BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru. 189/2019

Samir Lofti Tawdrous (K.I. 531295M)

vs

Horria Adly (KI 417274M) u b'digriet tal-Bord tad-9 ta' Jannar 2020 saret korrezzjoni fis-sens li l-isem 'Horria Adly' ghandu jaqra 'Hurria Adly' u b'digriet tal-Bord tad-9 ta' Jannar 2020, saret korrezzjoni fis-sens illi l-isem 'Horija Adli' ghandu jaqra 'Hurria Adly'

Illum, 22 ta' Frar 2022

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur prezentat nhat l-4 ta' Settembru 2019 li permezz tieghu ir-rikorrenti ppremetta u talab hekk:

“Illi huwa sid il-fond 36 San Fidele Street Hamrun liema fond kien mikri lill-intimata Hurria Adly;

Illi din il-kirja kienet skadiet fl-20 ta’ Mejju 2017 u l-esponenti ma kienx dispost jerga’ igedded il-kirja; Dok A

Illi l-intimata kienet accettat li hi qed tirrisjedi fil-fond minghajr titolu u talbet xahrejn zmien sabiex ikollha zmien biex tikri fond iehor; ittra annessa u immarkata Dok B;

Illi ghalkemm l-esponenti ma kienx lest li jikkoncedi dawn ix-xahrejn, illum il-gurnata dawn ghaddew u hija xorta baqghet b’mod abbuziv u minghajr titolu tokkupa il-fond;

Illi l-intimata lanqas hallset il-kera dovuta minnha;

Illi l-intimata qed tinkorri penali fuqa ta’ tletin euro (€30) u dan skond l-istess skrittura hawn fuq riferuta;

Illi l-esponenti talab diversi drabi lill-intimata sabiex tivvaka mill-fond u thallas dak li hu dovut minnha izda hija baqghet inadempjenti;

Kif pattwita;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu:

1. Jawtorizza lill-esponenti Samir Lofti Tawdrous jirriprendi l-pussess lura tal-fond 36 San Fidele Street

Hamrun stante li Hurria Adly ma ghandha l-ebda titolu ta' kera fuq dan il-fond;

2. Konsegwentement tordna lill-intimata tivvaka minn dan il-fond fiz-zmien qasir u perentorju;

U dan taht dawk il-kundizzjonijiet u provvedimenti li dan l-istess Bord jidhirlu xierqa u opportuni."

Il-Bord ra r-risposta ta' l-intimata prezentata nhar il-15 ta' Jannar 2019 li eccepiet is-segwenti:

"1. Illi in via di eccezzjoni dilatorja l-inkompetenza ratione materae ta' dan il-Bord;

2. In effetti l-istess rikorrent jkkoncedi illi l-pretenzjoni qed javvanza jippernjaw ruhHom mal-fatt illi allegatament l-esponenti qeghda tirrisjedi fil-fond bla titolu validu fil-ligi;

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Ra s-sentenza preliminari tal-15 ta' Jannar 2021 dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimata.[1]

Ra l-atti kollha tal-kawza

Sema' l-provi.

[1] A folio 32 tal-process

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-partijiet ma prezentawx nota ta' sottomissjonijiet minkejja t-terminu lilhom koncess.

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

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-eccezzjonijiet fil-Qosor

Illi permezz ta' din il-kawza, r-rikorrenti qieghed jitlob (1) li jirriprendi l-pussess tal-fond stante li l-intimata m'ghandha l-ebda titolu ta' kera; u (2) l-izgumbrament tal-intimata. L-intimata eccepiet in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord stante li t-talbiet huma msejsa fuq in-nuqqas ta' titolu tal-intimata. Fil-mertu l-intimata ma ressqet l-ebda eccezzjoni.

Provi

Illi ma hemmx kontestazzjoni li r-rikorrenti huwa l-proprjetarju tal-proprjeta' inkwistjoni u cioe' 36, Triq San Fidiel, Hamrun. Permezz ta' skrittura privata datata 10 ta' Novembru 2016[2] ir-rikorrenti ta b'titolu ta' lokazzjoni l-fond inkwistjoni lill-intimata. Din l-iskrittura giet iffirmata quddiem Nutar Pubbliku. Mill-istess skrittura jirrizulta li l-kirja kellha tkun versu l-kera ta' Eur300 fix-xahar, pagabbli kull xahar bil-quddiem b'effett mill-20 ta'

[2] A folio 3 tal-process

Novembru 2016. Gie miftiehem ukoll li l-kera kienet ghal zmien sitt (6) xhur b'effett mill-20 ta' Novembru 2016.

Illi r-rikorrenti **Samir Lofti Fahim Tawdrous**[3] xehed permezz tal-procedura ta' l-affidavit fejn spjega li huwa sid tal-fond u permezz ta' skrittura privata huwa kera l-fond mertu ta' din il-kawza lill-intimata liema kirja skadiet nhar l-20 ta' Mejju 2017 u sussegwentament huwa ma riedx li jerga' jikri jew igedded il-kera. Kompla jghid li l-intimata kienet talbitu xahrejn zmien sabiex tikri fond iehor u ghalkemm ma kienx lest li jikkoncedi dawn ix-xahrejn, llum il-gurnata dawn ghaddew u l-intimata sfaccatament baqghet tghix b'mod abbuziv. Spjega li l-intimata waqfet ukoll thallas il-kera u qed tinkorri penali ta' Eur30 kuljum skond l-istess skrittura ta' lokazzjoni u minkejja li talabha diversi drabi sabiex tivvaka l-fond, u thallas dak minnha dovut, hija baqghet inadempjenti.

L-intimata **Adly Horria**[4] min-naha taghha xehdet permezz tal-procedura ta' l-affidavit fejn spjegat li hija tikri minghand ir-rikorrenti l-fond mertu ta' din il-kawza u ilha taghmel dan ghal dawn l-ahhar 10 snin versu l-kera ta' Eur200 fix-xahar u fl-ahhar 3 xhur huwa qata' d-dawl u l-ilma u kostretta tissellef dawl u ilma minghand il-gara taghha. Xehdet li hija tghaddi bil-beneficcji tal-gvern biss u cioe' bir-relief u bic-children's allowance u m'ghandha ebda introjtu iehor u ulterjorament ma ghandhiex post iehor fejn tghix.

Ikkunsidra:

[3] A folio 30 tal-process
[4] A folio 46 tal-process

Il-Bord jibda biex jirreferi ghall-insenjament tal-Qrati nostrana in relazzjoni ma’ talbiet ta’ dikjarazzjoni ta’ okkupazzjoni bla titolu.

Il-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Citazzjoni Numru. 1131/1989/1 bl-ismijiet **Bonello noe vs Fenech**, deciza fl-20 ta’ Mejju 2004, a folio 6, “Illi tajjeb li wiehed jifhem ukoll xi jkun qieghed jitfisser meta attur jixli lill-imharrek li qieghed izomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frazi tfisser li l-parti mharrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli ghall-post minnha mizmum. Il-frazi ‘bla titolu’ ghandha titqies li legalment iggib maghha ghamla ta’ okkupazzjoni li, sa mill-bidu nett taghha, ma kinitx konsentita, jew ghaliex tkun wettqet minghajr ir-rieda ta’ sid il-post li jkun, jew ghaliex tkun ittiehdet b’mod abbuziv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-mohbi tas-sid, liema illegalita’ tkun issoktat salwaqt li tinbeda l-kawza. F’kaz bhal dan, is-setgha tal-Qorti biex tisma’ kawza bhal din tieqaf malli jirrizulta li l-imharrek kellu tassew xi titolu.”

F’dan is-sens ukoll is-sentenza tal-Prim’Awla tad-9 ta’ Frar, 2012 Citazzjoni Numru. 1267/2007 **Charles u Maria Dolores konjugi Grech vs Cecil Herbert Jones.**

Ikkunsidra:

Illi jigi rilevat mill-ewwel li l-kirja inkwistjoni mhiex kirja protetta u dan billi saret wara l-1 ta’ Gunju 1995. Nonostante li l-intimata fix-xhieda taghha ma tghix xejn fuq l-iskrittura ffirmata minnha ta’ lokazzjoni, jirrizulta kwindi l-perjodu lokattizju kien ghal sitt (6) xhur liema perjodu beda jiddekorri mill-20 ta’ Novembru 2016.

Illi klawsola numru wiehed ta' l-iskrittura privata tistipula:

> "Ghall-perjodu ta' sitt (6) xhur b'effett mill-20 ta' Novembru tas-sena elfejn u sittax (2016), liema kirja ma tiggeddidx awtomatikament fi tmiem iz-zmien hawn fuq mitftiehem. F'eghluq dan iz-zmien ta' sitt xhur, il-kirja tkun terminata u l-inkwilina tkun obbligata li tirritorna l-pussess liberu u battal tal-fond lis-sid, u f'kaz li l-inkwilina tonqos milli tirritorna l-pussess liberu u battal tal-fond lis-sid f'eghluq il-kirja, l-inkwilina tehel penali ta' mitt Euro (Eur30) ghal kull jum li ddum biex taghti l-pussess liberu u battal lis-sid u dan in linja ta' danni prelikwidati."

Mix-xhieda mhux kontradetta tar-rikorrenti, l-intimata kienet talbet lir-rikorrenti sabiex testendi l-kirja ghal xahrejn, liema proposta ma gietx accettata izda hija xorta baqghet tghix fil-fond minghajr titolu validu. Jirrizulta ulterjorament li lanqas pagamenti u cioe' hlas ta' kera ma kien qed isir u jigi accettat.

Jirrizulta mill-atti li l-intimata giet interpellata kemm bil-fomm, kif ukoll permezz ta' ittri legali u ittra ufficjali fejn l-intimata intalbet tivvaka l-fond izda ghalxejn, tant illi l-intimata baqghet tokkupa l-fond.

L-intimata ma cahdet dan bl-ebda mod anzi fl-affidavit taghha tikkonferma li hi ghada tokkupa l-imsemmi fond minkejja illi l-kirja skadiet.

Fid-dawl ta' dan kollu, it-talba tar-rikorrent hija misthoqqa.

Decide:

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt illi jichad it-tieni eccezzjoni mressqa mill-intimata, jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ai fini tat-tieni talba Jordna lill-intimata tizgombra mill-fond inkwistjoni u cioe il-fond 36, Triq San Fidele, Hamrun, fi zmien perentorju ta' xahar mil-lum.

Bl-ispejjez a karigu tal-intimata.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur