MALTA

# QORTI TAL-APPELL
**(Sede Inferjuri)**

**ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tal-21 ta’ Frar, 2024

Appell Inferjuri Numru 18/2020 LM

**Mary Sant (K.I. nru. 527642(M))**
*(‘l-appellanta’)*

***vs.***

**Paul Pace (K.I. nru. 157561(M))**
*(‘l-appellat’)*

**Il-Qorti,**

**<u>Preliminari</u>**

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Mary Sant (K.I. nru. 527642(M))** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellanta’], mis-sentenza mogħtija fit-2 ta’ Mejju, 2023, [minn issa ’l quddiem ‘is-sentenza appellata’] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa ’l quddiem ‘il-Bord’] fl-ismijiet fuq premessi li ddeċieda t-talbiet tagħha fil-konfront tal-

intimat **Paul Pace (K.I. nru. 157561(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellat'], kif ġej:

> *"Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qed jaqta' u jiddeċiedi bil-mod segwenti:*
>
> 1. *Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba tar-rikorrenti stante illi din ġia ġiet deċiża fil-bidu tal-kawża; u*
> 2. *Jiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti bl-ispejjeż tal-kawża kontra tagħha ħlief għal dawk l-ispejjeż in konnessjoni mal-kontro-talba tal-intimat rikonvenjenti Paul Pace; u*
> 3. *Jiddisponi u jiddeċiedi l-kontro-talba ta' Paul Pace billi:*
>     a. *Jiċħad l-ewwel talba u jiddikjara li l-iskrittura tal-1 ta' Jannar 2015 hija valida għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi; u*
>     b. *Jiċħad it-tieni talba; u*
>     c. *Jiċħad it-tielet talba; u*
>     d. *Jiċħad ir-raba' talba.*
>
> *L-ispejjeż in konnessjoni mal-kontro-talba jitħallsu b'mod esklussiv mill-intimat rikonvenjenti Paul Pace."*

**<u>Fatti</u>**

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-fond numru 22 f'Triq il-Kurat Schembri, Mosta, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] li kien ingħata b'kirja lill-appellat mis-sidien ir-raġel tal-appellanta Emmanuel Sant u l-istess appellanta, għal perijodu ta' ħames snin skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet miftehma fl-iskrittura magħmula bejn il-partijiet fis-17 ta' Jannar, 2015, u liema kirja allegatament illum intemmet. Minkejja dan, l-appellat irrifjuta li jirrilaxxja l-fond lis-sidien tiegħu.

**Mertu**

3. L-appellanta għalhekk istitwiet proċeduri quddiem il-Bord fil-konfront tal-appellat permezz tal-preżentata ta' rikors fit-3 ta' Frar, 2020 fejn talbet sabiex l-imsemmi Bord jogħġbu:

*"1. Jiddeċiedi l-kawża skont it-talba bid-dispensa mis-smigħ tal-kawża a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid ta' Kiri ta' Bini;*

*2. Jordna lill-intimat sabiex jiżgombra mill-fond 22 Curate Schembri Street, Mosta u dan entro terminu qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Qorti jogħġobha timponi;*

*U dan previa kull provvediment ieħor li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xieraq u opportun.*

*Bl-ispejjeż kontra l-intimat inġunt in subizzjoni."*

4. Wara li l-Bord sab li l-appellat kellu raġunijiet validi sabiex iressaq l-eċċezzjonijiet tiegħu, huwa ppreżenta r-risposta tiegħu fejn eċċepixxa dan li ġej:

*"1. Illi l-azzjoni attriċi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.*

*2. Illi l-intimat rikonvenzjonant ilu jutilizza l-fond in kwistjoni sa mis-sena 1992 u għalhekk l-kirja kummerċjali li huwa għandu hija waħda protetta mil-liġi.*

*3. Illi l-iskrittura privata (annessa mar-rikors promotur bħala Dok A) hija fl-ewwel lok mhux kirja ġdida imma varjazzjoni tal-kirja preċedenti ta' natura kummerċjali protetta u hija nulla u bla effett u dan stante li saret bi ksur tal-artikolu 15 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

*4. Illi in oltre, l-attriċi kellha titlob il-permess tal-Bord ai termini tal-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jekk riedet awment fil-kera.*

*5. Illi in oltre l-istess skrittura wkoll ma setgħetx issir skont l-artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

6. *Illi għalhekk ukoll, l-intimat qiegħed jiddeduċi pretensjoni dwar dan fil-kontro-talba hawn annessa.*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."*

## Is-Sentenza Appellata

4. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

***"Ikkunsidra:***

*Il-Bord ser jibda billi jikkunsidra l-eċċezzjoni mressqa mill-intimat illi l-kuntratt tal-2015 huwa null:*

*Il-Bord iqis li s-segwenti artikoli mill-Kodiċi Ċivili huma rilevanti għall-vertenza tal-interpretazzjoni tal-kuntratt.*

L-INTERPRETAZZJONI TAL-KUNTRATTI

1002. Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.

1003. Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet.

1004. Meta klawsola tista' tfisser ħaġa u oħra, għandha tiftiehem li tfisser dik il-ħaġa li biha jista' jkun hemm xi effett milli dik il-ħaġa li biha ma jista' jkun hemm ebda effett.

1005. Il-kliem li jista' jfisser ħaġa u oħra għandu jiftiehem fis-sens li l-iżjed jaqbel mal-oġġett tal-kuntratt.

1006. Dak li mhux ċar jitfisser minn dak li soltu jsir fil-lok fejn ikun sar il-kuntratt.

1007. Fil-kuntratti għandu jitqies li hemm il-klawsoli ta' użu, ukoll jekk ma jkunux ġew espressi.

1008. Il-klawsoli kollha ta' kuntratt jitfissru l-waħda bl-oħra, billi lil kull klawsola jingħata s-sens illi jidher mill-att kollu.

1009. Fid-dubju, il-konvenzjoni tiġi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni.

1010. Għalkemm il-kliem li bihom tkun imfissra konvenzjoni jkunu ġenerali, fil-konvenzjoni ma jidħlux ħlief il-ħwejjeġ li fuqhom ikun jidher li l-partijiet kellhom il-ħsieb li jikkuntrattaw.

………………………………………………………………………………………

1531D. (1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perijodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2010, jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.

(2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista' jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu: Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit.

*L-artikoli rilevanti tal-Kap 69 Ordinanza li tirregola tiġdid tal-Kiri tal-Bini* [recte]

"ħanut" tfisser fond mikri prinċipalment għall-bejgħ ta' oġġetti jew merkanzija, bl-ingrossa jew bl-imnut, posta s-suq, **maħżen** u fond b'liċenza għall-bejgħ ta' mbejjed u spirti jew ħwejjeġ ta' ikel jew ta' xorb, sala ta' ċine jew fond ieħor prinċipalment użat għal xi arti jew sengħa jew bħala każin.

*(fn. 18 Definizzjoni ta'* 'ħanut' *skont il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Emfasi tal-Bord.)*

12. Jekk il-fond ikun ħanut, sid il-kera ma jistax jieħu lura l-pussess tiegħu fiż-żmien li din l-Ordinanza tkun isseħħ, ħlief fil-każ imsemmi fl-artikolu 9(a) jew jekk il-fond ikun tal-Gvern jew amministrat minnu jew ikun xort'oħra meħtieġ mill-Gvern għal skop ta' utilità pubblika. (*fn. 19 Art. 9* Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet: (a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera*)*

15. Pattijiet li jorbtu lill-kerrej għal kondizzjonijiet li huma ferm anqas vantaġġjużi minn dawk mogħtija f'din l-Ordinanza, sew jekk dawn il-pattijiet ikunu ġew miftiehma qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 jew wara, għandhom jitqiesu nulli u mingħajr effett.

***Ikkunsidra:***

*Fid-dikjarazzjonijiet tagħha r-rikorrenti, għalkemm donnu b'mod sussidjarju tisħaq li hija għandha bżonn il-fond għaliha innifisha. Din id-dikjarazzjoni jsostnuha wkoll uliedha għax bażikament jgħidu li minħabba li wara l-mewt ta' missierhom id-dar fejn tgħix ommhom kienet kbira, hija kellha bżonn il-fond* de quo *biex tirranġah u tabita fih hija minħabba li milli jidher dan kien iżgħar.*

*Il-Bord iqis illi minbarra li fl-atti ma hemmx provi tal-kobor tal-fond* de quo *u lanqas tal-fond fejn allegatament tabita l-intimata, li mdaħħla sew fiż-żmien, l-argument tal-intimata ma jistax ireġi.*

*L-artikoli rilevanti għall-Kap 69 fuq dan il-punt huma:*

> 8.(1) Meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord…….
>
> 9(b) jekk sid il-kera jkun irid id-dar ta' abitazzjoni għal skop ta' abitazzjoni tiegħu nnifsu jew ta' kwalunkwe mill-axxendenti jew dixxendenti tiegħu, kemm jekk mid-demm jew bi żwieġ, u l-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej għandu dar oħra fejn joqgħod, b'titolu ta' proprjetà, li tkun raġonevolment tgħodd għall-mezzi tal-kerrej u

> tal-familja tiegħu għal dak li hu daqs u stat ta' manutenzjoni, u li tkun qrib għax-xogħol tiegħu (jekk ikun jaħdem):
>
> Iżda l-Bord għandu jikkonsidra wkoll proprjetajiet tal-kerrej li għalkemm ikunu fil-pussess jew detenzjoni ta' terzi, il-kerrej ikun jista' jirriprendi l-pussess tagħhom fil-qrib: Iżda wkoll il-Bord għandu jikkonsidra wkoll proprjetajiet li l-użu tagħhom ikun konċess lil terzi taħt kwalunkwe titolu ieħor inkluż kirja bl-iskop qarrieqi li jevadi l-effetti ta' dan l-artikolu*:*

*Issa ma hemmx kontestazzjoni li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ġie mikri għal skopijiet kummerċjali, bħala maħżen. Dan il-punt jidher li ma hemmx kontestazjoni dwaru bejn il-partijiet. Fis-sentenza* ***Paul Zammit vs Salvatore Mizzi*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Lulju 1988 per is-Sinjorija Tiegħu il-Prim Imħallef Hugh W. Harding flimkien mal-Imħallfin Onor. Joseph A. Herrera u Onor. Carmelo A. Agius kien intqal:*

> **'Illi meta fond jiġi mikri għal skop kummerċjali, ċjoe' biex jintuża bħala maħżen, m'għandhom l-ebda rilevanza għall-każ argumenti u allegazzjonijiet dwar il-bżonn jew hardship rispettiv tal-kontendenti jew dwar fondi alternattivi tal-intimat.'**

*Fis-sentenza* ***Cecilia Cassar mart Anthony Cassar vs Victor Bezzina*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) (Appell Inferjuri Numru 113/2015/1LM) deċiż fit-12 ta' Ġunju 2020 per Onorevoli Imħallef Lawrence Mintoff intqal:*

> **Dwar l-element tal-'bżonn tas-sid', huma diversi l-insenjamenti ġurisprudenzjali tal-Qrati tagħna li jamplifikaw dwar dan il-punt. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet Anthony Saliba vs. Mary Caruana, intqal:**
>
> **"... il-kelma 'requires', tindika bżonn, mhux sempliċi xewqa jew preferenza ... jeħtieġ illi jiġi ppruvat grad raġonevoli ta' bżonn."**
>
> **F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet Antonia Cini et vs. Maria Assunta Farrugia et., il-Qorti rrilevat li l-bżonn tas-sid irid ikun wieħed attwali u reali. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet Wisq Rev. Kanonku Dun Ġużepp Zammit vs. Francis Gatt , il-Qorti qalet:**
>
> **"Illi huwa stabbilit illi għalkemm mhux meħtieġ illi min qed jitlob ir-ripreża għall-użu personali, jew tal-familja tiegħu, irid jipprova neċessità assoluta, madankollu jrid juri grad raġonevoli ta' bżonn, sabiex tirnexxi l-azzjoni tiegħu."**

**F'deċiżjoni fl-ismijiet Josephine Vassallo vs. Rachele Fenech et., il-Qorti qalet:**

**"... il-ġurisprudenza dejjem għallmet li skont il-liġi mhuwiex biżżejjed li s-sid ikun irid u jixtieq jieħu taħt idejh fond mikri lil ħaddieħor, iżda jeħtieġ li juri għas-sodisfazzjon tal-awtorità ġudikanti li tassew għandu bżonn dak il-fond partikolari, altrimenti l-inkwilin m'għandux jiġi disturbat bla bżonn fit-tgawdija tal-fond mikri lilu, għax kwalunkwe żgumbrament iġib hardship lill-iżgumbrat u jrid ikun ġustifikat. Illi għalhekk sabiex tirnexxi l-azzjoni odjerna tar-rikorrent, huwa meħtieġ qabel xejn li dan jipprova li huwa għandu bżonn illi jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni ... Il-piż tal-prova ta' dan il-bżonn hu fuq is-sid li jeħtieġ li juri mhux biss illi hu qed jaġixxi in buona fede, imma anke illi hu għandu bżonn illi jirriprendi l-pussess tal-fond."** *(fn. 20 Ara ukoll f' dan is-sens **Mary u Alfred konjugi Laferla vs Frank Grixti** (App. Ċivili Nru. 5/2000/1) deċiż fl-24 ta' Marzu 2004 per Onr. Imhallef Philip Sciberras, paġna 6)*

*Mir-riżultanzi proċesswali l-Bord mingħajr esitazzjoni jgħid li r-rikorrenti naqset serjament li tipprova fuq bażi ta' probabilità l-bżonn tagħha għar-ripreża tal-fond de quo. Il-fatt li hija kienet anzjana u li xtaqet il-fond għax kien iżgħar mhux raġuni valida fil-liġi għal tali ripresa. L-istess jingħad fejn hija qalet li riedet il-fond għax fil-post residenzjali tagħha kien hemm xi xogħlijiet fil-viċin. Bir-rispett kollu lanqas din ma hija raġuni valida.*

***Għaldaqstant, il-Bord iqis illi t-tieni talba tar-rikorrenti sakemm hija msejsa fuq il-każwali għar-ripresa tal-fond a bażi tal-bżonn tar-rikorrenti m'għandhiex tiġi milqugħa.***

***Ikkunsidra:***

*Ir-rikorrenti targumenta li hija tat il-*congedo *lill-intimat kemm verbalment, kemm permezz ta' ittra bonarja kif ukoll permezz ta' ittra ġudizzjarja. Dawn il-fatti ma jidhirx li huma attakkati jew kontradetti mill-intimat. Hu biss isostni li dak il-*congedo *mhux validu għax il-kirja de quo kienet fis-seħħ qabel 1995 u quindi hija protetta. L-intimat b'żieda ma dan jargumenta li l-kirja tal-1 ta' Jannar 2015 ma hija xejn ħlief żieda fl-ammont pagabbli tal-kera li però mhux imsejsa fuq il-liġi, allura hija illegali u b'hekk qed jitlob li tiġi dikjarata nulla u bla effett. Barra minn dan qed jitlob rifużjoni tal-kera allegatament imħallsa żejda.*

*Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell* ***Carmelo Grech vs Julian Zammit Tabona et noe*** *deċiża fl-4 ta' Diċembru 1998 jingħad:*

> **'…fejn il-konvenzjoni tirriżulta ċara u mill-volontà tal-kontraenti liberament espressa, tirriżulta inekwivoka, mhux leċitu għall-Qorti illi tinterpreta tali konvenzjoni jew tatribwilha motivazzjoni ulterjuri li la tirriżulta mid-diċitura tal-ftehim u lanqas minn ċirkostanzi oħra. Jiġifieri fejn is-sinjifikat tal-konvenzjoni jkun ċar u fejn il-fatti li jkunu wasslu għal dak il-ftehim kif ukoll fatti sussegwenti ma jitpoġġewx fid-dubbju il-volontà tal-kontraenti ma kienx leċitu għall-ġudikant illi jagħti lil dik l-iskrittura sinjifikat divers minn dak liberament espress mill-kontraenti.'** *(fn. 21 Per. S.T.O. Joseph Said Pullicino, Onr. Joseph Filletti, Onr. Albert Manche)*

*Fil-każ* ***Christopher Agius et vs Rodnan Hagazi*** *deċiż mill-Qorti tal-Appell Inferjuri (App. Inf. 207/2018LM) per Onorevoli Imhallef Lawrence Mintoff nhar it-22 ta' Marzu 2023:*

> **'Jirriżulta wkoll li wara li l-appellant ingħata l-ittra tal-congedo, kwalsiasi okkupazzjoni minnu tal-fond saret *b'mod abbużiv u illegali'.***

*Dan jista' jfisser biss li jekk jiġi stabbilit li l-kirja mhix protetta, allura dak li qed tikkontendi r-rikorrenti għandu mis-sewwa u allura t-talba tagħha għandha tiġi milqugħa.*

*Fil-każ ikkwotat mir-rikorrenti* ***Maria Anna sive Myriam Frendo et vs Joseph Pace*** *li ġie ikkonfermat mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) App. Nru. 22/2016 per Onorevoli Imħallef Anthony Ellul fl-20 ta' Novembru 2017 bir-rispett kollu ma għandu x'jaqsam xejn mal-vertenza odjerna għax dak il-każ kien jittratta dwar l-artikolu 1531 (I) tal-Kap 16 Kodiċi Ċivili.*

*Imbagħad fil-każ ikkwotat mir-rikorrenti deċiż minn dan il-Bord diversament presedut fil-kawża* ***Mary Borg et vs Paul u Maria konjuġi Galea*** *(Rik. Nru 109/2010) deċiż fit-30 ta' Mejju 2013 intqal (fn. 22 per Maġistrat, illum Imħallef, Giovanni Grixti. Paġna 7 u 8):*

> **'Ir-raġunament tar-rikorrenti għalhekk huwa wieħed validu meta jsostnu illi kirjiet kostitwiti wara l-1 ta' Ġunju 1995 ma baqgħux aktar protetti bl-Ordinanza Kap 69. Dak li hu destinat li jfalli, iżda, huwa l-argoment tal-istess rikorrenti, illi l-awment fil-kera kien jikkostitwixxi mutament tal-ewwel rapport ġuridiku u**

**kostituzzjoni ta' rapport ġuridiku ġdid taħt provvedimenti oħra tal-liġi distinti minn dawk preċedentement regolanti l-ewwel rapport. Hija l-fehma konsiderata ta' dan il-Bord illi l-kirja de quo hija l-istess waħda kostitwita fis-sena 1974 u li r-rikorrenti kellhom kull dritt jitolbu għall-awment fil-kera, kif fil-fatt għamlu, u li japplikaw lil dan il-Bord f'każ li l-intimati kerrejja jirrifjutaw. Minkejja dan, l-intimati kerrejja deherilhom illi l-awment mitlub kien wieħed ġustifikat u għażlu li jibdew iħallsu kera awmentata għall-istess fond u għall-istess kirja kostitwita snin ilu. It-teżi tar-rikorrenti ma hi mkien sostnuta fil-ġurisprudenza u kien jinkombi lir-rikorrenti jippruvaw b'argomenti legali t-teżi tagħhom. Fil-fehma tal-Bord ir-rikorrenti ma skontawx dan l-obbligu.**

**Għal dawn il-motivi, l-Bord qed jiċħad it-talba tar-rikorrenti bi spejjeż kontra tagħhom.'**

*Illi għalhekk dan il-każ ikkwotat mir-rikorrenti mhux san għall-kawża tagħhom, anzi jgħid l-oppost ta' dak sostnut minnhom, ossija li l-kirja tal-1 ta' Jannar 2015 kienet kirja ġdida. Din is-sentenza però tagħtihom raġun li l-fatt li l-intimat kien qabel mal-awment tal-kirja ma kien xejn ħażin u ma hiex kontra l-liġi jew l-ispirtu tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

*Illi l-Bord fela sew kemm il-kuntratti redatti, kemm dak tal-11 ta' Frar 1992 kif ukoll dak tal-1 ta' Jannar 2015. Wieħed ma jistax ma jinnotax it-trapass taż-żmien bejn l-iskadenza tal-kuntratt tal-11 ta' Frar 1992, l-estensjoni tiegħu tal-1 ta' Marzu 1999 (fn. 23 Kitba fil-ġenb a fol 71 tal-proċess) kif ukoll dak attakkat tal-1 ta' Jannar 2015. Il-Bord kien jistenna li kieku kien hemm xi problema jew xewqat wara l-estensjoni tal-1 ta' Marzu 1999 wieħed kien jieħu azzjoni mill-ewwel u mhux jistenna l-01 ta' Jannar 2015 biex jilħaq ftehim mill-ġdid ibbażat fuq pretensjonijiet ġodda. Allura huwa leċitu li jikkonkludi li l-ftehim tal-1 ta' Jannar 2015 kien biss ftehim li jirrigwarda awment ta' kera u mhux xi ftehim ġdid kif qed tikkontendi r-rikorrenti. Il-Bord hu konvint li kieku l-partijiet riedu jgħidu li dan kien ftehim għal kollox ġdid kienu jiktbuh.*

*Dan il-Bord jiġbed l-attenzjoni tar-rikorrenti li fil-kitba tal-1 ta' Jannar 2015 hija ma qalitx li kienet qed tirrevoka jew tbiddel dak miftiehem fil-kuntratt ta' kirja oriġinali u allura ma jkunx ġust u legalment korrett għall-Bord li jinterpreta dan l-aħħar ftehim b'mod differenti in vista tal-ġurisprudenza hawn fuq ċitata u li l-Qrati tagħna dejjem żammew magħha.*

***Għaldaqstant, il-Bord ser ikun qed jiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti a bażi tal-fatt li l-kirja ma kinitx waħda protetta u qed jabbraċċa t-teżi tal-intimat li l-iskrittura tal-1 ta' Jannar 2015 kienet biss estensjoni tal-kirja oriġinali tal-11 ta' Frar 1992.***

***Ikkunsidra:***

*Dwar il-kontro-talba tal-intimat rikonvenjenti għandu jingħad is-segwenti.*

*Fil-każ ikkwotat mill-istess intimat,* ***Spiridione Borg vs George Grech*** *(Ċit. Nru. 59/2004) deċiż mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Sede Superjuri per Maġistrat Dottor Paul Coppini għall-kuntrarju ta' dak sottomess mill-istess konvenuti ntqal is-segwenti:*

> **Eżami akkurat tal-liġi li tirregola t-tiġdid tal-kiri tal-bini juri li l-benefiċċji tal-konvenut bħala inkwilin ma setgħux ġew menomati bil-kundizzjoni in kontestazzjoni. Il-Kap. 69 ma jiffissa ebda limitu fir-rigward tar-rata ta' kera li jistgħu jiftehmu dwarha l-partijiet meta fond jiġi mogħti b'kera.**
>
> **Hawnhekk lanqas m'għandna talba għall-ħlas ta' kera awmentata mis-sid arbitrarjament wara rilokazzjoni bis-saħħa ta' din il-liġi mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-Bord, imma sempliċement talba għall-ħlas ta' dak li kien bonarjament miftiehem bejn il-kontendenti fuq l-iskrittura ta' kera msemmija dwar il-perijodu ta' kera oriġinali.**
>
> **'Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi' u għalhekk ġialadarba l-konvenut għażel li jibqa' fil-kera sew fit-tnax-il sena tal-perijodu oriġinali, kif ukoll f'dak ta' rilokazzjoni taħt il-Kap. 69, ma tarax għalfejn m'għandux jibqa' jonora dak li minn jeddu kien aċċetta meta ffirma l-iskrittura de quo, sakemm ma jeżistux raġunijiet oħra validi mhux ibbażati fuq din l-eċċezzjoni u li għadhom ma ġewx ittrattati.**
>
> **Tiddeċidi għalhekk billi tiċħad din l-eċċezzjoni."**

*Għal darb'oħra l-Bord issottolinja li dan il-każ ma hu tal-ebda fejda għall-intimat, anzi fl-opinjoni kunsiderata tal-Bord ixejjen il-kontro-talba tiegħu kif dedotta. Il-Bord iqis li kull kuntratt għandu jiġi eżegwit in buona fede. Hekk jidher li għamel l-intimat matul il-perkors taż-żmien u fuq daqshekk*

*ma jidhirx li hemm kontestazzjoni. Il-Bord iqis li l-kuntratt tal-1 ta' Jannar 2015 ma hemm xejn fih x'jiġi ċċensurat u għandu jibqa' jiġi onorat salv qbil differenti bejn il-partijiet. Mhix skuża valida li l-intimat ma ħax parir qabel ma ffirma l-iskrittura. Xejn ma kien jimpedilu milli jagħmel dan. Barra minn hekk hu naqas li jieħu l-azzjoni fil-pront kontra dik l-iskrittura u tħarrek biss meta ġie rinfaċċjat bil-proċeduri odjerni. Dan jikkonferma, li kif xehed hu stess, li hu qatt ma kellu oġġezzjoni għall-awment fil-kera u allura ma jistax issa, wara diversi snin wara li kien abbraċċa u beda jħallas tali awment jippretendi li jkollu xi tip ta' rifuzjoni!*

***Ghaldaqstant, il-Bord iqis illi l-erba' talbiet fil-kontro-talba tal-intimat rikonvenjenti għandhom jiġu miċħuda."***

## L-Appell

5. L-appellanta appellat minn din is-sentenza fid-19 ta' Mejju, 2023 fejn talbet lil din il-Qorti sabiex:

*"...tħassar, tirrevoka u tvarja s-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet "Mary Sant vs. Paul Pace (Rikors numru 18/2020)" datata 2 ta' Mejju 2023, filwaqt li tilqa' it-talbiet attriċi u tordna lill-intimat sabiex jiżgombra mill-fond 22, Kurat Schembri Street, Mosta, u dan bl-ispejjeż kontra l-appellat".*

Tgħid li l-aggravji tagħha huma dawn: (a) il-Bord għamel apprezzament superfiċjali u żbaljat tal-fatti u tal-liġi; (b) hija ressqet provi suffiċjenti sabiex turi li l-iskrittura tal-1 ta' Jannar, 2015 kienet waħda b'termini u kundizzjonijiet ġodda li l-partijiet kienu qablu dwarhom; u (ċ) il-Bord ma setax jiddeċiedi li dik l-iskrittura kienet valida fir-rigward tal-kera pagabbli, iżda mhux fir-rigward tal-kundizzjonijiet l-oħra.

6. L-appellat ippreżenta t-tweġiba tiegħu fil-15 ta' Settembru, 2023 fejn issottometta li s-sentenza appellata hija ġusta u għalhekk

timmerita konferma minn din il-Qorti għal dawk ir-raġunijiet li huwa jfisser fl-imsemmija tweġiba tiegħu.

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

7. Din il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanta, u tgħid li peress li l-qofol tagħhom jibqa' dejjem l-argument li l-Bord kellu jirrikonoxxi l-iskrittura tal-1 ta' Jannar, 2015 bħala ftehim ġdid ta' kera bejn il-partijiet, dawn l-aggravji ser jiġu ttrattati flimkien.

8. *<u>L-ewwel aggravju</u>* tal-appellanta huwa li l-Bord għamel apprezzament superfiċjali u żbaljat tal-fatti u tal-liġi. Tikkontendi li l-kirja in kwistjoni kienet skadiet, għaliex l-iskrittura kienet ipprovdiet għal terminu ta' ħames snin, u hija kienet infurmat lill-appellat li fi tmiem dan it-terminu l-fond kellu jingħata lura. Tispjega li min-naħa tiegħu l-appellat kien argumenta li l-ewwel kirja kienet bdiet fil-11 ta' Frar, 1992 u din kienet waħda protetta bil-liġi, filwaqt li l-iskrittura kienet biss ipprovdiet għal awment fil-kera. L-appellanta ssostni li l-Bord kien tassew superfiċjali fil-konsiderazzjonijiet tiegħu, u s-sentenza appellata hija saħansitra waħda kontradittorja. Tirrileva li l-Bord iddikjara diversi drabi li l-kirja ma kinitx waħda protetta. Iżda fid-*decide* tas-sentenza appellata, huwa ċaħad it-tieni talba tagħha stante li l-kirja ma kinitx waħda protetta, u ddikjara li kien qed jaċċetta dak li kien qed jikkontendi l-appellat, li l-iskrittura kienet ipprovdiet biss għal estensjoni tal-kirja oriġinali tal-11 ta' Frar, 1992. L-appellanta tissottometti li l-kontradizzjonijiet min-naħa tal-Bord kienu jmorru

oltre. Tispjega li anki saħansitra fir-rigward tal-proċedura tas-smigħ tar-rikors quddiemu, meta fl-aħħar udjenza li kienet intiża għat-trattazzjoni, iddeċieda li jikkonċedi lill-appellat terminu għall-preżentata tas-sottomissjonijiet tiegħu meta dan naqas milli jidher, iżda fejn hija ma kellha l-ebda opportunità li twieġeb għalihom.

Permezz tat-*tieni aggravju* tagħha, l-appellanta tikkontendi li hija resqet provi sufficjenti sabiex turi li l-iskrittura tal-1 ta' Jannar, 2015 kienet waħda li pprovdiet għal termini u kundizzjonijiet ġodda. Tgħid li l-fatti tal-każ odjern huma differenti minn dawk tal-każ ċitat mill-Bord fl-ismijiet **Mary Borg *vs.* Paul u Maria konjuġi Galea**, għaliex fil-każ iċċitat mill-Bord, l-effetti tal-iskrittura ta' bejn il-partijiet ma kinitx limitata għal awment fil-kera, iżda kienu estiżi għall-kundizzjonijiet lokatizji, l-iskop u anki t-terminu ta' ħames snin. B'hekk tikkontendi li saħansitra kien hemm bidla fl-ewwel rapport ġuridiku u t-tieni kirja kienet waħda ġdida.

*It-tielet aggravju* tal-appellanta huwa li ġaladarba l-Bord ikkunsidra l-iskrittura tal-1 ta' Jannar, 2015 bħala waħda valida, huwa ma setax jikkunsidra hekk biss fir-rigward tal-kwantum tal-kera, iżda mhux ukoll għal dak li jirrigwarda l-kundizzjonijiet l-oħra tal-kirja.

9. Għal dak li jirrigwarda l-ewwel aggravju tal-appellanta, l-appellat isostni li m'għandhiex raġun u jagħmel riferiment għal dak li qal il-Bord, filwaqt li jissottometti li għalkemm huwa minnu li d-*decide* seta' kien iktar ċar, iżda minn dak appena ċitat, kien jirriżulta ċar il-ħsieb tal-Bord. Dwar l-ilment tal-appellanta li hija ma kellhiex l-opportunità li twieġeb

għas-sottomissjonijiet tiegħu, l-appellat jgħid li ma kien hemm xejn x'iżommha milli tippreżenta s-sottomissjonijiet finali tagħha permezz ta' nota, fejn huwa kien innotifika lill-avukat difensur tagħha bin-nota tiegħu. Dwar it-tieni aggravju, l-appellat jissottometti li dan huwa inammissibbli *ai termini* tal-artikolu 24 tal-Kap. 69, għaliex jistrieħ fuq l-apprezzament li għamel il-Bord tal-provi u tad-dokumenti li ġew ippreżentati quddiemu. Jirrileva li l-proċeduri odjerni ma sarux skont l-artikolu 8 tal-Kap. 69, iżda fuq l-artikolu 16A tal-istess liġi. L-appellat jgħid li għalhekk appell mis-sentenza tal-Bord jista' jsir biss fuq punt ta' liġi, iżda hawnhekk l-appellanta qiegħda tistieden lil din il-Qorti sabiex tikkunsidra mill-ġdid l-iskritturi ta' tiġdid tal-kirja, u sabiex tevalwa l-provi bil-għan li tkun f'pożizzjoni tagħraf jekk il-Bord kienx korrett fid-deċiżjoni tiegħu meta fehem li l-iskritturi kienu ġeddew il-lokazzjoni oriġinali tal-1992. Jgħid illi sabiex jiġi aċċettat dak li qiegħda tisħaqq fuqu l-appellanta, hija kellha turi li seħħet novazzjoni permezz tal-iskrittura tal-2015, iżda dan qatt ma seta' jkun stante li novazzjoni ma tistax tiġi preżunta, iżda għandha tirriżulta b'mod ċar, u hawnhekk jagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti tal-Appelli (Superjuri) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Raymond Azzopardi *vs.* Fanu Mifsud & Sons Limited** tat-30 ta' April, 2009.

10. Il-Qorti tikkunsidra li l-appellanta għandha raġun meta tinsisti li jekk kif iddikjara l-Bord il-kirja ma kinitx waħda protetta, it-teżi tagħha kellha tiġi aċċettata, u għaldaqstant fil-fehma tagħha s-sentenza appellata hija waħda kontradittorja. Iżda l-Qorti tagħraf ukoll li dak li qal il-Bord ma jistax jittieħed waħdu, imma fil-kuntest tiegħu. Tgħid li l-

mod kif esprima ruħu l-Bord, tassew mhuwiex daqstant ċar, iżda meħud in konsiderazzjoni l-ħsieb tiegħu kif joħroġ mill-kuntest sħiħ tas-sentenza appellata, jirriżulta dak li ried jgħid. Il-Qorti tifhem li l-Bord permezz tad-dikjarazzjoni tiegħu li *"...l-kirja ma kinitx waħda protetta...",* kien qed jagħmel riferiment tassew għall-kirja li allegatament ġiet fis-seħħ permezz tal-iskrittura tal-1 ta' Jannar, 2015. Madankollu huwa ma kienx qiegħed jikkunsidra li din kienet tassew kirja li saret wara l-1 ta' Ġunju, 1995, iżda biss ftehim bejn il-partijiet sabiex jirregolaw dak li kienu diġà ftehmu permezz tal-iskrittura lokatizja tal-11 ta' Frar, 1992. Għaldaqstant il-Qorti mhijiex qiegħda tilqa' l-argument tal-appellanta.

11. Iżda tgħid li l-appellanta mbagħad għandha raġun meta tikkontendi li l-Bord għamel apprezzament superfiċjali tal-fatti u tal-liġi, liema argument il-Qorti tagħraf li hija tkompli tiżvolġih permezz tat-tieni aggravju tagħha. Iżda hawnhekk qabel xejn il-Qorti tqis li għandha tikkunsidra l-kwistjoni tal-inammissibbilità tat-tieni aggravju, li qiegħda tiġi ssollevata mill-appellat. Tirrileva li t-talba mressqa fir-rikors promotur quddiem il-Bord kienet għar-ripreża tal-fond, u dan għaliex it-terminu ta' ħames snin patwit bejn il-partijiet permezz tal-iskrittura tal-1 ta' Jannar, 2015 kien skada. Dan ifisser li meta l-appellanta appellat mid-deċiżjoni tal-Bord, l-appell tagħha kien proprju jinkwadra taħt id-dispożizzjonijiet tal-para. (a) tas-subartikolu 24(1) tal-Kap. 69. Għaldaqstant tikkunsidra li t-tieni aggravju huwa ammissibbli għall-finijiet ta' dan l-appell.

12. Il-Bord fis-sentenza appellata ddikjara li huwa kien qara bir-reqqa l-iskrittura tal-11 ta' Frar, 1992 u dik tal-1 ta' Jannar, 2015. Qal li huwa kien qed josserva li kien għadda ż-żmien bejn id-data tal-ewwel skrittura, id-data li fiha ġiet iffirmata l-estensjoni fl-1 ta' Marzu, 1999, u d-data tat-tieni skrittura. Ikkunsidra li jekk kien hemm tassew xi problema jew xewqa wara l-estensjoni ffirmata fl-1 ta' Marzu, 1999, din kienet tiġi ndirizzata mill-ewwel, u wieħed ma kienx ser jistenna sal-1 ta' Jannar, 2015 sabiex jiftiehem mill-ġdid. Għalhekk ikkunsidra li l-iskrittura tal-1 ta' Jannar, 2015 kienet waħda ntiża għall-awment fil-kera, u ma kinitx tikkostitwixxi ftehim ġdid għal kollox kif kienet qiegħda tikkontendi l-appellanta. Irrileva li jekk kien hekk il-każ, ċertament il-partijiet kienu ser jindikaw li l-ftehim kien wieħed ġdid, iżda ma kien hemm l-ebda notament li jindika li l-iskrittura oriġinali kienet qiegħda tiġi revokata jew mibdula permezz tat-tieni skrittura. Għalhekk fil-fehma tiegħu huwa ma kellux jagħmel interpretazzjoni mod ieħor, u dan qalu fid-dawl tal-ġurisprudenza ċitata minnu, li rrileva li l-Qrati tagħna dejjem ħaddnu.

13. Il-Qorti mhijiex tal-istess fehma li l-iskrittura tal-1 ta' Jannar, 2015 kienet intiża biss sabiex tipprovdi għall-awment fil-kera pagabbli lill-appellanta mill-appellat. Hija qrat ukoll bir-reqqa l-iskrittura tal-11 ta' Frar, 1992, il-ftehim għall-estensjoni tat-terminu hemm patwit, u l-iskrittura tal-1 ta' Jannar, 2015, u minbarra t-terminu u l-awment patwit, hija osservat is-segwenti differenzi sinjifikanti bejn l-ewwel skrittura lokatizja u t-tieni skrittura: (1) fl-ewwel skrittura tal-11 ta' Frar, 1992 m'hemm l-ebda indikazzjoni tal-użu li kienu qegħdin jiftehmu

fuqu l-partijiet, fejn ftehmu sempliċement li l-kirja kienet tal-*"... Flat at groundfloor no. 16 Curate Schembri Street, Mosta, bid-drittijiet tiegħu kollha, bil-pattijiet segwenti...",* filwaqt li fl-iskrittura tal-1 ta' Jannar, 2015 hemm indikat fil-klawsola (d) tagħha *"Illi l-iskop tal-kirja tal-Fond hu biex jintuża bħala uffiċċju/store. F'każ illi l-Inkwilin ikun irid ibiddel id-destinazzjoni tal-Fond dan irid iseħħ bil-permess tas-Sidien u dan wara li jkun hemm l-approvazzjoni neċessarja tas-Sidien bil-miktub.";* (2) l-inkwilin fit-tieni skrittura tal-1 ta' Jannar, 2015, intrabat għall-manutenzjoni straordinarja tal-fond, u huwa miżmum milli jagħmel tibdil strutturali qabel ma jottjeni l-kunsens tas-sid bil-miktub, b'dana li ma ngħatax permess assolut sabiex jagħmel tibdil fuq l-faċċata tal-fond kif permess fl-ewwel skrittura tal-11 ta' Frar, 1992; (3) l-inkwilin ma baqax iktar awtorizzat fuq it-tieni skrittura li *"...jista' jassoċja miegħu lil ħutu f'din il-lokazzjoni ...";* (4) fit-tieni skrittura l-partijiet fehmu espressament *"[illi] kull benefikati li jsiru fil-Fond, jibqgħu a benefiċċju tas-Sidien mingħajr id-dritt da parti tal-Inkwilin li jitlob kumpens"*; u (5) fit-tieni skrittura hemm ukoll patwit dak li għandu jseħħ f'każ ta' morożità fil-ħlas tal-kera u/jew fl-eventwalità li l-inkwilin jonqos minn xi obbligu tiegħu taħt l-imsemmija skrittura, jiġifieri li *"... l-Inkwilin jiġi ntimat mis-Sidien permezz ta' ittra bonarja f'żmien sebgħat (7) ijiem tax-xogħol is-Sidien jirriservaw id-dritt li jitterminaw din il-kirja".*

14. Minn dawn l-osservazzjonijiet kollha, m'hemm l-ebda dubju li t-tieni skrittura tal-1 ta' Jannar, 2015 kien fiha tibdiliet sostanzjali mill-ewwel waħda, u għalhekk il-Qorti tqis li din kienet intiża sabiex tipprovdi mhux biss għal awment fil-kera, iżda saħansitra sabiex

tirregola r-relazzjoni lokatizja bejn is-sidien u l-inkwilin. Għalhekk il-Qorti ma tistax taċċetta li t-tieni skrittura għandha titqies bħala biss *'addendum'* tal-ewwel waħda, anki jekk m'hemm l-ebda dikjarazzjoni tal-partijiet fejn jingħad li dik l-istess skrittura kienet qiegħda tissostitwixxi l-ewwel waħda, għaliex dan l-intendiment joħroġ ċar mill-ftehim innifsu. Huwa proprju għalhekk ukoll li mhuwiex rilevanti fil-kuntest odjern l-artikolu 15 tal-Kap. 69, stante li l-Qorti qiegħda tqis il-kirja in kwistjoni bħala waħda ġdida għal kollox. Peress li t-tieni skrittura saret wara l-1 ta' Jannar, 2010, skont is-subartikolu 1531A(3) tal-Kodiċi Ċivili l-kirja hija regolata mill-istess skrittura biss u mid-dispożizzjonijiet tal-imsemmija liġi, u għaldaqstant il-kirja in kwistjoni mhijiex waħda protetta mil-liġi. Għaldaqstant il-Qorti ssib li t-tieni u t-tielet aggravji tal-appellanta huma ġustifikati, u tilqagħhom.

**<u>Decide</u>**

**Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi billi tilqa' l-appell tal-appellanta, filwaqt li tbiddel is-sentenza appellata fejn il-Bord fit-tieni paragrafu tad-*decide* ċaħad it-tieni talba tal-appellanta, u minflok tilqa' din l-istess tieni talba tagħha, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-appellat u tordna sabiex fi żmien xahar l-istess appellat jiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.**

**L-ispejjeż tal-ewwel istanza u ta' dan l-appell, għandhom ikunu a karigu tal-appellat.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.**
**Imħallef**

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**