MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2013

Rikors Numru. 109/2010

Mary Borg, armla minn John Mary Borg (Detentrici tal-Passaport Malti Numru 734197), f'isimha proprju u f'isem u ghan-nom ta' uliedha assenti Carmen Fenech, Margaret Cini u Marthese Said; u Joseph Borg, iben l-istess Mary Borg

vs

Paul u Maria konjugi Galea

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bl-isem 'Casa Borg' u bin-numru ufficjali tmienja u ghoxrin (28) fi Triq Dun Frangisk Sciberras, Mellieha.

2. Illi l-imsemmi fond kien mikri lill-intimati versu l-kera ta' mija u hamsin lira Maltija (Lm150) [illum

ekwivalenti ghal €349.40] pagabbli kull 31 t'Awwissu ta' kull sena.

3. Illi wara d-dhul fis-sehh tal-Att Numru XXXI tal-1995 din il-kirja effettivament spiccat u bdiet kirja gdida meta l-kera annwa giet awmentata l-ewwel ghas-somma ta' mitejn lira Maltija (Lm200) [illum ekwivalenti ghal €465.87] u sussegwentement ghal mitejn u hamsin lira Maltija (Lm250) [illum ekwivalenti ghal €582.34].

4. Illi, oltre dan, kien hemm tibdil iehor fic-cirkostanzi tal-kirja stante li, filwaqt li l-fond inkwistjoni kien gie mikri lill-intimati *fully furnished* l-intimati nehhew minn gol-imsemmi fond l-ghamara kollha li kienet lilhom mikrija flimkien mal-post u rrimpjazzawha b'ghamara u mobbli taghhom.

5. Illi in vista tal-fatt li m'hemmx terminu tal-lokazzjoni pattwit u l-kera tithallas kull sena, ghalqdastant, skond id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 1532 tal-Kodici Civili jekk ma jkunx hemm ftehim jew cirkostanzi li jistghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri, il-krii ta' bini jitqies maghmul ghal zmien li ghalih hu meqjus il-kera, jigifieri ghal sena jew il-kera jkun gie miftiehem tant fis-sena.

6. Illi ghaldaqstant il-kirja in kwistjoni hija ghall-perjodu ta' sena li kull darba wara d-dhul fis-sehh tal-Att numru XXXI tal-1995 baqghet tigi mgedda ghall-perjodi ulterjuri ta' sena kull darba illi l-hlas tal-kera gie accettat mir-rikorrenti qua sidien.

7. Illi issa li ghalqet il-kera ta' sena fil-31 t'Awissu, 2010, ir-rikorrenti ma jridux illi jergghu igeddu l-kirja ghal sena ohra u di fatti m'accettawx il-hlas tal-kera li gie lilhom offert.

8. Illi bl-eghluq tal-perjodu lokatizju ta' sena u bil-fatt li r-rikorrenti ghazlu illi ma jergghux jikru l-fondi inkwistjoni lill-intimati, l-intimati qeghdin jokkupaw dan il-fond urban minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghalhekk ir-rikorrenti ghandhom kull dritt illi jirriprendu l-pussess vakant ta' dan

il-fond minghand l-intimati, salv kull dritt iehor lilhom spettanti skond il-ligi inkluz ghall-hlas tad-danni ghall-okkupazzjoni minghajr titolu.

9. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha rikjesti a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan l-Onorabbli Bord jilqa' dawn it-talbiet minghajr ma jghaddi ghas-smiegh tal-kawza stante li l-intimati m'ghandhom ebda difiza x'jaghtu ghal dawn it-talbiet, u dan kif konfermat ukoll mir-rikorrenti fid-dikjarazzjoni guramentata li qed tigi pprezentata flimkien ma' dan ir-rikors.

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

(i) Jiddeciedi skond it-talbiet bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

(ii) Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, jiddikjara illi l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond urban bl-isem 'Casa Borg' u bin-numru ufficjali tmienja u ghoxrin (28) fi Triq Dun Frangisk Sciberras, Mellieha minghajr ebda titolu validu skond il-ligi; u

(iii) Konsegwentement jikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi prefiss minn dan l-istess Onorabbli Bord jizgombraw minn u jirrilaxxjaw l-pussess vakant tal-fond urban bl-isem 'Casa Borg' u bin-numru ufficjali tmienja u ghoxrin (28) fi Triq Dun Frangisk Sciberras, Mellieha fuq imsemmi a favur tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha u b'rizerva ta' kull dritt iehor spettanti lir-rikorrenti skond il-ligi.

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

1. Illi preliminarjament jinkombi fuq ir-rikorrenti Mary Borg li tipprova li hija verament ghandha awtorita'

sabiex tagixxi ghan-nom ir-rikorrenti kollha l-ohra msemmija fir-rikors odjern u fin-nuqqas dan ir-rikors ghandu jigi dikjarat null u invalidu fil-ligi;

2. Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinkombi wkoll fuq ir-rikorrenti li jippruvaw li l-fond huwa verament proprjeta' taghhom;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza u ghandhom jigu kollha michuda bl-ispejjez kontra taghha;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimati jiddetjenu l-fond in kwistjoni taht titolu validu ta' kera li bdiet tiddekorri sa mill-1 ta' Settembru, 1977 u li ghalhekk tikkwalifika bhala kirja protetta anki fit-termini tal-ligi tal-kera kif emendata b'rizultat li l-intimati ghandhom kull dritt jibqghu jirrisjedu fiha u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza u ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ma ghandhom l-ebda bazi legali u ghandhom jigu michuda;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimati jichdu b'mod kategoriku li kien hemm xi mument jew cirkostanza partikoli li permezz taghha giet terminata l-kirja tant illi sa mill-1 ta' Settembru, 1977 dejjem baqa jintuza l-istess ktieb tal-kera u apparti dan il-ktieb qatt ma kien hemm l-ebda kitba jew kuntratt iehor bejn il-partijiet;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti dejjem baqghet taccetta l-hlas tal-kera ta' dan il-fond u kien biss fl-ahhar skadenza li f'daqqa wahda deherilha li unilateralment u minghajr ebda raguni valida fil-ligi ma' taccettax il-kera tant illi din kellha tigi depositata fil-Qorti;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-intimati jichdu li l-kirja imsemmija kienet tal-fond 'furnished' kif jallegaw ir-rikorrenti u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza;

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, anki jekk kellu jigi accettat li kien hemm xi ghamara fil-fond in kwistjoni li se mai kienet tikkonsisti f’cupboard ta’ kcina u sufan, meta saret il-kirja din l-ghamara fil-maggor parti taghha ghadha tezisti u dik li spiccat stante trapass ta’ mill-anqas tlieta u tletin sena giet rimpjazzata b’ghamara ta’ valur ekwivalenti jew aktar;

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandu jirrizulta lil din l-Onorabbli Qorti li mhux minnu li jezistu l-elementi kollha ai termini ta’ l-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta sabiex il-Qorti tilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti anzi ghandu jirrizulta lil din l-Onorabbli Qorti li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati, frivoli u vessatorji ghall-ahhar u ghandhom jigu michuda;

10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

11. Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f’din il-kawza r-rikorrenti sidien qeghdin jitolbu r-ripreza ta’ fond okkupat mill-intimati fuq il-premessa ta’ nuqqas ta’ titolu wara li gie fi tmiem it-titolu ta’ lokazzjoni precedentement godut mill-intimati. Talba bhal din illum taqa’ fil-kompetenza ta’ dan il-Bord bis-sahha ta’ l-artikolu 16(4) tal-Kap 69 introdott bis-sahha tal-Att X tal-2009 li jipprovdi li l-Bord ghandu jiddeciedi *inter alia* “kawzi dwar okkupazzjoni ta’ fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta’ kirja”;

Illi l-premessa principali tar-rikorrenti hi li minkejja li kien hemm kirja valida favur ir-rikorrenti biex tkopri l-okkupazzjoni taghhom tal-fond in mertu, dan it-titolu intemm minnufih u ssubiet lokazzjoni ohra minflok l-ewwel wahda. Skond ir-rikorrenti, dan sehh appena l-intimati

hallsu kera awmentata kif mitlub mis-sidien ghaliex, skond ir-rikorrenti, dak il-hlas kien jikkostitwixxi kuntratt gdid. Dik l-allegata kirja gdida kienet kostitwita wara l-emendi tal-1995 u ghalhekk, jargomentaw ir-rikorrenti, l-kirja ma baqghetx wahda protetta bil-konsegwenza li setghet ma tkunx imgedda u r-rikorrenti ghazlu li ma jaccettawx aktar kera stante li kienu qed iqisu l-kera terminata. Min-naha taghhom, l-intimati qed isostnu illi l-kera kien kostitwita fis-sena 1978 u l-awment fil-kera mhallas l-ewwel darba f'Settembru tas-sena 2000 m'ghandux l-effett ta' xoljiment tal-lokazzjoni u bidu ta' lokazzjoni gdida kif pretiz mir-rikorrenti;

Qabel kull konsiderazzjoni ohra izda, jokkorri illi tkun sintettizzata x-xhieda mressqa. Jidher li huwa terren komuni bejn il-partijiet illi r-rikorrenti kienet emigrat lejn l-Awstralja fis-sena 1972 u sentejn wara ppermettew lill-intimati juzaw dan il-fond minghajr hlas. Fl-1976, imbaghad, l-partijiet kienu qablu li l-fond jibda jintuza b'titolu ta' lokazzjoni u ghal dan il-ghan, r-rikorrenti, ossia r-rapprezentanta taghha f'Malta, rrilaxxjat l-ewwel ricevuta tal-kera li testwalment tghid hekk: "*Jiena ghan nom ta' hija Ganni qieda nidher, niddikjara li ircevejt minn ghand Pawlu Galea, is-somma ta' mija u hamsin lira (L 150) ta sena kera, li qieghed No, 28, Dun Frangisk Xiberras St, Mellieha, li beda mill-1 ta' Settembru tal-1977. ft Rita Borg".* Minn hemm 'l quddiem l-partijiet xejn ma jaqblu dwar il-fatti in mertu. Filwaqt illi r-rikorrenti isostnu li dan il-fond inkera *furnished*, l-intimati jinnegaw dan sia ghaliex l-ghamara li kien hemm kienet thalliet mir-rikorrenti ghaliex ma setghetx tingarr kif ukoll illi l-prezz tal-kera ma jirriflettix dan. Inoltre qatt ma kienet l-intenzjoni taghhom li jikru l-fond bl-ghamara go fih u li din kellha tinbidel maz-zmien ghaliex therriet bl-uzu jew iddeterjorat. Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll minn diversi tibdiliet fl-istruttura fosthom twessiegh ta' hajt tal-kcina, kostruzzjoni ta' *barbeque* fuq il-bejt, qsim ta' kamra biex setgha jinholoq kuridur u bdil ta' kamra tal-banju. L-intimati isostnu li dawn kollha saru bil-kunsens tas-sidien u kull darba li gew btala f'Malta raw dan kollu b'ghajnejhom, fahhru x-xogholijiet u kkumentaw li dawn jistghu biss jawmentaw il-valur tal-proprjeta'. Minkejja li ntqal hafna dwar dan appena rilevat, r-rikorrenti

qeghdin jadixxu lil dan il-Bord b'talba unika li jiddikjara li l-intimati qed jokkupaw il-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Dan ifisser illi l-ilmenti dwar l-ghamara u t-tibdil strutturali ma ghandhom l-ebda relevanza fuq il-kaz odjern;

Dak li hu l-pern tal-kwistjoni hawn devoluta huwa jekk l-awment mhallas fis-sena 2000 jammon

tawx ghal-bdil fir-relazzjoni bejn il-partijiet b'mod illi minn dakinhar ir-rikorrenti sidien setghu ma jgeddux il-kera u jitolbu r-ritorn tac-cwievet tal-fond kif fill-fatt ghamlu. *Gratia argomenti* li dan huwa minnu, r-rikorrenti qighdin jistriehu fuq id-dispost tal-ligi emergenti mill-Att XXXI tal-1995 li jipprovdi ghall-emenda singolari ghall-Kap 69 b'zieda tal-artikolu 46. dan l-artikolu jipprovdi hekk:

"46 (1) Id-disposizzjonijiet ta' qabel ta' din l-Ordinanza ma ghandhomx ikunu japplikaw ghall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data.
(2) Ghall-ghanijiet ta' dan l-artikolu –
(a) il-frazi "kiri" tinkludi kull kirja kif imfissra fil-paragrafu (a), (b) jew (c) ta' l-artikolu 44 ta' din l-Ordinanza u tinkludi sullokazzjoni;
(b) it-tigdid ta' kiri fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara din id-data (sew jekk dak it-tigdid ikun wiehed konvenzjonali, legali, konswetudinarju jew xort'ohra) ma ghandux jitqies li jkun kiri li jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data".

Ir-ragunament tar-rikorrenti ghalhekk huwa wiehed validu meta jsostnu illi kirjiet kostitwiti wara l-1 ta' Gunju 1995 ma baqghux aktar protetti bl-Ordinanza Kap 69. Dak li hu destinat li jfalli, izda, huwa l-argoment tal-istess rikorrenti, illi l-awment fil-kera kien jikkostitwixxi mutament tal-ewwel rapport guridiku u kostituzzjoni ta' rapport guridiku gdid taht provvedimenti ohra tal-ligi distinti minn dawk precedentement regolanti l-ewwel rapport. Hija l-fehema konsiderata ta' dan il-Bord illi l-kirja *de quo* hija l-istess wahda kostitwita fis-sena 1974 u li r-rikorrenti kellhom kull dritt jitolbu ghall-awment fil-kera, kif fill-fatt ghamlu, u li japplikaw lil dan il-Bord f'kaz li l-intimati kerrejja jirrifjutaw. Minkejja dan, l-intimati kerreja deherilhom illi l-awment

mitlub kien wiehed gustifikat u ghazlu li jibdew ihallsu kera awmentata ghall-istess fond u ghall-istess kirja kostitwita snin ilu. It-tezi tar-rikorrenti ma hi mkien sostnuta fil-gurisprudenza u kien jinkombi lir-rikorrenti jippruvaw b'argomenti legali t-tezi taghhom. Fil-fehma tal-Bord ir-rikorrenti ma skontawx dan l-obbligu;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti bi spejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------