Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Appell numru: 152/2010/2

Maria Farrugia (appellata)

Vs

Charles Xuereb (appellant)

30 ta' April, 2019.

1. B'sentenza tad-9 ta' Novembru 2018 il-Bord Li Jirregola l-Kera laqa t-talba ta' sid il-kera sabiex l-inkwilin jitnehhielu l-jedd ta' sullokazzjoni jew twellija lil terzi fir-rigward tal-kirja tal-hanut numru 1, 'Things', Paceville Avenue, San Giljan li kien inghata fil-kuntratt ta' lokazzjoni tas-6 ta' Dicembru, 1988.

2. Il-parti rilevanti tas-sentenza taqra hekk:

   "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 tibbaza l-ilment taghha ghalfejn trid tnehhi d-dritt tas-sullokazzjoni jew twellija, billi tghid li t- 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-bidunett 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 tipprova tghid ir-rikorrenti.
   Illi l-gurisprudenza tal-Qrati taghna ttemprat il-principju "verbum volant scripta manent" 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".

3. Mis-sentenza appella l-intimat bl-aggravji jkunu:

   i. Nuqqas ta' motivazzjoni fis-sentenza tal-Bord.
   ii. Il-Bord naqas milli jqies l-eccezzjonijiet tal-intimat.
   iii. Ma ngabux provi li seta' jwassal ghall-akkoljiment tat-talba tar-rikorrent.

4. Ir-rikorrent wiegeb u ta r-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jkun michud.

5. Fir-rigward tal-ewwel aggravju, fis-sentenza l-Bord semma, *"Illi r-rikorrenti ressqet diversi provi sabiex tipprova li kien hemm zball f'dik l-iskrittura fis-sens illi l-ftehim kellu jkun ghall-hamsa u ghoxrin sena".* Imbaghad ghamel riferenza ghas-sentenza ta' din il-qorti tal-14 ta' Lulju, 2017 dwar zbalji fi skrittura ta' lokazzjoni. Minn qari tas-sentenza hu evidenti li bil-provi li ressaq ir-rikorrent il-Bord kien moralment konvint li kien hemm zball fi klawzola (1) tal-iskrittura ta' lokazzjoni tas-6 ta' Dicembru, 1988 li taqra:

> *"1) ghall-perjodu ta' hames (5) snin b'effett mill-24 ta' Lulju 1989, prorogabbli a scelta tal-inkwilin b'perjodi ohra ta' hames snin kull darba* ***sa massimu ta' hamsa u ghoxrin (25) proroga****"*.

6. Proroga ta' hames (5) snin ghall-hamsa u ghoxrin (25) sena kull darba kienet tfisser xejn inqas minn 125 sena. Fil-kawza rrizulta kif l-iskrittura kienet inkitbet mill-avukat ta' sid il-kera u xehed, *"... nghid b'certezza illi dik il-kelma 'proroga' hija zbaljata. Naf fic-cert u niftakar il-ftehim bejn il-partijiet li kienu qablu ghall-massimu ta' hamsa u ghoxrin sena u mhux hamsa u ghoxrin proroga"*.

7. Hu evidenti li l-Bord emmen il-verzjoni li nghatat mill-avukat Sciberras, u kkonkluda li fl-iskrittura kien hemm zball fis-sens li fi klawzola (1) tal-kuntratt il-kelma *"proroga"* kellha taqra "snin". Dik kienet ir-raguni ghalfejn il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrent sabiex *"... 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"*.

8. Il-motivazzjoni li ta l-Bord fis-sentenza hi dwar il-korrezzjoni tal-izball fl-iskrittura ta' lokazzjoni. Fil-fatt bejn il-partijiet kien hemm kwistjoni dwar jekk skont il-kuntratt il-kirja kinitx prorogabbli ghal 5 darbiet jew 25 darba, kull darba ghall-perjodu ta' hames snin.

9. L-appellant jilmenta li:

> *"3.1.10 Illi certament li referenza semplici ghad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell u tal-gurisprudenza hemm elenkata ma tammontax ghal motivazzjoni xierqa li l-Bord kien obbligat li jaghti, anki in segwitu tal-principji tal-gustizzja naturali"*.

10. Pero' fis-sentenza li tat lok għall-appell li qiegħed jiġi deċiż illum, il-Bord ma qalx biss li, *"... l-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna ttemperat il-prinċipju 'verbum volant scripta manent' minn liema jirriżulta illi minkejja li l-iskrittura tkun cara, jekk jirriżulta li seta' kien hemm zball fl-istess skrittura, l-Bord jista' jordna li jsir it-tibdil mehtieg biex jitnehha tali zball"*. Hu evidenti li l-Bord emmen il-verżjoni li ta l-avukat tal-appellat meta xehed fis-seduta tal-11 ta' Novembru, 2013. Kieku m'emminx ma kienx ser jilqa' t-talba. Il-qorti tosserva wkoll li fl-ewwel sentenza tal-Bord (20 ta' Ottubru, 2016) il-Bord ċaħad it-talba tal-appellanti għas-sempliċi raġuni li l-kuntratt lokatizju kien ċar. Fil-fatt f'dik is-sentenza l-Bord qal, *"... lanqas ma jista' jaċċetta t-teżi proposta mir-rikorrenti illi dan huwa żball dattilografu għaliex il-prinċipju huwa 'verbum volant scripta manent' u għalhekk il-miktub jirbah fuq il-kelma"*.

11. Madankollu is-sentenza ma fihiex motivazzjoni fuq il-meritu li jolqot il-pretensjoni ta' sid il-kera li jippretendi li l-kundizzjoni li hemm fi klawzola 6 ghandha titnehha.

12. Klawzola 6 tal-ftehim lokatizju taqra:

"6) Il-kerrej ikollu d-dritt jikri u/jew iwilli l-hanut lil persuna ben vista mill-lokatur b'dan pero' li l-kerrej jibqa' direttament responsabbli lejn il-lokatur ghall-hlas tal-kera u tal-adempjenza tal-obbligazzjonijiet kollha kuntrattwali minnu hawn assunti".

13. Ghall-qorti minn qari tas-sentenza hu evidenti li l-Bord lanqas biss ma kkunsidra t-tieni eccezzjoni, li taqra:

"2. Illi t-talba tar-rikorrent ma ghandha ebda bazi legali jew fondament guridiku u dak li qed jigi ttentat jithassar kien ftehim regolari, normali, sahan u legali bejn il-partijiet, li ma hemmx raguni ghaliex ghandu jitnehha".

14. Eccezzjoni li dwarha hemm fatti rilevanti bhal li:

i. Il-kirja bdiet fl-24 ta' Lulju, 1989;
ii. Kienet ghall-perjodu originali ta' hames snin, u ghalhekk taghlaq fl-24 ta' Lulju, 1994;
iii. Wara beda l-jedd ta' rilokazzjoni ta' hames snin ghal kull darba u fl-iskrittura jinghad li *"sa massimu ta' hamsa u ghoxrin (25)"*.

15. Il-Bord wara li ddetermina li kien hemm zball fl-iskrittura, kellu jiddetermina jekk il-perjodu li ftehemu dwaru l-partijiet, inkluz rilokatizju, kienx ta' hamsa u ghoxrin (25) sena b'kollox jew hames (5) snin originali u hames prorogi ta' hames (5) snin il-wahda.

16. Li hu zgur hu li r-rilokazzjoni kienet qeghda ssir a bazi tal-kuntratt lokatizju, u mhux rilokazzjoni *ex lege*. Kirja li fid-data tal-prezentata tal-kawza (6 ta' Dicembru, 2010) mad-daqqa t'ghajn kienet ghadha ghaddejja, irrispettivament x'jiddeciedi l-Bord fir-rigward ta' dak li ntqal fil-paragrafu precedenti. Fil-fatt id-difensur ta' sid il-kera waqt it-trattazzjoni quddiem il-Bord qal, *"**Ghandu jirrizultalek illi meta giet intavolata l-kawza l-25 sena li kienu previsti fl-iskrittura ma kinux ghadhom iddekorrew**, naturalment japplika l-principju ... la d-dekors taz-zmien ikun ghalaq fil-mori tal-kawza u dik tissana l-posizzjoni"* (fol. 68) (ara wkoll fol. 106 tan-nota ta' sottimissjonijiet prezentata fil-kawza **Jerome Farrugia vs Alan Xuereb** (Rikors 151/2010) li titratta klawzola identika u li ser tigi deciza llum). Fil-fatt f'dik in-nota Farrugia argumenta:

"(7) Kontra dan l-argument l-esponenti umilment jissottometti dan li jsegwi. Bla dubju l-principju 'pacta sunt servanda' kien jorbot 'ex contractu' ghall-perjodu originali tal-kirja, u dwar dan ma jezisti ebda diverbju. B'danakollu, l-intimat qieghed jinsa illi fil-perjodu ta' rilokazzjoni tissubentra l-ligi specjali, u allura l-applikabilita' tal-art. 14 tal-Kap. 69. Una volta li 'lex specialis derogat generalis' isegwi li l-art. 14 jiehu s-sopravvent fuq il-principju l-iehor tal-pacta sunt servanda imnissel mill-art. 992 tal-Kodici Civili".

17. Ghalhekk hu evidenti li l-appellat jaf li diment li ghadu jsir tigdid fit-termini tal-iskrittura ta' lokazzjoni, ma kellu l-ebda jedd li jipproponi procedura *ai termini* tal-artikolu 14 tal-Kap. 69.

18. Hu evidenti li l-kawza li ppropona r-rikorrent hi bazata fuq l-artikolu 14 tal-Kap.69, li tapplika fejn hemm rilokazzjoni *ex lege*. Il-Bord wara li kkonkluda li kien hemm zball fl-iskrittura ta' lokazzjoni, kellu:

    i. Fl-ewwel lok jiddeciedi jekk l-artikolu 14 kienx japplika ghall-kaz in ezami, in vista tal-fatti li kellu quddiemu u li ssemmew iktar qabel f'din is-sentenza;

    ii. Fl-affermattiv jaghti ragunijiet ghalfejn kellha titnehha l-kundizzjoni ta' sullokazzjoni u twellija tal-kirja li hemm fi klawzola 6 tal-kuntratt. Dan wara li jqies il-provi kollha li ressqu l-partijiet. Fit-twegiba sid il-kera argumenta li ghandha titnehha peress li m'ghandux ikun li l-inkwilin jispekula fuq il-proprjeta tieghu. Madankollu l-Bord ma qal xejn. Il-Bord illimita ruhu biex ighid li hemm zball fl-iskrittura u waqaf hemm.

19. Irrispettivament jekk decizjoni hijiex ta' qorti, tribunal jew bord ghandu jkun hemm motivazzjoni ta x'ikun wassal ghad-decizjoni fil-meritu u ghandha wkoll tindirizza l-eccezzjonijiet li jkunu nghataw. Il-fatt li motivazzjoni ma tkunx elaborata ma jwassalx ghan-nullita' ta' sentenza. Pero' mis-sentenza għandu jirrizulta r-raguni li tkun wasslet ghal dik id-decizjoni. Issa fil-kaz in ezami, kull ma ddecieda l-Bord hu jekk kienx hemm zball fi klawzola 1 tal-iskrittura ta' lokazzjoni. Il-Bord kellu jagħti raġuni ghalfejn laqa' t-talba ta' sid il-kera biex tinbidel il-kondizzjoni tal-kirja dwar sullokazzjoni u twellija tal-hanut. Raguni li ma tax.

20. F'dan il-kaz hemm nuqqasijiet gravi fis-sentenza li ma jhallux lil din il-qorti ghazla ohra ghajr li tiddikjara nulla s-sentenza tal-Bord.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell sa fejn kompatibbli ma' dak li nghad hawn fuq u thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola tad-9 ta' Novembru, 2018 u tibghat l-atti lura lill-istess Bord sabiex jerga' jiddeciedi.

Spejjez jibqghu bla taxxa peress li kien in-nuqqas lampanti tal-Bord li wassal ghal dan l-appell.

Anthony Ellul.