BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 137/21MV

Rita Camilleri (ID 130554M)

Vs

G.M.C. Transport Company Limited (C 7228).

Illum 07 ta' Novembru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Rita Camilleri K.I. 130554M ipprezentat fir-Registru ta' dawn il-Qrati nhar l-1 ta' Gunju 2021 fejn ir-rikorrenti ipremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti hija l-propjetarja tal-fond kummerċjali ossia tal-garaxx bla numru uffiċjali, iżda magħruf bin-numru tnejn (2), ġewwa Qasam tal-Ħuttafa, Valletta Road, Imqabba kif ukoll ta' biċċa art adjacenti għal-imsemmi garaxx tal-kejl ta' ċirca tlett tmiem. Illi r-rikorrenti

akkwistat l-imsemmi garaxx u art adjacenti b'dispożizzjoni testamentarja mingħand il-ġenituri tagħha li tħallew lilha bi prelegat u dan kif juri t-testment 'unica charta' datat it-23 ta' Novembru 1998 in atti tan-Nutar Dr Charles Vella Zarb, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. A';

2. Illi permezz ta' skrittura datata l-1 ta' Mejju 2011, kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. B', ir-rikorrenti kriet lis-soċjetà' intimata l-imsemmi garaxx magħruf bin-numru tnejn (2), ġewwa Qasam tal- Ħuttafa, Valletta Road, Imqabba kif ukoll il-biċċa art adjacenti għal-imsemmi garaxx tal-kejl ta' ċirca tlett tmiem. Illi din il-lokazzjoni saret għal-perjodu ta' għaxar snin li bdew jiddekorru mil-1 ta' Mejju 2011, liema perjodu għalaq nhar it-30 ta' April 2021;

3. Illi minkejja li l-lokazzjoni għalqet, is-soċjetà intimata qeda kapriccosament tirrifjuta illi tiżgombra mill-imsemmi garaxx u art adjacenti u dan kollu qeda tagħmlu mingħajr ma għandha ebda raġuni valida fil-liġi;

4. Illi r-rikorrenti kienet ilha li avżat lid-diriġenti tas-soċjetà intimata illi huma għandhom jizgombraw wara l-għeluq ta' din il-kirja sa minn Novembru 2019 sabiex jilħqu jgħamlu l-arranġamenti meħtieġa u interpellathom ukoll permezz ta' Ittra Uffiċjali bin-numru 1554/2021, kopja hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. C';

5. Illi s-soċjetà intimata qeda tvanta illi għandha dritt ta' preferenza għal-kirja mill-ġdid, li ma dana kollu tali dritt ta' preferenza huwa kompletament karenti u ma jirrizulta minn imkien (vide l-Ittra Uffiċjali responsiva tas-soċjetà' intimata bin-numru 1899/2021, hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. D');

6. Illi minkejja li t-terminu tal-kirja għalaq, is-soċjetà intimata baqgħat inadempjenti u għadha tokkupa l-imsemmi garaxx u art adjacenti sal-lum, bil-kont tad-dawl u l-ilma dejjem tila' u bi preġudizzju enormi għad-drittijiet tar-rikorrenti, s-sid;

7. Illi minkejja li sal-ġurnata tal-preżentata ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti stante li hi s-sid għadha ma rċeviet ebda kont tad-dawl u ilma mingħand l-ARMS Ltd., fir-rigward tal-garaxx u l-art de quo agitur, s-soċjetà intimata xorta qed tikkonsma d-dawl u l-ilma;

8. Illi għaldaqstant ir-rikorrenti ma kellha ebda triq oħra għajr li jipproċedi b'din il-kawża bi proċeduri speċjali sommarji;

9. Illi għalhekk jeżistu l-elementi kollha rikjesti a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan l-Onorabbli Bord jilqa' dawn it-talbiet mingħajr ma jgħaddi għas-smiegħ tal-kawża stante li s-soċjetà intimata m'għandha ebda difiża x'tagħti għal dawn it-talbiet, u dan kif konfermat ukoll mir-rikorrenti fid-dikjarazzjonijiet ġuramentata li qed tiġi ppreżentata flimkien ma' dan ir-rikors;

Tgħid għalhekk is-soċjetà intimata għaliex m'għandux dan l-Onorabbli Bord prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

(i) Jiddecidi skond it-talbiet bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

(ii) Konsegwentement jikkundanna lis-soċjetà' intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju li għandu jiġi lilha prefiss minn dan l-istess Bord tiżgombra mill-garaxx magħruf bin-numru tnejn (2), ġewwa Qasam tal-Ħuttaf, Valletta Road, Imqabba kif ukoll mil-biċċa art adjacenti għal-imsemmi garaxx tal-kejl ta' ċirca

tlett tmiem u tirrilaxxa l-pussess vakanti tagħhom a favur tar-rikorrenti filwaqt li tikkonsenja ukoll iċ-ċwievet kollha relattivi għal-imsemmija garaxx u art adjacenti;

(iii) Jiddikjara illi s-soċjetà intimata għandha tħallas lir-rikorrenti dik is-somma li tkun dovuta skond l0ahhar kont maħruġ mill-ARMS Ltd. in linea ta' ħlas ta' dawl u ilma fir-rigward tal-garaxx u l-art de quo agitur kif ukoll kull somma oħra li tkun hekk dovuta sad-data tal-effettiv żgumbrament;

(iv) Konsegwentement jikkundanna lis-soċjetà' intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti l-imsemmija somma in linea ta' ħlas ta' dawl u ilma flimkien ma kull somma oħra li tkun hekk dovuta sad-data tal-effettiv żgumbrament mil-garaxx u art in kwistjoni;

Bl-ispejjeż kollha inkluż dawk tal-Ittra Uffiċjali nru. 1554/2021 (Dok. C) u bl-imgħax legali kontra s-soċjetà intimata li r-rappreżentanti tagħha huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u b'riserva ta' kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti inklużi dik għad-danni kontra s-soċjetà intimata.[1]

Fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2021, il-Bord wara li sema' lill-partijiet, cahad it-talba tar-rikorrenti ghad-dispensa tas-smiegh u ikkonceda zmien lis-socjeta intimata sabiex tressaq l-eccezzjonijiet taghha.

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata GMC Transport Company Limited (C 7228) a folio 50 u 51 tal-process,[2] fejn eccepiet:

[1] Folio 1- 5 tal-process.
[2] Folio 49 tal-process.

Li permezz tagħha tissottometti li għandha eċċezzjonijiet validi xi tressaq kontra t-talbiet attriċi kif ġej:

1. Preliminarjament, il-proċedura sommarja speċjali ma tapplikax f'dan il-każ, u l-esponenti għandha jedd tibqa' tokkupa l-fond mertu tal-kawża għal-istess skop li għalih kien mikri lilha mir-rikorrenti bis-sabha tal-jedd ta' preferenza għal kiri ġdid li tgawdi skond il-liġi applikabbli għal-kirja kuntrattata mar-rikorrenti bl-iskrittura tal-1 ta' Mejju 2011, u fit-termini tal-art. 1594 (a) tal-Kodiċi Ċivili, kif diġà' avżat lir-rikorrenti bl-ittra uffiċjali tas-6 ta' Mejju 2021 (Dok. A)

   L-art. 1594(a) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi ċar li 'l-jedd ta' preferenza, fil-kiri ta' immobbli, jingħata lill-kerrej li lilu kien l-ahhar mikri l-bini, għal-kiri l-ġdid ta' dak il-bini'. Il-liġi stess espressament, tippermetti lill-inkwilini li lilu jikkompeti l-jedd ta' preferenza, li jibqa' fid-detenzjoni tal-fond anke wara l-iskadenza ta' kirja, u addirittura ttelfu l-jedd ta' preferenza 'jekk qabel il-kiri l-ġdid, il-kerrej ikun ħalla jew ġie imġiegħel iħalli l-fond (art. 1607(d), Kod. Civ.)

2. Kienet ir-rikorrenti stess li kkomunikat mal-esponenti l-ħsieb tagħha li tikri mill-ġdid dan il-fond, lilha jew lil terzi, u anke għamlitilha t-talbiet tagħha ta' kera u kundizzjonijiet ġodda. M'hemmx kwistjoni għalhekk li r-rikorrenti għandha ħsieb li terġa tikri dan il-fond għal skop kummerċjali. (Dok. B).

3. Effettivament, il-partijiet kienu diġà ftehmu fuq kera awmentata, ta €100 kuljum, għaliex ir-rikorrenti infurmat lill-esponenti li kienet qed tirreklama s-sit għal-kiri u kienet qed titlob din ir-rata kuljum. Għalkemm hija rata għolja, u r-rikorrenti naqset li tipprova li ħaddieħor kien offrielha li jikri b'dik ir-rat, l-esponenti xorta waħda kienet disposta taċċettaha.

4. Fil-mertu, mhux minnu li l-esponenti naqset minn xi obbligu tagħha li tħallas il-prezz tal-kera u l-konsum tas-servizzi fil-fond mikri lilha tul iż-żmien tal-kiri, jew wara.

L-arranġament li l-esponenti għandha mar-rikorrenti huwa li s-servizzi jibqgħu reġistrati f'isem ir-rikorrenti, li perjodikament tgħaddi kopja tal-kontijiet li tirċievi għal-kera tas-servizzi, u għal-konsum, u l-esponenti tħallas l-istess kontijiet fl-intir tagħhom direttament lill-ARMS Limited. Dan l-esponenti dejjem għamlitu u għadha tagħmlu sal-lum (Dok. D).

5. Billi huwa ċar li l-esponenti għandha difiżi validi fil-mertu xi tressaq kontra t-talbiet tar-rikorrenti f'din il-kawża, hija titlob li dan il-Bord jiċħad it-talba għas-smiegħ tal-kawża bil-proċedimenti sommarju u jawtorizzaha tippreżenta Risposta bl-eċċezzjonijiet tagħha kontra l-istess talbiet.

Ra d-dokumenti prezentati.

Sema' x-xhieda.

Ra l-affidavits u x-xhieda tal-partijiet.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor

Ir-rikorrenti hija propjetarja tal-garaxx bla numru ufficjali, izda maghruf bin-numru tnejn (2), gewwa Qasam tal-Huttafa, Valletta Road, Imqabba kif ukoll bicca art adjacenti maghha tal-kejl ta' circa tlett itmiem. Din il-propjeta' intirtet minn ghand il-genituri taghha permezz ta' testment unica charta' data 23 ta' Novembru 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb.

L-istess rikorrenti fl-1 ta' Mejju 2011 iffirmat kuntratt mal-kumpanija intimata u krietilha l-propjeta' *de quo* ghal perjodu ta' ghaxar (10) snin li skadew fit-30 ta' April 2021. Jidher li hija avzat lis-socjeta' intimata f'Novembru 2019 li wara l-gheluq tal-kirja hija ma kella l-ebda intenzjoni li ggedded il-kirja. Tikkontendi li ma kienx hemm dritt ta' preferenza u ghalhekk ir-rikorrenti qed issostni li ghandhom jitlqu jew jigu zgumbrati mill-propjeta'.

Minn naha taghha s-socjeta' intimat issostni li hija kellha dritt ta' preferenza bis-sahha tal-artikolu 1594(a) abbinat mal-artikolu 1607(d) tal-Kap 16 Kodici Civili tal-Ligijiet ta' Malta. Tishaq ukoll li kienet ir-rikorrenti stess li kkomunikat maghha li riedet tikri l-fond lilha jew lil terzi u sahansitra waslu ghal ftehim ta' mitt Ewro kuljum. Tichad li hija ma hallsitx il-kontijiet tal-Arms u tikkonferma li hija dejjem zammet ma' dak pattwit.

Provi

Xehdet **Rita Camilleri** permezz tal-affidavit datat l-1 ta' Settembru 2021 fejn qalet hija propjetarja tal-garaxx bla numru ufficjali, izda maghruf bin-numru tnejn (2), gewwa Qasam tal-Huttafa, Valletta Road, Imqabba kif ukoll bicca art adjacenti maghha tal-kejl ta' circa tlett itmiem. Din il-propjeta' intirtet minn ghand il-genituri taghha permezz ta' testment unica charta' datat 23 ta' Novembru 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb.

Issostni li fl-1 ta' Mejju 2011 iffirmat kuntratt mal-kumpanija intimata u krietilha l-propjeta' de quo ghall-perjodu ta' ghaxar (10) snin li skadew fit-30 ta' April 2021. Jidher li hija avzat lis-socjeta' intimata f'Novembru 2019 li wara l-gheluq tal-kirja hija ma kellha l-ebda intenzjoni li ggedded il-kirja. Tikkontendi li ma kienx hemm dritt ta' preferenza u ghalhekk hija qed issostni li s-socjeta' intimata ghandha titlaq jew tigi zgumbrata mill-propjeta'. Fl-ahharnett tghid ukoll li l-intimata mhux qed thallas il-kontijiet tal-ARMS fl-ammonti ta' hames mija u disa' Ewro u disgha u erbghin centezmu (€509.49c) u mitejn u sitta u sittin Ewro (€266.35c) rispettivament.[3]

[3] Folio 54 u 55 tal-process. Skond verbal maghmul mill-avukat difensur tar-rikorrenti datat 19 ta' Novembru 2021 dawn il-pendenzi gew saldati. Ara Folio 58 tal-process.

Xehed **Reuben Bonnici** in rapprezentanza tas-socjeta' ARMS Ltd. nhar id-19 ta' Novembru 2021 u esebixxa dokumenti in relazzjoni mal-kont 101000082130 u mal-kont 101000203171.

Kontro-ezaminat jghid li l-istatements prezentati minnu jaghtu stampa sal-gurnata li fiha qed jixhed.[4]

Xehdet **Rita Camilleri** waqt is-seduta tat-8 ta' Marzu 2022 in kontro-ezami. Tghid li l-propjeta' li qed taghmel il-kawza fuqha hija garaxx u bicca art maghha u li kienet krietha lis-socjeta' intimata bhala parkegg u garaxx. Tghid li barra l-kuntratt ma kien hemm xejn aktar. Tishaq li tridha lura ghax ghandha bzonnha. Tirribadixxi li kienet ser izommha ghaliha ghall-bzonnijiet taghha.[5] Tissottometti li kellha bzonnha ghat-tifla taghha Silvana Camilleri.

Kompliet tixhed in ezami fuq domandi tal-intimata. Tghid li bintha kienet ser tistorja xi materjal bhal membranes ghax taghmel xoghol fil-waterproofing. Tichad li tkellmet maghhom fuq xi haga pero' avzathom li kellha bzonn il-propjeta'. Tghid li Mark kien qalilha li ghandu bzonn aktar zmien biex johrog u hija ikkoncedietlu sa Dicembru 2021. Tghid li sa Dicembru 2021 kienet ser taghtihulu b'kirja. Talbitu mija u ghoxrin Ewro (€120) kuljum u huwa qalilha li ma jistax ikun. Tghid li l-kuntratt il-gdid

[4] Folio 61 tal-process.
[5] Folio 83 tal-process.

baghtitu lill-avukat taghha pero' ma kienx hemm qbil. Tghid li ghalkemm talbitu mija u ghoxrin Ewro (€120) kienu qablu fuq mitt Ewro (€100). Tghid ukoll li ma kien hemm hadd hlief l-intimata li offriet il-kera. Tghid li waslet ghal dan l-ammont ghax hekk dehrilha peress li kienu ilhom bl-istess kera. Tispjega li t-tifel gieli gie maghha biex jinnegozja ukoll.

Kontro-ezaminata tghdi li l-intimata riditu ghal sentejn jigifieri sal-2023 pero' hija ma qablitx ghax riditu qabel. Hija ma iffirmat xejn aktar kuntratti.

Ri-ezaminata tichad li lil Mark Buttigieg qaltlu li haddiehor kien offrilha mija u ghoxrin Ewro (€120). Tghid li qabel spiccat il-kirja xi hadd cemplilha ghall-proprjeta pero' ma taghtux prezz ghax il-fond ma kienx f'idejha.

Xehed **Mark Anthony Buttigieg** permezz ta' affidavit datat 14 ta' Gunju 2022.[6] Jghid li huwa direttur u r-rapprezentant legali ta' G.M. C. Transport Co. Ltd. li ggorr merkanzija minn u lejn Malta bit-trailers. Jikkonferma l-kuntratt tal-1 ta' Mejju 2011. Jghid illi ilu direttur mill-2014 u dejjem uzaw il-post ghat-trailers u l-manutenzjoni taghhom. Jikkonferma li dejjem zammu ma' dak pattwit. Jghid illi l-kontijiet kienet tircievihom ir-rikorrenti u jhallsuhom huma. Ma kien hemm xejn pendenti. Jiftakar li fis-sena 2020, minhabba li kien hemm il-pandemija kienet cemplitlu

[6] Folio 94 u 95 tal-process.

ir-rikorrenti u qalet li ma trattawhiex tajjeb minhabba li ma kinux ghamlu xi xogholijiet wara li hija gabet il-permessi tal-Planning Authority. Dawn ix-xogholijiet kienu ser jiswew lill-kumpanija erba' mitt elf Ewro (€400,000). B'hekk il-kumpanija kienet talbet lir-rikorrenti koncessjoni enfitewtika ghal zmien twil biex jiggustifikaw ix-xogholijiet u l-hrug tal-kapital. Ghall-ewwel dehret li hija riedet tasal pero' imbghad bdiet tibdel id-diskors. B' hekk il-partijiet qatt ma waslu la biex tiggedded il-kirja u lanqas biex isiru ix-xogholijiet. Jghid li bdiet tghid li sa l-ahhar ta' Dicembru 2021 riedet tikri b'mitt Ewro kuljum (€100) u wara bi tlett mitt Ewro kuljum (€300). Dawn ic-cifri ma kinux jaghmlu sens ghax ma kinux jirrispekkjaw is-suq. Infatt lir-rikorrenti kienu offrewlha mitt Ewro (€100) kuljum ghal zmien twil. Jikkonferma li kien hemm skambju mal-avukati pero' ma kienx hemm qbil ghalkemm kienet hija stess li baghtitilhom l-abbozz tal-ftehim. Jikkonkludi li huma bdew jiddepositaw il-kera waqt il-kawza u kull ma jridu huma li ma jigux imcahhda mid-dritt ta' preferenza li jgawdu skont il-ligi.

Xehed **Jean Paul Buttigieg** li jahdem mas-socjeta' intimata u jghid li huwa jiehu hsieb il-logistika.[7] Jikkonferma x-xhieda ta' Mark Anthony Buttigieg u jghid li meta gie iffirmat il-kuntratt il-kumpanija kienet qed titmexxa minn haddiehor. Jaghlaq billi jghid li l-propjeta' dejjem zammewha fi stat tajjeb u dejjem kienu puntwali fil-hlasijiet taghhom.

[7] Folio 96 tal-process.

Xehed in kontro-ezami Mark Buttigieg waqt is-seduta tad-29 ta' Novembru 2022 fejn spjega kif il-kumpanija intimata giet imwaqqfa u min huma d-diretturi. Jghid li familtu xtrawha fl-2000 u kien hemm direttur iehor imexxiha. Jghid li mill-2011 zgur li kienu joperaw mill-fond de quo. Jikkonferma li l-kuntratt jirrelata ghall-2011. Jishaq li sa fejn jaf hu kuntratt wiehed hemm dak tal-2011. Jghid li l-pandemija laqtet lil kulhadd u x-xoghol taghhom naqas b'70% u meta thaddem 28 ruh taffetwak naqra. Dak iz-zmien kienu close to standstill. Jaqbel li meta avvicinat it-terminazzjoni tal-kirja kienu qed jitkellmu mar-rikorrenti. Ikkonferma li l-kuntratt il-gdid qatt ma gie iffirmat ghax il-kundizzjonijiet kienu assurdi. Ma kinux accettabbli ghalih. Jghid li emendawh biex jirrifletti s-suq. Jghid li huh jahdem bhala project manager u l-prezz tal-kirja li taghthom ma kienx jirrifletti is-suq. Huma ma kellmux perit. Jippreciza li l-permessi tal-Mepa ma kienx kompitu taghhom li jaghmluhom. Jikkonferma li x-xogholijiet kienu ser jiswew erba' mitt elf Ewro (€400,000). Jispjega li huma riedu jaslu ghal tigdid. Jaqbel li fil-kuntratt ma kienx hemm xejn fuq tigdid u ghalhekk bdew jinnegozjaw biex isibu kompromess u prezz tajjeb ghaz-zewg nahat.

Xehed **Jean Paul Buttigieg** in kontro ezami fid-29 ta' Novembru 2022 u jikkonferma li huwa hu Mark u xogholu hu fuq barra. Jghid li beda jinvolvi ruhu fl-operat tal-kumpanija fl-2012. Jidhirlu li qabel dan il-kuntratt kien hemm kuntratt iehor. Jaf li s-sid dejjem kienet ir-rikorrenti.[8]

[8] Folio 113 tal-process.

Ikkunsidrat:

Il-Bord iqis li l-artikoli tal-ligi, ossija tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, li qed jigu kontestati mill-partijiet huma s-segwenti:

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;
(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[9]

1591. Jekk tnejn min-nies jew iżjed ikollhom flimkien il-pussess ta' ħaġa, kull wieħed minnhom għandu jedd ta' preferenza fuq

[9] Sottolinejar tal-Bord.

kull persuna barranija għall-kiri ta' dik il-ħaġa taħt l-istess kondizzjonijiet li joffru oħrajn[10].

1594. Jekk ma jkunx hemm talba mill-persuni[11] li għandhom jedd ta' preferenza għar-raġuni msemmija fl-artikolu 1591, il-jedd ta' preferenza, fil-kiri ta' immobbli, jingħata –

(a) lill-kerrej li lilu kien l-aħħar mikri l-bini, għall-kiri l-ġdid ta' dak il-bini;

Il-kwistjoni kollha bejn il-kontendenti hija bazikament jekk l-artikolu 1591 u 1594(a) japplikax fil-kaz in ezami ladarba ma kienx hemm dak id-dritt imsemmi fil-kuntratt lokatizju.

Il-Bord qed jifhem ukoll li permezz tal-artikolu 1531A l-partijiet logikament qed jintrabtu mhux biss permezz tal-kuntratt lokatizzju izda ukoll bil-ligi. Infatti il-legislatur semma l-Kodici fl-ahhar ta' dan l-artikolu. Allura huwa lecitu li wiehed mhux biss jara l-kuntratt u jinterpretah izda ukoll jara jekk hemmx artikoli tal-ligi li jridu jigu interpretati flimkien mal-kuntratt.

Ikkunsidra:

[10] Sottolinehjar tal-Bord.
[11] Sottolinejar tal-Bord.

Jidher li huwa pacifiku bejn il-partijiet li l-kuntratt ta' lokazzjoni li beda fl-1 ta' Mejju 2011 u li skada fl-ahhar ta' April 2021. Jidher ukoll li s-socjeta' intimata giet infurmata ufficjalment biex tivvaka mill-fond permezz ta' ittra ufficjali datata 20 ta' April 2021 li giet notifikata lilha fid- 29 ta' April 2021.[12] Permezz tar-risposta taghha, is-socjeta' intimata tenniet is-segwenti:

'il-mittenti ghandha jedd ta' preferenza ghall-kiri mill-gdid ta' dan il-fond kummercjali, u ghalhekk, filwaqt li ghandha jedd bil-ligi li tkompli tokkupah, ghadha qed tistenna minn ghandek in-notifika formali fit-termini tal-ligi tal-kundizzjonijiet offruti jew mifthiema ma' haddiehor ghall-kira mill-gdid ta' dan il-fond'.[13]

Il-kuntratt ta' lokazzjoni ma jitkellem xejn fuq id-dritt ta' preferenza anzi fi klawsola 11 jghid is-segwenti:

'Il-KERREJ jirriserva d-dritt li jittermina l-kirja minghajr ma jaghti spegazzjoni. F'dan il-kaz pero' li l-KERREJ jintrabat li jaghti pre-avviz ta' sena lis-SID.'[14]

Il-Qrati taghna dejjem esprimew ruhhom kontra li huma jidhlu bejn il-kontraendi meta l-klawsoli tal-kuntratt ikunu cari u inekwivoci.

[12] Folio 19 tal-process.
[13] Folio 21 tal-process.
[14] Folio 17 tal-process.

Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fic-citazzjoni **Awtorita' Marittima vs Michelle Grech** (Cit. Nru. 788/2005 AF) per Onor. 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 Onor. Imhallef Raymond C. Pace deciza fil-31 ta' Jannar 2002 tenniet is-segwenti:

Illi dawn il-principji gew konsistentement ribaditi mill-Qrati taghna, inkluza minn din il-Qorti kif presjeduta tant li fis-sentenza 'Emanuel Schembri 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-Kapitolu 16 u cioe' li meta l-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 ritenut 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 Attorney 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 jkollu 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-ratio 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'.[15]

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 Onr. 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)

[15] 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.

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).

Il-Bord dunque jifhem li r-rikorrenti mhux biss ma kienet qed taghti l-ebda dritt ta' preferenza (*right of first preference)* lis-socjeta' intimata mal-iskadenza tal-kuntratt lokatizzju, izda sahansitra kienet qed tirriserva ghaliha id-dritt li tiehu l-fond lura ghandha qabel it-terminazzjoni tal-kirja minghajr ma taghti l-ebda raguni u dan wara li taghti avviz ta' sena minn qabel.

Ikkunsidra:

Is-socjeta' intimata tghid li hija dejjem zammet ma' dak pattwit u li r-rikorrenti kienet bdiet tinnegozja maghhail-kera. Il-fatt li s-socjeta' intimata zammet ma dak pattwit ma jidhirx li qed jigi ikkontestat ghalkemm il-Bord jinnota li dan huwa irrelevanti ghal din il-vertenza ghax mhux qed jigi ikkontestat mir-rikorrenti. Lanqas huwa relevanti l-argument tas-socjeta' intimata li tasserixxi li kien hemm xi negozjati biex il-kirja tiggedded. Huwa koncess mir-rikorrenti li kien hemm ftehim li l-kirja twassal sa l-

ahhar tal-2021 u kien hemm qbil li f'dak il-perjodu tkun ta' mitt Ewro (€100) kuljum.

Lanqas mhu ta' konfort ghas-socjeta' intimata li dan il-Bord ma jemminx li r-rikorrenti fejn asserit li kienet ser tuza l-fond ghall-uzu taghha jew tal-familjari taghha, ossija bintha. Fuq dan il-punt ir-rikorrenti mhux qed titwemmen u x-xhieda taghha hija inkonsistenti barra mill-fatt li mhux korraborata minn xi dokumenti jew tal-anqas mix-xhieda ta' bintha! B'dana kollu l-punt jibqa' jekk il-kirja setetx tiggedded bis-sahha tal-ligi. Il-Bord hawnhekk jaghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Anthony Manicolo et vs Godfrey u Bridgette konjugi Zammit (App. Nru. 129/11 AE)** deciza fit- 13 ta' April 2016 per Onorevoli Imhallef Anthony Ellul tenniet is-segwenti:

'………<u>il-kirja saret wara l-1 ta' Gunju 1995. Skond l-Artikolu 46 tal-Kap. 69 m'hemmx jedd ta' rilokazzjoni ex lege.</u>[16]

Bl-emendi ntrodotti fl-Att X tal-2009, kirjiet li saru wara l-Att tal-1995 u jkunu għadhom fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2010: "… jibqgħu jiġu regolati bid-disposizzjonijiet ta' dik il-liġi safejn ma jkunux milqutin mid-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, kif emendat b'dan l-Att" (Artikolu 39(2)). Sabiex il-kirja tiġġedded skond il-liġi, l-inkwilini kellhom jitħallew fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija.

[16] Sottolinejar tal-Bord.

Dan hu t-tiġdid taċitu tal-kirja (Artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili). Fil-każ ta' kirjiet li saru wara Ġunju 1995, l-inkwilin m'għandu l-ebda jedd skond il-liġi li jġedded il-kirja u t-tiġdid jiddependi mill-fatt li sid il-kera jħalli lill-inkwilin fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija.[17]

Dan jista' jinfthiem biss li fil-kaz odjern ma' jistax japplikaw l-artikolu 1591 et seq. mhux biss ghaliex il-Bord jemmen li dawn kienu intizi ghall-tnejn minn-nies li jkollhom il-pussess tal-istess haga, izda ukoll, u forsi aktar important li l-ligi ma tippermettix tigdid awtomatiku u dan barra dak li diga' intqal li ma hemmx klawsola f'dan is-sens fil-kuntratt bejn il-partijiet. Mhux biss ma kienx hemm ftehim awtomatiku fl-iskrittura izda lanqas dritt ta' preferenza (right of first refusal)!

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord jaqta' u jiddeciedi bil-mod segwenti:

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' tal-ewwel talba minhabba li din diga' giet deciza; u

2. Jilqa' t-tieni talba u jikkundanna lis-socjeta' intimata sabiex fi zmien **disghin (90) gurnata** minn meta din is-sentenza issir

[17] Pagna 5 u 6. Sottolinejar tal-Bord.

definittiva tizgombra mill-garaxx maghruf bin-numru tnejn (2) gewwa Qasam tal-Huttafa, Valletta Road, Imqabba kif ukoll mill-bicca art adjacenti ghall-imsemmi garaxx tal-kejl ta' circa tlett itmiem u tirrilaxxa l-pussess vakanti taghhom a favur tar-rikorrenti filwaqt li tikkonsenja ukoll ic-cwievet kollha relattivi ghall-imsemmija garaxx u art adjacenti; u

3. Jichad it-tielet talba kif dedotta stante illi ma jirrizultaw l-ebda pendenzi lis-socjeta' Arms Ltd.; u

4. Jichad ir-raba' talba stante illi ma jirrizultaw li hemm l-ebda kontijiet tad-dawl u tal-ilma dovuti.

Spejjez ta' dawn il-proceduri huma kollha a karigu tas-socjeta' intimata.

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

Victor Deguara

Deputat Registratur.