BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dottor Monica Vella LL.D., M. Jur.

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 276/2019MV

Jonathan Cutajar et

Vs

Samir Lofti Fahim Tawdrous (K.I. 531295M) u Tereza Tawrous (K.I. 236863M)[1] u b'digriet tal-Bord tas-06 ta' Frar 2024, l-atti gew trasfuzi f'isem l-eredi tal-intimati li t-tnejn gew nieqsa fil-mori tal-kawza, ossija Victor Samir Lofti Fahim Tawdrous u Markerolls Tawdrous.

Illum 15 ta' Ottubru 2024

[1] Il-Bord ordna il-prosegwiment tal-kawza nhar is- 6 ta' Frar 2024 ai termini tal- artikolu 807 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta f' isem l-eredi tal-partijiet li t-tnejn gew nieqsa fil-mori tal-kawza, ossija Victor Samir Lofti Fahim Tawdrous u Markerolls Tawdrous. Folio 175 u folio186 tal-process.

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Jonathan Cutajar (K.I. 402385M), Charmaine Cutajar (K.I. 144984M) u George Cutajar (K.I. 402285M) ipprezentat fir-Registru ta' dawn il-Qrati nhar is-6 ta' Dicembru 2019 fejn huma ippremettew u talbu s-segwenti:

Jesponi bir-rispett u bil-gurament tieghu Jonathan Cutajar jikkonferma:

1. Illi r-rikorrenti huma l-propjetarji assoluti tal-fond bin-numru 38, Strada Fedele, Hamrun.

2. Illi din il-propjeta kienet giet akkwistata minn omm ir-rikorrenti, permezz tal-att ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat 25 ta' Gunju 1979 mill-poter ta' ommha Josephine Debono, flimkien mac-cens temporanju relattiv ta' erbghin lira Maltin (LM40) ghaz-zmien li fadal minn perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena (21) li bdew jiddekorru mid-data tal-koncessjoni emfitewtika temporanja originali moghtija minn Josephine Debono lil Paul Camilleri permezz tal-att quddiem in-Nutar Joseph Cachia datat 6 ta' Settembru 1977 b'effett sal-5 ta' Settembru 1998. Illi dan l-att ta' koncessjoni enfitewtika temporanja, flimkien mal-atti sussegwenti li permezz taghhom l-utile dominium kien ghadda ghand Mario Thornton u martu Catherine Thornton fl-24 t'April 1979 u ghand Mario Aquilina fis-17 ta' Frar 1988, gew rexissi fis-17 ta' Ottubru 1996 permezz tal-att ta' Rexissjoni u Lokazzjoni anness.

3. Illi permezz ta’ dan l-istess kuntratt ta’ Rexissjoni u Lokazzjoni datat 17 ta’ Ottubru 1996, stante li l-propjeta giet libera u franka, d-defunta omm ir-rikorrenti Maria Cutajar kienet ikkoncediet il-propjeta b’titolu ta’ kera lill-intimati.

4. Illi Maria Cutajar mietet fit-30 t’Awissu 2011 kif jidher mic-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat Dok C u l-fond intiret mir-rikorrenti kif jirrizulta mill-apertura tat-testment sigriet, hawn anness u mmarkat bhala Dok D.

5. Illi ai termini tal-ewwel klawsola tal-istess att ta’ Rexissjoni u Lokazzjoni, gie miftiehem li l-fond kien ser jigi mikri versu l-kera ta’ tmenin Lira Maltin illi llum huma ekwivalenti ghal mija u sitta u tmenin euro u hamsa u tletin centezmu (€186.53) ghall-ewwel sentejn, liema kera tithallas kull sitt xhur bil-quddiem. Il-partijiet qablu wkoll illi fit-tielet sena u kull sena sussegwenti, l-kera toghla skond l-gholi tal-hajja kif mahruga mill-Gvern ta’ Malta.

6. Illi peress li l-kuntratt ta’ lokazzjoni ma pprovdiex ghat-terminu ghat-terminu tal-kera, il-kirja baqghet tiggedded kull sena skond dak provvdut fl-Artikolu 1532 et seq tal-Kodici Civili.

7. Illi l-esponenti kienu taw il-kongedo lill-intimati permezz ta’ ittra legali datata 17 ta’ Jannar 2017 (DOK E)- kif ukoll permezz ta’ ittra Ufficcjali 681/2017 datata 22 ta’ Frar 2017 (Dok F) illi l-kirja kienet ser tigi tterminata fl-ahhar ta’ Settembru 2017, u dan ai termini tal-Artikolu 1568 tal-Kodici Civili.

8. Illi nonostante li l-intimati gew avzati sabiex jivvakaw il-fond diversi xhur qabel l-iskadenza tal-kirja permezz tal-imsemmija ittri, huma naqsu milli jaghmlu dan. Sahansitra permezz tar-risposta datata 2 ta' Marzu 2017 (DOK G) ghall-ittra Ufficjali intavolata mir-rikorrenti, sostnew li ma humiex behsiebhom jivvakaw il-fond u talbu lir-rikorrenti jaccettaw il-hlas tal-kera.

9. Illi minkejja t-terminazzjoni tal-kirja u d-debitu kongedo moghti lilhom kif fuq premess, il-konvenuti baqghu jokkupaw il-fond u dan minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

10. Illi l-intimati nghataw l-ahhar avviz sabiex jivvakaw il-post permezz tal-ittra legali datata 2 ta' Ottubru 2017 (Dok H) izda fir-risposta taghhom datata 4 ta' Ottubru 2017 (Dok I) sahqu li ma humiex intenzjonati li jivvakaw mill-fond u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

11. Illi inoltre, l-intimati wettqu tibdil strutturali fil-fond in kwistjoni minghajr ma ottjenew permessi mill-Awtoritajiet kompetenti, u wisq anqas mis-sidien (Dok T), u minkejja li gew interpellati diversi drabi sabiex inehhu dawn l-istrutturi, huma baqghu inadempjenti.

12. Illi sahansitra r-rikorrenti gew mgharrfa mill-girien illi issa, fl-imsemmija propjeta qed jirrisjedu terzi u dan ghal darb'ohra minghajr il-kunsens taghhom.

13. Illi d-dikjarant Jonathan Cutajar (KI 402385M) jikkonferma wkoll illi jaf bil-fatti suesposti personalment u li sa fejn jaf hu, l-intimati m'ghandhomx difiza xi jressqu.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati ghaliex dan l-Onorabbli Bord tal-Kera m'ghandux:

1. Jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-Artikolu 16(A) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Jordna lill-intimati sabiex immedjatament inehhu l-istrutturi illegali minnhom maghmula u/jew sabiex ihallsu kwalunkwe multi u spejjez li jistghu jigu mposti mill-awtoritajiet jew inkorsi mir-rikorrenti sabiex jigu sanzjonati jew imnehhija l-istrutturi illegali maghmula minnhom.

3. Jikkundanna lill-intimati sabiex jizgumbraw kemm huma stess, kif ukoll kwalunkwe terzi li huma ppermettew li jirrisjedu fil-fond bin-numru ufficjali 38, Strada Fedele, il-Hamrun, u dan, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom ffissat minn dan l-Onorabbli Bord kif ukoll jirritornaw c-cwievet tal-istess fond lir-rikorrenti.

4. Jikkundanna lill-intimati jhalsu lir-rikorrenti s-somma dovuta ghall-okkupazzjoni tal-fond minn Ottubru tas-sena 2017 sal-gurnata effettiva li huma jizgombraw u jirrilaxxjaw il-pussess f'idejn ir-rikorrenti.

Bl-ispejjez, inkluz tal-ittra Ufficjali 681/2017, kif ukoll interessi skont il-Ligi mid-data tal-prezentata ta' dan l-att sad-data tal-pagament effettiv kontra l-intimati, minn issa ngunti ghas-subizzjoni.[2]

Ra r-risposta tal-intimati Samir Lofti Fahim Tawdrous (K.I. 531295M) u Tereza Tawdrous (K.I. 236863M) a folio 52 tal-process li eccepiet:

1. Illi qabel xejn jixraq li jkun hemm korrezzjoni fl-okkju tal-kawza stante li t-tieni isem ta' l-intimat huwa "Lofti" u mhux Lotfi.

2. Illi stante li l-atturi qed jitolbu lill-intimati inehhu l-istrutturi illegali minnhom maghmula u sabiex ihallsu kwalunkwe multi u spejjez li jistghu jigu mposti mill-awtoritajiet qed tigi imressqa bhala eccezzjoni preliminari n-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord stante li hija l-Prim Awla tal-Qorti Civili li hija kompetenti li tiddeciedi fuq l-istess;

3. Illi in-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord qed tigi eccepita ukoll a tenur ta' l-artikolu 168;

4. Illi bla pregudizzju, stante li fit-tielet talba l-atturi qed jallegaw li hemm terzi persuni fil-fond in kwistjoni u sabiex il-gudizzju jkun wiehed integru, l-atturi ghandhom jirrikjamaw lil dawn it-terzi persuni fil-kawza;

5. Illi fuq il-mertu u bla pregudizzju ghal l-eccezzjonijiet preliminari, t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt

[2] Folio1 sa 5 tal-process.

u dan peress li huma ma ghamlu l-ebda strutturi illegali u aktar minn hekk dina il-kirja hija wahda protetta mil-Ligi.

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

Ra l-atti kollha.

Sema' x-xhieda.

Ra u qies il-provi u dokumenti kollha prodotti.

Ra is-sentenza preliminari datata 12 ta' Ottubru 2021 fejn gew michuda l-ewwel, it-tieni u it-tielet eccezzjoni preliminari tal-intimati bl-ispejjez kontra taghhom u fir-rigward tat-tieni eccezzjoni bid-doppie spese kontra l-intimati.[3]

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Ra illi il-kawza thalliet ghall-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

[3] Folio 95 tal-process.

Ir-rikorrenti huma wlied Maria Cutajar li mietet fit-30 ta' Awwissu 2011 u huma werrieta taghha. Maria Cutajar kienet ikkoncediet il-propjeta' b'titolu ta' kera lill-intimati. Ir-rikorrenti kienu taw il-kongedo lill-intimati permezz ta' ittra legali datat 17 ta' Jannar 2017 u permezz ta' ittra ufficjali 681/2017 datata 22 ta' Frar 2017 li l-kirja kienet giet itterminata sa l-ahhar ta' Settembru 2017. L-intimati nghataw l-ahhar avviz sabiex jivvakaw il-post permezz ta' ittra legali datata 2 ta' Ottubru 2017 pero' baqghu inadempjenti.

Barra minn hekk jidher li l-Awtorita' tal-Ippjanar ghamlet avviz ta' infurzar fuq il-fond minhabba li allegatament l-intimati ghamlu tibdil strutturali mhux awtorizzat. Di piu' fil-fond de quo qed jirrisjedu terzi mhux awtorizzati.

Permezz ta' din il-kawza ir-rikorrenti qed jitolbu lil dan il-Bord biex l-intimati immedjatament inehhu kull struttura illegali u jhallsu kull multi u spejjez mposti mill-awtoritajiet. Barra minn dan qed jitolbu lill-intimati biex huma stess u kull min qed jirrisjedi fil-fond jigi zgumbrat u c-cwievet jirritornaw lir-rikorrenti. Finalment ir-rikorrenti jitolbu li l-intimati ihallsu ghall-okkupazzjoni tal-fond minn Ottubru 2017 sal-gurnata meta l-fond jigi effettivament vakat.

L-intimati jichdu l-asserzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti u jghidu li dan il-Bord mhux kompetenti li jisma' l-vertenza in vista tat-tieni talba u a tenur tal-artikolu 16B. Jghidu ukoll li ladarba qed jallegaw li hemm terzi jirrisjedu fil-fond dawn ghandhom jigu imsejha fil-kawza ghall-integrita tal-gudizzju. Jichdu li huma ghamlu strutturi illegali u jsostnu li l-kirja hija protetta bil-ligi.

Provi.

Xehed **Andrew Xuereb** nhar il-25 ta' Mejju 2021 fejn qal li huwa senior officer mal-Housing Authority u qal li l-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-partijiet datat 17 ta' Ottubru 1996 ma giex registrat maghhom. Jghid ukoll li kien hemm obbligu li dan il-kuntratt jigi registrat maghhom. Isostni li anki kuntratt antiki kellhom jigu registrati wara l-1 ta' Jannar 2020. Jghid li l-kuntratt mertu ta' dawn il-proceduri kien rah.

Kontro-ezaminat jghid li dawk li kienu saru qabel Gunju 1995 baqghu jiggeddu u ma kienx hemm ghalfejn jigu registrati.[4]

Xehed **Jonathan Attard** permezz ta' affidavit datat 6 ta' Dicembru 2021 u jghid li l-fond 38, Triq San Fidiel, il-Hamrun kienet xtratu ommu Mary Cutajar meta kienet ghada xebba minghand ommha Giuseppina Debono li tigi nanntu. Meta mietet l-omm il-fond intiret minnhom. Fl-1996 meta huwa u huh George kellhom 11-il sena qaltilhom li kienet ha tikrih u hadithom maghha meta sar il-kuntratt mal-intimati. Jghid li xi sena u nofs wara l-kirja hu u ommu marru jaraw il-fond u Samir kien dahhalhom u raw kambjament fih. Kien hemm kamra flok bitha u baqqan il-hitan. Meta mietet ommu kienu qalu lil Samir biex jiehu hsieb jirregolarizza ruhu pero' dan ma tax kashom. Meta raw hekk marru ghand l-avukat u qalulu li riedu jitterminaw il-kirja. L-ittri bonarji u ufficjali ukoll gew injorati u ghalhekk kellha tinfetah din il-kawza. Barra minn hekk kienu marru huma l-Awtorita' tal-Ippjanar biex jirrapurtaw il-kamra illegali fil-

[4] Folio 77 tal-process.

bitha[5]. Fil-fatt l-Awtorita' harget ordni biex din il-kamra titnehha minnufih. Huma baqghu jaccettaw il-kera sa 2017 u wara bdew jirrifjutawha.[6]

Xehed **Roderick Livori** in rapprezentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar nhar it-22 ta' April 2022 u jikkonferma li kienet inharget ordni ta' infurzar nhar l-1 ta' Novembru 2017 minhabba kamra fil-bitha kif ukoll tarag li jaghti ghal fuq il-bejt tal-imsemmi kamra. Din l-ordni inharget fuq Tereza Tawdrous u Jonathan Cutajar. Il-file ghadda lid-direct action team fl-20 ta' Gunju 2019. L-enforcement ghadu miftuh minn naha taghhom.[7]

Xehed **Joseph Rivas** fis- 26 ta' April 2022 in rapprezentaza ta' Idenity Malta u jghid li fl-2015 kien hemm registrata Tereza Tawdrous ID 236863 u fl-2021 kien hemm Victor Tawdrous 298192, Samir Lofti Fahim Tawdrous ma baqax registrat fl-2018.[8]

Xehed **Savio Borg** nhar is-26 ta' April 2022 fejn spjega fejn kienu irregistrati l-intimati.[9]

Ikkunsidra:

---

[5] L-ordni tal-infurzar titkellem mhux biss fuq kamra fil-bitha izda ukoll tarag li jaghti ghal fuq il-bejt tal-imsemmija kamra. Dok JC 2 a folio 110 tal-process.
[6] Folio 107 tal-process.
[7] Folio 134 tal-process.
[8] Folio 149 u 150 tal-process. Il-Bord iqies li ix-xhieda ta' dan ir-rapprezentat mhi cara xejn!
[9] Folio 152 tal-process.

Illi din hija talba mir-rikorrenti ghat-terminazzjoni tal-kirja u konsegwentement sabiex l-intmata tirrilaxxa l-pussess vakanti tal-fond *de quo*.

Fost l-obbligi li ghandu josserva l-inkwilin ta' haga mikrija lilu hemm l-artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili li jipprovdi li huwa ghandu:

'jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja, u ghall- uzu miftihem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi[10]';

L-artikolu 1555 tal-Kodici Civili imbaghad jirribadixxi:

'*Jekk il-kerrej jaghmel mill-haga mikrija uzu xort'ohra minn dak li ghalih ikun mifthiem, jew prezunt, skont l-artikolu precedent, jew b' mod li bih jista' jgib hsara lil sid l-kera, sid il-kera jista', skond ic-cirkostanzi, jitlob il-hall tal-kirja.*'

L-artikolu 1564 tal-Kodici Civili jispjega li matul il-kirja l-inkwlin ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga jekk mhux bil-kunses tas-sid. Madankollu, hu accettat li l-kerrej mhux inibit milli jgahmel fl-oggett tal-kirja in kwantu dawn ikunu necessarji u utli ghat-tgawdija tal-fond, bl-obbligu li fit-terminazzzjoni tal-kirja jpoggi kollox kif kien qabel sar ix-xoghol.

Imbaghad l-artikolu 9 (a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jghid.

[10] Ara f' dan is-sens **John Curmi vs Dr. Joseph sive Josie Muscat** (App. Civili Nru. 1224/1993/1) moghtija mill-Qorti tal-Appel fit-28 ta' April 2006 per S.T.O. Prim Imhallef Vincent DeGaetano, Onor. Imhallef Joseph D. Camilleri, Onr. Imhallef Joseph A. Filletti, pg. 8.

'Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:

(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sidil-kera'. (sottolinerjar tal-Bord)

Ikkunsidra:

Il-Bord irid ifakkar li huwa important hafna illi jinzamm dejjem fil-mira l-monitu li sikwit jigi ripetut li mhux l-iskop tal-ligi tal-kera li jivvantagga lis-sid biex dan jipprofitta ruhu minn kull cirkostanza u dan a skapitu tal-inkwlini.[11] Irrid jinghad ukoll pero li hemm presunzjoni li l-fond kien gie mikri fi stat tajjeb. Infatti fis-sentenza **Carmela Cassar pro. et noe. vs Albert Cefai Aquilina** deciza fis-6 ta' Ottubru 1961 per Onor. Imhallef Prof. Joseph H. Xuereb intqal:

'Il-ligi tipprezumi illi, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, il-kerrej ircieva l-fond lilu mikri fi stat tajjeb; u kwindi d-danni li ikunu fil-fond ghandhom jigu kunsidrati li saru matul il-lokazzjoni li sar favur tieghu u li ghandu jirrispondi ghalihom'.

Ghaldaqstant, la l-Bord ma ghandux prova kuntrarja li l-fond kellu xi diffetti jew hsarat allura huwa lecitu li jigi prezunt li r-rikorrenti ghaddew il-fond lill-inkwilini fi stat tajjeb.

[11] **Anna Maria Spiteri Debono vs Paul Borg** deciza fl-20 ta' Ottubru 2003. Ara ukoll il-Massimarji tal-Imhallef Philip Sciberras – It-Tieni Volum Dritt Sostantiv pagna 822 per Onr. Imhallef Grazio Mercieca.

Barra minn hekk pero' sta lir-rikorrenti jippruvaw li l-fond garrab hsarat konsiderevoli mill-inkwilini. Infatt fis-sentenza **Grazio Gerada vs Salvatore Pace** tal-Qorti tal-Appell datata 5 ta' Marzu 1984 per S.T.O. Carmelo Schembri u l-Imhallfin Hugh Harding u Carmelo A. Agius intqal:

'Ghalhekk biex is-sid jirnexxi fl-azzjoni tieghu huwa jrid jipprova (1) li hemm danni konsiderevoli fil-fond; u (2) li dawn id-danni kienu kkagunati mill-kerrej. Mhux bizzejjed li s-sid jipprova li l-kerrej ikkaguna danni fil-fond jekk ma jippruvax ukoll li d-danni huma konsiderevoli.[12] *Hekk ukoll lanqas ma huwa bizzejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jippruvax li dawn kienu kkagunati mill-kerrej'.*

Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawza Cit. Nru. 18/10 **AE Carmelo Farrugia u Josephine Farrugia vs Mary Cassar** irriteniet:

'Kemm taht il-ligijiet specjali tal-kera, kif ukoll taht id-disposizzjonijiet generali tal-Kodici Civili, l-inkwlin huwa obbligat li jiehu hsieb il-haga mikrija lilu bhala bonus paterfamilias, u, jekk minhabba dan in-nuqqas, tigri l-hsara lill-fond lilu mikri, tista' twassal ghall-hall tal-kirja. ***Sanzjoni li hi radikali u tista' tintalab meta l-hsara tkun ta' certa gravita'****. Ghalhekk il-Kap 69 jesigi li biex jinghata permess sabiex ma tiggeddidx il-kirja trid issir 'hsara hafna', bl-Ingliz ' considerable damage', u fit-test originali Taljan 'abbia congionato danni considerevoli al fondo'.* (enfasi tal-Bord).

[12] Sottolinejar ta' dan il-Bord.

Din l-espozizzjoni legali giet ukoll reaffermata fis-sentenza **Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited** tal-1 ta' Dicembru 2004 fejn ziedet tikkjarifika:

'Skont kif imfisser 'it-terminu hafna' hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anki ghaliex tali hsara jridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita' u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma ukoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interess tal-lokatur'.

Il-gurisprudenza taghna fis-sentenza **Elizabeth Darmanin vs Rev. Kann. Anton Galea et**, Appel deciz fl-24 ta' April 1998 tishaq illi:

'mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwlin, anke fejn din hi responsabilita' tieghu ghandha twassal biex tiggustifika r-ripreza tal-fond fuq dan il-kawzali. In-nuqqas ikun tali li jipprovaka hafna hsarat'

Jigifieri il-hsara jew hsarat iridu jkunu ta' certa entita' u mhux ta' importanza zghira.

Il-Qorti tal-Appell tkompli tishaq li:

'minn dawn il-kliem tal-ligi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliz, hu evidenti li l-hsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux hsara ohra…. (Kollezzjoni. Vol. XXXVII P Ip 211) ……certament wiehed mill-kriterji li jeskludu din l-entita' jista' jkun

dak tal-facili riparabilita' tad-dannu' (Kollezzjoni Vol. XLVII P I p264).[13]

Importanti li jigi sottolinejat dak li intqal fis-sentenza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited** deciza fis-7 ta' Mejju 2010 mill-Qorti tal-Appell:

'In linea preliminari hu prospettat mill-artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodja u jikkonserva l-fond, b' mod li jivvigila fuq l-integrita' tieghu, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javvicina tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a karigu tieghu.'

Ikkunsidra:

Ben fermi t-taghlim gurisprudenzjali l-Bord huwa tal-fehma li ghalkemm jidher li hemm bitha kif ukoll tarag li jaghti ghal fuq il-bejt ta' l-imsemmi kamra kif xehed ir-rikorrenti stess Jonathan Cutajar dawn kienu ilhom is-snin hemm, sahansitra meta ommu kienet hajja u setghu jigu ikkonstatai ftit snin wara li kienet inghatat il-kirja. Omm ir-rikorrenti ma ghamlet xejn la immedjatament u lanqas snin wara u allura issa ma jistghux ir-rikorrenti jippretendu li jkeccu lill-inkwilini fuq il-premessa li ghamlu strutturi illegali meta huma kienu ilhom snin jafu bihom u ma ghamlu xejn. Lanqas hemm prova li tali irregolaritajiet fil-bini holqu hafna hsara fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri jew li tali irregolaritajiet huma b'xi mod irrimedjabbli.

[13] Fuq l-istess tema insibu is-sentenza: Paolao Farrugia vs Amante Murgo, Appell, 29 ta' April 1996.

Lanqas bl-istess ragunamant ma' jista' dan il-Bord igieghel lill-inkwilini ihallsu xi penali amministrattivi lill-Awtorita' tal-Ippjanar ladarba r-rikorrenti m agixxewx malli saru jafu izda bin-nuqqas ta' azzjoni taghhom ghal numru ta' snin tant illi huma baqghu jaccettaw il-kera sal-2017, meta huma kellhom gia gharfien ta' l-imsemmija kamra u tarag, huma gew li accettaw dan l-istat ta' fatt. In oltre, fl-atti ma hemm l-ebda provi ta' xi multi mposti mil-Awtorita' tal-Ippjanar u allura d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti ma tirrizultax.

Konsegwentament, il-Bord iqis li t-tieni talba tar-rikorrenti ma tistax tintlaqa' u ser ikun qed jichad it-tieni talba tar-rikorrenti kif dedotta.

Ikkunsidra ulterjorment:

Ir-rikorrenti jikkontendu li huma sa minn tal-anqas is-17 ta' Jannar 2017 kienu infurmaw lill-intimati li ma ridux igeddu il-kirja. In sostenn ta' dan huma ipprezentaw in atti ittra bonarja,[14] ittra ufficjali,[15] risposta tal-intimati ghall-ittra ufficjali,[16] ittra bonarja ohra datata 2 ta' Ottubru 2017,[17] risposta ghat-tieni ittra bonarja datata 4 ta' Ottubru 2017.[18]

Fis-sentenza moghtija fl-20 ta' Frar 2001 mill-Qorti tal-Appell **Alphonse Maria Vella et vs Carmelo sive Charles Mallia** (Cit. Nru. 1155/86 AJM)[19] inghad:

'Il-partijiet qatt u fl-ebda moment ma ftiehmu specifikament fuq terminu lokatizju..... Fin-nuqqas ta' dan l-element il-ligi stess

[14] Folio 17 tal-process.
[15] Folio 15 tal-process.
[16] Folio 16 tal-process.
[17] Folio 17 tal-process.
[18] Folio 18 tal-process.
[19] Per. Onr. Imhallfin Carmel A. Agius, Noel V. Arrigo u Giannino Caruana Demajo. Pg. 18- 19.

tipprovdi z-zmien li ghalih ghandha titqies li l-kirja gie tacitament imgedda fl-artikolu 1536 tal-istess Kodici Civili……… u fl-artikolu 1532(a)…….Isegwi ghalhekk illi korrettement l-atturi setghu jipprocedu ghat-terminazzjoni tal-kirja wara gheluq sena ***dment*** *li huma jkunu segwew dak provdut fl-Artikolu 1568 ta' l-istess Kodici Civili u li a bazi ta' l-Artikolu 1537 ta' l-istess Kodici: il-kerrej ma jistax jeccepixxi t-tigdid tacitu tal-kera….. lanqas jekk ikun issokta fit-tgawdija tal-haga.' L-attur bil-prezentata ta' l-ittra ufficjali esebita f' dan il-process ipprocedew korrettament fit-termini stabbiliti fl-istess Artikolu 1568 fir-rigward ta' l-avviz rikjest.' (enfazi tal-Bord).*

L-artikoli citat minn l-Onorabbli Qorti tal-Appell jaqra testwalment hekk:

1568. Iżda, għal dak li hu bini, meta ż-żmien tal-kiri hu preżunt kif jingħad fl-artikolu 1532, il-kiri ma jispiċċax bl-egħluq taż-żmien kemm-il darba sid il-kera ma jagħtix avviż lill-kerrej, jew dan lil dak, mill-anqas xahar qabel, jekk iż-żmien preżunt tal-kiri hu għal sena, jew ħmistax-il gurnata qabel, jekk dan iż-żmien hu għal anqas minn sena.

Fis-sentenza **HSBC Bank Malta plc vs Simon Schembri et** deciza mill-Qorti tal-Appell, Sede Inferjuri, fil-25 ta' Marzu 2015 jinghad hekk:

'Illi huwa principju ta' dritt illi kull kirja ikollha terminu; kirja bi zmien indefinit mhux permess. Il-ligi, fil-fatt, fl-artikolu 1526 tal-Kodici Civili, tiddefinixxi kirja bhala l-ghoti ta' tgawdija ta' xi haga 'ghal zmien miftiehem'.

'.....illi l-kirja mertu tal-kawza hija kirja maghmulha wara l-1995 u kwindi ma tgawdi l-ebda protezzjoni, jikkonsegwi allura illi 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' (artikolu 1536 u 1537 tal-Kodici Civili)'.*[20] (enfasi tal-Bord)

Imbaghad fil-kaz **Joseph Preca pro et noe vs Victor Regignano** et deciz mill-Qorti tal-Appell fit- 28 ta' Marzu 2014 gie enfasizzat:

"……hija haga certa li l-kuntratt ta' lokazzjoni huwa essenzjalment ta' natura temporanja, u ghalhekk kwalunkwe patt li bih iz-zmien ikun jew jista' jkun perpetwu huwa radikalment null, ghaliex dak il-patt ikun qieghed imur kontra l-essenza ta' dan il-kuntratt."[21]

Fis-sentenza **Emanuel Abela vs Paul u Fraces Abela** (App. Civili Nru. 226/1997/1) deciz mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) per Onorevoli Imhallef Philip Sciberras intqal:

'Relattivament ghall-fatt tal-kongedo jinsab enuncjat illi "la legge non richiede alcuna forma, e non e' necessario la prova scritta" (Vol VI pag 126). "A tal uopo basta anche una comunicazione verbale" (Vol XIX pI p151). Jinsab ritenut ukoll illi fejn is-sid ma jaccettax il-kera dan "ir-rifjut tieghu kien kongedo sufficjenti, jigifieri manifestazzjoni cara tal-volonta` u intenzjoni tal-attur li ma jkomplix jikri l-fond lill-konvenut". (Vol XXVI pI p199; "Joseph Camilleri –vs- Emmanuele Dimech", Appell, Sede Inferjuri, 25 ta' Ottubru 1978; "Carmelo Cioffi –vs- Sammy Darmanin", Appell, Sede Inferjuri, 6 ta' Mejju 1986).

[20] Ara ukoll f' dan is-sens Iris Scott vs Alfred Borg Qorti ta' Appell, Sede Inferjuri, deciza fl-14 ta' Jannar 2002.
[21] Ara ukoll id-decizjoni ta' dan il-Bord kif presedut fil-kawza **Anthony Fedele vs Emanuel Psaila et.** Ikkonfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Inferjuri) per Onorevoli Imhallef Lawrence Mintoff (App. Nru. 52/2010LM).

Issa f'dan il-kaz, oltre r-rifjut tal-kera, l-attur ghazel ukoll il-forma skritta permezz ta' ittra ufficjali datata 29 ta' April 1997 u dan kif evidenzjat mill-kopja esebita a fol 110. Din ghalhekk timmanifesta l-volonta ta' l-attur "di non rinnovare l'affitto o di posse termine ad una locazione la cui durata e` presunta e che tale manifestazione di volonta` sia fatta nota alla controparte" (N. Decelis –vsV. Vella", Appell Civili, 22 ta' Gunju 1906)'.[22]

Dan il-Bord huwa ultra milli konvint li r-rikorrenti taw il-kongedo lill-intimati, tant hu hekk li qabel ma fethu din il-kawza baghtulhom kemm ittri bonarji kif ukoll ittri ufficjali li huma, ossija l-intimati ircevew ghax irrispondewhom. Dawn il-provi, ossija tal-ittri qatt ma gew attakkati fid-dibattiment tal-kawza u allura jaghmlu prova shiha tat-talba li r-rikorrenti ma ridux li l-intimati jkomplulhom l-kirja.

Ghaldaqstant, fuq tali kawzali l-Bord iqis li t-talba tar-rikorrenti ghandha tintlaqa' u ser ikun qed jilqa' t-talba ghall-izgumbrament tal-intimati.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord jiddeciedi din il-vertenza billi:

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba ghax din kienet diga' deciza;
2. Jichad it-tieni talba kif dedotta;

[22] Pagna 11 tas-sentenza.

3. Jilqa' t-tielet talba u dan limitatament fil-konfront tal-intimati, eredi ta' Samir Lofti Fahim Tawdrous u Tereza Tawdrous;
4. Jilqa' r-raba' talba u jordna lill-intimati ihallsu l-kera dovuta ghall-okkupazzjoni tal-fond minn Ottubru 2017 sal-gurnata effettiva li fiha huma jizgumbraw u jirrilaxxaw il-pussess f'idejn ir-rikorrenti tal-fond 38, Strada Fedele, Hamrun, u ghall-fini ta' zgumbrament il-Bord qieghed jiffissa terminu ta' **hmistax** minn meta din is-sentenza issir *res judicata* sabiex l-intimati jivvakaw mill-fond *de quo,* ladarba dawn il-proceduri ittawwlu inutilment minhabba l-intimati.[23]

Spejjez ta' dawn il-proceduri huma kollha a karigu tal-intimati. Spejjez marbuta mas-sentenza preliminari jibqghu kif hemm decizi.

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Chairperson

Victor Deguara

Deputat Registratur.

[23] Kawza ilha li infethet mir-rikorrenti mis- 6 ta' Dicembru 2019, jigifieri kwazi hames (5) snin.