



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tas-6 ta' Mejju, 2009

Citazzjoni Numru. 1107/2008

**George Briffa u Rita Briffa**

**-vs-**

**Raymond Gauci u Josephine Gauci**

**Il-Qorti;**

Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentat fil-5 ta' Novembru 2008 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illi l-atturi huma s-sidien tal-fond *ossia bar and restaurant* bl-isem "Tuck Inn", ġja' "Time and Place", ġja' "Bakkar", f'Mosta Road, San Pawl il-Baħar;
2. Illi *ai termini* ta' skrittura privata datata tnejn (2) ta' Lulju elf disa' mija u sitta u disgħin (1996) l-atturi kienu kkonċedew l-imsemmi fond lill-konvenuti b'titolu ta' kera (skrittura annessa u mmarkata bħala Dok. GB 1);

3. Illi l-kirja ta' l-imsemmi fond kienet għall-kummerċ in ġenerali taħt il-pattijiet u kondizzjonijiet elenkati fl-imsemmija skrittura privata, fosthom il-ħlas tal-kera ta' ħames liri Maltin u ħamsin ċenteżmu (Lm5.50c) kuljum soġġetta għall-awment hemm indikat, pagabbli kull xahar bil-quddiem;

4. Illi l-atturi nformaw lill-konvenuti, kemm verbalment kif ukoll permezz ta' ittra uffiċjali tat-tlieta (3) ta' Lulju elfejn u tmienja (2008) (Dok. GB 2 annessa) li ma kellhomx intenzjoni li jgeddulhom l-kirja tal-fond *de quo* fi tmien il-kirja li kienet kurrenti u li għalhekk huma kellhom jirritornaw iċ-ċwieviet tal-fond lill-atturi hekk kif il-kirja li kienet kurrenti tiġi fi tmiemha fil-wieħed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmienja (2008);

5. Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet sabiex il-konvenuti jiżgombraw mill-fond *de quo*, huma baqgħu inadempjenti u għadhom hekk jokkupawh sal-lum;

6. Illi l-konvenuti qed jokkupaw il-fond *de quo* bla titolu validu fil-liġi, u sa fejn jafu l-atturi, il-konvenuti ma għandhom ebda difiża valida opponibbli f'din il-kawża kontra t-talba tagħhom għall-iżgumbrament mill-istess fond, kif jidher mill-affidavit ta' l-attur George Briffa hawn anness u mmarkat b'ħala Dok. GB 3;

7. Illi għalhekk jeżistu l-elementi kollha rikjesti mill-liġi a tenur ta' l-Artikoli 167 *et sequitur* tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Għaldaqstant, jgħidu l-konvenuti għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex għar-raġunijiet premissi, u prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista' tkun neċessarja:

1. Tagħti sentenza u tilqa' t-talba ta' l-atturi bla ma tgħaddi għas-smiegħ tal-kawża kif provdut fl-artikoli 167 *et sequitur* tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12); u

2. Hekk tikkundanna minnufih lill-konvenuti jiżgombraw mill-fond *ossia bar and restaurant* bl-isem “Tuck Inn”, ġja’ “Time and Place”, ġja’ “Bakkar”, f’Mosta Road, San Pawl il-Baħar u dan fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha tipprefigġi.

Bl-ispejjeż, inkluż ta’ l-ittra uffiċjali tat-3 ta’ Lulju 2008, kontra l-konvenuti ngunti għas-subizzjoni u bir-riserva ta’ kull azzjoni fil-liġi nkluz dik għal danni u kumpens għall-okkupazzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa ta’ l-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tas-seduta tat-12 ta’ Novembru 2008 minn fejn jirriżulta li l-konvenuti ġew awtorizzati mill-Qorti biex jikkontestaw il-kawża;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti, ipprezentata fl-1 ta’ Diċembru 2008, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi preliminarjament din l-Onorabbli Qorti mhix il-forum kompetenti sabiex tisma’ u tiddeċiedi dwar il-każ odjern, u dan qed jingħad *ai termini* ta’ l-artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet ta’ l-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċħuda peress illi l-konvenuti dejjem ottemporaw ruħhom mal-ħlas tal-kera dovuta lill-atturi *ai termini* tal-pattijiet u l-kondizzjonijiet elenkati fl-iskrittura privata datata tnejn (2) ta’ Lulju elf disa’ mija u sitta u disgħin (1996) u għalhekk qatt ma kienu morużi fl-ebda stadju tal-kera;

3. Illi fil-mertu u bla preġudizzju għall-premess il-konvenuti minn dejjem ħadu ħsieb li jagħmlu benefikati sostanzjali fil-fond mikri *ossia l-bar and restaurant* bl-isem “Tuck Inn” u dan a spejjeż tagħhom, sabiex izommu l-fond fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni kif *del resto* huwa rikjest fl-istess dispożizzjonijiet ta’ l-imsemmija skrittura;

Kopja Informali ta' Sentenza

4. Illi għalhekk mingħajr preġudizzju u in vista għas-suespost, l-atturi m'humieq għustifikati fil-fatt li ma jridux iġeddu l-kirja tal-fond *de quo* u m'għandhom l-ebda dritt li jiżgombraw lill-konvenuti mill-istess fond;

5. Illi fil-mertu u bla preġudizzju għall-premess il-konvenuti qegħdin jokkupaw il-fond *de quo* b'titolu validu fil-liġi u beħsiebhom iressqu dawk il-provi kollha neċessarji sabiex jopponu t-talba frivola u ngusta ta' l-atturi li jiżgombraw lill-konvenuti;

6. Salv, jekk ikun il-każ eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti proċesswali kompriża kopja ta' l-iskrittura bejn il-partijiet;

Semgħet il-konvenuti;

Rat il-verbal tas-seduta tat-23 ta' Marzu 2009 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-partijiet kienu ngħataw il-fakolta' li jipprezentaw noti ta' osservazzjonijiet, kif fil-fatt għamlu;

Ikkunsidrat.

Illi l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond imsemmi fir-rikors. Il-konvenuti qed jeċċepixxu li l-Qorti mhix kompetenti *ai termini* tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li huma dejjem ottoperaw ruħhom ma' dak li ġie miftiehem fil-kuntratt ta' lokazzjoni, u li huma għandhom titolu validu biex jokkupaw il-fond.

Kif wieħed jista' faċilment jikkonstata l-kwistjoni f'din il-kawża hija jekk il-kirja in kwistjoni taqax taħt il-provvedimenti tal-Kap. 69 jew inkella taħt dawk tal-Kodiċi Ċivili. L-iskrittura saret fit-2 ta' Lulju 1996 u kellha tibda tiddekorri fl-1 ta' Awissu 1996. Il-kera kienet ta' Lm5.50c

kuljum, pagabbli kull xahar bil-quddiem u togħla b'lira kuljum kull erba' snin. Għalhekk il-kera ġiet awmentata fis-sena 2000 u fis-sena 2004 iżda fit-3 ta' Lulju 2008 l-atturi bagħtu ittra ufficjali lill-konvenuti li permezz tagħha nformawhom li ma kienux se jerġgħu jgeddu l-kera u talbuhom jiżgumbraw mill-post.

Kif sewwa rrimarkaw l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-Att XXXI ta' l-1995 ħareġ 'il barra mill-effetti tal-Kap. 69 il-kirjiet kollha li kellhom isiru wara l-ewwel ta' Ġunju 1995. L-uniku diffikolta' li kien hemm kienet jekk dan l-att kienx japplika wkoll għall-fondi kummerċjali u dan minħabba li l-isem ta' dak l-att kien propjament **Att biex jemenda l-Liġijiet tal-Kiri tad-Djar**. Allura kien hemm dubju jekk il-fondi kummerċjali jaqgħux taħt din il-liġi. Kif pero' qalet il-Qorti ta' l-Appell fil-kawża fl-ismijiet "**Iris Scott vs Alfred Borg**" (14 ta' Jannar 2002), *l-Att XXXI tal-1995 dikjaratament jemenda l-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-Kiri ta' bini (Kap 69) billi jintroduci artikolu 46 li jistipula semplicement li 'Id-dispożizzjonijiet ta' qabel din l-Ordinanza ma għandhomx japplikaw għall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta' Ġunju 1995 jew wara dik id-data'. B'din l-emenda l-leġislatur semplicement jiddikjara li kull kera ta' fond, hu x'inhu, li jsir wara dik id-data, ma kienx igawdi mill-protezzjoni tal-Kap. 69. Il-Qorti qalet ukoll li ma kien hemm ebda dubju dwar l-intenzjoni tal-leġislatur u ladarba l-liġi ma kinitx tiddistingwi bejn kirjiet ta' djar residenzjali u fondi kummerċjali, *ma kienx konsentit għall-Qorti illi tiddistingwi fejn il-liġi ma tiddistingwix.**

Stabbilit dan allura huwa ċar li fil-każ in eżami japplikaw il-provvedimenti tal-Kodiċi Ċivili. L-iskrittura li permezz tagħha saret il-kirja ma tindikax durata tal-lokazzjoni iżda biss li l-kera kellha togħla kull erba' snin kif fil-fatt sar għal darbtejn. Ladarba l-kuntratt ma ndikax terminu, japplika l-artikolu 1532 (a) tal-Kap. 16 illi jipprovdi illi l-kiri ta' bini jitqies magħmul għaż-żmien li għalih ikun meqjus il-kera, jiġifieri għal sena jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fis-sena, għal xahar jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fix-xahar, u għal ġurnata jekk ikun ġie miftiehem tant kuljum. Għalhekk f'dan il-każ strettament il-kera kienet bit-tant kuljum u allura kienet tiġgedded kull ġurnata, iżda peress li l-kera kienet titħallas kull xahar huwa naturali li kienet qed tiġgedded kull xahar. F'kull każ l-atturi ssodisfaw dak

Kopja Informali ta' Sentenza

li jipprovdi l-artikolu 1568 billi nfirmawhom anke uffiċjalment permezz ta' att ġudizzjarju li riedu jtemmu l-kirja, ossija ma jergġhux iġedduha. Kwindi meta ntemm il-perjodu relattiv il-konvenuti ġew qed jokkupaw il-fond bla titolu.

**Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċġad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, u filwaqt li tastjeni milli tieġu konjizzjoni ta' l-ewwel talba *stante* d-digriet tat-12 ta' Novembru 2008, tilqa' t-tieni talba attriċi u tordna lill-konvenuti jiġgumbraw mill-fond imsemmi fi żmien tliet xhur. L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuti.**

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----