QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR JOSEPH A. FILLETTI, B.A., LL.D., A.R.Hist.S.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 22 ta' Gunju, 2001

Numru

Rikors Nru. 141B/97 JC

Nazzareno Sultana

vs

Charles Fenech, Mary Schembri u Salvatore Fenech

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

<u>Ir-rikors promotorju</u>

1. B'rikorsipprezentat fil-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rikorrent ippremetta:

"Illi kien jikri lil Michael Sammut awtur ta' l-intimati l-garages numru 36 u 37 Cresche Sliema, ghal negozju ta' kiri tal-karozzi. Illi Michael Sammut miet fis-7 ta' Dicmebru, 1991 u halla b'eredi tieghu skond il-ligi lill-intimati. Illi l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-fond billi ma baqghux izommu fih karozzi ghall-kiri u qed juzawhom bhala garagaxxijiet privati. Inoltre l-intimati qeghdin jippretendu li jdahhlu karozzi ta' terzi f'dan il-garage. Inoltre l-esponenti nomine ghandhom bzonn dan il-garage ghall-htigjiet taghhom u tal-familja taghhom.

Talab li l-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-garage wara li jiffissa terminu qasir u perentorju li jigi ffissat minn dan l-Onorabbli Bord".

<u>Ir-risposta ta' l-intimati</u>

2. B'risposta l-appellanti wiegbu hekk:-

"In linea preliminari dan il-Bord m'huwiex kompetenti biex jiddetermina l-kwistjoni mqanqla fir-rikors u dan ghaliex ma sar ebda tigdid tal-kera fit-terminu tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta izda, se mai, tigdid (li mhux ammess) skond il-Kap 16 tal-Ligijiet.

Illi fil-meritu u minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talba in kwistjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li skond l-iskrittura tas-17 ta' Ottubru, 1946 (Dok A) l-istess Empire Garage seta' jintuza ghal "garaging of private cars" u ghaldaqstant l-intimati ma biddlux id-destinazzjoni tal-fond de quo.

Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talba in kwistjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li skond l-istess skrittura l-awtur ta' l-intimat nomine intrabat li ma jkeccix jew jibghat lill-awtur tal-mittenti mill-garage dment li jhallas il-kera.

<u>Is-sentenza appellata</u>

3. B'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera datat 30 ta' Gunju, 1999, l-istess Bord cahad l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza.

<u>L-Appell ta' l-intimata</u>

4. L-intimati pprezentaw rikors fejn talbu li jinghataw il-fakolta' li jappellaw mis-sentenza fuq imsemmija.

Illi b'digriet tal-24 ta' Novembru, 1999, l-intimati nghataw il-fakolta' li jappellaw minn din is-sentenza u dawn appellaw billi esponew kif gej:-

> "Illi l-fondi in kwistjoni kienu mikrijin mill-awtur ta' l-intimati f'xi 1947. Illi ma asritx skrittura u l-awtur ta' l-intimati u l-intimati dejjem baqghu juzaw il-garaxxijiet kif miftiehem. Illi r-rikorrent qatt ma talab li l-garaxxijiet jigu ritornati lilu. Ma sar ebda "congedo".

Illi l-aggravju moghti hu dan:-

“Illi l-Bord ikkonkluda li hemm kirja li l-kirja hi wahda mharsa mill-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta”.

Illi l-artikolu 1526 (1) tal-Kap 16 jipprovdi:

“Il-kiri ta’ haga hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta’ haga, ghal zmien miftiehem u b’kera miftiehem, li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha”.

Illi l-artikolu 1948 (1) jipprovdi:

“Jekk fond jigi moghti ghal izjed minn sittax-il sena jew b’mod li l-koncessjonarju jista’ jtawwal iz-zmien tal-koncessjoni ghal izjed minn sittax-il sena, u fil-kaz il wiehed jew l-iehor, that kondizzjonjiet li jaqblu izjed mad-disposizzjonijiet ta’ l-artikoli li gejjin f’dan it-Titlu milli ma’ dawk ta’ kuntratt ta’ kiri, il-koncessjoni titqies li hija enfitewsi, ghalhekk il-partijiet ikunu tawha isem ta’ kiri, u din il-koncessjoni hija nulla jekk tigi maghmula xort’ohra milli b’att pubbliku”.

Illi l-artikolu 1532 jipprovdi regoli sabiex wiehed jiddetermina z-zmien tal-kiri meta ma jkunx hemm ftehim espress jew cirkostanzi li jistghu juru x’kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri.

Illi mhux kontestat li dan il-Bord huwa kompetenti biss “meta jaghlaq iz-zmien tal-kirja” (artikolu 3 tal-Kapitolu 69).

Illi r-rikorrent b’ebda mod allega li kien hemm ftehim li l-kirja tispicca wara certu zmien u ma kien hemm ebda ftehim dwar t-temrinu ghar-rigward ta’ din il-lokazzjoni. Ghalhekk japplika l-artikolu 1532 tal-Kap 16 li jiddetermina l-perjodu tal-kirja.

Illi japplika wkoll l-artikolu 1536 tal-Kodici Civili li jipprovdi:-

"Jekk meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jigi mholli fit-tgawdija tal-haga mikrija lilu, jinghad li l-kiri gie mgedded that l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, ghal zmien meqjus kif jinghad fl-artikolu 1532….."

Ghaldaqstant billi r-rikorrenti qatt ma taw il-congedo il-kirja gie mgedded taht l-istess kondizzjonijiet u qatt ma kien hemm zmien meta ghalaq iz-zmien tal-kirja.

Illi l-esponent jaghmel riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet Chevalier Dr. George Borg u l-Magistrati Dottor G. Borg vs. Michael Scerri (Rikors 170B/91) deciz fit-18 ta' Marzu, 1993, fejn intqal:-

"huwa minnu ukoll pero' illoi sakemm ma hemmx il-congedo skond il-ligi ma jistax jinghad ili ghalaq iz-zmien tal-kirja. Fil-kaz in ezami ma rrizultax li nghata l-congedo u ghalhekk qed isehh il-kirja originali u sa issa ma hemmx it-tigdid tal-kirja li hu essenzjali sabiex dan il-Bord ikun kompetenti biex jiddeciedi l-kwistjoni sollevata fir-rikors promutur".

Il-kirja in kwistjoni qatt ma giet terminata ipso iure izda baqa' Sejjer u ghalhekk il-Bord mhux kompetenti.

Illi l-esponenti jaghmlu riferenza ghall-artikolu li deher fil-DeJure (issue no. 4 pagina 203 et seq) miktub minn Dr. G. Caruana Demajo (illum Imhallef);

When the parties to the lease agreement have expressly stipulated the duration of the lease, the contract ceases ipso iure on the

expiration of the term agreed upon and no further formality is necessary (section 1566). However, if, at the expiration of the period agreed upon, the tenant continues and is allowed by the lessor to continue in that enjoyment of the tenement let to him, then section 1536 provides that: The lease shall be deemed to be renewed on the same conditions and with the same rights and duties, for a period equivalent to the term agreed upon for payment ie until the next termly payment becomes due. In other words, the contract is transformed into one of the second type, with the duration presumed according to law………after such period lapses, the contract is not terminated ipso iure but a formal manifestation of the intention of one of the parties to terminate is required. This notice to quit or "congedo" as it is known, must be given by the party ………. who intends to terminate the lease at least one month before the end of the presumed period".

Ghaldaqstant l-intimati appellanti talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza tat-23 ta' Gunju, 1999, moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza fl-ismijiet premessi billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni u tiddikjara li l-Bord m'huwiex kompetenti biex jiddetermina l-kwistjoni mqanqla fir-rikors".

<u>Ir-risposta ta' Nazzareno Sultana nomine</u>

5. L-appellat nomine wiegeb hekk:-

"(I) Illi s-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-30 ta' Gunju, 1999, fil-kawza fl-ismijiet premessi li biha l-istess Bord

cahad l-eccezzjoni ta' l-intimati dwar il-kompetenza ta' l-istess Bord hija gusta u timmerita li tigi konfermata.

(II) L-esponent qabel xejn jaghmel riferenza shiha ghall-argumentazzjoni ta' l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera fid-decizjoni tieghu, li fiha kkonkluda tajjeb lif'dan il-kaz, hawn kirja li qed tiggedded skond il-kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. L-appellanti m'huma jghidu xejn differenti minn dak li diga' ssottomettew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

(III) Bla pregudizzju ghas-suespost, l-esponent ma jaqbilx pero' mas-sottomisjsoni ta' l-intimati li huwa qatt ma talab il-fond imsemmi lura. L-intenzjoni ta' l-esponent li jiehu lura l-garaxx giet evidenzjata mill-ewwel wara l-mewt ta' Michael Sammut meta huwa rrifjuta li jaccetta l-kera minghand l-intimati, u kif jammetti l-istess Charles Fenech, wara "kienet giet xi ittra minghand xi avukat fejn jista' jkun li talabna ntuh ic-cwievet". Tant hu hekk li kif qal l-intimat Charles Fenech stess, huwa beda jiddepozita l-kera l-Qorti. Jigifieri anke jekk <u>ghall-argument</u> wiehed kellu jaccetta li kien hemm htiega ta' kongedo dan zgur li nghata snin ilu. Infatti "skond id-duttrina u l-gurisprudenza lokali u estera, ma hi mehtiega ebda prova skritta ghall-kongedo li jinghata mill-kunduttur lil-lokatur biex jimpedixxi r-rilokazzjoni tacita tal-lokazzjoni korrenti fit-terminazzjoni taghha. Il-ligi ma tinhtieg xejn ghajr il-manifestazzjoni ta' volonta' hija notifikata lill-kontro-parti…….." (Giuseppe Attard Portughese vs. Giuseppe Bona: Vol XXVI.I. 119). Ghall-finijiet tal-kongedo "bizzejjed il-manifestazzjoni ta' xi wahda mill-partijiet li ma tridx tissokta bil-kirja" (Andrew Abela vs. Mattia Degabriele: App. Inf. 16.3.1994).

(IV) Ghal dawn ir-ragunijiet l-appellati talbu li din il-Qorti ta' l-Appell joghgobha tichad l-appell ta' l-intimati u tikkonferma minflok id-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-kera. Bl-ispejjez kontra l-appellanti".

<u>Is-sentenza ta' din il-Qorti</u>

6. L-intimati appellanti qeghdin isostnu li l-Bord li Jirregola l-Kera la kellu u lanqas ghandu gurisdizzjoni li jisma' u jiddeciedi l-kawza u dana billi huma "dahlu fiz-zarbun" ta' l-awturi taghhom, l-inkwilin originali u successivi, tal-fond kummercjali maghruf bhala "Empire Garage", numru 37, Windsor Terrace, Sliema, u baqghu hekk "skond il-kondizzjonijiet ta' l-istess skrittura minn dik in-nhar".

7. Illi tajjeb jinghad li kif gustament osserva l-Bord, lokazzjoni ghal zmien indeterminat jew ghal dejjem ma tezistix. Jekk din ma tkunx giet specifikata kif suppost allura (dak il-kaz tintervjeni l-ligi tramite l-Kodici Civili (Kap 16) - hekk ara l-art. 1532. L-appellanti jissottomettu li billi lilhom qatt ma nghata l-avviz ta' terminazzjoni ta' "congedo" allura huma ghadhom fiz-zmien originali tal-kirja. Illi, apparti li skond l-appellati l-appellanti lanqas biss ghandhom xi dritt lokatizju, f'kull kaz bil-fatt li huma ma rrikonoxxew qatt lill-appellanti bhala inkwilini u kienu rrifjutaw il-hlas ta' kera wara l-mewt ta' Michael Sammut, l-inkwilin antecedenti, u di piu' kienu nterpellawhom ghall-fini ta' ripreza tal-fond <u>de quo</u>, jirrizulta

wkoll li, f'kull kaz, u hawn si tratta ta' perijodu ta' rilokazzjoni, u allura jispetta lill-Bord li Jirregola l-Kera li jisma u jiddetermina din il-kawza ai termini tal-Kap 69 u mhux fil-kompetenza tal-qrati ordinarji civili. L-inkwilin originali lanqas kien Michael Sammut, l-awtur ta' l-appellanti, ghaliex dan Sammut kien akkwista l-lokazzjoni minghand "Joseph Fenech u kumpannija". Fil-fatt, il-kirja sussegwenti baqghet tissussisti u tigi evidenzjata permezz tar-ricevuti tal-pagamenti biss.

8. Illi minn dak li jemergi mill-atti, kuntrarjament ghal dak li gie sottomess mill-appellanti, il-kaz in ezami ghandu x'jaqsam ma' lokazzjoni li ghaddiet f'perjodu ta' rilokazzjoni, lil hinn jigifieri mill-perijodu lokatizju originali u l-vertenza hija kwindi regolata bil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u mhux bil-Kodici Civili, u l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu pjena gurisdizzjoni. F'kull kaz, jekk tassew kien hemm il-htiega f'dan il-kaz li jinghata xi avviz ta' terminazzjoni li tali fatt jirrizulta li avvera ruhu wkoll mal-mewt ta' l-inkwilin precedenti Michael Sammut. Illi dan apparti l-fatt li lanqas biss skrittura ma kien hemm f'dan il-kaz.

Ghal dawn ir-ragunijet:

Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell ta' l-intimati, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom, u bl-

ordni li l-atti tal-kawza jintbaghtu lura quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ghall-fini ta' kontinwazzjoni u determinazzjoni tal-bqija tal-meritu.

Dep/Reg

mm