



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2024

Appell Inferjuri Numru 319/2021 LM

Hilary Caruana
(l-appellat')

vs.

Mohamed Nour Abdalla Aswid
(l-appellant')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Mohamed Nour Abdalla Aswid (K.I. nru. 72718A)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentenza mogħtija fil-5 ta' Ottubru, 2023, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premissi li

ddecieda t-talbiet tar-rikorrent **Hilary Caruana (K.I. nru. 0211567(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellat'], kif ġej:

... filwaqt li qiegħed jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba tar-rikorrent peress li din giet eżawrita fil-mori, jilqa' t-talbiet rimanenti tar-rikorrent fis-sens segwenti:-

- 1. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara l-kirja tal-fond numru 23, Triq San Rafel, Ħal-Qormi favur l-intimat bħala magħluqa;*
- 2. Jilqa' t-tielet talba u jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond 23, Triq San Rafel, Ħal-Qormi fi żmien perentorju ta' disgħin (90) ġurnata, liema fond għandu jgħaddi vakanti fil-pussess tar-rikorrent appena jgħaddi t-terminu hawn indikat;*
- 3. Jilqa' r-raba' talba u jillikwida l-ammont ta' għaxart elef ewro (€10,000) rappreżentanti kumpens għall-okkupazzjoni illeċita tal-intimat sal-ġurnata tal-lum u jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrent is-somma hekk likwidata bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sad-data tal-pagament effettiv.*

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali numru 1262/21, kontra l-intimat."

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja favur l-appellant tal-fond bin-numru tlieta u għoxrin (23), f'Triq San Rafel, Ħal Qormi, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], proprjetà tal-appellat. Jingħad li l-imsemmija kirja saret b'mod verbali fis-sena 2006 bejn l-antekawża tal-appellat u l-imsemmi appellant, fejn il-kera annwali patwita kienet ta' €466. Permezz ta' ittra tal-15 ta' April, 2019, l-appellant kien ġie avżat mis-sidien tal-fond sabiex fil-31 ta' Diċembru, 2019 huwa jagħti lura ċ-ċavetta tal-fond, u fl-istess jum kellha tintemm il-kirja. Sussegwentement fit-18 ta' Ġunju, 2019 l-istess sidien tal-fond kienu wkoll ippreżentaw ittra uffiċjali fejn l-appellant ġie nterpellat sabiex jivvaka l-fond sal-31 ta' Diċembru, 2019, għaliex huma ma kienux ser iġeddu l-kirja. Madankollu

l-appellant baqa' jokkupa l-fond wara din id-data, minkejja diversi interpellazzjonijiet oħra ulterjuri.

Mertu

3. L-appellat għalhekk istitwixxa proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors ġuramentat fit-13 ta' Lulju, 2021, fejn talab lill-Bord sabiex:

1. *Jiddeċiedi dan ir-rikors bid-dispensa ta' smiġħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
2. *Jiddikjara li l-kirja tal-fond numru 23, fi Triq San Rafel, Ħal Qormi favur l-intimat bħala magħluqa;*
3. *Jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond numru 23, fi Triq San Rafel, Ħal Qormi, u li dan jgħaddi l-pussess battal tiegħu lir-rikorrent, għar-raġunijiet fuq indikati u dan fi żmien qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiffissa;*
4. *Jikkundanna lill-intimat għal kumpens għall-okkupazzjoni illeċita mnissla mill-aġir abbużiv tiegħu, illikwidat minn dan l-Onorabbli Bord sad-data taċ-ċediment tal-fond, bl-imgħax legali sad-data tal-pagament;*
5. *Jikkundanna lill-intimat għall-ispejjeż kollha relatati ma' din il-kawża, inkluż dawk tal-ittra uffċjali;*

L-intimat huwa ingunt minn issa għas-subizzjoni, u b'rizerva għal kull azzjoni spettanti lir-rikorrent, inkluż għal kumpens għall-okkupazzjoni illeċta, u kwalunkwe ħsarat u danni kkawżati lir-rikorrent minħabba l-aġir abbużiv tal-intimat."

4. Wara li l-Bord laqa' t-talba tal-appellant sabiex jiġi permess li jipprezenta t-twegiba tiegħu stante li kellu difiża tajba, huwa pprezenta l-imsemmija twegiba fit-12 ta' Novembru, 2021, fejn eċċepixxa s-segwent: (a) huwa għandu titolu san u korrett ta' kera; (b) il-kirja ilha ġejja mis-snin disgħin, u filfatt huwa kien daħal fil-fond fl-1994 wara ftehim maz-ziju tal-appellat ċertu Angelo Agius; (ċ) kien ġie miftiehem ma' dan tal-añħar li l-appellant kellu jħallas kera ta'

Lm200 fis-sena lil Ġużeppa Agius, u kien ġie ddikjarat espressament li *“ħadd ma jista’ joħorġu mid-dar ... diment li jibqa’ jħallas il-kera u l-kontijiet”*; (d) huwa dejjem ħallas il-kera u ħa ħsieb il-fond bħala *bonus paterfamilias*; (e) l-ittra li huwa rċieva mingħand Ġuża u Salvina Agius fil-15 ta’ April, 2019, ma kellha l-ebda bażi legali; (f) l-istess Ġuża Agius kienet spicċat taħt il-kustodja ta’ Victoria Caruana minħabba raġunijiet mediċi, u kien proprju f’dak iż-żmien li l-imsemmija Victoria Caruana, il-ktieb oriġinali tal-kera kienet qattgħatu; (ġ) il-ktieb tal-kera li jibda mill-2006 jinsab għandu, u għalhekk il-kopja mmarkata ‘DOK C’ ma tistax tkun kopja tal-ktieb oriġinali; (g) ix-xogħlijiet li huwa eżegwixxa kienu jikkostitwixxu ammeljorament sabiex il-fond jiġi modernizzat u jsir iktar komdu, u dawn saru bil-kunsens tas-sid preċedenti Angelo Agius, u għalhekk huwa dovut kumpens għalihom; (ħ) dawn il-fatti jistgħu jiġu vverifikati permezz tal-*affidavits* tal-familjari tal-attur.

Is-Sentenza Appellata

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

Ikkunsidra:

Illu permezz tal-ewwel eċċezjoni tiegħu l-intimat jgħid li għandu titolu san u korrett ta’ kera ai termini tal-artikolu 1531B tal-Kodiċi Ċivili u dana għaliex isostni li l-kirja bdiet fis-snin disgħin u hu daħal fil-fond in kwistjoni fis-sena 1994.

Illu l-Bord jirrileva illi jekk semmai kien hemm xi kirja li bdiet fis-snin disgħin, din spicċat hekk kif allegatament ġiet konċessa lilu l-kirja permezz tal-iskrittura datata 1 ta’ Jannar 2000. Illi però mill-provi mressqa mill-intimat, il-Bord huwa tal-fehma illi l-intimat ma rnexxilux jipprova la li kellu xi tip ta’ kirja favur tiegħu fis-snin disgħin u wisq inqas permezz tal-iskrittura tal-1 ta’ Jannar 2000. Illi l-iskrittura li allegatament

saret fl-1 ta' Jannar 2000 hija altament dubjuża. Il-Bord għandi riservi kbar dwar l-awtenticità tagħha, tant illi tnejn mill-firmatarji fuqha ma jiftakrux li ffirmawha. Il-Bord josserva illi din l-iskrittura suppost giet maqbula fl-1 ta' Jannar 2000, u għalhekk mhux jum kwalunkwe. Huwa veru li minn dakinhar għaddew oltre għoxrin (20) sena, però, ix-xhieda mressqa mill-intimat u li suppost kienu firmatarji fuq l-istess skrittura jew caħdu kategorikament li ffirmaw l-istess skrittura, jew inkella ma ftakrux li kien hemm xi okkażjoni simili. Illi kunsiderazzjoni oħra li għamel dan il-Bord u li timmilita kontra l-awtenticità tal-istess skrittura hija li n-numru tal-fond gie mnizzel bħala **23**, mentri f'Jannar 2000 in-numru tal-bieb tal-fond in kwistjoni kien **53**, u dan kif muri f'Dokument FJB1 a fol. 200, liema dokument huwa estratt tar-Registru Elettorali ta' April 2000 fejn minnu jirrizulta li n-numru tal-bieb in kwistjoni kien għadu juri n-numru 53. Kien biss fir-Registru Elettorali ta' April 2001 li n-numru tal-bieb beda juri n-numru 23. (fn. 6 dokument FJB1 a fol. 203) Illi fil-fehma ta' dan il-Bord kien impossibbli li l-partijiet isiru jafu x'suppost kellu jkun in-numru tal-bieb li nbidel xhur wara li giet iffirmata l-iskrittura. Il-Bord jagħmel referenza wkoll għaċ-ċedoli pprezentati mill-intimat li permezz tagħhom iddepożita l-kera. F'ċedola minnhom, u ċioé dik bin-numru 2931/19 l-intimat isemmi li l-kirja bdiet fl-1996, fiċ-ċedola numru 806/21 isemmi lil-kirja bdiet fl-1998, fiċ-ċedola numru 3540/21 isemmi li bdiet fl-1997, filwaqt li fl-ittra ufficjali numru 1622/21 isemmi li l-kirja bdiet fl-1992. Il-Bord jinnota li din l-aħħar ittra ufficjali giet ipprezentata fit-23 ta' April 2021 wara li fis-16 ta' April 2019 l-intimat kien irċieva ittra interpellatorja sabiex jivvaka l-fond in kwistjoni sal-31 ta' Diċembru 2019. (fn. 7 Dokument D a fol. 32)

Min-naħa l-oħra, ir-rikorrent isostni li l-kirja bdiet fl-2006 u dan kif jixhdu r-riċevuti rilaxxati favur l-intimat u li ġew esebiti minn fol. 24 sa fol. 32 tal-proċess. Illi din id-data tikkombaċa ma' dak li xehed Fr. Jesmond Balzan li kien ilu midħla tal-inħawi tal-fond in kwistjoni sa mill-2002. Fil-fatt Fr. Balzan spjega kif sa xi snin wara l-2002 fil-fond kienet toqgħod ċerta Michelina Galea, illum mejta u kien biss wara li l-intimat daħal jirrisjedi fil-fond in kwistjoni. Għalkemm ma jaqblux fuq id-dati, dan huwa korroborat mill-intimat innifsu li qal li Anġlu Agius kien qallu li kien hemm anzjana tirrisjedi fil-fond li kienet dalwaqt tmur toqgħod f'dar tal-anzjani u li seta' jidħol joqgħod hu wara li din tivvaka mill-fond. Fil-fatt mill-kopji tar-Registri Elettorali jirrizulta illi Michelina Galea baqgħat registrata fil-fond in kwistjoni sas-sena 2004.

Illi għalhekk abbażi ta' dawn il-provi, il-Bord jikkonkludi li l-kirja favur l-intimat bdiet biss fl-2006 u mhux f'xi waħda mid-dati elenkati minnu tul dawn il-proċeduri. Għalhekk l-istess kirja ma kienitx waħda protetta ai termini tal-artikolu 1531B tal-Kodiċi Ċivili u setgħet tiġi mitmuma mis-sid wara li jagħti l-kongedo lill-intimat. Illi f'dan il-każ il-proċedura tal-kongedo saret kif suppost u l-intimat ingħata sal-31 ta'

Diċembru 2019 sabiex jivvaka mill-istess fond. Dan sar kemm permezz ta' ittra mibgħuta bil-posta reġistrata u kif ukoll permezz ta' ittra uffiċjali datata 18 ta' Ġunju 2019.

Illi fir-rigward tal-eċċezzjonijiet rimanenti, il-Bord josserva illi mill-provi dokumentarji prodotti, jirriżulta illi l-użufruttwarji tal-istess fond kienu Giuseppina u Salvina aħwa Agius. Kwindi, ħuhom Angelo Agius, ma kellu ebda dritt fil-liġi li jikri u jircievi l-kerata tal-imsemmi fond. Dan qiegħed jingħad mingħajr ebda preġudizzju għal dak li ntqal iktar 'il fuq dwar il-veracità u l-awtenticità tal-iskrittura tal-1 ta' Jannar 2000. Illi l-Bord ma jistax jifhem kif żewġ partijiet li qed jiftehem fuq kirja ma jiffirmawx l-istess skrittura ladarba ħadu l-briga li jifformulaw skrittura privata, iżda mbagħad iġibu tliet (3) xhieda li l-Bord ma jistax jifhem għalxiex iffirma l-istess skrittura. Illi fi skritturi simili, ix-xhieda jingabu bħala xhud tal-firem tal-kontraenti, però f'dan il-każ l-ebda kontraent ma ffirma l-istess skrittura. Il-Bord josserva wkoll illi skont l-intimat, l-iskrittura ġiet redatta minn Angelo Agius. Il-Bord isibha ferm diffiċli jemmen illi Angelo Agius, li dak iż-żmien kellu disgħa u sebgħin (79) sena seta' rredigja l-istess skrittura hu bil-kompjuter u li saħanistra ħa żball kif jispelli ismu sew stante li ismu huwa mniżżel bħala "Angello". Illi però, anke jekk fl-agħar ipotesi, dan il-Bord kellu jqis l-iskrittura tal-1 ta' Jannar 2000 bħala waħda awtentika, xorta waħda din ma tista' toffri ebda protezzjoni lill-intimat.

Punt ieħor li l-Bord iħoss doveruż li jittratta dwaru huwa l-fatt li l-intimat isostni li l-kirja favur tiegħu ma għandha ebda terminu li jagħlaq.

Fir-rigward ta' kirja indefinita, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet Emmanuel Santillo et vs Nazzareno Axisa et deciza fl-24 ta' Frar 2012, fejn il-Qorti tal-Appell (Superjuri) 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 ingħatat "għal sena di fermo, u wara tiggedded awtomatikament għaż-żmien kollu li tagħti l-liġi". In kwantu din il-klawsola tista' tintfiehemi 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 deciza 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, deciza 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 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-socjetà 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 jipprovdi li t-gawdija 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. Halli għeluq iż-żmien miftiehem tidhol topera xi liġi partikolari li gġedded 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 il-patt relattiv għandu jitqies null għax kontra l-liġi. F'dan il-każ, il-kirja giet miftehma għal sena, li tiġġedded "għal żmien kollu li tagħti l-liġi", frazi 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 jhalluh battal a favur l-atturi."

*Il-Bord jagħmel referenza wkoll għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell, deċiża fl-24 ta' Ottubru 2018, fl-ismijiet **Nazzareno Fenech u John Vella vs Carmelino Borg**, fejn intqal hekk:*

“Ferm dan il-prinċipju, jirrizulta illi l-kwistjoni kollha tirrigwarda l-iskrittura tal-kera bejn l-awtur tar-rikorrenti u l-intimat qua inkwilin datata 18 ta' Frar 2000 (fol. 2 tal-proċess tal-Bord). Il-klawsola in kontestazzjoni hi dik enumerata 2 fl-istess skrittura fejn jingħad testwalment ‘għal żmien indefinit’.

Din il-kirja ta' garage għal skop kummerċjali saret fis-sena 2000 ċioe wara l-emendi fil-liġi tal-kera bl-Att X tal-2009. Japplikaw għalhekk id-disposti tal-Kap. 16 għal din il-kirja li fl-artikolu 1526 jirrikjedi ad validitatem li jkun hemm kunsens ad idem ‘għal żmien miftiehem’ u b'kera miftiehem’ (ara f'dan is-sens De Tigne Shopping Complex vs Manuel Borg et, App Inf 04/10/2011). Il-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza appellata qies illi l-klawsola taż-żmien tal-kirja ma setgħetx tittiehed f'izolazzjoni iżda riedet tiġi interpretata fl-assiem tal-ftehim. Din il-Qorti tqis illi l-ġurisprudenza hi kostanti fejn jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-kuntratti għaliex l-artikolu 1002 tal-Kap. 16 jistablixxi li meta l-kliem tal-konvenzjoni meħud fis-sens li għandu skont l-użu taż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni. Il-Bord li Jirregola l-Kera qieset fil-konsiderazzjonijiet tagħha illi l-ftehim ma kienx għal żmien indefinit kif kien jidher mad-daqqa ta' għajn. Hu wasal għal din il-fehma għaliex ma jagħmilx sens li fond mikri għal kummerċ ser jinkera skadenza bi skadenza.

Infatti giet stabbilita zieda fil-kera kull ħames snin, kif ukoll kondizzjonijiet għal ċirkostanzi fil-morożità tal-kera u terminazzjoni tal-istess kif ukoll kondizzjonijiet oħra.

Fil-fehma ta' din il-Qorti dawn il-klawsoli ma jitfgħu ebda dawl fuq terminu definit ta' kera kif irid l-artikolu 1526 tal-Kap. 16. Dawn l-argumenti tal-Bord jingiebu fix-xejn bix-xiehda tal-proprjetarju ta' dak iż-żmien meta saret il-kirja, li dwar iż-żmien tal-kirja xehdet kjarment li hi kienet kriet lill-intimat għal żmien indefinit jiġifieri li l-kirja kienet ser tibqa' sejra għal dejjem sakemm irid l-inkwilin. Dan id-diskors hu preċiżament il-kontra ta' dak li trid il-liġi u tirrispekkja l-vera fehma tas-sid fil-mument li ngħatat il-kirja, ċioe li l-kirja kienet bla żmien u ċioe kuntrarja għal dak li jrid l-artikolu mandatarju 1526 tal-Kap. 16. Ebda konsegwenza oħra ma tista' tinħareġ ħlief din, bil-mod kif inhu redatt u miftiehma l-iskrittura tal-kera.

Kif tgħid is-sentenza fl-ismijiet Iris Scott vs Alfred Borg (App Inf 14/01/2002):

Il-qofol ta' dawn id-disposizzjonijiet hu illi l-kiri ta' haġa 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.

Fejn ikun hemm indefinit għax il-partijiet ma jipprovdux x'kellu jkun iż-żmien speċifikat tal-kirja, kienet awtomatikament tissupplixxi l-liġi billi tiddetermina ż-żmien skont il-ħlas tal-kera dovut jew skont l-użu. - omissis – It-terminu għall-kirja kellu neċessarjament jirriżulta jew mill-ftehim kif jirriżulta espressament jew mill-intenzjoni ċara tal-kontraenti jew fin-nuqqas tal-ftehim b'dak li tipprovdi l-liġi.

Illi mela allura dan ifisser li l-liġi stess, fil-każ li ma jkunx hemm terminu miftiehem, (ħaġa li ma tirriżultax f'dan il-każ) tissupplixxi hija għal tali żmien b'dak li hemm provdut fl-artikolu 1532 tal-Kap. 16 u għalhekk jirriżulta li l-Liġi tipprovdi għal kull eventwalità b'mod li l-aktar ħaġa importanti hija li l-Liġi tagħti aditu lil dak li jiftehmu l-partijiet dwar kuntratt ta' kera sal-punt li anke jekk il-ftehim seta' ma ħasibx għal terminu preċiż il-liġi tipprovdi hija għall-istess għaliex il-konsiderazzjoni prinċipali li għamlet il-Liġi huwa favur li ssalva l-ftehim bejn il-partijiet.

Dan iwassal għalhekk għal dik li tipprovdi l-iskrittura tal-kera ċioe li l-kera kienet titħallas xahar b'xahar u għalhekk skont l-artikolu 1532(1) tal-Kap. 16, l-istess kirja kienet tiġi mġedda għaž-żmien tal-ħlas ta' kull rata ta' kera bil-mod kif maħsub fl-artikolu 1536(1) tal-Kap. 16. F'dan il-każ il-kirja kienet tiġġeded kull xahar jekk il-partijiet jew xi wieħed minnhom ma jurix intenzjoni mod ieħor.

Il-kera kienet titħallas kull xahar bil-quddiem fit-18-il jum ta' kull xahar u l-attur permezz ta' ittra datata 29 ta' Awwissu 2011 ta' avviz lil intimat li l-kirja ma kinitx ser tiġġeded u kwindi fis-17 ta' Settembru 2011 l-intimat sab ruħu bla titolu ta' kera fuq il-fond. Għalkemm l-intimat baqa' jibgħat cheques ta' kera li jidhru li waslu għand is-sidien, l-istess sidien xehdu li dawn qatt ma issarfu.

Pagament b'cheque ma jikkostitwix ħlas sakemm dan ma jissarrafx, u jsaħħaħ it-teżi tal-attur tal-volontà tiegħu li ma jġeddidx il-kirja. Għalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera hi ġuridikament fallaci u t-talbiet attriċi ġuridikament korretti kif magħmula ċioe li l-kirja tal-intimat skadiet u mis-17 ta' Settembru 2011 kien qed jokkupa l-fond bla titolu u għalhekk ġusta t-talba konsegwenzjali tal-iżgumbrament tal-intimat mill-fond qua inkwilin li spicċalu t-titolu."

Illi jirriżulta wkoll illi wara li r-rikorrent akkwista l-ishma kollha tal-fond in kwistjoni, liema fond akkwistat "liberu u frank", huwa baġat ittra ufficjali lill-intimat.

Illi għalhekk, fil-fehma ta' dan il-Bord l-intimat ilu jokkupa l-fond bla ebda titolu validu fil-liġi mill-1 ta' Jannar 2020 u b'hekk ir-rikorrent għandu dritt jesigi kumpens għall-

okkupazzjoni illegali tiegħu. Illi mir-rapport redatt mill-membri tekniċi tal-fond jirriżulta illi l-manutenzjoni tal-istess fond mhix xi waħda tajba ħafna u per di più jirriżulta li r-rikorrent għamel xi bini mingħajr permess li huwa ċertament ta' preġudizzju għad-drittijiet tar-rikorrent.

Illi għalhekk ir-rikorrent għandu raġun jitlob għal kumpens għall-okkupazzjoni illegali da parti tal-intimat, liema kumpens għandu jibda jiddekorri mit-22 ta' Ġunju 2021 (fn. 8 Data meta giet notifikata l-ittra uffiċjali tat-18 ta' Ġunju 2019 kif jirriżulta a fol. 36) sal-ġurnata li fiha l-intimat jivvaka mill-fond in kwistjoni.

Illi fil-kors ta' din il-kawża, ir-rikorrent ma indika l-ebda ammont ta' kumpens li qiegħed jippretendi għall-okkupazzjoni illegali tal-intimat. Kif inhu ormai konswet fejn il-mezzi probatorji ma jwasslux bi preċizjoni għad-determinazzjoni tal-ammont reklam jew pretiz, il-Qorti ser taddotta invece ir-regola ta' l-arbitrio boni viri fejn l-ammont jiġi stabbilit ex aequo et bono mill-ġudikant. Illi l-Bord josserva illi r-rikorrent xtara r-rimamenti 3/7 tal-fond in kwistjoni versu l-prezz ta' €47,285.70c. Dan ifisser illi f'Lulju 2020 l-istess fond kellu l-valur ta' €110,333,30. Illi wara li qies iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ u tal-fond in kwistjoni u wkoll il-valur tal-kirjiet fis-suq u li anke qiegħdin jiġu likwidati minn dan l-istess Bord f'kawzi għall-awment ta' kera, se jkun qiegħed jillikwida l-ammont ta' għaxart elef ewro (€10,000) bħala kumpens arbitrio boni viri għall-okkupazzjoni illegali da parti tal-intimat sal-ġurnata tal-lum.

Għaldaqstant, il-Bord iqis li r-rikorrent ipprova t-talbiet tiegħu skont il-liġi."

L-Appell

7. L-appellant ipprezenta r-rikors tal-appell tiegħu fl-10 ta' Ottubru, 2023 fejn talab lil din il-Qorti sabiex:

"...jogħgobha tħassar u tikkancella is-sentenza mogħtija mil-Bord tal-Kera tal-5 ta' Ottubru 2023 u dan billi okkorrendo tiddikjara li l-Bord ma kienx il-forum kompetenti biex jiddetermina din il-vertenza hekk kif spjegat fl-aggravji premessi.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat."

Jispjega li l-aggravji tiegħu huma dawn: (a) ma tistax tinuża l-proċedura tal-giljottina sabiex jintalab li jiġi llikwidat kumpens; (b) il-Bord ma kienx

kompetenti li jisma' u jiddeċiedi l-vertenza odjerna, għaliex intalab li jillikwida kumpens, u l-appellat straħ fuq il-fatt lil-kirja kienet giet itterminata.

8. L-appellant wieġeb fil-21 ta' Novembru, 2023, fejn filwaqt li fisser ir-raġunijiet tiegħu, huwa ssottometta li l-appell odjern għandu jiġi miċħud.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

11. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellant, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet tal-appellat.

L-ewwel aggravju: [ma setgħetx tintuża l-proċedura tal-giljottina sabiex jintalab kumpens]

12. L-ewwel aggravju tal-appellant huwa li l-appellat ma setax jinqeda bil-proċedura tal-giljottina sabiex jitlob għal-likwidazzjoni ta' kumpens. Jikkontendi li l-proċeduri kienu saru erronjament taħt l-artikolu 16(A) tal-Kap. 69.

13. L-appellat iwieġeb li l-aggravju tal-appellant fejn dan jolqot l-argument tiegħu li l-proċeduri ma setgħux isiru taħt l-artikolu 16(A) tal-Kap. 69, għandu jiġi skartat mill-ewwel. Huwa jiċċita d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, u jissottometti li dawn espressament jippermettu li ssir ukoll talba *'għal kera jew xi korrispettiv ieħor dovut jew bħala danni għal xi kumpens'*, flimkien ma' talba għal żgumbrament meta tintalab id-dispensa tas-smiġħ. Jispjega li fil-każ odjern, il-Bord ma kienx laqa' it-talba tiegħu għad-dispensa tas-smiġħ, u

għalhekk meta fis-seduta tat-28 ta' Ottubru, 2021 laqa' t-talba tal-appellant li huwa għandu jingħata d-dritt li jippreżenta l-eċċezzjonijiet tiegħu għaliex kellu difiża valida, il-proċeduri kkonvertew ruħhom fi proċeduri normali li saħansitra ħadu sentejn sabiex ġew deċiżi. L-appellat jirrileva wkoll li l-argument kellu jitressaq quddiem il-Bord u mhux f'dawn il-proċeduri ta' appell. Dwar it-tieni argument li jagħmel l-appellant taħt l-ewwel aggravju tiegħu, l-appellat jissottometti li dan m'għandu l-ebda bażi legali, u ma jistrieħx fuq il-ġurisprudenza. L-appellat hawnhekk jikkontendi ukoll li l-appellant kien tenut qabel xejn iressaq l-argument tiegħu quddiem il-Bord u mhux fl-istadju tal-appell tal-proċeduri.

Il-Qorti tikkunsidra li l-argumenti li qegħdin jitressqu mill-appellant in sostenn tal-ewwel aggravju tiegħu, tassew qegħdin isiru għall-ewwel darba f'dawn il-proċeduri. Tqis li jekk tittrattahom, hija tkun qiegħda ċċaħħad id-dritt tad-doppju eżami lil dik il-parti li d-deċiżjoni tagħha tolqot b'mod negattiv. Għaldaqstant, tastjeni milli tiegħu konjizzjoni ta' dan l-ewwel aggravju tal-appellant.

It-tieni aggravju: [il-Bord ma kienx kompetenti li jisma' u jiddeċiedi l-vertenza odjerna bejn il-partijiet]

12. It-tieni aggravju tal-appellant ukoll jirrigwarda kwistjoni proċedurali. Jikkontendi li l-Bord ma kienx kompetenti sabiex jillikwida kumpens kif mitlub mill-appellat, iżda iressaq wkoll argument ieħor fejn għal darb'oħra jikkontendi n-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord. Jissottometti li għal darb'oħra kif qiegħed jingħad mill-appellat li l-kirja kienet giet itterminata *ex lege* permezz ta' ittra

uffiċjali tas-16 ta' April, 2019, il-proċeduri kellhom jinstemgħu mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla, anki fid-dawl tad-disposizzjonijiet tas-subartikolu 47(3) tal-Kap. 12.

13. Għal darb'oħra l-appellat iqajjem l-eċċezzjoni dwar dak li qiegħed jissollewa l-appellant permezz ta' dan l-aggravju, li l-kwistjonijiet ta' kompetenza ma jistgħux jitressqu fi stadju ta' appell. Barra minn hekk, huwa jsostni l-argument tiegħu mfisser iktar 'il fuq, li l-artikolu 16A tal-Kap. 69 espressament jippermetti lill-Bord sabiex jiddeċiedi kwistjonijiet ta' kumpens. Huwa jirrileva wkoll li hawnhekk l-appellant qiegħed iwarrab dak li jipprovdni s-subartikolu 16(4) tal-Kap. 69.

Il-Qorti għal darb'oħra tagħraf li l-ilmenti tal-appellant qegħdin jiġu mfissra l-ewwel darba f'dawn il-proċeduri, u għal din ir-raġuni bħala qorti tal-appell hija prekluzi milli tittrattahom. Għalhekk il-Qorti tastjeni milli tiegħu konjizzjoni tagħhom.

Decide

Għar-raġunijiet premissi, il-Qorti tastjeni milli tiegħu konjizzjoni tal-appell odjern.

L-ispejjeż tal-preżenti proċeduri fiż-żewġ istanzi għandhom ikunu a karigu tal-appellant.

Moqrija.

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

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**