Ladarba ġie deċiż li r-rikorrenti ma setgħux jippretendu li jibqgħu jġeddu l-kirja in perpetwità, kellha tingħata deċiżjoni ċara dwar il-pożizzjoni tar-rikorrenti fir-rigward tal-fond - iċ-ċaħda tal-kontro-talba tal-intimata għall-iżgumbrament tar-rikorrenti mill-fond, ma ssegwix b'mod loġiku d-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li l-klawsola invokata mir-rikorrenti sabiex dawn jibqgħu jikru l-fond in perpetwu hija nulla - l-intimata uriet b'kull mod possibbli li ma riditx tibqa' f'relazzjoni lokatizja mar-rikorrenti, ma baqgħetx taċċetta l-kera, u rrifjutat li tidħol f'xi ftehim bil-miktub sabiex b'xi mod tirregolarizza r-relazzjoni bejn il-partijiet

MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-22 ta' Novembru, 2023

Appell Inferjuri Numru 111/2018 LM

John u Patricia konjugi Mousù u b'digriet tas-17 ta' April, 2023 l-atti ġew trasfużi f'isem Patricia Mousù waħedha
('ir-rikorrenti')

vs.

Gemma Brincat
('l-intimata')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Gemma Brincat (K.I. nru. 644848M)**, [hawnhekk 'l-intimata'], minn dik il-parti tas-sentenza tal-Bord li

Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tas-27 ta' Jannar, 2023, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], fejn ċaħad il-kontro-talba tal-intimata, bl-ispejjeż tal-istess kontro-talba kontra tagħha. Ir-rikorrenti **John u Patricia konjugi Mousù** [hawnhekk 'ir-rikorrenti'] ippreżentaw appell inċidentali għaliex ħassewhom aggravati bis-sentenza appellata safejn ċaħdet it-talbiet tagħhom fir-rikors promotur.

Fatti

2. Permezz tar-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma jikru mingħand l-intimata l-fond 'Olive Branch', Triq San Pawl, in-Naxxar [hawnhekk 'il-fond'], bil-kera ta' tliet mija u tlieta u sebgħin Euro (€373) fix-xahar, u dan b'effett mill-1 t'April, 2016.[1] L-iskrittura li tirregola r-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet, tistipula li r-rikorrenti bħala inkwilini kellhom l-għażla li jġeddu l-kirja għal perijodu ta' sentejn oħra wara li jgħaddu l-ewwel sentejn, u r-rikorrenti kellhom il-jedd li jibqgħu jġeddu l-kirja b'dan il-mod kull sentejn, filwaqt li s-sid intrabtet li tibqa' taċċetta li ġġedded il-kirja sal-mewt tal-inkwilini. Ir-rikorrenti spjegaw li l-intimata kienet ilha ġġedded il-kirja kull sentejn minn meta bdiet il-kirja, u huma min-naħa tagħhom għamlu bosta xogħlijiet fil-fond għaliex l-intimata kienet tathom garanzija li l-kirja ser tibqa' tiġġedded. Ir-rikorrenti spjegaw li f'Marzu tal-2018, huma bagħtu kopja tal-kuntratt il-ġdid ta' kiri lill-intimata, flimkien ma' ċekk fl-ammont ta' €1,119 rappreżentanti tliet xhur kera, u filwaqt li l-intimata aċċettat u sarfet iċ-ċekk, hija naqset milli tirritorna l-iskrittura lokatizja ffirmata. Ir-rikorrenti qalu li l-

[1] Mill-provi jirriżulta li din id-data tirrappreżenta l-aħħar tiġdid tal-kera qabel inqalgħet il-kwistjoni bejn il-partijiet. Fil-fatt, ir-rikorrenti krew il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fis-sena 2008.

intimata rrifjutat li tiffirma u b'hekk taċċetta li ġġedded il-lokazzjoni għal perijodu ta' sentejn għaliex huma ppermettew u għadhom jippermettu lit-tifla tagħhom u liż-żewġ uliedha jgħixu magħhom fil-fond. Ir-rikorrenti spjegaw li r-rikorrent John Mousù kellu problemi ta' saħħa, u binthom marret tgħix magħhom għal xi żmien sabiex tkun tista' tagħtih l-għajnuna li kellu bżonn, iżda binthom għandha d-dar tagħha, u għalhekk m'għandha l-ebda pretensjonijiet fuq il-fond. Permezz tat-talbiet tagħhom lill-Bord, ir-rikorrenti talbu li l-intimata tiġi ordnata tersaq għall-iffirmar u l-pubblikazzjoni tal-iskrittura lokatizja fir-rigward tal-fond, kif ukoll sabiex jiġi maħtur nutar ħalli ikun jista' jiġi ffirmat l-att opportun, u jinħatru kuraturi sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi.

3. Min-naħa tagħha l-intimata wieġbet li t-talbiet tar-rikorrenti huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk għandhom jiġu miċħuda. Qalet li l-kuntratt ta' kiri li fuqu huma msejsa t-talbiet tar-rikorrenti, skada fil-31 ta' Marzu, 2018, peress li ma ġiex imġedded qabel din id-data, u lanqas ittieħdu passi ġudizzjarji qabel sabiex jintalab it-tiġdid. Qalet li għalhekk ladarba l-kuntratt ta' kiri li fuqu huma msejsa t-talbiet tar-rikorrenti skada, il-klawsoli fl-istess kuntratt ma jistgħux jitqiesu li baqgħu validi u viġenti wara l-iskadenza tal-kuntratt, u għalhekk għandu jirriżulta li r-rikorrenti qegħdin jokkupaw il-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. L-intimata qalet ukoll li dak li qegħdin jivvantaw ir-rikorrenti huwa kuntratt ta' kera għal perijodu indefinit, u dan huwa tip ta' kuntratt ġuridikament inkonċepibbli, legalment inammissibbli u li jmur kontra l-liġi. L-intimata qalet li għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda għaliex huma ma jistgħux isejsu t-talbiet tagħhom fuq kuntratt li huma stess kisru.

4. L-intimata ressqet ukoll kontro-talba quddiem il-Bord, fejn spjegat li l-kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet skada fil-31 ta' Marzu, 2018, għaliex dan ma ġiex imġedded qabel l-imsemmija data, u ma ttiħdux passi ġudizzjarji qabel sabiex jintalab dan it-tiġdid, minkejja li r-rikorrenti baqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond. Permezz tal-kontro-talba mressqa minnha, l-intimata talbet lill-Bord jiddikjara li r-rikorrenti qegħdin jokkupaw il-fond mingħajr titolu validu fil-liġi, u konsegwentement jordna l-iżgumbrament tagħhom mill-fond entro terminu qasir u perentorju li jrid jiġi ffissat mill-Bord.

5. Ir-rikorrenti wieġbu għall-kontro-talba tal-intimata billi eċċepew li huma qegħdin jitolbu biss l-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni li daħlet għaliha l-intimata bl-iffirmar tal-iskrittura tal-1 ta' April, 2016, jiġifieri li wara l-għeluq tal-kirja ta' sentejn l-intimata bħala sid il-fond, tiffirma t-tiġdid tal-lokazzjoni għal sentejn oħra. Ir-rikorrenti qalu li qabel l-għeluq tal-kirja, jiġifieri fit-22 ta' Marzu, 2018, huma kienu avviċinaw lill-intimata b'kuntratt ta' tiġdid għal sentejn oħra, u bi ħlas ta' tliet xhur kera, u l-intimata sarfet iċ-ċekk bil-kera ta' tliet xhur bil-quddiem, u b'hekk tathom x'jifhmu li hija kienet ser taċċetta li tiġi mġedda l-kirja tal-fond.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

6. Permezz tas-sentenza mogħtija fis-27 ta' Jannar, 2023, il-Bord laqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata safejn kompatibbli mal-kumplament tas-sentenza tiegħu, u ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti. Fir-rigward tal-kontro-talba, il-Bord laqa' l-eċċezzjonijiet tar-rikorrenti safejn kompatibbli mal-kumplament tas-

sentenza, u ċaħad it-talbiet tal-intimata, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"<u>Konsiderazzjonijiet</u>

F'dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-intimata tiġi kkundannata tersaq għall-iffirmar u pubblikazzjoni ta' skrittura ta' tiġdid ossia kuntratt ta' lokazzjoni tal-fond "Olive Branch" fi Triq San Pawl fin-Naxxar abbażi tal-klawsola numru 1 tal-kuntratt ta' kera oriġinali (Dok. A – fol. 4) permezz ta' liema huma ngħataw il-fakoltà li jġeddu l-kuntratt għal perijodi ta' sentejn kull darba u dan sal-mewt tal-inkwilina. Permezz ta' kontro-talba l-intimata qed titlob li r-rikorrenti jiġu żgumbrati mill-fond stante li qegħdin jirrisjedu fil-fond mingħajr titolu billi t-terminu tal-kuntratt kien skada u ma saret ebda tiġdida tiegħu qabel hekk skada.

Permezz ta' skrittura ta' kera (Dok. A – fol 4 u 5) ir-rikorrenti krew mingħand l-intimata l-fond imsemmi versu l-kera mensili ta' €373 għal perijodu ta' sentejn b'effett mill-1 ta' April, 2016. Ai termini tal-klawsola 1, ir-rikorrenti ngħataw il-fakoltà li jidħlu f'lokazzjoni ġdida għal terminu ieħor ta' tiġdid ta' sentejn wara l-iskadenza oriġinali bl-istess kundizzjonijiet, bl-obbligu fuq l-intimata li taċċetta. F'Marzu 2018 ir-rikorrenti bagħtu lill-intimata kopja tal-iskrittura għat-tiġdid għas-sentejn li kien imiss biex tiġi ffirmata minnha (Dok. B – fol 6 u 7) flimkien ma' ċekk ta' €1,119 rappreżentanti ħlas ta' tliet xhur kera bil-quddiem mill-1 ta' April 2018 u dawn bħalma kien isir fis-snin ta' qabel. Iżda għalkemm l-intimata aċċettat il-ħlas u sarrfet iċ-ċekk fl-4 ta' April, 2018 (Dok. E – fol. 20) hija ma aċċettatx li tiffirma l-iskrittura.

Skont l-intimata hija naqset milli tiffirma t-tiġdida peress illi kif kienet ġia infurmathom preċedentement b'ittra tas-27 ta' Diċembru, 2017 (Dok. Ċ – fol. 8) hija kienet qed issostni li l-atturi kienu jafu bi ksur tal-kuntratt għaliex kienu ħallew lit-tifla tagħhom u liż-żewġt itfal tagħha jirrisjedu magħhom. Permezz ta' ittra responsiva tat-30 ta' Diċembru, 2017 (Dok. D – fol. 9) ir-rikorrenti nnegaw l-allegazzjoni allaċċjata mill-intimata u wieġbu li binthom Gwendolin kienet qiegħda magħhom biss biex tassisti lil missierha minħabba problemi ta' saħħa li għandu. In sostenn ta' dan ġie esebit affidavit tat-Tabiba Maria Deguara (Dok. MB – fol. 67). F'din l-ittra huma saħqu wkoll li binthom kellha d-dar residenzjali tagħha f'Tas-Sliema u ma kienet qiegħda tivvanta ebda pretensjoni fuq id-dar in kwistjoni.

***Fl-affidavit tiegħu r-rikorrenti (Dok. JM – fol. 24 sa 27)** jgħid li l-fond inkera minnu u minn martu fl-2008 versu l-kera annwa ta' €4,476 bil-fakultà li wara li jiskadi jerġa' jiġi mġedded hekk kif sar fl-2010, 2012, 2014 u 2016 sakemm skada fil-31 ta' Marzu,*

2018. Il-kirja kellha tibqa' tiġġedded sal-mewt tar-rikorrenti. Tul is-snin ir-rikorrenti għamlu diversi miljoramenti fil-fond koperti bil-permessi neċessarji u bis-superviżjoni u approvazzjoni ta' Alfred Brincat, ir-raġel tal-intimata. Il-miljoramenti saru a spejjeż tagħhom bil-ħsieb li r-rikorrenti kienu ser jibqgħu jgħixu fil-fond għal għomorhom. Fil-15 ta' Marzu, 2018 ħallsu l-kera tat-tliet xhur li kien imiss lill-intimata permezz ta' ċekk li kien ikopri l-perijodu mill-1 ta' April, sal-31 ta' Ġunju, 2018 iżda l-iskrittura relattiva għat-tiġdid baqgħet ma ġietx iffirmata mill-intimata. Peress li ċ-ċekk ġie msarraf fl-ewwel ġimgħa ta' April 2018, huma ħasbu li la l-pagament ġie aċċettat l-iskrittura kienet ser tiġi ffirmata bħas-soltu.

Xehed li huwa jbati minn diversi kundizzjonijiet mediċi u jkollu jiġi rikoverat ta' sikwit kif jirriżulta minn Dok. JM3 (fol. 31 sa 50). Minħabba l-istat ta' saħħa tiegħu, bintu Gwendolen, li għandha r-residenza tagħha f'fond separat, bdiet torqod għandhom biex tassistih kull meta jkollu bżonn. L-intimata bagħtet ittra fis-27 ta' Diċembru, 2017 tallega li r-rikorrenti kisru l-kundizzjoni numru 7 tal-iskrittura meta ħallew lil binthom tmur tgħix magħhom. Iżda dan ma kienx minnu u huma rrispondew b'ittra oħra datata 30 ta' Diċembru, 2017 li binthom ma kinitx qed tivvanta dritt fuq il-fond iżda kienet qed trendi serviġi lil missierha.

Il-Bord ra wkoll ***il-kontro-eżami tar-rikorrenti (fol. 103 sa 111)*** *fejn qal illi meta ħadu l-post il-kundizzjoni tiegħu ma kinitx tajba ħafna iżda kkonferma li l-bibien ta' ġewwa kienu tajbin ħafna. Ma jaqbilx li l-post inkera biex joqogħdu hu u martu biss. Jgħid li fil-fond tgħix ukoll in-neputija Amanda, binthom u uliedha. Ma jaqbilx li jgħix ukoll il-*partner *tat-tifla magħhom. Għalkemm jgħid li ġieli raqad hemm. Ikkonferma li l-intimata ma ffirmatx l-iskrittura tat-2018 iżda sarrfet iċ-ċekk li kien ikopri l-kera minn April sa Ġunju 2018. Jikkonferma li l-intimata kienet kitbitlu fis-2017 iżda mhux li mhux se ġġedded il-kera. Jgħid li skont il-kuntratt il-kirja għandha tiġġedded sal-mewt tagħhom it-tnejn.*

Il-Bord ra wkoll ***l-affidavit tar-rikorrenti Patricia Mousù (Dok. PM – fol. 63 sa 65)*** *li prattikament tikkonferma x-xhieda tar-rikorrenti John Mousù u* ***l-kontro-eżami tagħha (fol. 63 sa 93)*** *fejn żiedet tgħid li l-intimata kienet talbithom żieda fil-kera ta' €373 oħra fix-xahar sabiex binthom titħalla tgħix fil-fond. Ikkonfermat ukoll li l-fond Tas-Sliema fejn tgħix bintha Gwendoline huwa proprjetà tagħha. Tikkonferma li l-indirizz fuq l-ID card tagħha huwa dak ta' Tas-Sliema. Ikkonfermat ukoll li r-raġel tagħha għandu* travel agency *bl-isem Mousù Travel iżda li t-tifla qed tieħu ħsieb. Sat-2018 cirka kien għadu jsiefer fuq xogħol iżda jkun hemm ukoll it-tifla. Ikkonfermat li barra Gwendolene kien hemm jgħixu fid-dar it-tifla tat-tifla, Amanda, u t-tarbija tagħha. Il-*partner *ta' Amanda* "ġej u sejjer".

Bint ir-rikorrenti Gwendoline Kucukkaya fl-affidavit tagħha (Dok. GK – fol. 55 u 56) *ikkonfermat li darha hija f'indirizz ieħor f'Tas-Sliema hekk kif jidher mill-karta tal-identità tagħha (Dok. GK1 – fol. 57) fejn għandha wkoll ħwejjiġha u toqgħod għand il-ġenituri tagħha meta jkun hemm bżonn tieħu ħsieb lil missierha. Ikkonfermat li hija m'hija qed tivvanta l-ebda dritt fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.* ***In kontro-eżami (fol. 153A sa 153J)*** *żiedet li hija marret tgħix mal-ġenituri tagħha fl-aħħar ta' Marzu 2017.*

Il-Bord ra wkoll ***l-affidavit ta' Kenneth Mousù (Dok. KM – fol. 58 u 59) u l-kontro-eżami u x-xhieda tiegħu fis-seduta tal-5 ta' Novembru, 2020 (fol. 119 sa 141)*** *u l-ittri esebiti bħala Dok. KM1 u KM2 (fol. 142 u 143) datati 23 ta' Ġunju, 2018 u 27 ta' Ġunju, 2018. Huwa jgħid li mit-2017 missieru kien joħroġ biss ftit passi għax mar għall-agħar. Kien imur l-uffiċċju bl-assistenza. Jgħid li meta marru bil-kuntratt ta' tiġdid tat-2018 u ċ-ċekk hu kien mar ma' missieru u meta għaddielha ċ-ċekk ma kien hemm ebda diskors. Jiċħad li bint l-intimata qaltilhom biex jirreferu għall-ittra tal-avukat ta' Diċembru 2017. Jgħid li fil-preżent oħtu Gwendoline qiegħda tgħix mar-rikorrenti biex tgħin lil missieru.*

Il-Bord ra wkoll in-nota esebita fil-5 ta' Novembru, 2020 konsistenti fl-iskritturi li jkopru l-kirjiet preċedenti tal-fond bejn il-partijiet datati 30 ta' Marzu, 2009, 30 ta' Marzu, 2011, 30 ta' Marzu, 2014 u l-1 ta' April, 2016 (Dok. MK1 sa MK4 – fol. 145 sa 152).

Fl-affidavit tagħha (fol. 158 sa 160) l-intimata *tgħid li qabel ma l-kirja għalqet fit-30 ta' Marzu, 2018, ma ġietx imġedda u r-rikorrenti lanqas ħadu passi ġudizzjarji qabel l-iskadenza biex tiġġedded l-istess kirja. Tgħid li l-intimata Patricia Mousù fl-2017 kienet infurmatha li binthom Gwendoline u ż-żewġ uliedha minuri kienu qed jgħixu magħhom għaliex kien ser isir żvilupp fuq ir-residenza ta' Gwendolene Tas-Sliema u bdiet tibża' tgħix hemmhekk iżda meta kienu ser jitlestew ix-xogħlijiet hija kellha tmur lura fil-fond tagħha. L-intimata insistiet mar-rikorrenti li l-fond kien mikri lir-rikorrenti esklussivament għall-abitazzjoni tagħhom biss u li jekk binthom kienet ser tibqa' tgħix magħhom kellha tħallas kera separata.*

Tgħid illi wara li kien skada l-kuntratt tat-2016 hija ħadet parir li ma kinitx obbligata ġġedded il-kuntratt b'mod indefinit u apparti minn hekk tgħid li wara t-30 ta' Marzu, 2018 ir-rikorrenti baqgħu jokkupaw il-fond mingħajr titolu validu għax ma saret ebda tiġdida. ***In kontro-eżami (fol. 182 sa 191)*** *xehdet li ċ-ċekk kienet sarrfitu għax il-partijiet kienu għadhom qegħdin jippruvaw isibu ftehim. L-iskrittura ħaditha wkoll fil-pussess tagħha iżda ma ffirmathiex. Fir-rigward tal-iskadenza tal-1 ta' Lulju, 2018*

tgħid li ċ-ċekk mgħoddi lilha żammitu iżda ma sarrfitux u żiedet li r-rikorrenti ilhom ma jħallsu l-kera tliet snin u nofs.

*Il-Bord ra wkoll **l-affidavits ta' Alexander Brincat (fol. 166 sa 167)** u **Dr Caroline Zammit Apap (fol. 168 sa 170) u l-kontro-eżamijiet rispettivi tagħhom (fol. 192 sa 208)** li jikkorroboraw it-teżi ta' ommhom l-intimata.*

<u>Talbiet Prinċipali</u>

Il-Bord ser jibda billi jqis u jiddeċiedi t-talbiet prinċipali tar-rikorrenti partikolarment b'referenza għar-raba' eċċezzjoni dwar il-perijodu indefinit tal-kirja stante li jekk tirriżulta din l-eċċezzjoni ġġib fix-xejn l-azzjoni attriċi. Mill-provi prodotti tirriżulta s-segwenti sekwenza tal-fatti:-

Perijodu	***Fatti***
30 ta' Marzu, 2009 Dok. MK1 fol. 145	*Skrittura li tkopri l-kirja mill-1 ta' April, 2019 sal-31 ta' Marzu, 2011*
30 ta' Marzu, 2011 Dok. MK2 fol. 147	*Skrittura li tkopri l-kirja mill-1 ta' April, 2011 sal-31 ta' Marzu, 2013*
30 ta' Marzu, 2014 Dok. MK3 fol. 149	*Skrittura li tkopri l-kirja mill-1 ta' April, 2014 sal-31 ta' Marzu, 2016*
Skrittura mhux datata Dok. MK4 fol. 151	*Skrittura li tkopri l-kirja mill-1 ta' April, 2016 sal-31 ta' Marzu, 2018*
27 ta' Diċembru, 2017 Dok. MKĊ fol. 8	*Ittra mibgħuta mill-intimata tallega li r-rikorrenti kisru l-kundizzjoni numru 7 tal-iskrittura meta ppermettew li binthom tgħix magħhom*
30 ta' Diċembru, 2017 Dok. MK D fol. 9	*Ittra responsiva tar-rikorrenti fejn sostna li bintu Gwendolene qiegħda tassistih minħabba problemi ta' saħħa*
21 ta' Marzu, 2018 Dok. B fol. 6	*Abbozz ta' kuntratt ta' tiġdid tal-kera li skadiet fil-31 ta' Marzu, 2018 liema abbozz hu ffirmat mill-atturi iżda mhux iffirmat mill-intimata*
4 ta' April, 2018 Dok. E fol. 20	*Ċekk ta' €1,119 maħruġ minn Mousù Travel Services Limited*

	mill-intimata u minnha msarraf li jkopri l-kera mill-1 ta' April, 2018 sat-30 ta' Ġunju, 2018
23 ta' Ġunju, 2018 *Dok. KM1 fol. 142*	*Ittra mibgħuta mir-rikorrenti b'ċekk fl-ammont ta' €1,119 oħra għall-iskadenza bejn l-1 ta' Lulju, 2018 u t-30 ta' Settembru, 2018*
27 ta' Ġunju, 2018 *Dok. KM 2 fol. 143*	*Ittra responsiva tal-intimata li ċ-ċekk fuq imsemmi ma kienx ser jissarraf billi r-rikorrenti kienu qed jokkupaw il-fond bla titolu*

Il-klawsoli tal-iskrittura tal-kera li kienet operattiva b'effett mill-1 ta' April, 2016 (Dok. A – fol. 4) rilevanti għal dan il-każ huma s-segwenti:

> 1. L-inkwilini qegħdin jingħataw il-fakoltà u l-opzjoni li jidħlu f'lokazzjoni ġdida għal terminu ieħor ġdid ta' sentejn (2) wara l-iskadenza tas-sentejn pattwiti fuq din l-iskrittura. Il-partijiet jiftiehmu illi l-inkwilin ikollu l-fakoltà illi jitlob illi wara l-iskadenza ta' sentejn, isir ftehim ieħor ta' lokazzjoni għal sentejn bl-istess kondizzjonijiet. Din il-fakoltà tista' terġa' tiġi mitluba wara li jiskadi t-terminu ta' sentejn b'mod illi wara l-iskadenza f'kull sentejn, issir lokazzjoni ġdida oħra b'terminu ta' sentejn. Is-Sid hi obbligata taċċetta sal-mewt tal-inkwilini;
>
> ...
>
> 4. Il-kera titħallas bit-tliet xhur bil-quddiem;
>
> ...
>
> 6. L-inkwilini huma espressament ipprojbiti milli jdaħħlu nies oħra joqogħdu magħhom bi ħlas ta' parti mill-kera, jew b'konsiderazzjoni oħra;
>
> ...
>
> 7. Il-fond qiegħed jiġi mikri esklussivament għall-abitazzjoni tal-inkwilini;
>
> ...
>
> 13. F'każ li l-inkwilini jivvjolaw xi kondizzjoni fuqhom imposta f'dan il-ftehim jew xi obbligu impost fuq l-inkwilini mil-Liġi, u l-inkwilini jibqgħu hekk morużi għal żmien ħmistax-il ġurnata min-notifika lilhom ta' ittra uffiċjali mibgħuta b'posta reġistrata mis-Sid li titlob lill-inkwilini li jirregolarizzaw il-pożizzjoni tagħhom, u l-inkwilini jibqgħu hekk inadempjenti, is-Sid ikollha d-dritt illi titlob ix-xoljiment tal-kirja u dan mingħajr preġudizzju għal kull dritt u azzjoni lilhom kompetenti skont il-Liġi;

Permezz tal-klawsola numru 1 il-partijiet qablu li r-rikorrenti jingħataw il-fakultà li jidħlu f'lokazzjoni ġdida għal terminu ieħor ġdid ta' sentejn wara l-iskadenza tas-sentejn pattwiti fuq l-iskrittura preċedenti. Din il-fakultà ngħatat f'kull skrittura li kien hemm bejn il-partijiet bis-sid obbligata taċċetta sal-mewt tal-inkwilini. Il-Bord iqis li

din il-klawsola ġiet inkluża fi skrittura bi skop u ċioe illi l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-inkwilini jkollhom id-dritt li jibqgħu jġeddu l-kirja sakemm iridu huma sal-mewt tal-aħħar wieħed minnhom. L-intimata tallega li permezz ta' din il-klawsola, il-kirja hija waħda indefinita u pertant legalment inammissibbli. Dwar dan il-mertu, il-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza ***Emmanuel Santillo et vs Nazzareno Axisa et (Rik. Nru. 150/2008/1)*** *deċiża fl-24 ta' Frar, 2012 qalet hekk:-*

Din il-Qorti tara li skont il-liġi, kull kirja jrid ikollha terminu; il-liġi, fil-fatt, fl-Artikolu 1526 tal-Kodiċi Ċivili, tiddefinixxi kirja bħala l-għoti ta' tgawdija ta' xi ħaġa "għal żmien miftiehem". F'dan il-każ il-kirja ngħatat "għal sena di fermo, u wara tiġġedded awtomatikament għaż-żmien kollu li tagħti l-liġi". In kwantu din il-klawsola tista' tiftiehem li l-kirja tista' tiġi mġedda mill-inkwilin għal żmien indefinit, l-istess klawsola għandha titqies nulla, peress li l-kirja biż-żmien indefinit mhux permess.

Fil-fatt, fil-kawża **Magro et v. Saliba** deċiża minn din il-Qorti fid-9 ta' Mejju, 1984, intqal ċar u tond li meta ż-żmien fuq il-kuntratt ikun indefinit, il-klawsola relattiva għandha titqies nulla, u ż-żmien tal-kirja deżunt mill-kriterji stabbiliti fil-Kodiċi Ċivili. Hekk ukoll din l-istess Qorti, fil-kawża **Galea v. Falzon**, deċiża fid-19 ta' Novembru, 1945, intqal li kull patt li bih iż-żmien tal-lokazzjoni jkun jew jista' jkun perpetwu huwa radikalment null.

Fil-kawża **Busuttil v. Meadows**, deċiża minn din il-Qorti fl-4 ta' Lulju, 2008, intqal illi

"28. Il-fatt illi fi ftehim ta' lokazzjoni jkun hemm stipulata kondizzjoni li timplika li din il-kirja tista' tiġġedded ad infinitum, ma jirrendix, kif pretiż mill-appellant nomine, il-kuntratt fl-intier tiegħu null iżda hija dik il-klawsola biss li ma tiġix ikkunsidrata u minflok il-lokazzjoni tiġġedded bil-mod previst fil-Kodiċi Ċivili.

Hekk ukoll fil-kawża **The Vintage Co. Ltd. vs Kummissarju tal-Pulizija**, deċiża minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fl-10 ta' Ottubru, 2005, ingħad illi

"Qabel kull konsiderazzjoni oħra tal-kwestjoni ċentrali involuta, ma jistax ikun dubitat illi s-sottomissjoni tas-soċjetà appellanti, li l-liġi ma tippermettix lokazzjoni għal perijodu indefinit hi waħda korretta. Ir-raġuni nsibuha fl-istess definizzjoni tal-kuntratt ta' kiri fl-Artikolu 1526(1), Kodiċi Ċivili li espressament tipprovdi li t-tgawdija tkun għal "żmien miftiehem". Jingħad fis-sentenza tal-Prim'Awla, Qorti Ċivili tal-15 ta' Lulju, 1904 fil-kawża fl-ismijiet **"Antonio Cini – vs – Ammiraglio James Lacon Hammet nomine"**, illi "*il patto convenuto in una locazione facoltante l'inquilino a rinnovare la locazione di un fondo per un tempo indeterminato è nullo e di nessun effetto essendo di essenza di quel contratto la determinazione del tempo per la durata della locazione."*

Kwindi, din il-klawsola ma tistax tinftiehem li l-kirja tiġġedded awtomatikament għal żmien indefinit a xelta tal-inkwilin u kemm irid hu; irid ikun hemm żmien miftiehem. Ħalli għeluq iż-żmien miftiehem tidħol topera xi liġi partikolari li ġġedded il-kirja, però, terminu jrid ikun stabbilit. Jekk il-ħsieb tal-partijiet kien li l-kirja tiġġedded awtomatikament għal żmien indefinit a xelta tal-inkwilin, allura l-patt relattiv għandu jitqies null għax kontra l-liġi.

F'dan il-każ, il-kirja ġiet miftiehma għal sena, li tiġġedded "għal żmien kollu li tagħti l-liġi", frażi bla sens u irrilevanti peress li l-liġi ma tagħtix żmien għal meta kirja tista' tiġġedded. Skont il-liġi, 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 (f'dan il-każ sitt xhur), 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, u ma hemm ebda żmien "li tagħti l-liġi". Issa, f'dan il-każ, l-atturi taw il-"congedo" permezz ta' ittra legali datata 9 ta' Marzu, 2005, kif ukoll permezz ta' ittra uffiċjali datata 8 ta' Ġunju, 2005, illi l-kirja kienet ser tiġi terminata fit-23 ta' Lulju, 2005. Kwindi, l-inkwilini jridu jiżgumbraw mill-fond u jħalluh battal a favur l-atturi."

Fuq l-istess ħsieb il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet ***Anthony Manicolo et vs Godfrey Zammit et (App. Ċiv. 1296/11 AE)*** *deċiża fit-13 ta' April, 2016 qalet:-*

Fil-każ ta' kirjiet li saru wara Ġunju 1995, l-inkwilin m'għandu l-ebda jedd skont il-liġi li jġedded il-kirja u t-tiġdid jiddependi mill-fatt li sid il-kera jħalli lill-inkwilin fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija. L-appellanti argumentaw li bil-kliem "ikollu d-dritt li jġedded dan il-ftehim skont il-liġi", sidien il-kera "... kienu qed jirrinunzjaw favur l-esponenti għad-dritt tagħhom taħt l-Art. 1537 (kif applikabbli għal din il-kirja) li jagħtu avviż lill-esponenti biex fi tmiem il-perijodu ta' 15-il sena jiżgumbraw mill-fond mikri". Il-klawsola ġiet inkluża fil-kuntratt bi skop. Meqjus dak li jingħad fil-klawsola (a) tal-kuntratt, il-qorti temmen li l-intenzjoni kienet li l-inkwilini jkollhom id-dritt li jibqgħu jġeddu l-kirja sakemm iridu huma. Kieku ma kienx hekk ma kien ikun hem l-ebda skop li fl-iskrittura jingħad: "Wara li jgħaddu l-imsemmija snin l-inkwilin ikollu d-dritt li jġedded dan il-ftehim skont il-liġi."

Il-Qorti temmen li l-intenzjoni kienet li l-awturi tar-rikorrenti li jħallu lill-appellanti fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija, għaż-żmien kollu li riedu l-inkwilini. Hu fatt li:-

i. Il-kiri meta jagħlaq iż-żmien miftiehem espressament, jispiċċa ipso jure (Artikolu 1566 tal-Kodiċi Ċivili).
ii. L-appellanti invokaw l-Artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li fejn isseħħ 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. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ in eżami jidher li dan iwassal għal kirja indefinita jekk wieħed kellu jaqbel mat-teżi li l-awturi tar-rikorrenti obbligaw ruħhom li jħallu lir-rikorrenti fit-tgawdija tal-kirja għaż-żmien kollu li riedu l-appellanti.

Fis-sentenza aktar riċenti mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut fl-ismijiet ***Joseph Tanti et vs Perit Colin Zammit*** *(112/2015) fit-3 ta' Marzu, 2020 ngħad:-*

Illi però f'din il-kawża, l-intimati qegħdin isostnu illi huma għandhom il-jedd li fl-iskadenza ta' kull ħames snin jerġgħu jġeddu għal ħames snin oħra u dan sa meta jkunu jridu huma. Li kieku kien hekk dan ikun ifisser li d-dritt tal-kera tal-intimati huwa wieħed perpetwu, ħaġa li l-liġi ma tippermettix, tant li l-Artikolu 1526(1) tal-Kodiċi Ċivili fuq ċitat jgħid espressament illi ftehim ta' kiri jrid ikun "għal żmien miftiehem". Dan ġie interpretat mill-Qrati tagħna li dan ifisser li ftehim ta' kera għandu jkollu żmien definit u għalhekk jekk ftehim ta' kera ma jkollux data ta' skadenza iżda jkun jista' jibqa' jiġi mġedded minn skadenza għall-oħra bil-volontà ta' parti waħda biss, tali kundizzjoni ma tkunx enforzabbli.

Fil-fehma tal-Bord l-insenjamenti fuq ċitati għandhom japplikaw għal dan il-każ. Il-klawsola numru wieħed tal-kuntratt tagħmel referenza għall-perijodu ta' sentejn kif ukoll tgħid li l-inkwilin esklussivament għandu l-għażla li jidħol f'lokazzjoni ġdida, bl-intimata hija obbligata li taċċetta. Dan m'huwa xejn ħlief tiġdid tal-kirja li l-intimata hija obbligata li taċċetta sal-mewt tal-aħħar wieħed mill-inkwilini – żmien li ħadd ma jaf meta hu, huwa perpetwu u għalhekk għandu jitqies bħala indefinit. Fid-dawl tal-ġurisprudenza ċitata, ġjaladarba l-ħsieb tal-partijiet kien li l-kirja tiġġedded awtomatikament għal żmien indefinit a xelta tal-inkwilini, allura l-patt relattiv għandu jitqies null għaliex kontra l-liġi. B'hekk it-talba attriċi ma tistax tintlaqa' peress li dak li qiegħed jintalab hu li l-intimata tiġi ordnata tersaq għall-iffirmar u l-pubblikazzjoni ta' skrittura ta' lokazzjoni ġdida għal żmien indefinit, ħaġa li mhux permissibbli mil-Liġi. Konsegwentement dan iġib fix-xejn l-azzjoni attriċi.

Għalhekk it-talba attriċi jistħoqq li tiġi miċħuda.

<u>Kontro-Talba</u>

Permezz tal-kontro-talba (fol. 16) l-intimata rikonvenzjonanta qed titlob l-iżgumbrament tar-rikorrenti rikonvenzjonati peress li l-kirja ma ġietx imġedda qabel l-għeluq tagħha fil-31 ta' Marzu, 2018 u ma ttieħdux passi ġudizzjarji sabiex jintalab it-tiġdid.

Mill-provi prodotti jirriżulta li d-diżgwid bejn il-partijiet kien beda lejn l-aħħar tas-sena 2017. Permezz tal-ittra datata 27 ta' Diċembru, 2017 l-intimata rikonvenzjonanta interpellat lill-inkwilini jersqu sabiex jintlaħaq ftehim entro erbatax-il ġurnata mid-data tal-ittra filwaqt li rriservat il-jeddijiet kollha tagħha inkluż milli tipproċedi b'kawża sabiex jiġi dikjarat li hemm ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera u jiġi ordnat l-iżgumbrament. Il-kirja għalqet fil-31 ta' Marzu, 2018 u hija aċċettat il-kera ta' tliet xhur bil-quddiem li jkopru l-perijodu mill-1 ta' April, 2018 sat-30 ta' Ġunju, 2018. L-aċċettazzjoni tal-kera għal dan il-perijodu saret mingħajr l-ebda riżerva – tant li r-rikorrenti ħasbu li l-intimata kienet ser tiffirma l-iskrittura ta' tiġdid la sarrfet iċ-ċekk.

*Mill-iskambji li kien hemm bejn il-partijiet l-inkwilini qatt ma ngħataw il-*congedo *li ai termini tal-Artikolu 1537 tal-Kap. 16 irid ikun konsistenti f'avviż lill-kerrej biex iħalli l-ħaġa fl-għeluq taż-żmien tal-kiri. Permezz tal-*congedo *l-kerrej ma jistax jeċċepixxi t-tiġdid taċitu tal-kiri lanqas jekk ikun issokta fit-tgawdija tal-ħaġa. Iżda ġialadarba ma ngħatax* congedo *u l-inkwilini tħallew fil-kirja tal-fond il-kirja għandha titqies imġedda ai termini tal-Artikolu 1536 tal-Kap. 16 li jipprovdi:-*

> ***Jekk, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu, jingħadd li l-kiri ġie mġedded taħt l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, għal żmien meqjus kif jingħad fl-artikolu 1532 ...***

> ***Iżda, jekk il-kera jitħallas b'rati, il-kiri, ħlief fil-każ ta' raba', jingħadd imġedded għaż-żmien tal-ħlas ta' rata waħda.***

Il-Bord jinnota li l-Artikoli 1532 u 1536 tal-Kap. 16 ma japplikawx għal kirjiet ta' djar ta' abitazzjoni li ġew fis-seħħ wara l-1 ta' Jannar, 2010. Fil-każ de quo r-relazzjoni lokatizja inizzjali bejn il-partijiet daħlet fis-seħħ fit-30 ta' Marzu, 2009 meta saret l-ewwel skrittura li tkopri l-perijodu mill-1 ta' April, 2009 sal-31 ta' Marzu, 2011 u b'hekk qabel l-1 ta' Jannar, 2010. Issa filwaqt li huwa minnu li strettament kull sentejn bdiet issir skrittura ġdida, fil-verità l-iskritturi kienu biss tiġdid tal-kirja stabbilita fl-2009 u għalhekk il-Bord iqis li l-artikoli msemmija għandhom japplikaw għal dan il-każ.

Dwar l-applikazzjoni tal-Artikoli 1532 tal-Kap. 16 il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet ***Iris Scott vs Alfred Borg*** *(Avviż Nru. 2091/97 MM) deċiża fl-14 ta' Jannar, 2002 spjegat:-*

> Il-qofol ta' dawn id-dispożizzjonijiet hu illi l-kiri ta' ħaġa kellu neċessarjament ikun għal żmien miftiehem u b'kera miftiehem. Dan bilfors u neċessarjament ifisser illi ż-żmien tal-kiri kellu jkun wieħed determinat bi ftehim u jekk ma jiġix hekk determinat kien bil-fors ex lege determinabbli bil-mod definit fil-liġi u ċioe fl-artikolu 1532 appena ċitat. Ma setax ikun kontemplat kuntratt ta' kiri għal żmien indefinit.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Pauline Falcone vs. Dr. Alessandro Lia et noe*** *(Rik. Ġur. Nru. 112/15 LM) deċiża fit-22 ta' Jannar, 2006 il-Qorti osservat:*

> Illi skont id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, kif kienu fis-seħħ fiż-żmien li fih inħolqot il-kirja mertu ta' din il-kawża, il-pożizzjoni legali kienet din: il-lokatur kellu, fi tmiem il-kuntratt tal-kiri ta' fond, sew jekk dak iż-żmien kien espressament miftiehem sew jekk dak iż-żmien kien preżunt mil-liġi (Art. 1532), id-dritt assolut li jittermina l-kera u jieħu lura l-fond. F'ċerti każijiet, il-kuntratt ta' kiri kien jispiċċa ipso jure meta jagħlaq iż-żmien (Art. 1566); f'każijiet oħra kien jeħtieġ li jingħata avviż jew konġedo (Art. 1568). Jekk fl-għeluq taż-żmien tal-kiri l-kerrej jibqa' u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-fond, il-kera kien jiġi mġedded taħt l-istess kundizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi għal żmien ieħor kif kontemplat mil-liġi (Art. 1536), iżda dan it-tiġdid ma kienx iseħħ meta s-sid jagħti l-avviż neċessarju lill-kerrej (Art. 1537).

Mill-provi prodotti fil-każ preżenti, jirriżulta li l-inkwilini mexxew għat-tiġdid qabel l-iskadenza tal-31 ta' Marzu, 2018. Fil-fehma tal-Bord bl-aċċettazzjoni tal-kera ta' tiet xhur li jkopru l-perijodu mill-1 ta' April, 2018 sat-30 ta' Ġunju, 2018, l-intimata wriet l-intenzjoni tagħha li l-kera tiġġedded għal terminu ta' tliet xhur. Dan jirriżulta wkoll mill-fatt sa qabel l-iskadenza tal-31 ta' Marzu, 2018 l-inkwilini ma ngħatawx congedo. Skont l-Artikolu 1568 tal-Kap. 16 meta ż-żmien tal-kiri hu preżunt kif jingħad fl-artikolu 1532, il-kiri ma jispiċċax bl-għeluq taż-żmien kemm-il darba sid il-kera ma jagħtix avviż lill-kerrej, mill-anqas xahar qabel, jekk iż-żmien preżunt tal-kiri hu għal sena, jew ħmistax-il ġurnata qabel, jekk dan iż-żmien hu għal anqas minn sena.

Mill-korrispondenza li kien hemm bejn il-partijiet l-intimata qatt ma nfurmat lill-inkwilini li ma kinitx bi ħsiebha ġġedded il-kirja pjuttost fix-xhieda tagħha tgħid li aċċettat il-kera għal dan il-perijodu għaliex il-partijiet kienu għadhom qegħdin jippruvaw isibu ftehim. Malli l-intimata sarrfet iċ-ċekk ta' €1,119 fl-4 ta' April, 2018 (Dok. E – fol. 20) il-kirja ġiet estiża bi tliet xhur sat-30 ta' Ġunju, 2018 u mill-provi ma jirriżultax li ngħata congedo *mill-anqas 15-il jum qabel l-għeluq ta' dan iż-żmien a tenur tal-artikolu 1568 tal-Kap. 16. Fil-fehma tal-Bord l-ittra tas-27 ta' Ġunju, 2018 (Dok. KM2 – fol. 143) li biha l-intimata rrifjutat iċ-ċekk lilha mibgħut mill-atturi (fn. 1 – Dok. KM 1 – fol 142) għall-iskadenza mill-1 ta' Lulju, 2018 sat-30 ta' Settembru, 2018, għalkemm fiha jintqal li l-intimata kienet qiegħda tqis lill-atturi bħala li qed jokkupaw il-fond bla titolu, ma tistax titqies bħala* congedo *billi l-istess ittra tispiċċa bl-aċċettazzjoni da parti tal-intimata li ssir laqgħa bil-għan li tiġi regolata r-relazzjoni bejn il-partijiet u konsegwentement il-kontro-talba tal-intimata kif postulata ma tistax tiġi milqugħa.*

III. KONKLUŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata billi filwaqt li jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata safejn kompatibbli ma' dak hawn deċiż, jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti. In kwantu għall-kontro-talba, jiddisponi mit-talbiet tal-intimata rikonvenzjonanta billi filwaqt li jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-atturi rikonvenzjonati safejn kompatibbli ma' dak hawn deċiż, jiċħad it-talbiet tal-intimata rikonvenzjonanta.

L-ispejjeż tat-talba prinċipali a karigu tar-rikorrenti filwaqt li dawk tal-kontro-talba a karigu tal-intimata rikonvenzjonanta."

<u>L-Appell</u>

7. Fil-15 ta' Frar, 2023 l-intimata ressqet ir-rikors tal-appell tagħha mis-sentenza appellata, fejn talbet lil din il-Qorti tvarja, tibdel u tirriforma s-sentenza appellata mogħtija mill-Bord fis-27 ta' Jannar, 2023, billi tikkonferma l-parti tas-sentenza fejn ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti, iżda tħassar, tirrevoka u tannulla l-parti tas-sentenza fejn ċaħdet il-kontro-talba, u minflok tgħaddi biex tilqa' l-appell tal-intimata u tiddeċiedi l-kontro-talba billi tilqa' t-talbiet tagħha.

8. Permezz tal-ewwel aggravju tagħha, l-intimata tgħid li l-Bord kellu jiddeċiedi li l-okkupazzjoni tal-fond mir-rikorrenti hija mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. Qalet li ladarba l-Bord ikkonsidra li l-kirja għal żmien indefinit hija waħda nulla u mhux enforzabbli, kellu jsegwi li *quod nullum est nullum producit effectum.* Qalet li kien għalhekk li l-Bord iddeċieda li r-raba' eċċezzjoni mogħtija minnha timmerita li tiġi milqugħha, filwaqt li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda. L-intimata qalet li l-ewwel parti tas-sentenza appellata hija legalment korretta u ineċċepibbli għaliex hija bbażata fuq dak li tgħid il-liġi. Qalet li għalhekk il-klawsola li fuqha r-rikorrenti Mousù jsejsu l-pretensjonijiet tagħhom u li bis-saħħa tagħha qegħdin jitolbu li l-kirja tibqa' tiġġedded, hija nulla, mingħajr effett, u għalhekk mhijiex enforzabbli. L-intimata qalet li l-Bord żbalja għaliex minkejja li għadda biex jiċħad it-talbiet tar-rikorrrenti li l-kirja tibqa' tiġġedded fuq għażla tar-rikorrenti, fl-istess ħin ċaħad il-kontro-talba tagħha, fejn talbet lill-Bord jiddikjara li l-okkupazzjoni tal-fond mir-rikorrenti hija mingħajr titolu validu fil-liġi, u li għalhekk huma għandhom jintalbu jiżgumbraw mill-fond. L-intimatata qalet li ladarba l-Bord ta deċiżjoni korretta u legalment ġustifikata, dan kellu jgħaddi biex jiddeċiedi li *quod nullum est nullum producit effectum.* L-intimata qalet li l-kirja spiċċat fil-31 ta' Marzu, 2018, u li l-Bord ikkonkluda li din iġġeddet taċitament għal tliet xhur wara din id-data għaliex hija aċċettat ċekk ta' tliet xhur kera bejn l-1 ta' April, 2018 u t-30 ta' Ġunju, 2018. Qalet li kien fis-7 t'Awwissu, 2018, li r-rikorrenti fetħu dawn il-proċeduri. L-intimata qalet li ladarba l-klawsola li fuqha r-rikorrenti bbażaw ruħhom hija nulla, din ma setgħetx tiġi invokata mir-rikorrenti sabiex tiġġedded il-kirja, fl-istess waqt il-Bord kellu jordna l-iżgumbrament tar-rikorrenti, stante li l-konklużjoni loġika kellha tkun li dawn qegħdin jokkupaw il-fond mingħajr

ebda titolu. L-intimata għamlet riferiment ukoll għall-klawsola numru 14 tal-kuntratt, li tgħid li fit-terminazzjoni tal-kirja, ir-rikorrenti Mousù għandhom jiżgumbraw. Qalet li l-obbligu ta' żgumbrament ġie rinfurzat għaliex il-patt tat-tiġdid mingħajr data determinata ġie dikjarat li huwa null.

9. L-intimata qalet illi anki li kieku kellu jingħad li kien hemm tiġdid taċitu tal-kirja għal perijodu ta' tliet xhur koperti bil-ħlas li sar permezz ta' ċekk li ssarraf minnha, wara dan il-perijodu, il-fond mertu tal-kawża ma kienx okkupat b'titolu validu fil-liġi. Qalet li mill-provi rriżulta li l-aħħar kuntratt ta' kiri kellu jwassal sal-31 ta' Marzu, 2018, u l-Bord ikkonkluda li dik il-kirja ġġeddet b'mod taċitu għal perijodu ta' tliet xhur oħra sat-30 ta' Ġunju, 2018 għaliex hija sarrfet iċ-ċekk li jirrappreżenta l-kera għal dan il-perijodu. L-intimata qalet li l-Bord naqas milli jindirizza l-fatt li kwalsiasi okkupazzjoni tal-fond mir-rikorrenti wara t-30 ta' Ġunju, 2018 hija waħda illegali u abbużiva, u mingħajr ebda titolu fil-liġi. Hawnhekk l-intimata għamlet riferiment għad-deċiżjoni tal-Bord fejn qal li l-kontro-talba tagħha ma setgħetx tiġi milqugħha kif ippostulata, iżda qalet li din id-deċiżjoni hija waħda żbaljata. L-intimata saħqet li hija talbet li jiġi dikjarat li r-rikorrenti Mousù qegħdin jokkupaw il-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, mingħajr ma semmiet id-data tal-31 ta' Marzu, 2018. Qalet li għalhekk huwa evidenti li din it-talba saret b'riferiment għaż-żmien li fih ġiet intavolata din il-kawża. L-intimata qalet li ma kien hemm xejn fil-kontro-talba tagħha li kellu jwassal lill-Bord għad-deċiżjoni li ma setax jilqagħha. Qalet li huwa loġiku li ladarba l-Bord ikkonkluda li r-rikorrenti Mousù ma jistgħux jinqdew aktar bi klawsola ta' tiġdid għal żmien indefinit, u l-kuntratt ta' kiri kien jagħlaq fil-31 ta' Marzu, 2018, anke jekk kien hemm tiġdid taċitu tal-kirja sat-30 ta' Ġunju, 2018,

l-okkupazzjoni tar-rikorrenti Mousù minn hemm 'il quddiem kienet abbużiva u mingħajr titolu.

10. Permezz tat-tielet aggravju tagħha, l-intimata qalet li hija ma kinitx obbligata tagħti l-*congedo,* iżda anki li kieku dan kien il-każ, il-*congedo* ngħata minnha. Qalet li l-Bord fil-konsiderazzjonijiet tiegħu qies li din ir-relazzjoni lokatizja bdiet fit-30 ta' Marzu, 2009 u ladarba l-ewwel skrittura saret qabel l-1 ta' Jannar, 2010, u minkejja l-fatt li kull sentejn kellha ssir skrittura ġdida ta' kirja, kellu jingħata l-*congedo.* Qalet li l-artikolu 1536(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li d-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għall-kirja ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u fond kummerċjali li tiġi fis-seħħ wara l-1 ta' Jannar, 2010. L-intimata qalet li r-rikorrenti bbażaw it-talbiet tagħhom fuq il-kuntratt ta' kera tal-1 ta' April, 2016, u għalhekk fil-fehma tal-intimata hija ma kienet obbligata tagħti l-ebda *congedo,* billi tapplika l-esklużjoni kkontemplata fl-artikolu 1536(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Qalet li din l-esklużjoni tapplika għaliex il-kirja emanenti mill-iskrittura tal-1 ta' April, 2016 ġiet fis-seħħ wara l-1 ta' Jannar, 2010. Hawnhekk l-intimata għamlet riferiment għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1566 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jgħidu li meta jagħlaq iż-żmien miftiehem espressament, il-kirja tispiċċa *ipso jure,* mingħajr il-ħtieġa li sid il-kera u l-inkwilin jagħtu avviż lil xulxin dwar dan. Qalet ukoll li din id-dispożizzjoni tal-liġi hija riflessa fil-klawsola 14 tal-ftehim ta' kiri, li tgħid li fit-terminazzjoni tal-kirja r-rikorrenti għandhom jiżgumbraw. L-intimata saħqet illi ż-żmien tal-kirja għalaq fil-31 ta' Marzu, 2018, u l-patt li bis-saħħa tiegħu r-rikorrenti kienu qegħdin jippretendu li għandhom lokazzjoni għal żmien determinat huwa null. Qalet li għalhekk wara dik id-data l-kirja spiċċat u ma kien meħtieġ l-ebda avviż lir-rikorrenti, u l-Bord lanqas ma

seta' jikkonkludi li kien hemm xi tiġdid taċitu tal-kirja bis-saħħa tal-fatt li hija aċċettat xi ħlas, u dan għaliex l-obbligu tar-rikorrenti mal-iskadenza tal-kirja kien li jiżgumbraw mill-fond.

11. L-intimata qalet li fi kwalunkwe każ hija ma taqbilx mal-konklużjoni tal-Bord li f'dan il-każ ma ngħatax il-*congedo.* Spjegat li l-*congedo* m'hu xejn għajr l-intenzjoni espressa tas-sid li mhux biħsiebu jġedded il-kirja, u l-espressjoni ta' din l-intenzjoni ma teħtieġ l-ebda formalità, u tista' tingħata anki verbalment. L-intimata qalet li l-fatt li sid il-kera ma jaċċettax il-kera huwa minnu nnifsu *congedo* biżżejjed għall-finijiet u l-effetti tal-liġi. Qalet li min-naħa tagħha hija rrifjutat il-kera permezz ta' ittra tas-27 ta' Ġunju, 2018, u infurmat lir-rikorrenti li kienu qegħdin jokkupaw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħajr ebda titolu fil-liġi. L-intimata saħqet ukoll li dan kien jammonta għal *congedo* jew avviż tal-manifestazzjoni tal-intenzjoni tagħha li ma ġġeddidx il-kirja, u dan irid jinqara fil-kuntest ta' dak kollu li kien għaddej bejn il-partijiet. L-intimata qalet li r-rikorrenti fehmu li l-intenzjoni tagħha kienet li l-kirja ma tiġġeddidx, tant hu hekk li dawn marru quddiem il-Bord u talbu li l-intimata tiġi mġiegħla ġġedded il-kirja. Qalet li kien hemm ukoll il-kontro-talba tagħha, fejn hija talbet li r-rikorrenti jiġu ddikjarati li qegħdin jokkupaw il-fond mingħajr titolu validu fil-liġi u li jiġu ordnati jiżgumbraw. Qalet li għalhekk, anki f'każ li kien hemm il-ħtieġa li jingħata *congedo,* għandu jirriżulta li hija tat dan bl-aktar mod ċar u evidenti. L-intimata qalet li l-kwistjoni dwar l-għoti tal-*congedo* o meno tqajmet mill-Bord *marte proprio,* u ma kien hemm l-ebda eċċezzjoni f'dan is-sens li tqajmet mir-rikorrenti.

12. Permezz tar-raba’ aggravju tagħha, l-intimata qalet li l-Bord kellu jilqa’ l-kontro-talba tagħha minħabba fatti u ċirkostanzi sopravvenjenti kemm qabel kif ukoll wara t-30 ta’ Ġunju, 2018. Qalet li l-kontro-talbiet tagħha kellhom jintlaqgħu billi mill-fatti u miċ-ċirkostanzi kif seħħew ma jistax jingħad li r-rikorrenti ma kinux jafu li hija ma kellha l-ebda intenzjoni li ġġedded il-kirja. L-intimata qalet li l-atteġġjament u l-imġiba tar-rikorrenti ma kienux juru li huma riedu jissalvagwardjaw il-pożizzjoni leġittima tagħhom ta’ inkwilini, iżda riedu jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond mingħajr ma jħallsu xejn. Qalet li minn qabel skada t-terminu lokatizju, ir-rikorrenti kellhom konjizzjoni tal-fatt li l-intimata kienet qiegħda tgħid li kien hemm ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja, u hija kienet anki bagħtet ittra legali f’dan is-sens fis-27 ta’ Diċembru, 2017. Qalet li fiż-żmien meta l-kirja kienet waslet biex tagħlaq, il-pożizzjoni bejn il-partijiet kienet għadha l-istess, u meta r-rikorrenti tawha kopja tal-ftehim tal-kirja flimkien maċ-ċekk bil-ħlas ta’ tliet xhur kera bil-quddiem, hija ma qabditx u ffirmat din l-iskrittura. L-intimata qalet li għalhekk għandu jirriżulta li dan il-kuntratt ma ġiex iffirmat minnha. Qalet li lanqas il-fatt li ċ-ċekk issarraf minnha ma jfisser xejn, għaliex r-rikorrenti kienu jafu li kienu qegħdin jokkupaw ħwejjiġha, u kienu jafu bir-riservi li hija kellha min-naħa tagħha. Qalet ukoll illi li kieku r-rikorrenti riedu jissalvagwardjaw il-pożizzjoni tagħhom, huma kienu jiftħu proċeduri kontra tagħha qabel u mhux wara l-iskadenza tal-ftehim lokatizju.

13. L-intimata żiedet tgħid li fil-mori ta’ dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti qatt ma offrew kera jew ħlas ta’ kumpens għall-okkupazzjoni tagħhom, u għalhekk l-imġiba tagħhom hija kontradittorja għall-pożizzjoni li qegħdin jieħdu f’dawn il-proċeduri. Qalet li anki f’każ li jiġi stabbilit li r-rikorrenti għandhom xi titolu bħala inkwilini, għandu jirriżulta li dawn huma morużi fil-ħlas tal-kera, u

għalhekk l-okkupazzjoni tal-fond mir-rikorrenti hija waħda abbużiva, illegali u għal kollox mingħajr titolu validu fil-liġi.

Ir-Risposta tal-Appell

14. Fil-mori ta' dawn il-proċeduri ġie nieqes l-appellat John Mousù, u għalhekk il-proċeduri tkomplew minn Patricia Mousù waħedha. Fir-risposta intavolata minnha fl-24 ta' April, 2021, ir-rikorrenti qalet li l-appell intavolat mill-intimata huwa infondat fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk għandu jiġi miċħud.

15. B'riferiment għall-ewwel aggravju mressaq mill-intimata, ir-rikorrenti qalet li huwa diffiċli li jiġi aċċettat li l-kirja odjerna spiċċat fil-31 ta' Marzu, 2018, meta mill-provi jirriżulta li l-intimata aċċettat il-ħlas ta' €1,119 rappreżentanti tliet xhur kera tal-fond, u l-intenzjoni tal-intimata kienet ċara biżżejjed meta din żammet u sarrfet iċ-ċekk in kwistjoni. Qalet li l-intimata ġeddet il-kirja meta aċċettat dan il-ħlas, u r-rikorrenti kienu talbu lill-intimata tiffirma t-tiġdid tal-kirja għas-sentejn ta' wara minn qabel l-iskadenza tal-kirja, billi tawha kopja tat-tiġdid iffirmata minnhom, flimkien maċ-ċekk bil-ħlas. Qalet li l-kuntratt ma kien jistipula l-ebda formalità oħra ħlief li *"jitolbu illi wara l-iskadenza ta' sentejn isir ftehim ieħor ta' lokazzjoni".* Ir-rikorrenti qalet li l-kontro-talba tal-intimata ma setgħetx tirnexxi, għaliex il-Qorti kellha toqgħod fil-limiti tal-kontestazzjoni skont il-kawżali u t-talbiet kif dedotti. Qalet li l-intimata bl-imġiba tagħha, nisslet fihom tama li kienet ser tiffirma t-tiġdid, tant hu hekk li sarrfet iċ-ċekk bit-tliet xhur kera li kien imiss, u dan mingħajr ebda kundizzjoni, u kien biss xi żmien wara li din infurmathom li ma kienx biħsiebha ġġedded il-kirja. Ir-rikorrenti qalet li għandu jiġi rilevat li l-Bord ma qalx li l-iskrittura ta' lokazzjoni

ffirmata fl-1 ta' April, 2016 kienet nulla, iżda qal biss li l-klawsola partikolari kienet nulla.

16. B'riferiment għat-tliet aggravji l-oħra mressqa mill-intimata, ir-rikorrenti qalet li hi u r-raġel tagħha bdew jikru l-fond in kwistjoni fl-2009, u kull sentejn huma kienu jiffirmaw kuntratt ta' tiġdid tal-lokazzjoni mas-sid. Qalet li għalhekk il-Bord kien korrett meta qies li din il-kirja bdiet fl-2009, u ladarba l-kirja oriġinat qabel l-1 ta' Jannar, 2010, is-sid kienet obbligata tagħti l-*congedo* jew avviż lill-inkwilini biex iħallu l-ħaġa fi tmiem il-kirja. Ir-rikorrenti qalet li dan l-avviż kellu jingħata tal-anqas minn xahar qabel jekk iż-żmien preżunt tal-kirja huwa ta' sena, jew ħmistax-il ġurnata qabel jekk iż-żmien preżunt tal-kirja huwa għal inqas minn sena. Qalet li dan l-avviż qatt ma ngħata, u għalhekk il-Bord kien korrett josserva li l-*congedo* ma ngħatax qabel l-1 ta' April, 2018, u lanqas qabel l-iskadenza tal-1 ta' Lulju, 2018. L-appellata qalet li l-intimata kienet stednithom għal laqgħa fis-27 ta' Ġunju, 2018 bil-ħsieb li bejn il-partijiet jintlaħaq ftehim, u għalhekk isegwi li l-intimata ħalliethom fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilhom, u għalhekk skont l-artikolu 1536(1) tal-Kodiċi Ċivili, il-kirja ġiet imġedda taħt l-istess kundizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi għaż-żmien meqjus kif jingħad fl-artikolu 1532 tal-Kap. 16, jiġifieri għal tliet xhur oħra.

17. Ir-rikorrenti għamlet riferiment għall-allegazzjoni tal-intimata dwar id-depożiti tal-kera u l-garanzija miksuba minnhom sabiex jagħmlu tajjeb għall-arretrati dovuta. Qalet li hija kienet iddepożitat ċedola taħt l-awtorità tal-Qorti, u hemm ukoll appartament proprjetà tagħha li jista' jagħmel tajjeb għall-pretensjonijiet tal-intimata. Ir-rikorrenti qalet li l-intimata kienet talbet il-ħruġ

ta' mandat ta' inibizzjoni, li iżda ma ntlaqax għaliex il-Qorti qieset li dan kien abbużiv u intiż biex jivvessa lill-kontro-parti.

L-Appell Inċidentali

18. Ir-rikorrenti ressqet appell inċidentali *ai termini* tal-artikolu 240(1) tal-Kap. 12, wara li hija wkoll ħassitha aggravata bis-sentenza tal-Bord. Ir-rikorrenti qalet li l-Bord wasal għal konklużjoni żbaljata meta kkonsidra li l-ewwel klawsola fil-kuntratt lokatizju hija kollha nulla għaliex tirreferi għal perijodu indefinit. Qalet li minn eżami ta' din il-klawsola, għandu jirriżulta li l-ewwel parti tagħha tirreferi għal perijodu determinat ta' sentejn, u li huwa dan it-terminu li r-rikorrenti invokaw fit-talbiet prinċipali tagħhom.

19. Ir-rikorrenti qalet li din il-klawsola hija maqsuma fi tliet partijiet[2], u filwaqt li mhux ikkontestat li l-artikolu 1526(1) tal-Kodiċi Ċivili espressament jipprovdi li t-tgawdija trid tkun għal żmien miftiehem, il-partijiet kienu daħlu f'kuntratt lokatizju ta' sentejn, u l-intimata kienet ikkonċediet lir-rikorrenti d-dritt li jitolbu, wara li jgħaddu l-ewwel sentejn, li jsir ftehim lokatizju ieħor għal sentejn oħra. Qalet li huma dawn it-tieni sentejn li huma terminu determinat u miftiehem, u li r-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-intimata tersaq għall-iffirmar ta' ftehim lokatizju ieħor. Qalet li t-terminu tal-kirja kien ta' sentejn, u mal-għeluq ta' dawn is-sentejn, il-kirja ma tispiċċax *ipso jure,* għaliex il-kuntratt innifsu kien jipprovdi għal proroga ta' sentejn oħra fuq għażla tal-inkwilini. Qalet li l-inkwilini

[2] "(i) L-inkwilini qed jingħataw il-fakultà u opzjoni li jidħlu f'lokazzjoni ġdida għal terminu ieħor ta' sentejn (2) wara l-iskadenza ta' sentejn pattwiti fuq din l-iskrittura. Il-partijiet jiftiehmu illi l-inkwilin ikollu l-fakultà illi jitlob illi wara l-iskadenza ta' sentejn, isir ftehim ieħor ta' lokazzjoni għal sentejn bl-istess kundizzjonijiet.
(ii) Din il-fakultà tista' terġa' tibqa' tiġi mitluba wara li jiskadi t-terminu ta' sentejn b'mod illi wara l-iskadenza f'kull sentejn, isir lokazzjoni ġdida oħra b'terminu ta' sentejn.
(iii) Is-sid hi obbligata taċċetta sal-mewt tal-inkwilini."

urew biċ-ċar li riedu jipprevalixxu mill-kundizzjoni ffirmata bejn il-partijiet u jġeddu l-kirja għal sentejn oħra. Qalet li huwa dan it-tiġdid li hija qiegħda tipprova tinforza bit-talbiet prinċipali tagħha.

20. L-appellata qalet li dak li jiġi pattwit f'kuntratt huwa l-espressjoni tar-rieda tal-partijiet, u għandu s-saħħa ta' liġi bejn il-partijiet bl-applikazzjoni tal-prinċipju *pacta sunt servanda.* Qalet li l-Bord kien żbaljat li kkonsidra din il-klawsola fl-intier tagħha, għaliex jekk wieħed jifli t-talba tar-rikorrenti, huma talbu biss li l-intimata Brincat tiġi kkundannata tersaq għall-iffirmar tal-lokazzjoni għal sentejn oħra b'effett mill-1 ta' April, 2016. Ir-rikorrenti qalet li l-kuntratt kien ġie ppreparat mis-sid stess, u dan kien aċċettat mill-inkwilini li daħlu għalih *in buona fede,* u għamlu ċerti xogħlijiet fil-fond wara li ngħataw is-serħan il-moħħ mis-sid. Qalet li minkejja li l-intimata kienet permezz tal-ittra tagħha tas-27 ta' Diċembru, 2017 ilmentat mill-fatt li bint r-rikorrenti kienet qiegħda tgħix mar-rikorrenti, fir-risposta tagħha għar-rikors promutur hija tgħid li r-rikorrenti kisru diversi kundizzjonijiet tal-kuntratt, u senjatament il-klawsola li tirreferi għall-użu tal-fond, il-klawsola li tirreferi għall-manutenzjoni tal-fond, u l-klawsola li tirreferi għad-dritt tal-inkwilini li jagħmlu tibdil strutturali fil-fond bil-kunsens tas-sid. Hawnhekk ir-rikorrenti qalet li l-fond inkera għal skop ta' abitazzjoni, u bejn il-partijiet mhux ikkontestat li l-fond intuża bħala residenza u għal xejn aktar. Qalet li l-fatt li bintha għamlet xi żmien tgħix mal-ġenituri tagħha f'dan il-fond, ma jneħħi xejn mill-fatt li l-fond baqa' jintuża esklussivament għal skop ta' residenza. Qalet ukoll li minkejja li s-sid tal-fond kienet taf li fil-fond tabita mar-rikorrenti kien hemm in-neputija tagħhom Amanda Tabone, hija qatt ma oġġezzjonat għal dan, u baqgħet iġedded il-kirja. Hawnhekk ir-rikorrenti għamlet riferiment għall-fatti emerġenti, fosthom li r-

raġel tagħha kien ġie rikoverat l-isptar b'urġenza minħabba problemi ta' saħħa, u kien minħabba l-istat ta' saħħa tar-raġel tagħha li għal xi żmien marret tgħix magħhom binthom Gwendoline. Qalet li l-intimata ppretendiet li għaliex bint r-rikorrenti kienet qiegħda tipprovdilhom assistenza, hija kellha tħallas kera addizzjonali ta' €373 fix-xahar, liema ammont r-rikorrenti rrifjutaw li jħallsu. Ir-rikorrenti qalet li l-intimata naqset milli tressaq provi dwar l-allegazzjoni tagħha li l-inkwilini naqsu milli jżommu l-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, jew li dawn għamlu alterazzjonijiet fil-fond mingħajr il-permess tas-sid. Qalet li huma għamlu diversi xogħlijiet fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri taħt is-superviżjoni tar-raġel tal-intimata stess. Għalhekk, ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti tiddeċiedi dwar il-kontro-talba billi tikkonferma d-deċiżjoni li ngħatat mill-Bord f'dan ir-rigward, filwaqt li tħassar u tirrevoka l-parti tad-deċiżjoni li tolqot it-talba prinċipali, tilqa' l-appell inċidentali u tilqa' wkoll it-talbiet prinċipali kif dedotti fir-rikors promotur imressaq mir-rikorrenti.

<u>Ir-Risposta għall-Appell Inċidentali</u>

21. L-intimata wieġbet billi fl-ewwel lok oġġezzjonat għal ċertu kliem li intuża mir-rikorrenti fl-appell inċidentali tagħha. Qalet li minkejja li r-rikorrenti qalet li kienet qiegħda tressaq aggravju wieħed, għandu jirriżulta li dan kien maqsum fi tnejn. Spjegat li l-argument tar-rikorrenti li l-pretensjoni tagħha u tar-raġel tagħha kienet li l-kirja tiġġedded biss għal perijodu ta' sentejn, qatt ma ssemma qabel il-preżentata tal-appell inċidentali, u għall-kuntrarju, il-pretensjoni quddiem il-Bord kienet li l-kirja tibqa' tiġġedded u li l-konjugi Mousù jibqgħu fil-fond sa mewthom. Qalet li l-kuntratt ta' kera ġdid li hija ntalbet tiffirma, jikkontempla sitwazzjoni fejn il-kuntratt ta' kera jibqa' jiġġedded. Qalet li

quddiem il-Bord r-rikorrenti dejjem ivvantaw li għandhom dritt għal kirja in perpetwu, kif xehdu huma stess, liema kuntratt ta' kiri jiġi fi tmiemu biss mal-mewt tagħhom. Qalet li dan huwa kuntrarju għall-fatt li mid-definizzjoni tiegħu, kuntratt ta' kiri għandu jkun għal żmien determinat. L-intimata qalet li anki fir-rikors promutur, ir-rikorrenti talbu lill-Bord jordnalha tersaq għall-iffirmar u l-pubblikazzjoni tal-iskrittura ta' lokazzjoni tal-fond bl-istess pattijiet u kundizzjonijiet li kien hemm fil-kuntratt preċedenti, u għalhekk dan ifisser li r-rikorrenti talbu tiġdid tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, inkluż tal-klawsola li tagħti lok għal tiġdid indefinit tal-kirja.

22. L-intimata qalet li l-mod kif l-appellata qiegħda tispezzetta l-klawsola fi tliet biċċiet, u tgħid li parti minnha hija tajba u l-parti l-oħra mhijiex, imur kontra kull regola ta' interpretazzjoni, għaliex klawsoli kuntrattwali għandhom jinqraw fl-intier tagħhom u jittieħdu fil-kuntest li fih inkitbu. Qalet li din hija klawsola waħda u mhux klawsoli differenti f'kuntratt, u għalhekk huwa inkonċepibbli kif ir-rikorrenti issa qiegħda tgħid li l-Bord iddeċieda ħażin għaliex li dan kellu jiddeċiedi jekk il-kuntratt ta' kiri kellux jiġġedded għal sentejn biss, għaliex dan mhux dak li insistew għalih r-rikorrenti quddiem il-Bord. L-intimata qalet li minkejja li r-rikorrenti ma qalu xejn dwar dan, fil-fatt huma fetħu żewġ kawżi oħra quddiem il-Bord, fejn qegħdin jitolbu t-tiġdid tal-kirja għall-perijodu bejn l-1 ta' April, 2020 u l-31 ta' Marzu, 2022 u bejn l-1 ta' April, 2022 u l-31 ta' Marzu, 2024, dejjem abbażi tal-klawsola li tikkontempla l-perpetwità tal-kirja. L-intimata qalet li għalhekk huwa evidenti li l-mertu ta' din il-kawża fejn qiegħed jiġi kkontemplat tiġdid għal żmien indefinit fuq għażla tal-inkwilini Mousù, huwa null għaliex imur kontra l-liġi u mhux enforzabbli. Qalet ukoll illi f'każ li dak li qiegħda tgħid ir-rikorrenti huwa minnu, u kull ma trid huwa li l-kuntratt ta' kiri

jiġi estiż b'sentejn, it-talba tagħha hija eżawrita, għaliex it-terminu tat-tiġdid tal-kirja ilu li għadda. L-intimata qalet li dan ifisser ukoll li hemm nuqqas ta' leġittimazzjoni attiva fir-rikorrenti Mousù li qegħdin jitolbu li ssir xi ħaġa li tirreferi għal perijodu ta' żmien li ilu li għadda, u li l-inkwilina Mousù m'għandha l-ebda interess ġuridiku titlob dak li qiegħda tinsisti dwaru fl-appell inċidentali tagħha.

23. L-intimata qalet li hemm raġunijiet oħrajn għalfejn it-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu, fosthom għaliex l-ebda parti f'kuntratt lokatizju m'hija mogħtija r-rimedju li titlob lill-parti l-oħra tidħol f'kuntratt ta' kiri b'mod furzat. Qalet li għalhekk ir-rimedju mitlub mir-rikorrenti huwa ġuridikament mankanti u ineżistenti, u għalhekk l-eżekuzzjoni speċifika mitluba minnhom ma tistax tingħata. L-intimata qalet li fejn il-liġi trid tagħti rimedju, din tgħid speċifikament li jeżisti rimedju, u saħansitra tikkontempla l-proċeduri li għandhom jiġu segwiti.

24. Barra minn hekk l-intimata tgħid li l-klawsola li jistrieħu fuqha r-rikorrenti hija parti minn kuntratt ta' lokazzjoni li skada fil-31 ta' Marzu, 2018. Qalet li għalhekk din il-klawsola ma tistax tibqa' ħajja wara li għadda t-terminu tal-kuntratt ta' kiri, u minn ferm qabel għadda l-kuntratt ta' kiri, ir-rikorrenti kienu jafu li l-intimata kienet qiegħda ssostni li huma qegħdin jiksru l-kuntratt ta' kiri li kien hemm viġenti bejniethom. Saħqet li lanqas il-fatt li sarfet iċ-ċekk ta' tliet xhur kera ma jfisser xejn, għaliex r-rikorrenti kienu għadhom qegħdin jokkupaw ħwejjiġha u kienu konxji mir-riservi li hija kellha. Qalet li hija kitbet permezz tar-rappreżentant legali tagħha fis-27 ta' Ġunju, 2018, fejn infurmat lir-rikorrenti li huma kienu qegħdin jokkupaw il-fond mingħajr ebda titolu, u kien ġie suġġerit

li ssir laqgħa. Qalet li f'dan l-istadju kien diġà għadda l-perijodu ta' validità tal-kirja ta' sentejn b'effett mill-1 ta' April, 2016. L-intimata qalet li kull ma għamlu r-rikorrenti meta kienu jafu bl-oġġezzjonijiet tagħha, kien li ppreżentawlha kopja tal-kuntratt ta' kiri flimkien ma' ċekk, u ħallew il-kuntratt jiskadi sabiex imbagħad ipproċedew b'kawża aktar minn erba' xhur wara l-iskadenza tal-kuntratt ta' kiri. L-intimata saħqet li ladarba l-kuntratt skada, il-klawsoli kontenuti fih skadew ukoll, u ma jagħmel l-ebda sens ġuridiku li jingħad li klawsola f'kuntratt għandu jkollha ħajja indipendenti minnu jew tibqa' viġenti oltre t-terminu tal-kuntratt innifsu. B'żieda ma' dan, l-intimata qalet ukoll illi l-klawsola li fuqha r-rikorrenti jsejsu l-pretensjonijiet u t-talbiet tagħhom, ma tgħidx li tista' tiġi eżegwita bil-mod kif invokat minnhom, u lanqas ma tikkommina xi sanzjoni jekk ma tiġix osservata.

25. L-intimata qalet li fit-tieni parti tal-appell inċidentali, ir-rikorrenti terġa' tqajjem l-argument li *pacta sunt servanda,* mingħajr konsiderazzjoni għall-fatt li l-Bord iddeċieda li l-klawsola li fuqha bbażat l-azzjoni tagħha hija nulla u bla effett. L-intimata qalet li b'żieda ma' dan, irid jingħad li l-kuntratt ta' kiri kien skada u l-klawsola in kwistjoni ma setgħetx tingħata l-ħajja mill-ġdid. Qalet ukoll li minkejja dak li tgħid ir-rikorrenti fl-appell inċidentali tagħha, il-Bord fl-ebda waqt ma ppronunzja ruħhu dwar jekk hemmx ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja, u għalhekk dan m'għandux ikun il-mertu tal-appell inċidentali. Qalet ukoll li issa li John Mousù ġie nieqes, bintu Gwendoline xorta waħda baqgħet tgħix fil-fond.

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

26. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar l-aggravji mressqa mill-intimata, in sostenn tal-pretensjoni tagħha li l-Bord kellu

jilqa' l-kontro-talba tagħha. Permezz tal-kontro-talba tagħha, l-intimata talbet lill-Bord jiddeċiedi li r-rikorrenti qegħdin jokkupaw il-fond illegalment u mingħajr ebda titolu fil-liġi, u konsegwentement talbitu jordna l-iżgumbrament tagħhom mill-fond.

27. Permezz tal-ewwel aggravju tagħha, l-intimata tisħaq li l-Bord kellu jiddeċiedi li l-okkupazzjoni tal-fond mir-rikorrenti hija mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, u dan ladarba ġie deċiż li l-klawsola li permezz tagħha r-rikorrenti jippretendu li għandhom jedd jibqgħu jġeddu l-kirja in perpetwità hija nulla. Qalet li anki li kieku kellu jiġi aċċettat l-argument li kien hemm tiġdid taċitu tal-kirja għal tliet xhur oħra wara l-iskadenza tal-31 ta' Marzu, 2018 minħabba li hija aċċettat il-ħlas tal-kera għall-perijodu bejn l-1 ta' April u t-30 ta' Ġunju, 2018, dak it-tiġdid taċitu llum spiċċa, u għalhekk għandu jsegwi li r-rikorrenti qegħdin jokkupaw il-fond mingħajr ebda titolu.

28. Mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti daħlu jgħixu fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fis-sena 2008 b'titolu ta' kera, u tul din ir-relazzjoni lokatizja, il-partijiet dejjem osservaw il-klawsola fil-kuntratt li sar bejniethom, li tgħid li l-inkwilini kellhom l-għażla li jġeddu r-relazzjoni lokatizja wara terminu ta' sentejn, bl-istess kundizzjonijiet tal-kirja ta' qabel. In effetti dan ifisser li l-partijiet qablu bejniethom li l-kirja ta' dan il-fond kellha tkun waħda indefinita, sal-mewt tal-inkwilini, u l-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja kellhom jibqgħu invarjati. Il-Bord iddeċieda li klawsola bħal din, li effettivament qiegħda ġġedded ir-relazzjoni lokatizja b'mod indefinit u in perpetwità, hija nulla u mingħajr effett, u għamel riferiment għal diversi sentenzi in sostenn ta' din il-pożizzjoni. Fil-fatt huwa paċifiku fis-sistema legali tagħna, li kuntratt lokatizju

jrid ikun għal żmien definit. Qabel l-iskadenza tal-31 ta' Marzu, 2018, diġà kien hemm sinjali ta' diżgwid bejn il-partijiet, tant hu hekk li l-intimata, sid il-fond, ġibdet l-attenzjoni tal-inkwilini għall-fatt li flimkien mar-rikorrenti kienet daħlet tgħix fil-fond binthom bil-familja tagħha, u l-intimata kienet qiegħda toġġezzjona għal dan, u kien hemm diskors bejn il-partijiet fis-sens li jekk bint r-rikorrenti xtaqet tgħix fil-fond, din kellha tħallas kera addizzjonali. Fi tmiem il-kirja fil-31 ta' Marzu, 2018, ir-rikorrenti ppreżentaw kuntratt ta' kiri ġdid bit-tama li l-kirja tiġi mġedda, flimkien ma' ċekk li jkopri l-ħlas ta' tliet xhur kera bil-quddiem, liema ħlas ġie aċċettat mis-sid. Il-Qorti tqis li l-Bord kien korrett meta ikkunsidra li kien hemm tiġdid taċitu tal-kirja għat-tliet xhur bejn l-1 ta' April, 2018 u t-30 ta' Ġunju, 2018, in vista li l-intimata sarfet iċ-ċekk bil-ħlas tal-kera. Dan it-tiġdid taċitu iżda kien biss għall-perijodu bejn April u Ġunju tal-2018, u l-Bord kellu jeżamina u jagħti deċiżjoni dwar l-i*status* legali tar-rikorrenti wara l-iskadenza ta' dan it-tiġdid taċitu, kif wara kollox talbitu jagħmel l-intimata bil-kontro-talba tagħha. Il-Qorti tgħid dan għaliex ladarba l-Bord iddeċieda li l-klawsola li in effetti tagħti lill-partijiet id-dritt li jġeddu l-kirja in perpetwità hija nulla u bla effett, il-Bord kellu jiddeċiedi dwar l-i*status* legali tar-rikorrenti ladarba l-kirja skadiet, il-ftehim lokatizju ma ġiex imġedded, u l-inkwilini baqgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni. Il-Qorti tqis li l-Bord żbalja meta ma laqax il-kontro-talba tal-intimata, għaliex ladarba ġie deċiż li r-rikorrenti ma setgħux jippretendu li jibqgħu jġeddu l-kirja in perpetwita, kellha tingħata deċiżjoni ċara dwar il-pożizzjoni tar-rikorrenti fir-rigward tal-fond. Iċ-ċaħda tal-kontro-talba tal-intimata għall-iżgumbrament tar-rikorrenti mill-fond, ma ssegwix b'mod loġiku d-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li l-klawsola invokata mir-rikorrenti sabiex dawn jibqgħu jikru l-fond in perpetwu hija nulla.

29. Il-Qorti tqis li wara li kien hemm dan it-tiġdid taċitu bl-aċċettazzjoni tal-kera mis-sid, l-intimata uriet lir-rikorrenti b'kull mod possibbli li hija ma kienx biħsiebha ġġedded aktar il-kirja, tant hu hekk li minkejja li ħadet iċ-ċekk bil-ħlas tal-kera għall-iskadenza ta' wara, dan iċ-ċekk baqa' ma ssarrafx minnha. Jirriżulta wkoll li ma kien hemm l-ebda aċċettazzjoni tal-ebda pagament ieħor da parti tal-intimata. Huwa hawnhekk fejn il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif il-Bord wasal biex ċaħad il-kontro-talba tal-intimata, għaliex minn dak li jirriżulta mill-provi, mill-1 ta' Lulju, 2018 'il quddiem r-rikorrenti baqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond mingħajr ma kienu koperti bi ftehim tal-kera u mingħajr ma kienu qegħdin iħallsu għall-okkupazzjoni minnhom tal-fond. Barra minn hekk, meta f'Awwissu ta' wara huma resqu quddiem il-Bord u fetħu proċeduri bit-tama li l-Bord jordna lil sid il-fond tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt tal-kera, il-Bord iddeċieda li l-klawsola li abbażi tagħha r-rikorrenti ppretendew li jkun hemm tiġdid tal-kirja, hija illegali u għalhekk nulla u mingħajr effett. Dan ifisser li r-rikorrenti bħala inkwilini, m'huma koperti minn ebda ftehim, u l-okkupazzjoni kontinwata tagħhom tal-fond hija waħda illegali. Jirriżulta li r-rikorrenti kienu ben konxji ta' dan kollu, tant hu hekk li huma resqu quddiem il-Bord b'talba speċifika sabiex dan jordna lil sid il-kera tersaq għall-iffirmar tal-ftehim ta' kiri. Ladarba l-Bord iddeċieda li ma jilqax din it-talba tar-rikorrenti, kellu jsegwi li t-talba tal-intimata sabiex jiġi ddikjarat li r-rikorrenti qegħdin jokkupaw il-fond mingħajr ebda titolu, u li għalhekk dawn għandhom jiżgumbraw mill-fond, kellha tintlaqa'.

30. L-intimata tgħid li ma kien hemm l-ebda ħtieġa li hija tagħti l-*congedo,* u dan ladarba r-rikorrenti qegħdin jibbażaw it-talbiet tagħhom fuq il-kuntratt tal-2016. Qalet li ladarba l-kirja ntemmet fil-31 ta' Marzu, 2018, hija ma kellhiex

għalfejn tinnotifika lir-rikorrenti minn qabel bl-intenzjoni tagħha li ma ġġeddidx il-kirja. Il-Qorti hija tal-fehma li l-kuntratt lokatizju li daħlu fih il-partijiet oriġinarjament huwa dak tal-2008, u kull tiġdid għal dak il-ftehim oriġinali li sar kull sentejn wara li ġie fi tmiemu l-perijodu lokatizju oriġinali, kien biss tiġdid u mhux ftehim ġdid tal-kera. Minkejja dan, huwa ċar illi t-tiġdid taċitu tal-kirja ġie fi tmiemu fit-30 ta' Ġunju, 2018, u fi kwalunkwe każ sa dakinhar l-intimata kienet ilha turi l-intenzjoni li ma terġax iġġedded il-kirja, tant hu hekk li lanqas aċċettat il-ħlas tal-kera għat-terminu ta' wara. Is-sekwenza tal-fatti kif seħħew turi li l-intimata uriet b'kull mod possibbli li ma riditx tibqa' f'relazzjoni lokatizja mar-rikorrenti, ma baqgħetx taċċetta l-kera, u rrifjutat li tidħol f'xi ftehim bil-miktub sabiex b'xi mod tirregolarizza r-relazzjoni bejn il-partijiet. Ir-rikorrenti kienu ben konxji ta' dan kollu, tant hu hekk li kienu huma li fetħu l-proċeduri quddiem il-Bord bit-tama li dan jordna lill-intimata tersaq għall-iffirmar tat-tiġdid tal-kuntratt lokatizju. Sal-mument li fih il-Bord wasal biex jagħti d-deċiżjoni tiegħu, jiġifieri sa aktar minn erba' snin wara li nfetħet il-kawża, kellu jkun ċar għall-partijiet kollha involuti li l-intimata ma kellha l-ebda intenzjoni li tibqa' f'relazzjoni lokatizja mar-rikorrenti, u dan l-istat ta' fatt kellu jkun ċar ukoll għall-Bord. Huwa in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha u tal-fatti kif seħħew, li din il-Qorti għalhekk qiegħda tilqa' r-raba' aggravju tal-intimata, u qiegħda tiddikjara li l-Bord kellu jilqa' l-kontro-talba tagħha.

<u>L-Appell Inċidentali</u>

31. Permezz tal-appell inċidentali tagħha, ir-rikorrenti tgħid li l-Bord ma kellux jikkonsidra li l-klawsola li tagħti l-għażla lill-partijiet li jidħlu fi ftehim lokatizju ieħor għal sentejn oħra hija nulla, għaliex it-talba tar-rikorrenti meta

ressqu r-rikors promutur tagħhom quddiem il-Bord kienet sabiex sid il-fond tiġi mġiegħla tersaq għall-iffirmar tat-tiġdid tal-kirja għal perijodu ta' sentejn oħra wara l-31 ta' Marzu, 2018. Tgħid ukoll li din il-klawsola kienet skont ftehim maqbul u ffirmat bejn il-partijiet, u għalhekk għandu jiġi osservat il-prinċipju *pacta sunt servanda.*

32. Il-Qorti tqis li mir-risposta li tat l-intimata għall-appell inċidentali, jidher li bejn il-partijiet hemm proċeduri separati, li ma ssemmewx mir-rikorrenti quddiem din il-Qorti, li permezz tagħhom ir-rikorrenti qiegħda titlob lill-Bord jordna lill-intimata tersaq għall-iffirmar ta' diversi skritturi lokatizji, kull wieħed għal perijodu ta' sentejn, b'tali mod li l-okkupazzjoni minnha tal-fond tibqa' koperta sal-aħħar ta' Marzu, 2024. Il-Qorti tqis li dan huwa proprju dak li l-Bord qal li ma jistax isir, għaliex b'dawn it-talbiet tagħha l-appellata qiegħda fil-fatt titlob li l-kirja tibqa' tiġġedded in perpetwità, għal ħajjitha kollha. Fil-fatt ir-rikorrenti qiegħda tfittex li tirregolarizza l-pożizzjoni tagħha għas-snin kollha li ilha tokkupa l-fond mingħajr ebda titolu. Dan iżda mhux il-mertu ta' dak li trid tiddeċiedi dwaru hawnhekk din il-Qorti. Ir-rikorrenti tgħid li l-Bord kellu jilqa' t-talba tagħha, jiġifieri li jordna lil sid il-fond tersaq għall-iffirmar ta' ftehim lokatizju li permezz tiegħu l-kirja tiġġedded għal sentejn oħra, bl-istess kundizzjonijiet ta' qabel. Ir-rikorrenti għalhekk qiegħda tippretendi li din il-Qorti tirravviva ftehim lokatizju li ġie fi tmiemu fil-31 ta' Marzu, 2018, għalkemm ir-relazzjoni lokatizja baqgħet għaddejja sat-30 ta' Lulju, 2018, u tapplika klawsola f'dan il-ftehim li l-Bord iddeċieda li hija nulla fuq l-istregwa ta' diversi sentenzi tal-Qrati tagħna, li lkoll jgħidu li t-tiġdid ta' kirja in perpetwità hija inkonċepibbli fis-sistema legali tagħna.

33. Il-Qorti tqis li l-klawsola fil-ftehim bejn il-partijiet li l-Bord jgħid li hija nulla, għandha tinqara bħala klawsola sħiħa, għaliex il-parti tal-klawsola li tagħti lill-partijiet il-fakoltà li jġeddu l-ftehim lokatizju kull sentejn għal perijodu indefinit, hija msaħħa bit-tielet klawsola tal-ftehim, li sabiex jiġi eliminat kull dubju dwar x'kienet l-intenzjoni vera tal-partijiet, tgħid li s-sid hija obbligata taċċetta dan it-tiġdid sal-mewt tal-inkwilini. Il-Bord iddeċieda, fil-fehma ta' din il-Qorti b'mod korrett, li s-sid m'għandha tintrabat bl-ebda obbligu bħal dan, u għalhekk ir-rikorrenti mhijiex korretta meta tgħid li din il-Qorti, u l-Bord qabilha, kellu jagħti effett lil xi parti minn din il-klawsola sabiex jordna lil sid il-fond tersaq għall-iffirmar tat-tiġdid tal-kuntratt għal perijodu ta' sentejn, li jibdew fl-1 ta' April, 2018. Għaldaqstant l-aggravji mressqa mir-rkorrenti fl-appell inċidentali mhumiex mistħoqqa, u tiċħadhom.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar l-appell prinċipali billi tilqgħu, u tordna li r-rikorrenti għandha tiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien erba' xhur mid-data ta' din id-sentenza.

Tiċħad l-appell inċidentali tar-rikorrenti.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur