



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru.: 151/2010

Joseph Farrugia (ID Nru. 236364(M)) u b'digriet tal-Bord tal-31 ta' Ottubru 2011 gie korrett ghal Jerome Farrugia

vs

Alan Xuereb

Illum 20 t'Ottubru 2016

Il-Bord,

Ra rikors promotur tar-rikorrent li jghid hekk:

Illi b'kuntratt pubbliku tas-26 ta' Lulju 2010 in atti Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi l-esponenti ircieva b'titolu ta' donazzjoni minghand il-genituri tieghu l-fond numru tlieta (3) adebit bhala hanut bl-isem "Bellini" f'Paceville Avenue, Paceville, fil-limiti ta' San Giljan.

Illi l-imsemmi fond inkera lill-intimat bi skrittura tas-12 ta' Ottubru 1988 u fost kundizzjonijiet tal-kirja hemm dik illi "l-inkwilin ikollu dritt jikri u/jew iwilli l-hanut lil persuna ben vista mill-lokatur b'dan pero illi l-kerrej jibqa' direttament responsabbli lejn il-lokatur ghall-hlas tal-kera u fl-adempjenza tal-obbligazzjonijiet kollha kontrattwali minnu hemm assunti."

Illi minn dak iz-zmien 'l hawn l-intimat issulloka u jew wella l-hanut diversi drabi bi profit ghalih;

Illi l-esponenti jrid jibdel din il-kundizzjoni billi jeskludiha ghal kollox b'effett mill-iskadenza tal-kera li jmiss fit-12 ta' Jannar 2011;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu jawtorizza t-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kera fis-sens illi l-intimat ma jkollux aktar id-dritt ta' sullokazzjoni jew twellija tad-dritt fl-istess inkwilinat tal-fond "de quo".

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

It-talba tar-rikorrent Joseph Farrugia ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontra l-istess u dan ghas-segwentu ragunijiet;

(1) Fl-ewwel lok, preliminarjament, ir-rikorrenti ghandu jindika ai termini ta' liema provvedimenti tal-ligi qieghed jibbaza t-talba tieghu.

(2) Fit-tieni lok, preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz illi r-rikorrenti qieghed jinvoka d-disposti tal-

kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti jeccepixxi illi l-provvedimenti ta' dan il-Kapitolu ma japplikawx ghall-kaz odjern u dan billi hawn non si tratta ta' rilokazzjoni, ossia' tigidid, ai termini tal-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, izda ta' proroga, ossia' ta' estensjoni fakoltattiva tal-perjodu kontrattwali ta' hames (5) snin;

(3) Fit-tielet lok, preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz illi r-rikorrenti qieghed jinvoka d-disposti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jehtieg li jgib prova tal-intimazzjoni gudizzjarja ai termini tal-Artikolu 14 (2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

(4) Fir-raba' lok, fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba tar-rikorrenti hija nsostenibbli billi l-partijiet ftehm b'mod car u inekwivoku; (a) l-awment fil-kera tul il-perjodu lokatizzju kollu (klawsola numru 2); u (b) id-dritt tal-inkwilin intimat li jissulloka l-fond de quo (klawsola numru 6). Illi ghalhekk, tenut kont tal-mod car u ekwu li l-partijiet ftiehm fir-rigward kemm ta' l-ammont tal-kera pagabbli u kif ukoll tad-dritt ta' sullokazzjoni u tenut kont ukoll tal-fatt illi l-ftehim in iskritt sar f'Ottubru tas-sena 1988, u dan il-Bord ghandu japplika l-principju *pacta sunt servanda* ad esklussjoni tal-artikolu 14 tal-kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

(5) Salvi u fermi eccezzjonijiet ohra permessi fil-ligi.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, dwar l-eccezzjoni preliminari tal-intimat, pprezentata seduta stante fit-12 ta' Marzu 2012;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat, dwar l-eccezzjoni preliminari tieghu, pprezentata fit-12 t'April 2012;

Ra s-sentenza preliminari ta' dan il-Bord tat-28 ta' Gunju 2012;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-intimat pprezentata fit-13 ta' Mejju 2015;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti pprezentata fil-21 ta' Mejju 2015;

Ra illi fis-seduta tal-01 ta' Lulju 2015 il-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx x'izidu man-nota ta' sottomissjonijiet taghhom u l-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna ir-rikorrenti qieghed jitlob illi dan il-Bord ibiddel il-kundizzjonijiet tal-kirja tal-fond numru 3, bl-isem Bellini, Paceville Avenue, Paceville, limiti ta' San Giljan, "fis-sens illi l-intimat ma jkollux aktar id-dritt ta' sullokazzjoni jew twellija tad-dritt fl-istess inkwilinat tal-fond *de quo*".

Illi din il-kirja hija regolata permezz ta' skrittura bejn il-partijiet tat-12 ta' Settembru 1988, esebita bhala Dok. A a folio 17 tal-process, bil-kundizzjonijiet hemm elenkati. Illi r-rikorrenti jibbaza l-ilment tieghu

ghalfejn irid inehhi id-dritt tas-sullokazzjoni jew twellija, billi jghid li it-terminu indikat fl-ewwel kundizzjoni u cioé “ghall-perjodu ta’ hames snin.....sa massimu ta’ hamsa u ghoxrin proroga”, fil-fatt kellu jkun sa massimu ta’ hamsa u ghoxrin sena u mhux hamsa u ghoxrin proroga ta’ hames snin kull wahda. Da parti tieghu l-intimat jghid li l-ftehim kien car mill-bidu nett u cioé illi l-kirja kienet ghall hames snin prorogabbli b’ghazla tieghu ghall-perjodi ohra ta’ hames snin kull darba sa massimu ta’ hamsa u ghoxrin proroga u mhux hamsa u ghoxrin sena, kif issa qed jipprova jghid ir-rikorrent.

Illi ghalhekk dan il-Bord irid jezamina liema verzjoni tirrizulta cara mill-imsemmija skrittura, u fin-nuqqas ta’ kjarezza l-Bord jista’ jaqa’ fuq l-intenzjoni tal-partijiet kif tirrizulta mill-provi prodotti.

Illi ma hemmx dubju illi l-iskrittura titkellem car u fl-ewwel kundizzjoni tal-kirja jirrizulta car illi l-kirja kienet sa massimu ta’ “hamsa u ghoxrin (25) proroga” u mhux sena.

Illi fejn l-iskrittura titkellem car, il-Bord m’ghandux diskrezzjoni jara x’setghet kienet l-intenzjoni tal-partijiet meta sar il-ftehim, ghaliex fejn dak miktub huwa car m’hemmx lok ghad-diskrezzjoni.

Illi r-rikorrent ressaq diversi provi sabiex jipprova li kien hemm zball f’dik l-iskrittura fis-sens illi l-ftehim kellu jkun ghall-hamsa u ghoxrin sena. Jibda biex jinghad illi r-rikorrent innifsu ma kienx parti mill-ftehim u ghalhekk ma jistax jghid li l-ftehim kien ghall-hamsa u ghoxrin sena u mhux ghall-hamsa u ghoxrin proroga ta’ hames snin kull wahda. Minn naha l-ohra l-genituri tieghu li kienu huma li taw il-fond b’kera b’din il-kundizzjoni ma jghidu xejn dwarha fl-affidavit taghhom. Anzi jghidu li l-awtur tal-intimat kellu d-dritt li jissulloka lil terzi.

Illi l-Bord lanqas ma jista' jaccetta t-tezi proposta mir-rikorrent illi dan huwa zball dattilografu ghaliex il-principju huwa "verbum volant scripta manent" u ghalhekk il-miktub jirbah fuq il-kelma.

In oltre l-Bord ghandu jaghti effett lill-ftehim li jsir bejn il-partijiet ghaliex "pacta sunt servanda".

Illi r-rikorrent ma gab l-ebda prova illi l-intimat kiser xi kundizzjoni jew xi obbligu tieghu taht l-istess skrittura li jista' jintitolah illi jitlob li din il-kundizzjoni titnehha minn tali kuntratt.

Illi l-intimat xehed illi l-ftehim kien car mill-bidu nett u li hu mill-bidu ha dan il-fond ghall-kummerc, u cioe mhux ghalih izda biex jikrih lil terzi. Jghid ukoll illi l-fond ma kienx f'kundizzjoni tajba u ghamel hafna spejjez. Kien proprju ghalhekk illi l-ftehim kien ghall-hamsa u ghoxrin proroga ta' hames snin kull darba u dan ukoll ghaliex huwa ma riedx li kull darba li jkun irid jaghmel xi haga fil-fond irid joqghod imur jitlob il-permess tas-sid.

Illi huwa minnu li l-ligi trid li kuntratt ta' kera ma jkunx indefinit jew in perpetwu, u li kirjiet li jiggeddu a xelta tal-inkwilin minghajr terminu definit ma humiex accettabbli ghax ma jirrispekkjawx dak li trid il-Ligi, tant illi f'dawn l-ahhar snin kien hemm diversi sentenzi fejn kuntratti minghajr terminu definit gew dikjarati nulli u bla effett.

Izda dan ma hux il-kaz fil-kawza in ezami, ghaliex it-terminu tal-kirja huwa ben definit fl-ewwel kundizzjoni u cioe mhux aktar minn hamsa u ghoxrin proroga ta' hames snin kull wahda.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord isib li ma hemm l-ebda raguni li taghti lok ghall-bdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja fis-sens li l-inkwilin ghandu jitnehhilu d-dritt tas-sullokazzjoni jew twellija lil terzi.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tieghu.

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

(ft) Angelo Buttigieg

Deputat Registratur