BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 85/2019MV

Kathryn Gambin (K.I. 68757M) u

Nutar John Cachia Zammit (K.I. 482558M)

(32 Hacienda, Triq ta' Giorni, San Giljan)

Vs

Jason Formosa (K.I. 399470M)

(Ghaqda Muzikali Mount Carmel, 208, Triq ix-Xatt Gzira)

Illum: 30 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Kathryn Gambin (K.I. 68757M) u tan-Nutar John Cachia Zammit (K.I. 482558M) ipprezentat fir-Registru ta' dawn il-Qrati nhar is-16 ta' April 2019 fejn ippremettew u talbu is-segwenti:

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 33 Triq Rodolfu, tas-Sliema li kienu jikru lill-intimat skond skrittura tal-20 ta' Dicembru 2017 hawn annessa u mmarkata bhala Dokument B mill-1 ta' Lulju 2017 sat-30 ta' Gunju 2018 bil-kera ta' EURO 2,800 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

Illi l-intimat huwa debitur tar-rikorrenti fis-somma ta' EURO 2,800 ghall-perjodu mill-1 ta' Lulju 2017 sal-30 ta' Gunju 2018 liema somma kellha tithallas in kwantu ghal EURO 2,100 sat-8 ta' Jannar 2018, liema somma ghadha ma thallsitx u lanqas il-kera sussegwenti ta' EURO 700 mill-1 ta' April 2018 sat-30 ta' Gunju 2018 biex b'hekk huwa moruz fil-hlas ta' EURO 2,800 kera oltrel-imghax legali mit-8 ta' Jannar 2018 fuq is-somma ta' EURO 2,100 u oltre l-imghax legali mill-1 ta' April 2018 fuq is-somma ta' EURO 700 dovuta sal-hlas ghas-saldu tas-somma dovuta.

Illi l-kirja in kwistjoni għalqet fit-30 ta' Gunju 2018 u l-intimat m'ghandux dritt jipproroga l-istess kirja ai termini ta' l-Artikolu 46 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante illi kirjiet ta' fondi li jsiru fl-1 ta' Gunju 1995 u/jew wara dik id-data, sew jekk dak it-tigdid ikun wiehed konvenzjonali, legali, konswetudinarju jew xort' ohra, m'ghandux jitqies li jkun kiri li jsir fl-1 ta' Gunju 1995 jew wara dik id-data biex b'hekk id-disposizzjonijiet m'għandhomx japplikaw għal kiri ta' xi fond li jkun sar fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data.

Illi l-intimat sa fejn jafu ir-rikorrenti, m'għandux difiża x'jagħti kontra t-talba taghhom.

Illi jiena naf lili innifsi bil-fatti kif fuq esposti u nikkonferma dan bil-ġurament tieghi.

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-izgumbrament ta' l-intimat u biex jithallas il-kera arretrata dovuta sat-30 ta' Gunju 2018 kif ukoll ghall-

okkupazzjoni tal-fond minn dik il-gurnata sal-eventwali zgumbrament u dan ai termini tal-ligi wara t-30 ta' Gunju 2018.

Ghaldaqstant, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, jitlob lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimat ikun kontumaċi f'dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiża li tiswa' u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:

Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond 33 Triq Rodolfu, tas-Sliema li kienu jikru lill-intimat skond skrittura tal-20 ta' Dicembru 2017 hawn annessa u mmarkata bhala Dokument B mill-1 ta' Lulju 2017 sat-30 ta' Gunju 2018 bil-kera ta' EURO 2,800 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem ghalqet u l-intimat m'ghandux dritt ghat-tigdida ai termini tal-ligi.

Jikkundanna lill-intimat jizgombra mill-fond in kwistjoni peress illi t-terminu tal-lokazzjoni għalaq, liema igumbrament għandu jsir fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun.

Jikkundanna lill-intimat ai termini ta ' l-Artikolu 16(A)(1)(a) tal-69 tal-Ligijiet ta' Malta jhallas il-kera arretrata lir-rikorrenti fis-somma ta' EURO 2,800 oltre l-imghax legali in kwantu ghal EURO 2,100 mit-8 ta' Jannar 2018 u in kwantu ghal EURO 700 mill-1 ta' April 2018.

Jikkundanna lill-intimat jhallas lir-rikorrenti ai termini ta' l-Artikolu 16(A)(1)(a) tal-69 tal-Ligijiet ta' Malta d-danni bhala kompensazzjoni ghall-okkupazzjoni tal-fond mill-1 ta' Lulju 2018 sal-eventwali zgumbrament u dan in kwantu ghal EURO 500 kuljum bhala penali

inappellabbli u mhux sindakabbli ai termini ta' klawzola (9) tal-istess skrittura ta' lokazzjoni, Dokument B fil-process.

Bl-ispejjez u bl-inġunzjoni ta' l-intimat għas-subizzjoni.[1]

Ra r-risposta tal-intimat Jason Formosa K.I. 399470M fejn eccepixxa:

1. Illi din il-procedura r-rikorrenti qed jippruvaw imexxuha bil-giljottina. Ghandu jinghad li fuq referenza maghgmula mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) l-Imhallef Anthony Ellul baghat kwistjoni jekk il-procedura quddioem il-Bord tal-Kera tal-giljottina jivvjolawx it-triq ta' smigh xieraq. Ghalhekk l-esponenti qieghdin iqajjem l-istess kwistjoni li huwa qajjem fil-kas Malta Industrial Parks vs Anni 90 Ltd;
2. Ill dan il-kuntratt kif gie esebit kien parkit bi vjolenza u b' qerq kif jigi ppruvat waqt il-kawza;
3. Illi l-kuntratt li sar ma jaghmilx referenza ghall-kuntratt antecedent li kien hemm qabel u li dan kien ghadu *in vigore*, liema kuntratt ta' kiri ma saritx innovazzjoni tieghu b' dan il-kuntratt li hemm esebit u ghalhekk ma jistax jinghad li il-kuntratt li kien ghadu validu la m' hemmx innovazzjoni ma giex maqtul u il-kundizzjonijiet ta' dak il-kuntratt ghandhom jorbtu.

Salv eccezzjonijiet ohra.[2]

[1] A folio. 1- 3 tal-process.
[2] A folio. 16 tal-process.

Ra r-risposta ulterjuri tal-intimat Jason Formosa fejn isssottometta:

1. Li huwa diga' pprezenta risposta biex jikkontesta t-talba ghall-giljottina, liema talba diga' intlaqghet u jaghmel u jirrepeti l-istess oggezzjonijiet li qajjem fl-istess risposta;

2. Illi barra l-eccezzjonijiet numru 2 u 3 huwa jzid li gej:

   Illi bejn il-partijiet kien hemm ftehim ma' Dr. Alexander Cachia ZAmmit li l-kirja kienet ghal hames snin, tiggedded kull hames u kera toghla adegwatament skont l-indici tal-gholi tal-hajja.

   Illi huwa qatt ma rrinunzja ghal tali fthim u dan kien isir ukoll il-hlas lil Dr. Alexander Cachia Zammit fl-Isptar Capua, Tas-Sliema u jaghtih id-debita ircevuta.

   Salv eccezzjonijiet ohra[3].

Ra d-dokumenti u l-atti prezentati.

[3] A folio 18 tal-process.

Ra x-xhieda tal-partijiet.

Ha konjizzjoni tas-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet.

Ra illi l-kawza thallieh ghall-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Din il-vertenza bejn il-partijiet tirrigwarda il-fond numru tlieta u tletin (33) Triq Rodolfu Slieam li r-rikorrenti jikru lill-intimat skond **skrittura privata datata 20 ta' Dicembru 2017**. **Din il-kirja kienet tkopri il-perjodu 1 ta' Lulju 2017 sat- 30 ta' Gunju 2018**. Jidher li l-intimat kien jokkupa u jirrisjedi f' dan il-fond qabel l-1 ta' Lulju 2017 u dan sahansitra mill-perjodu 2012/2013[4] pero' ghalkemm huwa jallega li kien hemm xi ftehim u kien ihallas il-kera dan il-ftehim qatt ma gie esebit in atti u lanqas gew ezebiti xi ircevuti.

Ir-rikorrenti jallegaw li l-intimat huwa debitu taghhom ghas-somma ta' elfejn u tmin mitt Ewro (Ewro 2,800) u dan minhabba nuqqas tal-hlas tal-kirja ghall-perjodu indikat fic-citazzjoni. Din

[4] L-intimat waqt ix-xhieda tieghu jghid li l-annu kien 2013 filwat li ir-ritorrent Nutar Cachia Zammit fid-deposizzjoni tieghu jghid li kien 2012.

il-kirja allegatament kienet ghalqet fit-30 ta' Gunju 2018. Ghaldaqstant b' din l-azzjoni ir-rikorrenti qed jitolbu dikjarazzjoni u decizjoni ta' dan il-Bord biex jghid li din il-kirja ma ghandix tigedded. Il-Bord huwa ukoll mitlub jordna li l-intimat jigi zgumbrat mill-fond u jikkundsanna lill-intimat il-flas tal-arretrati tal-kirja. Finalment ir-rikorrenti qed jitolbu likwidazzjoni ta' danni ta' Ewro 500 kuljum bhala penali ghall-okkupazzjoni tal-fond mill-1 ta' Lulju 2018 'l quddiem ai termin tal-klawzola numru disa' (9) tal-istess skrittura lokatizja. Minn-naha tieghi l-intimat jichad il-pretenzjonijiet tar-rikorrenti u anzi jallega li l-iskrittura tal-lokazzjoni giet karpita bi vjolenza u b' qerq. Izjed minn hekk l-intimat ukoll isostni li l-iskrittura ezebita mir-rikorrenti ma taghmilx referenza ghall-kuntratt antecedenti li kien hemm qabila u li skond hu kien ghadu fis-sehh.

Provi

Xehed **Jason Formosa** waqt is-seduta tal-10 ta' Dicembru 2019 fejn gharaf il-firma fuq l-iskrittura a folio 6 tal-process li kienet immarkata bhala Dok B.[5] Hu jghid li l-firem l-ohrajn ma jaghrafhomx. Jghid li kien hemm Dr. Cachia Zammit, mara u in-nutar tieghu barra hu meta giet iffirmata l-iskrittura. Jghid li il-mara kienet ohrtu, wahda mir-rikorrenti. Jghid li fil-post mertu ta' dawn il-proceduri ilu jghix sitt snin, jigifieri mit-2013 bejn wiehed u iehor. Jiddikjara li kien imgieghel jiffirma l-iskrittura b' urgenza. Ikompli jispjega li hu halla kollox warajh u mar jiffirma

[5] A aa folioioioio. 21 tal-process.

l-iskrittura u li ma kienx jaf x' qed jiffirma u jghid li kienu qalulu li kien ser igeddulu il-kuntratt u dan peres li il-kuntratt tal-kera kien skada. Jikkonferma li qabel 2013 hu ma kellux x' jaqsam mal-fond mertu tal-kawza.

Xehed in kontro ezami **in-Nutar John Cachia Zammit** waqt is-seduta tat-3 ta' Mejju 2022 fejn spjega li qabel il-fond gie ghandu kien ta' missieru.[6] Jiddikjara li hu kien jaf li l-intimat kellu jaghmel xi xogholijiet u improvement fil-propjeta' de quo infatti kien hemm tali obbligu fl-iskrittura. Jikkjarifika li il-kirja kient taghlaq fl-2017 u mhux kif kien qed jigi issiggerit lilu 2018 u skond ix-xhud missieru kien qallu li l-kirja kienet biss ghal- hames snin u jekk tkun ta' pjacir ghalih jerga' jgedded u ma kien hemm l-ebda irbit wara il-hames snin.[7] Skond ix-xhud kien ilu hemm mill-bidu tal-kirja, ossija 2012 u hu kien ghamel xi tikhil, tibjid u affarijiet ta' rutina ohra. Kellu jirranga il-gallarija pero' ghamel affarijiet ta' ordinary maintenance biss. Jispjega li jekk sar il-membrane dan ma ghamlux ix-xhud. Jiftakar li meta miet missieru kien mar jara i-post mal-Perit Ruben Abela u dan kien fl-2014. Din kienet ai fini tal-*causa mortis* kif ukoll biex jara il-post. Ma jiftakarx li kien qed jibaghat lill-perit kull sena u sa fejn jiftakar hu hu kien mar darba biss.

Ikkunsidra:

[6] A folio 35 tal-process.
[7] A folio 37 tal-process.

Il-Bord iqis li din il-vertenza twalet iz-zejjed minn naha tal-partijiet. Biss biss ir-rikorrenti kienu iddikjaraw li m'ghandhomx aktar provi waqt is-seduta tal-10 ta' Dicembru 2019.[8] Issa vera li fil-frattemp kien hemm id-dizastru li gabet maghha l-Pandemija tal-Covid-19 li harbtet mhux biss is-sistema tas-sahha dinijia imma anki sistemi ancillari ohra li huma tant important ghall-funzjonament ta' socjetajiet civili u demokratici bhas-sistema gudizzjarja pero' il-Bord iqis li l-partijiet ma ghamlux sforz genwin biex din il-vertenza tinghalaq b'aktar heffa.

Ikkunsidra:

Il-Bord iqis li l-artikoli principali li wiehed ghandu jezamina fuq din il-vertenza huma:

1526 (1) Il-kiri ta' ħaġa hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' ħaġa, għal żmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti l-oħra tintrabat li tħallas lilha.

1531A.(1) Għar-rigward ta' kirja ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsiru wara l-1 ta' Jannar, 2010,il-kuntratt ta' kiri għandu jkun bil-miktub u jistipula:

(a) il-fond li ser jinkera;

[8] A aa folioioioio. 20 tal-process.

(b) l-użu miftiehem;

(ċ) iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera;

(d) jekk dan il-kera jistax jiġġedded u kif;

(e) kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħallas.

(2) Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali, il-kuntratt ikun null.

(3) Il-kirja ta' fond urban, dar għall-abitazzjoni u fond kummerċjali li ssir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandha tkun regolata esklussivament bil-kuntratt ta' kera u bl-artikoli ta' dan il-Kodiċi

Ikkunsidra:

Illi l-abbli difensur tal-intimat qajjem il-punt tal-patt bejn il-partijiet (*pacta sunt servanda*). Minghajr dubbju dan il-Bord fela sew dak li ftehemu fuqu il-partijiet fl-iskrittura prezentata in atti u fuq dan irid jiddecidi. Fuq dan il-punt il-Qrati taghna esprimew ruhhom diversi drabi.

Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fic-citazzjoni **Awtorita' Marittima vs Michelle Grech** (Cit. Nru. 788/2005 AF) per Onr. Imhallef Anna Felice deciza fil-5 ta' Mejju 2016 qalet is-segwenti:

'Din il-Qorti tqis illi biex wiehed jara sewwa x' inhi l-qaghda bejn iz-zewg partijiet f' din il-kawza irid ihares lejn il-kundizzjonijiet

tal-ftehim li sar bejniiethom. F' dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza Chev. Joseph M. Scicluna et noe, deciza fid-9 ta' Ottubru, 2003, fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

" Il-principju pacta sunt servanda huwa wiehed applikat rigorosament mill-Qrati taghna, u jekk ma tirrizultax xi cirkustanza li, skond il-ligi, tista' twassal ghat-thassir tal-kuntratt, l-istess kuntratt irid jigi esegwit miz-zewg nahat."'

Imbaghad il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza **Dr. Gerald Montanaro Gauci ghan-nom u in rapprezentanza ta' Sea International Limited kif debitament awtorizzat vs Alex Agius Cesario** (Cit. Nru. 866/95/RCP) per Onr. Imhallef Raymond C. Pace deciza fil-31 ta' Jannar 2002 hemm is-segwenti:

Illi dawn il-principji gew konsistentement ribaditi mill-Qrati taghna, inkluza minn din il-Qorti kif presjeduta tanti li fios-entenza 'Emanuel Schembrui et vs Leonard Ellul et' (P.A. (RCP) 30 ta' Ottubru 2000) u 'Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni' (P.A. (RCP) 12 ta' Lulju 2001) gie riaffermat li 'huwa principju generali fl-interpretazzjoni tal-kuntratti li dak stabbiliti fl-artikolu 1002 tal-Kap 16 u cioe' li meta' il-kliem tal-konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu taz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni.' Tal-istess portata hija s-sentenza ' Alfrida Borg vs Carmen Camilleri et' (P.A. (RCP) 2 ta' Ottubru 2001).

Illi bl-aktar mod esplicitu gie ritenuto li 'il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratt jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espresso fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u tigi osservata. ' Pacta sunt servanda'. (A.C. 5 ta' Ottubru, 1998- ' Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines')

Tkompli tghid dik il-Qorti:

Illi intqal anke fis-sentenza 'General Cleaners Company Limited vs Attaorney General et' (P.A. (RCP) 29 ta' Novembru 2001 li ' Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f' kuntratt il-partijiet ma jkunux spejaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li kollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha u din ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tidher cara mill-kumpless tal-konvenzjoni' (Vol. XXIV, P. I, p.27) (ikkwotata fis-sentenza Beacon vs Spiteri -ibid, Susanne Xuereb vs Gilbert Terreni- P.A. RCP. 12 ta' Lulju 2001, Anton Spiteri vs Alfred Borg – P.A. RCP 30 ta' Novembru 2000, Emanuel Schembri vs Leonard Ellul- P.A. RCP 30 t' Ottubru 2001).

Illi ghalhekk jirrizulta, u din hi anke r-ration tal-ligi (art. 1004 tal-Kodici Civili) illi l-interpretazzjoni li trid tinghata, meta klawsola tista' tfisser haga u ohra, din ghandha tinftiehem dik il-haga li biha jista' jkun hemm xi effetti milli dik il-haga li biha ma seta' jkun hemm ebda effett. Disposizzjoni li tirrifletti l-principju ,in dubiis interpretatio capienda est, ut disposition potius valeat *quam pereat'.*[9]

Barra minn hekk fis-sentenza **Salvu Fenech et vs Malta Dairy Products Limited** (Cit. Nru. 1561/1997/1) deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit- 30 ta' Ottubru 2003 per Onor. Imhallef Raymond C. Pace intqal:

Illi dan iwassal ghall-principju iehor li jirritjeni li l-kuntratti ghandhom jigi esegwiti in bona fede u li jobbligaw mhux biss dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha tali obbligazzjoni. (Joseph Francis Depares nominee vs John O' Dea nominee- A.C. – 25 ta' Gunju 1996)

Illi l-konsegwenza ta' kull ftehim ghalhekk hija li l-obbligazzjonijiet iridu jiftehmu li jaghmlu sens (jekk jista' jkun buon sens) u l-kuntratti ghandhom ikunu nterpretati in buona fede (Carmel Mifsud vs Joseph Spiteri et – P.A. (WG) 30 ta' April 1987).

[9] Ara l-insenjamenti u ir-referenzi li hemm ukoll fis-setenza **Mark Scicluna et vs Mary Anne Massa et.** Deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Rikors Nru. 638/2017 FDP) fis- 17 ta' Gunju 2021 per Onr. Imhallef Francesco Depasquale.

L-abbli difensur tal-intimat fir-risposta tieghu jallega li dan l-iskrittura privata ittiehdet '***bi vjolenza u b' qerq kif jigi ippruvat waqt il-kawza***'.[10] Bir-rispett kollu, min jallega irid jipprova u il-Bord iqis li dawn il-fatturi lanqas biss gew minimament ippruvati. Li jinsab biss fl-atti hija id-dikjarazzjoni guramentata tal-intimat li huwa kien fuq xogholu il-hanut, cemplulu ir-rikorrenti jew xi hadd minnhom jew ghan-nom taghhom u qalulu li kellu jmur jiffirma dak il-hin l-iskrittura privata. Fl-opinjoni ta' dan il-Bord dan il-fatt wahdu ma jwassalx li dik l-iskrittura giet mehuda b' qerq u wisq anqas bi vjolenza. Huwa minnu li d-data u l-perjodu tal-20 ta' Dicembru 2017 fih inniffsu huwa perjodu suspettuz ghax hu vicin il-festi tal-Milied. Hu ukoll veru li l-iskrittura tirreferi ghall-kirja li bdiet fl-1 ta' Lulju 2017, jigifieri hija *back-dated*, u dan jista' jkun suspettuz, pero' mill-assjem tal-fatti u il-provi li ghandu quddiemu dan il-Bord ma jirrizultalux li fl-20 ta' Dicembru 2017 jew fil-perjodu ta' qabel ma giet iffirmata din l-iskrittura allura kien hemm xi vjolenza jew qerq li wassal lill-intimat biex b' mod sfurzat jiffirma dak li fil-fatt iffirma. Quddiem dan il-Bord ma ingibitx xhieda li huwa ma riedx jiffirma u ir-rikorrenti ma hallewhx. Hu kien liberu li ma jiffirmax, jiehu dawk il-pariri li kellu jiehu u jekk ried seta' jinnegozja ftehim ahjar jew addirittura ma jiffirma xejn u jiehu il-kaz tieghu, jekk kien jidhirlu, quddiem l-awtoritajiet kompetenti. Minn dan ma ghamel xejn u allura f' dan l-istadju tardiv ferm u minghajr provi ta' xejn

[10] A aa folioioioio. 16 tal-process.

ma jistax huwa jghid li kien imgieghel b' xi mod li jiffirma l-isktrittura *de quo*.[11]

Ghaldaqstant, il-Bord qed jirrigetta *in toto* l-argument u s-sottomissjoni tieghu li l-iskrittura giet karpita b'qerq u /jew vjolenza u allura jiddikjara li din l-iskrittura hija legalment valida.

Ikkunsidra:

Illi ma hemmx dubbju li l-iskrittura kienet tistipola terminu definit ta' lokazzjoni fi klawsola wiehed (1) tal-kuntratt, ossija t-30 ta' Gunju 2018. Oltre minn hekk l-istess klawzola tkompli tghid car u tond:

'*izda din il-lokazzjoni hija ghal perjodu mhux estendibbli u ghalhekk ma tistghax tigi estiza sakemm mhux bi qbil permezz ta' skrittura ohra bejn il-comparenti partijiet*'.

Ovvjament dan il-qbil ma kienx hemm wara it-30 ta' Gunju 2018. Fin-noti ta' sottomissjonijiet taghhom, jidher li id-difensuri tal-partijiet qed jaqblu jekk ikun hemm klawsola f' kuntratt lokatizzju bla terminu, dik il-klawzola hija nulla u bla effett. Il-Bord ftit li xejn ghandu xi izid ma dan u jaghmel tieghu il-gurisprudenza

[11] Dwar il-punt ta' qerq u vjolenza wiehed jista' jirreferi ghal kawzi **Joseph Mifsud noe vs Paul Tanti** deciza mill-Prim' Awla fl-4 ta' Frar 1965 per Onr. Imhallef M. Caruana Curran; **Socjeta' Fortress Insurance Brokers Ltd. vs Gordon Shephard** deciza mill-Prim' Awla fis-6 ta' Ottubru 1997 per Onr. Imhallef Albert J. Magri kif ukoll **Vincent Camilleri vs Charles Cachia** deciza ukoll mill-Prim' Awla fit- 18 ta' Mejju 1995 per Onr. Imhallef Carmel A. Agius.

imsemmija fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-abbli avukat tar-rikorrenti.

Id-difensur tal-intimat isostni testwalment izda:

'*Jekk ikun hemm ftehim imbaghad it-tigdid ikun ghal terminu indefinit huwa vera li hemm in-nullita' pero' hemm differenza meta anke t-tigdid ikun ghal terminu <u>definit</u>.*

Tant hu hekk illi anke l-ligi stess tahseb sabiex meta jkun hemm ftehim illi jiggedded mil-ligi hemm termini ghal liema jiggedded u ma jibqax indefinit.'

Il-Bord iqis pero illi huwa car li l-ligi trid li kull kuntratt ta' lokazzjoni jistipola fih terminu preciz u klawsoli li jmorru kuntrarju ghal dan huma nulli u bl effett. Kif diga' intqal l-iskrittura privata f'dan is-sens hija cara u ma thalli bl-ebda mod tigbid ghal interpretazzjoni differenti. Ladarba ma kien hemmx ftehim wara l-ahhar ta' Gunju 2018 allura il-lokazzjoni kienet spiccat u l-inkwilin kellu jivvaka mill-fond mertu ta' dawn il-proceduri.

Decide:

Ghadaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba billi jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond numru 33, Triq Rodolfu, tas-Sliema li r-rikorrenti kienu jikru lill-intimat ghalqet fit-30 ta' Gunju 2018 u li huwa me kellux dritt ghat-tigdid ai termini tal-ligi;

2. Jilqa' it-tieni talba u jikkundanna lill-intimat jizgombra mill-fond in kwistjoni peress illi it-terminu tal-lokazzjoni ghalaq u ghal fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' **zmien xahar mil-lum**;

3. Jilqa' it-tielet talba u jikkundanna lill-intimat ai termini ta' l-artikolu 16(A)(1)(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jhallas is-somma ta' elfejn u tmien mitt Ewro (€2,800) rapprezentanti l-imghax legali in kwantu ghal elfejn u mitt Ewro (€2,100) mit-8 ta' Jannar 2018 u in kwantu ghal seba' mitt Ewro (€700) mill-1 ta' April 2018;

4. Jilqa' r-raba' talba bil-mod segwenti u cioe jikkundanna lill-intimat li jhallas il-kera dovuta bir-rata kif stipulata fl-imsemmija skrittura ghall-perjodu wara it-30 ta' Gunju 2018 u li jhallas l-interess legali relattiv u dan sad-data tal-izgumbrament definittiv b'dana illi l-Bord qieghed jichad it-

talba ghal-hlas ta' penali ta' hames mitt Ewro (€500) kuljum minhabba fil-kuntest ta' din l-iskrittura din hija esagerata u minhabba li l-Bord jemmen li kulhadd ghandu dritt jikkontesta kull dokument li huwa jiffirma *in bona fede*.

L-ispejjez ta' din il-kawza huma kollha a karigu tal-intimat hlief dawn relatati mal-procedura tal-giljottina li huma kollha a karigu tar-rikorrenti.

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

Chairperson

Iamin Guarracino

Deputat Registratur.