BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors nru.: 152/2010

Maria mart Stephen Farrugia I.D.345169(M)

vs

Charles sive Carmel Xuereb

Illum 20 ta'Ottubru 2016

Il-Bord;

Ra rikors promutur tar-rikorrent, li jghid hekk:

> Illi b'kuntratt pubbliku tas-26 ta' Lulju 2010 in atti Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi l-esponenti irciviet b'titolu ta'donazzjoni minghand il-genituri taghha l-fond numru wiehed (1) adebit bhala hanut bl-isem "Things" f'Paceville Avenue, Paceville, fil-limiti ta' San Giljan.
>
> Illi l-imsemmi fond inkera lill-intimat bi skrittura tas-6 ta' Dicembru 1988 u fost kundizzjonijiet tal-kirja hemm dik illi "l-

inkwillin ikollu dritt jikri u/jew iwilli l-hanut lil-persuna ben vista mill-lokatur b'dan pero illi l-kerrej jibqa' direttament responsabbli lejn il-lokatur ghall-hlas tal-kera u fl-adempjanza tal-obbligazzjonijiet kollha kontrattwali minnu hemm assunti."

Illi minn dak iz-zmien 'l hawn l-intimat issulloka u jew wella l-hanut diversi drabi bi profit ghalih;

Illi l-esponenti trid tibdel din il-kundizzjoni billi teskludiha ghal kollox b'effett mill-iskadenza tal-kera li jmiss fis6 ta' marzu 2011;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett sabiex dan il-bord joghgbu jawtorizza t-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kera fis-sens illi l-intimat ma jkollux aktar id-dritt ta sullokazzjoni jew twellija tad-drirtt fl-istess inkwilinat tal-fond "de quo"

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

1) Illi t-talba tar-rikorrent ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghha in kwantu illi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

2) Illi t-talba tar-rikorrent ma ghandha ebda bazi legali jew fondament guridiku u dak li qed jigi ttentat jithassar kien ftehim regolari, normali, sahan u legali bejn il-partijiet, li ma hemmx raguni ghaliex ghandu jitnehha;

3) Illi minghajr pregudizzju ghas-su-espost u fi kwalunkwe kaz, mhux maghruf ghaliex "*l-esponenti (rikorrenti) trid tibdel il kundizzjoni billi teskludiha ghal kollox b'effett mill-iskadenza tas-6 ta' Marzu 2011*".

4) Salv risposta ulterjuri.

Bl-ispejjes.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Sema' trattazzjoni tal-partijiet;

Ra illi fis-seduta tas-16 ta' Novembru 2015, il-kawza thalliet ghas-sentenza;

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

Ikkunsidra:

Illi din il-kawza hija kwazi replika tal-kawza numru 151/2010 fl-ismijiet **Jerome Farrugia (ID Nru. 236364(M)) u b'digriet tal-Bord tal-31 ta' Ottubru 2011 gie korrett ghal Jerome Farrugia vs Alan Xuereb**. Din il-kawza tittratta l-istess kirja, ghall-istess fond bid-differenza li saret ghall-iskadenza tas-06 ta' Marzu 2011 u saret bejn il-partijiet originali firmatarji tal-iskrittura tal-kera mertu tal-kawza.

Illi filwaqt illi r-rikors promotur huwa l-istess ghajr ghall-iskadenza tal-kirja, ir-risposta tal-intimat hija differenti però fil-gist taghha tikkontesta t-talba tar-rikorrenti.

Illi ghaldaqstant il-Bord qieghed kwazi jirriproduci d-decizjoni tieghu fil-kawza numru: 151/2010 fl-ismijiet **Jerome Farrugia (ID Nru.**

236364(M)) u b'digriet tal-Bord tal-31 ta' Ottubru 2011 gie korrett ghal Jerome Farrugia vs Alan Xuereb, moghtija llum stess.

Illi fil-kawza odjerna ir-rikorrenti qeghda titlob illi dan il-Bord ibiddel il-kundizzjonijiet tal-kirja tal-fond numru 3, bl-isem 'Bellini,' Paceville Avenue, Paceville, limiti ta' San Giljan, "fis-sens illi l-intimat ma jkollux aktar id-dritt ta' sullokazzjoni jew twellija tad-dritt fl-istess inkwilinat tal-fond de quo".

Illi din il-kirja hija regolata permezz ta' skrittura bejn il-partijiet tat-12 ta' Settembru 1988, esebita bhala Dok. A a folio 17 tal-process, bil-kundizzjonijiet hemm elenkati. Illi r-rikorrenti jibbaza l-ilment tieghu ghalfejn irid inehhi id-dritt tas-sullokazzjoni jew twellija, billi jghid li it-terminu indikat fl-ewwel kundizzjoni u cioé "ghall-perjodu ta' hames snin ... sa massimu ta' hamsa u ghoxrin proroga", fil-fatt kellu jkun sa massimu ta' hamsa u ghoxrin sena u mhux hamsa u ghoxrin proroga ta' hames snin kull wahda. Da parti tieghu l-intimat jghid li l-ftehim kien car mill-bidu nett u cioé illi l-kirja kienet ghal hames snin prorogabbli b'ghazla tieghu ghall-perjodi ohra ta' hames snin kull darba sa massimu ta' hamsa u ghoxrin proroga u mhux hamsa u ghoxrin sena, kif issa qed jipprova jghid ir-rikorrent.

Illi ghalhekk dan il-Bord irid jezamina liema verzjoni tirrizulta cara mill-imsemmija skrittura, u fin-nuqqas ta' kjarezza l-Bord jista' jaqa' fuq l-intenzjoni tal-partijiet kif tirrizulta mill-provi prodotti.

Illi ma hemmx dubju illi l-iskrittura titkellem car u fl-ewwel kundizzjoni tal-kirja jirrizulta car illi l-kirja kienet sa massimu ta' "hamsa u ghoxrin (25) proroga" u mhux sena.

Illi fejn l-iskrittura titkellem car, il-Bord m'ghandux diskrezzjoni jara x'setghet kienet l-intenzjoni tal-partijiet meta sar il-ftehim, ghaliex fejn dak miktub huwa car m'hemmx lok ghad-diskrezzjoni.

Illi r-rikorrent tressaq diversi provi sabiex tipprova li kien hemm zball f'dik l-iskrittura fis-sens illi l-ftehim kellu jkun ghal hamsa u ghoxrin sena izda kemm hi kif ukoll zewgha ma jghidu xejn dwar dan fl-affidavit taghhom. Anzi jghidu illi l-intimat kellu d-dritt li jissulloka lil terzi.

Illi l-Bord lanqas ma jista' jaccetta t-tezi proposta mir-rikorrenti illi dan huwa zball dattilografu ghaliex il-principju huwa "verbum volant scripta manent" u ghalhekk il-miktub jirbah fuq il-kelma.

In oltre l-Bord ghandu jaghti effett lill-ftehim li jsir bejn il-partijiet ghaliex "pacta sunt servanda".

Illi r-rikorrenti ma gabet l-ebda prova illi l-intimat kiser xi kundizzjoni jew xi obbligu tieghu taht l-istess skrittura li jista' jintitolaha illi titlob li din il-kundizzjoni titnehha minn tali kuntratt.

Illi l-intimat xehed illi l-ftehim kien car mill-bidu nett u li hu mill-bidu ha dan il-fond ghall-kummerc, u cioé mhux ghalih izda biex jikrih lil terzi. Jghid ukoll illi l-fond ma kienx f'kundizzjoni tajba u ghamel hafna spejjez. Kien proprju ghalhekk illi l-ftehim kien ghall-hamsa u ghoxrin proroga ta' hames snin kull darba u dan ukoll ghaliex huwa ma riedx li kull darba li jkun irid jaghmel xi haga fil-fond irid joqghod imur jitlob il-permess tas-sid.

Illi huwa minnu li l-ligi trid li kuntratt ta' kera ma jkunx indefinit jew in perpetwu, u li kirjiet li jiggeddu a xelta tal-inkwilin minghajr terminu

definit ma humiex accettabbli ghax ma jirrispekkjawx dak li trid il-Ligi, tant illi f'dawn l-ahhar snin kien hemm diversi sentenzi fejn kuntratti minghajr terminu definit gew dikjarati nulli u bla effett.

Izda dan ma hux il-kaz fil-kawza in ezami, ghaliex it-terminu tal-kirja huwa ben definit fl-ewwel kundizzjoni u cioé mhux aktar minn hamsa u ghoxrin proroga ta' hames snin kull wahda.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord isib li ma hemm l-ebda raguni li taghti lok ghall-bdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja fis-sens li l-inkwilin ghandu jitnehhilu d-dritt tas-sullokazzjoni jew twellija lil terzi.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur