



**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

**CHAIRPERSON**

**Rikors nru.: 152/2010/1**

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

**vs**

**Charles sive Carmel Xuereb**

**Illum 09 ta' Novembru 2018**

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur 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 fis-6 ta' Marzu 2011;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett sabiex dan il-bord joghbu jawtorizza t-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kera fis-sens illi l-intimat ma jkollux aktar id-dritt ta' sullokazzjoni jew twellija tad-dritt 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 fundament 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' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet u li l-kawza thalliet ghas-sentenza;

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

Ra s-sentenza tieghu tal-20 t'Ottubru 2016.

Ra s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-14 ta' Lulju 2017.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

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 illum stess.

### **Il-fatti fil-qosor**

Ir-rikorrenti akkwistat l-fond mertu tal-kawza minn ghand il-genituri taghha. Il-genituri taghha kienu krew il-fond lill-intimat. Ir-rikorrenti trid tnehhi kundizzjoni tal-kirja.

### **Talba tar-rikorrenti u eccezzjonijiet imressqa mill-intimat**

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qeghda titlob illi dan il-Bord ibiddel il-kundizzjonijiet tal-kirja tal-fond numru 1, bl-isem Things, 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 l-intimat eccepixxa illi t-talba tar-rikorrent hiji nsostenibbli ghar-ragunijiet imsemmija fir-risposta tieghu.

### **Principji Legali**

Il-kirja in ezami hija kirja li giet fis-sehh permezz tal-iskrittura privata tat-12 ta' Settembru 2018 esebita bhala DoK A a folio 17 tal-process. Illi ghalhekk il-principji applikabbli ghal din il-kirja huma dawk applikabbli ghall-kirjiet li saru qabel l-01 ta' Gunju 2018.

## **Il-Provi**

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 r-rikorrenti ressqet diversi provi sabiex tipprova li kien hemm zball f'dik l-iskrittura fis-sens illi l-ftehim kellu jkun ghal hamsa u ghoxrin sena.

## **Kunsiderazzjonijiet tal-Bord**

Jibda biex jinghad illi meta dan il-Bord jonqos li jsemmi xhud fil-kunsiderazzjonijiet tieghu, b'daqshekk ma jkunx ifisser li dan il-Bord ma hax konjizzjoni ta' tali xhieda u ma felix u wizen tali xhieda. Il-Bord jikkunsidra dak kollu li jkun ingab quddiemu u dak kollu li jkun jinsab fil-process.

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 tibbaza l-ilment taghha ghalfejn trid tnehi d-dritt tas-sullokazzjoni jew twellija, billi tghid li t-terminu indikat fl-ewwel kundizzjoni u cioe "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 cioe illi l-kirja kienet ghall 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 tipprova tghid ir-rikorrenti.

Illi l-gurisprudenza tal-Qrati taghna ttemprat il-principju “verbum volant scripta manent”<sup>1</sup> minn liema jirrizulta illi minkejja li l-iskrittura tkun cara, jekk jirrizulta li seta’ kien hemm zball fl-istess skrittura, l-Bord jista’ jordna li jsir it-tibdil mehtieg biex jitnehha tali zball.

Ghaldaqstant ai termini tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell bejn l-istess partijiet tal-14 ta’ Lujju 2017 u tal-gurisprudenza hemm elenkata<sup>2</sup>, l-Bord qiegħed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti sabiex titnehha l-kundizzjoni tal-kirja li tghid li l-inkwilin għandu d-dritt tas-sullokazzjoni jew twellija lil terzi, bl-ispejjez kontra l-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg  
Deputat Registratur

---

<sup>1</sup> Ara l-kazistika msemmija fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-istess ismijiet fuq riferita.

<sup>2</sup> Liema gurisprudenza l-Bord ihoss li a skans ta’ repetizzjoni ma hemmx għalfejn tigi riprodotta hawnhekk