QORTI ĊIVILI

PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF

LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-22 ta' Jannar, 2016

Rikors Maħluf Numru: 112/15 LM

Pauline Falcone (ID No. 767760M)

vs

Dr Alessandro Lia u l-P.L. Hilda Ellul Mercer li b'digriet tat-2 ta' Marzu 2015 ġew nominati kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw l-eredità ġjaċenti tal-mejjet John Francis McNamara

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf tal-attriċi **Pauline Falcone** ippreżentat fis-6 ta' Frar, 2015 fejn ikkonfermat bil-ġurament u għar-raġunijiet imfissra talbet li din il-Qorti:

Illi l-esponent hija s-sid tal-appartament 7, formanti parti minn

blokk ta' appartamenti msemmi Endless Dreams fi Triq il-Marlozz, Mellieħa;

Illi l-fond kien mikri lill-intimat sa mis-sena 1998 li kien jużah bħala r-residenza ordinarja tiegħu;

Illi fil-15 ta' Diċembru 2014 instab mejjet fil-fond mill-Pulizija Eżekuttiva;

Illi meta l-esponenti ħadet lura l-pussess tal-fond irriżulta li kien jinstab fi stat ta' riparazzjoni u manutenzjoni ħażina ħafna, u dan jgħodd kemm għall-fond innifsu kif ukoll għall-oġġetti mobbli li kienu jinsabu fih u li kienu kompriżi fil-kirja;

Illi huwa evidenti li dana kien unikament ir-riżultat tan-negliġenza u t-traskuraġni tal-kerrej, illi bl-aġir tiegħu kkawża danni inġenti lill-esponenti;

Illi l-esponenti kellha wkoll tħallas għall-arretrati tal-konsum tad-dawl u tal-ilma reġistrat fil-fond sad-data ta' mewtu;

Illi l-esponenti qiegħda tiġi mċaħħda wkoll milli tikri l-fond sakemm terġa' tirrendih abitabbli;

Jgħid għalhekk l-intimat għaliex m'għandiex dina l-Qorti:

1. tiddikjara li l-intimat ikkawżalha danni billi naqas li jżomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni, kompriż it-telf finanzjarju li qiegħda ssofri l-esponenti sakemm terġa' ġġib il-fond abitabbli;

2. tiddikjara li għandu jħallas il-bilanċ dovut għall-konsum tad-dawl u ilma;

3. tillikwida l-istess danni;

4. tikkundanna lill-konvenut iħallas id-danni hekk likwidati kif ukoll tordnalu jirrifondilha l-ħlas biex jiġu saldati l-kontijiet tas-servizzi tad-dawl u ilma pendenti.

Bl-ispejjez inklużi dawk tal-mandat ta' sekwestru.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-kuraturi deputati ppreżentata fl-14 ta' April 2015 fejn eċċepew is-segwenti:

1. Mhux edott mill-fatti.

2. Preliminarjament, l-inkompetenza ta' din il-Qorti ai termini tal-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili u/jew tal-Artikolu 39 tad-dispożizzjonijiet tranżitorji tal-Att X tat-2009.

3. F'kull każ it-talbiet attriċi huma infondati fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda kontriha bl-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti li ġew esebiti mill-attriċi.

Ħadet konjizzjoni tax-xhieda tal-attriċi bil-mezz tal-affidavit (fol 22) kif ukoll ix-xhieda tagħha "in subizzjoni" fl-udjenza tal-1 ta' Lulju 2015;

Semgħet lill-avukati difensuri tal-partijiet jittrattaw il-kawża.

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Novembru 2015 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Illi l-partijiet jaqblu fuq il-fatti. In-nuqqas ta' qbil bejniethom huwa purament ta' natura legali. Il-konvenut isostni li din il-Qorti m'għandhiex kompetenza tisma' dan il-każ, billi l-kwistjonijiet kollha konnessi ma'

kirjiet għandhom jinstemgħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Min-naħa l-oħra, l-attriċi ssostni li l-kirja ntemmet, u skont il-ġurisprudenza l-iktar riċenti, "kwalunkwe kwistjoni li tinsorġi wara tmiem il-kirja, għalkemm konnessa u relatata ma kirja ma tistax taqa' fil-ġurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera li kien u baqa' bord speċjali b'poteri li jwasslu biss safejn tagħtih il-liġi" - **Enriketta Bonnici et vs Gordon Borg** 04.12.2013, Qorti tal-Appell (Ċivil Inferjuri)(MCH).

Il-kuratur tal-eredità ġjaċenti jiċċita l-Artikolu 1572 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li "Il-kuntratt ta' kiri ma jinħalx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej, bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1531A sa 1531M." Fit-trattazzjoni orali tieghu, il-kuratur sostna li l-kirja għalhekk għaddiet għand il-werrieta u, skadut it-terminu, iġġedded billi ma ngħatax il-konġedo skont l-Artikolu 1568.

Din il-Qorti ma tarax raġuni l-għala m'għandhiex timxi mal-ġurisprudenza suċċitata u anke l-kuratur ma jidhirx li ma jaqbilx magħha. Il-qofol tal-kwistjoni għalhekk hija jekk kienx hemm kirja jew le meta ġiet miftuħa din il-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi l-kirja inkwistjoni nħolqot fis-sena 2008 u għalhekk ma tintlaqat bl-ebda liġi speċjali, imma hija regolata esklussivament bid-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili kif kienu fis-seħħ wara l-emenda tal-1995 li neħħiet għal kollox ir-reġim tal-liġijiet speċjali tal-kera mill-istitut tal-kera għal-lokazzjonijiet miftiehma mill-1 ta' Ġunju ta' dik is-sena 'l quddiem, u

qabel l-emendi ulterjuri permezz tal-Att X tat-2009. Skont l-Artikolu 1531 I: "Għall-kirjiet li daħlu fis-seħħ fi jew wara l-1 ta' Ġunju 1995, dawn il-kirjiet … għandhom jibqgħu regolati bil-pattijiet u kundizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet u bil-liġi kif kienet fis-seħħ f'dak iż-żmien.

Illi sewwa jissottometti l-kuratur deputat li ex-Art. 1572 tal-Kodiċi Ċivili, "Il-kuntratt ta' kiri ma jinħalx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej, bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1531A sa 1531M."

Illi l-Artikolu 1572 ġie spjegat fis-sens li "jekk, waqt li jkun miexi ż-żmien ta' kiri (konvenzjonali, preżunt, jew ta' tiġdid, imut il-kerrej, il-lokazzjoni ma tinħallx, u tibqa' miexja fil-werrieta *"per tutto il tempo che rimane"* (kif jgħid il-Pacifici Mazzoni fil-bran ċitat fil-Vol. XXXVII.i.570); iżda meta jagħlaq dak iż-żmien, id-dritt tas-sid li jittermina l-kiri u jimpedixxi t-tiġdid jew tiġdid ieħor tal-kiri kontra l-werrieta jgħodd l-istess…".

"Din hi dispożizzjoni ġenerali li tgħodd għal kull xorta ta' bini, fondi urbani, fondi rustiċi u kull għamla ta' ħwejjeġ ("cose") li setgħu jinkrew. Skop uniku tagħha huwa li jassigura fl-interess tant tal-kerrej kemm ukoll tas-sid u okkorrendo kontra l-interess ta' wieħed jew tal-ieħor, illi l-mewt tas-sid jew tal-kerrej ma tħollx il-kiri, iżda li dan jibqa' miexi għaż-żmien li jkun baqa' (konvenzjonali, preżunt, jew ta' rilokazzjoni), sal-għeluq tiegħu. Għalhekk, mal-mewt tas-sid jew tal-kerrej il-jeddijiet u l-obbligazzjonijiet ta' wieħed jew tal-ieħor, imwildin mill-kuntratt tal-kiri, jgħaddu fl-eredi, lil huma intitolati jgawduhom u obbligati li josservawhom sakemm iż-żmien li jkun baqa' jagħlaq." - Qorti tal-Appell, 27.11.1961 in re: **Nazzareno Cutajar vs Carmela Quirolo** (ara Vol XLV.i.389)."

Illi skont id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, kif kienu fis-seħħ fiż-żmien li fih inħolqot il-kirja mertu ta' din il-kawża, il-pożizzjoni legali kienet din: il-lokatur kellu, fi tmiem il-kuntratt tal-kiri ta' fond, sew jekk dak iż-żmien kien espressament miftiehem sew jekk dak iż-żmien kien preżunt mil-liġi (Art. 1532), id-dritt assolut li jittermina l-kera u jieħu lura l-fond. F'ċerti każijiet, il-kuntratt ta' kiri kien jispiċċa *ipso iure* meta jagħlaq iż-żmien (Art. 1566); f'każijiet oħra kien jeħtieġ li jingħata avviż jew konġedo (Art. 1568). Jekk fl-għeluq taż-żmien tal-kiri l-kerrej jibqa' u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-fond, il-kera kien jiġi mġedded taħt l-istess kundizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi għal żmien ieħor kif kontemplat mil-liġi (Art. 1536), iżda dan it-tiġdid ma kienx iseħħ meta s-sid jagħti l-avviż neċessarju lill-kerrej (Art. 1537).

Testwalment, id-dispożizzjonijiet rilevanti kienu jaqraw hekk:

> *"1566. Il-kiri meta jagħlaq iż-żmien miftiehem espressament, jispiċċa ipso jure, mingħajr ma hu meħtieġ li sid il-kera jew il-kerrej jagħtu avviż lil xulxin.*
>
> *"1567. Il-kiri ta' raba jew ta' ħwejjeġ mobbli jispiċċa wkoll ipso jure bl-egħluq taż-żmien, għalkemm dan iż-żmien ikun preżunt kif jingħad fl-artikolu 1532.*
>
> *"1568. Iżda, għal dak li hu bini, meta ż-żmien tal-kiri hu preżunt kif jingħad fl-artikolu 1532, il-kiri ma jispiċċax bl-egħluq taż-żmien kemm-il darba sid il-kera ma jagħtix avviż lill-kerrej, jew dan lil dak, mill-anqas xahar qabel, jekk iż-żmien preżunt tal-kiri hu għal sena, jew ħmistax-il gurnata qabel, jekk dan iż-żmien hu għal anqas minn sena."*

Mal-ewwel daqqa t'għajn, dan l-artiklu jfisser li la ma jingħatax konġedo, il-kera jiġġedded dejjem awtomatikament. Fil-fehma tal-Qorti, iżda, dan l-artikolu jrid jinqara flimkien ma' dispożizzjonijiet oħrajn tal-Kodiċi Ċivili, partikolarment l-Artikoli 1536 u 1537 li fiż-żmien rilevanti għal din il-kawża kienu jaqraw hekk:

*"1536. (1) Jekk, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, il-kerrej **jibqa' u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu**[1], jingħadd li l-kiri ġie mġedded taħt l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, għal żmien meqjus kif jingħad fl-artikolu 1532, minbarra għal dak li hu raba, illi l-kiri tiegħu jingħadd imġedded għaż-żmien li hu meħtieġ għall-ġabra tal-frottijiet ta' sena:*

"Iżda, jekk il-kera jitħallas b'rati, il-kiri, ħlief fil-każ ta' raba, jingħadd imġedded għaż-żmien tal-ħlas ta' rata waħda.

"1537. Meta sid il-kera jkun ta avviż lill-kerrej biex iħalli l-ħaġa fl-egħluq taż-żmien tal-kiri, il-kerrej ma jistax jeċċepixxi t-tiġdid taċitu tal-kiri, kif jingħad fl-aħħar artikolu qabel dan, lanqas jekk ikun issokta fit-tgawdija tal-ħaġa."

Jidher għalhekk illi jekk jingħata l-konġedo, il-kirja tintemm irrispettivament minn jekk il-kerrej jibqax fil-pussess tal-ħaġa jew le. A contrariu sensu, jekk is-sid ma jagħtix il-konġedo, u l-inkwilin jibqa' fil-pussess ossia tgawdija tal-ħaġa, il-kirja tiġġeded taċitament. Iżda min-naħa l-oħra, il-kirja ma tiġġeddidx jekk il-kerrej ma jibqax fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu. Dan għaliex kif ikkummentat il-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana, "La rinnovazione tacita del contratto di locazione, disciplinata dall'art. 1597 (li jixbah l-Artikoli 1536 u 1537 tal-Kodiċi Ċivili tagħna suċċitati):

*poggia esclussivamente sulla volontà tacita delle parti di rinnovare il contratto: volontà che il legislatore desume dal loro comportamento, consistente nella **permanenza del conduttore nella detenzione della cosa locata, dopo la scadenza della locazione**[2] e nella mancanza di qualsiasi manifestazione di volontà del locatore contraria a tale permanenza. – Cass. 14 dicembre 1976, n. 4634, Giust. Civ. Mass. 1976).*

[1] Emfasi miżjud minn din il-Qorti.
[2] Emfasi miżjud minn din il-Qorti.

L-imsemmi Artikolu 1597 tal-Kodiċi Ċivili Taljan jaqra hekk:

> *"La locazione si ha per rinnovata se, scaduto il termine di essa, il conduttore rimane ed è lasciato nella detenzione della cosa locata o se, trattandosi di locazione a tempo indeterminato, non è stata comunicata la disdetta a norma dell'articolo precedente."*

Il-ħtieġa tal-kontinwazzjoni tal-pussess hija wkoll ribadita mit-trattisti awtorevoli Franċiżi Planiol et Ripert fil-kuntest tal-Kodiċi Ċivili Franċiż minn fejn joriġinaw id-dispożizzjonijiet tagħna:

> *"Il faut que le preneur soit **laisse en possession**[3]" (art. 1738 et 1775, al. 3) sans "opposition de la part du bailleur (art. 1758)" - Traite Pratique de Droit Civil Francais, 1956, Vol 10, Contrats Civils, para 627 "Tacite Reconduction", page 903.*

L-inkwilin John Francis McNamara miet f'Diċembru 2014. Kien ħallas kera sal-aħħar ta' Novembru 2014 (fol. 29). Ftehim bil-miktub tal-kirja ma kienx hemm u lanqas kien hemm terminu speċifikat. Il-kera kien, lejn l-aħħar tal-kirja, jitħallas kull xahrejn. Għalhekk il-perijodu ta' kera li jmiss wara l-mewt kien jagħlaq fl-aħħar ta' Jannar 2015. Ħadd mill-werrieta (li sal-lum għadhom mhux magħrufa u jistgħu saħansitra l-anqas biss jeżistu) ma okkupa l-fond la f'dan il-perijodu u lanqas fiż-żmien wara li skada. Għalhekk ma jistax jingħad li l-kirja ġġedded wara l-31 ta' Jannar 2015. Fiż-żmien li ġiet intavolata din il-kawża, għalhekk, il-kirja kienet mitmuma.

---

[3] Emfasi miżjud minn din il-Qorti.

<u>Decide</u>

Għaldaqsant din il-Qorti taqta' u tiċċediedi billi tiċħad it-tieni eċċezzjoni u tordna l-prosegwiment tal-kawża fil-mertu. Spejjeż riżervati għas-sentenza finali.

Moqrija

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