Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 129/11 AE

Anthony Manicolo [390151M], Carmelo Manicolo [419053M], Mary Maniscalco [325955M], Joseph Manicolo [419153M] Catherine Camilleri [776757M],

vs

Godfrey [512465M] u Bridgette [512364M] konjugi Zammit

L-Erbgha, 13 t'April 2016.

Permezz ta' rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti talbu l-izgumbrament tal-intimati mill-fond kummercjali bin-numru hamsa u tmenin [85], Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk wara li ppremettew li:-

1. l-awturi fit-titolu tagħhom dahlu f'lokazzjoni ta' fond kummercjali mal- intimati u dana skont skrittura lokatizzja datata 3-4-1996 in konnessjoni mal-fond kummercjali fuq imsemmi proprjeta' tar-Rikorrenti liema lokazzjoni skont l-istess ftehim tiskadi nhar il-14 ta' Novembru 2011;

2. permezz t'ittra gudizzjarja datata 16 t'Awwissu 2011, ir-Rikkorenti interpellaw lill-intimati skont il-ligi li huma m'ghandhom l-ebda intenzjoni li jgeddu tali lokazzjoni u li l-istess intimati m'ghandhom l-ebda jedd li jgeddu tali;

3. L-intimati fl-ittri risponsivi taghhom li ipprecedew din il-kawza qeghdin jallegaw ukoll li huma skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom jedd ta' preferenza u ghalhekk halli r-rikkorrenti jottemporaw ruhhom mal-ligi huma qeghdin jiddikjaraw bil-gurament taghhom li sa sena mid-data tar-risposta tagħhom huma ma kellhom l-ebda intenzjoni li jaghtu b'lokazzjoni l-imsemmi fond;

L-intimati wieġbu (fol. 16):-

1. ir-rikorrenti ghandhom jaghmlu l-prova tat-titolu taghhom, billi l-esponenti kienu kkuntrattaw ma' Francis Manicolo u martu Rosina Manicolo u mhux mar-rikorrenti.

2. bl-iskrittura ta' lokazzjoni datata 3 ta' April, 1996, Francis Manicolo u martu

Rosina Manicolo kienu taw lill-esponenti id-dritt li jgeddu l-kirja tal-hanut skond il-ligi. Konsegwentement, il-kongedo moghti mir-rikorrenti bl-ittra ufficjali tas-16 ta' Awissu 2011 ma jiswiex. L-esponenti ghalhekk ghandhom titolu validu ta' kera.

3. l-esponenti ghandhom ukoll jedd ta' preferenza bil-ligi.

B'sentenza tas-17 ta' Novembru 2014, il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti:

"Dwar il-validita' tal-kongedo moghti mir-rikorrenti, l-iskrittura, debitament awtentikata min-nutar li rcieva l-istess, tistipula kif tajjeb jirrimarkaw l-intimati, illi s- sidien kienu taw lill-kerreja s-segwenti dritt kif jemergi mill-klawsola (a): "ghal-zmien hmistax-il sena mill-hmistax ta' Novembru ta' din is-sena [1996] li minnhom l-ewwel sentejn huma di fermo. Wara li jghaddu l-imsemmija snin l-inkwilin ikollu d-dritt li jgedded dan il-ftehim skond il-ligi". Izda jekk b'daqshekk biss l-intimati ihossu li ghandhom dritt li jgeddu l-kirja huma zbaljati ghaliex il-ligi wara l-1995 ma taghti ebda dritt ta' tigdid awtomatiku kif kien precedentement prevalenti. Minn dan l-aspett ghalhekk l-intimati m'ghandhomx ragun jikkontendu li l-kirja kienet mgedda;

"L-kerreja intimati izda, oltre l-oggezzjonjiet taghhom formalment kaptati fir-risposta taghhom, ressqu provi bil-ghan li juru illi r-relazzjoni bejn il-partijiet kienet regolata permezz ta' kirja maghmulha qabel l-1996 tant li kienu inghataw ricevuta li izda m'ghadhiex tezisti wara li din tqacctet mill-librett tar-ricevuti biex b'hekk issa gie jidher li l-ewwel ricevuta harget fis-sena 1996 wara li kienet ffirmata l-iskrittura msemmija supra. L-intimat ressqu ukoll biex jixhed lill-kerrej li kien jokkupa l-fond qabilhom biex juru li meta dan fetah negozju iehor u kellu bzonn jillikwida l-kirja ghaliex ma setghax ilahhaq ma l-ispejjez ta' zewg fondi, dan sehh qabel l-1995. Dan izda huwa kollu stratagema da parti tal-intimati li hija destinata li tfalli. Ezaminat il- librett li jinsab esebit a fol 73 tal-process, jemergi illi verament ghandu l-ewwel folja tieghu nieqsa. Pero' l-verzjoni tal-intimat m'ghandhiex mis-sewwa. Dan ghaliex ir- ricevuti dejjem kienu ffirmati minn Carmel Manicolo li meta jikteb r-ricevuti tant jaghfas illi jhalli l-marka fuq il-pagna ta' wara. Issa fuq l-ewwel faccata tal-librett hemm ricevuta mahruga fl-1 ta' Jannar 1996. Ftit millimetri magenba hemm "mnaqqxa" kaligrafija li turi l-istess data 1/1/1996 u fit-tarf tar-ricevuta hemm ukoll "mnaqqxa" kaligrafija li turi li l-hlas sar sal-31 ta' Marzu 1996, igifieri l-ewwel ricevuta li m'ghadhiex tezisti hija replika tar-ricevuta li tinsab fl-ewwel folja tal-librett. Hi x'inhi r-raguni ta' dan, jidher li l-ewwel inkitbet ricevuta bid-data tal-1/1/96 fejn kienet percepita kera sal-31 ta' Marzu 1996 u din tqacctet mill-librett u regghet inkitbet mill-gdid. Ezempju tal-mod kif jikteb minn johrog din ir-ricevuta huwa l-foll in bjank wara r-ricevuta tal-1/10/2009 fejn hemm "incizzjoni" ta' ricevuta mahruga fil-1/10/2010 u li tqacctet mill-librett. Dan kollu huwa facilment vizibbli minn ezami semplici tal-librett ezebit mill-istess intimati u ma jirrikjedi ebda xjenza forensika sabiex ikun hekk konstatat. Dan kollu jiskredita l-verzjoni tal-intimati u kien ghalhekk li l-Bord qed iqisu bhala stratagema bil-konsegwenza li ma hemm l-ebda raguni ghaliex dan il-Bord m'ghandux jakkkolji t-talbiet tar-rikorrenti".

L-intimati appellaw mis-sentenza. L-aggravji huma:-

"1. il-Bord żbalja meta ma jakkollax konsegwenza legali lill-fatt li l-ewwel riċevuta fil-librett tal-kiri tqaċċtet mil-librett, meta l-esponenti Godfrey Zammit xehed ċar li ħallas l-ewwel kera qabel id-data tar-riċevuta li tidher illum bħala l-ewwel riċevuta fil-librett.
2. il-konklużjoni legali tal-Bord li l-liġi li tirregola din il-kirja ma tippermettix tiġdid tal-kirja hija żbaljata".

Ir-rikorrenti wieġbu għar-rikors tal-appell u ddefendew is-sentenza appellata.

<u>L-ewwel aggravju – bidu tal-kirja</u>.

In sostenn tal-ewwel aggravju, l-appellant jissottometti li l-Bord injora x-xhieda ta' Herman Schiavone, il-kerrej precedenti, li xehed li ħareġ mill-fond għall-ħabta ta' Jannar 1995, kif ukoll tal-appellant innifsu, li xehed li huwa ħallas il-kera l-ewwel darba fl-1995, qabel ġiet redatta l-iskrittura; u illi l-Bord minflok evalwa l-provi in atti, *"ħareġ b'teorija hu ta' x'seta' ġara minn dik l-ewwel riċevuta fil-librett, u x'seta' kien miktub fiha, mingħajr ma raha, u fl-assenza ta' spjegazzjoni plawsibbli min-naħa tar-rikorrenti"*.

Il-partijiet kienu ffirmaw kuntratt ta' lokazzjoni (fol. 5), fejn jinghad li l-fond oġġett tal-kawża ġie mikri lill-appellanti ghall-perjodu ta' hmistax-il sena mill-15 ta' Novembru *"ta' din is-sena"*, u li *"Wara li jghaddu l-imsemmija snin l-inkwilin ikollu d-dritt li jgedded dan il-ftehim skond il-ligi"*. Fit-tieni eccezzjoni l-appellati kienu ddikjaraw:-

"2. Bl-iskrittura ta' lokazzjoni datata 3 ta' April 1996, Francis Manicolo u martu Rosina Manicolo kienu taw lill-esponenti d-dritt li jgeddu l-kirja tal-hanut skond il-ligi. Konsegwentement, il-kongedo moghti mir-rikorrenti bl-ittra ufficjali tas-16 ta' Awissu 2011 ma jiswiex. L-esponenti ghalhekk ghandhom titolu validu ta' kera".

Fil-parti ta' fuq tal-iskrittura hemm id-data 3 ta' April 1996. Pero' l-appellanti jsostnu li l-kirja bdiet fil-bidu tas-sena 1995. Teżi li ħarġu biha waqt il-ġbir tal-provi u mhux permezz ta' eċċezzjoni. L-appellanti għamlu riferenza ghal dak li xehed l-appellant, Herman Schiavone u l-fatt li l-ewwel faċċata tal-ktieb tar-riċevuti tqattgħet. Herman Schiavone, li kien jikri l-fond qabel l-appellant, xehed: *"Jien ghalhekk hrigt mill-kera ghal habta ta' Jannar 1995"*. Min-naħa tiegħu l-appellant xehed: *"…. fl-1995 niftakar kont iltqajt mas-sinjuri Manicolo li ghall-ewwel ma riedx jikri, imbaghad accetta li jikrili l-fond."* Kompla li *"… bdejt nikri dan il-fond permezz ta' rċevuta, l-ewwel tajtu kera ta' sena bil-quddiem."* Meqjus ukoll li l-appellant xehed li l-ewwel rċevuta kienet tqattgħet mill-ktieb u l-fatt li li l-ewwel irċevuta li hemm fil-ktieb hi datata l-1 ta' Jannar 1996, il-qorti fehmet li skond l-appellant il-kirja bdiet fl-1 ta' Jannar 1995. Il-qorti tosserva:-

i. Ma tifhimx kif ir-riċevuti tal-kera huma ghal Lm150 ghal tlett xhur, ġialadarba l-kera kienet ta' Lm4 kuljum. Suppost il-kera kienet Lm1,460 fis-sena, somma li ma tirriżultax mill-ktieb li ppreżenta l-appellant.
ii. Skond l-ewwel tlett riċevuti fil-ktieb tal-kera li ppreżenta l-appellant, il-kera kienet qegħda titħallas kull 3 xhur. Pero' l-ewwel riċevuta għandha d-data tal-1 ta' Jannar 1996.

iii. M'hemmx prova ċara dwar il-mod kif kienet titħallas il-kera, fis-sens jekk l-inkwilin kienx imur personalment iħallas jew kienx jibgħat ċekk bil-posta flimkien mal-ktieb tar-riċevuti. Il-ktieb tar-riċevuti jkun għand l-inkwilin tant li hu ppreżentah.

iv. Ghalkemm fil-ktieb tar-riċevuti jissemma l-fond numru 86, Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk filwaqt li skond il-kuntratt l-oggett tal-kuntratt kien il-fond numru 85, ma jirriżultax li hemm kontestazzjoni li d-dokument jirreferi ghall-fond oġġett tal-kawża.

v. Din il-Qorti ma taqbilx li l-Bord ħareġ b'xi *"teorija"* mhux ibbażata fuq ir-riżultanzi proċesswali. Pjuttost għamel, kif għandu dritt jagħmel, deduzzjoni mill-marka ossia dik li l-Bord isejjaħ *"inċiżjoni"* li hemm fuq l-ewwel faċċata tal-ktieb u li jidher li tħalliet mill-kitba fuq il-faċċata li tqaċċtet. Mill-inċiżjoni jidher, kif osserva l-Bord, li l-kliem fuq il-faċċata mqaċċta kien l-istess bħal dak tal-faċċata eżistenti kemm fir-rigward tad-data li fiha sar il-ħlas kif ukoll il-perjodu (ta' tlett xhur) kopert mill-ħlas.

vi. L-indikazzjoni hi li l-kirja bdiet qabel it-3 ta' April 1996, ċjoe' d-data fuq l-iskrittura ta' lokazzjoni peress li:-
   (a) Hemm riċevuta datata l-1 ta' Jannar 1996 ghall-perjodu 1 ta' Jannar sal-31 ta' Marzu 1996.
   (b) Fil-kuntratt ta' lokazzjoni jingħad li l-kirja bdiet mill-15 ta' Novembru. Il-qorti ma tarax verosimili li fit-3 ta' April 1996 ġie ffirmat kuntratt ghall-kirja li bdiet fil-15 ta' Novembru 1996, meta tqies li fil-kuntratt jingħad: *"(b) bil-kera ta' erba' liri Maltin kuljum inkluz Hdud u festi **dekorribbli mil-lum** u pagabbli bil-quddiem kull tlett xhur….."* (enfażi tal-qorti).

A bazi ta' dak dikjarat fil-kuntratt ta' lokazzjoni u mehud in konsiderazzjoni dak li ngħad hawn fuq, il-qorti m'hijiex f'posizzjoni li taddotta l-verzjoni tal-appellant li l-kirja bdiet fil-bidu ta' Jannar 1995. Il-kuntratt ta' lokazzjoni jaghmilha cara li l-kirja bdiet fil-15 ta' Novembru. Dan żgur li ma setax kien fis-sena 1994 ghaliex skond ma xehed Schiavone, *"Jiena għalhekk hriġt mill-kera ghall-habta ta' Jannar 1995"*. Kwalsiasi relazzjoni li seta' kien hemm bejn sidien il-kera u l-appellanti qabel il-kuntratt ta' lokazzjoni, ġiet superata b'dak il-kuntratt. Ghalkemm l-appellant xehed: *"Pero' l-ftehim li hemm a fol. 5 tal-process ma jirrispettax il-ftehim li kien hemm bejnietna. Jien naf naqra u nikteb u rrid ngħid illi ma tantx tajt każ il-kontenut tiegħu qabel iffirmajtu"* (fol. 71), pero' hu faċli li jgħid hekk wara li nqalgħet il-problema. Il-ftehim hu dak li hemm fil-kuntratt ta' lokazzjoni li ffirmaw l-appellanti. Tant l-appellanti dan jafuh li fil-meritu ddefendew ruhhom **biss** bl-argument li bil-kuntratt ta' lokazzjoni nghataw id-dritt li jġeddu l-kirja skond il-liġi (ara tieni eccezzjoni a fol. 16). Fil-fatt ma taw l-ebda eċċezzjoni li l-kirja kienet ta' qabel l-emendi ntrodotti fl-1995 li bihom ġie liberalizzat is-suq tal-kirjiet, u li għalhekk kellhom jedd ghar-rilokazzjoni *ex lege* bis-sahha tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'kull każ wara dawn is-snin kollha l-appellanti ma jistgħux

jipprovaw jieħdu benefiċċju min-nuqqas tagħħom stess jekk verament ma tawx każ x'iffirmaw[1]. Il-prinċipju kardinali li jirregola l-kuntratti *"jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda*". (Qorti ta' l-Appell - 5 ta' Ottubru, 1998 – **Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Nginier Civili Anthony Spiteri Staines**)."[2]

<u>Tieni aggravju – tiġdid tal-kirja</u>.

L-appellanti jsostnu li f'kull każ, il-liġi applikabbli tippermetti t-tiġdid awtomatiku. Fil-kuntratt jingħad li wara ħmistax-il sena, *"…. l-inkwilin ikollu dritt li jġedded dan il-ftehim skond il-liġi"*.

Jirriżulta li fis-16 ta' Awissu 2011 l-appellati ppreżentaw ittra uffiċjali li biha avżaw lill-appellanti li l-kirja kienet tiskadi fil-15 ta' Novembru 2011 u li ma kienux ser iġeddu l-kirja.

Dwar dawn il-kliem il-Bord qal: *"Iżda jekk b'daqshekk biss l-intimati jħossu li għandhom dritt li jġeddu l-kirja huma żbaljati għaliex il-liġi wara l-1995 ma tagħti ebda dritt ta' tiġdid awtomatiku kif kien preċedentement prevalenti. Minn dan l-aspett għalhekk l-intimati m'għandhomx raġun jikkontendu li l-kirja ġiet imġedda"*.

Meħud in konsiderazzjoni dak li ntqal fir-rigward tal-ewwel aggravju, il-kirja saret wara l-1 ta' Gunju 1995. Skond l-Artikolu 46 tal-Kap. 69 m'hemmx jedd ta' rilokazzjoni *ex lege*.

Bl-emendi ntrodotti fl-Att X tal-2009, kirjiet li saru wara l-Att tal-1995 u jkunu għadhom fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2010: *"… jibqgħu jiġu regolati bid-disposizzjonijiet ta' dik il-liġi safejn ma jkunux milqutin mid-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, kif emendat b'dan l-Att"* (Artikolu 39(2)).

Sabiex il-kirja tiġġedded skond il-liġi, **l-inkwilini kellhom jitħallew fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija**. Dan hu t-tiġdid taċitu tal-kirja (Artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili). Fil-każ ta' kirjiet li saru wara Ġunju 1995, l-inkwilin m'għandu l-ebda jedd skond il-liġi li jġedded il-kirja u t-tiġdid jiddependi mill-fatt li sid il-kera jħalli

---

[1] *"Jekk hu ghazel li jiffirma minghajr ma esplora sew ghal x'hiex kien qieghed jiffirma, imputet sibi imma ma jistax ragonevolment jehles mill-obbligu tieghu di fronte ghas-socjeta` attrici li jhallas ghal dak li ffirma ghalih skond id-dokument in atti."* (**Borg and Aquilina Limited v Cuschieri John**, Qorti tal-Appell (Imhallef P. Sciberras) - 05.03.2010).

[2] **Anthony Zammit u Emanuel Agius v Buxom Poultry Limited**, Qorti tal-Maġistrati Għawdex (Ġurisdizzjoni Superjuri) 25 ta' Mejju, 2007.

lill-inkwilin fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija. L-appellanti argumentaw li bil-kliem *"ikollu d-dritt li jġedded dan il-ftehim skond il-liġi"*, sidien il-kera *"… kienu qed jirrinunzjaw favur l-esponenti ghad-dritt tagħhom taht l-Art. 1537 (kif applikabbli ghal din il-kirja) li jagħtu avviż lill-esponenti biex fi tmiem il-perjodu ta' 15-il sena jiżgumbraw mill-fond mikri"*. Il-klawżola ġiet inkluża fil-kuntratt bi skop. Meqjus dak li jingħad fil-klawżola (a) tal-kuntratt, il-qorti temmen li l-intenzjoni kienet li l-inkwilini jkollhom id-dritt li jibqgħu jġeddu l-kirja sakemm iridu huma. Kieku ma kienx hekk ma kien ikun hemm l-ebda skop li fl-iskrittura jingħad: *"Wara li jgħaddu l-imsemmija snin l-inkwilin ikollu d-dritt li jġedded dan il-ftehim skond il-liġi"*. Il-qorti temmen li l-intenzjoni kienet li l-awturi tal-appellati li jħallu lill-appellanti fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija, ghaż-żmien kollu li riedu l-inkwilini. Hu fatt li:-

i. Il-kiri meta jagħlaq iż-żmien miftiehem espressament, jispiċċa *ipso jure* (Artikolu 1566 tal-Kodiċi Ċivili).
ii. L-appellanti nvokaw l-Artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li fejn isseħħ tiġdid taċitu tal-kirja, dan ikun ghal żmien meqjus kif jingħad fl-Artikolu 1532 tal-Kodiċi Ċivili. Skond l-Artikolu 1568 tal-Kodiċi Ċivili, meta ż-żmien tal-kiri hu preżunt skond l-Artikolu 1532, il-kiri ma jispiċċax bl-egħluq taż-żmien sakemm ma jingħatax il-konġedo bil-modalita' kontemplata fl-istess provvediment. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ in eżami jidher li dan iwassal ghal kirja indefinita jekk wieħed kellu jaqbel mat-teżi li l-awturi tal-appellati obbligaw ruhhom li jħallu lill-appellati fit-tgawdija mikrija għaż-żmien kollu li riedu l-appellanti.

Fir-rigward ta' kirja ndefinita rilevanti hi s-sentenza **Emmanuel Santillo et vs Nazzareno Axisa et** tal-24 ta' Frar 2012. F'dak il-każ il-kirja saret wara Gunju 1995, u kienet ghal sena u tiġġedded *"ghal żmien kollu li tagħti l-liġi"*. Il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet:-

"Din il-Qorti tara li skont il-ligi, kull kirja jrid ikollha terminu; il-ligi, fil-fatt, fl-Artikolu 1526 tal-Kodici Civili, tiddefenixxi kirja bhala l-ghoti ta' tgawdija ta' xi haga "ghal zmien miftiehem". F'dan il-kaz il-kirja inghatat "ghal sena di fermo, u wara tiggedded awtomatikament ghaz-zmien kollu li taghti l-ligi". In kwantu din il-klawsola tista' tinftiehem li l-kirja tista' tigi mgedda mill-inkwilin ghal zmien indefinit, l-istess klawsola ghandha titqies nulla, peress li kirja biz-zmien indefinit mhux permess.

Fil-fatt, fil-kawza Magro et v. Saliba deciza minn din il-Qorti fid-9 ta' Mejju, 1984, intqal car u tond li meta zzmien fuq kuntratt ikun indefinit, il-klawsola relattiva ghandha titqies nulla, u z-zmien tal-kirja dezunt mill-kriterji stabbiliti fil-Kodici Civili. Hekk ukoll din l-istess Qorti, filkawza Galea v. Falzon, deciza fid-19 ta' Novembru, 1945, intqal li kull patt li bih iz-zmien tal-lokazzjoni jkun jew jista jkun perpetwu huwa radikalment null.

Fil-kawza Busuttil v. Meadows, deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Lulju, 2008, intqal illi "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 bilmod previst fil-Kodici Civili.

Hekk ukoll fil-kawza The Vintage Co. Ltd. v. Kummissarju tal-Pulizija, deciza minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fl-10 ta' Ottubru, 2005, inghad illi "Qabel kull konsiderazzjoni ohra tal-kwestjoni centrali nvoluta, ma jistax ikun dubitat illi s-sottomissjoni tas-socjeta` appellanti, li l-ligi ma tippermettix lokazzjoni ghal perjodu indefinit hi 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". Jinghad fis-sentenza tal-Prim' Awla, Qorti Civili tal-15 ta' Lulju 1904 fil-kawza fl-ismijiet "Antonio 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 è nullo e di nessun effetto essendo di essenza di quel contratto la determinazione del tempo per la durata della locazione"."

Kwindi, dik il-klawsola ma tistax tinftiehem li l-kirja tiggedded awtomatikament ghal zmien indefinit a xelta tal-inkwilin u kemm irid hu; irid ikun hemm zmien miftiehem. Halli gheluq iz-zmien miftiehem tidhol topera xi ligi partikolari li ggedded il-kirja, pero`, terminu jrid ikun stabbilit. Jekk il-hsieb tal-partijiet kien li l-kirja tiggedded awtomatikament ghal zmien indefinit a xelta tal-inkwilin, allura il-patt relattiv ghandu jitqies null ghax kontra l-ligi.

F'dan il-kaz, il-kirja giet miftehma ghal sena, li tiggedded "ghal zmien kollu li taghti l-ligi", frazi bla sens u irrilevanti peress li l-ligi ma taghtix zmien ghal meta kirja tista' tiggedded. Skont il-ligi, kirja li ssir wara Gunju tal-1995 hija biss ghat-terminu miftiehem, u gheluq dak it-terminu, l-inkwilin irid jizgombra mill-fond. Il-ligi, pero`, tipprovdi, li l-kirja tiggedded ghaz-zmien li hu meqjus il-kera (f'dan il/kaz sitt xhur), sakemm is-sid ma jaghtix avviz lill-kerrej biex ihalli l-haga (il-"congedo") fl-gheluq taz-zmien tal-kiri (ara artikolu 1536 u 1537 tal-Kodici Civili). Il-kirja, ghalhekk, tibqa' tiggedded sakemm irid is-sid, u ma hemm ebda zmien li "taghti l-ligi". Issa, f'dan il-kaz, l-atturi taw il-"congedo" permezz ta' ittra legali datata 9 ta' Marzu, 2005, kif ukoll permezz ta' ittra ufficjali datata 8 ta' Gunju, 2005, illi l-kirja kienet ser tigi terminata fit-23 ta' Lulju, 2005. Kwindi, l-inkwilini jridu jizgumbraw mill-fond u jhalluh battal a favur l-atturi."

Addottat dan l-insenjament, dak li ftehmu l-partijiet ma jistax jiġi nfurżat.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-appellanti. Għal fini ta' żgumbrament tagħti lill-appellanti sal-aħħar ta' Awissu 2016.

Anthony Ellul.