MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2014

Appell Civili Numru. 68/2011/1

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 (ID 516679)

Il-Qorti,

Rat is-sentenza tas-16 ta' Jannar, 2014, fejn il-Bord li Jirregola l-Kera ippronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"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 ohra datata d-disgha 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 ghal tliet Liri Malitn (Lm3.00) kuljum b'effett immedjat u li tizdied kull hames (5) snin b'hamsin centezmi (Lm0.50c) kuljum u ghar-rimanenti kondizzjonijiet, il-kirja baqghet 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 ghalhekk 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 ghalkemm gie maghraf illi l-kirja mhux ser tigi imgedda wara l-mewt ta' missier r-rikorrenti u ghalhekk l-intimat huwa passibbli ghad-danni ghall-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 ghal tlett Liri Maltin u hamsin centezmi (Lm3.50)] kuljum;

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

7. Illi l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet validi x'jaghti ghat-talbiet rikorrenti u ghalhekk huwa l-kaz li l-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.

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 effetwat 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 kondizjoni tal-agreement tas 17-5-02' b'dawn l-eccezzjonijiet hawn that imnizzlin b'effett mill-29-3-05". Ezaminati dawn iz-zewg skritturi, l-kundizzjoni dwar id-durata tal-lokazzjoni baqghet mhix mittiefsa u ghalhekk apppikabbli. 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-cwievet 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 tajjeb 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 hlief 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 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. "

Illi l-appellanti Robert Attard appella mill-imsemmija sentenza essenzjalment fit-termini tal-aggravji li jikkoncernaw:

1. L-intempestivita ta'l-azzjoni billi fl-1 ta' Gunju 2010 beda perijodu gdid ta' rilokazzjoni stante illi l-kera zdiedet u dana ghal perijodu iehor ta' hames snin, haga illi l-Bord li Jirregola l-Kera ma ikkunsidrax fis-sentenza impunjata. Kwindi l-azzjoni setghet tigi intavolata mhux qabel l-1 ta' Gunju 2015.

2. Il-kirja hija protetta bid-disposizzonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta billi l-appellanti u qabblu missieru ilhom jikru il-fond mertu tal-kawza ghal snin twal sahansitra minn qabel l-1995. B'hekk il-kirja tiskadi fl-1 ta' Gunju 2028 u dana b'applikazzjoni ta'l-artikolu 1531(L) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta[1].

3. L-appellanti bhala inkwilin dejjem osserva l-kundizzjonijiet tal-kirja u stante illi l-istess hija protetta skont il-ligi, kwindi ma jezistux ic-cirkostanzi li iwasslu ghas-sanzjoni estrema ta'l-izgumbrament.

4. L-appellanti ma kienx parti mill-iskrittura ta' lokazzjoni tas-17 ta' Mejju 2002, liema skrittura ma tiffurmax parti integrali mill-iskrittura tad-29 ta' Marzu 2005 iffirmata bejnu u bejn is-sid Anton Calleja, l-awtur ta'l-appellati, kwindi ma jista' qatt ikun marbut mal-kundizzjonijiet stipulati

[1] Illi x'aktarx illi l-appellanti ried ifisser l-artikolu 1531(I) billi dak indikat minnu jirreferi ghal kirjiet li bdew wara l-1 ta' Gunju 1995.

f’dik l-iskrittura. Ghalhekk il-klawsola inkluza fl-iskrittura tas-17 ta’ Mejju 2002 fejn gie pattwit illi l-kirja tintemm mal-mewt tas-sid u martu ma ghandhiex tapplika fil-konfront ta’l-appellanti.

5. L-ahhar agravvju jikkoncerna il-likwidazzjoni tad-danni maghmula mill-Bord li Jirregola l-Kera fejn jigi lamentat illi l-ammont likwidat huwa esagerat billi d-danni bdew jiddekorru man-notifika ta’l-att gudizzjarju maghmul lill-appellanti u mhux qabel billi kien biss f’dik id-data illi l-appellanti gie formalment avzat bil-fatt illi is-sidien ma kenux ser igeddu il-kirja wara l-mewt tal-genituri taghhom.

6. Illi r-rata li biha l-Bord ikkalkula d-danni kienet wahda esagerata billi l-kera kienet ta’ €8.15 u mhux ta’ €8.50.

Illi il-kweziti legali rimessi quddiem dina l-Qorti kollha iduru fuq l-interpretazzjoni li ghandha tinghata lill-iskrittura iffirmata bejn l-appellanti u Anton Calleja, l-awtur tal-appellati u dana fid-29 ta’ Marzu 2005. Illi l-aggravvji sottomessi mill-appellanti huma kemmxejn kontradittorji ghaliex fl-istess nifs huwa jikkontendi illi ma ghandux ikun marbut bil-ftehim tal-kera milhuq bejn is-sid u missieru fis-17 ta’ Marzu 2002 u imbaghad jinsisti illi l-fond ilu mikri l-ewwel lil missieru Salvatore Attard, u wara lilu ghal diversi snin, b’implikazzjoni allura illi l-kirja hija wahda u l-istess u tgawdi il-protezzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta billi ilha ezistenti sa minn qabel l-1995.

Illi huwa minnu illi missier l-appellanti kien jikri il-fond bl-isem ta’ Sportsman Bar minn ghand missier l-appellati sa minn qabel l-1995, izda jirrizulta illi dik il-kirja kienet intemmet permezz ta’ sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera tat-12 ta’ Lulju 2001. Wara dan ghalhekk bdiet kirja gdida meta gie iffirmat kuntratt ta’ lokazzjoni datat 17 ta’ Mejju 2002. Illi ghal dan il-ftheim kwindi ghandhom japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili li jirregolaw il-kirjiet mahluqa wara l-1 ta’ Gunju 1995. Ghalhekk it-tieni aggravvju sollevat mill-appellanti huwa ghal kollox minghajr bazi legali u kwindi f’dawn ic-cirkostanzi l-artikolu 1531(I) tal-Kapitolu 16 certament ma isibx applikazzjoni billi l-effetti tas-sentenza kienu tali li wasslu ghat-terminazzjoni tal-kirja originali. Fil-fatt kien ghalhekk li giet iffirmata skrittura ta’ lokazzjoni gdida fejn fiha ma saret l-ebda referenza ghal kirja precedenti u minn qari taghha ghandu johrog illi dina hija indubbjament kirja gdida ai fini u effetti kollha tal-ligi.

Illi qabel kull konsiderazzjoni ohra dwar l-agravvji l-ohra sollevati mill-appellanti il-Qorti thoss illi ghandha taghmel is-segwenti osservazzjonijiet. Illi minn qari kemm ta’l-iskrittura tas-17 ta’ Mejju 2002 kif ukoll dik milhuqa bejn Calleja u l-appellanti, ma hemm stipulat l-ebda terminu ta’ zmien ghall-ezistenza tal-kirja. L-ewwel skrittura titkellem dwar ir-rata tal-kera li giet iffissata fl-ammont ta’ Lm2.50 kuljum li ghandha tithallas kull nhar ta’ Hadd bil-quddiem. Ir-rata ta’ kera kellha tigi awmentata kull hames snin biz-zieda ta’ hamsin centezmu kull jum. Inoltre l-partijiet f’dik l-ewwel skrittura ftiehmu illi l-kirja kellha tibqa’ tiggedded tul il-hajja tas-sid u f’kaz ta’ premorienza tieghu qabel martu, l-kirja kellha tintemm mal-mewt tal-mara tieghu biex b’hekk huwa ma rabatx lis-successuri tieghu fil-pussess tal-hanut. Dina il-klawsola tfisser ghalhekk illi sakemm mhux rikonoxxut mill-eredi tas-sid, il-kirja kellha tintemm mal-mewt

tieghu u ta' martu. Fil-fatt huwa abbazi ta' dina l-klawsola illi ir-rikorrenti appellati tallbu ir-rispresa tal-pussess tal-fond lokat billi ma xtaqux ikomplu igeddu l-kirja favur l-inkwilin.

Illi skont il-ligi, kull kirja jrid ikollha terminu; kirja biz-zmien indefinit mhux permess. Il-ligi, fil-fatt, fl-Artikolu 1526 tal-Kodici Civili, tiddefinixxi kirja bhala l-ghoti ta' tgawdija ta' xi haga "ghal zmien miftiehem". Illi fil-kawza **The Vintage Co. Ltd. v. Kummissarju tal-Pulizija**, deciza minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fl-10 ta' Ottubru, 2005, inghad illi:

*"Qabel kull konsiderazzjoni ohra tal-kwestjoni centrali nvoluta, ma jistax ikun dubitat illi s-sottomissjoni tas-socjeta` appellanti, li l-ligi ma tippermettix lokazzjoni ghal perjodu indefinit hi wahda korretta. Ir-raguni nsibuha fl-istess definizzjoni tal-kuntratt ta' kiri fl-Artikolu 1526 (1), Kodici Civili li espressament jipprovdi li t-tgawdija tkun ghal "zmien miftiehem". Jinghad fis-sentenza tal-Prim' Awla, Qorti Civili tal-15 ta' Lulju 1904 fil-kawza fl-ismijiet "**Antonio Cini -vs- Ammiraglio James Lacon Hammet nomine**", illi "il patto convenuto in una locazione facoltante l' inquilino a rinnovare la locazione di un fondo per un tempo indeterminato è nullo e di nessun effetto essendo di essenza di quel contratto la determinazione del tempo per la durata della locazione."*

Affermat dan il-principju legali, u stabbilit ukoll illi l-kirja mertu tal-kawza hija kirja maghmula wara l-1995 u kwindi ma tgawdi l-ebda protezzjoni, il-Qorti trid qabel kull konsiderazzjoni ohra tistabilixxi iz-zmien miftiehem ghal lokazzjoni tal-fond mertu tal-kawza. Skont il-ligi, kirja li ssir wara Gunju tal-1995 hija biss ghat-terminu miftiehem, u gheluq dak it-terminu, l-inkwilin irid jizgombra mill-fond. Il-ligi, pero`, tipprovdi, li l-kirja tiggedded ghaz-zmien li hu meqjus il-kera,

sakemm is-sid ma jaghtix avviz lill-kerrej biex ihalli l-haga (il-"*congedo*") fl-gheluq taz-zmien tal-kiri (ara artikolu 1536 u 1537 tal-Kodici Civili). Il-kirja, ghalhekk, tibqa' tiggedded sakemm irid is-sid, u ma hemm ebda zmien li "taghti l-ligi".

Illi fil-kaz in dizamina jidher illi fl-ewwel skrittura tas-17 ta' Mejju 2002 bejn missier l-appellanti Salvatore Attard u Anton Calleja, il-kera kella tithallas bir-rata ta' Lm2.50 kuljum kull nhar ta' Hadd bil-quddiem. Dana huwa il-perijodu ta' zmien li gie mitiehem ghal hlas tal-kera, kwindi ma hemmx dubbju illi iz-zmien tal-kirja kellha tkun ta' gimgha li tibqa' tiggedded gimgha b'gimgha u dana ghal perijodu ta' zmien kemm idum haj is-sid u dana meta gie pattwit illi "is-sid qed jintrabat b'dan il-ftehim matul hajtu …". Madanakollu huwa ma rabatx lill-werrieta tieghu b'dana l-arrangament, *eccetto* ghal martu. Illi giet inserita klawsola ghar-rigward tal-awment - din ma tfissirx li l-kirja ghandha tigi mgedda ghal tul dak il-perijodu ta' zmien, izda tistabilixxi kemm ghandha tkun il-kera f'kaz li s-sid ma jaghtix il-"congedo" u jhalli lill-inkwilin jibqa' fit-tgawdija tal-fond minn gimgha ghal gimgha. Ma tfissirx, kif jissottometti l-appellanti, li l-kirja ghandha tibqa' tiggedded sakemm ighaddi il-perijodu ta' hames snin imsemmija ghall-awment, izda sservi biss sabiex tiffissa r-rata tal-kera ghall-kaz li l-inkwilin jibqa' u jigi mholli fit-tgawdija tal-haga mikrija lilu. Din il-klawsola tindika biss tappi li fihom jinbidel l-ammont ta' kera, u xejn aktar ma ghandu jigi dezunt minnha[2].

Illi l-appellanti jishaq, izda, illi huwa ma huwiex parti mill-iskrittura tas-17 ta' Mejju 2002 u li din hija *inter alios acta* ghal firmatarji ta'l-istess. Illi meta il-kirja

[2] Ara sentenza Santillo vs Axisa App.Sup. 24/02/2008

giet ceduta a favur tieghu minn missieru u giet iffirmata l-iskrittura tad-29 ta' Marzu 2005 bejnu u Anton Calleja, missier l-appellati, madanakollu l-appellanti intrabat bl-istess kundizzjonijiet ta'l-iskrittura iffirmata bejn Calleja u missieru tas-17 ta' Mejju 2002 b'zieda madanakollu fil-kera pattwita ta' 50 centezmu u dana b'effett mill-1 ta'Gunju 2005, li kellha terga' tigi awmentat b'hamsin centezmu ohra fl-2010. Illi huwa minnu illi f'dina l-iskrittura huwa car illi s-sid qed jaghmel ampja referenza ghall-kundizzjonijiet ta'l-iskrittura precedenti u qed jorbot lill-inkwilin biha izda wara dan ighaddi biex jaghmel certu eccezzjonijiet, liema eccezzjonijiet kienu jikkoncernaw biss iz-zieda fir-rata tal-kera u kull meta ir-rata tal-kera kellha tkun soggetta ghal revizjoni.

Illi dan ghalhekk ifisser illi r-rata tal-kera li giet iffissata kienet ta' Lm3.00 kulljum li kellha tithallas ukoll kull nhar ta' Hadd bil-quddiem billi ma sar l-ebda ftehim gdid ghar-rigward taz-zmien li fiha kellha tibqa vigenti l-kirja. Kwindi il-kirja f'dan il-kaz kienet ukoll tiggedded minn gimgha ghal gimgha ghal perijodu ta' zmien kemm kien idum haj is-sid. Ir-rata tal-kera kellha tigi riveduta wara hames snin ohra fl-2010, liema rata kellha tigi miftiehma mall-werrieta tas-sid fil-kaz li dan jigi nieqes u il-kirja tiggedded[3]. Billi allura din kienet kirja li saret wara l-1995, is-sid jew sidien kellhom dritt jitolbu l-izgombru ta'l-inkwilin meta iridu u cioe' meta iz-zmien mifitehem ghal kirja jintemm. F'dana il-kaz il-kirja kienet tiggedded minn gimgha ghal gimgha, li intitola lis-sidien jitolbu l-isfratt ta'l-inkwilin mat-tmiem taghha. Illi ghalhekk l-ewwel aggravvju ta'l-appellanti ma jistax ireggi u cioe' illi l-kirja tintemm fl-2015 billi l-perijodu ta' hames snin imsemmi fl-iskrittura jirreferi biss ghal mod kif kellha tigi riveduta ir-rata tal-kera u ma tistax tfisser illi l-kirja kellha tibqa' tiggedded ghal tul dana l-perijodu

[3] Ara skrittura a fol.22 retro

ta’ zmien. Kwindi l-appellati kellhom kull dritt jirrifjutaw igeddu il-kirja, kif ghamlu u jitolbu l-izgumbrament ta’l-inkwilin mill-fond lilu mikri.

Illi finalment ghar-rigward ta’l-ahhar zewg aggravvji sollevati mill-appellanti in konnessjoni mal-likwidazzjoni tad-danni ghandu jinghad illi l-appellanti kien gie intimat mis-sidien li ma kenux ser igeddu il-kirja permezz ta’ ittra datata 6 ta’ Jannar 2011 fejn huwa gie mitlub jikkonsenja c-cwievet tal-fond sal-31 ta’ Jannar 2011. Kwindi minn din id-data l-appellanti huwa obbligat skont il-ligi li ihallas kumpens ghall-okkupazzjoni tieghu tal-fond u dana bir-rata ta’ €8.15 ekwivalenti ghal Lm3.00 kuljum kera li kien ihallas sad-data tar-rilaxx effettiv tal-fond.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti filwaqt li tilqa’ l-ahhar aggravvju sollevat mill-appellanti tichad l-aggravvji l-ohra kollha, tirriforma is-sentenza appellata biss fis-sens illi l-appellanti qed jigi ikkundannat ihallas l-ammont ta’ €8.15 ghal kull jum mil-01 ta’ Frar 2011 sad-data tar-rilaxx effettiv tal-fond u tikkonferma s-sentenza ghal kumplament taghha. Tordna lill-appellanti jirrilaxxja l-fond hanut Sportsman Bar f’Misrah il-Barrieri Santa Venera fi zmien xahar mil-lum.

L-ispejjez taz-zewg istanzi ikunu ghak-karigu tal-appellanti

< Sentenza Finali >

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