BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 18/2020MV

Mary Sant (K.I. 527642M)

Vs

Paul Pace (K.I. 157561M)

Illum 2 ta' Mejju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat ta' Mary Sant (K.I. 527642M) ta' 215, Constitution Street, Mosta pprezentat fir-Registru ta' dawn il-Qrati nhar it-3 ta' Frar 2020 fejn ippremettiet:

> "Illi permezz ta' skrittura privata datata l-ewwel ta' Jannar elfejn u hmistax (01/01/2015), ir-rikorrenti kriet lill-intimat il-fond 22, Curate Schembri Street, Mosta u dan ghal perjodu ta' hames snin liema skrittura hi hawn annessa u mmarkata bhala Dok A;
>
> Illi minkejja li din il-kirja llum itterminat stante illi skada t-terminu ta' hames snin hekk kif kien miftiehem fil-ftehim

hawn fuq imsemmi l-intimat qed jopponi li jivvaka l-proprjeta' u dan minghajr l-ebda raguni valida

Illi minkejja li l-esponenti infurmat lill-intimat kemm permezz ta' ittra mibghuta nhar l-ewwel (1) ta' Awwissu 2019 liema ittra qed tigi annessa u mmarkata bhala Dok B fejn b'liema ittra infurmat lill-intimat illi l-kirja kienet ser tigi tterminata nhar il-31 ta' Dicembru 2019 kif ukoll permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 142/2020 liema ittra qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok C l-intimata naqas milli jivvaka tali proprjeta' u llum qed jokkupa tali post b'mod abbuziv u illegali

Illi sa fejn taf l-istess rikorrenti, l-intimat ma ghandu l-ebda difiza x'jaghti kontra t-talbiet taghha;

Ir-rikorrenti tiddikjara li taf bil-fatti suesposti personalment.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. Jiddecidi l-kawza skont it-talba bid-dispensa mis-smiegh tal-kawza a terminu ta' l-Artikolu 16A ta' l-ordinanza li Tirregola t-Tigdid ta' Kiri ta' Bini;

2. Jordna lill-intimat sabiex jizgombra mill-fond 22, Curate Schembri Street, Mosta u dan entro terminu qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jimponi.

U dan previ kull provvediment iehor li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xieraq u opportun.

Bl-ispejjez kontra l-intimat ingunt in subizzjoni.[1]"

Ra t-twegiba ta' Paul Pace (K.I. 157561M)[2] fejn eccepixxa:

"Illi l-azzjoni attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt;

Illi l-intimat rikonvenut ili juza l-fond in kwistjoni sa mis-sena 1992 u ghalhekk l-kirja kummercjali li huwa ghandu hija wahda protetta mill-ligi.

Illi l-iskrittura privata (annessa mar-rikors promutur bhala Dok A) hija fl-ewwel lok mhux kirja gdida imma varjazzjoni tal-kirja precedenti ta' natura kummercjali protetta u hija nulla u bla effett u dan stante li saret bi ksur tal-artikolu 15 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi in oltre, l-attrici kellha titlob il-permess tal-Bord ai termini tal-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jekk riedet awment fil-kera.

Illi in oltre l-istess skrittura wkoll ma setghetx issir skont l-artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi ghalhekk ukoll, l-intimat qieghed jiddeduci pretensjoni dwar dan fil-kontro talba hawn annessa

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

---

[1] A folio 1 u 2 tal-process
[2] A folio 23 tal-process

Ra l-kontro-talba ta' Paul Pace[3] fejn eccepixxa:

"Illi l-intimat rikonvenut jikri l-fond mertu ta' dawn il-proceduri permezz ta' kirja kummercjali u dan sa mis-sena 1992.

Illi l-kontendenti dahlu fi skrittura privata datata fl-01 ta' Jannar 2015 sabiex jvarjaw kirja kummercjali diga protetta bil-ligi.

Illi l-intimati rikonvenut iqis li din l-iskrittura tas-sena 2015 hija nulla u bla effett stante li saret bi ksur tal-artikolu 15 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi in oltre, il-kondizzjonijiet u pattijiet hemm kontenuti huma wkoll nulli, anke dawk li jirregolaw l-awment tal-kera.

Illi nel frattemp l-attrici rikonvenuta accettat il-kera aktar awmentata skont l-istess skrittura u dan meta l-istess skrittura hija nulla u bla effett.

Ghaldaqstant, l-intimat rikonvenjenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

1. Tiddikjara li l-iskrittura datata 1 ta' Jannar 2015 hija nulla u bla effett u dan stante li saret bi ksur tal-artikolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

[3] A folio 24 tal-process

2. Tiddikjara li l-attrici rikonvenuta hija debitrici tal-intimat rikonvenjenti u dan rapprezentanti kirjiet imhallsa b'valur aktar minn dak protett mill-ligi.

3. Tillikwida l-ammont hekk dikjarat b'konsegwenza tat-tieni talba.

4. Tordna l-attrici rikonvenuta thallas l-ammont hekk likwidat.

U dan taht dawk il-provvedimenti li jidhirlu xieraq u opportuni.

Bl-ispejjez u l-imghax skont il-ligi u l-attrici rikonvenuta in subizzjoni."

Rat ir-risposta guramanetat tal-attrici rikonvenuta Mary Sant[4] fejn eccepiet:

"Illi l-attrici rikonvenuta qed tipprezenta din l-umili risposta guramentata wara li hija rceviet kopja tal-kontro-talba tal-intimat rikonvenjenti u ghalhekk qed tghaddi biex tipprezenta din l-umili risposta.

Illi t-talbiet maghmula mill-intimat rikonvenut ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u dan peres illi l-partijiet effettivament kienu fthemu illi jaghmlu kuntratt ta' kirja gdida u dan ghamluh permezz tal-iskrittura ta' l-okazzjoni datata 1 ta' Jannar 2015 liema skrittura hija ezebita mar-rikors promutur bhala Dok A.

[4] A folio 26 tal-process

Illi filfatt u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta dan ir-rikors il-partijiet ma varjawx il-kirja datata 11 ta' Frar 1992 izda ftehmu li jaghmlu kirja gdida liema kirja kienet ghalhekk regolata permezz ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni datata 1 ta' Jannar 2015 u ghalhekk tali kirja ma hijiex wahda protetta mil-ligi liema fatti gew accettati mill-partijiet tant illi l-istess intimat rikonvenjenti kien aderixxa mal-obbligi tieghu bhala inkwilin skont l-istess skrittura ta' lokazzjoni. Illu huwa biss issa li l-istess skrittura ta' lokazzjoni skadiet illi l-intimat rikonvenjenti qed jipprova jaghmel min kollox sabiex mhux biss jibqa' jzomm il-pussess tal-istess fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi minghajr pregudizzju ghas suespost u f'kaz biss illi din l-Onorabbli Qorti tikkunsidra li l-lokazzjoni datata l-1 ta' Jannar 2015 hija biss varjazzjoni l-intimat rikonvenjenti ma hu dovut jithallas xejn min ghand l-attrici rikonvenjentia anzi huwa l-intimat rikonvenjenti li qaghad moruz fil-pagament tal-kera.

Illi ghalhekk it-talbiet tal-intimat rikonvenjenti huma infondati kemm fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez."

Ra d-dokumenti u l-atti kollha prezentati.

Ra l-affidavits u ix-xhieda tal-partijiet.

Ra u qies il-provi u dokumenti kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Din il-vertenza bejn il-partijiet tirrigwarda l-fond numru 22, Triq Kurat Schembri, Mosta. Il-konvenuta tiddikjara li wara l-ftehim tal-1 ta' Jannar 2015, fl-1 ta' Awwissu 2019 l-intimat kien intalab jivvaka mill-proprjeta' imsemmija pero' baqa' inadempjenti.[5] Fil-15 ta' Jannar 2020 kienet ukoll intbaghtitlu ittra ufficjali pero' giet ukoll injorata mill-intimat.[6] Hija ssostni ukoll li kellha bzonn il-fond biex tghix fih.

Minn naha l-ohra l-intimat jiddikjara li hu ilu jghix fil-fond de quo minn ferm qabel l-1 ta' Jannar 2015 u ilu jghix hemm mill-1992. Ghaldaqstant, il-kirja tieghu hija protetta bil-ligi. Jikkontendi li l-iskrittura tal-01 ta' Jannar 2015 ma hija xejn hlief estensjoni tal-kirja protetta fejn hemm miftiehem rata gdida tal-kirja kummercjali (ufficcju/store)[7]. Hu ghamel kontro-talba fejn fiha qed jitlob ir-rifuzjoni tal-hlas zejda tal-kirja peress li jiddikjara li huwa hallas ammonti zejda ladarba l-iskrittura ta' Jannar 2015 kienet wahda illegali ghax tmur kontra d-dettami tal-ligi.

Provi

Xehdet **Mary Sant** permezz ta' affidavit datat 3 ta' Frar 2020 fejn spjegat li hija kienet kriet il-fond mertu tal-kaz flimkien ma' zewgha li gie nieqes fit-8 ta' Mejju 2017. Skont ir-rikorrenti l-kirja kienet ta' mija u hamsin Ewro (€150) fix-xahar ghal hames (5) snin li bdiet fl-1 ta' Jannar 2015. Tghid li dan il-fond ghandha bzonnu ghaliha personali u li kienet infurmat b'dan lill-intimat fl-1 ta' Awwissu 2019. Hija kienet talbitu c-cwievet

---

[5] A folio 7 tal-process.
[6] A folio 9 tal-process.
[7] A folio 6 tal-process.

diversi drabi pero' dejjem irrifjuta u qalilha li l-kirja f'postijiet ohra kienet oghla. Tghid l-attrici li l-intimat ghadu jokkupa l-fond sal-gurnata tal-lum.[8]

Xehdet **Mary Sant** ukoll permezz ta' affidavit f'aktar dettal nhar it-18 ta' Novembru 2020.[9] Filwaqt li tikkonferma dak li diga' inghad tghid li t-talba ghar-ripresa tal-fond saret verbalment f'Novembru 2018 peress li kellha bzonnu ghax hdejn l-abitazzjoni taghha kien qed isir l-izvilupp. Kien jghidilha li jekk isib post iehor fejn jikri kien ser jikri. Fil-fatt tikkonferma li kienet marret tkellmu ma' bintu u rega' qalilha l-istess. Tiddikjara li hu ma zammx mal-kuntratt li kien sar wara kollox fuq it-talba tieghu. Jghid li l-attitudni tas-Sur Pace kienet dejjem abuziva fil-konfront taghha u sahansitra mar jaghmel rapport falz ghand il-Pulizija. Hija taghlaq billi tghid li kienet sorpriza ferm li l-intimat ma zammx kelmtu u ghaldaqstant ma hallhiela l-ebda triq ohra hlief li tiftah dawn il-proceduri.

Xehdet **Anna Maria Sant** permezz ta' affidavit fl-1 ta' Marzu 2020[10]. Tghid li hija bint ir-rikorrenti u involviet ruhha peress li kienet qed taraha inkwetata. Tghid li hija ma xtaqitx iggedded il-kuntratt meta kien ser jiskadi ghax xtaqet tghix fih hija stess. Tghid li hija kienet marret ma' ommha fid-19 ta' Settembru 2019 fejn wara li tkellmu qalilha biex tghaddilu kopja tal-kuntratt ghax ma kienx jaf x'fih. L-intimat beda jirrabja meta wrietu l-karta li kienet baghtitlu biex johrog u lanqas biss indenja ruhu jaraha. L-intimat qalilha li jekk trid tista' tiehdu l-Qorti ghax hu ghandu tifla avukat.

[8] A folio 8 tal-process.
[9] A folio 30 tal-process.
[10] A folio 36 tal-process.

Xehed **Joseph Sant** permezz ta' affidavit datat l-01 ta' Marzu 2020 fejn ikkonferma li huwa iben ir-rikorrenti u jaf li ommu tikri l-fond lill-intimat.[11]. Jispjega li hu kien iltaqa' mal-intimat fl-4 ta' Jannar 2020 meta kien ma' ommu u ohtu Esther. Huma kellhom jiltaqghu quddiem il-fond mal-intimat pero' dan wara baghat SMS lill-ommu u ma tfaccax. Hu kien cempillu lill-intimat u wara ftit minuti tfacca pero'. Il-fond infetah mis-Sur Pace u kien mimli daqs bajda u allura kkonkludew li ma kellux intenzjoni li johrog minn hemm. L-intimat sostna li ladarba ma sabx post alternattiv huwa kien ser jibqa' hemm u qatt ma sostna xejn fuq il-kuntratt. Fl-ahhar nett jikkonkludi li l-intimat talbu biex jibda jikkomunika mieghu pero' huwa ghamilhielu cara li l-fond kien ta' ommu u hija tiehu d-decizjonijiet. Minn dak in-nhar 'l hawn is-Sur Pace qatt ma avvicinah.

Xehdet **Carmen Vella** bint ir-rikorrenti permezz ta' affidavit datat 1 ta' Marzu 2020.[12] Tispjega li f'Ottubru 2019 ommha kienet talbitha biex tmur maghha u tkellem lill-intimat. Dan peress li l-intimat kien talabha biex taghtih kopja tal-kuntratt u hija bdiet thossha intimidata. Ommha talbitu biex ibattal il-fond, ihallas il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma pendenti u jaghtiha c-cavetta meta l-kirja tiskadi. L-intimat ma accetta xejn minn dan u beda jghid li ma sabx post iehor. Tghid li ommha kellha bzonn il-fond. Hija indunat li l-intimat ma kellu l-ebda intenzjoni jhalli l-fond u meta telqu kienu iddisgustati bl-attitudni tieghu. Tiftakar li fil-bidu ta' Jannar 2020 hija u ommha kienu marru jkellmu lill-intimat imma huwa beda jghaddihom biz-zmien. Ziedet tghid li ommha kienet ilha tistenna lill-intimat johrog minn fond minn meta miet misserha f'Mejju 2017 ghax riedet tirrangah u toqghod hija fih. Dan ghaliex li issa li kienet qed tghix wahidha ma kellhiex ghalfejn toqghod fil-fond originali taghha ghax kien kbir wisq. Tghid li waqt din l-okkazzjoni hija u l-intimat bdew jghollu

[11] A folio 38 tal-process.
[12] A folio 40 tal-process.

lehenhom u mart l-intimat qaltilhom biex johorgu ‘l barra mill-hanut. Tiftakar li ommha kienet cemplitilha ftit wara u qaltilha li kien cemplilha Spettur ghax kien wasal rapport li kienu ghamlu xi storbju fil-hanut u wissihom biex ma jmorrux ‘l hemm aktar. Fil-fatt hekk ghamlu.

Xehdet **Mary Sant in kontro ezami** waqt is-seduta tad-19 ta’ Novembru 2021 fejn tghid li taqbel li l-intimat ilu jghix hemm ghal hafna snin.[13] Tghid li ma ghandhiex ktieb tal-kera mill-1992 u kien jinkera hamsin Lira Maltin fix-xahar. Taqbel ukoll li mill-1992 sal-lum ic-cavetta ghadha f’idejn l-intimat. Tghid li dahlet biss xi sentejn ilu minn dan iz-zmien kollu. Taqbel li ziedu l-kera xi haga zghira xi darbtejn jew tlieta.

Ri-ezaminata tghid li huma kienu ghamlu kuntratt li kien jiskadi fl-2019. Hija certa minn dan.

Xehed permezz ta’ affidavit **Paul Pace** fit-8 ta’ Marzu 2020 fejn ikkonferma l-kirja tal-1992 u li din kienet ta’ elf, mitejn, hamsa u sebghin Ewro (€1275.33) fis-sena.[14] Jghid li matul iz-zmien kienet talbitu zieda u qablu li jizdied ghal elf tlett mija u sebgha u disghin Ewro u tnejn u sittin centezmu (€1397.62) fis-sena u mill-1 ta’ Jannar 2015 beda jhallas elf u tmien mitt Ewro (€1,800) fis-sena. Dwar iz-zieda tal-ahhar jghid li taghtu skrittura u minghajr ma ha parir iffirmaha. Jghid li beda jircievi ittri biex johrog u meta rcieva l-kawza kkontestaha u barra minn hekk qed jitlob rifuzjoni tal-kera mhallsa zejda. Jghid li hu ghandu bzonn dan il-mahzen ghax ma ghandux fejn izomm l-istock tal-*istationery*.

Xehed rega’ bil-gurament l-intimat Paul Pace waqt is-seduta tat-12 ta’ Lulju 2022 **in kontro-ezami**[15]. Huwa qabel li ffirma l-kuntratt tal-1 ta’

[13] A folio 45 tal-process
[14] A folio 50 tal-process
[15] A folio 60 tal-process

Jannar 2015. Jghid li dakinhar ma kienx konxju li l-ftehim kien ghal hames snin. Jaqbel li kienet ikkuntatjatu qabel dan il-ftehim li ma kinitx ser iggeddidlu l-kirja. Jispjega li skont il-parir li nghata l-kirja originali kienet dik tal-11 ta' Frar 1992 u l-ohra kienet estensjoni. Jghid li l-parir legali hadu wara u mhux qabel ma ffirma. Jghid li wara li ma acettatx aktar il-kera huwa pogga cedola l-Qorti.

Ri-ezaminat jghid li skopra d-dokument il-gimgha l-ohra ghax in-Nutar Frans Micallef ma setax igibu u hu sabu mill-arkivji.

Fil-kontinwazzjoni tax-xhieda tal-intimat jikkonferma l-affidavit tieghu pero' ma jafx kemm hallas allegatament kera zejda.[16] Ma jiftakarx lanqas il-perjodu li tkopri c-cedola depozitata pero' jghid li kien ihallas bl-gholi.

Sar kontro-ezami ulterjuri f'liema jghid li l-kuntratt prezentat minnu huwa l-unika wiehed tal-1992 u ma hemmx karti mieghu pero' jghid li jista' jkun hemm dokumentazzjoni ulterjuri wara hames snin jew ghaxra pero' gurnata wara le.

Giet prezentata nota ta' Mary Sant fejn ipprezentat emenda fil-kuntratt datat 11 ta' Frar 1992 li jgib id-data 18 ta' Frar 1992.[17]

Ikkunsidra:

Il-Bord ser jibda billi jikkunsidra l-eccezzjoni mressqa mill-intimat illi l-kuntratt tal-2015 huwa null:

Il-Bord iqis li s-segwenti artikoli mill-Kodici Civili huma relevanti ghall-vertenza tal-interpretazzjoni tal-kuntratt.

[16] A folio 68 tal-process.
[17] A folio 74 tal-process.

L-INTERPRETAZZJONI TAL-KUNTRATTI

1002. Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.

1003. Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet.

1004. Meta klawsola tista' tfisser ħaġa u oħra, għandha tiftiehem li tfisser dik il-ħaġa li biha jista' jkun hemm xi effett milli dik il-ħaġa li biha ma jista' jkun hemm ebda effett.

1005. Il-kliem li jista' jfisser ħaġa u oħra għandu jiftiehem fis-sens li l-iżjed jaqbel mal-oġġett tal-kuntratt.

1006. Dak li mhux ċar jitfisser minn dak li soltu jsir fil-lok fejn ikun sar il-kuntratt.

1007. Fil-kuntratti għandu jitqies li hemm il-klawsoli ta' użu, ukoll jekk ma jkunux ġew espressi.

1008. Il-klawsoli kollha ta' kuntratt jitfissru l-waħda bl-oħra, billi lil kull klawsola jingħata s-sens illi jidher mill-att kollu.

1009. Fid-dubju, il-konvenzjoni tiġi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni.

1010. Għalkemm il-kliem li bihom tkun imfissra konvenzjoni jkunu ġenerali, fil-konvenzjoni ma jidħlux ħlief il-ħwejjeġ li fuqhom ikun jidher li l-partijiet kellhom il-ħsieb li jikkuntrattaw.

………………………………………………………………
……………………

1531D.(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2010, jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.

(2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta'Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu: Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit.

L-artikoli relevanti tal-Kap 69 Ordinanza li tirregola tigdid tal-Bini tal-Kiri

"ħanut" tfisser fond mikri prinċipalment għall-bejgħ ta' oġġettijew merkanzija, bl-ingrossa jew bl-imnut, posta s-suq, ***maħżen*** *u fond b'liċenza għall-bejgħ ta' mbejjed u spirti jew ħwejjeġ ta' ikel jew ta' xorb, sala ta' ċine jew fond ieħor prinċipalment użat għal xi arti jew sengħa jew bħala każin.*[18]

12. Jekk il-fond ikun ħanut, sid il-kera ma jistax jieħu lura l-pussess tiegħu fiż-żmien li din l-Ordinanza tkun isseħħ, ħlief fil-każ imsemmi fl-artikolu 9(a) jew jekk il-fond ikun tal-Gvern jew amministrat minnu jew ikun xort'oħra meħtieġ mill-Gvern għal skop ta' utilità pubblika.[19]

---

[18] Definizzjoni ta' 'haunt' skond il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Sottolinejar tal-Bord.

[19] Art. 9 Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sidil-kera.

15. Pattijiet li jorbtu lill-kerrej għal kondizzjonijiet li huma fermanqas vantaġġjużi minn dawk mogħtija f'din l-Ordinanza, sew jekkdawn il-pattijiet ikunu ġew miftiehma qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 jewwara, għandhom jitqiesu nulli u mingħajr effett.

Ikkunsidra:

Fid-dikjarazzjonijiet taghha r-rikorrenti, ghalkemm donnu b'mod sussidjarju tishaq li hija ghandha bzonn il-fond ghaliha innifisha. Din id-dikjarazzjoni jsostnuha wkoll uliedha ghax bazikament jghidu li minhabba li wara l-mewt ta' missierhom id-dar fejn tghix ommhom kienet kbira, hija kellha bzonn il-fond *de quo* biex tirrangah u tabita fih hija minhabba li milli jidher dan kien izghar.

Il-Bord iqis illi minbarra li fl-atti ma hemmx provi tal-kobor tal-fond *de quo* u lanqas tal-fond fejn allegatament tabita l-intimata, li mdahhla sew fiz-zmien, l-argument tal-intimata ma jistax iregi.

L-artikoli relevanti ghal-Kap 69 fuq dan il-punt huma:

8.(1) Meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord…….

9(b) jekk sid il-kera jkun irid id-dar ta' abitazzjoni għal skop ta' abitazzjoni tiegħu nnifsu jew ta' kwalunkwe mill-axxendenti jew dixxendenti tiegħu, kemm jekk mid-demm jew bi żwieġ, u l-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej għandu dar oħra fejn joqgħod, b'titolu ta' proprjetà, li tkun raġonevolment tgħodd għall-mezzi tal-kerrej u tal-familja

tiegħu għal dak li hu daqs u stat ta' manutenzjoni, u li tkun qrib għax-xogħol tiegħu (jekk ikun jaħdem):

Iżda l-Bord għandu jikkonsidra wkoll proprjetajiet tal-kerrej li għalkemm ikunu fil-pussess jew detenzjoni ta' terzi, il-kerrej ikun jista' jirriprendi l-pussess tagħhom fil-qrib: Iżda wkoll il-Bord għandu jikkonsidra wkoll proprjetajiet li l-użu tagħhom ikun konċess lil terzi taħt kwalunkwe titolu ieħor inkluż kirja bl-iskop qarrieqi li jevadi l-effetti ta' dan l-artikolu:

Issa ma hemmx kontestazzjoni li l-fond mertu ta' dawn il-proceduri gie mikri ghal skopijiet kummercjali, bhala mahzen. Dan il-punt jidher li ma hemmx kontestazjoni dwar bejn il-partijiet. Fis-sentenza **Paul Zammit vs Salvatore Mizzi** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Lulju 1988 per is-Sinjorija Tieghu il-Prim Imhallef Hugh W. Harding flimkien mal-Imhallfin Onor. Joseph A. Herrera u Onor. Carmelo A. Agius kien intqal:

'Illi meta fond jigi mikri ghal skop kummercjali, cjoe' biex jintuza bhala mahzen, m' ghandhom l-ebda relevanza ghall-kaz argumenti u allegazzjonijiet dwar il-bzonn jew hardship rispettiv tal-kontendenti jew dwar fondi alternattivi ta' l-intimat.'

Fis-sentenza **Cecilia Cassar mart Anthony Cassar vs Victor Bezzina** deciza mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) (Appell Inferjuri Numru 113/2015/1LM) deciz fit-12 ta' Gunju 2020 per Onorevoli Imhallef Lawrence Mintoff intqal:

Dwar l-element tal- 'bżonn tas-sid', huma diversi l-insenjamenti ġurisprudenzjali tal-Qrati tagħna li

jamplifikaw dwar dan il-punt. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet Anthony Saliba vs. Mary Caruana, intqal:
"... il-kelma 'requires', tindika bżonn, mhux sempliċi xewqa jew preferenza ... jeħtieġ illi jiġi ppruvat grad raġonevoli ta' bżonn."

F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet Antonia Cini et vs. Maria Assunta Farrugia et. , il-Qorti rrilevat li l-bżonn tas-sid irid ikun wieħed attwali u reali. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet Wisq Rev. Kanonku Dun Ġużepp Zammit vs. Francis Gatt , il-Qorti qalet:

"Illi huwa stabbilit illi għalkemm mhux meħtieġ illi min qed jitlob ir-ripreża għall-użu personali, jew tal-familja tiegħu, irid jipprova neċessità assoluta, madankollu jrid juri grad raġonevoli ta' bżonn, sabiex tirnexxi l-azzjoni tiegħu."

F' deċiżjoni fl-ismijiet Josephine Vassallo vs. Rachele Fenech et. , il-Qorti qalet:

"... il-ġurisprudenza dejjem għallmet li skont il-liġi mhuwiex biżżejjed li s-sid ikun irid u jixtieq jieħu taħt idejh fond mikri lil ħaddieħor, iżda jeħtieġ li juri għas-sodisfazzjon tal-awtorità ġudikanti li tassew għandu bżonn dak il-fond partikolari, altrimenti l-inkwilin m'għandux jiġi disturbat bla bżonn fit-tgawdija tal-fond mikri lilu, għax kwalunkwe żgumbrament iġib hardship lill-iżgumbrat u jrid ikun ġustifikat. Illi għalhekk sabiex tirnexxi l-azzjoni odjerna tar-rikorrent, huwa meħtieġ qabel xejn li dan jipprova li huwa għandu bżonn illi jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni ... Il-piż tal-prova ta' dan il-bżonn hu fuq is-sid li jeħtieġ li

> ***juri mhux biss illi hu qed jaġixxi in buona fede, imma anke illi hu għandu bżonn illi jirriprendi l-pussess tal-fond."*** [20]

Mir-rizultanzi processwali l-Bord minghajr esitazzjoni jghid li r-rikorrenti naqset serjament li tipprova fuq bazi ta' probabilita' l-bzonn taghha ghar-ripreza tal-fond *de quo*. Il-fatt li hija kienet anzjana u li xtaqet il-fond ghax kien izghar mhux raguni valida fil-ligi ghal tali ripresa. L-istess jinghad fejn hija qalet li riedet il-fond ghax fil-post residenzjali taghha kien hemm xi xoghlijiet fil-vicin. Bir-rispett kollu lanqas din ma hija raguni valida.

Ghaldaqstant, il-Bord iqis illi t-tieni talba tar-rikorrenti sakemm hija msejsa fuq il-kawzali ghar-ripresa tal-fond a bazi tal-bzonn tar-rikorrenti m'ghandhiex tigi milqugha.

Ikkunsidra:

Ir-rikorrenti targumenta li hija tat il-congedo lill-intimat kemm verbalment, kemm permezz ta' ittra bonarja kif ukoll permezz ta' ittra gudizzjarja. Dawn il-fatt ma jidhirx li huma attakkati jew kontradetti mill-intimat. Hu biss isostni li dak il-congedo mhux validu ghax il-kirja *de quo* kienet fis-sehh qabel 1995 u quindi hija protetta. L-intimat b'zieda ma dan jargumenta li l-kirja tal-1 ta' Jannar 2015 ma hija xejn hlief zieda fl-ammont pagabbli tal-kera li pero' mhux imsejsa fuq il-ligi, allura hija illegali u b'hekk qed jitlob li tigi dikjarata nulla u bla effett. Barra minn dan qed jitlob rifuzjoni tal-kera allegatament imhallsa zejda.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell **Carmelo Grech vs Julian Zammit Tabona et noe** deciza fl-4 ta' Dicembru 1998 jinghad:

---

[20] Ara ukoll f' dan is-sens **Mary u Alfred konjugi Laferla vs Frank Grixti** (App. Civili Nru. 5/2000/1) deciz fl-24 ta' Marzu 2004 per Onr. Imhallef Philip Sciberras, pagna 6.

> ***'…fejn il-konvenzjoni tirrizulta cara u mill-volonta' tal-kontraenti liberament espressa, tirrizulta inekwivoka, mhux lecitu ghall-Qorti illi tinterpreta tali konvenzjoni jew tatribwilha motivazzjoni ulterjuri li la tirrizulta mid-dicitura tal-ftehim u lanqas minn cirkostanzi ohra. Jigifieri fejn is-sinjifikat tal-konvenzjoni jkun car u fejn il-fatti li jkunu wasslu ghal dak il-ftehim kif ukoll fatti sussegwenti ma jitpoggewx fid-dubbju il-volonta' tal-kontraenti ma kienx lecitu ghall-gudikant illi jaghti lil dik l-iskrittura sinifikat divers minn dak liberament espress mill-kontraenti.'***[21]

Fil-kaz **Christopher Agius et vs Rodnan Hagazi** deciz mill-Qorti tal-Appell Inferjuri (App. Inf. 207/2018LM) per Onorevoli Imhallef Lawrence Mintoff nhar it-22 ta' Marzu 2023:

> ***'Jirriżulta wkoll li wara li l-appellant ingħata l-ittra tal-congedo, kwalsiasi okkupazzjoni minnu tal-fond saret b'mod abbużiv u illegali'.***

Dan jista' jfisser biss li jekk jigi stabilit li l-kirja mhix protetta, allura dak li qed tikkontendi r-rikorrenti ghandu mis-sewwa u allura t-talba taghha ghandha tigi milqugha.

Fil-kaz ikkwotat mir-rikorrenti **Maria Anna sive Myriam Frendo et vs Joseph Pace** li gie ikkonfermat mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) App. Nru. 22/2016 per Onorevoli Imhallef Anthony Ellul fl-20 ta' November 2017 bir-rispett kollu ma ghandu x' jaqsam xejn mal-vertenza odjerna ghax dak il-kaz kien jitratta dwar l-artikolu 1531 (I) tal-Kap 16 Kodici Civili.

[21] Per. S.T.O. Joseph Said Pullicino, Onr. Joseph Filletti, Onr. Albert Manche.

Imbaghad fil-kaz ikkwotat mir-rikorrenti deciz minn dan il-Bord diversament presedut fil-kawza **Mary Borg et vs Paul u Maria konjugi Galea** (Rik. Nru 109/2010) deciz fit- 30 ta' Mejju 2013 intqal[22]:

> ***'Ir-ragunament tar-rikorrenti ghalhekk huwa wiehed validu meta jsostnu illi kirjiet kostitwiti wara l-1 ta' Gunju 1995 ma baqghux aktar protetti bl-Ordinanza Kap 69. Dak li hu destinat li jfalli, izda, huwa l-argoment tal-istess rikorrenti, illi l-awment fil-kera kien jikkostitwixxi mutament tal-ewwel rapport guridiku u kostituzzjoni ta' rapport guridiku gdid taht provvedimenti ohra tal-ligi distinti minn dawk precedentement regolanti l-ewwel rapport. Hija l-fehma konsiderata ta' dan il-Bord illi l-kirja de quo hija l-istess wahda kostitwita fis-sena 1974 u li r-rikorrenti kellhom kull dritt jitolbu ghall-awment fil-kera, kif fill-fatt ghamlu, u li japplikaw lil dan il-Bord f'kaz li l-intimati kerrejja jirrifjutaw. Minkejja dan, l-intimati kerreja deherilhom illi l-awment mitlub kien wiehed gustifikat u ghazlu li jibdew ihallsu kera awmentata ghall-istess fond u ghall-istess kirja kostitwita snin ilu. It-tezi tar-rikorrenti ma hi mkien sostnuta fil-gurisprudenza u kien jinkombi lir-rikorrenti jippruvaw b'argomenti legali t-tezi taghhom. Fil-fehma tal-Bord ir-rikorrenti ma skontawx dan l-obbligu.***
>
> ***Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti bi spejjez kontra taghhom.'***

Illi ghalhekk dan il-kaz ikkwotat mir-rikorrenti mhux san ghal kawza taghhom, anzi jghid l-oppost ta' dak sostnut minnhom, ossija li l-kirja tal-

[22] Per Magistrat, illum Imhallef, Giovanni Grixti. Pagna 7 u 8.

1 ta' Jannar 2015 kienet kirja gdida. Din is-sentenza pero' taghtihom ragun li l-fatt li l-intimat kien qabel mal-awment tal-kirja ma kien xejn hazin u ma hiex kontra l-ligi jew l-ispirtu tal-istess Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-Bord fela sew kemm il-kuntratti redatt, kemm dak tal-11 ta' Frar 1992 kif ukoll dak tal-1 ta' Jannar 2015. Wiehed ma jistax ma jinnotax it-trapass taz-zmien bejn l-iskadenza tal-kuntratt tal-11 ta' Frar 1992, l-estensjoni tieghu tal-1 ta' Marzu 1999[23] kif ukoll dak attakkat tal-1 ta' Jannar 2015. Il-Bord kien jistenna li kieku kien hemm xi problema jew xewqat wara l-estenzjoni tal-1 ta' Marzu 1999 wiehed kien jiehu azzjoni mill-ewwel u mhux jistenna l-01 ta' Jannar 2015 biex jilhaq ftehim mill-gdid ibbazat fuq pretensjonijiet godda. Allura huwa lecitu li jikkonkludi li l-ftehim tal-1 ta' Jannar 2015 kien biss ftehim li jirrigwarda awment ta' kera u mhux xi ftehim gdid kif qed tikkontendi r-rikorrenti. Il-Bord hu konvint li kieku l-partijiet riedu jghidu li dan kien ftehim ghal kollox gdid kienu jiktbuh.

Dan il-Bord jigbed l-attenzjoni tar-rikorrenti li fil-kitba tal-1 ta' Jannar 2015 hija ma qalitx li kienet qed tirrevoka jew tbiddel dak miftiehem fil-kuntratt ta' kirja originali u allura ma jkunx gust u legalment korrett ghall-Bord li jinterpreta dan l-ahhar ftehim b'mod differenti in vista tal-gurisprudenza hawn fuq citata u li l-Qrati taghna dejjem zammew maghha.

Ghaldaqstant, il-Bord ser ikun qed jichad it-tieni talba tar-rikorrenti a bazi tal-fatt li l-kirja ma kinitx wahda protetta u qed jabbracca t-tezi tal-intimat li l-iskrittura tal-1 ta' Jannar 2015 kienet biss estenzjoni tal-kirja originali tal-11 ta' Frar 1992.

---

[23] Kitba fil-genb a fol 71 tal-process.

Ikkunsidra:

Dwar il-kontro-talba tal-intimat rikonvenjenti ghandu jinghad is-segwenti.

Fil-kaz ikkwotat mill-istess intimat, **Spiridione Borg vs George Grech** (Cit. Nru. 59/2004) deciz mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Sede Superjuri per Magistrat Dottor Paul Coppini ghall-kuntrarju ta' dak sottomess mill-istess konvenuti ntqal is-segwenti:

> ***Eżami akkurat tal-liġi li tirregola t-tiġdid tal-kiri tal-bini juri li l-benefiċċji tal-konvenut bħala inkwilin ma setgħux ġew menomati bil-kundizzjoni in kontestazzjoni. Il-Kap. 69 ma jiffissa ebda limitu fir-rigward tar-rata ta' kera li jistgħu jiftehmu dwarha l-partijiet meta fond jiġi mogħti b'kera. Hawnhekk lanqas m'għandna talba għall-ħlas ta' kera awmentata mis-sid arbitrarjament wara rilokazzjoni bis-saħħa ta' din il-liġi mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-Bord, imma sempliċement talba għall-ħlas ta' dak li kien bonarjament miftiehem bejn il-kontendenti fuq l-iskrittura ta' kera msemmija dwar il-perijodu ta' kera oriġinali.***
>
> ***'Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwita', bl-użu jew bil-liġi' u għalhekk ġialadarba l-konvenut għażel li jibqa' fil-kera sew fit-tnax-il sena tal-perijodu oriġinali, kif ukoll f'dak ta' rilokazzjoni taħt il-Kap. 69, ma tarax għalfejn m'għandux jibqa' jonora dak li minn jeddu kien aċċetta meta ffirma l-iskrittura de***

quo, sakemm ma jeżistux raġunijiet oħra validi mhux ibbażati fuq din l-eċċezzjoni u li għadhom ma ġewx ittrattati.

Tiddeċidi għalhekk billi tiċħad din l-eċċezzjoni."

Ghal darb'ohra l-Bord jissotolineja li dan il-kaz ma hu ta' l-ebda fejda ghall-intimat, anzi fl-opinjoni kunsiderata tal-Bord ixejjen il-kontro-talba tieghu kif dedotta. Il-Bord iqis li kull kuntratt ghandu jigi ezegwit *in buona fede*. Hekk jidher li ghamel l-intimat matul il-perkors taz-zmien u fuq daqshekk ma jidhirx li hemm kontestazzjoni. Il-Bord iqis li l-kuntratt tal-01 ta' Jannar 2015 ma hemm xejn fih x'jigi ccensurat u ghandu jibqa' jigi onorat salv qbil differenti bejn il-partijiet. Mhix skuza valida li l-intimat ma hax parir qabel ma' ffirma l-iskrittura. Xejn ma kien jimpedilu milli jaghmel dan. Barra minn hekk hu naqas li jiehu l-azzjoni fil-pront kontra dik l-iskrittura u tharrek biss meta gie rinfaccjat bil-proceduri odjerni. Dan jikkonferma, li kif xehed hu stess, li hu qatt ma kellu oggezzjoni ghall-awment fil-kera u allura ma jistax issa, wara diversi snin wara li kien abbracca u beda jhallas tali awment jippretendi li jkollu xi tip ta' refuzjoni!

Ghaldaqstant, il-Bord iqis illi l-erba' talbiet fil-kontro-talba tal-intimat rikonvenjenti ghandhom jigu michuda.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qed jaqta' u jiddeciedi bil-mod segwenti:

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba tar-rikorrenti stante illi din gia giet deciza fil-bidu tal-kawza; u

2. Jichad it-tieni talba tar-rikorrenti bl-ispejjez tal-kawza kontra taghha hlief ghal dawk l-ispejjez in konnessjoni mal-kontro-talba tal-intimat rikonvenjenti Paul Pace; u

3. Jiddisponi u jiddeciedi l-kontro-talba ta’ Paul Pace billi:

a. Jichad l-ewwel talba u jiddikjara li l-iskrittura tal-1 ta’ Jannar 2015 hija valida ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi; u

b. Jichad it-tieni talba; u

c. Jichad it-tielet talba; u

d. Jichad ir-raba’ talba.

L-ispejjez in konnessjoni mal-kontro-talba jithallsu b’mod esklussiv mill-intimat rikonvenjenti Paul Pace.

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

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur