MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-7 ta’ Mejju, 2025

Appell Inferjuri Numru 85/2019 LM

Kathryn Gambin (K.I. nru. 68757M)
u Nutar John Cachia Zammit (K.I. nru. 482558M)
(‘l-appellati’)

vs.

Jason Formosa (K.I. nru. 399470M)
(‘l-appellant’)

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Jason Formosa (K.I. nru. 399470M)** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellant’] mid-deċiżjoni mogħtija fit-30 ta’ Jannar, 2024, [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 tar-rikorrenti **Kathryn Gambin (K.I. nru. 68757M)** u **n-Nutar John Cachia**

Zammit (K.I. nru. 482558M) [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] fil-konfront tal-intimat kif ġej:

"Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. *Jilqa' l-ewwel talba billi jiddikjara u jiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond numru 33, Triq Rodolfu, Tas-Sliema li r-rikorrenti kienu jikru lill-intimat għalqet fit-30 ta' Ġunju, 2018 u li huwa ma kellux dritt għat-tiġdid* ai termini *tal-liġi;*
2. *Jilqa' t-tieni talba u jikkundanna lill-intimat jiżgombra mill-fond in kwistjoni peress illi t-terminu tal-lokazzjoni għalaq u għall-fini ta' żgumbrament jiffissa terminu ta'* ***żmien xahar mil-lum****;*
3. *Jilqa' t-tielet talba u jikkundanna lill-intimat* ai termini *tal-artikolu 16A (1)(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jħallas is-somma ta' elfejn u tmien mitt euro (€2,800) rappreżentanti l-imgħax legali in kwantu għal elfejn u mitt euro (€2,100) mit-8 ta' Jannar, 2018 u in kwantu għal seba' mitt euro (€700) mill-1 ta' April, 2018;*
4. *Jilqa' r-raba' talba bil-mod segwenti ċioe jikkundanna lill-intimat li jħallas il-kera dovuta bir-rata kif stipulata fl-imsemmija skrittura għall-perijodu wara t-30 ta' Ġunju, 2018 u li jħallas l-interess legali relattiv u dan sad-data tal-iżgumbrament definittiv b'dana illi l-Bord qiegħed jiċħad it-talba għall-ħlas ta' penali ta' ħames mitt euro (€500) kuljum minħabba fil-kuntest ta' din l-iskrittura din hija esaġerata u minħabba li l-Bord jemmen li kulħadd għandu dritt jikkontesta kull dokument li huwa jiffirma in* bona fede*.*

   L-ispejjeż ta' din il-kawża huma kollha a karigu tal-intimat ħlief dawk relatati mal-proċedura tal-giljottina li huma kollha a karigu tar-rikorrenti."

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw tilwima bejn ir-rikorrenti li huma s-sidien tal-fond bl-indirizz 33, Triq Rodolfu, Tas-Sliema [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], liema fond jinsab mikri lill-intimat, wara li dan tal-aħħar naqas milli jħallas il-kera dovuta minnu. Ir-rikorrenti talbu lill-Bord jipproċedi bil-proċedura

sommarja sabiex jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Mertu

3. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond li huma kienu jikru lill-intimat skont skrittura tal-20 ta' Diċembru, 2017, mill-1 ta' Lulju, 2017 sat-30 ta' Ġunju, 2018, b'kera ta' €2,800 fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Ir-rikorrenti jgħidu li l-intimat huwa debitur tagħhom fis-somma ta' €2,800 għal dan l-istess perijodu, liema somma kellha titħallas kwantu għal €2,100 sat-8 ta' Jannar, 2018, u l-kera ta' €700 mill-1 ta' April, 2018 sat-30 ta' Ġunju, 2018, sabiex b'hekk l-intimat jinsab moruż fil-ħlas ta' €2,800 kera, oltre l-imgħax legali mit-8 ta' Jannar, 2018 fuq is-somma ta' €2,100, u l-imgħax legali mill-1 ta' April, 2018 fuq is-somma ta' €700, sal-ħlas għas-saldu tas-somma dovuta. Ir-rikorrenti spjegaw li l-kirja in kwistjoni għalqet fit-30 ta' Ġunju, 2018, u l-intimat m'għandux jedd għall-proroga tal-kirja *ai termini* tal-artikolu 46 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, għaliex il-kirjiet ta' fondi li jsiru fl-1 ta' Ġunju, 1995 u/jew wara dik id-data, sew jekk it-tiġdid ikun wieħed konvenzjonali, legali, konswetudinarju jew le, m'għandux jitqies li jkun kiri li sar fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data, sabiex b'hekk id-dispożizzjonijiet m'għandhomx japplikaw għall-kiri ta' xi fond li jkun sar fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data. Ir-rikorrenti qalu li safejn jafu huma, l-intimat m'għandu l-ebda difiża x'jagħti għat-talbiet tagħhom, u huwa għalhekk li huma ppropone w kawża għall-iżgumbrament tal-intimat u sabiex jitħallsu l-kera arretrata dovuta sat-30 ta' Ġunju, 2018, u għall-okkupazzjoni tal-fond minn dik il-ġurnata sal-eventwali żgumbrament *ai termini* tal-liġi.

4. L-intimat wieġeb billi kkontesta l-proċedura bil-giljottina ttentata mir-rikorrenti, u żied jgħid li l-kuntratt jew ftehim ta' kiri kien karpit bi vjolenza u b'qerq, u ma jirreferix għal kuntratt anteċedenti li kien hemm qabel u li għadu *in vigore*, liema kuntratt ta' kiri ma saritx in-novazzjoni tiegħu bil-kuntratt esebit mir-rikorrenti[1], u għalhekk ma jistax jingħad li tali kuntratt ma kienx għadu validu ladarba dan ma ġiex maqtul, u għalhekk il-kundizzjonijiet li hemm fih għadhom jorbtu. L-intimat ippreżenta risposta ulterjuri fejn qal li bejn il-partijiet hemm ftehim li l-kirja li kienet għal ħames snin, tiġġedded kull ħames snin, u bil-kera li togħla b'mod adegwat skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja. Qal ukoll li huwa qatt ma rrinunzja għal tali ftehim.

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord, fid-deċiżjoni tiegħu, laqa' t-talbiet tar-rikorrenti, u ffissa terminu ta' xahar għall-iżgumbrament tal-intimat mill-fond, filwaqt li kkundanna lill-intimat għall-ħlas tal-kera dovuta minnu, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra***

Il-Bord iqis li l-artikoli prinċipali li wieħed għandu jeżamina fuq din il-vertenza huma:

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

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

(a) Il-fond li ser jinkera;

[1] Dok. B, a fol.6.

(b) L-użu miftiehem;
(c) Iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera;
(d) Jekk dan il-kera jistax jiġġedded u kif;
(e) Kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħallas.

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

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

Ikkunsidra:

Illi l-abbli difensur tal-intimat qajjem il-punt tal-patt bejn il-partijiet (pacta sunt servanda). *Mingħajr dubbju dan il-Bord fela sew dak li ftiehmu fuqu l-partijiet fl-iskrittura ppreżentata in atti u fuq dan irid jiddeċiedi. Fuq dan il-punt il-Qrati tagħna esprimew ruħhom diversi drabi.*

Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fiċ-ċitazzjoni ***Awtorità Marittima vs Michelle Grech*** *(Ċit. Nru. 788/2005 AF) per Onor. Imħallef Anna Felice deċiża fil-5 ta' Mejju, 2016 qalet is-segwenti:*

"Din il-Qorti tqis illi biex wieħed jara sewwa x'inhi l-qagħda bejn iż-żewġ partijiet f'din il-kawża irid iħares lejn il-kundizzjonijiet tal-ftehim li sar bejniethom. F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza Chev. Joseph M. Scicluna et noe, deċiża fid-9 ta' Ottubru, 2003, fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

"... il-prinċipju pacta sunt servanda huwa wieħed applikat rigorosament mill-Qrati tagħna, u jekk ma tirriżultax xi ċirkostanza li, skont il-liġi, tista' twassal għat-tħassir tal-kuntratt, l-istess kuntratt irid jiġi eżegwit miż-żewġ naħat."

Imbagħad, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza ***Dr Gerald Montanaro Gauci għan-nom u in rappreżentanza ta' Sea International Limited kif debitament awtorizzat vs Alex Agius Cesario*** *(Ċit. Nru. 866/95/RCP) per Onor. Imħallef Raymond C. Pace deċiża fil-31 ta' Jannar, 2002 hemm is-segwenti:*

*"*Illi dawn il-prinċipji ġew konsistentement ribaditi mill-Qrati tagħna, inkluża 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) ġie riaffermat li 'huwa prinċipju ġenerali fl-interpretazzjoni tal-kuntratti li dak stabbilit fl-artikolu 1002 tal-Kap. 16 u ċioe 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'. Tal-istess portata hija s-sentenza 'Alfrida Borg vs Carmen Camilleri et', (P.A. (RCP) 2 ta' Ottubru, 2001).

Illi bl-aktar mod espliċitu ġie ritenut li 'il-prinċipju kardinali li jirregola l-istitut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volontà tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u tiġi osservata.' 'Pacta sunt servanda'. (A.Ċ. 5 ta' Ottubru, 1998 – 'Gloria mart Jonathan Beacom et vs l-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines').

Tkompli tgħid 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 spjegaw ruħhom ċar jew posterjorment għall-kuntratt jintervjeni avvenimenti li kellu bħala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx ġiet preveduta u li kien hemm bżonn li tiġi maqtugħa u din għandha tiġi primarjament interpretata skont l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu ħadu parti fil-kuntratt u li tidher ċara mill-kumpless tal-konvenzjoni'. (Vol. XXIV, P.I. p. 27) (ikkwotata fis-sentenza Beacom 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 ta' Ottubru, 2001).

Illi għalhekk jirriżulta, u din hi anke r-ratio tal-liġi (art. 1004 tal-Kodiċi Ċivili) illi l-interepretazzjoni li trid tingħata, meta klawsola tista' tfisser ħaġa u oħra, din għandha tinftiehem dik il-ħaġa li biha jista' jkun hemm xi effetti milli dik il-ħaġa li biha ma seta' jkun hemm ebda effett. Dispożizzjoni li tirrifletti l-prinċipju 'in dubiis interpretatio capienda est, ut disposition potius valeat quam pereat.' *(fn. 9: Ara l-insenjament u r-riferenzi li hemm ukoll fis-sentenza **Mark Scicluna et vs Mary Anne Massa et.** Deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Rikors Nru. 638/2017 FDP) fis-17 ta' Ġunju, 2021 per Onor. Imħallef Francesco Depasquale).*

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

Illi dan iwassal għall-prinċipju ieħor li jirritjeni li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti in bona fede li jobbligaw mhux biss dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha tali obbligazzjoni. (Joseph Francis Depares nomine vs John O'Dea nomine – A.Ċ. – 25 ta' Ġunju, 1996).

Illi l-konsegwenza ta' kull ftehim għalhekk hija li l-obbligazzjonijiet iridu jiftiehmu li jagħmlu sens (jekk jista' jkun buon sens) u l-kuntratti għandhom ikunu interpretati in buona fede (Carmel Mifsud vs Joseph Spiteri et – P.A. (WG) 30 ta' April, 1987).

L-abbli difensur tal-intimat fir-risposta tiegħu jallega li dan l-iskrittura privata ttieħdet **"bi vjolenza u b'qerq kif qed jiġi ppruvat waqt il-kawża"**. *(fn. 10: ara fol. Nru. 16 tal-proċess). Bir-rispett kollu, min jallega irid jipprova u l-Bord iqis li dawn il-fatturi lanqas biss ġew minimament ippruvati. Li jinsab biss fl-atti hija dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimat li huwa kien fuq xogħlu l-ħanut, ċemplulu r-rikorrenti jew xi ħadd minnhom jew għan-nom tagħhom u qalulu li kellu jmur jiffirma dak il-ħin l-iskrittura privata. Fl-opinjoni ta' dan il-Bord dan il-fatt waħdu ma jwassalx li dik l-iskrittura ġiet meħuda b'qerq u wisq anqas bi vjolenza. Huwa minnu li d-data u l-perijodu tal-20 ta' Diċembru, 2017 fih innifsu huwa perijodu suspettuż għax hu viċin il-festi tal-Milied. Hu veru wkoll li l-iskrittura tirreferi għall-kirja li bdiet fl-1 ta' Lulju, 2017, jiġifieri hija* back-dated, *u dan jista' jkun suspettuż, però mill-assjem tal-fatti u l-provi li għandu quddiemu dan il-Bord ma jirriżultalux li fl-20 ta' Diċembru, 2017 jew fil-perijodu ta' qabel ma ġiet iffirmata din l-iskrittura allura kien hemm xi vjolenza jew qerq li wassal lill-intimat biex b'mod sfurzat jiffirma dak li fil-fatt iffirma. Quddiem dan il-Bord ma nġabitx xhieda li huwa ma riedx jiffirma u r-rikorrenti ma ħallewhx. Hu kien liberu li ma jiffirmax, jieħu dawk il-pariri li kellu jieħu u jekk ried seta' jinnegozja ftehim aħjar jew addirittura ma jiffirma xejn u jieħu l-każ tiegħu, jekk kien jidhirlu, quddiem l-awtoritajiet kompetenti. Minn dan ma għamel xejn u allura f'dan l-istadju tardiv ferm u mingħajr provi ta' xejn ma jistax huwa jgħid li kien imġiegħel b'xi mod li jiffirma l-iskrittura* de quo. *(fn. 11: dwar il-punt ta' qerq u vjolenza wieħed jista' jirreferi għal kawżi* ***Joseph Mifsud noe vs Paul Tanti*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-4 ta' Frar, 1965 per Onor. Imħallef M. Caruana Curran;* ***Soċjetà Fortress Insurance Brokers Ltd. vs Gordon Shephard*** *deċiża mill-Prim'Awla fis-6 ta' Ottubru, 1997 per Onor. Imħallef Albert J. Magri kif ukoll* ***Vincent Camilleri vs Charles Cachia*** *deċiża ukoll mill-Prim'Awla fit-18 ta' Mejju, 1995 per Onor. Imħallef Carmel A. Agius.)*

Għaldaqstant, il-Bord qed jirriġetta in toto l-argument u s-sottomissjoni tiegħu li l-iskrittura ġiet karpita b'qerq u/jew vjolenza u allura jiddikjara li din l-iskrittura hija legalment valida.

Ikkunsidra:

Illi ma hemmx dubju li l-iskrittura kienet tistipola terminu definit ta' lokazzjoni fi klawsola wieħed (1) tal-kuntratt, ossia t-30 ta' Ġunju, 2017. Oltre minn hekk l-istess klawżola tkompli tgħid ċar u tond:

'iżda din il-lokazzjoni hija għal perijodu mhux estendibbli u għalhekk ma tistax tiġi estiża sakemm mhux bi qbil permezz ta' skrittura oħra bejn il-komparenti partijiet'.

Ovvjament dan il-qbil ma kienx hemm wara t-30 ta' Ġunju, 2018. Fin-noti ta' sottomissjonijiet tagħhom, jidher li d-difensuri tal-partijiet qed jaqblu jekk ikun hemm klawsola f'kuntratt lokatizju bla terminu, dik il-klawsola hija nulla u bla effett. Il-Bord ftit li xejn għandu x'iżid ma' dan u jagħmel tiegħu l-ġurisprudenza imsemmija fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-abbli avukat tar-rikorrenti.

Id-difensur tal-intimat isostni testwalment iżda:

'Jekk ikun hemm ftehim imbagħad it-tiġdid ikun għal terminu indefinit huwa vera li hemm in-nullità però hemm differenza meta anke t-tiġdid ikun għal terminu <u>definit</u>. Tant hu hekk illi anke l-liġi stess taħseb sabiex meta jkun hemm ftehim illi jiġġedded mal-liġi hemm termini għal liema jiġġedded u ma jibqax indefinit.'

Il-Bord iqis però illi huwa ċar li l-liġi trid li kull kuntratt ta' lokazzjoni jistipola fih terminu preċiż u klawsoli li jmorru kuntrarju għal dan huma nulli u bla effett. Kif diġà ntqal l-iskrittura privata f'dan is-sens hija ċara u ma tħalli bl-ebda mod tiġbid għal interpretazzjoni differenti. Ladarba ma kienx hemm ftehim wara l-aħħar ta' Ġunju 2018 allura l-lokazzjoni kienet spiċċat u l-inkwilin kellu jivvaka mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri."

<u>L-Appell</u>

6. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fit-28 ta' Frar, 2024, fejn qiegħed jitlob lil din il-Qorti sabiex:

"...jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata u tiċħad it-talbiet kollha tal-appellati bl-ispejjeż kontra tagħhom."

7. L-appellant jgħid li huwa ħassu aggravat bid-deċiżjoni tal-Bord għaliex fil-każ odjern kien hemm it-tiġdid taċitu tal-kirja, u l-Bord kellu provi suffiċjenti sabiex seta' jikkonkludi li l-kunsens tiegħu ġie karpit u l-iskrittura saret kontra l-interessi tiegħu u kontra l-volontà tiegħu. Il-Bord qal li hemm ċerti suspetti dwar meta saret l-iskrittura ftit ġranet qabel il-Milied, filwaqt li Jason Formosa

jgħid li marru għalih ta' malajr biex jiffirma. L-appellant jgħid ukoll li ma kien hemm l-ebda novazzjoni tal-kuntratt tal-kiri oriġinali, u li meta sar it-tiġdid taċitu tal-kirja, il-kirja oriġinali kienet għadha tippersisti.

8. L-appellati wieġbu billi qalu li l-Bord kien korrett fid-deċiżjoni tiegħu, u l-appell tal-appellant huwa frivolu u vessatorju, u għalhekk għandu jattira l-konsegwenza tad-*doppie spese.*

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

9. In sostenn tal-aggravju tiegħu, l-appellant jgħid li huwa jaqbel mas-sinteżi li għamel il-Bord tal-fatti kif ġraw, u mhux kontradett li huwa jikri l-fond permezz ta' skrittura privata tal-20 ta' Diċembru, 2017, liema ftehim ta' kiri kien maħsub biex ikopri l-perijodu bejn l-1 ta' Lulju, 2017 u t-30 ta' Ġunju, 2018. Jgħid li huwa kien jokkupa l-fond u jirrisjedi fih bħala r-residenza tiegħu qabel l-1 ta' Lulju, 2017, u dan saħansitra sa mill-2012 u l-2013. Qal li qatt ma saret l-allegazzjoni li huwa kien moruż fil-ħlas tal-kera għall-perijodu mill-2012 sat-30 ta' Ġunju, 2017, u l-Bord fil-konsiderazzjonijiet tiegħu għamel sinteżi tal-liġijiet li huwa jidhirlu li huma applikabbli, fosthom tal-artikolu 1531A (1) tal-Kap. 16, li jipprovdi li 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 jkun 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-kiri jistax jiġġedded u kif; (e) kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif din għandha titħallas. Qal li s-subartikolu 1531A (3) tal-Kap. 16 jistipula li kirja ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li ssir wara l-1 ta' Jannar, 2010, għandha tkun regolata

esklussivament bil-kuntratt ta' kiri u bl-artikoli tal-Kodiċi Ċivili. Qal li dan l-artikolu tal-liġi ma jridx biss li l-kuntratti ta' kiri jkunu regolati b'dak li hemm miktub fil-kuntratt lokatizju, iżda jrid li l-kirja tkun regolata bl-artikoli *'ta' dan il-Kodiċi'.* L-appellant saħaq li dan l-artikolu tal-liġi ma jridx li kuntratti ta' kiri jkunu regolati biss b'dak miftiehem bejn il-partijiet, iżda jrid ukoll li għal tali ftehim japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-liġi.

10. L-appellant qal li m'hemmx dubju li huwa kien jokkupa l-fond sa mis-sena 2012 sal-2017, u wara li huwa għamel ħames snin fl-okkupazzjoni tal-fond, beda awtomatikament perijodu lokatizju ieħor mill-1 ta' Lulju, presumibbilment tal-2017, sal-20 ta' Diċembru 2017, il-ġurnata meta ġie ffirmat il-ftehim bejn il-partijiet, regolat taċitament mill-aċċettazzjoni tal-appellati. Qal li l-ftehim li huwa kellu ma' missier l-appellati kien li l-kirja tkun tiġġedded kull ħames snin sakemm il-kera togħla u tkun xierqa skont l-għoli tal-ħajja. Qal li kienu l-appellati li ħallew it-tiġdid taċitu tal-kirja, u meta għamlu l-iskrittura tal-20 ta' Diċembru, 2017, kienu diġà għaddew ħames xhur li matulhom il-kirja kienet għaddejja *ope legis.* Qal ukoll li l-artikolu 1531A (3) tal-Kap. 16 jgħid li l-kirja hija regolata wkoll bil-Kodiċi Ċivili, li wkoll jitkellem dwar it-tiġdid taċitu tal-kirja, u li jitkellem ukoll dwar kirja estendibbli. L-appellant qal li minkejja li huwa sostna mill-bidu li kellu kirja ta' ħames snin li tiġġedded għal ħames snin b'kera ogħla, l-appellati qatt ma kkontestaw dan, jew tal-anqas ġabu prova tal-kirja li kienet saret ma' missierhom. Qal li l-Bord jikkummenta rigward diversi aspetti dwar meta saret il-kirja u li l-kunsens tal-inkwilin kien karpit u sar kontra l-interessi u l-volontà tiegħu, u l-Bord għadda kummenti wkoll dwar kif kien hemm suspetti relatati mal-fatt li l-kirja saret ftit jiem qabel il-Milied, filwaqt li l-appellant qal li l-appellati marru għalih ta' malajr biex jiffirma. Kien hemm suspetti oħrajn

marbuta mal-fatt li l-kuntratt huwa *back-dated,* u l-Bord innifsu kkummenta dwar il-fatt li kien hemm elementi suspettużi min-naħa tal-appellati rigward l-iffirmar tal-iskrittura. Qal li fi kwistjonijiet ċivili, il-grad tal-prova li jrid jintlaħaq huwa dak tal-probabbilità, u meta wieħed jikkunsidra ċ-ċirkostanzi flimkien u l-indizji kollha, wieħed għandu jasal għall-konklużjoni li l-kunsens ġie karpit bi skrittura lesta mill-appellat in-Nutar Cachia Zammit, li talbu jiffirma l-kuntratt b'kontinwazzjoni għal dak li kien sar ma' missier l-appellati. L-appellant qal li huwa kkonferma bil-ġurament ix-xogħlijiet li kellu jagħmel, u qal ukoll li n-Nutar Cachia Zammit mar diversi drabi u għalhekk daħlet il-kwistjoni tat-titjib u l-miljoramenti li kellhom isiru fil-fond. Qal ukoll li l-appellati baqgħu qatt ma esebew l-iskrittura li l-appellant iffirma ma' missierhom.

11. L-appellant qal li hawnhekk jidħol il-Kodiċi Ċivili, għaliex ma kien hemm l-ebda novazzjoni tal-kirja oriġinali bil-ftehim lokatizju ffirmat fl-20 ta' Diċembru tal-2017, għaliex meta ġie ffirmat dan il-ftehim, il-kirja taċita kienet għadha viġenti. Qal li l-appellati qatt ma ppreżentaw kopja tal-kirja oriġinali bħala prova li dik kienet spiċċat, u dan għaliex il-klawsoli ta' dik il-kirja kienu jorbtu fir-rigward tal-kirja sussegwenti. Il-Qorti tqis li ladarba dan il-ftehim kien wieħed ta' daqstant importanza għall-appellant, kien l-appellant li kellu jippreżenta kopja tiegħu. L-appellant qal li n-novazzjoni mhijiex preżunta, iżda trid tiġi ppruvata l-intenzjoni li l-kirja ta' qabel tiġi tterminata. L-appellant saħaq li t-talbiet l-oħra huma konsegwenzjali għal dak stabbilit fil-kuntratt oriġinali, u għalhekk l-istess aggravji japplikaw għalihom ukoll.

12. L-appellati wieġbu għal dan billi għamlu riferiment għall-artikolu 46 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u qalu li ladarba l-iskrittura tal-kirja ffirmata fl-20

ta' Diċembru, 2017 skadiet fit-30 ta' Ġunju, 2018, dik il-kirja ġiet terminata, u għalhekk l-appellant għandu jiżgombra mill-fond minnufih u għandu jħallas l-arretrati tal-kera skont l-iskrittura ta' lokazzjoni, sat-30 ta' Ġunju, 2018 flimkien mal-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-1 ta' Lulju, 2018 sal-ġurnata tal-iżgumbrament, bil-kera ta' €2,800 fis-sena. Qalu li għalhekk il-kumpens li għandu jitħallas mill-appellant jammonta għal €16,800 oltre l-imgħaxijiet legali. L-appellati qalu li l-iskrittura tal-20 ta' Diċembru, 2017 tistipula li l-lokazzjoni hija għal perijodu mhux estendibbli, u ma tistax tiġi estiża sakemm mhux bi qbil permezz ta' skrittura oħra bejn il-partijiet. Qalu li din il-klawsola tirrifletti l-artikolu 1531A tal-Kodiċi Ċivili, u ladarba l-ftehim kien jgħid li din il-kirja ma tistax tiġġedded, l-inkwilin kellu jgħaddi ċ-ċwievet tal-fond lura lis-sidien, u f'każ li jonqos milli jagħmel hekk, is-sidien jistgħu jipproċedu quddiem il-Bord b'talba għall-iżgumbrament. L-appellati qalu li l-appellant ma ppreżenta l-ebda skrittura ta' lokazzjoni, u l-appellant innifsu xehed li qabel l-2013 ma kellux x'jaqsam mal-fond in kwistjoni, u għalhekk kwalsiasi skrittura li setgħet saret kienet dejjem *ai termini* tal-Att XXXI tal-1995, u l-ebda tiġdid ma kien validu *ai termini* tal-liġi, u għalhekk l-appellant m'għandux triq oħra ħlief li jiżgombra mill-fond u jħallas l-arretrati ta' kera kollha fis-somma ta' €2,800 għall-perijodu mill-1 ta' Lulju, 2017 sat-30 ta' Ġunju, 2018. L-appellati saħqu wkoll li minħabba l-okkupazzjoni tal-fond min-naħa tal-appellant, dan għandu jħallas kumpens għall-okkupazzjoni mill-1 ta' Lulju, 2018 sal-iżgumbrament tiegħu, liema kumpens għall-okkupazzjoni m'għandux ikun inqas minn €2,800 fis-sena, kumplessivament ammontanti għal €14,000, sabiex b'hekk il-kera dovuta u l-kumpens għall-okkupazzjoni sal-iżgumbrament għandhom jammontaw għal €16,800, oltre l-imgħax legali.

13. Il-Qorti tqis li anki jekk l-appellant ilu fl-okkupazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mis-sena 2012 jew 2013, kif jallega fir-rikors tal-appell tiegħu, jibqa' l-fatt li l-kirja odjerna hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili kif emendat bl-Att XXXI tal-1995. L-appellant jikkontendi li ladarba huwa kien diġà jokkupa l-fond dakinhar li ġiet iffirmata l-iskrittura lokatizja bejn il-partijiet fl-20 ta' Diċembru, 2017, u fil-fatt il-ftehim lokatizju huwa *back-dated* għall-1 ta' Lulju, 2017, dan ifisser li kien hemm tiġdid taċitu tal-kuntratt lokatizju min-naħa tas-sidien. L-appellati jgħidu li fi kwalunkwe każ, il-ftehim iffirmat mill-partijiet fl-20 ta' Diċembru, 2017, jistipula li l-perijodu lokatizju kellu jiskadi fit-30 ta' Ġunju, 2018, u l-appellant kien obbligat jirritornalhom lura iċ-ċwievet tal-fond f'dik il-ġurnata. Sabiex isostni l-argument tiegħu, l-appellant jakkampa mal-ftehim li huwa jgħid li kellu ma' missier l-appellati, liema ftehim skont l-appellant, kien jirregola t-tiġdid awtomatiku tal-kirja għal perijodi ta' ħames snin kull darba. Għal xi raġuni li jafha huwa biss, l-appellant naqas milli jippreżenta kopja ta' dan il-ftehim quddiem il-Bord, u għaldaqstant din il-Qorti mhijiex f'pożizzjoni li tevalwa l-piż li għandha tingħata din l-allegazzjoni tal-appellant. Iżda li huwa żgur l-appellant daħal ftehim fejn qabel li kellu jivvaka mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fit-30 ta' Ġunju, 2018, xi ħaġa li evidentement huwa naqas milli jagħmel. L-appellant jgħid li l-artikolu 1531A tal-Kodiċi Ċivili jippermetti t-tiġdid ta' kirja bħal dik odjerna, iżda l-Qorti tirrileva li fil-każ odjern il-partijiet ftiehmu b'mod espress li din il-kirja kellha tiġi fi tmiemha fit-30 ta' Ġunju, 2018.

14. Id-domanda li tqum f'dan l-istadju hija jekk il-perijodu li ddekorra bejn l-1 ta' Lulju, 2017 u l-20 ta' Diċembru, 2017 mingħajr ma kien regolat b'xi forma ta' ftehim, għandux ifisser li l-okkupazzjoni tal-fond mill-appellant f'dan il-

perijodu kienx jammonta għal estensjoni taċita tal-ftehim lokatizju li kien fis-seħħ qabel l-imsemmi perijodu. Il-Qorti tirrileva li l-appellant ma ressaq l-ebda prova li huwa kellu xi forma ta' ftehim li jgħid li l-kirja kellha tiġġedded espressament kull ħames snin. U anki jekk jirriżulta li kien hemm ftehim f'dan is-sens, jibqa' l-fatt li permezz tal-ftehim milħuq bejn il-partijiet fl-20 ta' Diċembru, 2017, huma ftiehmu espressament li l-kirja kellha tiġi fi tmiemha fit-30 ta' Ġunju, 2018.

15. Il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-appellant li fil-każ odjern ma jistax jitqies li seħħet novazzjoni. Jista' jagħti l-każ però, jekk il-fatti huma kif deskritti mill-appellant, jiġifieri jekk inhu minnu li kien hemm ftehim bejn il-partijiet li jgħid li l-kirja għandha tiġġedded awtomatikament għal perijodu ta' ħames snin kull darba, minkejja li ma nġabet l-ebda prova tal-eżistenza ta' tali ftehim, li l-ftehim oriġinarjament iffirmat ma' missier l-appellati, ġie modifikat. Fi kwalunkwe każ, fl-aħħar ftehim konkluż bejn il-partijiet fl-20 ta' Diċembru, 2017, ġie ppreċiżat li l-appellant kellu jiżgombra mill-fond sal-aħħar ta' Ġunju tal-2018, u l-fatt huwa li dan baqa' jokkupa dan il-fond għal tul ta' żmien wara li skada dan it-terminu, wassal għall-proċeduri odjerni. Il-Qorti fi kwalunkwe każ ser tiċħad l-aggravju mressaq mill-appellant, għaliex il-ftehim li jirregola dak li xtaqu l-partijiet kontraenti huwa wieħed ċar, u ma jagħti lok għal ebda interpretazzjoni oħra.

16. Il-Qorti tirrileva wkoll li l-appellati, fir-risposta tagħhom għar-rikors tal-appell tal-appellant, jgħidu li l-kumpens li għandu jħallas lilhom mill-appellant għandu jkun fl-ammont ta' €16,800 għall-okkupazzjoni tal-fond sal-ġurnata tal-iżgumbrament, u dan il-ħlas jekwivali għar-rata ta' kera miftiehma bejn il-

partijiet. Il-Qorti tirrileva li t-talba li tressqet mill-appellati quddiem il-Bord kienet sabiex l-appellant jiġi kkundannat iħallas penali fl-ammont ta' €500 kull jum kif stipulat fil-ftehim lokatizju, iżda l-Bord ċaħad din it-talba wara li qies li din il-pretensjoni hija waħda esaġerata. Iżda l-Bord fis-sentenza tiegħu ddeċieda li l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-appellant għandu jekwivali għar-rata ta' kera miftiehma bejn il-partijiet, u laqa' r-raba' talba tal-appellati f'dan is-sens. Fil-fatt il-Bord iddeċieda li l-appellant għandu jħallas il-kera dovuta bir-rata kif stipulata fl-iskrittura tal-20 ta' Diċembru, 2017 għall-perijodu wara t-30 ta' Ġunju, 2018, u li jħallas l-imgħax legali relattiv sad-data tal-iżgumbrament definittiv, għalkemm il-Bord naqas milli jippreċiża dan l-ammont kemm għandu jkun. L-appellant ma ressaq l-ebda aggravju jew appell minn din il-parti tas-sentenza. Jirriżulta wkoll li l-komputazzjoni tal-appellati hija waħda korretta, u tirrifletti r-rata ta' kera li kienet miftiehma bejn il-partijiet għaż-żmien kollu li fih l-appellant baqa' fl-okkupazzjoni ta' dan il-fond.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-appell odjern billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza fl-ismijiet premessi mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-31 ta' Jannar, 2024 fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur