BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 69/2011

Maria Stanicich (I.D. 362843M)

vs

Clinton Camilleri (I.D. 127479M) u Louise Vella (I.D.24483M)

Illum, 10 ta' Ottubru 2016

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

> Jesponu bir-rispett u bil-gurament taghha Maria Stanicich (ID 362843M) u bl-affidavit hawn anness u mmarkat bhala Dok. A, tiddikjara u tikkonferma a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta Malta:
>
> 1. Illi r-rikorrenti hija propjetarja tal-fond 103 gja 58, Triq Dun Mario, Qormi li hija kriet skond skrittura tal-11 ta' Mejju, 2001 li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala

Dok. A bil-kera ta' €582.34 fis-sena pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem kull 11 ta' Mejju u kull 11 ta' Novembru ta' kull sena.

2. Illi l-kirja in kwistjoni ghalqet fl-10 ta' Mejju, 2011, u b'ittra ufficjali tas-6 ta'Gunju, 2011, ir-rikorrenti tat il-congedo lill-intimati stante illi huma mghandhomx dritt jipprorogaw l-istess kirja ai termini ta' l-Artikolu 16 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, peress illi d-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu 5(2) sa 5(5) ta' l-Artikolu 7, 10 u 11 ta' l-istess Kap. 158 m'ghandhomx japplikaw ghall-kiri ta' xi dar li jkun sar fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data.

3. Illi a tenur ta' l-Artikolu 16(2)(a) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-ebda tigdid ta' kiri fl-1 ta' Gunju 1995 jew wara dik id-data (**sew jekk dak it-tigdid ikun wiehed konvenzjonali, legali, konswetudinarju, jew xorta ohra)** m'ghandux jitqies li jkun kiri li jsir fl-1 ta'Gunju,1995 jew wara dik id-data.

4. Illi konsegwentement hija ma accettatx il-kera tal-pagament li kien imiss fil-11 ta' Mejju, 2011.

5. Illi l-intimati sa fejn taf ir-rikorrenti, m'ghandhomx difiza x'jaghtu kontra t-talba taghha.

6. Illi hija taf lilha innifisha bil-fatti kif fuq esposti u tikkonferma dan bil-gurament taghha.

7. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-izgumbrament ta' l-intimati wara l-11 ta' Mejju, 2011 mill-fond 103, Dun Mario Street, Qormi.

Ghaldaqstant, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, titlob lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimati biex jidhru quddiem il-Bord fil-gurnata u hin stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li l-intimati ikun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huma jonqsu milli juru f'dik is-seduta li jkollhom difiza li tiswa' u li tista' taghmel sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li jirregola l-kera ghandu;

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond ossia 103, Dun Mario Street, Qormi, mikri mir-rikorrenti propjetarja lill-intimati a tenur ta' l-iskrittura tal-11 ta' Mejju, 2001, Dok. A, ghandha tigi terminata ai termini ta' l-Artikolu 16(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta wara l-11 ta' Mejju, 2011 a tenur ta' l-istess Ligi peress illi t-terminu tal-lokazzjoni ghalaq, liema zgumbrament ghandu jsir fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun.

2. Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittri legali ta' l-25 ta' Mejju, 2011 u ta' l-ittra ufficjali tas-6 ta' Gunju, 2011, u bl-ingunzjonijiet ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid hekk:

1. Preliminarjament, l-attrici ghandha tipprezenta l-ahjar prova tat-titolu taghha fuq il-fond inkwistjoni.

2. Fil-meritu, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jintwera waqt it-trattazzjoni tal kawza.

Skond klawsola wahda(1) tal-kuntratt tal-kiri (dok. A) t-terminu tal-kiri kien *'prorogabbli ghall-perjodi successivi ta' hames snin kull wahda fix-xelta u diskrezzjoni tal-inkwilin kull darba li tasal iz-zmien tal-proroga'*. Qabel skada t-terminu originali ta'ghaxar snin fl-10 ta' Mejju 2011, l-esponenti avzaw lir-rikorrenti li riedu jgeddu l-kirja. Ir-rikorrenti min-naha taghha qablet. Il-kirja b'hekk iggeddet ghal-terminu ta' ghaxar snin li jiskadi fl-10 ta' Mejju 2021. Il-partijiet imbaghad marru flimkien ghand in-Nutar Carmel Mangion sabiex jiffirmaw skrittura dwar l-awment fil-kera. Meta sussegwentement ir-rikorrenti ma accettatx il-kera awmentat, l-esponenti iddepozitawh il-Qorti.

3. F'kull kaz, l-esponenti jiddetjenu l-fond mertu tal-kawza b'titolu ta' kiri skond il-kuntratt datat 10 ta' Mejju 2001, u konsegwentement id-disposizzjoni transitorja fl-artikolu 16 tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta mhix applikabbli.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-05 ta' Marzu 2013;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati tat-03 ta' Mejju 2013;

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet;

Ra illi fis-seduta tal-15 ta' Frar 2016 il-kawza regghet thalliet ghas-sentenza ghal-lum quddiem il-Bord diversament presedut;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi din hi kawza dwar kirja li l-partijiet iffirmaw fil-11 ta' Mejju 2001, tal-fond li jgib in-numru 103 gia 58, fi Triq Dun Mario, Qormi. Il-kirja saret wara Gunju tal-1995, u ghalhekk mhux protetta bil-ligijiet specjali tal-kera li jaghtu protezzjoni lill-inkwilin anke wara li jkun skada t-terminu patwit.

Illi l-ewwel eccezzjoni tal-intimati giet indirizzata bin-nota tar-rikorrenti a folio 31 tal-process u d-dokumenti maghha annessi, liema ma gew kontradetti bl-ebda mod mill-intimati. Il-Bord huwa tal-fehma li din l-eccezzjoni giet sodisfatta b'tali nota.

Illi ghalhekk il-Bord se jghaddi biex jikkunsidra l-mertu tal-kawza.

Illi skond il-klawsola numru 1 tal-iskrittura ta' kera t-terminu tal-kirja huwa: "Ghall-perjodu ta' ghaxar snin (10 snin) b'effett mil-lum liema terminu huwa prorogabli ghall-perjodi successivi ta' hames snin kull darba fix-xelta u diskrezjoni tal-inkwilin kull darba li tasal iz-zmien tal-proroga." L-intimati ghalhekk jargumentaw li l-kirja tintemm biss jekk l-inkwilini ma jaghzlux li jipprorogaw l-istess kirja ghall-perjodi successivi ta' hames snin kull darba u li dan huwa biss fix-xelta u diskrezzjoni ta' l-istess inkwilini.

Il-Qorti ta' l-Appell Superjuri gia kellha okkazjoni tiddeciedi dwar dan il-punt. Hekk fil-kawza **Emmanuel u Angela konjugi Santillo vs**

Nazzareno u Joan konjugi Axisa, deciza fl-24 ta' Frar 2012, il-Qorti tal-Appell iddikjarat li kull kirja jrid ikollha terminu:

> *"Din il-Qorti tara li skont il-ligi, kull kirja jrid ikollha terminu; il-ligi, fil-fatt, fl-Artikolu 1526 tal-Kodici Civili, tiddefenixxi kirja bhala l-ghoti ta' tgawdija ta' xi haga 'ghal zmien miftiehem'."*

Fil-kaz in ezami l-kirja inghatat *"ghall-perjodu ta' ghaxar snin (10 snin) b'effett mil-lum liema terminu huwa prorogabli ghall-perjodi successivi ta' hames snin kull darba fix-xelta u diskrezjoni tal-inkwilin kull darba li tasal iz-zmien tal-proroga."*

Fil-kawza **Emmanuel u Angela konjugi Santillo vs Nazzareno u Joan konjugi Axisa**, il-Qorti tal-Appell kompliet illi:

> *"In kwantu din il-klawsola tista' tinftiehem li l-kirja tista' tigi mgedda mill-inkwilin ghal zmien indefinit, l-istess klawsola ghandha titqies nulla, peress li kirja biz-zmien indefinit mhux permess.*
>
> *Fil-fatt, fil-kawza **Magro et v. Saliba** deciza minn din il-Qorti fid-9 ta' Mejju, 1984, intqal car u tond li meta z-zmien fuq kuntratt ikun indefinit, il-klawsola relattiva ghandha titqies nulla, u z-zmien tal-kirja dezunt mill-kriterji stabbiliti fil-Kodici Civili. Hekk ukoll il-Qorti tal-Appell, fil-kawza **Galea v. Falzon**, deciza fid-19 ta' Novembru, 1945, intqal li kull patt li bih iz-zmien tal-lokazzjoni jkun jew jista' jkun perpetwu huwa radikalment null.*
>
> *Fil-kawza **Busuttil v. Meadows**, deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Lulju, 2008, intqal illi:*

'28. Il-fatt illi fi ftehim ta' lokazzjoni jkun hemm stipulata kondizzjoni li timplika li dik il-kirja tista' tiggedded ad infinitum, ma jirrendix, kif pretiz mill-appellant nomine, il-kuntratt fl-intier tieghu null izda hija dik il-klawsola biss li ma tigix ikkunsidrata u minflok il-lokazzjoni tiggedded bil-mod previst fil-Kodici Civili.'

Hekk ukoll fil-kawza ***The Vintage Co. Ltd. v. Kummissarju tal-Pulizija****, deciza mill-Qorti ta' l-Appell Sede Inferjuri, fl-10 ta' Ottubru, 2005, inghad illi:*

*'Qabel kull konsiderazzjoni ohra tal-kwestjoni centrali nvoluta, ma jistax ikun dubitat illi s-sottomissjoni tas- socjeta' appellanti, li l-ligi ma tippermettix lokazzjoni ghal perjodu indefinit hi wahda korretta. Ir-raguni nsibuha fl-istess definizzjoni tal-kuntratt ta' kiri fl-Artikolu 1526 (1), Kodici Civili li espressament jipprovdi li t-tgawdija tkun ghal 'zmien miftiehem'. Jinghad fis-sentenza tal-Prim' Awla, Qorti Civili tal-15 ta' Lulju 1904 fil-kawza fl-ismijiet '****Antonio Cini -vs- Ammiraglio James Lacon Hammet nomine****', illi 'il patto convenuto in una locazione facoltante l' inquilino a rinnovare la locazione di un fondo per un tempo indeterminato è nullo e di nessun effetto essendo di essenza di quel contratto la determinazione del tempo per la durata della locazione'.'*

Kwindi, dik il-klawsola ma tistax tinftiehem li l-kirja tiggedded awtomatikament ghal zmien indefinit a xelta tal-inkwilin u kemm irid hu; irid ikun hemm zmien miftiehem. Halli gheluq iz-zmien miftiehem tidhol topera xi ligi partikolari li ggedded il-kirja, però, terminu jrid ikun stabbilit. Jekk il-hsieb tal-partijiet kien li l-kirja tiggedded awtomatikament ghal zmien indefinit a xelta tal-inkwilin, allura il-patt relattiv ghandu jitqies null ghax kontra l-ligi."

Skont il-ligi, kirja li ssir wara Gunju tal-1995 hija biss ghat-terminu miftiehem, u gheluq dak it-terminu, l-inkwilin irid jizgombra mill-fond.

Il-ligi, però, tipprovdi, li l-kirja tiggedded ghaz-zmien li hu meqjus il-kera, sakemm is-sid ma jaghtix avviz lill-kerrej biex ihalli l-haga (il-“congedo”) fl-gheluq taz-zmien tal-kiri (ara artikolu 1536 u 1537 tal-Kodici Civili). Il-kirja, ghalhekk, tibqa’ tiggedded sakemm irid is-sid. Issa, fil-kaz in ezami, ir-rikorrenti taw il-“congedo” permezz ta’ ittra legali tal-25 ta’ Mejju 2011 kif ukoll permezz ta’ ittra ufficjali datata 6 ta’ Gunju, 2011 (liema ittri però ma gewx esebiti fl-atti tal-kawza). Illi ghalhekk il-congedo inghata wara l-iskadenza tat-terminu miftiehem ta’ ghaxar snin. Illi ghalhekk dan il-congedo huwa tardiv.

Konsegwentament meta inghata l-congedo kienet bdiet l-ewwel proroga ta’ hames snin ai termini ta’ l-iskrittura. Tali proroga skadiet fil-11 ta’ Mejju 2016, u cioé hames snin wara l-ewwel skadenza. Ghalhekk l-inkwilini kellhom jizgumbraw mill-fond fl-iskadenza ta’ dik il-proroga u jhalluh battal a favur ir-rikorrenti.

L-intimati jghidu li l-kirja ma kinitx ghal zmien ghaxar snin, izda ghal zmien indefinit prorogabbli kull hames snin a xelta u diskrezzjoni tal-inkwilin u dan versu l-hlas taz-zieda tal-gholi tal-hajja fiz-zmien ta’ kull proroga. Dan jibbazawh fuq il-klawsola numru 1 tal-iskrittura.

Din il-klawsola, però, ma tfissirx li l-kirja ghandha tigi mgedda ghal tul ta’ zmien, izda tistabilixxi kemm ghandha tkun il-kera f’kaz li s-sid ma jaghtix il-”congedo” u jhalli lill-inkwilin jibqa’ fit-tgawdija tal-fond skond il-perjodu stabbilit fl-istess skrittura. Ma tfissirx, kif jissottomettu l-intimati, li l-kirja ghandha tibqa’ tiggedded fid-diskrezzjoni tal-inkwilin.

Kif iddikjarat il-Qorti ta' l-Appell fl-istess kawza **Emmanuel u Angela konjugi Santillo vs Nazzareno u Joan konjugi Axisa:** *"Ebda Qorti ma tista' tfisser minn dan li l-kirja kienet intenzjonata li tkun indefinita, ghax kif intwera dan mhux permess mil-ligi, u la mhux permess mil-ligi, x'hasbu li hasbu l-partijiet, il-kirja trid tinqara fit-termini tal-ligi, li trid u tesigi li kull kirja jkollha zmien miftiehem jew stabbilit mill-istess ligi."*

Illi l-intimati jargumentaw ukoll li t-tibdil fil-ligi japplika biss ghall-kirjiet li gew fis-sehh wara Gunju 1995 u li ghall-kirjiet li gew fis-sehh qabel Gunju 1995 ghandha tapplika l-ligi kif kienet qabel Gunju 1995. Illi fil-kaz odjern dan il-punt huwa rrelevanti stante illi l-kirja odjerna giet fis-sehh permezz ta' l-iskrittura tal-11 ta' Mejju 2001 u ghalhekk wara Gunju 1995. Il-Bord ghalhekk qieghed jichad din is-sottomissjoni tal-intimati stante li ma hiex applikabbli fil-kaz odjern. Ghalhekk il-kirja odjerna giet terminata skont il-ligi, u l-intimati jridu, ghalhekk, jivvakaw il-fond mertu tal-kawza.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, l-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum biex l-intimati jizgumbraw mill-imsemmi fond.

L-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jithallsu mill-intimati.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur