MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tat-2 ta' Dicembru, 2005

Appell Civili Numru. 1683/2001/1

Andrew Zahra

v.

Kummissarju ta' l-Artijiet

Il-Qorti,

Preliminari:

B'citazzjoni prezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Ottubru, 2001 l-attur ippremetta illi permezz ta' skrittura datata 20 ta' Awissu, 1973 gie koncess b'titolu

ta' kera bicca art f'Kuttaf Gandolf, Kirkop, registrata bhala *Tenement number* 51720 lil Francesco Zahra, missier l-attur, mill-Agent Kummissarju tal-Art sabiex din l-art tigi wzata esklussivament bhala barriera (Dok A); illi din l-iskrittura ta' kera kellha validita` ta' tnax (12) il-sena mid-data tal-istess; illi permezz ta' ittra datata 9 ta' Jannar, 1985 mahruga mid-Dipartiment ta' l-Artijiet, l-attur gie mgharraf illi l-Gvern kien irrikonoxxa lill-istess attur fil-kirja tal-barriera in kwistjoni; illi ma saritx skrittura gdida, u ghalhekk jidher illi l-koncessjoni giet regolata bl-istess termini u kundizzjonijiet tal-iskrittura datata 20 ta' Awissu, 1973; illi sussegwentement permezz ta' ittra datata 20 ta' Frar 2001 mahruga mill-istess Dipartiment, l-esponent gie mgharraf illi l-Gvern ma kellux l-intenzjoni li jgedded il-kera tas-sit, u dan minghajr ma ta ebda spjegazzjoni dwar x'wassal ghal din id-decizjoni; illi din id-decizjoni arbitrarja mehuda mill-istess Dipartiment qed ikollha impatt kbir fuq il-hajja ta' l-attur, stante illi l-barriera tikkostitwixxi l-uniku mezz ta' ghejxien tal-attur u tal-familja tieghu, u f'kaz illi l-attur jigi zgumbrat mill-barriera in kwistjoni, l-attur ser isib ruhu minghajr xoghol u konsegwentement f'diffikultajiet finanzjari kbar; illi inoltre, l-attur inkorra spejjez kbar sabiex akkwista makkinarju u ingenji ohra relatati mas-sengha tal-gebel, tant illi f'din il-barriera l-attur ghandu *batching-plant* tal-concrete, u ghalhekk l-izgombru minghajr raguni ser igib l-eventwali falliment tan-negozju tal-attur, li jekk titnehhilu din il-barriera ma jibqalux sit minfejn jopera; dan premess l-attur talab li dik il-Qorti:-

1. tiddikjara illi t-terminazzjoni tal-kirja tal-barriera f'Kuttaf Gandolf, Kirkop registrata bhala *Tenement number* 51720 koncessa lill-attur mill-konvenut, saret minghajr raguni valida fil-ligi;
2. tiddikjara illi l-attur ghandu jibqa' jgawdi l-inkwilinat tal-barriera mertu tac-citazzjoni fl-ismijiet premessi.

Bl-ispejjes, inkluzi tal-protest gudizzjarju datat 20 ta' April, 2001, kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

B'nota pprezentata fis-17 ta' Dicembru, 2001 il-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet eccepixxa:-

1. Illi l-attur ma ghandu ebda dritt ghat-tgawdija tal-fond stante li t-terminazzjoni tal-kirja hija wahda ghal kollox legittima; u

2. Illi ghaldaqstant, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandom jigu michuda kontra tieghu.

Is-sentenza appellata.

B'sentenza tal-5 ta' Dicembru, 2002 il-Prim Awla tal-Qorti Civili cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjes kontra l-attur wara li qalet hekk:
"Il-fatti li wasslu ghal dan il-kaz graw hekk:

"B'kitba tal-20 t'Awissu 1973 Francesco Zahra, missier l-attur u awtur tieghu, inghata minghand l-Agent Kummissarju ta' l-Art il-kiri ta' barriera ghal tnax-il sena minn dakinhar tal-kitba. Il-kera kellu jithallas kull sitt xhur bil-quddiem, u fost il-pattijiet stipulati hemm dan:

"12. Meta l-kirja tigi terminata l-kerrej ma jkollu l-ebda dritt ta' preferenza ghal kiri gdid tal-fond jew dritt ghal xi kumpens ta' xoghol jew benefikati li jkun ghamel fuq l-imsemmija art u dawn ix-xogholijiet u/jew benefikati jsiru proprjeta` tal-gvern."

"Wara li miet Francesco Zahra, il-gvern bhala sid il-kera b'ittra tad-9 ta' Jannar 1985 gharaf lill-attur bhala kerrej flok missieru.

"Billi l-kiri kien ghal tnax-il sena mill-20 t'Awissu 1973, il-kiri ghalaq fl-20 t'Awissu 1985, izda l-attur thalla fit-tgawdija tal-barriera. Ghalhekk sehhet rilokazzjoni taht l-art. 1536 tal-Kodici Civili:

"1536. Jekk, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jigi mholli fit-tgawdija tal-haga mikrija lilu, jinghadd li l-kiri gie mgedded taht l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, ghal zmien meqjus kif jinghad fl-artikolu 1532, minbarra ghal dak li hu raba', illi l-kiri tieghu jinghadd imgedded ghaz-zmien li hu mehtieg ghall-gabra ta' frottijiet ta' sena:

Izda, jekk il-kera jithallas b'rati, il-kiri, hlief fil-kaz ta' raba', jinghadd imgedded ghaz-zmien tal-hlas ta' rata wahda."

"Ghalhekk, ladarba l-kera kien jithallas kull sitt xhur, il-kiri kien jiggedded minn sitt xhur ghal sitt xhur, u minn wiehed ghal zmien miftiehem espressament sar wiehed ghal zmien prezunt bil-ligi. Il-kiri baqa' hekk jiggedded minn sitt xhur ghal sitt xhur sakemm b'ittra tal-20 ta' Frar 2001 il-konvenut gharraf lill-attur illi ma kienx sejjer jerga' jgedded il-kiri "wara t-30 ta' Gunju 2001". Li ghamel l-attur (recte – konvenut) b'dik l-ittra kien mhux li jtemm il-kiri izda li ma jhallix li jerga jiggedded fi tmiem l-ewwel iskadenza li tigi wara t-30 ta' Gunju 2001, *i.e.* fl-20 t'Awissu 2001.

"L-attur issa qieghed ighid illi l-konvenut ma kellux raguni tajba ghala ma jgeddidx il-kiri u jrid illi l-Qorti taghti dikjarazzjoni f'dan is-sens.

"Sakemm ma jkun hemm ebda ligi – bhall-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini [Kap. 69], li izda ma tghoddx fil-kaz tallum – li torbot lil sid il-kera jgedded il-kiri meta jintemm iz-zmien miftiehem jew prezunt, sid il-kera jista', bla ma jkollu ghalfejn jaghti ragunijiet, ma jhallix illi l-kiri jkompli jiggedded. Dan jaghmlu billi jaghti avviz ta' *congedo* bhal ma hi l-ittra tal-20 ta' Frar 2001:

"Ladarba nghata dak l-avviz, il-kiri, wara li jintemm iz-zmien kurrenti, ma jibqax isehh. Ghalhekk il-kiri ghandu jitqies li ntemm fl-20 t'Awissu 2001 u, wara dik id-data, l-attur ma kellu ebda titolu jkompli jzomm il-barriera.

"Appuntu ghax sid il-kera ma hux marbut li jaghti ragunijiet ghala ma jhallix li jiggedded il-kiri wara li jintemm – ghax huwa marbut biss saz-zmien miftiehem espressament jew prezunt mil-ligi, u mhux aktar - it-talba ta' l-attur biex il-qorti tghid illi l-ghazla tal-konvenut li ma jgeddidx il-kiri "saret minghajr ebda raguni valida fil-ligi" hija guridikament hazina u ma tistax tintlaqa', u konsegwentement lanqas tista' tintlaqa' t-talba biex il-qorti tghid illi l-attur ghandu jibqa' jgawdi l-kiri, ghax il-kiri ntemm u ma regax iggedded."

L-appell ta' l-attur.

L-attur hass ruhu aggravat bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk b'rikors intavolat fit-23 ta' Dicembru, 2002 intavola appell lil din il-Qorti fejn talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din tigi revokata u li, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, din il-Qorti ghandha tilqa' t-talbiet ta' l-attur billi tghid li (1) t-temm tal-kiri tal-barriera sar minghajr raguni tajba fil-ligi u (2) tghid ukoll illi l-attur ghandu jibqa' jgawdi l-kiri tal-barriera u dan bl-ispejjes kollha kontra l-konvenut.

Il-konvenut appellat rrisponda fejn qal li s-sentenza appellata hija ekwa u gusta u jisthoqqilha li tigi konfermata, u li konsegwentement, ghar-ragunijiet moghtija fl-istess risposta, l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjes.

L-aggravji ta' l-attur appellant.

L-attur elenka erba' aggravji kontra s-sentenza appellata izda minn ezami tal-paragrafi (1) sa (4) tar-rikors ta' l-appell jidher li fir-realta` dawn huma sostanzjalment zewg aggravji biss. Dawn huma s-segwenti:

1. Li l-ewwel Qorti ma ezaminatx ir-raguni tat-terminazzjoni tal-kiri;
2. Li sar apprezzament hazin tal-Artikolu 1532 tal-Kap 16.

Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

Dwar l-ewwel aggravju.

Qed jigi sottomess mill-appellant li l-Qorti kellha tissindika r-ragunijiet ghaliex il-konvenut, minghajr ebda raguni, qabad u ttermina l-kera tal-barriera ta' l-attur. Dan, skond l-appellant, kellu jsir billi din il-barriera hija l-uniku (mezz ta') ghixien tieghu u tal-familja u ghalhekk, skond il-principju tal-gustizzja naturali, tali investigazzjoni kienet mehtiega. Marbut ma dan l-aggravju hemm is-sottomissjoni li l-ewwel qorti kellha ukoll tara x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri.

Dan l-aggravju mhux gustifikat billi kif sewwa osservat l-ewwel Qorti "*sid il-kera ma hux marbut li jaghti ragunijiet ghala ma jhallix li jiggedded il-kiri wara li jintemm – ghax huwa marbut biss saz-zmien miftiehem espressament jew prezunt mil-ligi, u mhux aktar …*" Ma jezisti ebda provvidemnt legali li jobbliga lill-sid il-kera jiggustifika r-ripreza tal-fond mikri wara li tintemm l-kirja, kull ma ghandu jaghmel sid il-kera fil-kaz ta' kirja mgedda, bhal fil-kaz in ezami, a tenur ta' l-Artikolu 1532 tal-Kap 16, huwa li jaghti avviz lill-kerrej fiz-zmien stipulat fl-Artikolu 1568. L-aspetti ta' gustizzja naturali ma ghandhom ebda relevanza ghall-kaz in ezami billi meta gie kuntrattat il-kiri originarjament l-inkwilin kien jaf ben tajjeb dak li kien qed jintrabat ghalih u, anke wara li ghaddha it-terminu originali, l-inkwilin kien jaf jew kellu jkun jaf li t-titolu tieghu seta jigi terminat fil-perijodu ta' kull tigdid li jsehh bl-applikazzjoni ta' l-Artikolu 1532.

Illi lanqas dwar l-ilment li ma saret ebda investigazzjoni dwar l-intenzjoni tal-partijiet dwar il-perijodu tal-kiri ma hu gustifikat l-appellant billi l-kuntratt tal-20 ta' Awissu, 1973 jitkellem car li "*Din il-kirja qed issir u tigi accettata mil-kerrej …. (1) ghal zmien tnax (-il) sena mid-data tal-prezenti skrittura.*" L-intenzjoni tal-partijiet tigi investigata mill-Qorti kemm-il darba l-kliem tal-kuntratt ma jkunx car mhux bhal fil-kaz in ezami fejn hemm perijodu specifikat tal-kiri. F'dawn ic-cirkostanzi l-ewwel Qorti ma kellhiex ghalfejn tidhol f'din il-materja.

Dan l-aggravju ghalhekk qed jigi michud.

Dwar it-tieni aggravju.

Qed jigi sottomess mill-appellant li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-Artikolu 1532 tal-Kap 16. Dan l-aggravju huwa marbut ma l-ewwel aggravju billi qed jigi sottomess li l-kliem tal-ligi jipprospettaw sitwazzjoni fejn l-Qorti ghandha tezamina c-cirkostanzi kollha li terminazzjoni ggib ghall-parti interessata. In sostenn ta' dan l-argument saret referenza ghall-kliem li jinsabu fl-istess artikolu u cioe` "*Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew cirkostanzi li jistghu juru x'kienet l-intenzjoni*

tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri …." L-appellant qed jargumenta li skond dan l-artikolu meta gie mgedded il-kiri wara eghluq il-perijodu originali, kellhom japplikaw l-kriterji tal-istess skrittura b'mod li kull tigdid kellu jkun ta' tnax-il sena minhabba n-natura u skop tal-kirja.

Dan l-aggravju mhux biss hu infondat izda wkoll wiehed fieragh. L-ewwel nett jibda biex jinghad li l-iskop tal-kirja ma ghandu ebda relevanza fil-kwistjoni. Il-ligi ma taghmel ebda distinzjoni bejn skop u iehor, hlief ghal dik l-hija distinzjoni bejn fondi urbani u fondi rustici, fejn, fil-kaz ta' fondi rustici li jistghu jaghtu frottijiet t-terminu tat-tigdid tal-kiri a tenur ta' l-Artikolu 1536 jitqies li jkun sar "*ghaz-zmien mehtieg ghall-gabra tal-frottijiet ta' sena*".
Issa l-Artikolu 1526 jiddisponi espressament li "*il-kiri ta' haga hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta' haga, ghal zmien miftiehem …*" Fil-kaz in ezami jirrizulta li l-kuntratt tal-20 ta' Awissu, 1973 jispecifika espressament perijodu tal-kirja. Ghalhekk meta dan il-perijodu intemm u l-inkwilin thalla jgawdi l-fond lilu mikri, il-perijodu originali ta' tnax-il sena ma kellu ebda relevanza u awtomatikament bdew isehhu, ghal dik il-kirja, l-provvedimenti ta' l-Artikolu 1532, u dana billi l-kuntratt bl-ebda mod ma jispecifika li wara li jintemm iz-zmien originali kull tigdid kellu jkun ghal zmien 12 il-sena. Konsegwentement kien jonqos "*il-ftehim espress*" imsemmi f'dik il-parti ta' l-artikolu citat mill-appellant.

Lanqas ma jista' jinghad, kif gja ntqal hawn fuq, li kien hemm xi cirkostanzi li setghu juru l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri. Missier l-appellant kien intrabat ghal zmien determinat u kien biss bl-operat ta' l-Artikolu 1532 li hu, jew ibnu, baqghu jgawdu l-kirja in kwistjoni.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell ta' l-attur qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata. U peress li dan l-appell huwa wiehed fieragh u vessatorju fit-termini tas-subartikolu (4) ta' l-Artikolu 223 tal-Kap. 12, tikkundanna lill-appellant ihallas lill-appellat l-ispejjez ghal darbtejn.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------