BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 10 ta' Marzu 2023

Joseph Farrugia u b'Digriet tal-Bord tal-31 ta' Ottubru, 2011 saret korrezzjoni biex l-isem jaqra' Jerome Farrugia

vs

Alan Xuereb

Kawża Numru : 34
Rikors Numru : 151/10/2 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Jerome Farrugia (ID Nru 236364M) 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 ircieva b'titolu ta' donazzjoni minghand il-genituri tieghu l-fond numru tlieta (3) adebit bhala hanut bl-isem "Bellini" f'Paceville Avenue, Paceville, fil-limiti ta' San Giljan.

Illi l-imsemmi fond inkera lill-intimat bi skrittura tas-12 ta' Ottubru 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 jrid jibdel din il-kundizzjoni billi jeskludiha ghal kollox b'effett mill-iskadenza tal-kera li jmiss fit-12 ta' Jannar 2011;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob 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' Alan Xuereb datata 2 ta' Dicembru 2011 (fol 9) fejn ġie eccepit:

It-talba tar-rikorrent Joseph Farrugia ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontra l-istess u dan ghas-segwenti ragunijiet;

(1) Fl-ewwel lok, preliminarjament, ir-rikorrenti ghandu jindika ai termini ta' liema provvediment tal-ligi qieghed jibbaza t-talba tieghu.

(2) Fit tieni lok, preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz illi r-rikorrenti qieghed jinvoka d-disposti tal-kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti jeccepixxi illi l-provvedimenti ta' dan il-Kapitolu ma japplikawx ghall-kaz odjern u dan billi hawn non si tratta ta' rilokazzjoni, ossia' tigdid, ai termini tal-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, izda ta' proroga, ossia' ta' estensjoni fakoltattiva tal-perjodu kontrattwali ta' hames (5) snin;

(3) Fit-tielet lok, preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz illi r-rikorrenti qieghed jinvoka d-disposti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jehtieg li jgib prova tal-intimazzjoni gudizzjarja ai termini tal-Artikolu 14(2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

(4) Fir-raba' lok, fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba tar-rikorrenti hija nsostenibbli billi l-partijiet ftehmu b'mod car u inekwivoku: (a) l-awment fil-kera tul il-perjodu lokatizzju kollu (klawsola numru 2); u (b) id-dritt tal-inkwilin intimat li jissulloka l-fond de quo (klawsola numru 6). Illi ghalhekk, tenut kont tal-mod car u ekwu li l-partijiet ftiehmu fir-rigward kemm ta' l-ammont tal-kera pagabbli u kif ukoll tad-dritt ta' sullokazzjoni u tenut kont ukoll tal-fatt illi l-ftehim in iskritt sar f'Ottubru tas-sena 1988, u dan il-Bord ghandu japplika l-principju pacta sunt servanda ad esklussjoni tal-artikolu 14 tal-kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Salvi u fermi eccezzjonijiet ohra permessi fil-ligi.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra d-decizjoni *in parte* tat-28 ta' Ġunju 2012 ta' dan il-Bord diversament presjedut (fol 21 et seq) fejn ippospona s-sentenza dwar it-tieni u t-tielet eċċezzjoni u rriżerva li jiddeċiedi dwar dawn l-eċċezzjonijiet fis-sentenza dwar il-mertu wara li jisma' l-provi kollha tal-partijiet.

Ra s-sentenza mogħtija minn dan il-Bord diversament presjedut fl-20 ta' Ottubru 2016 (fol 115 et seq) fejn ghar-ragunijiet hemm indikati l-Bord ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tieghu.

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 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 l-atti ġew rinvijati lill-Bord, il-Bord diversament presjedut ta s-sentenza tieghu fid-9 ta' Novembru 2018 (fol 25 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 jergghu jintbagħtu lura lill-istess Bord sabiex jerga' jiddeciedi.

Il-Qorti tal-Appell qalet illi:

> *5. Mis-sentenza hu evidenti li l-Bord ikkonkluda li fl-iskrittura tat-12 ta' Ottubru, 1988 kien hemm zball fis-sens li l-kirja ma kinitx prorogabbli "sa massimu ta' hamsa u ghoxrin (25) proroga". Konkluzjoni li hu evidenti li wasal ghaliha a bazi tad-deposizzjoni li ta d-difensur ta' sid il-kera (seduta tal-11 ta' Novembru, 2013, fol. 67).*
>
> *6. M'hemmx dubju li f'dan il-każ hemm xi tghid dwar jekk fi klawzola numru 1 tal-kuntratt ta' lokazzjoni sarx zball. Hekk per ezempju jrid jigi kkunsidrat:*
> *i. Dak li xehed l-Imhallef Emeritu Philip Sciberras;*
> *ii. Li Anthony Farrugia, sid il-kera originali, fl-affidavit ma semmiex li fl-iskrittura hemm zball;*
> *iii. Dak li xehed l-appellant fl-affidavit (paragrafi 4 u 5 tal-affidavit a fol. 81) u in kontro-eżami ma sarulux domandi dwar dak li rrakkonta fl-imsemmija paragrafi;*

iv. Dak li jinghad fir-rapport peritali mehmuz mal-kuntratt ta' akkwist tal-appellat a fol. 37 (ara parti tar-rapport ntestata 'Present Status');

7. Fis-sentenza l-Bord qal li kien qieghed jilqa' t-talba tal-appellat ghat-tnehhija tal-kondizzjoni "ai termini tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell bejn l-istess partijiet tal-14 ta' Lulju 2017 u tal-gurisprudenza hemm elenkata". B'kull rispett dan it-tip ta' ragunament hu fjakk u ma jnissel l-ebda fiducja fis-sentenza tal-Bord. Hu ragunament li jaghti wiehed x'jifhem li l-Bord ma kienx jaf x'ser jaqbad ighid u ha t-triq il-qasira. Fis-sentenza li kienet tat din il-qorti qatt ma qalet li l-Bord kellu jemmen bilfors il-verżjoni li ta l-avukat ta' fiduċja tal-appellat. Din il-qorti qalet sempliċiment li mis-sentenza tal-Bord kien evidenti li dak l-affidavit ma kienx ġie kkunsidrat. Dan hu evidenti mis-sentenza, igħid x'igħid il-Bord.

8. Jekk il-Bord aghzel li jaghti iktar kredibbilta' lill-verzjoni minn ohra dwar il-kwistjoni tal-allegat zball fi klawzola 1 tal-kuntratt, kellu jghid ghalfejn wara li jkun ikkunsidra il-provi kollha. Fis-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tad-9 ta' Novembru, 2018 m'hemm xejn minn dan, u l-appellant ghandu ragun jirreferi ghas-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Strasbourg fl-ismijiet Saliba vs Malta (Applikazzjoni 24221/13) tad-29 ta' Novembru, 2016 (ara paragrafu 40 tar-rikors tal-appell).

9. Dan apparti li fis-sentenza tal-Bord hemm l-istess nuqqas gravi li ssemma fis-sentenza Maria Farrugia vs Charles Xuereb (152/2010/2) deciza llum, u dwar liema din il-qorti tapplika mutatis mutandis dak li qalet ghal dan l-appell.

Fis-sentenza sudetta *Maria Farrugia vs Charles Xuereb (152/2010/2),* li qeda wkoll tigi deciza llum minn dan il-Bord kif presjedut, il-Qorti tal-Appell kienet irrimandat lura l-atti lill-Bord diversament presedut sabiex il-kaz jigi deciz a bażi tas-segwenti kunsiderazzjonijiet li ghandhom japplikaw ukoll ghal dan il-kaz:

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 ħames 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.

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 dik tal-intimat ippreżentata fit-30 ta' Jannar 2023 (bil-visto) u noti ta' sottomissjonijiet preċedenti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qed jitlob awtorizzazzjoni għal bdil fil-kundizzjonijiet tal-kera fis-sens li l-intimat ma jkollux aktar id-dritt ta' sullokazzjoni jew twellija tal-fond 3, "Bellini", Paceville Avenue, Paceville limiti ta' San Ġiljan b'effett mill-iskadenza tat-12 ta' Jannar 2011. L-intimat wieġeb li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 ma japplikawx għal każ odjern billi t-tiġdid jirriżulta mill-istess skrittura; f'każ li dawn il-proċeduri ġew intavolati ai termini tal-Artikolu 14(2) tal-Kap. 69 trid issir prova tal-intimazzjoni; u fit-tielet lok għandu japplika l-prinċipju *pacta sunt servanda*. Il-fond inkera lill-intimat permezz ta' skrittura tat-12 ta' Ottubru 1988 bil-kundizzjoni li "*(6) il-kerrej ikollu dritt jikri u/jew iwilli l-ħanut lil persuna ben vista mill-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 hawn assunti*" (fol 17 u 18).

Jane Farrugia u Anthony Farrugia, il-predeċessuri fit-titlu tar-rikorrenti xehedu permezz ta' affidavits (fol 28 u 29) li l-intimat ma kienx infurmahom li ssulloka l-ħanut u saru jafu b'dan mingħand terzi. Fis-26 ta' Lulju 2010 ittrasferew il-ħanut lil binhom, ir-rikorrenti, permezz ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Mariella Mizzi (Dok. JF1 – fol 33 sa 40). **Ir-rikorrenti kkonferma il-verżjoni** mogħtija mill-ġenituri tiegħu (fol 31 sa 32).

Fis-seduta tat-2 ta' Diċembru 2013 l-intimat xehed (fol 69) li l-fond huwa mikri lil terz versu l-kera ta' €47 kuljum għal sitt snin. Il-kirja bdiet tliet snin u nofs qabel ix-xhieda tiegħu hekk kif jidher mill-iskrittura Dok. AX1 (fol 74 sa 77). Il-fond ġie sullokat bejn tlieta jew erba' darbiet oħra. L-intimat issulloka l-fond għal kera aktar milli huwa kien iħallas. **Fl-affidavit tiegħu (fol 81 u 82) l-intimat** jgħid li huwa jħallas il-kera ta' €1,200

kull tlett xhur. Xehed li l-ftehim bejn il-partijiet kien li l-kirja tkun waħda fit-tul b'hekk saret għal ħamsa u għoxrin proroga peress li kien ser jagħmel miljoramenti sostanzjali. **Fis-seduta tat-13 ta' April 2015** (fol 98) żied li l-ħanut krieh erba' darbiet u l-aħħar kerrej kien ilu hemm għal dawn l-aħħar ħames snin.

Fis-seduta tat-12 ta' Jannar 2015 xehed l-Imħallef Emeritus Dr. Philip Sciberras (fol 93 sa 96) li rrediġa l-iskrittura ta' lokazzjoni bejn il-partijiet mertu ta' dawn il-proċeduri. 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-*addendum* għall-kirja a fol 87 dwar it-twessiegħ tal-bieb tal-fond. Spjega li l-iżball fir-rigward tat-terminu tal-kirja kien tipografiku da parti tat-tajpista tiegħu ċertu Joe Bonello.

Sottomissjonijiet

Permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet (fol 11 u 12) ir-rikorrenti rrileva li l-azzjoni tiegħu hija bbażata fuq l-Artikolu 14(1) tal-Kap. 69 stante li qiegħed jitlob li jvarja kundizzjoni u mhux li tiżdied kundizzjoni ġdida f'liema każ japplika l-Artikolu 14(2) tal-Kap. 69. F'dan is-sens saret referenza għas-sentenza fl-ismijiet **John Bonello et vs Maria Assunta Borg et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' April 1997. In kwantu għat-tieni eċċezzjoni il-kirja miftiehma kienet għall-perjodu ta' ħames snin. Mal-egħluq tal-ħames snin l-inkwilin *a scelta* tiegħu jista' jipproroga l-kirja u b'hekk meta jkun opportun is-sid jista' jimmodifika l-kundizzjonijiet miftehma tal-kirja. Filwaqt li huwa minnu li għandu japplika l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda,* f'dan il-każ il-liġi tammetti għal tibdiliet. Jgħid li bis-sullokazzjoni l-intimat qiegħed jispekula u jagħmel profitt minn ħwejjeġ ir-rikorrenti għal żmien indefinit – aġir mhux permess ai termini tas-sentenza ċitata fl-ismijiet **Nobbili Alexander Apap Bologna vs Mario Blackman et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Ġunju 1957. Fin-nota ta' sottomissjonijiet sussegwenti tal-21 ta' Mejju 2015 (fol 106 sa 108) ir-rikorrenti jżid li l-kirja daħlet fil-fażi ta' rikolazzjoni fl-2013 (ossia wara li ghadda t-terminu ta' 25 sena pattwit fl-iskrittura tat-12 ta' Ottubru 1988) u allura wara li kienu nbdew il-proċeduri. Izda jsostni li fiċ-ċirkostanzi għandu japplika l-*jus superveniens* ċjoe meta l-attur ma kellux id-dritt li jkun qed jitlob fiċ-ċitazzjoni iżda dan id-dritt seħħ fil-mori tal-proċeduri. Inoltre d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 huma *lex specialis* li jidderogaw il-prinċipju tal-*pacta sunt servanda*. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tat-28 ta' Novembru 2022 (quddiem il-Bord kif presjedut) iżid li l-ftehim kellu jkun għal ħamsa u għoxrin sena u mhux mija u ħamsa u għoxrin sena għaliex li kieku kien hekk il-kirja kien ikollha natura ta' ċens ai termini tal-Artikolu 1498 tal-Kap.16 u kwindi kienet tkun nulla billi m'hiex att pubbliku.

L-intimat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu (fol 14 sa 16) jgħid li l-Kap. 69 ma japplikax għal dan il-każ għaliex il-kirja għadha fi stadju oriġinali tagħha u mhux fi stadju ta' rilokazzjoni hekk kif jirriżulta mill-ewwel klawsola tal-ftehim li tistipola l-proroga ċjoe l-estensjoni tal-perjodu lokatizzju u mhux rilokazzjoni ċjoe kirja ġdida li tkun teħtieġ il-kunsens taż-żewġ partijiet jew l-operazzjoni tal-liġi. L-intimat jagħmel

referenza għas-sentenza fl-ismijiet **El Dara Limited vs Emmanuel Galea** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Lulju 2001 u **Palmar Limited vs Victor Ciantar** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Mejju 2003. Jgħid li dak li qiegħed jitlob ir-rikorrenti mhijiex varjazzjoni tad-dritt ta' sullokazzjoni iżda estinsjoni assoluta tad-dritt li hija ekwivalenti għal imposizzjoni ta' kundizzjoni ġdida. Fin-nota ta' sottomissjonijiet esebita fit-13 ta' Mejju 2015 (fol 101 sa 105) ssir referenza fost sentenzi oħra għal dik fl-ismijiet **George Borg vs Ratan Mohnani *pro et noe*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Jannar 2002 fejn ingħad li fejn il-lokazzjoni tipprovdi għal proroga tal-perjodu lokatizzju u awmenti ta' kera korrispettivi l-liġi speċjali ċjoe l-Kap. 69 mhuwiex applikabbli. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tat-30 ta' Jannar 2023 l-intimat jaghmel referenza ghan-noti ta' sottomissjonijiet precedenti tieghu. Izid biss li l-Qorti tal-Appell qatt ma esprimiet ruhha dwar kif ghandu jigi deciz il-mertu tal-kaz u li minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi accettazzjoni li kien hemm zball fil-klawsola 1 tal-kuntratt.

__**L-applikabbilita' o meno tal-Artikolu 14[1] tal-Kap. 69**__

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 rilokazzjoni – f'liema każ japplika l-Artikolu 14 tal-Kap. 69 – jew inkella jekk it-terminu huwiex estensjoni tal-perjodu oriġinali 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 12 ta' Ottubru 1988 (fol 17 u 18) il-partijiet premettew 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'.

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

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. Ftit xhur wara li saret l-iskrittura mertu ta' dawn il-proċeduri (Ottubru 1988), il-ġenituri tar-rikorrenti u l-intimat saħansitra ffirmaw *addendum* fl-24 ta' Frar 1989 (fol 87) b'żieda mal-iskrittura oriġinali sabiex jirregolaw il-kwistjoni tat-twessiegħ tal-bieb tal-fond. Din l-iskrittura saħansitra tagħmel referenza għall-klawsola 7 tal-iskrittura orġiniali. Dan ifisser li l-partijiet neċessarjament kellhom iħarsu lejn l-iskrittura oriġinali biex ingħataw l-istruzzjonijiet sabiex jiġi redatt l-*addendum*. Ċertament li jekk kien hemm żball fit-terminu tal-kirja kienu ser jaħtfu l-okkazzjoni u jemendawh permezz tal-*addendum*.

6. Din il-kawża miexja konteswalment ma' kawża oħra fl-ismijiet "Maria Farrugia vs Charles *sive* Carmel Xuereb" (Rikors 152/10) 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 fis-6 ta' Diċembru 1988, madwar xahrejn wara l-iskrittura mertu ta' dawn il-proċeduri. Fl-iskrittura tas-6 ta' Diċembru 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 ġew riprodotti fl-iskrittura tas-6 ta' Diċembru 1988. Anke hawnhekk il-Bord hu tal-fehma illi 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'.

7. 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.

8. Fil-valutazzjoni mogħtija mill-Perit Konrad Bezzina (fol 37 u 38), imqabbad mill-genituri tar-rikorrenti ai fini ta' valutazzjoni fir-rigward tad-donazzjoni tal-fond in meritu mill-ġenituri tar-rikorrenti lir-rikorrenti, liema valutazzjoni hi datata

16 ta' Gunju 2010, 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***[2]*, 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 ġiet annessa mal-kuntratt ta' donazzjoni u ġiet iffirmata minn Anthony u Jane Farrugia, mir-rikorrenti u oħtu. Tant ir-rikorrenti u l-predeċessuri fit-titlu tiegħu kienu konxji tat-terminu msemmi fil-valutazzjoni li fil-kuntratt korrettorju (fol 41) datat 26 ta' Novembru 2010 huma jagħmlu saħansitra referenza għal xi ineżattezzi fir-rapport peritali li kien anness mad-donazzjoni. 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.*

[2] Enfasizzar tal-Bord.

> ***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**.[3]"*

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*

---

[3] Enfasizzar tal-Bord.

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 li għandu xorta wahda 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 tintalaqa 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[4] il-Bord diversament presedut iċċita s-sentenza fl-ismijiet **John Bonello vs Maria Assunta Borg et** deċiża fl-4 ta' April 1997

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

mill-Qorti tal-Appell, ċitata f'dawn il-proċeduri diversi drabi mir-rikorrenti stess fejn ingħad hekk:-

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 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 ghandu jirrizulta li meta l-fond in meritu inkera lill-intimat il-partijiet kienu jafu li dan ser jinkera għall-finijiet kummerċjali. L-iskrittura (a fol 17) tirreferi għal fond li kien qed jinkera fi stat ta' garage. Imbagħad, fit-tielet klawsola l-partijiet iddisponew li l-fond għandu jiġi wżat esklussivament għal

ġestjoni ta' *takeaway* ta' prodotti msajra. L-użu tal-fond bħala *takeaway* mhuwiex qed jiġi kkontestat mir-rikorrent. Tul is-snin l-intimat għamel investiment li kkontribwixxa għall-avvjament tan-negozju. Dan jirriżulta wkoll mill-ftehim ta' sullokazzjoni esebit mill-intimat (Dok. AX1 - fol 74 sa 77) partikolarment mill-inventarju li jipprovdi lista mdaqqsa ta' oġġetti relatati ma' negozju ta' *takeaway* li jappartjenu lill-intimat u li kienu qegħdin jinkrew flimkien mal-ħanut. Di piu jirriżulta li l-kerrej għamel ukoll użu mill-jedd ta' sullokazzjoni mogħti lilu skont ix-xhieda tiegħu bejn tlieta jew erba' darbiet[5]. In sostenn ta' dan ippreżenta wkoll l-aħħar skrittura ta' sullokazzjoni.

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-attur u kif ukoll l-attur innifsu dejjem accettaw il-kera pattwita inkluz kif xehed l-attur stess fis-seduta tal-25 ta' Ottubru 2012, 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

[5] Vide x-xhieda mogħtija fis-seduta tat-2 ta' Diċembru 2013 (fol 69)

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 mniżżla bħala "*adde*" s-sid ingħata l-fakulta li jittermina l-kirja f'kaz li l-inkwilin ma jottemperax ruhu ma dak previst fl-artikolu 9 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 wkoll kompatibbli ma' kuntratt ta' kiri. 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-gestjoni ta' 'take away'. 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-kundizzjoni 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' t-tieni u r-raba' eċċezzjoni tal-intimat sa fejn kompatibbli ma dak hawn deciz, jiċħad it-talba attriċi. Il-Bord qiegħed jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tielet eċċezzjoni stante li dawn huma sorvolati bil-mod hawn deciz.

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

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

10 ta' Marzu 2023