BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru.: 151/2010/1

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 09 ta' Novembru 2018

Il-Bord,

Ra rikors promutur 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 u b'digriet tal-Bord tal-31 ta' Ottubru 2011 gie korrett ghal Jerome Farrugia ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontra l-istess u dan ghas-segwenti ragunijiet;

(1) Fl-ewwel lok, preliminarjament, ir-rikorrenti ghandu jindika ai termini ta' liema provvediment 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' tigdid, 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 ftehmu 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 ftiehmu 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.

Ra s-sentenza tieghu tal-20 t'Ottubru 2016.

Ra s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-14 ta' Lulju 2017.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Il-fatti fil-qosor

Ir-rikorrent akkwista l-fond mertu tal-kawza minn ghand il-genituri tieghu. Il-genituri tieghu kienu krew il-fond lill-intimat. Ir-rikorrent jrid inehhi kundizzjoni tal-kirja.

Talba tar-rikorrent u eccezzjonijiet imressqa mill-intimat

Illi fil-kawza odjerna r-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 l-intimat eccepixxa illi t-talba tar-rikorrent hija nsostenibbli ghar-ragunijiet imsemmija fir-risposta tieghu.

Principji Legali

Il-kirja in ezami hija kirja li giet fis-sehh permezz tal-iskrittura privata tat-12 ta' Settembru 2018 esebita bhala Dok. A a folio 17 tal-process. Illi ghalhekk il-principji applikabbli ghal din il-kirja huma dawk applikabbli ghall-kirjiet li saru qabel l-01 ta' Gunju 2018.

Il-Provi

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 r-rikorrent ressaq diversi provi sabiex jipprova li kien hemm zball f'dik l-iskrittura fis-sens illi l-ftehim kellu jkun ghal hamsa u ghoxrin sena.

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord

Jibda biex jinghad illi meta dan il-Bord jonqos li jsemmi xhud fil-kunsiderazzjonijiet tieghu, b'daqshekk ma jkunx ifisser li dan il-Bord ma hax konjizzjoni ta' tali xhieda u ma feliex u wizen tali xhieda. Il-Bord jikkunsidra dak kollu li jkun ingab quddiemu u dak kollu li jkun jinsab fil-process.

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 l-gurisprudenza tal-Qrati taghna ttemprat il-principju "verbum volant scripta manent"[1] minn liema jirrizulta illi minkejja li l-iskrittura tkun cara, jekk jirrizulta li seta' kien hemm zball fl-istess skrittura, l-Bord jista' jordna li jsir it-tibdil mehtieg biex jitnehha tali zball.

1 Ara l-kazistika msemmija fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-istess ismijiet fuq riferita.

Ghaldaqstant ai termini tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell bejn l-istess partijiet tal-14 ta' Luju 2017 u tal-gurisprudenza hemm elenkata[2], l-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrent sabiex titnehha il-kundizzjoni tal-kirja li tghid li l-inkwilin ghandu d-dritt tas-sullokazzjoni jew twellija lil terzi, bl-ispejjez kontra l-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur

[2] Liema gurisprudenza l-Bord ihoss li a skans ta' repetizzjoni ma hemmx ghalfejn tigi riprodotta hawnhekk