



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru 112/2015

**Joseph Tanti (KI 491982M)
41 Triq L-Assedju l-Kbir,
Mellieha.**

**Christine Mifsud (KI
261184M) 1 Triq Bir
Miftuh, Gudja.**

vs

**Perit Colin Zammit
6/7 Maniera Group, Sqaq
Nru. 1, Triq it-Torri, Mosta.
Perit Christopher Grech
52 Triq il-Kurat Calleja,
Mosta.**

Illum, 10 t'April 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti Joseph Tanti huwa proprjetarju tal-fond 65 gja 32 Triq l-Oratorju, l-Mosta li huwa jikri lill-intimati skont skrittura ta' lokazzjoni tal-14 ta' Novembru 1995 redatta mill-Avukat Dottor Reuben Balzan li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala **Dok. B** bejn il-mejjet Francesco Fenech u l-intimati u dan bil-kera ta' €3,606 fis-sena pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem u kull 14 ta' Mejju ta' kull sena kif jirrizulta mill-istess skrittura.
2. Illi l-lokazzjoni odjerna saret bejn il-mejjet Francesco Fenech li miet fis-7 ta' Frar 2014 skont **(Dok. C)** fil-process u l-wirt tieghu ddevolva fuq ir-rikorrenti Joseph Tanti u Christine Mifsud bit-testament tieghu fl-atti tan-nutar Dottor Ann Marie Tonna li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **(Dok. D)**.
3. Illi l-fond inkwistjoni thalla b'titolu ta' legat lir-rikorrenti Joseph Tanti liema wirt gie dikjarat 'causa mortis' b'kuntratt tat-12 ta' Novembru 2014 fl-atti tan-Nutar Simon Manicolo. **(Dok. E)** fil-process.
4. Illi l-intimati huma moruzi fil-hlas ta' €8,192.48c rapprezentanti shortfall fil-hlas tal-kera arretrata skont awmenti naxxenti mill-iskrittura ta' lokazzjoni sal-mewt tal-imsemmi Francesco Fenech ammontanti ghal €4,013.17c dovut lir-rikorrenti Christine Mifsud bhala l-unica eredi ta' Francesco Fenech u l-bilanc ta' €4,179.31c dovut biss lil

Joseph Tanti bhala legatarju immess fil-pussess tal-mejjet Francesco Fenech u dan skont **Dok. F** hawn anness.

5. Illi l-lokazzjoni in kwistjoni ghalqet fit-13 ta' Novembru 2015 u b'ittra legali tal-5 ta' Jannar, 2015 ir-rikorrenti Joseph Tanti ta il-congedo lill-intimati stante illi huma m'ghandhomx dritt jipprorogaw l-istess kirja ai termini ta' l-Artikolu 16 tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta, peress illi d-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 5(2) sa 5(5) ta' l-Artikolu 7, 10 u 11 ta' l-istess Kap. 158, m'ghandhomx japplikaw ghal kiri ta' xi fond li jkun sar fl-1 ta' Gunju 1995 jew wara dik id-data.
6. Illi a tenur ta' l-Artikolu 16 (2)(a) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-ebda tigidid ta' kiri fl-1 ta' Gunju 1995 jew wara dik id-data (sew jekk dak it-tigidid ikun wiehed konvenzjonali, legali, konswetudinarju, jew xorta ohra) m'ghandux jitqies li jkun kiri li jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data u dan kif gie senjatament gie deciz minn dawn il-Qrati b'sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-24 ta' Frar 2012 fl-ismijiet "Emanuel Santillo vs Nazzareno Axisa et".
7. Illi konsegwentement huwa ma accettax il-kera tal-pagament li kien imiss mill-14 ta' Novembru 2014.
8. Illi l-intimati sa fejn jafu ir-rikorrenti, m'ghandhomx difiza x'jaghtu kontra t-talba taghhom.
9. Illi huma jafu lilhom infushom bil-fatti kif fuq esposti u jikkonfermaw dan bil-gurament taghhom.

10. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-izgumbrament ta' l-intimati wara l-13 ta' Novembru, 2015 mill-fond 65 gja 32 Triq l-Oratorju, l-Mosta u ghal pagament tax-shortfall tal-arretrati tal-kera kif spjegat **f'Dok. F**.

Ghaldaqstant, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premissi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimati biex jidhru quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li l-intimati ikunu kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huma jonqsu milli juru f'dik is-seduta li jkollhom difiza li tiswa u li tista' taghmel sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi r-rikorrenti Christine Mifsud ghandha tircievi ix-shortfall fil-kera ghall-perjodu bejn l-14 ta' Novembru 2010 sal-14 ta' Mejju 2014 ammontanti ghal-€4,013.17c u dan skond **Dok F**.
2. Jiddikjara u jiddeciedi illi r-rikorrenti Joseph Tanti ghandu jircievi l-kera arretrati mill-14 ta' Mejju 2014 sat-13 ta' Novembru 2015 ammontanti ghal €4,179.31c (**Dok. F**).
3. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond 65 gja 32 Triq l-Oratorju, l-Mosta mikri mir-rikorrenti Joseph Tanti lill-intimati a tenur ta' l-iskrittura tal-14 ta' Novembru 1995, **Dok. B** ghandha tigi terminata ai termini ta' l-Artikolu 16(2)

tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta wara t-13 ta' Novembru 2015 a tenur ta' l-istess Ligi peress illi t-terminu tal-lokazzjoni ghalaq, liema zgumbrament ghandu jsir fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun.

4. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli biex ihallsu bhala danni l-kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond mill-14 ta' Novembru 2015 sad-data tac-cediment tal-fond.
5. Jikkundanna lill-intimati jhallsu bhala danni l-kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond 65 gja 32 Triq l-Oratorju l-Mosta bhala danni l-kumpens ta' l-okkupazzjoni tal-fond mill-14 ta' Novembru 2015 sad-data tac-cediment tal-fond.
6. Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittri legali ta' l-5 ta' Jannar 2015 u l-ittra ufficjali tat-2 ta' Settembru 2014 u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

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

1. Illi l-ewwel, it-tieni, ir-raba u l-hames talbiet attrici ghandhom jigu michuda min din l-Onorabbli Bord u dan stante li ma hemm l-ebda *shortfall* fil-kera hekk kif reklamati mill-atturi u dan stante illi l-kalkulazzjoni tal-atturi hija bbazata fuq *shortfall* fil-hlas tal-kera arretrata skont l-awmenti tal-kera u dan skont il-kuntratt ta' lokazzjoni. Illi effettivament l-esponenti lahqu ftehim mas-sid originali Francesco Fenech illi l-kera mill-ewwel ta' Lulju tas-sena 2011 ghall-hames snin

kellha tibqa' ma tgholiex skont l-gholi tal-hajja u cioe tibqa' fl-ammont ta' elf tmien mija u tmien Ewro (€1808) fix-xahar u dan kif jirrizulta mill-ktieb tal-kirja hawn anness u mmarkat bhala "Dok. A";

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-attur Joseph Tanti kien jaf ben tajjeb bil-ftehim bejn l-esponenti u decuius Francesco Fenech tant illi huwa stess beda jircievi u jaccetta il-kirja mill-ewwel ta' Lulju 2012 minghajr liema kirja kienet minghajr l-gholi tal-hajja, li illum qed tigi pretiza mill-atturi;
3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost skont l-istess skrittura ta' lokazzjoni datata 14 ta' Novembru 1995 il-partijiet ftehemu f'artiklu 13 "*lokatur u l-inkwilini qed jaqblu illi jekk il-lokatur jigi nieqes, l-eredi tal-lokatur ghandhom jirrispettaw dan il-ftehim*". Illi gia la darba is-sid originali u cioe Francesco Fenech kien ftiehem mal-esponenti illi l-kirja ghal hames snin kellha tibqa fl-ammont ta' elf tmien mija u tmien ewro (€1808) u ghalhekk l-gholi tal-hajja ghal dan il-perjodu kellu jigi sospiz u jiskatta fis-sena 2016 ghalhekk isegwi illi l-atturi ghandhom jirrispettaw il-ftehim patwit u ghalhekk ebda shortfall ta' kirja ma hija dovuta;
4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost gia la darba s-sid originali Francesco Fenech illum mejjet, kif ukoll l-atturi accettaw il-kirja minghajr l-gholi tal-hajja ghalhekk l-gholi tal-hajja ma hijiex dovuta b'hekk ma hemm l-ebda shortfall li ghandha tithallas mill-esponenti favur l-atturi;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost in rigward tat-tielet talba din ghandha tigi michuda min dan l-Onorabbli Bord u dan stante illi l-Kap 158 ‘Ordinanza li Tnehi l-Kontrol tad-Djar’ ma tapplikax fil-kaz de quo u dan stante illi il-fond 65 gja 32 Triq l-Oratorju, Mosta mhuwiex dar ta’ abitazzjoni u cioe hekk kif regolat min Kap. 158;
6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-istess kirja hija wahda Vicente u dan a tenur tal-artiklu 2 tal-iskrittura ta’ lokazzjoni datata 14 ta’ Novembru 1995 fejn il-partijiet stabilixxew terminu ghal kirja ta’ hames snin liema kirja tiggdedd awtomatikament ghal hames snin ohra u ghalhekk isegwi illi t-tigdidu hija regolata skont l-istess skrittura;
7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante illi huma l-atturi stess iddikjaraw bil-gurament tagghom illi l-istess kirja hija valida u taghlaq fil-31 ta’ Mejju tal-2028 u dan skont kif minnhom iddikjarat fl-ittra ufficjali ai termini tal-artikolu 166A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta bin-numru 1780/14 datata 2 ta’ Settembru 2014 hawn annessa u mmarkata bhala ‘Dok B’;
8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost gia la darba l-esponenti qed jokkupaw il-fond in kwistjoni b’titolu ta’ lokazzjoni ghalhekk ma hemm l-ebda danni illi l-esponenti huma responsabbli ihallsu ghalija;
9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta’ dan ir-rikors

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

Sema' l-provi.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-25 t' Awwissu 2016.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati tad-29 ta' Novembru 2016.

Sema' sottomissjonijiet orali ulterjuri tal-partijiet.

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza ir-rikorrenti qed jitolbu (1) ir-ripreza tal-fond u l-izgumbrament tal-intimati minhabba li jippretendu li l-intimati qed jokkupaw il-fond minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi u (2) dikjarazzjoni ta' responsabilita' ghad-danni u (3) kundanna ghall-hlas tal-istess danni u (4) bl-ispejjez.

L-intimati jeccepixxu illi (1) l-ewwel, it-tieni, r-raba' u l-hames talba ghandhom jigu michuda stante li ma hemm l-ebda shortfall tal-kera; u (2) illi r-rikorrent kien qed jircievi l-kera sa minn Lulju 2012 minghajr iz-zieda li qed jitlob fil-kawza; u (3) illi l-iskrittura tal-kera timponi l-obbligu fuq il-werrieta li jirrispettaw il-ftehim skond l-istess skrittura; u

(4) is-sid originali wkoll accetta l-kirja minghajr zieda u ghalhekk ma hemm l-ebda nuqqas fil-kera mhallsa; u (5) illi t-tielet talba ghandha tigi michuda stante li l-Kap. 158 ma japplikax ghall-fond kummercjali; u (6) il-kirja ghada vigenti a tenur tal-Artikolu 2 tal-iskrittura; u (7) ir-rikorrenti kienu diga taw kongedo ghall-31 ta' Mejju 2028 u dan ir-rikorrenti ddikjarawh bil-gurament tagghom; u (8) ghalhekk l-ebda danni ma huma dovuti; u (9) it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Illi fis-seduta tal-25 t'April 2016 ir-rikorrenti iddikjaraw li “stante il-produzzjoni tal-ktieb tal-ircevuati mill-intimati f'xi seduta antecedenti, m'ghandu l-ebda interess f'dawn l-ewwel zewg talbiet u jzomm ferm it-talbiet sussegwenti, u cioè, mit-tielet sas-sitt talbiet”.

Il-Bord ghalhekk mhux se jiddikjara dwar l-imsemmija l-ewwel zewg talbiet tar-rikorrenti li gew hekk irtirati mir-rikorrenti fl-imsemmija seduta.

Illi dwar it-tielet talba tar-rikorrenti, il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jirregola d-djar. Id-definizzjoni ta' djar f'din il-ligi tghid: “dar ta' abitazzjoni” tfisser bini jew parti minn bini mibni jew adattat strutturalment biex jiġi okkupat bhala abitazzjoni separata”. Illi ghalhekk dan l-Att ma hux applikabbli ghall-fondi kummercjali u cioe li minnhom tkun qed issir attivita kummercjali. L-intimati jsostnu li l-fond mikri lilhom inkera ghall-skop kummercjali u cioè sabiex minnu huma jezercitaw il-professjoni tagghom ta' Perit. Dan ma gie kontestat bl-ebda mod u manjiera mir-rikorrenti. Ghal dawn ir-ragunijiet, l-argument tar-rikorrenti dwar l-applikabilita tal-Artikolu 16(2) tal-Kap. 158 ma jistax iregi. In oltre, avviz ghat-terminazzjoni tal-lokazzjoni ghandu jinghata bil-quddiem u mhux b'lura kif qed jippretendu r-rikorrenti meta jghidu

fl-ittra ufficjali taghhom ta' Jannar 2015 li qed jaghtu tali avviz ghall-perjodu li ghalaq f'Novembru 2014.

In oltre l-congedo illi inghata lill-intimati kien wiehed skont l-Artikolu 1537 tal-Kap.16 tal-Ligijijiet ta' Malta. Tali congedo inghata darbtejn, l-ewwel permezz tal-ittra bonarja tat-30 ta' Lulju 2014, a fol. 91 tal-process, u imbaghad permezz tal-ittra ufficjali tat-2 ta' Settembru 2014, a fol. 84 tal-process, f'liema ittri r-rikorrenti avzat lill-intimati li l-lokazzjoni kienet ser tintemm f'Mejju tal-2028. Illi huwa dan l-Artikolu li japplika ghall-kaz odjern fejn il-legislatur haseb specifikatament ghat-terminazzjoni ta' lokazzjoni ta' fondi kummercjali.

Ghaldaqstant, il-Bord filwaqt illi jilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimati, jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur