



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2014

Rikors Numru. 68/2011

Carmel sive Charles Calleja (passaport numru 736199), Antonia Fenech (ID 561846M), Vincenza sive Sina Farrugia (ID 1092047M), Maria Azzopardi (ID 212949M), Venera Cauchi (ID 152953M), Josephine Grixti (ID 69955M) u Rita Calleja (ID 391157M)

vs

Robert Attard

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata s-sbatax (17) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnejn (2002) (Dok 'A') l-awtur tar-rikorenti kera lill-missier l-intimat il-fond ossia hanut jismu 'Sportsman Bar', f'Misrah il-Barrieri, Santa Venera, bil-kera ta' zewg liri u hamsin centezmi (Lm2.50) kuljum, liema kera kellha tizdied kull hames (5) snin b'hamsin centezmi (Lm0.50c) kuljum u liema kirja kellha

tintemm mal-mewt ta' missier l-atturi jew mal-mewt ta' omm l-atturi skond liema cirkostanza ssehh l-ahhar;

2. Illi permezz ta' skrittura privata oħra datata d-disgħa u ghoxrin (29) ta' Marzu tas-sena elfejn u hamsa (2005) (Dok 'B') gie eccetat l-intimat odjern minflok missieru, u l-intimat accetta ukoll li l-kera tigi awmetnata għal tliet Liri Malitn (Lm3.00) kuljum b'effett immedjat u li tizdied kull hames (5) snin b'hamsin centezmi (Lm0.50c) kuljum u għar-rimanenti kondizzjonijiet, il-kirja baqgħet regolata bl-iskrittura originali tas-17 ta' Mejju, 2002;

3. Illi l-awtur tar-rikorrenti u martu mietu fis-26 ta' Mejju, 2010 u fil-5 ta' Marzu 2003 rispettivament u dana skond ma jidher mill-annessi certifikati ta' mewt immarkati bhala Dok 'C' u 'D' rispettivament u għalhekk il-kirja precitata intemmet;

4. Illi wara l-mewt ta' missier r-rikorrenti fis-sitta u ghoxrin (26) ta' Mejju tas-sena elfejn u ghaxra (2010) l-konvenut baqa' illegalment u abusivament jokkupa il-fond fuq imsemmi u dan għalkemm gie magħraf illi l-kirja mhux ser tigi imgedda wara l-mewt ta' missier r-rikorrenti u għalhekk l-intimat huwa passibbli għad-danni għall-okkupazzjoni illegali tal-fond ossia hanut jismu 'Sportsman Bar' f'Misrah il-Barrieri, Santa Venera b'effett mill-Hadd 30 ta' Mejju, 2010, cioe' l-iskadenza ta' wara l-mewt ta' missier r-rikorrenti;

5. Illi kif jirrizulta mill-annessi dokumenti 'A' u 'B' il-valur lokatizzju tal-fond issa huwa dak ta' tmien euro u hmistax il-cent (€8.15) [ekwivalenti għal tlett Liri Maltin u hamsin centezmi (Lm3.50)] kuljum;

6. Illi l-intimat baqa' inadempjenti nonostante interpellazzjoni bonarja tas-6 ta' Jannar, 2011 u oħra permezz ta' ittra ufficjali numru 1243/2011 tal-14 t'April, 2011 fejn l-istess intimat gie mitlub espressament sabiex jivvaka l-precitat fond;

7. Illi l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet validi x'jagħti għat-talbiet rikorrenti u għalhekk huwa l-kaz li l-

Kopja Informali ta' Sentenza

kawza odjerna tigi deciza bid-dispensa tas-smigh a tenur tal-artikolu 167 et seq tal-kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta) u a tenur tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta);

Ghaldaqstant jghid l-intimat ghaliex m'ghandux dan il-Bord, bid-dispensa tas-smigh a tenur tal-artikolu 167 et seq tal-kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta) u a tenur tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u okkorendo pervja d-dikjarazzjoni ta' dan il-Bord illi l-intimat qieghed jokkupa l-fond ossia hanut jismu 'Sportsman Bar' f'Misrah il-Barrieri, Santa Venera minghajr ebda titolu legali;

1. Jikkundanna lill-intimat jizgombra fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jimponi dana l-istess Bord mill-fond ossia hanut jismu 'Sportsman Bar' f'Misrah il-Barrieri, Santa Venera; u

2. Jikkondanna lill-intimat sabiex jhallas lir-rikorrenti dawk id-danni in linea ta' kumpens ghall-okkupazzjoni illegali tal-fond ossia hanut jismu 'Sportsman Bar' f'Misrah il-Barrieri, Santa Venera bil-precitata rata ta' €8.15 kuljum mit-30 ta' Mejju, 2010 sad-data tal-eventwali sentenza;

Bl-ispejjez kontra l-intimat, minn issa ngunt in subizzjoni b'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti ghall-arretrati tal-kera sat-30 ta' Mejju, 2010 u ghad-danni ulterjuri.

Ra wkoll ir-risposta ta' l-intimat:

Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, stante illi l-lokazzjoni tas-17 ta' Mejju, 2002, iffirmata bejn ir-rikorrenti u Salvatore Attard, hija *res inter alios acta* ghall-intimat Robert Attard u ghalhekk, il-kontenut ta' l-istess skrittura bl-ebda mod ma jimpingi fuq id-drittijiet lokatizji ta' l-intimat Robert Attard.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi ma giet iffirmata l-ebda skrittura ma' l-intimat Robert Attard u hyuwa jhallasbiexx il-kera b'mod regolari lir-rikorrenti ghall-Sportsman Bar, f'Misrah il-Barrieri, Santa Venera.

Illi l-intimat a tenur ta' l-Artikolu 1531 (1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandu dritt jibqa' fil-lokazzjoni ta' l-istess fond ghal perjodu ta' ghoxrin sena li bdew jghaddu mill-1 ta' Gunju, 2008 u ghalhekk l-intimat qieghed fil-perjodu ta' rilokazzjoni u protett mill-istess Ligi tal-Kera u ghalhekk l-ebda zgumbrament m'ghandu jigi effettwat fil-konfront tieghu.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi mill-provi mressqa ghal-konsiderazzjoni ta' dan il-Bord, jemergi illi l-intimat qed jokkupa l-hanut *Sportsman Bar* li jappartjeni lir-rikorrenti. Dawn tal-ahhar isostnu illi filwaqt illi l-intimat kien qed jokkupa l-fond bhala kerrej regolari u bil-kunsens taghhom, dan issa ghandu jizgombra mill-fond la darba avveraw ic-cirkostanzi msemmija fil-ftehim ta' lokazzjoni;

Il-kawza tar-rikorrenti tippernja fuq zewg skritturi li huma akkluzi in atti. Bis-sahha tal-ewwel skritturi (l-original esebita a fol 23) bid-data tas-17 ta' Mejju 2002, missier ir-rikorrenti kien kera lill-missier l-intimat l-fond in mertu bil-kondizzjonijiet hemm elenkati. Kwantu id-durata tal-lokazzjoni kien patwit hekk: *"Is-sid qed jintrabat f'dan il-ftehim matul hajtu, u f'kaz li mart is-sid tibqa' hajja warajh, hija tkompli b'dan il-ftehim, izda wara mewthom, is-sid mhux qed jorbot lis-successuri tieghu fil-pussess ta-hanut"*.

In forza ta' skrittura ohra bid-data tad-29 ta' Marzu 2005, missier ir-rikorrenti dahal fi ftehim iehor dwar l-istess fond,

din id-darba ma' iben l-inkwilin li huwa intimat f'din il-kawza. B'dan il-ftehim, l-intimat kien accettat bhala l-kerrej il-gdid minflok missieru Salvu Attard "*u bl-istess kondizzjoni tal-agreement tas 17-5-02' b'dawn l-eccezzjonijiet hawn that innizzlin b'effett mill-29-3-05*". Ezaminati dawn iz-zewg skritturi, l-kundizzjoni dwar id-durata tal-lokazzjoni baqghet mhix mittiefsa u ghalhekk appikabbli. Issa, mart l-awtur tar-rikorrenti, u ghalhekk omm ir-rikorrenti, mietet fil-5 ta' Marzu 2003 filwaqt illi missier ir-rikorrenti miet fis-26 ta' Mejju 2010. Sussegwenti ghal dan, r-rikorrenti talbu lill-intimat jirritorna c-cwieviet tall-fond stante li b'hekk kienet giet fi tmiemha ukoll l-kirja *de quo*;

Issa, l-intimat jaccetta illi huwa kien ftiehem mal-awtur tar-rikorrenti illi jidhol fil-kirja taht l-istess kundizzjonijiet li kellu missieru fl-iskrittura tas-17 ta' Mejju 2002 u li l-kundizzjonijiet li kienu varjati kienu jitrattaw dwar l-awment fil-kera. L-artikolu 1532 tal-Kodici Civili Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta muhiex aplikabbli ghal-kaz odjern stante illi l-kriterju li jolqot l-aspett dwar iz-zmien tal-kiri huwa prezenti. Dan iz-zmien, li huwa *sine qua non* f'kuntratt ta' kiri, huwa espress f'din l-iskrittura u huwa marbut mal-mewt tas-sid jew ta' martu skond liema wiehed huwa l-aktar 'l boghod;

Dan il-kuntratt sar wara l-1 ta' Gunju 1995. Issa, kif tajjed osservaw ir-rikorrenti, l-artikolu 46 tal-Kapitolu 69 jipprovdi li dik l-Ordinanza m'ghandhiex tapplika ghall-dawk il-kirjiet li saru fl-1 ta' Gunju 1995 jew wara hliet ghall-artikoli 16 sa 45 li ghandhom japplikaw xorta wahda.. Meta allura l-artikolu 1535L tal-Kap 16 jghid illi ghal-kirjiet li dahlu fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 1995 jibqghu regolati bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet u bil-ligi kif kienet fis-sehh f'dak iz-zmien, applikat ghal-kaz odjern, ifisser illi l-kirja ghandha tibqa' titqies bhala wahda li ma tgawdix il-protezzjoni tal-Kap 69. Ghalhekk huwa inutili ghall-intimat li jghid illi l-kirja issa tinsab fi stadju ta' rilokazzjoni u b'hekk tgawdi mill-protezzjoni specjali;

Jemergi b'hekk illi r-rikorrenti kellhom ragun jitolbu lill-intimat jirritorna l-fond fil-pussess taghhom la darba kienet

Kopja Informali ta' Sentenza

ix-xewqa taghhom li ma jergghux jidhlu fi ftehim iehor mal-intimat ghall-lokazzjoni gdida tal-fond;

Il-Bord ra illi l-intimat kien debitament mgharraf illi l-kirja giet fi tmiemha kif ukoll interpellat sabiex jivvaka l-fond. Minkejja dan, huwa ghazel li jibqa' jokkupa l-fond meta l-kirja kera kienet awmentata ghall-€8.50 kuljum.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u filwaqt illi jikkundanna lill-intimat ihallas l-ammont ta' €8.50 kuljum mit-30 ta' Mejju 2010 sad-data tar-rilaxx effettiv tal-fond, qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum sabiex l-intimat jizgombra mill-hanut Sportsman Bar.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----