



## **QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)**

**MAGISTRAT DR.  
JOSEPH A. APAP BOLOGNA**

Seduta tas-6 ta' Gunju, 2005

Avviz Numru. 164/2003

**Joseph u Evelyn konjugi Buhagiar**

**Vs**

**Anthony u Joan konjugi Bonnici**

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenuti jghidu l-ghaliex ma ghandhomx jigu kundannati sabiex:

(1) fi zmien qasir u perentorju jizgumbraw mill-hanut numru wiehed u ghoxrin (21) gja numru dsatax (19), Luqa Road, Paola, liema fond, propjeta' tal-atturi, il-konvenuti qed jokkupaw abusivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi, prevja d-dikjarazzjoni li l-lokazzjoni tal-istess fond giet terminata fil-31 ta' Dicembru 2002;

(2) ihallsu in solidum lill-atturi s-somma ta' erba' mija hamsa u erbghin liri Maltin u tmienja u disghin centezmu (Lm445.98) rappresentanti in kwantu ghal tlett mija erba' u

hamsin lira u ghoxrn centezmu (Lm354.20) dovuti bhala kumpens ghall-okkupazzjoni tal-istess fond mill-ewwel (1) ta' Jannar 2003 sat-tmintax (18) ta' Marzu 2003; u inkwantu ghal wiehed u disghin liri Maltin u tmienja u sebghin centezmu (Lm91.78c) rapprezentanti hlas dovut mill-konvenuti ghal konsum u servizz tad-dawl u ilma fl-istess fond sal-24 ta' Settembru 2002.

Bl-ispejjez inkuzi dawk tal-ittri interpellatorji datati 13 ta' Jannar 2003 u 27 ta' Jannar 2003 u bl-imghax legali fuq is-somma fuq imsemmija mill-prezentata ta' l-avviz sal-pagament effettiv.

Il-konvenuti gew ingunti ghas-subizzjoni.

B'riserva ghal kull ammont ulterjuri dovut sija bhala kumpens ghall-okkupazzjoni sija ghal konsum u servizz ulterjuri ta' dawl u ilma; u sija ghal kwalsiasi azzjoni ghad-danni kompetenti lill-atturi kontra l-konvenuti.

Ghall-fini ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni ma jeccedix l-elf u seba' mitt lira (Lm1700) fis-sena.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti (fol 7 tal-istess atti) u li biha eccepew bir-rispett:-

1. Illi, fl-ewwel lok, din il-Qorti mhix kompetenti biex tisma' u tiddeciedi dwar it-talba ta' l-atturi ghall-izgumbrament ta' l-eccipjenti, billi hu kompetenti l-Bord li Jirregola l-Kera.
2. Illi, fit-tieni lok u bla pregudizzju ghall-premess, u billi l-kirja nvoluta hi regolata bid-dispozizzjonijiet tal-Kap 69, ma sehhet l-ebda terminazzjoni valida skond il-ligi ta' l-istess kirja.
3. Illi, fit-tielet lok ukoll bla pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti Joan Bonnici ma pprestatx il-kunsens taghha ghall-att li permezz tieghu l-atturi jippretendu li giet terminata l-kirja.
4. Illi, fir-raba' lok u wkoll bla pregudizzju ghall-premess, il-hlas pretiz mill-atturi bhala kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond jeccedi l-kera pagabbli a tenur tal-Kap 69.

5. Bir-riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri li jkunu ammissibbli skond il-ligi.

Rat l-atti kollha tal-kawza speċjalment dak verbalizzat waqt is-seduta tat-18 ta' April 2005, id-digriet moghti it-22 ta' April 2005 kif ukoll in-nota tal-atturi presentata fl-10 ta' Mejju 2005.

#### Ikkunsidrat

Illi dan il-kaz, jinsab differit sabiex tinghata sentenza preliminari fuq l-ewwel u t-tieni eccezzjoni. Pero l-Qorti tirrileva illi, minn certu aspekk, r-raba eccezzjoni hi marbuta ma' dawn l-eccezzjonijiet u ghalhekk f'din is-sentenza ser issir referenza, ukoll, ghal din l-eccezzjoni.

#### Ikkunsidrat

Illi kif jidher mill-atti, l-unici provi prodotti huma dawk a fol 13 sa fol 23 tal-atti, liema provi gew sottomessi mill-atturi u jikkonsistu kif ser jinghad:-

a) L-ewwel dokument jikkonsisti, f'vera kopja tal-ftehim magħmul bejn il-partijiet involuti f'dan il-kaz kif ukoll bl-involviment ta' terza persuna. Permezz tal-ftehim in kwistjoni u li ggib id-data tad-19 ta' Lulju 1995, l-atturi kienu irrikonoxxew lill-konvenuti 'in solidum' bejniethom, bhala 'leseees of the premises' skond il-kondizzjonijiet stipulati fl-anness Dokument X kif emendat u versu l-hlas ta' kera kif hemm miftiehem a fol 17 u 18 tal-atti fil-paragrafu tnejn (2), liema kera kellu jizdied, bil-persentagg specificat a fol 18 u kull hames snin wara d-dekorrenza tal-31 ta' Dicembru 1999. Inoltre jidher mill-imsemmi Dokument X li jinsab a fol 20 et seq ibid illi l-konvenuti kellhom id-dritt illi jittterminaw din il-kerja permezz ta' pre-avviz ta' tlett (3) xhur magħmul bil-miktub wara l-iskadenza tal-ewwel sena' tal-kerja in esami.

b) A fol 23 tal-atti tinsab vera kopja ta' ittra mibghuta mill-konvenut, wahdu lill-attur u li biha informah illi "... I am renting shop no 19 in Luqa Road, Paola until December 2002, after that month I will handover to you the key.

### Ikkunsidrat

Illi l-atturi jsostnu li din il-kirja li tinvolti fond kummercjali, hi regolata mhux mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta izda hu applikabbli ghal dan il-kaz l-Att numru XXXI tal-1995. Difatti skond dan l-att intiz sabiex 'jemenda l-Ligijiet dwar il-Kiri ta' Djar', jinghad illi b'effett mill-1 ta' Gunju 1995 id-disposizzjonijiet ta' qabel tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma ghandhomx japplikaw ghall-kiri ta' xi fond li jsir fl-imsemmija data jew wara l-istess data (ara l-artikolu 2 tal-istess Att li zied artikolu gdid enumerat 46 (1) ghall-Kapitolu 69 imsemmi).

Illi, tenut kont li l-ftehim in kwistjoni kien sar fid-19 ta' Lulju 1995, din il-kirja ma hiex regolata mill-istess kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk hi soggetta ghall-ligi ordinarja specifikatament il-Kodici Civili.

Illi, konsegwentement, il-Bord li Jirrigola l-Kera ma hux kompetenti f'dan il-kaz sabiex jiddeciedi izda hu f'dik ta' din il-Qorti. Inoltre l-meritu kif ukoll it-tielet eccezzjoni ghandhom jigu decizi mill-ligi hija ordinarja hawn fuq imsemmija.

Illi, ghalhekk, ma hemm ebda dubbju illi l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet ghandhom jigu respinti. In rigward ir-raba eccezzjoni jrid jinghad illi il-hlas pretiz mill-atturi bhala kumpens ghall-okkupazzjoni kif hemm mitlub fl-avviz, ghandu jkun regolat mill-Kodici Civili u, jekk hu l-kaz, minn xi ligi ohra ordinarja appikabbli ghall-istess kaz izda mhux mill-Kapitolu 69 citat u ghalhekk ghandha tigi michuda kif proposta.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti filwaqt li tichad l-ewwel (1), it-tieni (2) u r-raba' (4) eccezzjonijiet, tordna li dan il-kaz jitkompla fil-meritu wara li tigi konsiderata t-tielet (3) eccezzjoni sottomessa mill-konvenut. Bl-ispejjes riservati.

Kopja Informali ta' Sentenza

**< Sentenza In Parte >**

-----TMIEM-----