



**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

**CHAIRPERSON**

**Rikors numru 105/2015**

**Eucharist u Alexandra, konjugi  
Baldacchino (bil-Karta tal-  
Identità numru 78768M u  
191672M rispettivament)**

**vs**

**Stephen u Alison, konjugi  
Bartolo (bil-Karta tal-Identità  
numru 183476M u 180979M  
rispettivament)**

**Illum, 28 ta' Novembru, 2016.**

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 4 ta' Mejju, 2013 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'A'), ir-rikorrenti taw u kkoncedew lill-intimati b'titolu ta' lokazzjoni dik il-parti mill-fond bin-numru ufficjali mija u tnejn u hamsin (152) fi Mdina Road, Qormi li giet indikata bil-lewn blu fuq il-pjanta annessa mal-istess skrittura ta' lokazzjoni, u dan versu l-kera u bil-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmija skrittura.
2. Illi permezz ta' skrittura datata 2 ta' Ottubru, 2013 (kopja hawn annessa bhala Dok. 'B'), din il-lokazzjoni giet imgedda ghall-perjodu ulterjuri ta' sitt (6) xhur mis-6 ta' Novembru, 2013 sal-5 ta' Mejju, 2014 bir-rata tal-kera tinbidel ghal €250 fix-xahar.
3. Illi permezz ta' skrittura ohra datata 2 ta' Gunju, 2014 (kopja hawn annessa bhala Dok. 'C'), din il-lokazzjoni giet imgedda ghall-perjodu ulterjuri iehor ta' sitt (6) xhur mis-6 ta' Mejju, 2014 sal-5 ta' Novembru, 2014 bl-istess rata ta' kera ta' €250 fix-xahar.
4. Illi permezz ta' skrittura ohra ta' Novembru, 2014 (kopja hawn annessa bhala Dok. 'D'), din il-lokazzjoni giet imgedda ghall-perjodu ulterjuri iehor ta' sitt (6) xhur mis-6 ta' Novembru, 2014 sal-5 ta' Mejju 2015 bl-istess rata ta' kera ta' €250 fix-xahar.
5. Illi l-intimati huma moruzi fil-hlas mill-5 ta' Frar, 2015 u ghalhekk ghandhom ihallsu lir-rikorrenti l-kera ghall-perjodu ta' tlett (3) xhur mill-5 ta' Frar, 2015 sal-5 ta' Mejju, 2015 (meta giet fi tmiemha din il-lokazzjoni) bir-rata ta' €250 fix-xahar,

ammontanti ghalhekk tali arretrati ghas-somma ta' seba' mija u hamsin ewro (€750). L-ahhar ircevuta ta' hlas tal-lera qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'E'.

6. Illi matul il-lokazzjoni l-intimati ghamlu xogholijiet strutturali estensivi nkluz il-ftuh ta' bieb fil-hajt divizorju sabiex il-fond lilhom lokat mir-rikorrenti jigi interkonness ma' fond adjacenti li kien diga qed jigi minnhom operat kummercjalment, il-qlugh tas-sistema tad-dawl u xogholijiet ohra li jew ma gewx ikkompletati jew inkella ma sarux skont l-arti u s-sengha u dan kif estensivament rapportat fic-certifikat peritali rilaxxat mill-AIC David Mifsud Parker li qed jigi hawn anness bhala Dok. 'F'.
7. Illi b'rizultat ta' dak hawn fuq irraportat l-intimati kkawzaw danni lir-rikorrenti fil-fond lilhom lokat ammontanti ghas-somma ta' elfejn, erba' mija u dsatax-il Ewro (€2,419) skont l-istima li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok 'G'.
8. Illi ukoll l-intimati naqsu milli jhallsu l-kont tad-dawl u ilma relattiv ghall-perjodu meta huma kienu qeghdin jokkupaw il-fond in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni sal-5 ta' Mejju 2015 (u, sussegwentement, minghajr ebda titlu wara dik id-data ) fis-somma ta' erba' mija u disgha u sittin Ewro u erbgħa u erbghin centezmu (€469.44) – kopja tal-imsemmi kont qed jigi hawn u mmarkata bhala Dok. 'H'.
9. Illi a tenur ta' klawsola 1 tal-iskrittura ta' lokazzjoni datata 4 ta' Mejju, 2013 gie pattwit u stipulat kif gej: “Jekk fi tmiem il-kirja l-inkwilin jonqos li jaghti lura l-pussess battal tal-fond lis-sid

allura hu jkun obligat ihallas lis-sid penali ta' €200.00 (mitejn Ewro ) kull jum ghan-nuqqas tieghu. Dan il-penali ma jistax jigi mnaqqas minn ebda Qorti ghal ebda raguni”.

10. Illi ukoll a tenur ta' klawnsola 6 u 8 l-intimati kienu obligati li, fi tmiem il-lokazzjoni, jirritornaw lura l-fond in kwistjoni lir-rikorrenti fl-istess stat li gie lilhom mikri, xi haga illi certament huma naqsu milli jaghmlu kif evidenzjat mic-certifikat peritali hawn anness bhala Dok.'F', b'dana illi r-rikorrenti ma jistghux jergghu jikru l-imsemmi fond lil terzi fl-istat illi fih jinsab fil-present.

11. Illi r-rikorrenti interpellaw lill-intimati diversi drabi sabiex jirrilaxxjawlhom il-pussess vakant tal-fond in kwistjoni wara li l-kirja ntemmet fil-5 ta' Mejju, 2015 u sabiex jirregolaw ruhhom ukoll fuq hlas tal-kera li ghaliha huma kienu moruzi, tad-danni minnhom kagjonati, tal-hlas tal-kont tad-dawl u ilma u tal-hlas tal-penali izda l-intimati baqghu inadempjanti u qatt ma rrilaxxjaw formalment il-pussess battal tal-fond lilhom lokat lura lir-rikorrenti izda sempliciment fit-13 ta' Ottubru, 2015 xi hadd halla mazz konsistenti fi tlett (3) cwievet fil-*letter box* tar-rikorrenti li cavetta minnhom hija tal-bieb ta' barra tal-fond lokat waqt li t-tnejn ohra m'ghandhom ebda konnessjoni mal-imsemmi fond – vide ritratt u spjegazzjoni li qed jigi hawn anness bhala Dok. 'I'.

12. Illi f'dawn ic-cirkustanzi certament li ma jistax jinghad illi l-intimati adempew l-obbligi taghhom u rrilaxxaw il-pussess battal

tal-fond lilhom lokat fi tmiem il-kirja u ghalhekk huma passibbli ghal-hlas tal-penali fis-somma ta' mitejn Ewro (€200) kull jum.

13. Illi minkejja d-diversi interpellazzjonijiet illi saru lill-intimati, l-intimati baqghu inadempjanti u ghalhekk ir-rikorrenti ma kellhom ebda triq ohra ghajr illi jistitwixxu l-odjerni proceduri.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord-

- (i) Prevoja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara terminata l-lokazzjoni ta' dik il-parti mill-fond bin-numru ufficjali mija u tnejn u hamsin (152) fi Mdina Road, Qormi indikata bil-lewn blu fuq il-pjanta annessa mal-iskrittura ta' lokazzjoni datata 4 ta' Mejju, 2013 koncessa mir-rikorrenti lill-intimati permezz tal-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni datata 4 ta' Mejju, 2013 kif sussegwentement estiza;
- (ii) Tordna lill-intimati sabiex jirrilaxxaw il-pussess battal tal-imsemmi fond a favur tar-rikorrenti entro terminu qasir u perentorju li jigi stabilit minn din l-Onorabbli Bord;
- (iii) Tiddikjara illi l-intimati ghandhom ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' seba' mija u hamsin Ewro (€750) rapprezentantil-arretrati tal-kera ghall-perjodu mill-5 ta' Frar, 2015 sal-5 ta' Mejju, 2015;
- (iv) Tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-imsemmija somma ta' seba' mija u hamsin Ewro (€750) rapprezentanti l-arretrati tal-kera ghall-perjodu mill-5 ta' Frar,

2015 sal-5 ta' Mejju 2015 fkimkien mal-imghax mid-data ta' kull skadenza sad-data tal-hlas effettiv;

- (v) Tiddikjara illi l-intimati ghandhom ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' erba' mija u disgha u sittin Ewro u erbgha u erbghin centezmu (€469.44) rapprezentanti l-kont tad-dawl u ilma ghaz-zmien li fih il-fond in kwistjoni kien mikri lil/fil-pussess tal-istess intimati;
- (vi) Tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-imsemmija somma ta' erba' mija u disgha u sittin ewro u erba' u erbghin centezmu (€469.44) rapprezentanti l-kont tal-dawl u ilma ghaz-zmien li fih il-fond in kwistjoni kien mikri lil/fil-pussess tal-istess intimati;
- (vii) Tiddikjara illi l-intimati kkagunaw danni lir-rikorrenti fis-somma ta' elfejn, erba' mija u dsatax -il Ewro (€2,419) kif certifikat mill-Perit David Mifsud Parker;
- (viii) Tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-imsemmija somma ta' elfejn, erba' mija u dsatax-il Ewro (€2,419) in linea ta' danni kagjonati fil-fond lillhom lokat;
- (ix) Tiddikjara illi l-intimati ghandhom ihallsu lir-rikorrenti penali fis-somma ta' mitejn Ewro (€200) kuljum bhala pena l-stabbilita fl-iskrittura ta' lokazzjoni datata 4 ta' Mejju, 2013 u dan b'effett mill-5 ta' Mejju 2015 sad-data tal-effettiv rilaxx tal-pussess vakant tal-fond in kwistjoni;

(ix) Tillikwida l-ammont ta' penali dovuta mill-intimati bir-rata ta' mitejn Ewro (€200) kull jum stabbilit fl-iskritturata' lokazzjoni datata 4 ta' Mejju, 2013; u

(x) Tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti dik is-somma li tigi hekk likwidata in linea ta' penali.

Bl-ispejjez kollha u bl-imghax legali kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati li tghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok l-inkompetenza ta' dana l-Onorabbli Bord *rationae materie* stante illi kif koncess fir-rikors promotur ir-rikorrenti ghandu l-pussess tac-cwieviet tal-fond *de quo* u ma hemm l-ebda lokazzjoni li ghandha tigi tterminata peress illi ilha li skadjet u ilha tterminata;
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti Alison Bartolo ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante illi fl-ewwel lok ma ffirmatx it-tigdid datat 2 ta' Gunju 2014 u ta' Novembru 2014 u dana peress illi l-lokazzjoni kienet ghall-gestjoni tal-kummerc ta' l-esponenti Stephen Bartolo u konsegwentament eskluca mill-komunjoni ta' l-akkwisti a tenur ta' l-artiklu 1324 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;
3. Illi ghalkemm l-ahhar allegata tigdida tal-kera datata Novembru 2014 tghid li l-kirja kellha tigi terminata f' Mejju 2014 hemm qbil kif ukoll jirrizulta mir-rikors promotur li l-esponenti okkupa l-

fond sa Mejju 2015, dana kif qed jintalab il-hlas ta' kera sa Mejju 2015. Illi ghalhekk l-esponenti Stephen Bartolo qieghed jiddeposita taht l-awtorità ta' din il-Qorti, l-ammont ta' €750 rapprezentanti l-iskadenzi mitluba fit-tielet (3) u r-raba' (4) talba tar-rikors promotur;

4. Illi l-esponenti ukoll jaqbel li hemm arretrati ta' dawl u ilma x'jithallsu u ukoll kif mitlub fil-hames (5) u s-sitt (6) talba qieghed jiddeposita taht l-awtorità ta' din il-Qorti l-ammont ta' €469.44;
5. Illi kif ukoll jirrizulta mir-rikors promotur, l-esponenti Stephen Bartolo irritorna l-pussess battal tal-fond meta mposta c-cwieviet lir-rikorrenti li gew minnu accettati. Illi di più mid-data tat-terminazzjoni l-esponenti ma Stephen Bartolo ma kellux pussess esklussiv tal-fond de quo;
6. Illi l-esponenti Stephen Bartolo ma kkaguna l-ebda hsrat fil-fond u benefikati li saru in parte saru bil-kunsens tas-sid, saru skont is-sengha u l-arti u taht is-sorveljenza ta' Perit Arkitett u twaqqfu ghaliex ir-rikorrenti approfitta ruhu u ried jirdoppja l-kera mifthiema;
7. Illi kif fuq inghid fl-ahhar xhur illi l-esponenti Stephen Bartolo okkupa l-fond l-iskrittura ta' lokazzjoni kienet skadiet u ma kellha ebda sforz u effett fil-ligi sa minn Novembru 2014 u ghalhekk l-ebda penali ma tista' tigi enforzata.

Ra l-atti kollha tal-kawza;



Sema' trattazzjoni tal-partijiet dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari u cioè dik tal-inkompetenza rationae materiae tal-Bord odjern u l-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ra u qies id-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimati li tghid hekk: “Illi fl-ewwel lok l-inkompetenza ta’ dana l-Onorabbli Bord *rationae materiae* stante illi kif koncess fir-rikors promotur ir-rikorrenti ghandu l-pussess tac-cwieviet tal-fond *de quo* u ma hemm l-ebda lokazzjoni li ghandha tigi tterminata peress illi ilha li skadiet u ilha tterminata;”

Illi l-Artiklu 16 (4) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta jghid:

*Minkejja d-disposizzjonijiet ta’ kull ligi ohra, il-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta’ fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta’ Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inkluzi kawżi dwar okkupazzjoni ta’ fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta’ kirja.*

Illi l-kirja odjerna giet fis-sehh wara l-01 ta’ Gunju 1995 u għalhekk ma hiex kirja protetta mil-ligi.

Illi huwa minnu li ma hemm l-ebda bzonni għal dikjarazzjoni tat-terminazzjoni tal-kirja mertu tal-kawza stante illi (1) din giet terminata mal-iskadenza tal-kirja u (2) fil-kawza odjerna l-inkwilini rritornaw ic-cwieviet

tal-imsemmi fond lis-sid xhur qabel gew istitwiti l-proceduri odjerni, kif konfermat mill-istess sid rikorrenti u ghalhekk s-sid u cioè r-rikorrenti hadu lura wkoll il-pussess tal-fond mertu tal-kawza.

Illi ghalhekk ma hemm l-ebda bzonn ta' dikjarazzjoni mill-Bord dwar it-terminazzjoni tal-istess kirja.

Illi però l-kirja odjerna giet fis-sehh wara l-Att X tal-2009 li wessa' l-kompetenza tal-Bord odjern.

Illi, skond l-istess emendi, ghalhekk il-Bord odjern ghandu kompetenza jisma' kull kwistjoni fejn hemm kirja ghadha ghaddejja izda wkoll wara li tali kirja tkun intemmet. Dan kif digà gie deciz ukoll f'diversi sentenzi tal-Qorti tal-Appell Inferjuri.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad din l-eccezzjoni preliminari tal-intimati bl-ispejjez kontra taghhom.

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

(ft) Angelo Buttigieg  
Deputat Registratur