi) ħadd ma jista' jkeċċihom sakemm il-kera titħallas regolari.

Illi mid-deposizzjoni tal-intimat Joseph Grech, mogħtija waqt fis-seduta tal-15 ta' Novembru, 2021, jirriżulta illi malli iffirmaw id-dikjarazzjoni, huma mal-ewwel daħlu hemmhekk".[3]

Illi permezz ta l-Ittra Uffiċjali datata l-31 ta' Lulju 2020,[4] ir-rikorrenti informaw lill-intimati li ma kienux ser iġeddu l-kera aktar u kkonċedewlhom sat-8 ta' Novembru 2020 sabiex jivvakaw il-fond. Illi l-intimat Joseph Grech ġie notifikat b'din l-ittra fis-06 ta' Awwissu 2020 filwaqt li l-intimata Lorraine Vella ġiet notifikata biha fil-15 ta' Ottubru 2020.

Illi nonostante din l-interpellazzjoni ġudizzjarja, jidher li l-intimati Lorraine Vella u Izaac Grech, baqgħu jirrisjedu f'dan il-fond.

Illi permezz ta' nota datata it-23 ta' April 2023, l-intimat Joseph Grech iddikjara illi m'għadx għandu interess fil-kirja de quo u li ilu żmien li vvaka minn dan il-fond.

Ikkonsidra;

---

[3] Deposizzjoni a fol. 27 tal-atti proċesswali.
[4] Ara fol. 75 tal-atti proċesswali.

Illi fl-affidavits tagħhom, Joseph Bianco[5] u Maria Grazia Bianco[6] jiddeskrivu okkażjoni fejn huma, flimkien mal-Perit Karm Farrugia marru fil-fond sabiex jaraw il-kondizzjoni tiegħu. Qalu li waqt li kienu hemm, l-intimat Izaac Grech qalilhom li l-fond huwa tiegħu u li ma jistgħux ikeċċuħ minnu.

Ikkonsidra;

Illi fl-ewwel lok, jingħad mal-ewwel illi l-kirja *de quo* m'hijiex waħda protetta ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan għaliex jirriżulta ampju li saret wara l-1 ta' Ġunju 1995.

Illi stabbilit dan, il-Bord jeħtieġ jinvesti, qabel ma jipproċedi ulterjorment biex jiġi stabbilit il-perjodu li għaliħ kienet intiża din il-kirja. Illi l-Bord jinnota li d-dikjarazzjoni datata 9 ta' Novembru 2001 ma tistipola ebda żmien, la definit u lanqas indefinit għal din il-kirja.

Illi min-naħa l-oħra, id-dikjarazzjoni li għamel Izaac Grech lir-rikorrenti Joseph Bianco u Maria Grazia Bianco, ossija li ma jistgħux ikeċċuħ, donnha għandha l-bażi tagħha fuq is-sitt klawsola tad-dikjarazzjoni ffirmata fejn jingħad testwalment: "*Li ħadd ma jista jkeċċina i.e. lili – Mr Joseph Grech u Loraine Vella mid-dar sakemm il-kera tkun qed titħallas regolari.*"

Għalkemm, *a colpo d'occhio*, jidher li din id-dikjarazzjoni tista' tiġi interpretata bħala kirja indefinita, fil-fehma tal-Bord din id-dikjarazzjoni ma tfisser xejn għajr li ħadd ma jista' jkeċċihom kemm-il darba huma jagħżlu li jibqgħu fil-kera. Fi kliem ieħor, l-intimati ddikjaraw, u d-*dante causa* tar-rikorrenti aċċettat, illi huma jistgħu jibqgħu fil-fond sakemm iridu, però tul din il-permanenza ħadd ma

[5] A fol. 29 tal-atti proċesswali.
[6] A fol. 34 tal-atti proċesswali.

jista' jkeċċihom. Fil-fehma tal-Bord, din it-tip ta' dikjarazzjoni m'hijiex konsonanti mal-Artikolu 1526(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipola li l-kiri tal-ħaġa għandu jkollu żmien miftiehem. Kulma qiegħed jiġi miftiehem huwa biss li sakemm l-intimati idumu fil-fond *de quo¸* ħadd ma jista' jkeċċihom.

Illi kif ġie ritenut fis-sentenza **Iris Scott vs Alfred Borg:**[7]

> *"Il-qofol ta' dawn id-disposizzjonijiet hu illi l-kiri ta' haga kellu necessarjament ikun ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem. Dan bilfors u necessarjament ifisser illi z-zmien tal-kiri kellu jkun wiehed determinat bi ftehim u jekk ma jigix hekk determinat kien bilfors ex lege determinabbli bil-mod definit fil-ligi u cioe' fl-artikolu 1532 appena citat. Ma setax ikun kontemplat kuntratt ta' kiri ghal zmien indefinit. Fejn ikun hemm indefinit ghax il-partijiet ma jipprovdux x'kellu jkun iz-zmien specifikat tal-kirja, kienet awtomatikament tissupplixxi l-ligi billi tiddetermina z-zmien skond il-hlas tal-kera dovut jew skond l-uzu."*

Illi b'hekk, stabbilit li l-partijiet ma stipulawx żmien għall-konċessjoni lokatizzja, il-kirja odjerna hija regolata bl-Artikolu 1532 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipola li fejn ma jkunx hemm ftehim espress jew ċirkostanzi li jistgħu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iż-żmien tal-kiri, iż-żmien li għaliħ jitqies li tkun saret il-kirja ta' fond urban huwa ta' dak taż-żmien li għaliħ titħallas il-kera. F'dan il-każ, il-kera għandha titħallas kull sena bil-quddiem, b'hekk iż-żmien lokatizzju huwa dak ta' sena li, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 1536 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kien qed jiġġedded sena b'sena taċitament bejn il-partijiet.

---

[7] **Iris Scott vs Alfred Borg**, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 14 ta' Jannar 2002, (Appell Nru 2091/97 MM)

Illi permezz tal-ittra uffiċjali datata l-31 ta' Lulju 2020, min-naħa l-oħra, ir-rikorrenti informaw lill-intimati li ma kienux ser iġeddulhom aktar il-kirja u li kellhom jivvakaw sat-8 ta' Novembru 2020, ossija lejliet l-anniversarju tat-tiġdid tal-kera.

Illi fil-fehma tal-Bord, din l-ittra uffiċjali għandha l-elementi kollha meħtieġa stipulati fl-Artikoli 1537 u 1568 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Hija saret ferm aktar kmieni minn xahar qabel id-data tat-08 ta' Novembru 2020 u hija ċara u inekwivoka. B'hekk, din l-ittra għandha titqies bħala *congedo* ai termini tal-liġi u b'hekk il-konċessjoni lokatizza ġiet terminata fit-8 ta' Novembru 2020.

Illi b'hekk, jirriżulta ampju li l-kera *de quo* ġiet terminata fit-08 ta' Novembru 2020 u ma reġgħetx ġiet imġedda taċitament fil-konfront tal-intimati u li kwalunkwe okkupazzjoni tagħhom tal-fond hija mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

Ikkonsidra;

Illi fit-tieni talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu lil dan il-Bord jiddikjara illi Izaac Grech ma jistax jibqa' jirrisjedi f'dan il-fond.

Illi d-dikjarazzjoni ta' kera hi ffirmata bejn l-intimati u d-dante causa tar-rikorrenti. L-intimat Izaac Grech ma jirrafigura imkien fiha u mix-xhieda mogħtija mir-rappreżentant tal-Kummissjoni Elettorali jirriżulta illi llum-il ġurnata huwa għandu 'l fuq minn tmintax-il sena. Jirriżulta wkoll li f'Ottubru 2021 huwa kien reġistrat fuq indirizz kompletament differenti mill-fond *de quo*. B'hekk, abbażi tal-prinċipju ta' *res inter alios acta*, Izaac Grech m'huwiex kolpit bil-lokazzjoni odjerna u għaldaqstant m'għandu ebda titolu fuq dan il-fond.

Ikkonsidra;

Illi fir-raba' talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu lil dan il-Bord sabiex jikkundanna lill-konvenuti jħallsu d-danni li saru fil-fond *de quo*. Illi għalkemm mill-affidavit ta' Joseph Bianco jirriżulta li, skont hu, l-fond kien sofra xi alterazzjonijiet strutturali, ma tressqet ebda prova tagħhom jew tad-danni allegatament subiti mir-rikorrenti. B'hekk din ir-raba' talba ma tistax tiġi akkolta.

Ikkonsidra;

Illi permezz tan-nota tiegħu, Joseph Grech iddikjara illi huwa vvaka minn dan il-fond u li m'għadx fadallu ebda interess f'din il-kawża. Għalkemm huwa baqa' formalment f'dawn il-proċeduri, il-Bord iqis li m'għandu jakkolla ebda spejjeż tal-preżenti lill-istess intimat.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond *de quo* ma tistax tibqa' tiġġedded u l-intimati ma għandhomx dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond de quo u konsegwentement l-intimati, jew min minnhom, qed jokkupaw il-fond mertu dawn il-proċeduri mingħajr titolu validu fil-liġi.

2. Jilqa' it-tieni talba, u jiddikjara illi Izaac Grech ma jistax jibqa' jabita fil-fond mertu tal-kawża.

3. Jilqa' in parte it-tielet talba u jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond numru 90, Triq l-Arkata, Raħal Ġdid liberu u battal.

4. Jiċħad ir-raba' talba.

5. Jilqa' l-ħames talba u jipprefiġġi terminu ta' xahrejn mil-lum sabiex lill-intimati, jew min minnhom, jivvakaw mill-fond numru 90, Triq l-Arkata, Raħal Ġdid, u konsegwentement, jordna lill-intimati sabiex fl-istess terminu jiżgombraw mill-fond imsemmi.

Bl-ispejjeż tal-preżenti, kif ukoll dawk tal-ittra uffiċjali numru 2298/2020 ikunu a karigu esklussiv tal-intimati Lorraine Vella u Izaac Grech.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur