BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 113/2015

Cecilia Cassar mart Anthony Cassar (bil-karta tal-identita' numru 553836M)

vs

Victor Bezzina (bil-karta tal-identita' numru 889248M)

Illum, 12 ta' Marzu, 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jgħid hekk:

"1. Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond urban ossija appartament internament immarkat bin-numru ħamsa (5)

formanti parti mill-blokk t'appartamenti bl-isem 'St Nicholas Flats' fi Triq Abate Rigord, Ta' Xbiex.

2. Illi l-imsemmi fond kien ġie mikri mill-ante kawża tar-rikorrenti lill-intimat permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata l-ewwel (1) ta' Lulju, 1980 (kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. A) u dan versu l-kera ta' (dak iż-żmien) erbħgin lira maltija (Lm40) fix-xahar li maż-żmien żdiedet mija u tmienja u digħin Ewro (€198) fix-xahar.

3. Illi l-imsemmi fond kien ġie mikri mill-ante kawża tar-rikorrenti lill-intimat għall-perjodu ta' erbgħa u għoxrin (24) xahar ċerti (for a period of twety four months certain) rinnovabbli minn xahar għal iehor (renewable from month to month) sakemm tali lokazzjoni tiġi dissolta minn parti jew oħra billi tagħti lill-parti l-oħra pre-avviz ta' xahar.

4. Illi flimkien mal-imsemmi fond l-ante kawża tar-rikorrenti kien ta' wkoll b'titolu ta' kera lill-intimat l-għamara u l-mobbli elenkati fl-annessa skrittura li qed tiġi hawn immarkata bħala Dok B versu l-ħlas ta' (dak iż-żmien) ħames liri maltin (Lm 5) fix-xahar – illum ekwivalenti għal ħdax-il ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€11.64).

5. Illi l-kera dejjem tħallset xahar b'xahar u cioe' b-istess mod illi seta' jiġi estiz it-terminu lokatizju skond kif stipulat fuq l-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni datata l-ewwel (1) ta' Lulju, 1980 (Dok. A).

6. Illi l-intimat ħallas lir-rikorrenti l-kera relattiva għax-xahar t'Ottubru 2015 u sussegwentement ir-rikorrenti, permezz ta' ittra legali datata 13 t'Ottubru, 2015 (kopja hawn annessa bħala Dok. C) għarrfet lill-intimat illi qed tagħtih avviz ta' xahar għat-terminazzjoni tal-kirja b'effett mill-1 ta' Novembru, 2015 sabiex b'hekk l-intimat kellu jirrilaxxja l-pussess liberu u vakant tal-fond imsemmi a favur tar-rikorrenti sa mhux iżjed tard mit-30 ta' Novembru, 2015.

7. Illi minkejja illi għadda dan it-terminu l-intimat naqas milli jagħmel dan u għalhekk kellhom jiġu intavolati l-odjerni proċeduri.

8. Illi, oltre dan, sussidjarjament u mingħajr ebda pregudizzju għas-suespot, ir-rikorrenti teħtieġ il-fond in kwistjoni għal dixxendent bid-demm tagħha u rrizulta ampjament mir-riċerki illi saru fit-trasferimenti tal-intimat (kopja hawn annessa bħala Dok D) illi ll-intimat għandu diversi postijiet proprjeta' tiegħu fejn huwa jista' jgħix u jabita minflok ma jkompli jokkupa l-appartament de quo agitur lilu mikri; dawn jinkludu, inter alia, il-fondi urbani 112/113, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar; żewġ fondi formanti parti mill-blokk bl-isem 'Paris Flats' fi Triq Thorton kantuniera ma' Triq Locker, Sliema; il-penthouse numru 8 bl-arja libera tagħha formanti parti mill-blokk 'Tulip' f'High Street Sliema (flimkien ma' garage formanti parti mill-istes s kumpless) u Flat 2, Fontana Mansions, Triq Bisazza Sliema.

9. Illi barra minn hekk l-intimat huwa wkoll proprjetarju t'appartament ieħor formanti mill-istess blokk bl-isem 'St Nicholas Flats' fi Triq Abate Rigord, Ta' Xbiex illi huwa

appartament kbir bi tliet ikmamar tas-sodda (liema appartament ġie anke mnifed mal-appartament lilu mikri mir-rikorrenti) u għalhekk l-intimat jista' liberament jibqa' jgħix eżattament fl-istess post bla ma jiċċaqlaq xejn billi sempliċiment ineħħi l-kommunikazzjoni illi għamel bejn dawn iż-żewġ appartamenti u jirrilaxxja l-pussess battal tal-appartament numru ħamsa (5) lura lir-rikorrenti.

10. Illi għal dawn il-motivi kollha r-rikorrenti għandha kull dritt u jedd skont il-liġi illi titlob ir-ripreza mingħand l-intimat tal-appartament internament immarkat bin-numru ħamsa (5) formanti parti mill-blokk t'appartamenti bl-isem 'St Nicholas Flats' fi Triq Abate Rigord, Ta' Xbiex.

Jgħid għalhekk l-intimat għaliex m'għandux dan l-Onorabbli Bord-

i. Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, inkluż dikjarazzjoni illi l-lokazzjoni in kwistjoni qed tiġi terminata, jiddikjara illi r-rikorrenti għandha d-dritt illi tirriprendi mingħand l-intimat il-pussess liberu u vakant tal-appartament internament immarkat bin-numru ħamsa (5) formanti parti mill-blokk t'appartamenti bl-isem 'St Nicholas Flats' fi Triq Abate Rigord, Ta' Xbiex; u

ii. Tikkundanna lill-intimat sabiex jiżġombra mill-imsemmi appartament internament immarkat bin-numru ħamsa (5) formanti parti mill-blokk t'appartamenti bl-isem 'St Nicholas Flats' fi Triq Abate Rigord, Ta' Xbiex u jirrilaxxja l-pussess liberu u battal tiegħu lir-rikorrenti u dan entro dak il-perjodu qasir u perentorju illi jiġi prefiss minn dan l-istess Onorabbli Bord.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat u b'riserva ta' kull ieħor dritt t'azzjoni spettanti lir-rikorrenti fil-konfront tal-intimat inluz id-dritt għad-danni għall-okkupazzjoni bla titolu."

Ra illi l-intimat preżenta risposta fejn qal hekk:

"1. Illi fl-ewwel lok, l-esponent jirreferi għall-kuntratt ta' lokazzjoni vigenti bejn il-partijiet iffirmat fl-1 ta' Lulju 1980 u senjament jinvoka l-ewwel klawzola tal-istess kuntratt (mehmuz bħala Dok A mar-rikors promotur), li fih ad verbatim, il-partijiet kienu ftehmu illi l-kera tiġi imġedda minn xahar għal xahar 'until it dissolved by mutual agreement', u mhux kif skorrettement indikat fit-tielet paragrafu tar-rikors promotur. Għalhekk il-kuntratt jirrispekkja l-volonta' tal-kontrajenti – pacta sunt servanda – u t-talba għar-ripriza arbitrarja tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha;

2. Illi fit-tieni lok u mingħajr kull pregudizzju għas-suespost, m'huwiex assolutament il-każ illi r-rikorrenti għandha bżonn il-fond għal "dixxendent bid-demm tagħha", kif jirrizulta mit-talbiet tagħha precedent għar-rikors odjern, fejn ippretendiet żieda fil-kera mħallsa mill-esponent, għas-somma ta' elfejn Euro (€2,000) fix-xahar, kif jidher mir-risposta tal-konsulent leġali tal-esponent li fiha ċaħad tali talba permezz ta' korrispondenza datata it-12 ta' Novembru 2015 (annessa bħala Dok V1), kif ukoll għat-tieni darba, talbet illi l-esponent jiffirma kuntratt ġdid għal tlett (3) snin b'valur lokatizzju tas-suq illum, kif jidher mir-risposta tal-konsulent legali tal-esponent li fiha ċaħad tali talba permezz ta'

korrispondenza datata is-16 ta' Novembru 2015 (annessa bħala Dok V2). Għalhekk ukoll it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjez;

3. Illi mingħajr kull pregudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandha qabel xejn iġġib prova ċara u sodisfacjenti ta' min hu jew min hi d-dixxendent bid-demm tagħha;

4. Illi mingħajr kull pregudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandha diversi proprjetajiet oħra kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża li jistgħu jservu ta' dar fejn joqgħod jew toqgħod id-dixxendent bid-demm tagħha li sallum għadu jew għadha injota;

5. Illi mingħajr kull pregudizzju għas-suespost, dana l-Onorabbli Bord għandu jkun sodisfatt mir-riċerki annessa bħala Dok C mar-rikors promotur stess, illi l-esponent m'għandhux dar oħra fejn joqgħod li tgħodd għall-mezzi tiegħu għal dak li huwa wisa' u għal dik li hija sura u li tkun qrib għax-xogħol tiegħu. L-esponent umilment jirrileva illi l-fond ossija appartament li sar riferenza għalih fid-9 paragrafu tar-rikors promotur, huwa l-uffiċċju tal-esponent u għalhekk (1) ma jistax juzah għall-abitazzjoni u (2) ma tezisti l-ebda proprjeta' alternattiva oħra qrib il-post tax-xogħol tiegħu daqs kemm hu l-fond mertu tal-proċeduri odjerni;

6. Illi mingħajr kull pregudizzju għas-suespost, ser jirriżulta ampjament waqt it-trattazzjoni tal-kawża illi r-rikorrenti għandha djar oħra tajbin għall-għajxien għad-dixxendent injot tagħha u għalhekk l-aggravju jkun ferm agħar f'każ li

dana l-Onorabbli Bord jilqa' t-talba għar-ripreza tal-fond milli jekk jiġi miċħud kif qed jitlob l-esponent;

7. Illi mingħajr kull pregudizzju għas-suespost, l-allegazzjonijet magħmula mir-rikorrenti ġew respinti ċarament u ripetutament permezz ta' ittri legali (kopja annessa bħala Dok V1, V2 u V3) u għalhekk l-esponent m'għandux ibagħti l-ebda spejjeż għal-proċeduri odjerni;

8. Salv eċċezzjonijet ulterjuri permessi mill-Liġi.

9. Bl-ispejjez."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tad-19 ta' Novembru 2018.

Ra illi l-intimat ma prezenta l-ebda nota ta' sottomissjonijiet minkejja t-terminu koncess u minkejja li fis-seduta precedenti tad-29 ta' Jannar 2019, stante li tali terminu kown ghadu ghaddej (in-notifika tan-nota tar-rikorrenti saret fl-10 ta' Jannar 2019: riferta fuq in-naha ta' wara ta' folio 172 tal-process), il-Bord kien issospenda l-prolazzjoni tas-sentenza.

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

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

It-talbiet u l-eccezzjonijiet fil-qosor

Illi f'din il-kawza **r-rikorrenti qeghda titlob** (1) ir-ripreza tal-fond u (2) l-izgumbrament tal-intimat, u dan minhabba (a) r-rikorrenti tat lill-intimat avviz ta' terminazzjoni fit-13 ta' Ottubru 2015 li l-kirja ma kinitx ser tiggedded b'effett mill-01 ta' Novembru 2015 u dan stante li l-kirja kienet tiggedded xahar b'xahar wara li skada t-terminu originali taghha ta' sentejn (u dan skond kif jistipula l-kuntratt ta' kera), (b) ir-rikorrenti tghid li ghandha bzonn il-fond hi ghal dixxendent taghha, u (c) l-intimat ghandu appartament iehor fl-istess blokk u jista' facilment jghix fih, apparti diversi proprjetajiet ohra.

L-intimat jeccepixxi illi (1) l-kuntratta tal-kera jghid "until it is dissolved by mutual agreement" u pacta sunt servanta, (2) mhux minnu li r-rikorrenti ghandha bzonn il-fond u ghandha ggib prova ta' min hu/hi d-dixxendent bid-demm taghha, (3) ir-rikorrenti ghandha diversi propjeta ohra ghal tali dixxendent, (4) mir-ricerki tal-intimat jirrizulta li l-intimat m'ghandux dar ohra fejn joqghod li tghodd ghall-mezzi tieghu ghal dak li huwa wisa' u ghal dak li huwa sura u li tkun qrib ghax-xoghol tieghu u l-fond adjacenti huwa l-ufficcju tieghu, (5) Stante li r-rikorrenti ghandha djar ohra tajbin ghad-dixxendent taghha l-aggravju tal-intimat ikun ferm aghar minn tar-rikorrenti jekk it-talba taghha tigi accettata u (6) il-pretensjonijiet tar-rikorrenti gew respinti repetutament u ghalhekk l-intimat m'ghandux ibati l-ispejjez tal-prezenti procedura.

Principji Legali u Gurisprudenza applikabbli ghall-kaz

L-artikolu 1532 (1) (a) tal-Kap 16 jiddisponi:

"Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew cirkostanzi li jistghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri, ghandhom jigu mharsa r-regoli li gejjin:

(a) Il-kiri ta' bini jew ta' haga mobbli jitqies maghmul ghaz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera, jigifieri ghal sena, jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fis-sena, ghal xahar, jekk il-kera jkun gia miftiehem tant fix- xahar; ghal gurnata, jekk ikun gie miftiehem tant kull jum:

- omissis -

(2) "Id-dispozizzjonijiet tas-subartikolu (1) ma jghoddux ghall-kirja ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u fond kummercjali li tigi fis-sehh wara l-1 ta' Jannar 2010."

Il-ligi, taht **l-Artikolu 1526 tal-Kodici Civili**, tistipula wkoll b'mod car li l-kiri ta' haga mobbli jew immobbli, hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta' haga, ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem, din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha.

Il-ligi tistipula wkoll b'mod car li l-kiri ta' haga mobbli jew immobbli, hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta' haga, ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem, din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha. (L-Artikolu 1526 tal-Kodici Civili).

Ftehim ta' Kera ghandu jkun ghall-perjodu definit

Il-principju relattiv u applikabbli ghall-kawza in ezami huwa li f'kaz ta' kirja li tiggedded awtomatikament ghal zmien indefinit a xelta tal-inkwilin, allura l-patt relattiv ghandu jitqies null ghax kontra l-ligi. L-intimat fil-kaz in ezami jrid jghid illi il-"by mutual agreement" fil-kuntratt tal-kera jfisser li l-ebda parti ma tista' tittermina l-kirja wahedha. Dan l-argument pero ma jregix (1) ghaliex dak l-istess kuntratt

ta’ kera fl-istess kundizzjoni jipprovdi wkoll kif tista’ tigi terminata l-kirja billi jkompli fl-istess kundizzjoni “by anyone of the parties giving one month notice to the other according to law.” u cioe’ b’avviz moghti zmien xahar qabel l-iskadenza tal-kera li jkun imiss u (2) skont il-ligi ftehim ta’ kera ghandu jkollu z-zmien tal-kera definit u (3) fejn iz-zmien ma jkunx definit mill-partijiet il-ligi tipprovdi mekkanizmu kif jigi stabbilit tali zmien.

Jigi senjalat li kif jirrizulta minn dak deciz mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Busuttil v. Meadows,** (4 ta’ Lulju, 2008) ccitata fl-imsemmi sentenza fl-ismijiet Santillo v Axisa :
“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.”

Dan l-istess principju gie kkonfermat f’sentenzi ohra fosthom **“HSBC Bank Malta plc vs Simon Schembri et**” deciza mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri fil-25 ta’ Marzu 2015 fejn inghad hekk:

“Illi huwa principju ta’ dritt illi kull kirja jrid ikollha terminu; kirja biz-zmien indefinit mhux permess. Il-ligi, fil-fatt, fl-Artikolu 1526 tal-Kodici Civili, tiddefinixxi kirja bhala l-ghoti ta’ tgawdija ta’ xi haga “ghal zmien miftiehem”.
“...illi l-kirja mertu tal-kawza hija kirja maghmula wara l-1995 u kwindi ma tgawdi l-ebda protezzjoni, jikkonsegwi allura illi 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.” (artikolu 1536 u 1537 tal-Kodici Civili).

Illi m'hemmx dubju li fil-kaz in ezami, l-atturi taw il-congedo lill-intimat. Skond l-artikolu 1568 tal-Kodici Civili:

"Izda, ghal dak li hu bini, meta z-zmien tal-kiri hu prezunt kif jinghad fl-artikolu 1532, il-kiri ma jispiccax bl-eghluq taz-zmien kemm-il darba sid il-kera ma jghtix avviz lill-kerrej, jew dan lil dak, mill-anqas xahar qabel, jekk iz-zmien prezunt ghall-kiri hu ghal sena, jew hmistax-il gurnata qabel, jekk dan iz-zmien hu ghal anqas minn sena."

Illi jirrizulta li b'zewg ittri ufficjali datati 18 ta' Ottubru 2011 (Dok G) (a folio 32 tal-proċess) u s-16 ta' April 2012 (dok H) (a folio 33) taw il-'congedo' lill-intimati aktar minn hmistax-il gurnata qabel l-iskadenza tal-kirja fit-12 ta' Gunju 2012 li gharrfithom li l-lokazzjoni odjerna tiskadi fit-12 ta' Gunju 2012, u ghaldaqstant, il-kirja ntemmet.

Dan il-hsieb gie espress elokwentement mill-Qorti tal-Appell fil-kaz fl-ismijiet **Joseph Preca pro et noe v Victor Reginiano et.** (28 ta' Marzu 2014):-

"il-kwistjoni hi illi l-kiri hu kuntratt, fi kliem l-art. 1526 tal- Kodiċi Ċivili, għal 'żmien miftiehem' (espressament jew impliċitament fl-1986, meta sar il-ftehim de quo; bilfors espressament illum) u ma jistax ikun 'miftuħ' jew għal dejjem. Aktar ċar huwa t-test ingliż tal-Art. 1526: il-kiri għandu jkun 'for a specified time'. Żmien li jista' jiġġedded indefinitivament minn għaxar snin għal għaxar snin ma jistax jitqies żmien determinat. "... ... ...hija ħaġa ċerta li l-kuntratt ta' lokazzjoni huwa essenzjalment ta' natura temporanja, u għalhekk kwalunkwe patt li bih iż-żmien ikun jew jista' jkun perpetwu huwa radikalment null, għaliex dak il-patt ikun qiegħed imur kontra l-essenza ta' dan il-kuntratt."

F'dan il-kaz saret referenza wkoll ghall-gurisprudenza citata fil-kaz Santillo vs Axisa et imsemmi hawn fuq, u specifikament ghall-kaz "The

Vintage Co. Ltd. Vs Kummissarju tal-Pulizija" deciza mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri, fl-10 ta' Ottubru 2005, fejn gie ritenut:

"Qabel kull konsiderazzjoni ohra tal-kwistjoni centrali nvoluta, ma jistax ikun dubitat illi s-sottomissjoni tas-socjeta` appellanti, li l-ligi ma tippermettix lokazzjoni ghal perjodu indefinit hija 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."

Inghad ukoll fis-sentenza tal-Prim' Awla Qorti Civili tal-15 ta' Lulju 1904 fl-ismijiet **"Antonia 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 e` nullo e di nessun effetto essendo di essenza di quel contatto la determinazione del tempo per la durata della locazione."

Kif tghid is-sentenza fl-ismijiet **Iris Scott vs Alfred Borg** (App Inf 14/01/2002):

Il-qofol ta' dawn id-disposizzjonijiet hu illi l-kiri ta' haga kellu necessarjament ikun ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem. Dan bil-fors u necessarjament ifisser illi z-zmien tal-kiri kellu jkun wiehed determinat bi ftehim u jekk ma jigix hekk determinat kien bil-fors ex lege determinabbli bil-mod definit fil-ligi u cioe' fl-artikolu 1532 appena citat. Ma setax ikun kontemplat kuntratt ta' kiri ghal zmien indefinit.

Fejn ikun hemm indefinit ghax il-partijiet ma jipprovdux x'kellu jkun iz-zmien specifikat tal-kirja, kienet awtomatikament tissupplixxi l-ligi billi

tiddetermina z-zmien skont il-hlas tal-kera dovut jew skont l-uzu. - omissis – It-terminu ghall-kirja kellu necessarjament jirrizulta jew millftehim kif jirrizulta espressament jew mill-intenzjoni cara tal-kontraenti jew fin-nuqqas tal-ftehim b'dak li tipprovdi l-ligi.

Illi mela allura dan ifisser li ligi stess, fil-kaz li ma jkunx hemm terminu miftiehem, (haga li ma tirrizultax f'dan il-kaz) tissupplixxi hija ghall tali zmien b'dak li hemm provdut fl-artikolu 1532 tal-Kap. 16 u ghalhekk jirrizulta li l-Ligi tipprovdi ghall kull eventwalita' b'mod li l-aktar haga importanti hija li l-Ligi taghti aditu lill dak li jiftehmu l-partijiet dwar kuntratt ta' kera sal-punt li anke jekk il-ftehim setgha ma hasibx ghall terminu preciz il-ligi tipprovdi hija ghall-istess ghaliex il-konsiderazzjoni principali li ghamlet il-Ligi huwa favur li ssalva l-ftehim bejn il-partijiet.

Dan iwassal ghalhekk ghal dik li tipprovdi l-iskrittura tal-kera cioe li l-kera kienet tithallas xahar b'xahar u ghalhekk skont l-artikolu 1532(1) tal-Kap. 16, l-istess kirja kienet tigi mgedda ghaz-zmien tal-hlas ta' kull rata ta' kera bil-mod kif mahsub fl-artikolu 1536(1) tal-Kap. 16. F'dan il-kaz il-kirja kienet tiggeded kull xahar jekk il-partijiet jew xi wiehed minnhom ma jurix intenzjoni mod iehor."

Hekk gie deciz ukoll fil-kawza Nazzareno Fenech u John Vella vs Carmelino Borg, Appell deciz fl-24 ta' Ottubru, 2018, fejn dik il-Qorti qalet hekk:

" .....jirrizulta illi l-kwistjoni kollha tirrigwarda l-iskrittura tal-kera bejn l-awtur tal-rikorrenti u l-intimat qua inkwilin datata 18 ta' Frar 2000 (fol. 2 tal-process tal-Bord). Il-klawsola in kontestazzjoni hi dik enumerata 2 fl-istess skrittura fejn jinghad testwalment 'ghal zmien indefinit'.

Din il-kirja ta' garage ghal skop kummercjali saret fis-sena 2000 cioe wara l- emendi fil-ligi tal-kera bl-Att X tal-2009. Japplikaw ghalhekk id-disposti tal-Kap. 16 ghal din il-kirja li fl-artikolu 1526 jirrikjedi ad validitatem li jkun hemm kunsens ad idem 'ghal zmien miftiehem' u b'kera miftiehem' (ara f'dan is-sens De Tigne Shopping Complex vs Manuel Borg et, App Inf 04/10/2011). Il-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza appellata qies illi l-klawsola taz-zmien tal- kirja ma setghetx tittiehed f'izolazzjoni izda riedet tigi interpretata fl-assiem tal- ftehim. Din il-Qorti tqis illi l-gurisprudenza hi kostanti fejn jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-kuntratti ghaliex l-artikolu 1002 tal-Kap. 16 jistablixxi li meta l-kliem tal-konvenzjoni mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu taz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni.".

Il-kawzali tal-Bzonn tas-Sid

Issa l-Qrati taghna ppronunzjaw ruhhom kemm-il darba fil-materja in kwistjoni, b'dan illi hemm sensiela ta' sentenza illi jiddeskrivu l-bzonn rikjest sabiex talba simili tigi milqugha.

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-28 ta' Mejju 1962 (App Civili) fl-ismijiet **Anthony Saliba vs Mary Caruana,** kienet irriteniet illi "........ il-kelma requires tindika bzonn, mhux semplici xewqa jew preferenza .... jehtieg illi jigi ppruvat grad ragjonevoli ta' bzonn." Certament fil-kaz odjern dan ma jirrizultax, anzi jirrizulta, kif ser jinghad aktar 'il quddiem, li dan huwa proprju kaz ta' xewqa jew preferenza.".

"Illi rikorrenti trid tifhem pero' illi mhuwiex permess li wiehed jitlob ripreza ghal din ir-raguni fuq semplici xewqa jew preferenza (**Wisq**

Reverendu Kanonku Dun Guzepp Zammit vs Francis Gatt – Appell Civili – 4/2/85).”.

Illi inoltre lanqas m’hu permissibbli li wiehed jitlob ir-ripreza ta’ fond meta hemm involuti fondi ohra li jghoddu ghal min qed jaghmel dik it-talba. F’dan ir-rigward il-Qrati taghna gja kellhom okkazjoni jippronunzjaw ruhhom. Fil-kawza fl-ismijiet **Perit Joseph Agius Bonello vs Evelyn Magri,** deciza minn din il-Qorti fl-20 ta’ Ottubru 1986 (App. Civili), il-Qorti kellha sitwazzjoni identika quddiemha, fejn minn kien qed jitlob ir-ripreza ta’ fond kellu fond iehor aktar vicin u aktar adattat ghall-bzonnijiet tieghu. Fic-cirkostanzi l-Qorti rriteniet illi gjaladarba kien jezisti dan il-fond, ma setghetx takkorda r-rilaxx tal-fond mitlub. Isegwi illi t-talba ghar-ripreza tal-garaxx de quo mhix gustifikata, appuntu ghaliex l-appellata ghandha garaxx iehor li jghodd aktar ghaliha.”.

Illi huwa wkoll stabbilit illi ghalkemm mhux mehtieg illi minn qed jitlob ir-ripreza ghall-uzu personali, jew tal-familja tieghu, jrid jipprova necessita assoluta, madankollu jrid juri grad ragjonevoli ta’ bzonn, sabiex tirnexxi l-azzjoni tieghu (Wisq Reverendu Kanonku Dun Guzepp Zammit vs Francis Gatt – Appell Civili – 4/2/85 u Perit Joseph Agius Bonello vs Evelyn Magri – Appell Civili – 20/10/86). Jigi sottomess illi l-bzonn tal-fond huwa rifless fl-uzu li jsir mill-fond mitlub.

In oltre il-bzonn irid ikun wiehed attwali u reali, kif gie ritenut li ghandu jkun fis-sentenza **Antonia Cini et vs Maria Assunta Farrugia et** 27/5/87 – Appell Civili.

F’kazijiet simili ta’ talbiet ghar-ripresa ta’ fond mikri bbazati fuq il-bzonn tas-sid jew ta’ membri tal-familja tieghu, il-Bord irid qabel xejn jezamina x’tip ta’ bzonn huwa dak reklamat mis-sid u jekk dan, skont il-

ligi, jikkwalifikahx li jiehu lura l-fond mikri. Gie stabbilit mill-gurisprudenza lokali in materja illi: "Il-kliem 'ikun irid' fil-Kap. 69 jimplika grad ragonevoli ta' bzonn u mhux semplici xewqa jew preferenza. Huwa veru li s-sid li jkun irid jiehu lura l-pussess tal-fond jinhtieglu jipprova grad ragonevoli ta' bzonn, izda ma jfissirx li huwa mehtieg jipprova necessita' assoluta."

Ri-affermat dan bhala principju ta' dritt in materja tal-bzonn u tal-valutazzjoni tieghu, ukoll fil-kaz ta' fond ghall-villeggjatura, anke jekk talvolta fi grad anqas, sid il-fond li jkun jridu ghal uzu tieghu jehtieglu jipprova li dan il-bzonn tieghu mhux sempliciment "xewqa" jew "preferenza" imma "htiega", anke jekk mhux assoluta. Ara **"Anthony Saliba -vs- Mary Caruana",** Appell, 28 ta' Mejju 1962. Prova din li, kif issokta jinghad anke ghal kaz ta' post ta' villeggjatura, "kellha tkun kredibbli u attendibbli" ("**Anthony Cauchi et -vs- Joseph Busuttil et"**, Appell mill-Bord li Jirregola l-Kera, 2 ta' Gunju 2000);

Predominantement, pero` "il-bzonn irid ikun ragonevoli u mhux rizultat ta' xi pretest jew kapricc da parti tas-sid" ("**Carmelo Aquilina -vs- Joseph Baldacchino**", Appell, 21 ta' Ottubru 1988).

Provi

Ir-rikorrenti xehdet permezz ta' affidavit a folio 85 u 86 tal-process. Hija spjegat li ghandha bzonn il-fond ghan-neputija taghha Katrina Cassar li tinsab tistudja barra minn Malta u ma hiex f'posizzjoni li tidhol ukoll fi spejjez ohra finanzjarji biex tixtri post fejn tghix la darba tispicca l-istudji taghha, stante li hi bi hsiebha tirritorna lura Malta immedjatament appena tispicca l-istudji taghha.

Ir-rikorrenti prezentat wkoll mar-rikors promotur, a folio 7 sa 69 tal-process, ir-ricerki tal-intimat ghas-snin mill-elfejn u sitta (2006) sal-elfejn u hmistax (2015) minn fejn jirrizulta li huwa proprjetarju ta' diversi fondi ohra, uhud minnhom residenzjali u uhud minnhom hwienet.

Ir-rikorrenti ressqet bhala xhud taghha lill-istess **intimat.** L-intimat ikkonferma l-istess ricerki stante li kkonferma li ghandu diversi proprjetajiet. Mhux biss izda mistoqsi x'jaghmel bihom jikkonferma wkoll li jikrihom, b'kirjiet li jvarjaw minn hames mitt Ewro (€500) fix-xahar sa elf Ewro fix-xahar, u proprjetajiet ohra bil-ghaxar Ewro (€10), hmistax il-Ewro (€15) u ghoxrin Ewro (€20) kuljum. L-intimat rega' xehed a folio 111 sa 115 tal-process fejn ikkonferma li ilu jinnegozja fil-proprjeta' sa mill-1981 u li huwa jixtri l-proprjeta' biex jikriha u jekk tigih okkazjoni anke jbiegh.

Xehdet ukoll bl-affidavit **Katrina Cassar** a folio 110 tal-process li kkonfermat li prezentament qeghda tistudja barra, taghmel xoghol darba f'gimgha baby-sitting part-time, tghix bl-istipendju u mix-xoghol li taghmel fis-sajf u bl-ghajnuna li jaghtuha l-genituri taghha u ghalhekk mhix f'posizzjoni li tfaddal sabiex x'hin tispicca l-istudji u tigi lura Malta tkun tista' tixtri post fejn tghix. Tghid li Malta waqt il-vaganzi u s-Sajf tqattghu kollu Malta.

Xehed ukoll **Quentin Tanti**, rapprezentant tal-Awtorita ta' Malta dwar it-Turizmu a folio 121 sa 127 tal-process, li esebixxa ukoll licenzja fuq il-fond Pasha Kebab House mahruga mill-imsemmija Awtorita' f'isem l-intimat.

Minn naha tieghu **l-intimat** ressaq bhala provi zewg pjanti a folio 131 sa 133, wahda tal-front elevation tal-appartament proprjeta' tieghu li huwa

jghid li juza bhala ufficcju mmarkata bil-kulur roza u tal-fond mikri lilu mmarkata bil-kulur blu car markata Dok X1 u l-ohra li turi t-tqassim intern tal-imsemmija propjetajiet markata Dok X2.

Huwa pprezenta wkoll l-affidavit tieghu a folio 135 sa 139 tal-process, fejn prattikament huwa rega' tenna dak li eccepixxa fir-risposta tieghu, ta l-ispjegazzjoni tieghu ta' kif saret il-kirja, spjega dwar xi proprjetajiet li jirrizultaw mir-ricerki tieghu u qal li ma jemminx li r-rikorrenti ghandha bzonn il-fond ghan-neputija taghha stante li r-rikorrenti kienet irrifjutat il-proposti tieghu biex jixtri l-imsemmi fond minn ghandha. Tenna li hu jrid li l-fond fejn jghix ikun qrib ix-xoghol tieghu.

In kontro-ezami, huwa kkonferma li ma jafx xi tfisser pacta sunt servanda, minkejja li qal dan il-kliem bil-gurament tieghu. Ikkonferma li ghandu bzonn li r-residenza tieghu tkun qrib il-post tax-xoghol tieghu. Mistoqsi ghalfejn il-fondi residenzjali li ghandu mikrija tas-Sliema mhumiex ukoll tajbin ghalih, jghid li ghalih mhumiex tajbin izda dawn huma mikrija lil terzi bhala terzi u ghalhekk huma tajbin ghan-nies u minnhom huwa jdahhal elfejn u tmien mija u hamsin Ewro (€2,850) fix-xahar. Jghid illi pero' l-kera tal-fond mikri lilu fl-opinjoni tieghu ghandha tkun ta' sitt mitt Ewro ghaliex hija residenzjali. Rinfaccjat li r-rikorrenti ma talbitux elfejn Ewro (€2,000) kera fix-xahar izda danni fix-xahar, huwa ma wegibx.

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord

Illi mill-provi prodotti mir-rikorrenti, r-rikorrenti pruvat sodisfacentament illi hija ghandha bzonn l-imsemmi fond u ghandha bzonnu sabiex tghix fih in-neputija taghha Katrina Cassar. Din il-prova kemm bix-xhieda tal-istess rikorrenti u bix-xhieda tal-istess Katrina Cassar ma giet ribattuta bl-ebda mod mill-intimat. Mill-istess xhieda

jirrizulta wkoll illi tali bzonn huwa reali u attwali u huwa kaz ta’ htiega u mhux xewqa jew preferenza.

Da parti tal-intimat jirrizulta illi huwa ghandu diversi proprjetajiet fejn jghix, inkluz appartament adjacenti ghall-istess fond mikri illi huwa niffed mal-istess fond mikri lilu. Huwa jghid li dan l-appartament huwa juzah bhala ufficcju. Izda l-intimat ma gab l-ebda prova dwar dan. La gab prova tax-xoghol li jghid li jaghmel minn dan l-ufficcju, la gab prova li turi li fil-fatt huwa ghadu jahdem, la gab prova li huwa ghadu licenzjat biex jahdem, la gab prova li huwa ghadu registrat li jahdem, lanqas gab prova ta’ xi impjegati li jista’ ghandu. Ma gab assolutament xejn biex juri li dan il-fond li huwa ghandu fl-istess blokk juzah bhala ufficcju, ghajr li jghid hekk fl-affidavit tieghu.

Huwa relevanti wkoll, illi meta huwa prezenta l-affidavit tieghu huwa kellu sebghin sena, eta’ li fiha persuna, generalment, tkun ilha snin li rtirat mix-xoghol. Illi ghalhekk kien aktar jinkombi lill-intimat illi jgib provi li huwa ghadu jezercita x-xoghol tieghu minn dak il-fond li jappartjeni lilu stess u jinsab adjacenti ghall-fond mertu tal-kawza. Aktar u aktar meta huwa qed iressaq ukoll l-eccezzjoni li huwa ghandu bzonn residenza vicin tax-xoghol tieghu. Izda l-intimat ma ghamel xejn minn dan.

In oltre, bir-rispett, minn tas-Sliema u Ta’ Xbiex, fejn l-intimat ikkonferma li ghandu xejn anqas minn tlett proprjetajiet ohra residenzjali mikrija lil terzi, sa Ta’ Xbiex stess fejn jinsab il-fond mertu tal-kawza okkupat mill-intimat, ma hemmx xi bahar jaqsam jew xi distanza ta’ sighat izda hemm biss distanza ta’ ftit minuti. Ghalhekk huwa jista’ facilment imur jghix f’wahda mill-imsemmija residenzi u fl-istess waqt ikun vicin il-post tax-xoghol tieghu.

L-intimat jghid ukoll li l-imsemmija residenzi mhumiex adattati ghall-mezzi tieghu pero la jghid ghaliex u lanqas igib provi dwar dan.

L-intimat jeccepixxi wkoll li r-rikorrenti ghandha propjetajiet ohra adattati ghan-neputija taghha izda hawn ukoll ma gab l-ebda prova dwar din l-eccezzjoni tieghu u ghalhekk din ukoll tibqa' biss allegazzjoni mhux sostnuta b'xi prova.

Illi ghalhekk, huwa car li l-bzonn li ghandha r-rikorrenti ghall-imsemmi fond jizboq bil-kbir il-bzonn li qed jivvanta l-intimat ghall-istess fond.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum. Spejjez a karigu tal-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur