MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2020

Appell Inferjuri Numru 164/2018/1 LM

Catherine Cauchi
(l-appellata)

vs.

Francesca Gerada née Zammit u Charlton Gerada
(l-appellanti)

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Francesca Gerada** (minn issa 'l quddiem "l-appellanta"), mid-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera (minn issa 'l quddiem "il-Bord"), fil-5 ta' Diċembru 2019, (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"), li permezz tagħha l-Bord iddeċieda illi,

> *"... filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati qiegħed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti b'dana li fir-rigward tal-ewwel talba għall-iżgumbrament jipprefiġġi terminu perentorju ta' xahrejn mil-lum filwaqt li fir-rigward tat-tieni talba jikkundanna lill-intimati jħallsu €140 fix-xahar mill-15 ta' Settembru 2018 sad-data taċ-ċediment ta' dan il-fond. Jordna li l-ispejjeż jiġu sopportati mill-intimati."*

<u>Fatti</u>

2. Ir-rikorrenti **Catherine Cauchi**, hawnhekk "l-appellata", hija s-sid tal-proprjetà bin-numru 58, Triq Madonna tal-Ħniena, iż-Żejtun, liema proprjetà kienet inkriet lill-intimata permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni ffirmata bejn il-partijiet fil-15 ta' April, 2013, bil-kera ta' €120 fix-xahar li żdiedu għal €140 fix-xahar wara tliet snin, pagabbli fil-15-il jum ta' kull xahar, bil-quddiem, b'mod li l-kirja ġiet fi tmiemha fl-14 ta' April, 2018, u dan skont il-ftehim li kellhom bejniethom il-partijiet. Ir-rikorrenti tgħid li l-aħħar ħlas ta' kera sar mill-intimata fl-14 t'Awwissu, 2018, u permezz ta' ittra legali mibgħuta minnha fil-5 ta' Ottubru, 2018, hija tat il-*congedo* lill-intimati, li iżda baqgħu inadempjenti u baqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond. Ir-rikorrenti tgħid li ladarba l-kirja għalqet fl-14 ta' April, 2018, l-intimati m'għandhom l-ebda dritt għall-proroga tal-kirja, u dan minħabba li din il-kirja bdiet wara l-1 ta' Ġunju, 1995. Fir-rikors tagħha quddiem il-Bord, ir-rikorrenti qalet li hija m'aċċettatx il-ħlas tal-kera offrut mill-intimata fil-15 ta' Settembru, 2018. Fit-talbiet tagħha, ir-rikorrenti talbet lill-Bord jiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond 58, Triq il-Madonna tal-Ħniena, iż-Żejtun, li kien mikri lill-intimati, tiġi tterminata *ai termini* tal-artikolu 46 tal-Kap. 69

wara l-14 ta' Settembru, 2018, u dan għaliex it-terminu tal-lokazzjoni kien għalaq, filwaqt li talbet lill-Bord jikkundanna lill-intimati għall-ħlas tad-danni jew kumpens dovut lilha għall-okkupazzjoni tal-fond inkwistjoni mill-15 ta' Settembru 2018, sad-data taċ-ċediment tal-fond.

Mertu

3. L-intimati **Francesca Gerada née Zammit u Charlton Gerada,** hawnhekk "l-appellanti", wieġbu li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bħala infondati fil-fatt, fid-dritt u fil-mertu, u żiedu jgħidu li t-talbiet tar-rikorrenti m'għandhomx jintlaqgħu għaliex minkejja li t-terminu tal-kirja kien għadda, ir-rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-kera. L-intimati qalu li dan jammonta għal tiġdid taċitu, li jfisser li l-kuntratt ta' kera għalhekk ġie rinnovat għal perijodu ieħor ta' ħames snin. L-intimati qalu wkoll li huma kienu applikaw għal sussidju u għajnuna mingħand l-Awtorità tad-Djar sabiex ikunu jistgħu jagħmlu titjib u benefikati fil-fond, u qalu li bħala regola din l-għajnuna tingħata biss lil min ikollu kirja li tkun għal perijodu minimu ta' għaxar snin. L-intimati insistew li huma kellhom ftehim verbali mar-raġel tar-rikorrenti li l-kirja kellha tiġġedded b'mod awtomatiku wara l-iskadenza tal-ħames snin miftiehma, u dan sabiex il-intimati jkunu jistgħu jibbenefikaw mill-iskemi tal-Awtorità tad-Djar.

4. L-intimata **Francesca Gerada** fid-depożizzjoni tagħha quddiem il-Bord, qalet li qabel daħlet tgħix fil-fond, hija kellha tagħmel diversi xogħlijiet għaliex

il-fond mikri lilha ma kienx fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Qalet li dak iż-żmien hija kienet applikat sabiex tkun tista' tibbenefika minn fondi taħt skema tal-Awtorità tad-Djar, li kienet tispeċifika li biex inkwilin ikun eliġibbli għas-sussidju, il-kirja tal-fond kellha tkun għal perijodu ta' mill-anqas għaxar snin. L-intimata qalet li meta kienet infurmat lir-raġel tar-rikorrenti b'dan, huwa kien qalilha biex tapplika taħt din l-iskema minħabba li l-kera tal-fond inkwistjoni kienet tiġġedded awtomatikament. L-intimata qalet li wara April tal-2018, ix-xahar meta skada t-terminu lokatizju, hija kienet tkellmet mar-rikorrenti u staqsietha dwar il-possibilità li l-kirja tiġġedded. Kompliet tgħid li wara li hija kienet baqgħet tħallas il-kera ta' kull xahar, ir-rikorrenti kienet qaltilha li xtaqet tmur tara d-dar f'liema stat kienet. L-intimata qalet li iben ir-rikorrenti kien infurmaha li xtaq jgħolli l-kera għal tmien mitt Euro (€800) fix-xahar, u ried li l-kera tibda tiġġedded minn sena għal sena, iżda dak iż-żmien hija kienet qaltlu li ma setgħetx tħallas aktar mill-ammont li kienet qiegħda tħallas. Qalet ukoll li wara din il-laqgħa bejn il-partijiet, hija kienet irċeviet ittra mingħand ir-rikorrenti li talbitha ċ-ċwievet tal-fond lura. Għall-mistoqsijiet li sarulha in kontroeżami, l-intimata wieġbet li min-naħa tal-Awtorità tad-Djar hija qatt ma kienet intalbet tippreżenta kopja tal-kuntratt ta' lokazzjoni.

Quddiem il-Bord xehed ukoll **Mario Magro**, uffiċjal tal-Awtorità tad-Djar, li spjega li meta l-intimata applikat sabiex tieħu għotja għal irranġar u titjib fil-fond, kien sarilha test tal-mezzi sabiex jiġi assigurat li hija tikkwalifika għal tali għotja. L-istess xhud, permezz ta' *affidavit* iddikjara li mal-applikazzjoni tal-

intimata ma kienx hemm anness il-kunsens bil-miktub min-naħa tas-sidien sabiex l-intimata tkun tista' tagħmel ix-xogħlijiet neċessarji fil-fond mikri lilha mir-rikorrenti.

Omm l-intimata **Mananni Zammit**, fl-*affidavit* tagħha xehdet li meta l-intimata kriet il-post, dan ma kienx fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u kellu bżonn ħafna spejjeż. Qalet li wara li bintha kriet il-fond, din kienet marret fl-Awtorità tad-Djar sabiex tapplika għas-sussidju biex tkun tista' tirrendi l-post wieħed abitabbli. Ix-xhud qalet li l-Awtorità tad-Djar kienet infurmat lill-intimata li sabiex tikkwalifika għall-għajnuna, il-kirja kellha tkun għal perijodu ta' mhux anqas minn għaxar snin. Qalet li meta tkellmu dwar dan mar-raġel tar-rikorrenti, dan ma kienx oġġezzjona.

Ir-rikorrenti **Catherine Cauchi** fix-xhieda tagħha qalet li hija kienet wirtet il-fond inkwistjoni mingħand missierha, u l-unika darba li hija ffirmat xi forma ta' skrittura mal-intimata kien dakinhar li l-partijiet iffirmaw l-iskrittura privata li permezz tagħha l-fond inkwistjoni nkera lill-intimata. Ir-rikorrenti qalet li wara li skada t-terminu tal-kera miftiehem, hija kienet għamlet żmien taċċetta l-kera mingħand l-intimata, u żiedet tgħid li l-partijiet ma ffirmaw l-ebda kuntratt ġdid bejniethom.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

5. Permezz tas-sentenza mogħtija fil-5 ta' Diċembru, 2019, il-Bord ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimati, u laqa' t-talbiet tar-rikorrenti,

filwaqt li pprefiġġa terminu perentorju ta' xahrejn għall-iżgumbrament tal-intimati mill-fond, u kkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' €140 fix-xahar mill-15 ta' Settembru, 2018 sad-data tal-iżgumbrament mill-fond, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi l-azzjoni attriċi qed issir stante li l-attriċi qed tallega li l-lokazzjoni in kwistjoni għandha tiġi terminata a tenur tal-artikolu 46 tal-Kap. 69 stante li t-terminu ta' lokazzjoni skada u għalhekk qed jintalab li l-istess konvenuti jiġu żgumbrati mill-istess fond.

Illi l-konvenuti qed isostnu li fil-mument li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-kirja wara li skada l-kuntratt lokatizju, il-kirja ġiet imġedda u l-kuntratt rinovat bl-istess kundizzjonijiet għall-perijodu ieħor ta' ħames snin. Ġie eċċepit ukoll li l-intimati applikaw għal sussidju mingħand l-Awtorità tad-Djar li jingħata biss jekk il-kirja tkun għal perijodu minimu ta' għaxar snn u kwindi dan seta' jsir biss bil-kunsens tas-sid tal-post.

Illi mill-provi jirriżulta li Thomas Cauchi u r-rikorrenti martu daħlu fi ftehim mal-intimata fil-15 ta' April 2013, skont liema r-rikorrenti flimkien ma' żewġha kriet lill-konvenuta l-fond de quo versu l-kera ta' mija u għoxrin Euro (€120) fix-xahar pagabbli kull xahar bil-quddiem u dan għal perijodu ta' ħames snin, iżda l-kera kellha tiżdied għal €140 fix-xahar fir-raba' sena jiġifieri fil-15 ta' April 2016. Tali ftehim kien jagħlaq fl-14 ta' April 2018, però jirriżulta mill-provi li wara l-istess data, ir-rikorrenti baqgħet tirċievi l-kera ta' €140. Mill-irċevuti a fol. 85 sa 87 tal-proċess, irriżulta li r-rikorrenti aċċettat mingħand l-intimata l-kera ta' €140 għall-perijodu bejn 15 ta' April 2018 sal-14 ta' Mejju 2018; €140 għall-perijodu bejn 15 ta' Mejju 2018 u 14 ta' Ġunju 2018; €140 għall-perijodu bejn il-15 ta' Ġunju 2018 sal-14 ta' Lulju 2018; €140 għall-perijodu bejn 15 ta' Lulju 2018 sal-14 ta' Awwissu 2018 u €140 għax-xahar ta' Awwissu li ġie mħallas sal-15 ta' Awwissu 2018.

Illi fil-5 ta' Ottubru 2018 intbagħtet ittra legali lill-intimati fejn l-intimati ntalbu jirritornaw iċ-ċwievet tal-fond mingħajr aktar dewmien. L-intimati rrispondew permezz ta' email fit-8 ta' Ottubru 2018 fejn ikkontestaw tali talba. Il-konvenuti xorta baqgħu jokkupaw l-istess fond u fit-18 ta' Ottubru 2018 saret din il-kawża.

Il-Bord qies li permezz tal-Att Nru XXXI tal-1995, kiri ta' xi dar li sar fl-1 ta' Ġunju 1995 jew wara dik id-data ma baqax protett skont id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 5, 10 u 11 tal-Kap. 158 (Art. 16 tal-Kap. 158 – Att dwar id-Dekontroll tad-Djar) u d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 lanqas għalhekk baqgħu japplikaw għall-kiri ta' fond fil-u wara l-1 ta' Ġunju 1995 (Art. 46 – Kap. 69 – Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini). Infatti, skont l-artikolu 46 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta:

> "(1) Id-dispożizzjonijiet ta' qabel ta' din l-Ordinanza, m'għandhomx ikunu japplikaw għall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data: Iżda l-artikoli 16 sa 45 għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet kollha li jsiru wara l-1 ta' Ġunju, 1995.
> (2) Għall-għanijiet ta' dan l-artiklu-
> (a) il-frażi "kiri" tinkludi kull kirja kif imfissra fl-artikolu 44(a), (b) jew (ċ) u tinkludi sullokazzjoni;
> (b) it-tiġdid ta' kiri fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data (sew jekk dak it-tiġdid ikun wieħed konvenzjonali, legali, konswetudinorju jew xort'oħra) ma għandux jitqies li jkun kiri li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data."

L-intimati invokaw l-artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li fejn iseħħ tiġdid taċitu tal-kirja, dan ikun għal żmien meqjus kif jingħad fl-Artikolu 1532 tal-Kodiċi Ċivili. Skont l-Artikolu 1568 tal-Kodiċi Ċivili, meta ż-żmien tal-kiri hu preżunt skont l-Artikolu 1532, il-kiri ma jispiċċax bl-għeluq taż-żmien sakemm ma jingħatax il-konġedo bil-modalità kontemplata fl-istess provvediment. Il-Bord iqis li kirja li ssir wara Ġunju tal-1995, hija biss għat-terminu miftiehem, u għeluq dak it-terminu, l-inkwilin irid jiżgombra mill-fond. Il-liġi, però, tipprovdi, li l-kirja tiġġedded għaż-żmien li hu meqjus il-kera sakemm is-sid ma jagħtix avviż lill-kerrej biex iħalli l-ħaġa (il-"congedo"), fl-għeluq taż-żmien tal-kiri (ara artikolu 1536 u 1537 tal-Kodiċi Ċivili). Il-kirja, għalhekk, tibqa' tiġġedded sakemm irid is-sid. Madankollu, fil-każ odjern il-Bord jagħmel referenza għas-subartikolu 2 tal-artikoli 1532 u 1536 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn hemm stipulat li tali dispożizzjonijiet rigwardanti tiġdid taċitu u għal kemm żmien jitqies li sar il-kiri, ma jgħoddux għall-kirja ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u fond kummerċjali li tiġi fis-seħħ wara l-1 ta' Jannar, 2010. Stante li hawnhekk si tratta proprju ta' kirja li saret f'April 2013, dawn id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikawx.

Illi għalhekk ġialadarba t-terminu ta' lokazzjoni stipulat fil-ftehim raġġunt mal-intimata skada u m'hemmx jedd ta' rilokazzjoni għal tali lokazzjoni li saret f'April 2013, l-ewwel talba tar-rikorrenti timmerita li tiġi milqugħa.

L-argument imressaq mill-intimati fis-sens li l-applikazzjoni għal skema mal-Awtorità tad-Djar sabiex ikunu jistgħu jirranġaw id-dar, ġiet approvata ma tagħti l-ebda sostenn lill-intimati. Il-kundizzjonijiet imposti mill-Awtorità tad-Djar kienu fis-sens li d-dar li fuqha tingħata l-għajnuna għandha tiġi okkupata u wżata mill-applikanti bħala r-residenza ordinarja tagħhom għal perijodu ta' mhux anqas minn għaxar snin mid-data tal-pagament finali tax-xogħlijiet ta' rranġar u titjib. Dan jidher mill-kundizzjonijiet a fol. 42 et seq tal-proċess u rriżulta wkoll mix-xhieda tar-rappreżentant tal-Awtorità tad-Djar. Irriżulta mix-xhieda prodotta li Thomas Cauchi allegatament ta l-kunsens tiegħu lill-intimata sabiex tapplika għal tali skema u li imbagħad kien ser iġedded il-kera għal terminu ta' ħames snin oħra. Madanakollu, fuq l-applikazzjoni esebita a fol. 102 et seq tal-proċess, ma hemm l-ebda firma tas-sid tal-post li qed juri l-aċċettazzjoni tiegħu. Lanqas ma ġie esebit xi skrittura li fiha ġie redatt bil-miktub il-ftehim verbali li allegatament intlaħaq bejn l-intimata u r-raġel tar-rikorrenti.

Inoltre, skont il-kundizzjonijiet esebiti a fol. 42 et seq tal-proċess, l-Awtorità setgħet fid-diskrezzjoni tagħha tagħti l-kunsens tagħha għal vakar ta' din il-proprjetà qabel l-għeluq tal-għaxar snin suġġetta għal kundizzjonijiet li tħoss xieraq. Il-fatt li din l-applikazzjoni ġiet aċċettata mill-Awtorità assolutament ma jagħti l-ebda dritt lill-intimati li jibqgħu jabitaw f'din id-dar għal żmien itwal minn dak stipulat fil-kuntratt ta' lokazzjoni.

Fir-rigward tat-tieni talba, dan il-Bord ra li baqgħet titħallas is-somma ta' €140 sal-14 ta' Settembru 2018 minkejja li fl-aħħar irċevuta hemm imniżżel li l-kera tħallset sal-15 ta' Awwissu 2018. Madanakollu, meta tqabbel l-irċevuta a fol. 86 ma' dik a fol. 87, jirriżulta li l-irċevuta a fol. 87 kellha tkopri mill-15 ta' Awwissu 2018 sal-14 ta' Settembru 2018. Il-Bord iqis li għandha titħallas is-somma ta' €140 fix-xahar mill-15 ta' Settembru 2018 sad-data taċ-ċediment ta' dan il-fond bħala danni għall-kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond.

Decide

Għaldaqstant, dan il-Bord filwaqt li qed jiċħad l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati qiegħed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti b'dana li fir-rigward tal-ewwel talba għall-iżgumbrament jipprefiġġi terminu perentorju ta' xahrejn mil-lum filwaqt li fir-rigward tat-tieni talba jikkundanna lill-intimati jħallsu €140 fix-xahar mill-15 ta'

> *Settembru 2018 sad-data taċ-ċediment ta' dan il-fond. Jordna li l-ispejjeż jiġu sopportati mill-intimati."*

<u>L-Appell</u>

6. L-intimati ppreżentaw l-appell tagħhom fit-18 ta' Diċembru 2019, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex,

> *"... tirrevoka, tħassar u tikkanċella s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-5 ta' Diċembru 2019 fl-ismijiet Rikors Numru: 164/2018/RRB Cauchi Catherine vs Gerada Francesca et, tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti u tilqa' l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati appellanti u dan bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrenti appellata."*

L-appellanti jgħidu li huma jħossu ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Bord għaliex: (i) il-kirja ngħatat mhux għal perijodu ta' ħames snin, kif indikat fil-kuntratt lokatizju, iżda għal ħames snin li jiġġeddu għal ħames snin oħra. L-appellanti qalu li huma għamlu benefikati u tiswijiet fil-fond permezz ta' skema tal-Awtorità tad-Djar, liema skema kienet tirrikjedi kirja għal perijodu minimu ta' għaxar snin. L-appellanti sostnew li l-kuntratt lokatizju inkwistjoni ġie mġedded wara li s-sidien tal-fond baqgħu jaċċettaw il-kera għal diversi xhur wara l-iskadenza tal-kera miftiehma, u kien biss wara madwar erba' xhur li l-appellata talbet ir-ripreża tal-pussess tal-fond mingħand l-appellanti. L-appellanti qalu li l-kirja ġiet mġedda wara ftehim verbali li kien hemm mar-raġel tar-rikorrenti, Thomas Cauchi, li llum huwa mejjet. Qalet li meta hija infurmat lil Thomas Cauchi illi sabiex tkun tista' tibbenefika mill-iskema tal-

Awtorità tad-Djar, kien hemm bżonn li l-kirja tkun għal perijodu ta' mhux inqas minn għaxar snin, dan kien qalilha li l-kirja tagħha kienet ser tiġġedded għal għaxar snin. L-appellanti qalu li x-xogħlijiet meħtieġa kienu saru, u anki ġew iċċertifikati mill-perit tal-Awtorità tad-Djar. L-appellanti żiedu jgħidu li r-rikorrenti stess ammettiet li wara li skada t-terminu lokatizju, hija kienet baqgħet tirċievi l-kera tal-fond, mingħajr ma tterminat il-kirja jew avżat lill-appellanta li l-kirja kienet ġiet itterminata jew li l-appellanta kellha tiżgombra mill-fond. L-appellanta qalet li l-kirja skont il-kuntratt kellha tkun għal perijodu ta' ħames snin, iżda wara li għalqet din l-iskadenza, is-sidien baqgħu jaċċettaw il-kirja u kienu anki kkomunikaw mal-appellanta sabiex xi ħadd minnhom ikun jista' jispezzjona l-fond. L-appellanta qalet li kien biss wara li l-appellata aċċettat diversi kirjiet mingħandha, li din infurmat lill-appellanta li l-kera ma kinitx ser tiġi aċċettata aktar, u li l-appellanta kellha tiżgombra mill-fond. L-appellanta qalet li f'dan il-każ tapplika l-preżunzjoni tat-tiġdid taċitu tal-kera bit-tħaddim tal-artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili, u f'dan il-każ kien hemm novazzjoni tal-kuntratt permezz tal-aċċettazzjoni tal-kera wara li ġie tterminat il-perijodu oriġinali. Qalet li l-fatt li sid tal-kera kienet aċċettat l-kera wara li kien skada l-kuntratt bla ma bidel xejn mill-kundizzjonijiet, ifisser li aċċetta t-tiġdid tal-kera bl-istess kundizzjonijiet. L-appellanta qalet li s-sidien kellhom jagħtu l-*congedo* u juru l-volontà espressa tagħhom li ma jġeddux il-kuntratt lokatizju. Kompliet tgħid li l-appellata kienet obbligata li tagħti l-*congedo* lill-appellanti, billi qabel l-iskadenza tal-kuntratt tesprimi b'mod ċar l-intenzjoni tagħha li ma ġġedditx l-kuntratt lokatizju, u żiedet tgħid li r-rifjut tal-kera huwa

biżżejjed biex jesprimi l-volontà tas-sid li ma jġeddidx il-kirja. L-appellanta għamlet riferiment għall-artikolu 1532 tal-Kodiċi Ċivili u tgħid li dan l-artikolu tal-liġi jipprovdi għad-durata tal-kirja meta ma jkunx hemm żmien miftiehem għalhekk. Qalet li f'dan il-każ kien hemm perijodu stipulat ta' ħames snin, u għalhekk kwalunkwe tiġdid irid ikun għal perijodi ta' ħames snin. L-appellanta qalet ukoll li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikawx għall-każ odjern għaliex il-kuntratt lokatizju inkwistjoni sar wara l-2010.

<u>Ir-risposta tal-appell</u>

7. Fir-risposta tal-appell tagħha, l-appellata ssostni li d-deċiżjoni mogħtija mill-Bord tal-Kera fil-5 ta' Diċembru, 2019 hija ġusta u timmerita konferma. Qalet li l-appellanta ilha ma tħallas kera mill-14 t'Awwissu, 2018 peress li l-kirja għalqet u hija ngħatat il-*congedo*. L-appellata qalet li ladarba t-terminu ġie miftiehem bejn il-partijiet, m'hemmx lok għal tiġdid tal-kirja, u dan it-tiġdid la jirriżulta mill-iskrittura u lanqas minn xi ftehim ieħor li seta' kien hemm verbalment. L-appellata qalet li kienu l-appellanti li b'mod abbużiv u illegali ffirmaw ftehim mal-Awtorità tad-Djar mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tas-sidien, u dan bi frodi tal-istess sidien. L-appellata qalet li f'dan il-każ ma sar l-ebda tiġdid taċitu, u hekk kif skadiet il-kirja, hija pproċediet b'mod ġudizzjarju għall-iżgumbrament tal-appellanti mill-fond.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravju mressaq mill-appellanta fil-kuntest tar-risposta tal-appellati, fl-isfond tad-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera.

L-aggravju:	*It-terminu tal-kirja ma kienx ta' ħames snin biss, iżda ta' ħames snin li jiġġeddu għal ħames snin oħra u dan in vista tal-fatt li l-appellanta bbenefikat minn skema tal-Awtorità tad-Djar li sabiex wieħed jibbenefika minnha ried ikollu kirja valida għal tal-anqas għaxar snin, kif ukoll in vista tal-fatt li l-appellata rċeviet il-kera għal numru ta' xhur wara li skada t-terminu miftiehem bejn il-partijiet*

8. L-appellata istitwiet proċeduri quddiem il-Bord għar-ripreża tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, li jġib in-numru 58, Triq Madonna tal-Ħniena, iż-Żejtun, liema fond inkera lill-appellanta għal perijodu ta' ħames snin li skadew fl-14 ta' April, 2018. L-appellanta tgħid li meta daħlet fil-fond inkwistjoni, dan ma kienx fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u hija kellha tagħmel diversi xogħlijiet fil-fond bis-saħħa ta' sussidju taħt skema tal-Awtorità tad-Djar li sabiex wieħed seta' jibbenefika minnha, kellu jissodisfa għadd ta' kundizzjonijiet, fosthom li jkollu kirja għal perijodu ta' mhux anqas minn għaxar snin. Il-kuntratt lokatizju ffirmat bejn il-partijiet jistipula b'mod ċar li l-kirja pattwita bejn il-partijiet ngħatat għal perijodu ta' ħames snin, iżda l-appellanta sostniet, kemm matul

il-proċeduri quddiem il-Bord kif ukoll fir-rikors tal-appell tagħha, li r-raġel tal-appellata kien wegħedha bil-fomm li t-terminu tal-kirja kien ser jiġġedded u dan sabiex hija tkun tista' tibbenefika taħt l-iskema tal-Awtorità tad-Djar. Minkejja dan, jirriżulta li meta t-terminu lokatizju ġie fi tmiemu, l-appellanta għamlet tliet ħlasijiet tal-kera li ġew aċċettati mill-appellata, sakemm f'Awwissu tal-2018 l-appellata bagħtet l-ittra tal-*congedo*, fejn talbet lill-appellanta tiżgombra mill-fond. Il-kuntratt ta' kera ffirmat bejn il-partijiet u esebit fl-atti jgħid b'mod ċar li l-kirja hi suġġetta għal:

> *"(1) (Versu) l-kera ta' €120 fix-xahar pagabbli kull xahar bil-quddiem mill-_ ta' April u dan għal perijodu ta' ħames (5) snin u l-kera tiżdied għal €140 fix-xahar fir-raba' sena jiġifieri fil-15 ta' April 2016 jibda jitħallas €140 fix-xahar sa April 2018.*
>
> *(2) Il-kirja hija għal perijodu ta' ħames snin li jibdew mill-15 ta' April 2013 u tiskadi fl-14 ta' April 2018."*

Il-kuntratt lokatizju inkwistjoni huwa konformi mad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531A tal-Kodiċi Ċivili, li jispeċifika li fir-rigward ta' kirja ta' fond urban, ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsiru wara l-1 ta' Jannar, 2010, il-kuntratt ta' kiri għandu jkun bil-miktub u għandu jistipula ż-żmien li għalih il-fond ikun ser jinkera, u jekk dan il-kera jistax jiġġedded u kif. Il-ftehim iffirmat bejn il-partijiet f'dawn il-proċeduri jispeċifika bl-aktar mod ċar li t-terminu tal-kirja huwa ta' ħames snin, u jistipula wkoll id-data meta din il-kirja tiskadi. Jirriżulta wkoll li dan il-ftehim ma jispeċifikax jekk il-kera tistax tiġġedded, u b'liema mod. Jirriżulta wkoll li l-appellanta bbenefikat minn skema ta' sussidju tal-Awtorità tad-Djar, u li jistgħu minnha jibbenefikaw persuni li għandhom

kuntratt ta' kera għal tal-anqas għaxar snin. Mill-provi prodotti ma jirriżultax li l-appellanta ppreżentat lill-Awtorità tad-Djar kopja tal-ftehim ta' kera li kellha mal-appellata, u lanqas ma jirriżulta li l-appellata jew ir-raġel tagħha b'xi mod taw il-kunsens tagħhom sabiex l-appellanta tkun tista' tibbenefika minn dan is-sussidju. Din il-Qorti tqis li l-fatt li l-appellanta bbenefikat minn tali sussidju, anki jekk il-kuntratt ta' kera ffirmat minnha ma kienx jissodisfa ir-rekwiżit tal-għaxar snin kera, bl-ebda mod m'għandu jitqies li huwa xi prova li l-kirja inkwistjoni ġiet imġedda b'xi mod, jew li l-partijiet kellhom xi ftehim bejniethom għal tali tiġdid. Dawn huma biss preżunzjonijiet tal-appellanta li ma jirriżultawx mill-provi, u f'kull każ l-iskemi mħaddma mill-Awtorità tad-Djar u l-fatt li l-appellanta bbenefikat minnhom, huma *res inter alios acta* għall-partijiet f'dawn il-proċeduri.

9. Il-Qorti tqis ukoll li d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1532 u 1536 tal-Kodiċi Ċivili ma japplikawx għall-każ odjern, għaliex il-kirja inkwistjoni bdiet wara l-1 ta' Jannar, 2010, u għalhekk id-dispożizzjonijiet ta' dawn l-artikoli tal-liġi dwar għalkemm żmien huwa meqjus li sar il-kiri, u dwar it-tiġdid taċitu tal-kiri, ma japplikawx għall-każ odjern. Il-Qorti qieset dak li jipprovdi l-artikolu 1537 tal-Kodiċi Ċivili li jispeċifika li meta sid il-kera jkun ta avviż lil-kerrej biex iħalli l-ħaġa fl-għeluq taż-żmien tal-kiri, il-kerrej ma jistax jeċċepixxi t-tiġdid taċitu tal-kiri, lanqas f'każijiet fejn il-kerrej ikun issokta fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu. L-artikolu 1566(1) tal-Kodiċi Ċivili jispeċifika wkoll li l-kiri jagħlaq meta jiskadi ż-żmien miftiehem bejn il-partijiet, u tali kirja tispiċċa *ipso jure* mingħajr il-ħtieġa li sid il-kera jew il-kerrej jagħtu xi avviż lil xulxin. Il-Qorti hija tal-fehma li f'dan

il-każ ma nġabet l-ebda prova li turi li dak li qiegħda tallega l-appellanta, li l-kirja inkwistjoni ma kinitx għal ħames snin iżda għal ħames snin li jiġġeddu għal perijodu ieħor ta' ħames snin, għandu mis-sewwa, u l-unika prova ta' dak li ġie miftiehem bejn il-partijiet, jiġifieri l-kuntratt lokatizju, jagħmilha ċara li l-kirja kienet għal perijodu ta' ħames snin, bid-data ta' meta din il-kirja kellha tiskadi. Il-fatt li kien hemm żmien meta l-appellata baqgħet tirċievi l-ħlas tal-kera mingħand l-appellanta bl-ebda mod m'għandu jfisser li kien hemm xi tiġdid taċitu tal-kirja u tal-kundizzjonijiet tagħha, għaliex anki f'każ li jirriżulta li l-appellata dak iż-żmien kienet għadha ma talbitx lill-appellanta tiżgombra mill-fond, l-obbligu tal-appellanta bħala inkwilina kien li tivvaka mill-fond, u kwalsiasi okkupazzjoni tal-fond min-naħa tagħha wara d-data tal-iskadenza tal-kirja, kienet waħda mingħajr titolu u għalhekk illegali. F'dan ir-rigward tqis li l-konklużjonijiet tal-Bord kienu korretti.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħad l-aggravju tal-appellanti u tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha, bl-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord jibqgħu kif deċiżi, u bl-ispejjeż ta' dan l-appell a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur