QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2024

Rikors Numru 699/2021 FDP

Fl-ismijiet

Rita Micallef (K.I. 599561M),
Paul Mifsud (K.I. 378838M),
Anthony Mifsud (Kl51148M),
Theresa Mifsud (K.I. 220350M) u
Carmen Bonello (K.I.571942M)

Vs.

Thomas Mangion (K.I.441969M) u
Rosette Mangion

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 1 ta' Ottubru 2021, ippreżentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 13, Triq il-Kbira, Rabat li gia akkwistat mill-esponenti per via successione li ġie iddikjarat skond il-liġi permezz tal-causa mortis fl-atti tan-nutar Dottor Rosella Sciberras fit-18 ta' Lulju 2018 skond id-dokument anness u mmarkat bħala 'Dokument B';*

   2. *Illi permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni datata 2 ta' Awwissu 2016 konċernati l-istess fond, dan ġie mikri għall-perjodu ta' ħames (5) snin lill-intimati li kellha tiskadi 30 ta' Settembru 2021, id-dokument anness u mmarkat bħala* Dokument C;

   3. *Illi minkejja li l-intimati ingħataw il-congedo entro termine il-perjodu hawn fuq imsemmi, permezz tal-ittra uffiċjali intavolata fis-26 ta'*

Awwissu 2021 (annessa u mmarkata Dokument D), fejn l-intimati ġew interpellati sabiex jirriprendu il-pussess battal ta' dan il-fond fit-term tal-kirja fil-30 ta' Settembru 2021 u jirritornaw iċ-ċwievet tal-fond, huma baqgħu inadempjenti;

4. *Illi minkejja dan, l-intimati baqgħu inadempjenti u b'mod abbużiv u illegali għadhom fil-pussess ta' dan il-fond minkejja illi m'għandhom l-ebda dritt ta' prorogazzjoni tal-kirja ai termini tal-Artikolu 46 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li din il-kirja tissuċċedi l-1 ta' Ġunju 1995;*

5. *Illi l-intimata, sa fejn jaf r-rikomenti, m'għandha ebda difiża skond il-liġi x'tagħti kontra t-talba tagħha;*

6. *Illi l-esponenti taf hija nnifsa bil-fatti kif fuq esposti u tikkonferma dan bil-ġurument tagħha;*

7. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża għall-iżgumbrament ta' l-intimata mill-fond 13, Triq il-Kbira, Rabat;*

8. *Illi l-intimata wkoll għandha tħallas danni sal-effettiv żgumbrament.*

Għaldaqstant, l-esponenti prevja kowalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi u kif dispensata mis-smiegħ tal-kawża odjerna bil-proċeduri sommarji speċjali kif stabbiliti mill-Liġi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, titlob lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimata sabiex tidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimata tkun kontumaċi f'dik is-seduta, jew inkella jekk hija tonqos milli turi f'dik is-seduta li jkollha difiża li tiswa' u li tista' tagħmel sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:

i. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati m'għandhom l-ebda jedd fuq il-fond 13, Triq il-Kbira, Rabat u dan stante illi fin-nuqqas ta' patt ulterjuri bejn il-partijiet il-lokazzjoni ta' dan il-fond skadiet fit-30 ta' Settembru 2021.*

ii. *Jiddikjara u jordna illi l-intimati qegħdin jokkupaw il-fond 13, Triq il-Kbira, Rabat b'mod abbużiv u illegali u li għandu jsir l-iżgumbrament tal-intimati fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dan il-Bord u dan taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jogħħbu xieraq u opportun.*

iii. *Jikkundanna lill-intimata biex tħallas kumpens jew kunsiderazzjoni oħra dovuta u/jew danni għal kwalunkwe kumpens dovut sal-effettiv żgumbrament.*

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni ta' l-intimata għas-subizzjoni.

2. Rat illi fit-28 ta' Diċembru 2021, l-intimati laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difizi:

1. Illi fl-ewwel lok, l-atturi għandhom jiddikjaraw a bażi ta' liema artikolu tal-ligi qegħdin jipproponu l-kawża odjerna u dan mingħajr preġudizzju għal kull eċċezzjoni oħra li tista' tingħata.

2. Illi fit-tieni lok, fil-meritu t-talbiet atturi huma infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt u dan stante li skont l-ewwel klawsola tal-iskrittura ta' lokazzjoni l-Kirja hija b'effett mill-ewwel t'Ottubru tas-sena elfejn u sittax (01.10.2016) għal perjodu ta' ħames (5) snin, renovabbli kull ħames (5) snin skond kif hawn taħt indikat u għaldaqstant mhux minnu li kellu jiskadi u dan hekk kif ser jiġi pruvat fit-trattazzjoni tal-kawża.

3. Illi di piu' l-iskrittura ta' lokazzjoni li abbażi tagħha r-rikorrenti fetħu l-kawża hija datata l-2 ta' Awwissu 2016 u għalhekk il-congendo entro termine m'għandu ebda applikabbilita' stante li din mhux skrittura ta' lokazzjoni redatta ta' qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att V tal-2010 u għalhekk kull kirja li tiġi redatta wara l-1 ta' Jannar 2010 għandha tkun regolata esklussivament bil-kuntratt ta' kera u bl-artikoli tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. Illi l-konvenuti b'ebda mod m'hu qegħdin jippretendu xi dritt għal proroga iżda qegħdin jimxu ai termini tal-istess skrittura ta' lokazzjoni. Tant hu hekk li l-aħħar kirja depożitata tinkludi l-għoli tal-kera skont il-Cost of Living Index ai termini tal-istess skrittura.

5. Illi mingħajr ebda preġudizzju għal dak premess, l-konvenuti jsostnu li la hemm lok għal żgumbrament u wisq anqas għad-danni. Jekk hemm xi ħaġa li huwa dovut id-danni huma l-konvenuti stante li dawn immiljoraw l-fond minn garaxx fi stat ta' telqa għal fond kummerċjali bi spejjeż tagħhom u dan hekk kif ser jiġi pruvat fit-trattazzjoni tal-kawża.

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

3. Rat illi, permezz ta' sentenza tal-Bord li Jirregola l-kera mogħtija fil-25 ta Settembru 2023, wara illi rat l-Artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, għadda biex iddikjara:

   li mhuwiex kompetenti sabiex jitratta u jiddeċiedi dwar it-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-intimati ladarba ġiet imqanqla kwistjoni dwar il-validita tal-kuntratt ta' kera u ai termini tal-Artikolu 741(b) u (d) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jordna li l-atti jintbagħtu lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex il-każ jiġi assenjat lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili.

4. Rat illi, wara li l-atti ġew assenjati lill dina l-Qorti, fit-8 ta' Novembru 2023 il-kawża ġiet imqiegħda fuq il-lista tal-kawżi għas-smiegħ għas-27 ta' Novembru 2023.

5. Rat illi fis-seduta tas-27 ta' Novembru 2023, il-partijiet dehru quddiem il-Qorti u kkonfermaw illi kienu qed jistrieħu fuq il-provi u sottomissjonijiet magħmula, u għalhekk il-kawża setgħet titħalla għas-sentenza.

Ikkunsidrat

6. Jirriżulta, mill-qari tal-provi kollha miġbura quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kif ukoll mis-sottomissjonijiet ta' l-abbli difensuri tal-partijiet, illi l-vertenza li spiċċat

quddiem dina l-Qorti hija l-kirja li saret fit-2 ta' Awissu 2016 tal-ħanut bin-numru 13, Triq il-Kbira, Rabat, Malta, liema kirja saret:

> *"... b'effett mil-ewwel t'Ottubru tas-sena elfejn u sittax (01-10-2016) għal-perjodu ta' ħames (5) snin, renovabbli kull ħames (5) snin skond kif hawn taħt indikat."*

7. Jirriżulta illi r-rikorrenti jikkontendu li l-kirja saret għall-perjodu ta' ħames snin u għalhekk kienet skadiet fl-20 ta' Settembru 2021.

8. Jirriżulta, iżda, mill-banda l-oħra, illi l-intimati jikkontendu illi l-kirja kienet waħda indefinita, ossija kirja ta' ħames snin awtomatikament rinnovabbli kull ħames snin.

9. Jirriżulta illi, quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, xehdu kemm iż-żewġ intimati Thomas u Rita Mangion, kif ukoll it-tifla tagħhom, Maria Mangion, illi lkoll ikkonfermaw li l-ftehim kien wieħed indefinit, fejn il-kirja kienet awtomatikament rinnovabbli għall-ħames snin, rivedibbli skond l-għoli tal-ħajja, liema ftehim kien dettat mill-fatt illi l-intimati kellhom spejjeż inġenti sabiex jiftħu l-ħanut, ossija spejjeż biex jiġi nstallat sistema ta' drenaġġ, u għalhekk ċertament ma kinux ser jidħlu għal tali kirja jekk mhux abbażi ta' tali ftehim.

10. Jirriżulta wkoll illi xehed ukoll in-Nutar Salvino Farrugia, illi filwaqt li kkonferma li kien jaf lill-partijiet stqarr illi ma seta' jiftakar xejn dwar il-ftehim u fid-dokument ossija skrittura eżebita mir-rikorrenti, datata 2 ta' Awissu 2016, il-firma tiegħu ma kienet tidher imkien.

11. Jirriżulta wkoll, finalment, illi da parte tar-rikorrenti, l-unika persuna illi xehdet kienet Rita Micallef, ossija bint Rose Camilleri, li sussegwentement mietet fit-2 ta' Awissu 2017, illi xehdet li kull ma taf huwa li ħadet lill-ommha għand in-Nutar Salvino Farrugia biex tiffirma xi skrittura ta' kera. Paul Mifsud, rikorrenti wkoll u l-unika persuna li kien preżenti mir-rikorrenti għall-iffirmar tal-ftehim, ma xhedx.

Ikkunsidrat

12. Jirriżulta mid-dokumentazzjoni prodotta, ossija l-iskrittura ta' lokazzjoni datata 2 ta' Awissu 2016 (fol 16), illi l-ftehim kien is-segwenti:

> *1. Il-kirja hija b'effett mil-ewwel t'Ottubru tas-sena elfejn u sittax (01-10-2016) għall-perjodu ta' ġames (5) snin, renovabbli kull ħames (5) snin skond kif hawn taħt indikat.*
>
> *2. F'każ li l-kerrejja jkunu jixtiequ jitterminaw din il-kirja qabel jiskadi ħames (5) snin, jintrabtu li jagħtu avviż ta' mhux inqas minn tlett (3) xhur qabel ma jkunu bi ħsiebhom jitterminaw dana il-ftehim.*
>
> ...
>
> *5. Fit-terminazzjoni u/jew qabel it-terminazzjoni skond il-każ, il-kerrejja jobbligaw ruħhom li jikkosenjaw lis-sidien l-imsemmi fond bil-benefikati u fixtures permanenti li jkunu saru fil-fond u dana mingħajr dritt favur il-kerrej li jitħallas kumpens l-anqas għal goodwill. Liema benefikati u fixtures permanenti huma minn issa propjeta tas-sid.*

13. Jirriżulta, mill-qari akkurat ta' tali ftehim, kif ukoll mill-interpretazzjoni mogħtija min-Nutar Salvino Farrugia illi kien in-Nutar imħallas mill-intimati illi fl-uffiċċju tiegħu ġie iffirmat tali ftehim, u dan meta xehed quddiem il-Bord, li, fi kliem in-Nutar stess:

> *".. il-kirja hija b'effett mill-ewwel ta' Ottubru tas-sena 2016 għal perjodu ta' ħames snin rinnovabbli kull ħames snin skond kif hawn taħt indikat, jiġifieri kull ħames snin tiġġedded nifimha jien. Qiegħda ċara." (fol 51)*

14. Jirriżulta ċar, għalhekk, illi l-lokazzjoni odjerna, kif redatta fl-iskrittura, hija għal perjodu indefinit, u dan peress illi hija għall-perjodu ta' ħames snin rinnovabbli għall-perjodi oħra ta' ħames snin kull wieħed, mingħajr ebda waqfien.

15. Jirriżulta, madanakollu, illi fil-kawża '**Emanuel Santillo et vs Nazzareno Axisa et'** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Frar 2012, dwar tali tip ta' lokazzjonijiet indefiniti kellha dan xi tgħid:

> *Din il-Qorti tara li skont il-liġi, kull kirja jrid ikollha terminu; il-liġi, fil-fatt, fl-Artikolu 1526 tal-Kodiċi Ċivili, tiddefenixxi kirja bħala l-għoti ta' tgawdija ta' xi ħaġa "għal żmien miftiehem". F'dan il-każ il-kirja ingħatat "għal sena di fermo, u wara tiġġedded awtomatikament għaż-żmien kollu li tagħti l-liġi". In kwantu din il-klawsola tista' tinftiehem li l-kirja tista' tiġi mġedda mill-inkwilin għal żmien indefinit, l-istess klawsola għandha titqies nulla, peress li 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 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, inqal illi:*
>
> *"28. Il-fatt illi fi ftehim ta' lokazzjoni jkun hemm stipulata kondizzjoni li timplika li dik 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. v. Kummissarju tal-Pulizija****, deċiża minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fl-10 ta' Ottubru, 2005, ingħad illi:*
>
> *"Qabel kull konsiderazzjoni oħra tal-kwestjoni ċentrali nvoluta, ma jistax ikun dubitat illi s-sottomissjoni tas-soċjeta` appellanti, li l-liġi ma tippermettix lokazzjoni għal perjodu indefinit hi waħda korretta. Ir-raġuni nsibuha fl-istess definizzjoni tal-kuntratt ta' kiri fl-Artikolu 1526 (1), Kodiċi Ċivili li espressament jipprovdi 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, dik 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, pero`, terminu jrid ikun stabbilit. Jekk il-ħsieb tal-partijiet kien li l-kirja tiġġedded awtomatikament għal żmien indefinit a xelta tal-inkwilin, allura il-patt relattiv għandu jitqies null għax kontra l-liġi.

F'dan il-każ, il-kirja ġiet miftehma għal sena, li tiġġedded "għal żmien kollu li tagħti l-liħi", 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, pero`, 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.

16. Jirriżulta illi fis-26 ta' Awissu 2021, l-intimati Thomas u Rosette Mangion ġew interpellati permezz ta' Ittra Uffiċjali Nru 3580/21 lilhom notifikata fit-2 ta' Settembru 2021, illi r-rikorrenti, bħala sidien, riedu jieħdu lura l-fond mit-30 ta' Settembru 2021.

17. Jirriżulta, għalhekk, illi la darba għandu jiġi applikat it-tagħlim stabbilit fil-ġurisprudenza fuq riprodotta, il-kuntratt ta' lokazzjoni tat-2 ta' Awissu 2016 għandu jiġi kkunsidrat bħala li skada fit-30 ta' Settembru 2021, hekk kif għaddew il-ħames snin imsemmija fil-lokazzjoni, u għalhekk l-intimati ma għandhom ebda jedd illi jibqgħu fil-fond u għandhom jirritornawh lura lir-rikorrenti minnufih.

Ikkunsidrat

18. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti, fit-talbiet tagħhom, talbu wkoll lill-Qorti sabiex tordna lill-intimati jħallsu dak il-kumpens hekk stabbilit mill-Qorti sad-data tal-iżgumbrament effettiv.

19. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi r-rikorrenti ma ressqu ebda provi in sostenn ta' tali talba għad-danni.

20. Jirriżulta, madanakollu, illi l-intimati indikaw, anke peermezz ta' serje ta' ritratti, illi huma għamlu xogħolijiet inġenti sabiex il-fond ikun jista' jintuża bħala ħanut, liema xogħolijiet, skond il-ftehim, huma ma kellhom ebda dritt ta' rikumpens, iżda li, skond l-intimati stess, huma ma kinux ser jagħmlu li kieku l-ftehim ma kienx għal perjodu indefinit.

21. Il-Qorti tosserva illi, filwaqt li kien errat da' parte ta' l-intimati illi jikkonkludu illi l-ftehim kienet wieħed indefinit, peress illi tali tip ta' kuntratt ma huwiex permessibbli

bil-liġi, ikun inopportun illi dina l-Qorti tordna lill-intimati jħallsu danni mid-data tat-terminazzjoni sad-data ta' l-iżgumbrament, u dan anke abbażi tal-ispejjeż illi jidher illi huma inkorrew.

22. Madanakollu, il-Qorti ser tqis illi tali danni għandhom jiġu kwantifikati f'każ illi l-intimati jirrifjutaw illi jiżgumbraw mill-fond fit-terminu illi dina l-Qorti ser tipprefiġġi, u tali danni għandhom jiġu kkwantifikati fis-somma ta' €100 għal kull jum illi tgħaddi wara t-terminu ta' l-iżgumbrament jiskadi.

23. Għalhekk il-Qorti ser tipprovdi dwar dan fid-deċiżjoni finali tagħha.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet x-xhieda;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-intimati, u għalhekk:

Tilqa' t-talba kif dedotta u, konsegwentement:

Tiddikjara u **Tiddeċiedi** illi l-intimati m'għandhom l-ebda jedd fuq il-fond 13, Triq il-Kbira, Rabat, u dan peress illi l-lokazzjoni tal-fond għandu jitqies bħala li skada fit-30 ta' Settembru 2021.

Tiddikjara illi l-intimati qegħdin għalhekk jokkupaw il-fond 13, Triq il-Kbira, Rabat b'mod abbużiv u illegali u għalhekk:

Tordna lill-intimati sabiex jiżgumbraw mill-fond sa mhux aktar tard minn tletin (30) ġurnata minn meta s-sentenza odjerna ssir waħda finali.

Tikkundanna lill-intimati iħallsu danni ta' €100 kull jum, liema danni jkunu dovuti BISS f'każ illi huma jonqsu milli jiżgumbraw fit-terminu fuq stabbilit, u huma dovuti mid-data tas-sentenza finali sad-data tal-iżgumbrament effettiv.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni ikunu kollha a kariku ta' l-intimati.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras

Deputat Reġistratur