BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru 43/2013

Mario u Phyllis konjugi Aquilina K.I. nru 636037M u 573137M

vs

Donald Micallef K.I. nru 207082M

Illum 17 ta' Novembru, 2016

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

> Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond bl-isem 'Belle Plage', Shipwreck Promenade, gewwa x-Xemxija;
>
> Illi permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni datat 1 t'April 2012 (hawn anness u mmarkat Dok A) l-esponenti krew l-imsemmi fond lill-intimat ghall-perjodu ta' sena u cioè mill-1 ta' April 2012 sat-30

ta’ Marzu 2013 versu l-prezz ta’ €400 (erba’ mitt ewro) fix-xahar bil-quddiem;

Illi ghalhekk, skont l-istess kuntratt, il-kirja *de quo* intemmet nhar it-30 ta’ Marzu 2013 u l-esponenti qatt ma kellhom l-intenzjoni li jergghu jgeddu l-istess;

Illi in effetti r-rikorrenti dahlu f’kuntratt iehor ta’ lokazzjoni ta’ l-istess fond, ma’ terzi ghall-perjodu ta’ sitt xhur li kellu jibda jiddekorri mill-1 ta’ Mejju 2013;

Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet, kemm verbalment, kif ukoll bil-miktub, inkluz permezz ta’ ittra ufficjali bin-numru 1112/13 (hawn annessa u mmarkata Dok B), l-intimat ghadu qed jabita fil-fond propjetà tal-esponenti sal-gurnata tal-lum, u dana minghajr l-ebda titolu validu skont il-ligi;

Illi konsegwenza ta’ dan l-agir tal-intimat, ir-rikorrenti jista’ jsoffru danni kuntrattwali ma’ terzi;

Illi l-esponenti jikkonfermaw illi jafu l-fatti suesposti personalment (ara l-affidavits annessi) u safejn jafu huma, l-intimat m’ghandu l-ebda difiza xi jressaq;

Jghid ghaldaqstant l-intimat ghaliex m’ghandux dana l-Bord, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

i. Jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh a tenur ta’ l-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

ii. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat qieghed jokkupa u jiddetjeni l-fond bl-isem ‘Belle Plage’, Shipwreck Promenade gewwa x-Xemxija minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

iii. Konsegwentement jawtorizza lir-rikorrenti jipprendu l-pussess tal-fond bl-isem ‘Belle Plage’, Shipwreck Promenade, Xemxija;

iv. Jordna l-konsegwenzjali zgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond, u dana fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jistabilixxi dan il-Bord, u dana minghajr pregudizzju ghad-dritt tal-esponenti ghall-arretrati kollha dovuti kif ukoll ghall-kwalsiasi danni, inkluzi dawk kontrattwali, rizultanti b’konsegwenza ghall-agir abbusiv tal-intimat;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali, u bir-rizerva ta’ kull azzjoni legali ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat li hu ngunt minn issa in subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Illi fil-mertu t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi u dana peress illi l-kopja tal-kuntratt ta’ kera li giet annessa mar-rikors promutur mhijiex u ma tirriflettix il-kuntratt ta’ kera illi l-esponenti kien iffirma ma’ l-atturi u dana peress illi (i) fl-ewwel lok, il-kuntratt illi l-esponenti kien iffirma ma’ l-atturi kien jghid illi kien jiggedded awtomatikament ghal zmien sena ohra kull darba wara t-30 ta’ Marzu, 2013 sakemm l-esponenti ma jinghatax

avviz ta’ xahar qabel it-terminu tas-sena ta’ kera kurrenti fis-sens illi l-atturi ma jixtiequx igeddu l-kera (ii) fit-tieni lok, il-kuntratt ta’ kera originali kien iffirmat fuq kull pagna u (iii) fit-tielet lok il-klawsoli u n-numri tal-kuntratt iffirmat kienu jsegwu u (iv) fir-raba lok wara l-iffirmar tal-kuntratt ta’ kera, l-atturi b’hazen zammew l-istess ghandhom u qatt ma taw kopja lill-esponenti biex issa ipprezentaw kopja ta’ kuntratt illi l-esponenti ma iffirmax.

2. Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Sema’ trattazzjoni tal-partijiet u l-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qed jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord li (i) jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smigh; (ii) jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat qieghed jokkupa u jiddetjeni l-fond mertu tal-kawza minghajr ebda titolu validu fil-ligi; (iii) konsegwentement jawtorizza lir-rikorrenti jipprendu l-pussess tal-imsemmi fond; (iv) jordna l-konsegwenzjali zgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond, u dana fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jistabilixxi dan il-Bord.

L-intimat jirrespingi t-talbiet tar-rikorrenti billi jallega li l-kopja tal-kuntratt esebita fil-proceduri odjerni ma hiex dik li giet iffirmatha bejn il-partijiet u li l-kirja kellha tiggedded minn sena ghal sena sakemm l-inkwilin ma jinghatax xahar preavviz li s-sidien ma kinux ser igeddu l-kirja.

Illi t-talba ghad-dispensa tas-smigh giet indirizzata mill-Bord fis-seduta tat-03 ta' Gunju 2013, fejn il-Bord cahad din it-talba u kkonceda lill-intimat li jressaq l-eccezzjonijiet tieghu.

Illi fil-kawza in ezami l-Bord huwa rinfaccjat minn zewg verzjonijiet differenti, wahda tas-sidien imwiezna minn kopja mhux awtentikata tal-kuntratt tal-kera, fejn is-sidien isostnu li l-kirja kienet ghal sena u l-verzjoni l-ohra tal-intimat li jallega li dik il-kopja ma hiex kopja tal-kuntratt li ffirmaw il-partijiet ghax il-kirja skond hu kienet prorogabbli minn sena ghal sena.

Illi l-provi mressqa huma limitati hafna u jikkonsistu primarjament fix-xhieda tar-rikorrenti u fix-xhieda tal-intimat, li ghamlu affidavit imbaghad sarilhom il-kontro-ezami relattiv.

Illi minkejja l-eccezzjoni tieghu, l-intimat ma gab l-ebda prova biex jissostanzja l-istess. Mhux biss izda huwa ma ghamel xejn sabiex isostni l-istess eccezzjoni, la qabel il-kawza u lanqas tul il-proceduri odjerni. In oltre, ghalkemm jghid illi huwa talab lis-sid diversi drabi kopja tal-kuntratt u s-sid baqghet ma tatux kopja, l-intimat lanqas ma ghamel xejn biex jakkwista din il-kopja jew ghall-anqas ma gab l-ebda prova li hu ghamel tali talbiet.

Illi, minn naha l-ohra, huwa minnu li l-kuntratt esebit ma hux awtentikat, pero r-rikorrenti huma koerenti fix-xhieda moghtija minnhom. Illi l-istess kopja hija cara fil-parametri tal-ftehim li sar bejn il-partijiet, u cioè li l-kirja kienet ghal sena u s-sidien ma kellhom l-ebda obbligu li jgeddu l-istess kirja. Illi r-rikorrenti nterpellaw ufficjalment lill-intimat li l-kirja kienet skadiet u ghalhekk huwa kellu jivvaka l-fond, pero l-intimat baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir il-kawza odjerna.

Illi, in oltre, stante li l-kirja saret fl-2012, il-kirja ma hiex wahda protetta taht il-ligi ta' qabel l-1995 u ghalhekk l-intimat kien jaf mill-bidunett li kif tiskadi s-sena huwa ma kellu l-ebda dritt awtomatiku li jibqa' fil-kirja.

Illi ghalhekk it-tieni, t-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti jirrizultaw pruvati.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-tieni, t-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti. U ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien tletin jum mil-lum, bl-ispejjez kontra l-intimat.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur