MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tas-17 ta' Novembru, 2011

Rikors Numru. 3/2010

Avukat Dottor Victor u Louise konjuġi Bajada.

vs

Tancred Borg u Irene Borg.

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma jikru lill-intimati l-fond mingħajr numru uffiċjali u magħruf bl-isem "Silver Farmhouse", fi Sqaq Balliju li jagħti għal Triq l-Imġarr, Għajnsielem, Għawdex, u dan versu l-kera ta' mija u disgħa u tletin euro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€139.76c) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem fil-ħamsa (5) ta' Ottubru;

Illi dan il-fond kien minn dejjem mikri bħala villeġġjatura u hekk jintuża mill-inkwilini, jekk u meta jintuża;

Illi għaldaqstant hemm lok illi l-esponenti jingħataw permess jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom fi tmiem

il-perijodu ta' kera illum korrenti; u dan kif provdut espressament fl-artikolu 1531H tal-Kodiċi Ċivili kif illum giġenti;

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu li dan l-Onorabb li Bord jgħoġbu jawtorizzahom jitterminaw il-kirja u jirriprendu il-pussess tal-fond numru uffiċjali u magħruf bl-isem 'Silver Farmhouse', fi Sqar Balliju li jagħti għal Triq l-Imgarr, Għajnsielem, Għawdex fi tmiem il-perijodu ta' kera llum korrenti u ċjoe' fil-5 ta' Ottubru, 2010.

Talbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu lura l-pussess ta' dan il-fond u ma jgeddux il-kirja tieghu fl-iskadenza li jmiss.

Ra r-riferta pozittiva ta' l-intimati li gew debitament notifikati b'dan ir-Rikors fid-9 ta' Awwissu 2010.

Ra l-verbal tal-legali ta' l-intimati maghmul fl-udjenza tas-7 ta' Ottubru 2010 fis-sens li l-intimati kienu qed jopponu t-talba u rriserva li jippreżenta risposta dettaljata sa' l-aħħar ta' Ottubru 2010.

Innota li, minkejja dan il-verbal, l-intimati baqgħu ma ppreżentaw l-ebda risposta formali tar-rikorrenti.

Ra l-verbal tas-seduta tas-5 ta' Ottubru 2011 fejn ħalla r-Rikors għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors ir-rikorrenti qed jitolbu li dan il-Bord jgħoġbu jittermina l-kirja tal-fond indikati fl-istess Rikors u jawtorizzahom jirriprendi l-pussess tiegħu fl-iskadenza li jmiss. It-talba tagħhom ir-rikorenti qed jibbażawha fuq l-artikolu 1531 H (2) tal-Kodiċi ċivili, kif introdott bl-ATT X tal-2009. Dan is-sub-artiklu jaqra:

"**In the case of a tenement leased before the 1st June, 1995 and used as a summer residence which is not the ordinary residence of the tenant, in the absence of**

an agreement to the contrary, there shall not be any right of renewal after 1st June, 2010:

Provided that for the purpose of this Title no tenant shall be deemed to hold more than one ordinary residence."

Dan ifisser li dar ta' villeġġjatura llum il-ġurnata, wara dawn l-emendi, m'għadhiex protetta taħt il-Kap. 69, u kull ma jrid jiġi ppruvat huwa illi:

1. il-fond in kwistjoni inkera qabel l-ewwel (1) ta' Gunju 1995; u

2. li dan inkera bħala dar tal-villeġġjatura; u

3. li ma kien hemm l-ebda ftehim kuntrarju.

Dwar l-ewwel rekwiżit rriżulta li kienet saret skrittura bejn ir-rikorrent minn naħa u l-intimat minn naħa l-oħra fil-21 ta' Frar 1994,[1] li fiha ssir referenza għal fond "Silver Farmhouse, Bailiff Alley, off Mgarr Road Għajnsielem, Gozo" mikri lill-intimat preżenti. Din l-iskrittura kienet il-bażi ta' kawża li l-intimati preżenti stess kienu ntavolaw kontra r-rikorrenti dwar xi obbligazzjonijiet reċiproċi li l-partijiet intrabtu li jwettqu rigward dan il-fond.[2] Fl-istess skrittura jingħad illi dan il-fond kien mikri lill-intimat, u għalhekk jirriżulta ampjament illi fid-data msemmija mil-liġi dan il-fond kien ġia mikri lill-intimati.

Mill-istess skrittura jirriżulta wkoll u dan b'mod inekwivoku illi dan il-post kien ġie mikri bħala wieħed ta' "villeġġjatura."

Mill-atti tal-kawża jirriżultaw diversi provi oħra li l-fond in kwistjoni huwa wieħed ta' villeġġjatura. Hekk insibu illi:

---

[1] Ara Dok. A a fol.20 tal-process .

[2] Citaz. Nru. 59/1996 quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Superjuri; ara kopja ta' l-istess citazjoni ppresentata a fol. 14 -16 .

(i) in-notifika ta' dan ir-Rikors saret lill-intimati fir-residenza tagħhom f'Malta;[3]

(ii) l-intimati m'għandhomx mezz fejn jirċievu l-posta tagħhom f'dan l-indirizz,[4] u din jirċevuha fl-indirizz ta' Malta; u fuq kollox

(iii) l-ammissjoni ta' l-intimat stess fid-depożizzjoni tiegħu quddiem dan il-Bord, fejn irrefera għad-dar fejn jgħix bħala dik li għandu Malta, u li huwa kien qed jirrifjuta li jirrilaxxja dan il-fond sempliċement għax jippretendi li għandu jiġi kkumpensat għall-ispejjeż li nefaq fih.[5]

Billi, skond l-artikolu tal-liġi hawn fuq ċitat, inkwilin ma jistax ikollu iżjed minn residenza ordinarja waħda, irriżulta ampjament illi din ir-residenza hija dik li l-intimati għandhom fl-indirizz: "Portofino House" , Triq Joe Gasan, Pieta."

Lanqas ma ressqet ebda prova li kien sar xi ftehim kuntrarju bejn is-sidien u l-inkwilini li jintitola lill-intimati jibqgħu protetti fil-kirja tagħhom ta' dan il-fond, minkejja li huwa wieħed ta' villeġġjatura.

Għaldaqstant, billi rriżulta sodisfaċentement illi l-intimati qed jokkupaw il-fond in kwistjoni bħala wieħed ta' villeġġjatura biss, u għalhekk mhux protett bil-liġi, it-talba tar-rikorrenti jistħoqilha li tiġi milqugħa.

Għal dawn il-motivi, jiddeċidi billi jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizżahom jitterminaw il-kirja u jirriprendu l-pussess tal-fond mingħajr numru uffiċċjali u magħruf bl-isem: "Silver Farmhouse", fi Sqaq Balliju, li jagħti għal Triq l-Imgarr, Għajnsielem, Għawdex, u dan fi tmiem il-perijodu ta' kera kurrenti u ċioe' fil-5 ta' Ottubru 2012.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati.

---

[3] ara riferti a fol. 2 u 3 tal-process .
[4] ara Dok. CG a fol. 58 fejn il-pustier iddikjara li ma setax iwaasal din l-irra fl-indirizz indikat, billi ma kienx hemm " meens of delivery."
[5] Ara deposizzjoni ta' lintimat tas-6.10.2011 a fol. 47 – 55 .

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------