MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSETTE DEMICOLI

Seduta tat-3 ta' Lulju, 2012

Rikors Numru. 1/2010

Joseph Xuereb u Maria Concetta xebba Xuereb

Vs

Richard Matrenza

Il-Bord,

Ra illi r-rikorrenti ppremettew :

‘Illi l-esponenti jikru lill-intimat il-Flat internament markat numru wiehed (1) Dar ghall-Kwiet, Triq Ghajn Mhellel, Zebbug versu l-kera ta’ mitejn u tlieta u tletin euro u tnejn u disghin centezmu (€233.92c) u dan skont skrittura ffirmata bejn il-mejjet missierhom, George Xuereb, u l-intimat fis-16 ta’ Lulju, 1972, liema kera tithallas kull sena bil-quddiem b’effett mis-sittax (16) ta’ Lulju ta’ kull sena;

Illi dan il-flat kien mikri u ghamel zmien jintuza bhala villeggjatura mill-intimat;

Illi pero', l-intimat ilu zmien ma juza dan il-fond illi jigu arrekati hsarat konsiderevoli fil-fond lokatizju, bi pregudizzju ghall-esponenti qua sidien tal-istess flat;

Illi dan kollu jiggustifika it-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa tal-pussess tal-fond mikri da parti tal-esponenti ghaliex:

i. Fid-dawl tal-emendi ricenti fil-Kodici Civili, kirjiet ta' villeggjaturi mhumiex aktar protetti u s-sid huwa ntitolat jittermina l-kirja f'kull zmien;

ii. In-non usu tal-flat da parti tal-intimat jammonta ghal nuqqas ta' osservanza tal-kondizzjonijiet tal-kirja u ghalhekk indipendentement mill-emendi fil-Kodici Civili jiggustifikaw ix-xoljiment tal-kirja;

iii. U hekk ukoll il-hsarat kagunati jew permessi illi jsiru mill-intimat fil-fond lokatizju jiggustifikaw ix-xoljiment tal-kirja;

Ghalhekk l-esponenti jixtiequ jigu awtorizzati jitterminaw l-istess kirja u jirriprendu il-pussess tal-fond mikri lill-intimat;

Ghaldaqstant talbu lil dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jitterminaw l-istess kirja u jirriprendu l-pussess tal-fond mikri lill-intimat, cjoe' il-Flat internament markat numru wiehed (1) Dar ghall-Kwiet, Triq Ghajn Mhellel, Zebbug b'effett mis-16 ta' Lulju 2010 u dan taht dawk il-kondizzjonijiet u provvedimenti illi dan l-istess Bord jidhirlu xierqa u opportuni'.

Ra r-risposta ta' l-intimat :

'Illi dak li gie allegat mir-rikorrenti ahwa Xuereb huwa ghal kollox bla ebda bazi kemm legali kif ukoll fattwali;

Illi mhux veru li l-fond mertu tal-kawza ilu zmien twil ma jintuza ghaliex l-intimat kien jigi spiss hlief ghal xi perjodi

meta kien ikollu jsiefer fuq xoghol u f'okkazjoni minnhom meta kellu jsiefer biex jaghmel operazzjoni serja;

Illi mhux veru li dan il-fond dan l-ahhar beda jintuza' minn terzi cioe' kif qed jinsinwaw ir-rikorrenti, mill-barranin, imma bhalissa qeghdha tabita fih bint l-intimat minhabba ragunijiet ta' sahha kif ikun jista' jispjega l-intimat ahjar meta jaghti x-xhieda tieghu;

Illi mhux veru li l-intimat wettaq jew ippermetta li jsiru xi hsarat fil-fond mikri ghandu anzi huwa ghamel benefikati fih biex jaghmlu abitabbli ghaliex meta krieh kulma kien hemm fil-flat huwa dak li jidher fid-dokument 'A' anness mal-kuntratt tal-kirja;

Illi mhux korrett dak allegat mir-rikorrenti li fid-dawl tal-emendi ricenti fil-Kodici Civili kirjiet ta' villeggjatura mhux aktar protetti u s-sid huwa ntitolat jittermina l-kirja f'kull zmien. Fil-fatt l-artikolu gdid li ghalih kienu qed jirreferu r-rikorrenti minghajr ma semmewh huwa l-artikolu 1531H 2 tal-Kodici Civili. L-uniku artikolu li jaghmel referenza ghall-villeggatura. Dan l-artikolu japplika biss 'fin-nuqqas ta' ftehim li jghid mod iehor' kif inhu l-kaz prezenti fejn l-esponenti gie moghti d-dritt li jgedded il-kirja minn sena ghal sena. Ghalhekk dan l-artikolu fil-kaz prezenti ma japplikax.

Illi l-lanjanzi tar-rikorrenti maghmula b'dan ir-rikors biex jiggustifikaw it-talba taghhom mhumiex genwini ghaliex kemm huma kif ukoll missierhom qabilhom ilhom mill-1992 jipprovaw jehdulu il-post lill-intimat u dana wara illi missier ir-rikorrenti u l-esponenti ma ftehmux fuq prezz biex jixtri l-post. Is-sentenza nghatat mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri fil-2009. Jidher li issa sa jergghu jibdew mill-gdid.

Illi ghalhekk id-domanda tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-fond mertu ta' din il-kawza ghandu jigi michud minn dan il-Bord bl-ispejjez kontra r-rikorrenti'.

Ra l-atti allegati tal-kawza fl-ismijiet ‘George Xuereb et vs Richard Matrenza’ (Avviz 2/1992) deciz mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta’ Lulju 2009.

Ra li permezz tad-digriet ta’ l-1 ta’ Settembru 2010 gew nominati l-Periti John Sciberras u Fred Valentino sabiex jispezzjonaw il-fond numru (1), Dar ghall-Kwiet, Triq Ghajn Mhellel, Zebbug u jirrelataw bil-miktub jekk hemmx hsara fil-fond u fl-affermattiv jiddiskrivu f’hiex tikkonsisti tali hsara.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra li fis-seduta tal-15 ta’ Gunju, 2011 dan ir-rikors gie differit ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum 17 ta’ Jannar 2012.

Ra li fis-seduta tas-17 ta’ Jannar 2012 il-Bord issospenda l-prolazzjoni tas-sentenza peress li mill-atti rrizulta li l-membri teknici tal-Bord ma kienux halfu l-istess rapport.

Ra li fis-seduta tas-16 ta’ Marzu 2012 is-sentenza ma setghetx tinghata peress li kien ghad jonqos li membru tekniku jahlef ir-rapport tieghu. Ir-rikors thalla ghas-sentenza ghas-seduta tat-3 ta’ Lulju 2012.

Ra li l-membri teknici debitament halfu r-rapport mhejji minnhom.

Ikkunsidra

Illi rrizulta mill-atti processwali li l-fond mertu tal-vertenza huwa proprjeta’ tar-rikorrenti u li fid-9 ta’ Dicembru 1971 gie dekontrollat minn George Xuereb (missier ir-rikorrenti llum mejjet). Fis-16 ta’ Lulju 1972 dan il-fond gie mikri minn George Xuereb lill-intimat u dan taht diversi kundizzjonijiet stipulati fl-iskrittura privata ffirmata bejn il-partijiet.

Illi jirrizulta wkoll mill-atti li diga' kien hemm diversi proceduri bejn il-partijiet. Ir-rikors odjern jitratta talba minnaha tas-sidien sabiex jigu awtorizzati jitterminaw il-kirja u konsegwentement ghar-ripreza tal-fond u dawn qed isejsu t-talba taghhom fuq tliet ragunijiet ossija : (i) l-artikolu 1531H(2) tal-Kodici Civili; (ii) in-non-uzo ta' l-istess fond; (iii) il-hsarat ikkagunati fl-istess fond.

L-artikolu 1531H(2) tal-Kap 16

Illi l-artikolu 1531H (2) tal-Kodici Civili jipprovdi:

'Fil-kaz ta' fond mikri qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li jkun utilizzat bħala villeggatura li ma tkunx ir-residenza ordinarja fin-nuqqas ta' ftehim li jghid mod ieħor, ma jkun hemm ebda dritt ta' tigdid tal-kirja wara l-1 ta' Gunju, 2010:

Izda ebda inkwilin ghall-iskop ta' dan it-Titolu m'ghandu jitqies li jkollu aktar minn dar ta' residenza ordinarja wahda'.

Illi minn qari ta' dan l-artikolu jemergi li fond utilizzat bhala villeggjatura m'ghadux igawdi protezzjoni taht il-Kap 69 u ghall-applikazzjoni tieghu jehtieg li jigu sodisfatti tliet rekwiziti senjatament:

1. il-fond in kwistjoni inkera qabel l-ewwel (1) ta' Gunju 1995; u

2. li dan il-fond qieghed jigi utilzzat bhala villeggjatura; u

3. li ma kien hemm l-ebda ftehim dwar id-dritt ta' tigdid tal-kirja.

Illi dwar **l-ewwel rekwizit** dan jinsab pjenament sodisfatt peress li m'hemmx kontestazzjoni li l-fond inkera lill-intimat permezz ta' skrittura datata 16 ta' Lulju 1972.

Illi dwar **it-tieni rekwizit** l-iskrittura nnifisha ma tistipulax jekk dan il-fond kienx qieghed jinkera bhala villeggjatura

jew inkella bhala dar ta' abitazzjoni. Madankollu tali fatt mhux ta' ostakolu ghall-applikazzjoni ta' l-artikolu 1531(H)(2) tal-Kodici Civili (dment li jigu sodisfatti r-rekwiziti kollha) ghaliex l-artikolu jistipula li l-ligi mhux qed taghti protezzjoni lil dawk il-fondi <u>utilizzati bhala villeggjatura.</u>

Illi b'referenza ghall-kaz in dizamina jirrizulta mill-atti li l-fond *de quo* qatt ma kien intiz bhala r-residenza ordinarja tal-intimat. L-istess intimat xehed[1] li huwa qatt ma ghex kontinwament f'Ghawdex u qal ukoll *'Nikkonferma illi dan il-post krejtu ghall-kumdita' tieghi. Fl-ebda stadju tal-ftehim ma rbatt lili nnifsi illi se nigi nghix Ghawdex'.* Ikkonferma wkoll li huwa u martu jghixu gewwa San Pawl il-Bahar u li kemm ilu f'idejh il-post huwa u martu qatt ma telghu joqghodu fih ghal xhur shah. Xehed ukoll li fl-ahhar sena precedenti huwa kien jitla' Ghawdex darba fix-xahar bejn wiehed u iehor. Gieli kien idum jumejn u gieli tlieta. Oltre' dan irrizulta li skont estratti mir-registru elettorali, inkluz dak ghas-sena 2010, il-karta ta' l-identita' tal-konvenut tinsab registrata f'indirizz f'San Pawl il-Bahar.

Illi l-intimat min-naha tieghu sostna li l-fond li kera minghand George Xuereb ma huwiex villeggjatura izda huwa post ta' abitazzjoni kif inhu mnizzel fil-ftehim li ghamel mas-sid. Huwa jsostni li post ta' villeggjatura jkun hdejn il-bahar. Huwa qal li meta kera l-post ma kienx hemm il-hsieb li jikrieh bhala villeggjatura izda kien post ta' abitazzjoni ghalija.

Illi pero' tali sottomissjoni ma tistax issib approvazzjoni mill-Bord. Il-Ligi ma tiddefinixxix la x'inhi 'residenza ordinarja' u lanqas x'inhi 'villeggjatura', izda m'hemmx dubju li b'villegjatura l-ligi trid tfisser li persuna jkollha fond f'idejha li tuza' kull tant zmien, generalment relatat ma' mistrieh. Oltre' dan in vista anki tal-mod kif xehed l-istess intimat irrizulta li l-post fejn jirrisjedi ma' martu matul is-sena u tul is-snin kollha li kellu l-fond f'idejh kien dejjem f'Malta ad eccezzjoni meta kien imsiefer fuq xoghol. Ma jridx jigi minsi l-proviso ta' l-artikolu 1531H(2) tal-kap 16 li

[1] Fis-seduta tal-11 ta' Frar 2011 a fol 122 et seq tal-process

jispecifika li '*Izda ebda inkwilin ghall-iskop ta' dan it-Titolu m'ghandu jitqies li jkollu aktar minn dar ta' residenza ordinarja wahda'.* Huwa evidenti ghalhekk li l-fond inkwistjoni jikkwalifika bhala villeggjatura.

Illi jifdal li jigi ezaminat jekk **it-tielet rekwizit** jinsabx ukoll sodisfatt. Dan ir-rekwizit jirrikjedi li ma jkunx intlahaq ftehim li jghid mod iehor bejn il-partijiet b'referenza ghat-tigdid tal-kirja.

Ir-rikorrenti jsostnu li l-partijiet ma waslu ghall-ebda ftehim dwar x'kien se jsir mill-kirja *de quo* u kien ghalhekk li waslu ghal din il-procedura. Huma eskludew ghal kollox li jgeddu l-kirja jew li jaghtu xi kirja gdida lill-intimat u ghalhekk skont ir-rikorrenti ma jezisti l-ebda ftehim bejn il-partijiet kif titlob il-ligi.

Illi l-intimat min-naha tieghu jsostni li l-artikolu in ezami ma japplikax fil-kaz odjern u dan peress li l-iskrittura ta' lokazzjoni taghtih jedd li jgedded il-kirja.

Illi sabiex jigi rizolt dan il-punt trid bilfors issir referenza ghal dak li gie stipulat bejn il-partijiet. Testwalment ftehmu hekk:

'This agreement is being entered into between the landlord and the tenant for the initial period of two years starting from July sixteenth (16) 1972, and subsequently for additional periods of one year at a time at the option of the tenant, under the same conditions as applying for the initial period of the tenancy.'

Illi l-Bord huwa tal-fehma li kuntrarjament ghal dak sottomess mir-rikorrenti l-partijiet fl-iskrittura privata ftehmu b'mod car kif kellha tiggedded l-kirja. Il-fatt li l-iskrittura saret erbghin sena ilu m'ghandha l-ebda rilevanza. Il-ligi nnifisha ma taghmel l-ebda distinzjoni meta l-ftehim bejn il-partijiet ikun sar. Il-ligi sempliciment qeghdha tadotta l-principju ta' *pacta sunt servanda.*

Illi oltre' dan, dwar din il-klawzola l-Qorti ta' L-Appell[2] fis-sentenza taghha bejn l-istess partijiet odjerni nghad hekk meta kienet qed tanalizza l-punt jekk il-kuntratt kienx wiehed ta' kirja bla terminu:

'Fil-verita' l-kuntratt lokatizju in ezami jipprovdi sew ghall-fattur zmien. Il-kirja saret l-ewwel ghal sentejn li kienu obbligatorji ghaz-zewg kontraenti. Skontat dan il-perjodu, il-kuntratt ma kienx jispicca 'ipso jure' billi kien pattwit ukoll illi l-appellanti, qua kerrej, kellu dritt, fin-nuqqas ta' terminazzjoni da parti tieghu, jissokta fil-kirja ghall-perijodu addizzjonali ta' sena kull darba. Huwa veru li biex il-lokazzjoni setghet tintemm kien rikjest il-manifestazzjoni tal-volonta' da parti tal-kerrej izda ghall-issoktar taghha ma kienx hemm htiega ta' tali manifestazzjoni ghaliex il-kuntratt sa mill-bidunett ipprovda ghal prorogazzjoni tat-terminu….Dak li jista' jinghad hu li mill-bidunett il-kirja kienet wahda sakemm il-konvenut jibqa' fid-detenzjoni u tgawdija tal-fond. 'Tout ensemble', il-klawsola in diskussjoni ma tekwivalix ghall-perpetwita' taz-zmien.'

Illi imbaghad f'sentenza ohra bejn il-partijiet odjerni, il-Qorti ta' L-Appell[3] proprju fuq l-istess klawzola rriteniet hekk:

'ragonevolment b'dik il-klawsola 2 ta' ftehim il-partijiet, u b'mod magguri l-konvenut inkwilin, riedu jovvjaw ghal dik il-qaghda li kienet tohrog mil-ligi tad-dekontroll, kif kienet dakinhar, u l-kerrej, b'mod konvenzjonali u ghal vantagg tieghu, ried li tkun tutelata l-qaghda tieghu fis-sens illi wara d-dekors ta' sentejn, jew ta' kull zmien iehor tar-rilokazzjoni tacita sena b'sena, ma jsibx ruhu kostrett illi jitlaq il-kirja. Anke kieku stess wiehed ma kellux jieqaf fuq is-sens letterali tal-kliem, jidher li l-intenzjoni komuni li tinzel b'mod cert u immedjat mill-espressjonijiet adopearti kienet dik li t-terminazzjoni tal-kirja kellha tirrealizza ruhha bil-preavviz ta' l-appellanti-kerrej u mhux minn xi volonta' unilaterali ta' sid il-fond anke jekk bis-sahha tal-ligi;

[2] Avviz Nru: 2/1992PS deciza fil-15 ta' Settembru 2012
[3] Avviz Nru 2/1992PS deciz fil-15 ta' Lulju 2009

Ghas-sussidjarjeta' ta' din l-interpretazzjoni l-Qorti thoss li ghandha l-konfort tal-kondotta komplessiva persegwita mill-partijiet kontraenti ghall-perjodu apprezzabbli ta' 'l fuq minn dsatax-il sena'.

Il-Qorti ta' l-Appell kompliet hekk:

'Ikollu jinghad illi anke minn din il-kondotta hu manifest illi b'dik il-klawsola 2 il-partijiet kienu qed jaqblu illi t-terminazzjoni tal-kirja kellha tkun rimessa ghal volonta' tal-kerrej u subordinat ghall-ghazla libera tieghu b'dan li kien dejjem imperanti fuqu li jaghti preavviz. B'daqshekk, ma kien hemm xejn in kontradizzjoni mal-ligi komuni in tema ta' rilokazzjoni, jekk mhux forsi biex jinghad li l-partijiet xtaqu jidderogaw mill-portata effikaci tal-ligi specjali fl-ordinanza dwar it-tnehhija tal-Kontroll tad-Djar kif kienet fiz-zmien u riedu li fil-perjodu tar-rilokazzjoni r-rapport taghhom jibqa' regolat fit-termini u l-kondizzjonijiet tal-ftehim originali in virtu tar-rabta ex contractu'.

Illi ghaldaqstant ladarba t-tielet rekwizit ma giex sodisfatt dan ifisser li l-artikolu 1531(H)(2) tal-Kodici Civili ma ghandux isib l-applikazzjoni tieghu ghall-kaz inkwistjoni.

NON-UZO

Illi r-rikorrenti qeghdin ukoll isostnu li n-non uzo tal-flat da parti tal-konvenut jammonta ghal nuqqas ta' osservanza tal-kondizzjonijiet tal-kirja u ghalhekk indipendentement mill-emendi fil-Kodici Civili jiggustifikaw ix-xoljiment tal-kirja. Fin-nota ta' osservazzjonijiet pero' r-rikorrenti sostnew li mill-provi rrizulta li effettivament l-intimat mhux qed juza' l-proprjeta'; kif ukoll abbazi tal-fatt li l-intimat effettivament ghadda l-pussess ta' din il-proprjeta' lil terzi u b'hekk ghamlu referenza kemm ghall-artikolu 1614 tal-Kodici Civili kif ukoll ghall-klawzola fl-istess skrittura li tistipula li l-intimat kien intrabat *'...not to sublet or part with the lease of the premises without the consent in writing of the landlord'*.

Illi l-intimat min-naha tieghu jichad tali allegazzjonijiet.

Illi kif jinsab insenjat ma jistax jinghad li kien hemm sullokazzjoni jew cessjoni ta' l-inkwilinat jekk ma jigux pruvati l-elementi ta' dawn il-figuri guridici[4]. Din il-prova tinkombi di rigore fuq is-sid. *"Tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita`. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal il-gudikant ghal konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt juzufruwixxi d-drittijiet lilu kompeteneti bhala kerrej u li kien ghadda dawk id-drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor"* [5].

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Marina Attard et vs Joseph Vella et**[6] l-allegazzjoni kienet *non uzo* tal-fond kif ukoll assenjazzjoni jew sullokazzjoni jew trasferiment tal-pussess tal-fond lil terzi minghajr il-kunsens tas-sidien. Il-Bord tenna s-segwenti:

'Fil-fehma tal-Bord, l-ezami dwar l-allegazzjoni ta' non uzo jista' jsir flimkien ma' dak dwar is-sullokazzjoni stante illi fil-kaz odjern, il-wahda tikkomprendi l-ohra fis-sens illi r-rikorrenti qeghdin jallegaw illi l-inkwilini m'humiex qeghdin jghixu fil-fond lilhom lokat tant illi assenjaw u jew sullokaw jew trasferew il-kirja lil terzi. Jidher illi l-bazi ta' adezjoni lil dan il-Bord huwa l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 izda filwaqt illi l-premessa dwar in non uzo tressqet ghall-ezami bil-provi ben definiti, l-istess ma jistghax jinghad dwar il-premessa l-ohra. Dan qieghed ikun senjalat ghaliex kif spiss jokkorri f'kawzi ta' din in-natura li mhix qed issir distinzjoni bejn il-kelma "sullokkazzjoni" u "trasferiment" u issa donnu ukoll dahlet l-abbitudini li l-Bord jintalab jiddecidi dwar "xi forma ohra ta' assenjazzjoni tal-pussess tal-fond". Opportunement ikun puntwalizzat illi meta l-kawza tkun tippernja fuq wahda minn dawn il-premessi jehtieg li r-rikorrent jaghmel ghazla ben definita bejn sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja ghaliex certament m'ghandux ikun li l-Bord jintalab jiddentifika wahda mill-ohra mill-provi mressqa u dan ghaliex ghandu jkun r-rikorrenti li jressaq dawk il-provi li jidhirlu idonei sabiex jirnexxi fit-talba tieghu

[4] **Vincenzo Camilleri vs Carmelo Tabone noe,** Appell, deciz fis-27 ta' April 1962
[5] **Concetta Theuma vs Rev Dun Gwann Mercieca,** Appell deciz fl-20 ta' Frar, 1996
[6] Rik Nru: 60/2005GG, **Bord li Jirregola l-Kera,** deciz fil-31 ta' Ottubru, 2011

jew biex jipprova is-sullokazzjoni jew xi trasferiment mod iehor tal-kirja.

Fil-premessa taghhom, ir-rikorrenti jallegaw illi "l-intimati assenjaw il-lokazzjoni jew issullokow il-fond jew b'xi mod iehor ghaddew il-pussess tal-fond lil terza persuna". Jekk bil-kliem " b'xi mod iehor ghaddew il-pussess tal-fond lil terza persuna" ir-rikorrenti qeghdin ifissru li kien hemm cessjoni tal-kirja allura din jehtieg li dan ikun deciz fuq kap separat u dan ghaliex is-sullokazzjoni hija ben distinta mic-cessjoni u l-wahda ma tikkomprendix l-ohra. Ic-cessjoni, ad ezempju, timporta lokazzjoni gdida filwaqt illi s-sullokazzjoni ggib maghha il-kontinwazzjoni tal-kirja. Skond il-Ferrante, citat b'approvazzjoni fil-kawza fl-ismijiet ***Rita Pirotta vs Simon u Anne-Marie konjugi Carbonaro App 17.11.2004****: Con la cessione, il conduttore sostituisce a se un altro che gli succede nell diritto e negli obligi che il*
conduttore ha verso il lucatore secondo la regola generale….. occore la validita' della cessione il consenso del locatore". Fil-kawza Clementino u Rosaria konjugi Caruana, vs Emanuela Agius, App 22/11/2002 , il-Qorti enoltrat ruhha f'ezami profond u ricerkat dwar id-distinzjoni bejn il-kelma "sullokazzjoni" u "cessjoni" u waslet biex tikkonkludi li dawn it-tnejn ta' spiss jintuzaw b'mod promiskwu meta tirritjenni hekk: "Jigi osservat mill-ewwel illi ormai "hu pacifiku illi s-sullokazzjoni jew cessjoni ta' l-affitt mhumiex l-istess haga anke jekk fil-prattika dawn iz-zewg figuri guridici jigu uzati promiskwament". L-istess Qorti ccitat s-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-17 ta' Novembru 1966 fl-ismijiet ***Emma armla minn Eric W. Gollcher vs Walter Baldacchino et****, revokata fl-appell izda vendikata mill-Judicial Committee tal-fis-7 ta' Marzu 1973 Privy Council. F'dik il-kawza kien deciz illi meta ftehim lokatizju jkun koncess id-dritt ta' sullokazzjoni, b'daqshekk ma jfissirx ukoll li jkun inghata d-dritt ta' cessjoni tal-inkwilinat. ".*

Jekk bl-allegazzjoni taghhom ir-rikorrenti qeghdin jalludu ghall-cessjoni bla permess taghhom, allura din hija destinata li tfalli u dan bazat fuq dak li jinsab assodat fil-gurisprudenza fejn, u per ezemplari, fil-kawza gia citata

supra ***Pirotta vs Carbonaro*** *kien ritenut: "illi legalment ma setax kien hemm cessjoni vera u proprja tal-kirja in kwantu fis-sens strett tal-Kodici Civili jinsab kontemplat illi gjaladarba c-cessjoni hija bejgh ta' kreditu, ta' jedd jew ta' azzjoni (Artikolu 1469), dak il-Kodici jesigi "ad validitatem" li c-cessjoni ssir bil-miktub (Artikolu 1470), oltre li jrid ukoll ikun hemm korrispettiv li hu rekwizit essenzjali ta' kull xorta ta' bejgh u ta' assenjazzjoni. Dan jghodd ukoll ghac-cessjoni ta' kirja billi, kif deciz, "la cessione d'affitto soggiace alle regole relative alla cessione dei diritti in generali e quindi dev'essere fatta in iscritto" (****Kollez. Vol. XVI P II p140)****". Issa, mill-provi akkolti, ma hemm l-ebda hjiel li saret xi cessjoni kif fuq ritenut u ghalhekk jekk r-rikorrenti bl-uzu tal-kelma "ghaddew" qeghdin jalludu li saret cessjoni tal-kirja, allura din qed tkun michuda;*

Issa, hi ligi illi l-inkwilin ma jistghax jissulloka jew jitrasferixxi l-kirja minghajr il-kunsens espress tas-sid u jekk jaghmel dan jinkorri fis-sanzjonijiet tal-ligi li twassal ghall-izgumbrament tieghu mill-fond lokat. Huwa pacifikament akkolt illi huwa s-sid li jrid jipprova dak li jallega u dik il-prova tehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt tal-konvinciement u ghalhekk mhux bizzejjed allura prova merament indizjarja.'

Illi fermi dawn l-insenjamenti jinghad mill-ewwel li r-rikorrenti l-ewwel ibbazaw it-talba taghhom fuq in-non uzo, imbaghad ippruvaw jiggranfaw ma' kollox meta rrizulta li l-fond qieghed jigi wzat u ippruvaw jissufragaw it-tezi taghhom b'tali mod li ma ghamlu l-ebda distinzjoni bejn sullokazzjoni jew cessjoni. Jinghad mill-ewwel li ma giex ippruvat mir-rikorrenti li saret cessjoni tal-kirja de quo. Ma jirrizultax li saret xi cessjoni bil-miktub.

Illi r-rikorrenti filwaqt li jikkwotaw l-artikolu 1614 tal-Kodici Civili qaghdu ferm attenti milli jsostnu li l-intimat issulloka l-fond izda juzaw il-kliem li l-fond 'gie effettivament trasmess lil bint l-intimata'. Mill-provi rrizulta li l-intimat ghamel zmien li ma kienx qieghed jitla' Ghawdex b'mod regolari u dan kemm ghax kien xoghol barra minn Malta kif ukoll ghaliex ghamel zmien li kien marid serjament. Illi abbazi ta' l-insenjamenti n-nuqqas ta' uzu ta' fond lokat

jista' jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu jekk, u dan b'mod generali, in-nuqqas ta' uzu jkun ghal zmien konsiderevoli skond id-destinazzjoni tal-fond u mhux gustifikat b'raguni valida bhalma huma l-mard u inkapacita' ohra b'dan illi kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tieghu. Dejjem jehtieg ikun kunsidrat jekk kienx hemm xi raguni skuzanti li kkawzat n-non uzu u jekk dan kienx ghal zmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema ta' terminazzjoni tal-kirja u eventwali zgumbrament. Fil-kaz inkwistjoni l-Bord huwa tal-fehma li n-nuqqas ta' uzu tal-fond ghal xi zmien m'ghandhiex issib is-sanzjoni estrema u dan peress li kien hemm ragunijiet validi fosthom ta' safar barra mill-pajjiz minhabba xoghol u imbaghad minhabba mard.

Illi l-intimat fix-xhieda tieghu[7] qal li *'Jiena nitla' u noqghod fil-post meta jfettilli. Jiddependi wkoll fir-rigward taz-zmien kemm indum fil-post. Gieli noqghod ghaxart ijiem u gieli nitla' ghal jumejn biss ukoll'.* Xehed li fis-sena precedenti tela' fil-post bejn wiehed u iehor darba fix-xahar. Xehed ukoll li bhalissa bintu qeghda titla' wkoll regolarment gewwa dan il-post u tqatta' granet shih fih izda mhux xhur. Hija ghandha proprjeta' taghha f'Malta u bhala regola bintu tghix Malta. Martu gieli titla' toqghod ma' binthom f'Ghawdex. Huwa qal li bintu ghandha wkoll kopja tac-cwievet tal-post. Hija ma thallsu l-ebda kera izda qed titla' ghal mistrieh peress li ghandha certu problemi medici. Id-dawl u ilma jinsabu registrati fuq ismu u jhallashom huwa.

Illi jinghad ukoll li Alfred Tanti[8], habib ta' AnnMarie Matrenza (bint l-intimat), xehed li filwaqt li huwa ghandu post f'Ghawdex xi kultant izur lil AnnMarie fil-post gewwa z-Zebbug. Qal ukoll li gieli jiltaqa' maghha Malta. Inoltre' xehed li kien hemm drabi li mar jara lil AnnMarie u sab lill-intimat fid-dar inkwistjoni.

Illi ghalhekk mill-atti processwali ma rrizultax lanqas li l-intimat issulloka l-fond lil xi terz. Il-post ghadu fil-pussess tieghu u ghadu jaghmel ukoll uzu minnu.

---

[7] 11 ta' Frar 2011 a fol 122 et seq tal-process
[8] 11 ta' Frar 2011 a fol 118 u 119 tal-process

HSARAT

Illi l-atturi sostnew ukoll li l-intimat ikkaguna hsarat fil-fond de quo.

Illi kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet Salvu Gulia et vs Lawrence Grima et[9] mill-Bord li Jirregola l-Kera:

'Dwar dan, opportunement ikun ribadit l-insenjament emergenti mis-sentenza ***Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010*** *li minnha qed tkun riprodotta dik il-parti tas-sentenza li hija applikabbli ghall-fatti specie tal-kaz odjern meta kien ritenut hekk: "In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal- Kodici Civili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivvigila fuq l-integrita' tieghu, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet ohra, u "Rose Tanti -vs- RCMJ Co Ltd", Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008. Kif osservat minn din il-Qorti, "bla dubju dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali ghall-obbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, 'fair wear and tear excepted' (Artikolu 1559 u wkoll l-Artikolu generali 1126 (1) Kodici Civili)". Ara "Lilian Micallef Eynaud et -vs- Albert Falzon Santucci", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. Ara wkoll "Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo nomine", Prim'Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1969, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni d-dixxiplina li tinzel sija mill-provvedimenti tal-ligi, sija mill-interpretazzjoni gurisprudenzjali hi dik li l-kerrej ghandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jiehu kura tal-haga mikrija b'mod li jevita li ssir hsara.*

[9] Rik Nru: 43/2000GG deciz fit-23 ta' Jannar, 2012

Jekk f'dan il-kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodicistika, sija taht l-ligi komuni (artikolu 1555, Kodici Civili), sija taht il-ligi specjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iggiblu l-hall tal-kuntratt jew it-telf tat-tigdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-eskluzjoni ante tempus tad-dritt tal-godiment;

"Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-socjeta` appellanti, il-gurisprudenza hi ukoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-bonus paterfamilias impost fuqu mil-ligi. Mhux dan biss pero`, ghaliex ukoll, fil-previzjoni tal-ligi specjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "abbia cagionato danni considerevoli al fondo", fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI ta' l-1931). Ara 'Giovanni Grech -vs-Rose Vassallo et", Appell Civili, 29 ta' Ottubru, 1954'.

Illi mir-rapport tal-Periti Teknici datat 13 ta' Ottubru 2010, wara li semghu lir-rikorrenti u wara li hadu wkoll in kunsiderazzjoni l-fatt li kienu saru xi xogholijiet recenti, ikkonkludew li x-xogholijiet elenkati kif indikati mir-rikorrenti ma jikkostitwixxux hsara hafna fil-fond a tenur ta' l-artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------