BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 112/2015/1

Joseph Tanti (KI 491982M) 41 Triq L-Assedju l-Kbir, Mellieha.
Christine Mifsud (KI 261184M) 1 Triq Bir Miftuh, Gudja.

vs

Perit Colin Zammit
6/7 Maniera Group, Sqaq Nru. 1, Triq it-Torri, Mosta.
Perit Christopher Grech
52 Triq il-Kurat Calleja, Mosta.

Illum, 03 ta' Marzu 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti Joseph Tanti huwa proprjetarju tal-fond 65 gja 32 Triq l-Oratorju, l-Mosta li huwa jikri lill-intimati skont skrittura ta' lokazzjoni tal-14 ta' Novembru 1995 redatta mill-Avukat Dottor Reuben Balzan li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala **Dok. B** bejn il-mejjet Francesco Fenech u l-intimati u dan bil-kera ta' €3,606 fis-sena pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem u kull 14 ta' Mejju ta' kull sena kif jirrizulta mill-istess skrittura.

2. Illi l-lokazzjoni odjerna saret bejn il-mejjet Francesco Fenech li miet fis-7 ta' Frar 2014 skont **(Dok. C)** fil-process u l-wirt tieghu ddevolva fuq ir-rikorrenti Joseph Tanti u Christine Mifsud bit-testament tieghu fl-atti tan-nutar Dottor Ann Marie Tonna li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **(Dok. D).**

3. Illi l-fond inkwistjoni thalla b'titolu ta' legat lir-rikorrenti Joseph Tanti liema wirt gie dikjarat 'causa mortis' b'kuntratt tat-12 ta' Novembru 2014 fl-atti tan-Nutar Simon Manicolo. **(Dok. E)** fil-process.

4. Illi l-intimati huma moruzi fil-hlas ta' €8,192.48c rapprezentanti shortfall fil-hlas tal-kera arretrata skont awmenti naxxenti mill-iskrittura ta' lokazzjoni sal-mewt tal-imsemmi Francesco Fenech ammontanti ghal €4,013.17c dovut lir-rikorrenti Christine Mifsud bhala l-unica eredi ta' Francesco Fenech u l-bilanc ta' €4,179.31c dovut biss lil

Joseph Tanti bhala legatarju immess fil-pussess tal-mejjet Francesco Fenech u dan skont **Dok. F** hawn anness.

5. Illi l-lokazzjoni in kwistjoni ghalqet fit-13 ta' Novembru 2015 u b'ittra legali tal-5 ta' Jannar, 2015 ir-rikorrenti Joseph Tanti ta il-congedo lill-intimati stante illi huma m'ghandhomx dritt jipprorogaw l-istess kirja ai termini ta' l-Artikolu 16 tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta, peress illi d-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 5(2) sa 5(5) ta' l-Artikolu 7, 10 u 11 ta' l-istess Kap. 158, m'ghandhomx japplikaw ghal kiri ta' xi fond li jkun sar fl-1 ta' Gunju 1995 jew wara dik id-data u b'digriet tal-Bord tas-26 ta' Frar 2019, il-kliem "Artikolu 16 tal-Kap. 158" gew sostitwiti bil-kliem "Artikolu 46 tal-Kap. 69" u l-kliem "Kap. 158" gew sostitwiti bil-kliem "Kap. 69".

6. Illi a tenur ta' l-Artikolu 16 (2)(a) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-ebda tigdid ta' kiri fl-1 ta' Gunju 1995 jew wara dik-id-data (sew jekk dak it-tigdid ikun wiehed konvenzjonali, legali, konswetudinarju, jew xorta ohra) m'ghandux jitqies li jkun kiri li jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data u dan kif gie senjatament gie deciz minn dawn il-Qrati b'sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-24 ta' Frar 2012 fl-ismijiet "Emanuel Santillo vs Nazzareno Axisa et" u b'digriet tal-Bord tas-26 ta' Frar 2019 il-kliem "Artikolu 16(2)(a) tal-Kap. 158" gew sostitwiti bil-kliem "Artikolu 46 tal-Kap. 69".

7. Illi konsegwentement huwa ma accettax il-kera tal-pagament li kien imiss mill-14 ta' Novembru 2014.

8. Illi l-intimati sa fejn jafu ir-rikorrenti, m'ghandhomx difiza x'jaghtu kontra t-talba taghhom.

9. Illi huma jafu lilhom infushom bil-fatti kif fuq esposti u jikkonfermaw dan bil-gurament taghhom.

10. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-izgumbrament ta' l-intimati wara l-13 ta' Novembru, 2015 mill-fond 65 gja 32 Triq l-Oratorju, l-Mosta u ghal pagament tax-shortfall tal-arretrati tal-kera kif spjegat **f'Dok. F**.

Ghaldaqstant, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimati biex jidhru quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li l-intimati ikunu kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huma jonqsu milli juru f'dik is-seduta li jkollhom difiza li tiswa u li tista' taghmel sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi r-rikorrenti Christine Mifsud ghandha tircievi ix-shortfall fil-kera ghall-perjodu bejn l-14 ta' Novembru 2010 sal-14 ta' Mejju 2014 ammontanti ghal-€4,013.17c u dan skond **Dok F**.

2. Jiddikjara u jiddeciedi illi r-rikorrenti Joseph Tanti ghandu jircievi l-kera arretrati mill-14 ta' Mejju 2014 sat-13 ta' Novembru 2015 ammontanti ghal €4,179.31c (**Dok. F)**.

3. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond 65 gja 32 Triq l-Oratorju, l-Mosta mikri mir-rikorrenti Joseph Tanti lill-intimati a tenur ta' l-iskrittura tal-14 ta' Novembru 1995, **Dok. B** ghandha tigi terminata ai termini ta' l-Artikolu 16(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta wara t-13 ta' Novembru 2015 a tenur ta' l-istess Ligi peress illi t-terminu tal-lokazzjoni ghalaq, liema zgumbrament ghandu jsir fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun u b'digriet tal-Bord tas-26 ta' Frar 2019, il-kliem "Artikolu 16(2) tal-Kap. 158" gie sostitwit bil-kliem "Artikolu 46 tal-Kap. 69".

4. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli biex ihallsu bhala danni l-kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond mill-14 ta' Novembru 2015 sad-data tac-cediment tal-fond.

5. Jikkundanna lill-intimati jhallsu bhala danni l-kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond 65 gja 32 Triq l-Oratorju l-Mosta bhala danni l-kumpens ta' l-okkupazzjoni tal-fond mill-14 ta' Novembru 2015 sad-data tac-cediment tal-fond.

6. Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittri legali ta' l-5 ta' Jannar 2015 u l-ittra ufficjali tat-2 ta' Settembru 2014 u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

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

1. Illi l-ewwel, it-tieni, ir-raba' u l-hames talbiet attrici ghandhom jigu michuda min din l-Onorabbli Bord u dan stante li ma hemm l-ebda *shortfall* fil-kera hekk kif reklamat mill-atturi u dan stante illi l-kalkulazzjoni tal-atturi hija bbazata fuq *shortfall* fil-hlas tal-kera arretrata skont l-awmenti tal-kera u dan skont il-kuntratt ta' lokazzjoni. Illi effettivament l-esponenti lahqu ftehim mas-sid originali Francesco Fenech illi l-kera mill-ewwel ta' Lulju tas-sena 2011 ghall-hames snin kellha tibqa' ma tgholiex skont l-gholi tal-hajja u cioe tibqa' fl-ammont ta' elf tmien mija u tmien Ewro (€1808) fix-xahar u dan kif jirrizulta mill-ktieb tal-kirja hawn anness u mmarkat bhala "Dok. A";

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-attur Joseph Tanti kien jaf ben tajjeb bil-ftehim bejn l-esponenti u decuius Francesco Fenech tant illi huwa stess beda jircievi u jaccetta il-kirja mill-ewwel ta' Lulju 2012 minghajr liema kirja kienet minghajr l-gholi tal-hajja, li illum qed tigi pretiza mill-atturi;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost skont l-istess skrittura ta' lokazzjoni datata 14 ta' Novembru 1995 il-partijiet ftehmu f'artiklu 13 "*lokatur u l-inkwilini qed jaqblu illi jekk il-lokatur jigi nieqes, l-eredi tal-lokatur ghandhom jirrispettaw dan il-ftehim".* Illi gia la darba is-sid originali u cioe Francesco Fenech kien ftiehem mal-esponenti illi l-kirja ghal hames snin kellha tibqa fl-ammont ta' elf tmien mija u tmien ewro (€1808) u ghalhekk l-gholi tal-hajja ghal dan il-perjodu kellu jigi sospiz u jiskatta fis-sena 2016 ghalhekk isegwi illi l-atturi ghandhom jirrispettaw il-ftehim patwit u ghalhekk ebda shortfall ta' kirja ma hija dovuta;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost gia la darba s-sid originali Francesco Fenech illum mejjet, kif ukoll l-atturi accettaw il-kirja minghajr l-gholi tal-hajja ghalhekk l-gholi tal-hajja ma hijiex dovuta b'hekk ma hemm l-ebda shortfall li ghandha tithallas mill-esponenti favur l-atturi;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost in rigward tat-tielet talba din ghandha tigi michuda min dan l-Onorabbli Bord u dan stante illi l-Kap 158 'Ordinanza li Tnehhi l-Kontrol tad-Djar' ma tapplikax fil-kaz de quo u dan stante illi il-fond 65 gja 32 Triq l-Oratorju, Mosta mhuwiex dar ta' abitazzjoni u cioe hekk kif regolat min Kap. 158;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-istess kirja hija wahda Vicenti u dan a tenur tal-artiklu 2 tal-iskrittura ta' lokazzjoni datata 14 ta' Novembru 1995 fejn il-partijiet stabilixxew terminu ghal kirja ta' hames snin liema kirja tiggedded awtomatikament ghal hames snin ohra u ghalhekk isegwi illi t-tigdida hija regolata skont l-istess skrittura;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante illi huma l-atturi stess iddikjaraw bil-gurament taghhom illi l-istess kirja hija valida u taghlaq fil-31 ta' Mejju tal-2028 u dan skont kif minnhom iddikjarat fl-ittra ufficjali ai termini tal-artikolu 166A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta bin-numru 1780/14 datata 2 ta' Settembru 2014 hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok B';

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost gia la darba l-esponenti qed jokkupaw il-fond in kwistjoni b’titolu ta’ lokazzjoni ghalhekk ma hemm l-ebda danni illi l-esponenti huma responsabbli ihallsu ghalija;

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta’ dan ir-rikors

Bl-ispejjez kontra l-atturi li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Ra s-sentenza tieghu ta’ l-10 t’April 2018.

Ra s-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tal-05 ta’ Novembru 2018 permezz ta’ liema l-Qorti ddecidiet hekk:

“Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda sa fejn kompatibbli ma’ dak li jinghad f’din is-sentenza, tilqa’ l-appell u thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-10 ta’ April, 2018 u tibghat l-atti lura quddiemu sabiex: i. Jaghti l-opportunita’ lill-atturi sabiex issir il-korrezzjoni fir-rikors promotur kif spjegat f’din is-sentenza; ii. Jiddeciedi dwar il-meritu; Spejjez tal-ewwel sentenza a karigu tal-atturi u spejjez tal-appell jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet. Tordna lir-Registratur sabiex jibghat l-atti lura quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera.”

Rega’ ra l-atti kollha.

Rega’ ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-25 ta’ Awwissu 2016.

Rega' ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati tad-29 ta' Novembru 2016.

Rega' ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor:

Illi f'din il-kawza ir-rikorrenti qed jitolbu (1) dikjarazzjoni li Christine Mifsud ghandha tircievi shortfall fil-hlas tal-kera, u (2) dikjarazzjoni li Joseph Tanti ghandu jircievi shortfall fil-hlas tal-kera, u (3) ir-ripreza tal-fond u l-izgumbrament tal-intimati a bazi tal-kawzali li l-intimati qed jokkupaw il-fond minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi u (4) dikjarazzjoni ta' responsabilità ghad-danni u (5) kundanna ghall-hlas tal-istess danni u (6) bl-ispejjez.

L-intimati jeccepixxu illi (1) l-ewwel, it-tieni, r-raba' u l-hames talba ghandhom jigu michuda stante li ma hemm l-ebda shortfall tal-kera; u (2) illi r-rikorrent kien qed jircievi l-kera sa minn Lulju 2012 minghajr iz-zieda li qed jitlob fil-kawza; u (3) illi l-iskrittura tal-kera timponi l-obbligu fuq il-werrieta li jirrispettaw il-ftehim skond l-istess skrittura; u (4) is-sid originali wkoll accetta l-kirja minghajr zieda u ghalhekk ma hemm l-ebda nuqqas fil-kera mhallsa; u (5) illi t-tielet talba ghandha tigi michuda stante li l-Kap. 158 ma japplikax ghall-fond kummercjali; u (6) il-kirja ghada vigenti a tenur tal-Artikolu 2 tal-iskrittura; u (7) irrikorrenti kienu diga taw kongedo ghall-31 ta' Mejju 2028 u dan irrikorrenti ddikjarawh bil-gurament taghhom; u (8) ghalhekk l-ebda

danni ma huma dovuti; u (9) it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Principji Legali u Gurisprudenza Applikabbli

Okkupazzjoni tal-fond minghajr titolu validu stante li t-terminu tal-lokazzjoni ghalaq

L-Artikolu 46 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jghid hekk:

> "*Id-disposizzjoni ta' qabel ta' din l-Ordinanza ma ghandhomx ikunu japplikaw ghall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta' Gunju 1995 jew wara dik id-data....*".

L-Artikolu 1526 (1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddefinixxi x'ghandu jkun fih kuntratt ta' kera u jghid hekk:

> "*Il-kiri ta' haga hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta' haga, ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha.*"

Fil-kawza fl-ismijiet **Anthony Manicolo et vs Godfrey u Bridgette konjugi Zammit, Qorti ta' l-Appell (Kompetenza Inferjuri) Appell Civili numru:- 129/11 AE deciz fit-13 t'April 2016,** il-fatti tal-kaz kienu simili hafna ghal dawk in ezami quddiem dan Bord, kif ukoll l-eccezzjonijiet imressqa mill-intimati. Il-Qorti ta' l-Appell f'din il-kawza qalet hekk:

"*Tieni aggravju – tiġdid tal-kirja.*

L-appellanti jsostnu li f'kull każ, il-liġi applikabbli tippermetti t-tiġdid awtomatiku. Fil-kuntratt jingħad li wara ħmistax-il sena, ".... l-inkwilin ikollu dritt li jġedded dan il-ftehim skond il-liġi" .

Jirriżulta li fis-16 ta' Awissu 2011 l-appellati ppreżentaw ittra uffiċjali li biha avżaw lill-appellanti li l-kirja kienet tiskadi fil-15 ta' Novembru 2011 u li ma kienux ser iġeddu l-kirja.

Dwar dawn il-kliem il-Bord qal:
"Iżda jekk b'daqshekk biss l-intimati jħossu li għandhom dritt li jġeddu l-kirja huma żbaljati għaliex il-liġi wara l-1995 ma tagħti ebda dritt ta' tiġdid awtomatiku kif kien preċedenteme nt prevalenti. Minn dan l-aspett għalhekk l-intimati m'għandhomx ragun jikkontendu li l-kirja ġiet imġedda" .

Meħud in konsiderazzjoni dak li ntqal fir-rigward tal-ewwel aggravju, il-kirja saret wara l-1 ta' Gunju 1995. Skond l-Artikolu 46 tal-Kap. 69 m'hemmx jedd ta' rilokazzjoni ex lege .

Bl-emendi ntrodotti fl-Att X tal-2009, kirjiet li saru wara l-Att tal-1995 u jkunu għadhom fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2010: " ... jibqgħu jiġu regolati bid-disposizzjonijiet ta' dik il-liġi safejn ma jkunux milqutin mid-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, kif emendat b'dan l-Att" (Artikolu 39(2)).

Sabiex il-kirja tiġġedded skond il-liġi, l-inkwilini kellhom jitħallew fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija. Dan hu t-tiġdid taċitu tal-kirja (Artikolu 1536 talKodiċi Ċivili). Fil-każ ta' kirjiet li saru wara Ġunju 1995, l-inkwilin

m'għandu l-ebda jedd skond il-liġi li jġedded il-kirja u t-tiġdid jiddependi mill-fatt li sid il-kera jħalli lill-inkwilin fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija. L-appellanti argumentaw li bil-kliem "ikollu d-dritt li jġedded dan il-ftehim skond il-liġi", sidien il-kera "... kien u qed jirrinunzjaw favur l-esponenti ghad-dritt tagħhom taht l-Art. 1537 (kif applikabbli ghal din il-kirja) li jagħtu avviż lill-esponenti biex fi tmiem il-perjodu ta' 15 -il sena jiżgumbraw mill-fond mikri". Il-klawżola ġiet inkluża fil-kuntratt bi skop. Meqjus dak li jingħad fil-klawżola (a) tal-kuntratt, il-qorti temmen li l-intenzjoni kienet li l-inkwilini jkollhom id-dritt li jibqgħu jġeddu l-kirja sakemm iridu huma. Kieku ma kienx hekk ma kien ikun hemm l-ebda skop li fl-iskrittura jingħad: " Wara li jgħaddu l - imsemmija snin l-inkwilin ikollu d-dritt li jġedded dan il-ftehim skond il-liġi" . Il-qorti temmen li l-intenzjoni kienet li l-awturi tal-appellati li jħallu lill-appellanti fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija, ghaż-żmien kollu li riedu l-inkwilini. Hu fatt li:-

i. *Il-kiri meta jagħlaq iż-żmien miftiehem espressament, jispiċċa ipso jure (Artikolu 1566 tal-Kodiċi Ċivili).*

ii. *L-appellanti nvokaw l-Artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li fejn isseħħ tiġdid taċitu tal-kirja, dan ikun ghal żmien meqjus kif jingħad flArtikolu 1532 tal-Kodiċi Ċivili. Skond l-Artikolu 1568 tal-Kodiċi Ċivili, meta ż-żmien tal-kiri hu preżunt skond l-Artikolu 1532, il-kiri ma jispiċċax bl-egħluq taż-żmien sakemm ma jingħatax il-konġedo bil-modalita' kontemplata fl-istess provvediment. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ in eżami jidher li dan iwassal ghal kirja indefinita jekk wieħed kellu jaqbel mat-teżi li l-awturi tal-appellati obbligaw ruhhom li jħallu lill-appellati fit-tgawdija mikrija għaż-żmien kollu li riedu l-appellanti.*

Fir-rigward ta' kirja ndefinita rilevanti hi s-sentenza **Emmanuel Santillo et vs Nazzareno Axisa et** *tal-24 ta' Frar 2012. F'dak il-każ il-kirja saret wara Gunju 1995, u kienet ghal sena u tiġġedded "ghal żmien kollu li tagħti l- liġi". Il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet:-*

"Din il-Qorti tara li skont il-ligi, kull kirja jrid i kollha terminu; il- ligi, fil-fatt, fl-Artikolu 1526 tal Kodici Civili, tiddefenixxi kirja bhala l- ghoti ta' tgawdija ta' xi haga "ghal zmien miftiehem". F'dan il-kaz il-kirja inghatat "ghal sena di fermo, u wara tiggedded awtomatikament ghaz-zmien kollu li taghti l-ligi". In kwantu din il-klawsola tista' tinftiehem li l-kirja tista' tigi mgedda mill-inkwilin ghal zmien indefinit, l-istess klawsola ghandha titqies nulla, peress li kirja biz-zmien indefinit mhux permess.

Fil-fatt, fil-kawza **Magro et v. Saliba** *deciza minn din il-Qorti fid-9 ta' Mejju, 1984, intqal car u tond li meta z-zmien fuq kuntratt ikun indefinit, il-klawsola relattiva ghandha titqies nulla, u z-zmien tal-kirja dezunt mill-kriterji stabbiliti fil-Kodici Civili. Hekk ukoll din l-istess Qorti, fil-kawza* **Galea v. Falzon**, *deciza fid-19 ta' Novembru, 1945, intqal li kull patt li bih iz-zmien tal-lokazzjoni jkun jew jista' jkun perpetwu huwa radikalment null.*

Fil-kawza **Busuttil v. Meadows**, *deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Lulju, 2008, intqal illi "28. Il-fatt illi fi ftehim ta' lokazzjoni jkun hemm stipulata kondizzjoni li timplika li dik il-kirja tista' tiggedded ad infinitum, ma jirrendix, kif pretiz mill-appellant nomine, il-kuntratt fl-intier tieghu null izda hija dik il-klawsola biss li ma tigix ikkunsidrata u minflok il-lokazzjoni tiggedded bil-mod previst fil-Kodici Civili.*

Hekk ukoll 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 tippemettix lokazzjoni ghal perjodu indefinit hi wahda korretta. Ir-raguni nsiuha 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"."*

Kwindi, dik il-klawsola ma tistax tinftiehem li l-kirja tiggedded awtomatikament ghal zmien indefinit a xelta tal-inkwilin u kemm irid hu; irid ikun hemm zmien miftiehem. Halli gheluq iz-zmien miftiehem tidhol topera xi ligi partikolari li ggedded il-kirja, pero` , terminu jrid ikun stabbilit. Jekk il-hsieb tal-partijiet kien li l-kirja tiggedded awtomatikament ghal zmien indefinit a xelta tal-inkwilin, allura il-patt relattiv ghandu jitqies null ghax kontra l-ligi.

F'dan il-kaz, il-kirja giet miftehma ghal sena, li tiggedded "ghal zmien kollu li taghti l-ligi", frazi bla sens u irrilevanti peress li l-ligi ma taghtix zmien ghal meta kirja tista' tiggedded. 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 (f'dan il-kaz sitt xhur), 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-Ko dici Civili). Il-kirja, ghalhekk, tibqa' tiggedded sakemm irid is-sid, u ma hemm ebda zmien li "taghti l-ligi". Issa, f'dan il-kaz, l-atturi taw il-"congedo" permezz ta' ittra legali datata 9 ta' Marzu, 2005, kif ukoll permezz ta' ittra ufficjali datata 8 ta' Gunju, 2005, illi l-kirja kienet ser tigi terminata fit-23 ta' Lulju, 2005. Kwindi, l-inkwilini jridu jizgumbraw mill-fond u jhalluh battal a favur l-atturi."

Addottat dan l-insenjament, dak li ftehmu l-partijiet ma jistax jiġi nfurzat.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-appellanti. Għal fini ta' żgumbrament tagħti lill-appellanti sal-aħħar ta' Awissu 2016.".

Provi

Mar-rikors promotur, ir-rikorrenti prezentaw **kopja ta' l-iskrittura tal-kera**[1]**.** Prezentaw ukoll **kopja tac-Certifikat tal-mewt ta' Frangisk** Fenech, **kopja tat-testment tieghu** u **kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis**[2], permezz ta' liema gabu prova tat-titolu taghhom.

L-intimati prezentaw **kopja tal-ktieb tal-kera**[3] u kopja tal-ittra ufficjali li permezz taghha r-rikorrenti taw il-congedo lill-intimati[4]

Ir-rikorrenti **Joseph Tanti** xehed[5] illi huwa sid tal-fond mertu tal-kawza li jikri lill-intimati bhala ufficcju taghhom. Il-kuntratt tal-kirja kien sar bejn Frangisku Fenech u l-intimati fl-14 ta' Novembru 1995, u kienet

[1] Dok B a folio 7 tal-process.
[2] Dok C, D, E a folio 9-25 tal-process.
[3] A folio 35-56 tal-process u Dok A anness mar-risposta taghhom a folio 63-83 tal-process.
[4] Dok B a folio 84 tal-process.
[5] Affidavit a folio 86 tal-process.

ghal hames snin u terga' tiggedded kull hames snin. Jghid li huwa ta l-congedo lill-intimati permezz ta' ittra legali u nfurmahom li mhux ser jerga' jgedded il-kirja wara it-13 ta' Novembru 2015. Jispjega li l-kera kienet ta' tlett Liri Maltin kuljum u l-awmenti fis-sena fil-kera pagabbli mill-intimati. Jghid li qed jitlob iz-zieda fil-kera ghax din ma thallsitx u li r-rikorrenti l-ohra wkoll qed titlob iz-zieda fil-kera u dan skond ir-rendikont Dok F anness mar-rikors promotur.

L-intimat, **il-Perit Christopher Grech**, xehed[6] illi hu u l-Perit Colin Zammit krew il-fond minn ghand Frangisk Fenech u li l-kirja kienet ghal hames snin u tibqa' tiggedded kull hames snin minghajr bzonn ta' firma. Il-kera kellha toghla skond l-gholi tal-hajja kull hames snin. Fl-01 ta' Lulju 2011 kien hemm qbil li l-kera tibqa' l-istess u dan kien tnizzel ukoll fil-ktieb tal-kera. Tnizzel ukoll li l-kera kellha terga' toghla fis-sena 2016. Ir-rikorrent kien jaf b'dan il-ftehim ghax kien hu li kien qed jigbor il-kera mill-01 ta' Lulju 2012. Jghid li l-ewwel ittra li rcieva kienet fit-30 ta' Lulju 2014 u kienet tghid li l-kera tispicca fil-31 ta' Mejju 2028 u wara rcieva wkoll ittra ufficcjali li kienet tghid l-istess. Dawn gew esebiti Dok A u Dok B[7]. Jispjega li fil-05 ta' Jannar 2015 ircevew ittra ohra li kienet tghid li m'hemmx dritt ghat-tigdid tal-kirja u l-kirja kienet se tigi terminata b'effett mill-01 ta' Novembru 2015. Il-fond kien gie mikri lilna minn Frangisk Fenech bhala ufficcju. Ma hemm l-ebda shortfall fil-kera u ma hux gust li post li gie mikri ghal skop kummercjali l-ewwel jinghata kongedo sal-2028 u ftit xhur wara jinghata avviz li l-kirja qed tigi terminata.

In kontro-ezami jispjega li l-kirja giet iffirmata ma' Frangisk Fenech fil-prezenza ta' l-Avukat Rueben Balzan. Jghid li l-iskrittura fiha aktar

[6] Affidavit a folio 89-90 tal-process.
[7] A folio 91-92 tal-process.

firem ghax l-intimati ssullokaw lil haddiehor. Jikkonferma li isfel huwa mikri bhala grocer u fuq mikri bhala ufficcju lil zewg persuni differenti. Jghid li huma dejjem hallsu l-kera lil Frangisk Fenech li ma jafx lit-terzi u t-terzi jafu lilhom peress illi huma ghandhom id-dritt tas-sullokazzjoni. Jghid li r-rikorrenti ukoll accettaw il-kera minn ghandhom ghal tlett perjodi u li hu kien kkonferma man-Nutar illi seta' jhallas il-kera lir-rikorrenti. Jghid li mhux minnu li l-kirja kellha tibda fl-14 ta' Novembru 1995 dan peress li huma hadu l-fond f'Jannar 1995 minhabba li kien jehtieglu refurbishment estensiv. Jghid li huma kienu talbu lil Frangisk diversi drabi biex imorru jaghmlu l-kuntratt imma hu kien jghidilhom li huma ghandhom ic-cwievet u li jimxu fuq kelma ta' rgiel, imbaghad il-kuntratt sar fl-14 ta' Novembru 1995. Jghid li jekk dan mhux imnizzel fl-iskrittura allura ma jirrizultax imma hekk kienu l-fatti.

Kunsiderazzjonijiet

Illi fis-seduta tal-25 t'April 2016 ir-rikorrenti iddikjaraw li "stante il-produzzjoni tal-ktieb tal-ircevuti mill-intimati f'xi seduta antecedenti, m'ghandu l-ebda interess f'dawn l-ewwel zewg talbiet u jzomm ferm it-talbiet sussegwenti, u cioè, mit-tielet sas-sitt talbiet".

Il-Bord ghalhekk mhux se jiddikjara dwar l-imsemmija l-ewwel zewg talbiet tar-rikorrenti li gew hekk irtirati mir-rikorrenti fl-imsemmija seduta.

Illi ghalhekk l-unika kawzali li fadal li tigi kunsidrata minn dan il-Bord hija dik tal-okkupazzjoni tal-fond minghajr titolu validu.

Illi mill-provi mressqa jirrizulta li f'din il-kawza l-Bord ghandu quddiemu kuntratt ta' kera illi sar fl-14 ta' Novembru 1995 u ghalhekk

wara l-01 ta' Gunju 1995 meta dahlu l-emendi fil-ligi tal-kera. Permezz ta' l-imsemmija emendi, l-kirjiet li jigu fis-sehh wara dik id-data ma ghandhom l-ebda protezzjoni tal-ligi u kif jiskadi t-terminu tal-kirja s-sid ghandu d-dritt illi ma jergax igedded tali kirja, u dan bil-kundizzjoni biss li javza lill-inkwilin li l-kirja mhux ser tiggedded.

Illi ghalhekk huwa car li tenut kont li l-kirja saret wara l-01 ta' Gunju 1995, l-intimati ma jgawdu l-ebda protezzjoni u fi tmiem il-kirja s-sid ghandu kull jedd jizgumbrahom.

Illi pero f'din il-kawza, l-intimati qeghdin isostnu illi huma ghandhom il-jedd li fl-iskadenza ta' kull hames snin jergghu jgeddu ghal hames snin ohra u dan sa meta jkunu jridu huma. Li kieku kien hekk dan ikun ifisser li d-dritt tal-kera ta' l-intimati huwa wiehed perpetwu, haga li l-ligi ma tippermettix, tant li l-Artikolu 1526(1) tal-Kodici Civili fuq citat jghid espressament illi ftehim ta' kiri jrid ikun "ghal zmien miftiehem". Dan gie interpretat mill-Qrati taghna li dan ifisser li ftehim ta' keru ghandu jkollu zmien definit u ghalhekk jekk ftehim ta' kera ma jkollux data ta' skadenza izda jkun jista' jibqa' jigi mgedded minn skadenza ghall-ohra bil-volonta ta' parti wahda biss, tali kundizzjoni ma tkunx enforzibbli.

Dan huwa ezattament il-kaz quddiem il-Bord illum. U fid-dawl tal-principji legali enuncjati u fid-dawl tal-gurisprudenza tal-Qrati taghna, it-talba tar-rikorrenti ghat-terminazzjoni tal-kirja ghandha tigi milqugha.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed (1) Jastjeni milli jiddeciedi dwar l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti stante li dawn gew irtirati kif fuq spjegat u (2) Jilqa' t-tielet, ir-raba, l-hames u s-sitt talba tar-rikorrenti billi (a) Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond 65 gja 32 Triq l-Oratorju, l-Mosta mikri lill-intimati a tenur ta' l-iskrittura tal-14 ta' Novembru 1995, qed tigi terminata ai termini ta' l-Artikolu 46 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan b'effett mit-13 ta' Novembru 2015 u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum u billi (b) Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli biex ihallsu bhala danni l-kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond mill-14 ta' Novembru 2015 sad-data tac-cediment tal-fond u billi (c) Jikkundanna lill-intimati jhallsu bhala danni l-kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond 65 gja 32 Triq l-Oratorju l-Mosta mill-14 ta' Novembru 2015 sad-data tac-cediment tal-fond u (d) bl-ispejjez ta' din il-procedura komprizi dawk ta' l-ittra legali ta' l-5 ta' Jannar 2015 u l-ittra ufficjali tat-2 ta' Settembru 2014 a karigu ta' l-intimati in solidum bejniethom ghajr ghal dawk l-ispejjez diga decizi bis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-05 ta' Novembru 2018 fl-istess ismijiet li ghandhom jithallsu skont kif deciz b'dik is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur