FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 11 ta' Ottubru 2001

Rikors Nru: 87/00B

Nicholas Parnis

Vs

Edward u Adelina sive Lina konjugi Ellul Sullivan

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponent qal:

Illi hu propjetarju tal-fond "Udong" 127 Howard Street, Sliema mikri lill-intimati bil-kera ta' mija u erbghin lira maltin (LM140) fis-sena, jithallas kull sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza 6 ta' Dicembru 2000.

Illi l-fond 'de quo' hu l-unika proprjeta' tar-rikorrent, li hu mizzewweg u fil-prezent jirrisjedi mal-familja tieghu fil-fond 61 Flat 3, Valley Road, B' Kara, li jikrih furnished bil-kera ta' hamsa u sebghin lira maltin (LM75) fix-xahar, cioe' disa' mitt lira maltin LM900) fis-sena.

Illi l-intimati ghandhom proprjeta' immobiljari ohra, fosthom appartament f' Falcon House, High Street, Sliema li nxtara fil-31 t' Ottubru 1994, bil-prezz ta' tnejn u hamsin elf lira maltin (LM52000).

Illi l-esponent qed isofri hardship finanzjarju qawwi billi gie kostrett jikri u ma jgawdix il-proprjeta' tieghu mentri l-intimati fic-cirkostanzi huma tant agevolati li jistghu jispekulaw fis-suq tal-proprjeta', a skapitu tar-rikorrent.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li in vista tal-premess, dan il-Bord jogghbu jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond fuq imsemmi, attwalment okkupat b' lokazzjoni mill-intimati, u dana b' effett minn xahar mill-ewwel skadenza li jmiss, u ghal dan l-iskop li jigi prefiss terminu qasir u perentorju biex l-intimati jizgumbraw mill-istess.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta’ l-intimati:

Illi l-esponenti gew notifikati bir-rikors li ghalih qed issir din ir-risposta u jibdew biex jissottomettu illi, huma kienu akkwistaw il-proprieta in kwistjoni b' titolu ta' cens temporanju ghall-perjodu ta' sbatax-il sena bid-dritt li igeddu ic-cens ghall-perjodu sussegwenti ta' sbatax-il sena ohra, wara l-iskadenza tal-ewwel perjodu enfitewtiku ta' 17-il sena, purche' javzaw lill-awtur tar-rikorrenti tlett xhur qabel l-iskadenza tal-ewwel perjodu enfitewtiku bl- intenzjoni taghhom, liema obbligu u notifika saret skond kif stipulat u ghaldaqstant attwalment l-esponenti igawdu l-istess fond b' titolu ta' cens temporaneu.

Illi sussegwentement u bla pregudizzju ghall-premess, dato ma non concesso illi l-ewwel eccezzjoni tigi respinta, l-intimati ghandhom, certament, titolu ta' kera tal-fond de quo risultanti mill-fatt li l-esponenti qabel kienu igawdu l-istess fond b' titolu ta' cens temporaneu u jekk dan skada u ma avverrax ruhu dak fuq sottomess, isegwi certament, pero', li hija operattiva id-disposizzjoni tal-ligi li tikkoverti ic-cens f' kirja. Dan gara fis-6 ta' Gunju 1993 u infatti l-intimati accettaw il-kera minghand l-esponenti regolarment.

Illi huwa minnu illi hemm appartament f' Falcon House, High Street Sliema registrat f' isem l-esponenti izda ciononostante dan huwa okkupat minn bint l-esponenti u dan inxtara f' isem l-esponenti ghal ragunijiet li sejrin jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Illi apparte dan il-fond ma hemm l-ebda proprieta ohra registrata f' isem l-esponenti. Illi ghalhekk ma hemm ebda spekulazzjoni fis-suq tal-proprieta da parte tal-esponenti, kif allegat mir-rikorrenti, fil-penultimu

paragrafu tar-rikors. Kwindi jekk it-talba tar-rikorrenti tigi milqugha isegwi li l-esponenti isofru pregudizzju akbar minn dak tal-rikorrenti.

Ghal dawn il-motivi it-talbiet tar-rikorrenti ma jistghux jigu milqugha u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti.

Sema’ x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra l-verbal tas-26 ta' Gunju 2001;

Ikkunsidra,

1. B' kuntratt fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona tal-4 ta' Marzu 1976 missier omm ir-rikorrent ta' b' titolu ta' subenfitewzi temporanea lill-intimat Edward Ellul Sullivan id-dar in kwistjoni ghall-sbatax-il sena li bdew jghoddu mis-6 ta' Gunju 1976 bis-subcens ta' Lm140 jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem. L-intimat fl-imsemmi kuntratt

"a).........shall have the option of renewing this grant after the lapse of the said period of seventeen years for a further period of seventeen years, by giving at least three months notice of his intention in writing to the grantor......(fol8)

b) provided that the said sub-ground rent shall, after the lapse of the first seventeen years, if the sub-emphyteusis be renewed, be reviewed and adjusted in accordance with the general trend of rents at the time, and in event of disagreement between the parties, the subgroundrent shall be determined by arbitration.

2. L-intimati kitbu lir-rikorrenti biex isir kuntratt gdid fid-9 ta' Gunju 1992 (fol 25), 24 ta' Lulju 1992 (fol 26) u 8 ta' Frar 1994 (fol 28). L-avukat tal-intimati kiteb fit-23 ta' Mejju 1995 ittra lir-rikorrenti fejn qal li l-kera (rent) baqghet tithallas regolarment wara l-gheluq tas-subenfitewzi. Talab "to regularise the position, "minghajr mal-partijiet ikollhom ghalfejn imorru quddiem il-Qrati (fol 29). Ghal xi snin wara li skada l-kuntratt l-intimat baqa' jhallas l-ammont ta' Lm70 kull sitt xhur u r-rikorrent baqa' jaccettaha (fol 20). F' ittra tal-20 ta' Dicembru 2000 l-avukat tal-intimati baghat cekk lill-avukat tar-rikorrent 'bhala kera' bla pregjudizzju "sakemm tinqata din il-vertenza b' mod definittiv." B' ittra tat-30 ta' Dicembru 2000 l-avukat tar-rikorrent baghat ittra bi twegiba fejn qal li:

> "l-okkupazzjoni tal-fond mill-klient tieghek hi in virtu tal-Att XXIII tal-1979........"

3. Il-Bord ghandu quddiemu kuntratt ta' sub-enfitewzi li minkejja li saret talba lir-rikorrent f' dan ir-rikors biex isir kuntratt iehor kif stipulat, dan baqa' 'inadempjenti'. Ir-rikorrent ma jistax jipprofita ruhhu minn din is-sitwazzjoni, jghid li l-fond hu mikri lill-intimat u jitlob lil Bord jaghtih lura l-fond ghax 'qed isofri hardship'.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrent bl-ispejjez kontrih.

Dep.Reg Magistrat