BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(FIN. SERV.) LL.D

Seduta tal-llum 10 ta' Marzu 2023

Maria mart Stephen Farrugia ID Nru 345169(M)

vs

Charles sive Carmel Xuereb u permezz ta' Digriet tal-Bod tat-8 ta' Marzu 2023 l-atti gew trasfuzi favur Maria Theresa Xuereb ID 0881553(M) stante l-mewt tal-istess Charles sive Carmel Xuereb

Kawża Numru : 35
Rikors Numru : 152/10/2 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Maria mart Stephen Farrugia ID 345169(M) datat 6 ta' Dicembru 2010 fejn gie premess:

Illi b'kuntratt pubbliku tas-26 ta' Lulju 2010 in atti Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi l-esponenti irceviet b'titolu ta' donazzjoni minghand il-genituri taghha l-fond numru wiehed (1) adebit bhala hanut bl-isem "Things" f'Paceville Avenue, Paceville, fil-limiti ta' San Giljan.

Illi l-imsemmi fond inkera lill-intimat bi skrittura tas-6 ta' Diċembru 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 trid tibdel din il-kundizzjoni billi teskludiha ghal kollox b'effett mill-iskadenza tal-kera li jmiss fis-6 ta' Marzu 2011;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob 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 r-risposta ta' Charles sive Carmel Xuereb datata 15 ta' Novembru 2011 (fol 8) fejn ġie eccepit:

1. *Illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontra taghha in kwantu illi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.*

2. *Illi t-talba tar-rikorrenti ma ghandha ebda bazi legali jew fondament guridiku u dak li qed jigi ttentat li jithassar kien ftehim regolari, normali, sahan, u legali bejn il-partijiet, li m'hemmx raguni ghaliex ghandu jitnehha.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fi kwalunkwe kaz, mhux mgharuf ghaliex 'l-esponenti (rikorrenti) trid tibdel il-kundizzjoni billi teskludiha ghal kollox b'effett mill-iskadenza tas-6 ta' Marzu 2011'.*

4. *Salv risposta ulterjuri.*

Bl-ispejjes.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra s-sentenza mogħtija minn dan il-Bord diversament presjedut fl-20 ta' Ottubru 2016 (fol 78 et seq) fejn ghar-ragunijiet hemm indikati l-Bord ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez wara li kkunsidra:-

1. **L-iskrittura ta' lokazzjoni tipprovdi li l-kirja hi prorogabbli għal ħamsa u għoxrin darba.**
2. **F'dan il-kuntest il-Bord m'ghandux diskrezzjoni jara x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet ġialadarba l-kliem hu ċar.**
3. **Il-prinċipju hu li '*verbum volant scripta manent'*, u allura l-Bord ma setax jaċċetta l-provi li ressqet ir-rikorrenti sabiex tipprova li kien hemm żball dattilografu fl-iskrittura.**
4. **Ma tressqet l-ebda prova li l-intimat kiser xi kundizzjoni tal-kirja.**

Ra li minn din is-sentenza ġie ntavolat appell u b'sentenza tal-14 ta' Lulju 2017 il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) ħassret is-sentenza msemmija u bagħtet l-atti lura quddiem il-Bord sabiex a bażi tal-provi li kienu nġabru jikkunsidra mill-ġdid il-provi kollha. Il-Qorti tal-Appell qieset li l-Bord kien legalment żbaljat meta ma kkunsidrax il-provi kollha.

Ra li wara li ġew rinvijati l-atti lura lill-Bord, il-Bord diversament presjedut ta s-sentenza tieghu fid-9 ta' Novembru 2018 (fol 24 atti rinvijati) fejn ghar-ragunijiet hemm mghotija laqa' t-talba tar-rikorrenti sabiex titneħħa l-kundizzjoni tal-kirja li kienet tgħid li l-inkwilin għandu d-dritt tas-sullokazzjoni jew twellija lil terzi bl-ispejjez kontra l-intimat.

Ra li minn din id-deċiżjoni ġie ntavolat appell u ra s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fit-30 ta' April 2019, fejn il-Qorti tal-Appell ħassret is-sentenza tal-Bord tad-9 ta' Novembru 2018 u ordat li l-atti jintbagħtu lura lill-istess Bord sabiex jerga' jiddeciedi a bażi tas-segwenti kunsiderazzjonijiet:-

1. *Is-sentenza m'għandhiex motivazzjoni fuq il-meritu li jolqot il-pretensjoni ta' sid il-kera li jippretendi li l-kundizzjoni li hemm fi klawżola 6 għandha titneħħa;*
2. *Il-Bord naqas milli jikkunsidra t-tieni eċċezzjoni;*
3. *Il-Bord wara li ddetermina li kien hemm żball fl-iskrittura kellu jiddetermina jekk il-perjodu li ftehmu dwaru l-partijiet, inkluż rilokatizju kienx ta' 25 sena b'kollox jew 5 snin oriġinali u 5 prorogi ta' 5 snin il-waħda.*
4. *Il-kawża li ppropona r-rikorrent hi bażata fuq l-Art. 14 tal-Kap.69, li tapplika fejn hemm rilokazzjoni ex lege. Il-Bord wara li kkonkluda li kien hemm żball fl-iskrittura ta' lokazzjoni, kellu:-*
    a. *Fl-ewwel lok jiddeċiedi jekk l-artikolu 14 kienx japplika għall-każ in ezami, in vista tal-fatti li kellu quddiemu u li ssemmew iktar qabel fis-sentenza;*
    b. *Fl-affermattiv jagħti raġunijiet ghalfejn kellha titneħħa 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-tweġiba sid il-kera argumenta li għandha titneħħa peress li m'għandux ikun li l-inkwilin jispekula fuq il-proprjeta tiegħu. Madankollu l-Bord ma qal xejn. Il-Bord illimita ruħu biex igħid li hemm żball fl-iskrittura u waqaf hemm.*
    c. *Għandu jkun hemm motivazzjoni ta x'ikun wassal għad-deċiżjoni fil-meritu u għandu wkoll jindirizza l-eċċezzjonijiet li jkunu ngħataw. Il-fatt li motivazzjoni*

ma tkunx elaborata ma jwassalx għan-nullita' ta' sentenza. Pero' mis-sentenza għandu jirriżulta r-raġuni li tkun wasslet għal dik id-deċiżjoni. Kull ma ddeċieda l-Bord hu jekk kienx hemm żball fi klawzola 1 tal-iskrittura ta' lokazzjoni. Il-Bord kellu jagħti raġuni għalfejn laqa' t-talba ta' sid il-kera biex tinbidel il-kondizzjoni tal-kirja dwar sullokazzjoni u twellija tal-ħanut li ma tax.

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tad-19 ta' Mejju 2022 (fol 26 atti rinvijati).

Ra l-verbal tas-seduta tal-24 ta' Ottubru 2022 quddiem il-Bord kif presjedut fejn id-difensuri qablu li l-kawza tista' tithalla ghas-sentenza bil-fakolta ta' noti ta' osservazzjonijiet.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fit-28 ta' Novembru 2022 u noti ta' sottomissjonijiet/trattazzjoni precedenti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qed titlob awtorizzazzjoni għal bdil fil-kundizzjonijiet tal-kera fis-sens li l-intimat ma jkollux aktar id-dritt ta' sullokazzjoni tal-fond 1, "Things", Paceville Avenue, Paceville limiti ta' San Ġiljan b'effett mill-iskadenza tas-6 ta' Marzu 2011. Il-fond inkera lill-intimat bi skrittura tas-6 ta' Diċembru 1988 (Dok. MF2 - Fol 33 u 34) bil-kundizzjoni li "*l-inkwilin ikollu dritt jikri u/jew iwilli l-ħanut lil persuna ben vista mil-lokatur b'dan pero illi l-kerrej jibqa direttament responsabbli lejn il-lokatur għall-ħlas tal-kera u fl-adempjenza tal-obbligazzjonijiet kollha kontrattwali minnu hemm assunti*". L-intimat wieġeb li t-talba m'għandha l-ebda bażi ġuridika u dak li qed jiġi ttentat huwa li jitħassar ftehim lokatizzju validu u san. Inoltre qal li mhux maghruf ghala qed issir it-talba.

Mix-xhieda ta' Emanuel Axiaq (fol 14) mogħtija fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2012 jirriżulta li x-xhud jiġġestixxi l-ħanut *de quo* u ilu jikrih mingħand l-intimat għal dawn l-aħħar seba' snin in forza ta' skrittura privata versu l-kera ta' Lm10 kuljum u bl-awment illum ta' Lm12.50 ekwivalenti ghal €28 kulljum. Huwa ħallas rigal sabiex ħa l-fond li qabel kien ġestit minn iben l-intimat.

Jane Farrugia u Anthony Farrugia, il-predeċessuri fit-titlu tar-rikorrenti **xehedu permezz ta' affidavits (fol 20 u 21)** li huma s-sidien tal-fond u l-intimat ma nfurmahomx li kien issulloka l-ħanut u saru jafu mingħand in-nies. Fis-26 ta' Lulju 2010 ittrasferew il-ħanut lil binthom ir-rikorrenti permezz ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dr. Mariella Mizzi. B'kuntratt tas-26 ta' Novembru 2010 (Dok. MF1 – fol 25 sa 32) fl-atti tan-Nutar Dr. Mariella Mizzi saret deskrizzjoni aktar preciza tal-proprjeta donata. **Ir-rikorrenti fix-xhieda tagħha mogħtija fit-22 ta' Ottubru 2012 (fol 23 u 24)** ikkonfermat li l-fond in meritu inghata lilha b'donazzjoni mill-genituri taghha. Tghid li l-intimat kera

l-fond lill-terzi izda huma qatt ma gew infurmati bis-sullokazzjoni jew bil-kundizzjonijiet tas-sullokazzjoni. In kontro-ezami żiedet li l-genituri taghha qatt ma kellhom problema jaccettaw il-kera u hi regolarment taċċetta l-kera mingħand l-intimat ghalkemm thoss li mhijiex xierqa u ġusta meta wieħed jikkunsidra l-kirja li qed tiġi pperċepita mill-intimat.

L-intimat xehed fis-seduti tat-30 ta' Mejju 2013 (bla fol numru) u fil-11 ta' Novembru 2013 (fol 47 sa 54) li minn meta kera l-ħanut huwa wellieh madwar tlett darbiet. Fix-xhieda tieghu tat-30 ta' Mejju 2013 jghid li qed jipperċepixxi l-kera ta' €800 fix-xahar. Huwa ma rċieva l-ebda rigal u jħallas lir-rikorrenti l-kera ta' €1,100 kull tlett xhur. Wara li kien kera l-ħanut, il-ħanut għamel seba' snin magħluq u wara l-intimat għaddih lill-ibnu li mbagħad kien wellieh lil terzi. Il-fond issa kien qiegħed jinkera versu l-kera mensili ta' €860 li minnha l-intimat ma jipperċepixxi xejn. **L-intimat miet fit-18 ta' Ottubru 2014 u suċċedietu martu Maria Theresa Xuereb li fis-seduta tat-13 ta' April 2015 (fol 62)** xehdet li wara l-mewt ta' żewġha hija ħallset il-kera f'żewġ okkazzjonijiet skont l-irċevuti mmarkati Dok. MX1 u MX2 (fol 63 u 64).

Fis-seduta tal-11 ta' Novembru 2013 xehed (l-imhallef emeritus) Dr. Philip Sciberras (fol 45 u 46) li rrediġa l-iskrittura ta' lokazzjoni bejn il-partijiet mertu ta' dawn il-proċeduri. Huwa xehed li l-ftehim bejn il-partijiet kien li l-kirja tkun għal ħamsa u għoxrin sena u mhux għal ħamsa u għoxrin 'proproga'. Fl-24 ta' Frar 1989 irrediġa wkoll l-iskrittura a fol 87 (fil-process 151/10/2 NB li wkoll qeda tigi deciza llum u li miexja mal-kawza prezenti) dwar twessiegħ ta' bieb. F'din l-ahhar kawza x-xhud spjega li l-iżball fir-rigward tat-terminu tal-kirja kien wiehed tipografiku da parti tat-tajpista tiegħu Joe Bonello.

Sottomissjonijiet

Fit-trattazzjoni li saret fis-16 ta' Novembru 2015 (fol 68 et seq) ingħad minn naha attrici li l-kawża hija bbażata fuq l-artikolu 14(1) tal-Kap. 69. Peress li t-terminu tal-kirja skada fil-mori tal-proċeduri l-posizzjoni tal-attriċi ġiet sanata. Saret ukoll referenza għan-nota ta' sottomissjonijiet pprezentata fil-kawża 151/10/2 NB fl-ismijiet "Jerome Farrugia vs Alan Xuereb" li miexja kontestwalment ma' dawn il-proċeduri. Inoltre żżid tgħid li bis-sullokazzjoni l-intimat qiegħed jispekula minn fond li mhuwiex tiegħu li m'għandhux ikun permessibbli. L-intimat issottometta li huwa kien qiegħed biss jeżerċita dritt li għandu li jissulloka l-fond. Inoltre t-terminu tal-kirja huwa dak ta' ħames snin rinovabbli sa massimu ta' ħamsa u għoxrin proroga.

<u>L-applikabbilita' o meno tal-Artikolu 14[1] tal-Kap. 69</u>

Ir-rikorrenti ntavola dawn il-proċeduri ai termini tal-Artikolu 14 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord irid l-ewwel jiddeċiedi jekk il-klawsola numru wieħed fil-ftehim hijiex

[1] Dan l-Artikolu gie mħassar bl-Att XXIV.2021.15. Izda ghall-finijiet ta' din l-azzjoni kien ghadu vigenti.

rilokazzjoni – f'liema każ japplika l-Artikolu 14 tal-Kap. 69 – jew inkella jekk it-terminu huwiex estensjoni tal-perjodu kuntrattwali lokatizzju – f'liema każ l-Artikolu 14 tal-Kap. 69 ma jkunux applikabbli. Dan jiddependi fuq l-interpretazzjoni tat-terminu tal-kirja. Fil-klawsola numru 1 tal-iskrittura lokatizzja datata 6 ta' Diċembru 1988 (fol 33 u 34) il-partijiet ippremettew li l-kirja kienet "*għall-perjodu ta' ħames (5) snin b'effett mill-24 ta' Lulju 1989 prorogabbli a scelta tal-inkwilin b'perjodi oħra ta' ħames snin kull darba sa massimu ta' ħamsa u għoxrin (25) proroga*". Dan huwa kontrastat mix-xhieda tal-Imħallef Emeritu Philip Sciberras li jgħid li t-terminu "proroga" huwa żball u l-partijiet ftehmu li l-krija kellha tkun għal ħamsa u għoxrin sena.

Il-Bord iqis li l-verżjoni tal-intimat li l-fond ingħata għall-perjodu ta' ħames snin b'effett mill-24 ta' Lulju 1989 prorogabbli a scelta tal-inkwilin b'perjodi oħra ta' ħames snin kull darba sa massimu ta' ħamsa u għoxrin "proroga" tirrispekkja l-ftehim li kien hemm bejn il-partijiet fir-rigward tat-terminu tal-kirja. Il-Bord wasal għal din il-konklużjoni abbażi tas-segwenti raġunijiet:-

1. Kien hemm trapass ta' aktar minn 22 sena biex ġie sollevat l-allegat 'żball' ċjoe li l-kelma "*proroga*" kellha tkun "sena". Mill-provi miġjuba jirriżulta li bejn il-partijiet qatt ma kien hemm kwistjonijiet dwar it-terminu tal-kirja. Minn meta saret l-iskrittura sax-xhieda tal-Imħallef Emeritus Philip Sciberras la l-ġenituri tar-rikorrenti u lanqas ir-rikorrenti qatt ma ħadu xi passi biex jiġbdu l-attenzjoni tal-intimat fir-rigward tat-terminu jew inkella imqar ittentaw jieħdu xi forma ta' azzjoni biex jirratifikaw l-iżball.

2. Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti mhuwiex qiegħed jitlob il-varjazzjoni tal-kelma "proroga" jew ivarja t-terminu tal-kirja. Din il-kwistjoni tqajjmet biss mix-xhud l-Imħallef Emeritus Philip Sciberras.

3. Il-lokaturi oriġinali Anthony u Jane Farrugia, li jiġu l-ġenituri tar-rikorrenti, fix-xhieda tagħhom ma jsemmux li kien hemm xi żball fl-iskrittura fir-rigward tal-perjodu lokatizzju. Pjuttost jiffukaw kif l-intimat qiegħed jagħmel gwadann minn ħwejjiġhom.

4. Il-ftehim ġie moqri lill-partijiet u ma sarx b'ħarba tant li attendew fl-uffiċċju tal-Imħallef Emeritu Philip Sciberras.

5. Din il-kawża miexja konteswalment ma' kawża oħra fl-ismijiet "Jerome Farrugia vs Alan Xuereb" (Rikors 151/10/2NB) li għandha wkoll fil-mertu tagħha skrittura kważi identika għal dik odjerna. Il-lokaturi f'dik l-iskrittura kienu wkoll l-istess Anthony u Jane Farrugia. L-iskrittura f'dik il-kawża saret fit-12 ta' Ottubru 1988, madwar xahrejn qabel l-iskrittura mertu ta' dawn il-proċeduri. Fl-iskrittura tat-12 ta' Ottubru 1988 il-fond hemm imsemmi ngħata wkoll "*għall-perjodu ta' ħames (5) snin b'effett mill-24 ta' Lulju 1989 prorogabbli a scelta tal-inkwilin*

b'perjodi oħra ta' ħames snin kull darba sa massimu ta' ħamsa u għoxrin (25) ***proroga"***. B'hekk il-klawsola numru wieħed flimkien ma' numru ta' klawsoli oħra tal-iskrittura mertu ta' dawn il-proċeduri huma identiċi fiż-żewġ skritturi. Il-Bord hu tal-fehma li kieku kien hemm żball fil-perjodu tal-kirja, il-predeċessuri fit-titlu tar-rikorrenti kienu jindunaw u mhux jidħlu fi ftehim ieħor għall-istess żmien bl-istess 'zball'.

6. L-Imħallef Emeritu Philip Sciberras xehed li l-iżball kien wieħed dattilografiku li sar mit-tajpist tiegħu ċertu Joe Bonello li pero qatt ma xehed f'dawn il-proċeduri sabiex jikkonferma li dan kien żball.

7. Fil-valutazzjoni mogħtija mill-Perit Konrad Bezzina (fol 31 u 32), imqabbad ai fini ta' valutazzjoni fir-rigward tad-donazzjoni tal-fond mill-ġenituri tar-rikorrenti, il-Perit Bezzina jagħmel referenza għal fond bħala "*The property is currently being leased for €12.23 per calendar day,* ***revisable for twenty five cycles of five years each****, each time increasing the rent by €1.75 per calendar day. This lease agreement is based on a contract that has been agreed upon and signed in 1989*". Din il-valutazzjoni, li ġiet annessa mal-kuntratt korrettorju tas-26 ta' Novembru 2010 fl-atti tan-Nutar Dr. Mariella Mizzi (fol 25 et seq) ġiet iffirmata kemm minn Anthony u Jane Farrugia u anke mir-rikorrenti u Jerome Farrugia. Tant ir-rikorrenti u l-predeċessuri fit-titlu tagħha kienu konxji mit-terminu msemmi fil-valutazzjoni li f'dan l-att korrettorju jagħmlu saħansitra referenza għal xi ineżattezzi li kien hemm fir-rapport peritali anness mal-kuntratt ta' donazzjoni rigward il-fond in meritu. Huma jgħidu:-

> ***Peress li lill-partijiet irriżultalhom li r-rapport peritali rigward il-garage li ngħata b'donazzjoni irrevokabbli lil Marija Farrugia kien fih xi ineżattezzi.***
>
> ***U peress li l-istess partijiet jixtiequ jirregolarizzaw il-pożizzjoni tagħhom b'dan illi jagħtu deskrizzjoni preċiża tal-proprjeta' li taw b'donazzjoni bl-att preċitat.***
>
> ***Bis-saħħa ta' dan l-att tal-lum il-partijiet qegħdin jikkoreġu l-att preċitat fis-sens li qed jehmżu ma' dana l-att bħala dokument ittra "X" rapport peritali ġdid, rigward garage bin-numru mhux uffiċjali wieħed (1) bl-isem "Things" f'paceville Avenue, San Ġiljan fuq deskritt, liema rapport peritali għandu jissostitwixxi dak li kien ġie anness bħala dokument "B" ma' l-att preċitat.***
>
> ***Għal kull buon fini l-partijiet jispeċifikaw li l-ineżattezzi li rriżultaw fir-rapport peritali huma s-segwenti:-***

a. ***Illi fir-rapport peritali oriġinali l-isem tat-triq f'Paceville kien tniżżel bi żvista erronjament bħala "Sain George's Road" mentri kellu jkun "Paceville Avenue"; u***
b. ***Illi l-kejl tal-"footprint area" tal-garage kellha tkun erbgħa u tletin metri kwadri (34mk) u mhux sebgħin metri kwadri (70mk), kif tniżżel erronjament fl-ewwel rapport.***

Oltre l-korrezzjoni ta' l-isem tat-triq fuq ir-rapport peritali u ta' l-indikazzjoni tal-kejl fuq l-istess rapport peritali, il-partijiet jikkonfermaw il-kumplament ta' l-att preċitat, inkluż il-valuri mogħtija lill-proprjeta' u d-deskrizzjoni tal-proprjeta' kif mogħtija fl-att innifsu.

Dwar il-garage bl-isem "Bellini" fuq deskritt li ngħata b'donazzjoni lil Jerome Farrugia ma qed issir l-ebda korrezzjoni, lanqas fir-rigward tar-rapport peritali li qed jiġi kkonfermat."

Fid-dawl ta' dawn il-fatti l-Bord iqis li t-terminu tal-kirja miftiehem bejn il-partijiet kien għall-perjodu ta' ħames snin b'effett mill-24 ta' Lulju 1989 prorogabbli a scelta tal-inkwilin b'perjodi oħra ta' ħames snin kull darba sa massimu ta' ħamsa u għoxrin proroga. Dan ifisser li l-kirja għadha fil-perjodu kuntrattwali tagħha u b'hekk l-azzjoni ma tistax tiġi ntavolata ai termini tal-Artikolu 14 tal-Kap. 69 stante li dan l-artikolu huwa applikabbli f'każijiet ta' rilokazzjoni ċjoe tiġdid ai termini tal-liġi. Fil-kors tat-terminu oriġinali tal-kirja dan l-artikolu mhux applikabbli. Dan il-ħsieb ġie applikat ukoll f'diversi sentenzi fosthom dik fl-ismijiet **George Borg vs Ratan Mohnani pro et noe** (1165/00AJM) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Jannar 2002 ingħad:-

> *Din il-kwistjoni llum ġiet determinata b'mod l-aktar ċar u inekwivoku b'sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fi proċeduri fejn kien involut l-istess konvenut fil-kawża istitwita kontrih minn Carmelo Stivala. Din is-sentenza mogħtija fid-29 ta' Ottubru 1999, li titratta każ identiku għal dak preżenti u eċċezzjoni simili, irrikonoxxiet* ***l-obbligi naxxenti minn skrittura ta' lokazzjoni kuntrattata bejn żewġ persuni li tikkontempla prorogi tal-perjodu lokatizzju u awmenti ta' kera korrispettiv, u waslet għal konkluzzjoni li f'ċirkostanzi simili meta huma rispekjati l-provvedimenti ta' l-artikolu 1536 tal-Kodici Ċivili "l-applikazzjoni tal-liġi speċjali tal-kera" hija prekluża****.*

Dan il-ħsieb ġie kkonfermat ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Palmar Limited vs Victor Ciantar** (Appell Civili Numru. 77/1998/2/PS) deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Mejju 2003 fejn ngħad:-

> *Ladarba l-Qorti qieset il-perijodu kollu msemmi fil-kuntratt bhala perijodu kuntrattwali – u din kienet konklużjoni logika u inevitabbli – mela*

loġikament isegwi li għal dak il-perijodu tapplika l-liġi li tirregola l-perijodu kuntrattwali u mhux il-liġi speċjali li tirregola r-rilokazzjoni.

Fil-fatt li qalet il-Qorti hu illi huwa leċitu ftehim bħal dak li sar bejn il-partijiet għax, fil-kontest ta' kirjiet kummerċjali, patt li bih il-kerrej jintrabat minn qabel, fil-ftehim oriġinali, dwar żidiet futuri jkun invalidu biss fil-każ ta' tiġdid tal-kera impost mil-liġijiet speċjali, u mhux fil-każ ta' fakolta` ta' tiġdid mogħtija kuntrattwalment lill-kerrej fil-kuntratt ta' lokazzjoni.

L-appellant f'dan l-aggravju jittanta jipperswadi lill-Qorti biex tmur kontra dak li hu ormai paċifiku fil-ġurisprudenza u li jirifletti l-istat ta' dritt illi in tema ta' kirjiet ta' fondi kummerċjali, il-kontraenti kellhom liberta` ta' azzjoni sħiħa fir-rigward tal-kirja oriġinali. Dan b'mod partikolari fejn si tratta l-ammont ta' kera liberament konvenut u l-mod kif dan seta' jiġi awmentat jew varjat fil-kors tat-terminu oriġinali tal-kirja fejn u meta dan ikun espressament definit. Sa hawn kien u għadu japplika l-prinċipju "pacta sunt servanda". Kien biss fi stadju ta' rilokazzjoni obbligata mil-liġijiet speċjali tal-kera illi l-provvedimenti ta' dawn kienu japplikaw fir-rigward ta' l-awmenti tal-kirja stabbilita. L-ammont tal-kera tal-fondi kummerċjali allura ma kienx kontrollat fit-terminu tal-kirja oriġinali u sa fejn dak ġie bonarjament miftiehem fil-kuntratt ta' kera kien jorbot lill-kontraenti.

...

Mhix korretta l-affermazzjoni ta' l-appellant illi l-liġi tillimita l-liberta ta' kontrattazzjoni fir-rigward ta' kirjiet ta' fondi kummerċjali. L-awment ta' kera hu biss illegali kemm-il darba ma jkunx stabbilit mill-Bord, biss u meta ikun intemm il-perjodu tal-kirja miftiehma bejn il-kontraenti u jasal mument li fih tissubentra l-liġi speċjali tal-kera biex timponi fuq is-sid l-obbligu li jġedded il-kirja taħt l-istess kundizzjonijiet f'dak il-mument viġenti. ***Fil-każ taħt eżami dak il-mument jokkorri biss meta jkun iddekorra t-terminu sħiħ li fih il-partijiet kontraenti jkunu kkonvenew illi kellha jew setgħet tibqa' tipperdura l-kirja miftiehma anke fejn tali terminu kien jiddependi unilateralment mill-volonta ta' l-inkwilin****. Vantaġġ dan mogħti lilu li hu perfettament leċitu u li bl-ebda mod ma jikkozza mal-provvedimenti tal-Kap. 69 jew ta' xi liġi oħra speċjali li tirregola l-kera.*

<u>**F'każ li l-kera kellha titqies bħala rilokazzjoni**</u>

Filwaqt li l-Bord huwa tal-fehma li l-kera għadha fil-perjodu oriġinali tagħha, jħoss xorta wahda li għandu jagħmel kunsiderazzjonijiet dwar ir-rilokazzjoni. Jekk għal grazzja tal-argument wieħed kellu jikkunsidra li l-kera mertu ta' dawn il-proċeduri

kienet rilokazzjoni u għalhekk ir-rikors kien ikun sar b'mod korrett ai termini tal-Artikolu 14(1) tal-Kap. 69 xorta waħda it-talba attriċi biex jitneħħa d-dritt tal-inkwilin li jissulloka l-fond ma setgħatx tintlaqa għaliex fil-fehema tal-Bord ma jezistux l-estremi stabbiliti mill-gurisprudenza biex jimmerita li titnehha tali kundizzjoni fl-assiem tal-provi anke in vista li tul il-kuntratt l-intimat qiegħed jagħmel użu mill-jedd mogħti lilu.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Pace Brothers Limited vs La Rosa Giftware Limited ġja La Rosa Jewellers Limited** deċiża fit-2 ta' Mejju 2002[2] il-Bord diversament presedut iċċita s-sentenza fl-ismijiet **John Bonello vs Maria Assunta Borg et** deċiża fl-4 ta' April 1997 mill-Qorti tal-Appell, ċitata f'dawn il-proċeduri diversi drabi mir-rikorrenti stess. F'dik is-sentenza ngħad:-

> *11. Fis-sentenza tagħha ta' l-4 ta' April 1997 in re "Bonello et vs Borg et", l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Appell mill-Bord) fissret li:-*
>
> *Is-sid u l-inkwilin espressament u intenzjonalment ftehmu illi l-inkwilin ikollu d-dritt ta' sullokazzjoni u ċessjoni indefinittivament u inkondizzjonalment u din kienet il-volonta' tal-kontraenti. Biex dan l-istat ta' fatt naxxenti mill-volonta' taż-żewġ partijiet jinbidel kien jispetta lil min irid jibdel dan l-istat ta' fatt li jipprova sodisfaċilment illi kien hemm bdil fiċ-ċirkostanzi imprevisti li jikkonvinċu lill-Bord li dik il-volonta' taż-żewġ partijiet għandha tiġi skartata... Fl-eżerċizzju ta' l-arbitriju tiegħu biex jiddeċiedi dwar jekk talba tas-sid biex ibiddel jew ivarja kondizzjonijiet fil-perjodu ta' rilokazzjoni kenitx jew le ġusta, l-Bord u din il-Qorti għandhom iżommu dejjem quddiem għajnejhom it-termini tal-ftehim li s-sid irid ivarja minn kif kien meta ġie mifthiehem... Dan għax dik il-volonta' liberament espressa għandha tibqa' sa fejn hi ġust, rispettata.*
>
> *Mill-banda l-oħra dan ma jfissirx ... illi biex il-Bord ivarja l-kundizzjoni tal-kirja kellu jkun pruvat mis-sid illi "kien hemm tibdil fiċ-ċirkustanzi imprevisti" għax altrimenti dak li kienu ftehmu l-kontrenti kellu jibqa' jorbothom indefinittivament. Dan il-liġi ma tgħidux u għalhekk mhux korrett u mhux konsentit għall-ġudikant jippresumih jew jiddeżumih. Għall-kuntrarju l-liġi speċjali tal-kera li tipprovdi għall-rilokazzjoni awtomatika tal-kirjiet ġustament tipprevedi illi kellha tipprovdi l-mezz kif fiż-żmien ta' rilokazzjoni ir-rigur tal-liġi li tirreferi t-tiġdid tal-kera anke kontra l-volonta' tas-sid, ikun jekk meħtieġ u opportun temperat bl-intervent tal-Bord li jingħata l-poter li jimmodifika l-kondizzjonijiet miftehma tal-kirja fl-interess tal-ġustizzja u l-ekwita'. Intervent li pero' jeħtieġ li jsir fid-dawl u fil-kuntest tal-ftehim oriġinali tal-kirja... Fil-perjodi sussegwenti ta' rilokazzjoni awtomatika u allura forzata baqgħu jkun viġenti t-termini u l-kundizzjonijiet tal-ftehim oriġinali, inkluża allura dik taħt eżami, imma issubentra wkoll id-dispost ta' l-artiklu 14 tal-Kap 69 li jipprovdi eventwalita' ta' tibdil ta' dawk il-kundizzjonijiet mifthema biex fejn meħtieġ u*

[2] U mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Ottubru 2003.

b'sens ta' ġustizzja jimmorbidixxu l-perentorijieta' tat-tiġdid tal-kirja anke kontra l-volonta' tas-sid.

Issa hu ovvju li fil-każ in eżami s-sid li kkonceda d-dritt lill-inkwilin li jissulloka jew iċedi d-dritt ta' l-inkwilinat kien jaf ben tajjeb dak li hu kien qiegħed jikkonċedi u kien konxju li dak id-dritt l-inkwilin kien ser jibqa' jgawdih anke fil-perjodu ta' rilokazzjoni skond il-liġijiet viġenti. Indubbjament ukoll dak id-dritt li kien ġie konċess kien issarraf f'konsiderazzjoni li kienet riflessa fil-quantum tal-kera u fl-ammont tagħha miftiehem preventivamnt f'każ li jkun hemm sullokazzjoni jew ċessjoni ta' l-inkwilinat. Fuq dan is-sid... kien sodisfatt qabel sar in-negozju għax kieku l-kuntratt ma sarx. Mill-banda l-oħra indubbjament il-perkors taż-żmien fi żmien ta' rilokazzjoni hu fattur rilevanti li għandu jittieħed in konsiderazzjoni biex il-Bord jiddetermina jekk id-dritt ta' l-inkwilin li jċedi l-inkwilinat jew jissulloka kellux jitneħħa mill-Bord u li allura f'dan is-sens jitbiddlu l-kundizzjonijiet tal-kirja. Mill-banda l-ohra... ż-żmien waħdu ma kellux ikun l-uniku fattur biex jiddetermina l-ġudizzju tal-Bord f'materja ta' din ix-xorta u fiċ-ċirkustanzi ta' din il-kawża. Kellu jagħti aktar piż lill-pruvat illi l-inkwilin – li kien għadu dak oriġinali meta ġie intavolat ir-rikors - ma kien għadu qatt issulloka jew ċeda l-kirja. Kondizzjoni ta' din ix-xorta favur l-inkwilin tiġi ovvjament konvenuta biex dan ikollu l-opportunita li jirkupra l-investiment li jkun għamel fil-ħanut lilu mikri u l-ispejjeż li jkun investa fih kif ukoll jikkapitalizza l-'goodwill' li jkun laħaq ħoloq fin-negozju fih ġestit. Il-fatt li l-inkwilin sakemm sar ir-rikors odjern ma kien qatt eżerċita' dan id-dritt kellu... ikollu rilevanza determinata fil-każ taħt eżami li timmilita' favur l-inkwilin u kontra t-tibdil tal-kundizzjonijiet tal-kirja b'mod li jippreġudika l-opportunita' ta' l-inkwilin li jieħu l-benefiċċju ta' l-eżercizzju ta' dak il-jedd. Jedd li fil-verita' kien ħallas għalih meta għamel il-ftehim tal-kirja u fiż-żmien kollu li fih ħallas ir-rati ta' kera miftehma, kera li għandu jiġi preżunt, kienet ukoll tirrifletti il-vantaġġ li ingħata lill-inkwilin."

....

13. Il-Bord ma jistax jaqbel mas-sottomissjoni ta' l-abili difensur tas-soċjeta rikorrenti illi l-jedd tal-kerrej "ghandu jitneħħa għax huwa abbużiv u jilledi d-drittijiet ta' propjeta' tar-rikorrenti u jipperpetwa l-kirja taħt kundizzjoni inġusta." Il-liġi hi li hi u l-Bord irid japplika l-liġi kif inhi. Ma għandu l-ebda kompetenza li jiddeċiedi li l-liġi li hu jrid japplika tmur jew ma tmurx kontra l-jeddijiet tal-propjeta'. Hu prinċipju li 'pacta sunt servanda'. Il-partijiet, soċjetajiet li l-Bord jifhem li qegħdin fin-negozju, kienu jafu x'inhuma jagħmlu meta ftehmu kif kienu jafu l-liġi. Huwa minnu li l-kirja ilha tiġġedded skond il-liġi għal għaxar (10) snin imma fid-dawl tas-sentenza fuq imsemmija dan m'għandux ikun waħdu l-fattur determinanti. Il-fond kif jingħad fir-rikors inkera għeri, l-avvjament qed jinbena mis-soċjeta intimata li għandha l-jedd li ċċedih imma dejjem taħt ċerti kundizzjonijiet. Il-liġi speċjali dejjem għamlet distinzjoni

bejn ċessjoni ta' l-inkwilin u ċessjoni ta' l-avvjament fis-sens li l-kerrej jista' mingħajr ma jinkorri l-penalitajiet tal-liġi, jċedi l-avvjament. F'dan il-każ iċ-ċessjoni ta' l-inkwilinat u ta' l-avvajament kif ukoll is-sullokazzjoni iridu jsiru taħt ċerti kundizzjonijiet u b'żieda fil-kera. Il-fattur determinanti jew l-aktar importanti hu jekk il-kerrej eżerċitax jew le l-jeddijiet mogħtija lilu fil-ftehim".

Applikat dan l-insenjament għal każ odjern, meta l-fond inkera lill-intimat il-partijiet kienu jafu li dan ser jinkera għall-finijiet kummerċjali. L-iskrittura (a fol 33 u 34) tirreferi għal fond li kien qed jinkera bhala hanut. Imbagħad, fit-tielet klawsola l-partijiet iddisponew li l-fond għandu jiġi wżat esklussivament għal bejgħ ta' lbiesi, drappijiet, videos u oġġetti tad-deheb u fidda. Dan l-użu tal-fond mhuwiex qed jiġi kkontestat mir-rikorrent. Di piu jirriżulta li l-kerrej għamel ukoll użu mill-jedd ta' sullokazzjoni mogħti lilu skont ix-xhieda tiegħu madwar tlett darbiet.

Tenut kont ta' dan kollu u kkunsidrat ukoll il-ftehim innifsu ffirmat bejn il-partijiet liema kuntratt jirrizulta li l-partijiet dahlu ghalih bil-liberta kollha, f'termini kummercjali li jinkludi fih zidiet mal-prorogi relattivi u miftehma minn qabel fil-ftehim innifsu, u kundisrat ukoll li mill-provi hareg li kemm il-genituri tal-attrici u kif ukoll l-attrici nnifsha dejjem accettaw il-kera pattwita inkluz kif xehedet l-attrici stess fis-seduta tat-22 ta' Ottubru 2012 (fol 23 et seq) meta kienet taf li hu sullokat, l-Bord hu tal-fehema li l-attur ma rnexxielux jipprova li hemm raguni gusta biex il-Bord jordna li titnehha l-kawsola ta' sullokazzjoni anke fil-kaz in ezami fejn l-intimat qiegħed jagħmel użu mill-jedd mogħti lilu. Għal dawn ir-raġunijiet, anke li kieku r-rikorrenti kellu jedd jistitwixxi dawn il-proċeduri ai termini tal-Artikolu 14(1) tal-Kap. 69 – li l-Bord gja qies m'huwiex il-kaz – xorta wahda l-azzjoni attrici kienet tfalli għaliex mill-assiem tal-provi ma jezistux l-estremi biex il-Bord jordna t-tnehhija tal-klawsola tas-sullokazzjoni.

Jekk il-ftehim lokatizzju għandhux jiġi kkunsidrat bħala enfitewsi

Ir-rikorrenti jissottometti li f'każ li t-terminu lokatizzju jitqies li ngħata għal ħamsa u għoxrin proroga u mhux għal ħamsa u għoxrin sena, dan ikun ifisser terminu ta' 125 sena fejn skond hu r-relazzjoni bejn il-partijiet ma tibqax wahda ta' lokazzjoni iżda ssir waħda ta' enfitewsi, li tirrikjedi li l-ftehim ikun sar b'att pubbliku ai termini tal-Artikoli 1498(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk fin-nuqqas titqies nulla. Dan l-artikolu dwar konċessjonijiet li jitqiesu enfitewsi jipprovdi:-

1498. (1) Jekk fond jiġi mogħti għal iżjed minn sittax-il sena jew b'mod li l-konċessjonarju jista' jtawwal iż-żmien tal-konċessjoni għal iżjed minn sittax-il sena u, fil-każ il-wieħed jew l-ieħor, taħt kondizzjonijiet li jaqblu iżjed mad-dispożizzjonijiet tal-artikoli li ġejjin f'dan it-Titolu milli ma' dawk dwar il-kuntratt ta'kiri, il-konċessjoni titqies li hija ta' enfitewsi, għalkemm il-partijiet ikunu tawha isem ta' kiri; u din il-konċessjoni hija nulla jekk tiġi magħmula xort'oħra milli b'att pubbliku.

Sabiex kirja tiġi kkunsidrata bħala nulla jridu jissussistu żewġ ċirkostanzi i) il-fatt taż-żmien li jkun jeċċedi s-sittax il-sena **u** ii) l-kondizzjonijiet ikunu aktar jixtiebħu ma' dawk ta' enfitewsi milli dawk ta' kiri. M'hemmx dubbju li kwantu ghat-terminu dan huwa car li huwa oltre s-16 il-sena. Kwantu ghal kwistjoni dwar jekk il-kundizzjonijiet jixtiebħux ma' dawk ta' enfitewsi aktar milli dawk ta' kiri o meno l-Bord jirreferi ghas-sentenza fl-ismijiet **John Formosa et vs Dr. Georg Sapiano et** (Appell Civili Numru. 507/2002/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' April 2007 fejn intqal:-

> *Il-ġurista Ricci ("Corso Teorico Pratico di Diritto Civile" Vol. VIII Titolo IV para.13) f'kuntest simili jispjega li biex wieħed jiddeċiedi n-natura ta' kuntratt, ma għandux jintrabat mal-isem li l-partijiet jagħtu lil dak il-ftehim iżda:-*
>
> *dovra ritenersi, essersi col contratto posta in essere una locazione anziche` un enfitewsi, ogni qual volta risulti essersi accordato un diritto personale e non gia un diritto reale di disposizione relative al fondo e, vice versa, il contratto dovra ritenersi enfiteutico, qualora risulti che si e` inteso frazione il diritto di domino, quantunque le espressioni del contratto si referiscano a locazione.*

F'dan il-każ it-terminu tal-kirja ta' ħames snin prorogabbli *a scelta* tal-inkwilin b'perjodi oħra ta' ħames snin kull darba sa massimu ta' ħamsa u għoxrin proroga huwa karatteristika ta' enfitewsi u mhux kirja. Izda l-kumplament tal-klawsoli tal-ftehim huma kollha klawsoli li aktar jixbhu lokazzjoni. Hekk fil-klawsola numru 8 u 10 s-sid ingħata l-fakulta li jittermina l-kirja f'kaz li l-inkwilin ma jottemperax ruhu ma dak previst fl-istess artikoli li huwa konsonu ma' kuntratt lokatizzju. Mill-iskrittura jirriżulta wkoll li l-użu tal-fond huwa determinat u s-sidien saħansitra għamlu projbizzjoni ta' tibdil fid-destinazzjoni tiegħu u kif ukoll projbizzjoni ta' tibdil strutturali – elementi li huma kollha kompatibbli ma' kuntratt ta' kiri u mhux cens. Di piu fir-rigward tal-użu tal-fond fis-sentenza **United Automobile Limited vs A. Bonello Limited** (citaz 493/2003) deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Novembru 2006 li kienet ukoll tittratta azzjoni taht l-artikolu 1498 tal-Kap 16 ingħad:-

> *L-unika kondizzjoni li wieħed jista' jxebbaħ lill-kuntratt ta' lokazzjoni hu li l-użu tal-fond, għalkemm wiesgħa sew fis-sens kummerċjali, huwa pero` limitat għall-użu kummerċjali tal-istess kerrej, mentri f'konċessjoni enfitewtika ma jkunx hemm limitazzjoni ta' xejn*.

Fil-kaz in ezami l-uzu tal-fond huwa limitat ghall-bejgħ ta' lbiesi, drappijiet, videos u oġġetti tad-deheb u fidda. Inoltre minn qari tal-kuntratt lokatizju *de quo* b'mod shih johrog car illi l-preponderanza tal-kondizzjonijiet huma iktar kompatibbli ma' kuntratt lokatizju. Ġjaladarba l-kondizzjonijiet mertu tal-iskrittura *de quo* jixbhu aktar il-

kundizzjonijiet li solitament jinstabu fi ftehim lokatizzju u mhux enfitewsi, l-ftehim bejn il-partijiet għandu jitqies bħala ftehim ta' kera u b'hekk huwa validu.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Għal dawn il-motivi l-Bord jiddisponi mill-kawża billi filwaqt li jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata jiċħad it-talba attriċi.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-attrici.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

10 ta' Marzu 2023