QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

Onorevoli Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A. Mag. Jur. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta tal-Gimgha, 11 ta' Ottubru, 2019

Appell numru: 46/2017/1
Wara sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera
datata 28 ta' Frar, 2019

Essam Bolous u Hala Sabrey Attalia Bolous (detenturi tal-karta ta' l-identita' bin-numru 144293M u 0170510L rispettivament)

vs.

Mary Camilleri (detentrici tal-karta tal-identita' bin-numru 642044M)

Il-Qorti

1. Illi dan huwa appell ta' l-intimata Mary Camilleri minn decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera datata 28 ta' Frar, 2019. Il-fatti tal-appell odjern huma s-segwenti:

   i. L-isfond tal-kaz huwa li permezz ta' skrittura privata datata 8 ta' Frar, 2008 l-appellanta u l-appellati kienu dahlu fi ftehim ta' lokazzjoni ta' appartament interament immarkat bin-numru sitta (6) fi Blokka C, Bezzina Buildings, Triq Villambrosa, Hamrun, Malta. L-appartament inkera lill-appellanta fl-istat li kien fih u ghall-perjodu ta' sentejn (2) bl-ewwel sitt (6) xhur minghajr hlas peress li l-inkwilina kienet

installat kcina a spejjez taghha. Il-lokazzjoni kellha tibda mill-1 ta' Dicembru, 2007. Bhala kera l-inkwilina kellha thallas l-ammont ta' €302.80 ekwivalenti ghal Lm130 tal-munita l-antika fix-xahar li kellu jigi awmentat fit-tieni sena ghal €337.76 ekwivalenti ghal Lm145 tal-munita l-antika (ara skrittura a fol. 14 u fol. 15 tal-process quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili);

ii. Wara l-iskadenza ta' dawn is-sentejn tal-lokazzjoni, l-appellati baqghu jircievu l-kera minghand l-appellanta Mary Camilleri u dan ghal snin twal. Ghalkemm fil-kuntratt kien hemm iddikjarat li hija ghandha thallas il-kera kull xahar bil-quddiem effettivament hija kienet thallas ghall-bidu kull xahar u sussegwentament kull tliet xhur bil-quddiem (ara deposizzjoni ta' Essam Bolous a fol. 17 sa fol. 20 tal-process quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera);

iii. Illi kien biss fis-6 ta' Ottubru, 2016 li permezz ta' ittra legali redatta mill-Avukat Dr Sarah Pirotta Chircop Beck li l-appellanta Mary Camilleri giet infurmata ai termini tal-Artikolu 1568 tal-Kodici Civili li l-lokazzjoni kienet qeghdha tigi tterminata b'effett mill-21 ta' Ottubru, 2016 (a fol. 16 tal-process quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili);

iv. Sussegwentement permezz ta' ittra ufficjali datata 25 ta' Ottubru, 2016 bin-numru 3455/2016 (notifikata lil appellanta Mary Camilleri nhar il-31 ta' Ottubru, 2016) l-appellati Essam Bolous u Hala Sabrey Attalia Bolous infurmaw lill-appellanta li ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi l-lokazzjoni giet terminata b'effett mid-9 ta' Novembru, 2016 u dan ai termini tal-Artikolu 1568 tal-Kodici Civili (a fol. 17 tal-process quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili).

L-appellati nfurmaw ukoll lill-appellanta Mary Camilleri li stante li l-kera marret oltre s-sentejn, il-kuntratt ta' kera kellu jigi nterpretat fid-dawl tal-Artikolu 1532(1) tal-Kodici Civili;

v. Nhar it-13 ta' Jannar, 2017 l-appellati ntavolaw rikors guramentat fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili ai termini ta' l-Artikolu 167 (2) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u fejn ir-rikors gie appuntat ghat-23 ta' Frar, 2017.

   Fis-seduta tat-23 ta' Frar, 2017 l-Qorti dehrilha li l-intimata kellha ragunijiet *prima facie* sabiex tinghata l-opportunita' li tintavola risposta u ghalhekk fit-termini tal-Artikolu 167 et seq awtorizzat lill-appellanta tressaq risposta guramentata (fol. 26).

   Irrizulta li bhala wahda mill-eccezzjonijiet taghha l-appellanta preliminarjament eccepiet in-nuqqas ta' kompetenza li l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili tiddeciedi l-kaz, stante li skont l-Artikolu 1525 (1) huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li ghandu '*exclusive competence to decide all matters relating to contracts of lease of urban property and of a residence*'. Ma tressqu l-ebda provi fuq din l-eccezzjoni u fis-seduta tas-16 ta' Mejju, 2017 saret it-trattazzjoni u l-kawza thalliet ghad-decizjoni.

   Inghatat sentenza fuq din l-eccezzjoni preliminari nhar l-4 ta' Lulju, 2017 fejn il-Qorti laqghet l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' kompetenza ssollevata mill-appellanta u baghtet l-atti sabiex jigu trattati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

vi. Tul il-process quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera giet trattata t-tieni eccezzjoni li kienet is-segwenti:

'Minghajr pregudizzju ghall-premess, il-kirja tal-fond de quo tiggedded kull sentejn, u l-ahhar sentejn jiskadu fit-30 ta' Novembru, 2017.'

Xehdu Essam Bolous u Mary Camilleri fejn ipprezentat il-ktieb tal-kera. Jinghad li fil-process quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili xehdu wkoll Essam Bolous u Hala Sabrey Attalia Bolous bil-procedura tal-affidavit.

2. Illi l-Bord li Jirregola l-Kera permezz tad-decizjoni tieghu tat-28 ta' Frar, 2019 sostna kif isegwi:

'Illi jigi rilevat mill-ewwel li l-kirja in kwistjoni mhijiex kirja protetta u dan billi saret wara l-1 ta' Gunju 1995. Nonostante li l-intimata fix-xhieda taghha tghid li hija ma kinitx ftehmet fuq sentejn, biss pero' fl-istess nifs tammetti li fit-triq ghal ghand in-nutar issemma l-perjodu ta' sentejn, tghid li n-nutar qara l-iskrittura u hija ghazlet li tiffirmaha xorta wahda. Kwindi l-perjodu lokatizju kien ghal sentejn liema perjodu beda jiddekorri mill-1 ta' Dicembru 2007.

Mhux kontestat li r-rikorrenti baqa' jaccetta l-kera oltre' t-terminu miftiehem. Fl-istess skrittura ma kienx hemm klawzola ad hoc li tirregola x'kien se jigri mal-eghluq tal-perjodu lokatizju, w allura ghandha tapplika l-ligi. L-intimata mhiex korretta fl-eccezzjoni taghha meta ssostni li l-kirja kienet qeghdha tiggedded kull darba ghall-perjodu ta' sentejn. F'dan il-kaz, izda, trid issir referenza ghall-artikolu 1532 tal-Kodici Civili. Mill-iskrittura jirrizulta li l-partijiet kienu ftehmu li l-kera kellha tithallas kull xahar. Biss pero' mill-ktieb tal-kera esebiet in atti jirrizulta li tali ftehim gie varjat bi qbil bejn il-partijiiet billi l-intimata bdiet thallas il-kera kull tliet xhur bil-quddiem. Ghalhekk il-kera bdiet tiggedded ghall-perjodu ta' tliet xhur kull darba.

Ir-rikorrenti jixhed li sab il-bejgh tal-appartament u ghalhekk jixtieq il-fond lura fil-pussess tieghu. Bla ebda dubju, huwa ghandu dritt li

jiehu lura l-pussess tal-proprjeta' tieghu. Jirrizulta mill-atti li l-intimata giet interpellata kemm bil-fomm, kif ukoll permezz ta' ittra legali u ittra ufficjali fejn l-intimata ntalbet tivvaka l-fond izda ghalxejn.

Fid-dawl ta' dan kollu, it-talba tar-rikorrent hija misthoqqa.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad it-tieni eccezzjoni, jilqa' t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti u ai fini tat-tielet talba tordna lill-intimata tizgombra mill-appartament inkwistjoni fi zmien perentorju ta' xahrejn millum.

Bl-ispejjez relatati mal-ewwel talba u l-ewwel eccezzjoni a karigu tar-rikorrenti, mentri l-bqija tal-ispejjez a karigu tal-intimata.'

3. Illi l-intimata hassitha aggravata b'din id-decizjoni u kien ghalhekk li ntavolat appell nhar it-8 ta' Marzu, 2019. Permezz tal-imsemmi appell l-appellanta ressqet erba' (4) aggravji kif isegwi:

i. Ghalkemm il-Bord li Jirregola l-Kera fid-decizjoni tieghu ddikjara li huwa ra n-nota ta' sottomissjonijiet, fid-decizjoni naqas li jitratta l-eccezzjonijiet hemm issollevati u jaghti raguni tac-cahda taghhom. Dan in-nuqqas jinvalida d-decizjoni;

ii. Meta l-Bord li Jirregola l-Kera laqa' t-tieni talba u cioe' li l-intimata kienet qeghdha tokkupa l-appartament bla ebda titolu validu fil-Ligi, l-Bord accetta li fil-mument tal-intavolar tar-rikors promotur ma kienx hemm kirja tal-fond de quo u ghalhekk il-Bord li Jirregola l-Kera ma kellux l-kompetenza li jiehu konjizzjoni tar-rikors promutur. Il-Bord naqas li jippronunzja ruhu fuq din l-eccezzjoni u ghalhekk id-decizjoni hija vizzjata;

iii. Il-Bord li Jirregola l-Kera ddikjara li l-kera ma hijiex wahda protetta mill-Ligi stante li saret wara l-1 ta' Gunju 1995 u ghalhekk il-kirja setghet tigi tterminata mis-sidien wara li jinghataw avviz. Pero' l-Bord naqas wkoll li jikkunsidra s-sottomissjoni tal-intimata li sabiex tigi tterminata l-kirja xorta kellu jkun hemm l-awtorizzazzjoni tal-Qorti. Dan in-nuqqas jivvizja d-decizjoni;

iv. L-interpretazzjoni moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera dwar kif tiggedded il-kirja ma tidhirx li hija wahda korretta. Il-klawsola rilevanti tghid: '*Din il-lokazzjoni qed issir versu l-kera ta' Lm130 fix-xahar li tithallas bix-xahar 'l quddiem b'effett mill-1 ta' Dicembru 2007. Liema kera huwa ghal zmien sentejn mill-istess data pero' wara sena toghla ghal Lm145 fix-xahar u hekk toghla kull sena.*' Ir-referenza ghas-sentejn qeghdha ssir ghall-ammont tal-kera u mhux ghat-terminu tal-kera. Tant hu hekk li l-kera kellha tmur oltre s-sentejn tant li jinghad li l-kera kellha toghla kull sena.

Hija konswetudini li fejn ma jigix specifikat iz-zmien tal-kirja l-intenzjoni hija li l-inkwilin jibqa joqghod fil-fond sakemm huwa jrid filwaqt li dik tas-sid hija l-istess, u mhux li l-kirja tigi tterminata meta jrid is-sid u l-inkwilin jispicca fit-triq bhalma ha jigrilha l-appellanta jekk id-decizjoni tal-Bord tigi kkonfermata.

Mhux l-intenzjoni tal-partijiet li l-kirja tiggedded kull xahar skont il-ligi ghaliex mhux plawsibbli li l-partijiet ikunu jafu x'tghid il-ligi.

4. L-appellati Essam Bolous u Hala Sabrey Attalia Bolous wiegbu ghal dan l-appell billi qalu li d-decizjoni hija wahda gusta u timmerita li tigi kkonfermata. L-appellati ttrattaw dawn l-aggravji bil-mod segwenti:

i. Il-kuntratt ta' lokazzjoni ilu li skada b'ghaxar (10) snin. L-appellati kienu kuntenti li l-kera tibqa' tiggedded b'xahar kull darba u dan a tenur ta' l-Artikolu 1532 et seq tal-Kodici Civili. L-appellati taw il-congedo lill-appellanta kif kellhom dritt mil-Ligi meta nfurmawha li l-kera mhux ser terga tiggedded.

ii. L-appell huwa ghal kollox frivolu u vessatorju u ntiz unikament sabiex l-esponenti jibqa' jigi mcahhad mill-appartament meta huwa ovvju li m'hemm l-ebda rilokazzjoni jew tigdid ta' kera gialadarba dan mhux fond protett mil-Ligi. Ghalhekk timmerita ordni ta' hlas tad-doppie speze.

iii. L-aggravji maghmula fl-appell bl-ebda mod ma jinkwadraw fil-kawza. L-eccezzjonijiet tal-kawza kienu tnejn (2) u cioe' n-nuqqas ta' gurisdizzjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili li giet sorvolata u li skont l-intimata l-kirja kienet giet imgedda b'sentejn sa Novembru 2017.

Illi t-tieni eccezzjoni hija nfondata mhux biss ghaliex ai termini tal-Artikolu 1532 tal-Kodici Civili l-kirja bdiet tiggedded skont it-terminu tal-pagament ta' kera, izda wkoll ghaliex illum il-gurnata anke t-terminu ndikat fl-istess eccezzjoni skada.

iv. Di piu' mhux minnu li l-Bord li Jirregola l-Kera ma hax konjizzjoni tan-nota ta' sottomissjonijiet, semplicement dak li qalet l-intimata fin-nota m'ghandux rilevanza ghall-kaz u lanqas ma jinkwadra ruhu fl-ambitu tat-talbiet u l-eccezzjonijiet tal-partijiet.

v. Rigward is-sottomissjoni li jghid li l-Bord li Jirregola l-Kera mhux kompetenti imma l-Prim' Awla tal-Qorti Civili meta

kunsidrat li din il-kawza kienet infethet quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili ghandha mill-inkredibbli.

5. Semghet it-trattazzjoni tal-appell tal-abbli konsulenti legali tal-partijiet fis-seduta tal-14 ta' Gunju, 2019 u ddiferiet l-appell ghad-decizjoni ghal-lum.

Ikkunsidrat:

L-Ewwel u t-Tieni aggravju

6. Din il-Qorti sejra tezamina l-ewwel zewg aggravji ma' xulxin u dan ghaliex filwaqt li fl-ewwel aggravju l-appellanta qeghdha tallega li l-Bord li Jirregola l-Kera naqas li jitratta l-eccezzjonijiet issollevati fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha ta' nhar il-15 ta' Frar, 2019, it-tieni aggravju huwa wiehed mill-eccezzjonijiet issollevati f'din in-nota ta' sottomissjonijiet appena citata. Ghalhekk huwa logiku li dawn iz-zewg aggravji jigu trattati flimkien.

7. Illi minn harsa lejn in-nota ta' sottomissjonijiet tal-15 ta' Frar, 2019 (li ghaliha saret referenza fl-ewwel aggravju) jirrizulta li l-appellanta ssollevat zewg eccezzjonijiet godda li ma gewx issollevati fir-risposta guramentata, b'dawn ikunu s-segwenti:

a. Preliminarjament it-talba hija mproponibbli quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u ma jistax jiehu konjizzjoni taghha l-ghaliex il-Bord ghandu gurisdizzjoni unikament fuq kirjiet attwali u mhux kirjiet li m'ghadhomx jezistu (hekk tfisser meta jinghad li qed tokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-ligi).

   Jekk il-Bord jilqa' t-tieni talba jkun qieghed jilqa' xi haga li ma taqax taht il-gurisdizzjoni tieghu.

   Jekk ma jilqax it-tieni talba l-Bord irid jieqaf hemm ghaliex ifisser li l-intimata kienet tokkupa l-fond b'titolu validu. Dan

ifisser li l-appellati jkollhom jaghmlu azzjoni differenti halli l-Bord ikun jista' jiehu konjizzjoni taghha skont il-ligi.

b. Il-kirja jew hija regolata skont il-ftehim tat-8 ta' Frar, 2008 jew il-kirja ma tezistix ghaliex mhux valida peress li wara s-sentejn ma sarx ftehim ta' kirja bil-miktub kif rikjest mil-ligi.

8. F'dan il-kuntest il-Qorti sejra tirrikorri u taghmel taghha l-insenjament enuncjat fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Muscat -vs- Josephine armla ta' Michael Camilleri** deciza mill-Qorti tal-Appell nhar il-15 ta' Lulju, 2009 fejn inghad is-segwenti:

'Il-motiv dedott mill-appellanti bl-ewwel aggravju taghha hu dirett kontra dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti ddeklinat li tinvesti l-argument minnha sottomess fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet (fol. 381) wara r-rimessjoni lura ta' l-atti minn din il-Qorti skont id-decizjoni taghha tat-13 ta' Settembru, 2007 (fol. 364). Ghall-appellanti dak l-argument kien ikkoncepit fis-sens illi, guridikament, il-kawza giet malament ifformulata fuq il-bazi ta' "bla titolu" anke ghaliex, in raguni ghall-gurisprudenza minnha citata, l-okkupazzjoni minnha tal-fond kienet inizzjlament legittima. Konsegwentement, l-appellanti ppretendiet in forza ta' dan l-istess argument illi hi kellha tigi liberata ab observantia u l-ewwel Qorti ma tkomplix tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talba;

In meritu ghal dan l-aggravju kif impostat l-ewwel osservazzjoni li trid taghmel din il-Qorti hi din. Ibda biex l-ghazla tal-kelma "argument" hi wahda mproprja ghal raguni illi dak sottomess mill-appellanti ma kien argument xejn imma eccezzjoni vera u proprja li l-appellanti ommettiet li tressaq formalment fil-bidu tal-procediment quddiem l-ewwel Qorti. Fil-fehma tal-Qorti, trattasi ta' difiza li dwarha l-ligi procedurali tirrestringi z-zmien ghas-sottomissjoni taghha, l-ewwel Qorti ghamlet sew li ma okkupatx ruhha minnha. Indipendentement minn x'tahseb jew ma tahsibx l-appellanti, certament li eccezzjoni bhal dik kienet rilevanti li titqajjem fil-bidunett tal-procediment u mhux in extremis jew

ghaliex din il-Qorti inzertat tibghat lura l-process ghall-ezami tal-mertu tat-talba u tat-tielet eccezzjoni ghaliha. Ghalkemm din il-Qorti, fejn setghet, dejjem irrifuggiet mill-formalizmu esagerat, minn naha l-ohra lanqas ma nkoraggiet permissivizmu ngustifikat u, anzi, ma tarax li hu sewwa illi wara li jkunu nghalqu l-provi u l-iskritturi, parti f'kawza tippretendi bi dritt li tista' tqanqal kull difiza immaginabbli fil-kors tad-dibattitu orali jew bil-miktub biex tipparalizza l-pretensjoni ta' l-attur. Il-Qorti qed tissottolineja dan ghaliex temmen ukoll illi l-kawzi ghandu jkollhom bidu u tmiem xi darba u kawza ma tistax tithalla tipprokrastina ruhha s-snin minghajr prospettazzjoni tad-definizzjoni taghha xi darba.'

9. Hemm imbaghad kunsiderazzjoni ohra x'issir u cioe' li l-Bord li Jirregola l-Kera ma dahalx f'dawn l-eccezzjonijiet peress li kienu gia gew trattati estensivament fis-sentenza fl-istess ismijiet pero' moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili mill-abbli Imhallef Lorraine Schembri Orland nhar il-4 ta' Lulju, 2017. Dik il-Qorti kienet trattat il-kwistjoni stante li l-appellanta fir-risposta guramentata taghha tas-7 ta' Frar, 2017 issollevat li l-Prim' Awla tal-Qorti Civili m'ghandhiex kompetenza tiddeciedi dan il-kaz peress li skont l-Artikolu 1525 (1) il-Bord li Jirregola l-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Dik il-Qorti ndirettament trattat il-kwistjoni dwar kirjiet li kien ghadhom in vigore u dawk li jkunu spiccaw. Dik il-Qorti kwotat mis-sentenza fl-ismijiet **Salvatore Bartolo et -vs- Anthony Deguara et** deciza mill-Qorti tal-Appell nhar is-16 ta' Dicembru, 2015 u din il-Qorti sejra terga' taghmel referenza ghaliha fejn inghad:

'iii. L-Artikolu 1525 jipprovdi li l-Bord hu kompetenti jiddeciedi "kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri". Din id-disposizzjoni ma taghmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u ohrajn li ntemmu, u ghalhekk fil-fehma tal-qorti m'ghandhiex tkun hi stess li tintroduci distinzjoni li l-ligi ma taghmilx.'

Din il-Qorti filwaqt li tiddikjara li taqbel mal-gurispdurenza suesposta zzid li eccezzjonijiet ma jistghux jigu sottomessi f'kawza bhal dik odjerna permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet izda dawn iridu jitnizzlu appuntu fir-risposta. F'kaz li l-intimat/a jidhirlu li ghandu jew ghandha eccezzjonijiet jew risposta ulterjuri x'jaghmel il-ligi tipprovdi procedura apposita sabiex tintalab l-awtorizzazzjoni tal-Qorti sabiex dan ikun jista' jsir. Dan kollu ma jirrizultax li sar fl-atti odjerni. Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti, il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel u t-tieni aggravji tal-appellanti.

It-Tielet Aggravju

10. Dan l-aggravju avanzat mill-appellanta hu dwar allegat awtorizzazzjoni necessarja mill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tkun tista' tigi tterminata kirja.

Il-kaz prezenti jitratta lokazzjoni li saret fit-8 ta' Frar, 2008 u ghalhekk m'hemmx dubju li jikkonsisti f'lokazzjoni mhux protetta stante li dahlet fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 1995. Il-lokazzjoni kienet ghall-perjodu ta' sentejn u wara l-iskadenza ta' dawn is-sentejn il-lokazzjoni baqghet tiggedded tacitament u dana peress li skrittura ohra ta' kera baqghet qatt ma saret. Fuq it-tigdid tacitu tal-kiri applikabbli ghall-kaz odjern, l-Artikolu 1536 (1) tal-Kodici Civili jistipula:

> *'(1) Jekk, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jigi mholli fit-tgawdija tal-haga mikrija lilu, jinghadd li l-kiri gie mgedded taht l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, ghal zmien meqjus kif jinghad fl-artikolu 1532, minbarra ghal dak li hu raba', illi l-kiri tieghu jinghadd imgedded ghal-zmien li hu mehtieg ghall-gabra tal-frottijiet ta' sena:*

Izda, jekk il-kera jithallas b'rati, il-kiri, hlief fil-kaz ta' raba', jinghadd imgedded ghaz-zmien tal-hlas ta' rata wahda.'

L-artikolu 1532 (1) tal-Kodici Civili jikkontempla kif isegwi:

'Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew cirkostanzi li jistghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri, ghandhom jigu mharsa r-regoli li gejjin:

(a) il-kiri ta' bini jew ta' haga mobbli jitqies maghmul ghaz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera, jigifieri, ghal sena, jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fis-sena; ghal xahar, jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fix-xahar; ghal gurnata, jekk ikun gie miftiehem tant kull jum:

Izda, meta ma jkunx hemm prova jekk il-kera giex miftiehem bis-sena, bix-xahar, jew bil-gurnata, jitqies li gie miftiehem skont l-uzu.'

Illi b'referenza ghall-fatti fil-kaz odjern li wkoll ghamlet referenza ampja ghalihom l-Ewwel Onorabbli Qorti, dan jimplika li fil-kaz odjern l-kera kienet qeghdha tiggedded ghall-perijodi ta' tliet (3) xhur kull darba u dana peress li l-appellanta kienet qeghdha thallas il-kera kull tliet (3) xhur bil-quddiem. Prova ta' dan huwa l-ktieb tal-kera li gie pprezentat *animo ritirandi* fis-seduta tas-16 ta' Ottubru, 2018 u li gie mmarkat bhala Dokument KMB a fol. 29 tal-process quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Minn dan il-ktieb tal-kera jirrizulta li lura fil-1 ta' Gunju, 2008 l-appellanta kienet gia thallas kull tliet (3) xhur bil-quddiem u tul is-snin darba wahda biss, nhar l-1 ta' Dicembru, 2012 kien li hallset ta' xahar bil-quddiem.

Isegwi ghalhekk li sabiex tintemm il-kirja jrid ikun hemm l-applikazzjoni tal-artikolu 1568 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipula li sid il-kera ghandu jaghti preavviz ta' xahar jekk il-kera hija prezunta ta' 'l fuq minn sena u ta' hmistax-il gurnata fil-kaz li l-kera tkun prezunta ghall-inqas minn sena. Fil-kaz odjern l-avviz

lill-inkwilin kellu jkun dak ta' hmistax stante li l-kera hija prezunta li hija ta' tliet (3) xhur. Hekk gara fil-kaz prezenti fejn l-appellanta giet infurmata darbtejn l-ewwel permezz ta' ittra legali datata 6 ta' Ottubru, 2016 u mbaghad permezz ta' ittra ufficjali datata 25 ta' Ottubru, 2016 u fejn f'entrambi l-kazi nghatat hmistax-il gurnata ta' terminazzjoni.

Ghall-kuntrarju ta' dak espost mill-appellanti, kif jirrizulta minn ezami ta' l-artikoli tal-ligi applikabbli l-ebda awtorizzazzjoni ma hija necessarja mill-Bord li Jirregola l-Kera oltre l-avviz fuq imsemmi.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak kollu suespost, dan l-aggravju qieghed ukoll jigi michud.

Ir-Raba' aggravju

11. Jirrizulta lill-Qorti li dan l-aggravju jinvolvi ezami tal-ftehim ta' lokazzjoni ta' nhar it-8 ta' Frar, 2008 fejn qieghed jinghad mill-appellanti li r-referenza ghaz-zmien ta' sentejn qieghed jirreferi ghal zjieda fil-kera u mhux ghall-perjodu tal-lokazzjoni.

Din il-Qorti ma taqbilx mal-interpretazzjoni moghtija mill-appellanti u dan huwa evidenti mill-ftehim li l-perjodu ta' sentejn qeghdin jirreferu unikament ghad-durata tal-kera u mhux ghall-awment tal-kera. Dan huwa kkonfermat mill-eccezzjoni tal-appellanta nnifisa Mary Camilleri ta' nhar is-7 ta' Frar, 2017 (a fol. 26) fejn hija stess ikkonfermat li l-kera hija ghall-perjodu ta' sentejn l-ghaliex tiggedded kull sentejn. Qeghdha tigi kkwotata *ad verbatim* din l-eccezzjoni fejn jinghad li:

'2. *Minghajr pregudizzju ghall-premess, il-kirja tal-fond de quo tiggedded kull sentejn, u l-ahhar sentejn jiskadu fit-30 ta' Novembru, 2017.*'

Dan jigi wkoll rikonoxxut mill-appellanti Mary Camilleri fid-deposizzjoni taghha bil-mezz tal-affidavit mahluf u pprezentat fil-

process nhar it-12 ta' Lulju, 2018 fejn hija stqarret:

'…Jien qatt ma kelli hsieb nohrog mill-fond wara sentejn, u meta iffirmajt il-ftehim, jiena ghedt lis-sid li ma kontx qeghda naccetta li nikri ghal sentejn biss.'

Kif ukoll fid-deposizzjoni taghha moghtija nhar is-16 ta' Ottubru, 2018 fejn hija regghet ikkonfermat li l-kera kienet ghall-perjodu ta' sentejn. Hekk stqarret:

'… Kont ilni nghidlu hafna u qatt qatt qatt meta ftehmna ma qalli li ghal sentejn biss. Ghal sentejn biss ma kontx ha naghmel kcina ta' elfejn (2000) lira. Kont nahsel il-platti fuq tripied kieku hu mhux ser naghmillu kcina u nhalliehielu imwahhla. U qatt qatt ma qalli li ghal sentejn biss. U qatt qatt ***u fit-triq ahna u sejrin imbaghad qalli li ghal sentejn biss****(emfasi tal-Qorti) Li minn mija u tletin (130) iridni nzidu hames (5) liri ohra fix-xahar kera u dwan kollha qalhomli jien u tiela' ghall-kuntratt. Qatt qatt, qatt qatt ma qalli qabel li ghal sentejn…'*

Fid-deposizzjoni taghha l-appellanta tkompli billi tikkonferma li l-iskrittura kienet giet iffirmata ghand Nutar u li dan kien qralhom l-iskrittura qabel ma giet iffirmata. L-Ewwel Onorabbli Qorti fid-decizjoni taghha wkoll ikkonfermat li kienet l-istess intimata li ammettiet li fit-triq sabiex tiffirma l-ftehim kienet giet infurmata li l-kera kienet biss ghall-perjodu ta' sentejn u xorta wahda ghazlet li tiffirma.

Ikkunsidrat dan kollu, din il-Qorti thoss li dan l-aggravju huwa l-ennezima tentattiv sabiex jitwalu l-proceduri u l-appellanta tipprova tevita l-ezekuzzjoni tas-sentenza bil-konsegwenza li l-appellati jkomplu jsofru danni ngenti.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta w'tiddeciedi dan l-appell kif isegwi:

(1) Tichad l-aggravji kollha u cioe' l-appell tal-appellanta u tikkonferma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi tat-28 ta' Frar, 2019.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jigu nterament sopportati mill-intimata appellanta.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Imhallef

(ft.) Maureen Xuereb
Deputat Registratur

Vera kopja

D/Registratur