MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2012

Appell Civili Numru. 150/2008/1

Emmanuel u Angela konjugi Santillo

v.

Nazzareno u Joan konjugi Axisa

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li ressqu l-atturi fit-13 ta’ Frar, 2008, li jaqra hekk:

“Dikjarazzjoni tal-Fatti

"1. Illi l-kontendenti kkonkludew skrittura privata datata 24 ta' Lulju 1995, li permezz taghha l-esponenti taw taht titolu ta' lokazzjoni lill-konvenuti, il-fond minghajr numru bl-isem Grazzja Self Service, gewwa Triq Santa Domenika, Zabbar, u dan taht it-terminu u kundizzjonijiet hemm insemmija;

"2. Illi l-klawsola numru 10 tal-iskrittura tal-lokazzjoni tal-24 ta' Lulju 1995, tipprovdi illi l-lokazzjoni hija "*ghal sena di fermo, u wara tiggedded awtomatikament ghaz-zmien kollu li taghti l-Ligi*";

"3. Illi *ai termini* tad-dispozizzjonijiet tal-**Artikolu 1532 tal-kodici Civili**, it-terminu tal-lokazzjoni, meta dan ma johrogx car mit-termini tal-iskrittura relattiva, jew skont l-intenzjoni tal-partijiet, ghandu jigi kkalkulat ghaz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera, u fil-fatt skont l-iskrittura tal-24 ta' Lulju 1995, il-kera gie miftihem ghal tant kuljum;

"4. Illi fil-fatt, skont il-Klawsola numru 1 tal-iskrittura privata tal-24 ta' Lulju 1995, il-kera ghall-fond *de quo* huwa kalkulat skont il-gurnata, u jithallas mill-konvenuti kull sitt xhur bil-quddiem;

"5. Illi ghalhekk, in segwitu ghall-gheluq taz-zmien *di fermo* tal-lokazzjoni, cioe fl-24 ta' Lulju 1996, iz-zmien tal-kirja *de quo* ghandu jigi kalkulat skont id-dispozizzjonijiet tal-**artikolu 1532 tal-Kodici Civili**, kif soggetti ghad-dispozizzjonijiet tal-**Artikolu 1568 tal-istess Kodici**, u dan kif provdut ukoll fl-iskrittura privata tal-24 ta' Lulju 1995;

"6. Illi effettivament ghalhekk, f'dan il-kaz, il-kirja tiggedded kuljum, izda l-esponenti kieku taw avviz lill-konvenuti, 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, skont il-ligi;

"<u>Ir-Raguni tat-Talba</u>

“7. Illi b’danakollu, minkejja t-terminazzjoni tal-kirja u d-debitu kongedo moghti lilhom kif fuq premess, il-konvenuti baqghu jokkupaw il-fond *de quo*, u dan minghajr ebda titolu validu fil-Ligi.

“8. Illi dawn il-fatti huma a diretta konoxxenza tal-esponenti.

“<u>It-Talbiet</u>

“Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

“1. Previa kull dikjarazzjoni ohra necessarja skont il-Ligi, tiddikjara illi l-lokazzjoni mertu tal-iskrittura privata datata 24 ta’ Lulju 1995, konkluza bejn il-partijiet, giet itterminata;

“2. Tiddikjara konsegwentement illi l-konvenuti qeghdin jokkupaw il-fond bl-isem “Grazzja Self Serfvice, Triq Santa Domenika, Zabbar, minghajr ebda titolu validu fil-Ligi;

“3. Tordna ghalhekk lill-konvenuti illi jitilqu u jizgombraw mill-imsemmija fond f’terminu qasir u perentorju li jigi ffissat ghal dan l-iskop;

“4. Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas, huma jirripprendu l-pussess tal-fond fuq imsemmi skont il-Ligi.

“Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 8 ta’ Gunju 2005, kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-sunbizzjoni.”

Rat ir-risposta guramentata li ressqu l-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:
“1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda ghar-ragunijiet segwenti:-

“2. Illi mhux minnu kif qeghdin jallegaw l-atturi illi l-konvenuti krew il-hanut *de quo* sal-24 ta’ Lulju 1996 imma l-kuntratt kien sar bl-iskop illi l-kirja tibqa’ tiggedded awtomatikament peress li l-konvenut Nazzareno Axisa

temm l-impjieg tieghu mal-gvern u ried il-hanut ghal ghixien tieghu u tal-familja.

“3. Illi l-atturi ghazlu dak li qablilhom mill-iskrittura tal-kirja u ma semmewx fl-*intier* taghha l-klawsola numru wiehed li tghid: ‘1) ***Bil-kera ta’ zewg liri kuljum (Lm2) li jithallas kull sitt xhur bil-quddiem u l-ewwel kera tithallas illum, u fil-bidu tat-tielet sena l-kera toghla ghal zewg liri u hamsa u ghoxrin centezmi kuljum fil-bidu tal-hdax-il sena il-kera ssir tliet liri kuljum u wara, kull ghaxar snin jghola b’lira kuljum u jithallas bl-istess mod”.***

“Il-konvenuti jaghmlu referenza ghall-klawsola 10 li taghti l-fakolta` lill-inkwilin li jtemm il-kirja meta jrid hu, basta jaghti tliet xhur *notice* permezz ta’ ittra registrata.

“4. Illi meta kien qed isir il-kuntratt is-sidien kienu jafu li l-kerrej ried kirja fit-tul peress li anke telaq impjieg mal-gvern biex jibda jghix mill-hanut.

“5. Illi barra minn hekk is-sidien baqghu jaccettaw il-kera sa snin wara u giethom f’rashom li jippruvaw itemmu l-kirja ghaliex riedu zieda fil-kera aktar minn dak stipulat fil-kuntratt tal-kirja u riedu jibdlu l-kundizzjonijiet tal-kuntratt.

“6. Illi l-kuntratt juri differenti minn dak li qed jghidu l-atturi **u l-artikoli 1532 u 1568 tal-Kodici Civili** m’ ghandhom l-ebda relevanza ghall-kaz in kwistjoni.

“7. Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza anke ghall-‘intenzjoni tak-partijiet li semmew l-attur. Il-kuntratt huwa car bizzejjed imma jekk wiehed jara x’ kienu l-intenzjonjiet tal-partijiet jirrizulta li l-intimat Axisa ma kienx ser jitlaq impjieg permanenti mal-Gvern biex jidhol f’kirja ta’ jum b’jum u wkoll ma kien ihallas eluf kbar ta’ liri f’xiri ta’ *stock* minghand ir-rikorrenti. Ir-rikorrenti wkoll kellhom f’ mohhhom kuntratt fit-tul tant li damu s-snin jiehdu l-kera kif pattwita.

"8. Illi l-atturi ittantaw kawza ohra quddiem il-Qorti tal-Magistrati u tant kienu konvinti li l-kuntratt fih rabta, illi r-rikorrenti fl-ittra ufficjali taghhom tat-8 ta' Gunju 2005 jghidu li '***l-kuntratt fuq imsemmi ma jirripekkjax it-termini u l-kundizzjonijiet tal-ftehim verbali'*** haga li giet michuda kemm mill-intimati kif ukoll min-Nutar li rrediga l-kuntratt. Dan qaluh sabiex jippruvaw iwaqqghu dak li hemm mitkub fil-kuntratt fl-attentat taghhom sabiex johorgu minn kuntratt li gie miftiehem, u ffirmat volontarjament bejn il-partijiet.

"9. Salvi eccezzjonijiet ohra ulterjuri."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' April, 2009, li in forza taghha laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti biss in kwantu l-istess huwa konsistenti ma' dak hawn deciz, u cahdet it-talbiet attrici ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt; bl-ispejjez kontra l-atturi:

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Illi din hija kawza fejn l-atturi qed isostnu li l-intimati ma ghandhom ebda titolu ta' kera fuq il-fond bl-isem tal-Grazzja Self Service, Triq Santa Domenika, Zabbar, u dan ghaliex qed isostnu li l-kirja tal-istess fond skont skrittura privata datata 24 ta' Lulju 1995 kienet biss ghal sena *di fermo*, u wara tiggedded awtomatikament ghaz-zmien kollu li taghti l-ligi, b'dan allura li la darba ma kien hemm ebda terminu specifikat fl-istess skrittura, tapplika d-disposizzjoni tal-**artikolu 1532 tal-Kap. 16** fis-sens li la darba f'dan il-kaz il-kera miftehma kienet tant kuljum, mela allura din il-kera kienet qed tiggedded ghal kull gurnata, u peress li permezz ta' ittra legali datata 8 ta' Gunju 2005, l-istess rikorrenti taw avviz lill-intimati li ma kienux ser igeddu izjed l-istess kirja, mela allura llum l-istess konvenuti ma ghandhom ebda titolu fuq l-istess fond. Jinghad minnhom ukoll li t-terminu massimu tal-istess lokazzjoni kellu jkun ta' ghaxar (10) snin u dan ghalkemm ma giex indikat fl-istess skrittura.

"Illi l-konvenuti min-naha taghhom jtennu li dan mhux minnu ghaliex l-iskrittura tal-24 ta' Lulju 1995 tipprovdi

meta tinqara fl-intier taghha li l-kera kienet qed tiggedded ghal sena sena, u dan jirrizulta wkoll minn klawsola 1 u 10 tal-istess skrittura, tant li fl-istess gie kontemplat li l-kera kellha toghla fit-tielet sena ghal Lm2.25, u fil-bidu tal-hdax-il sena ssir ghal tliet liri kuljum, u toghla kull ghaxar snin b'lira kuljum, b'dan li inghata biss lill-inkwilin id-dritt li jittermina tali kirja mbasta jaghti tliet xhur pre-avviz permezz ta' ittra ufficjali.

Illi din il-Qorti thoss li minn qari tal-klawsola 1 u 10 tal-istess skittura privata datata 24 ta' Lulju 1995 (Dok. "NA 1"), jirrizulta li l-intenzjoni tal-partijiet fl-istess skrittura kienet li l-istess kirja tal-hanut tkun ta' terminu ta' sena, li tibqa' tiggedded ghall-perjodu ta' sena, minn sena ghal sena, kemm-il darba l-inkwilini ma jghazlux li jitterminaw l-istess kirja permezz ta' pre-avviz ta' almenu tliet xhur permezz ta' ittra registrata.

"Illi din il-Qorti thoss li din hija l-unika interpretazzjoni possibbli meta tinqara l-istess skrittura privata u dan johrog kemm mill-kliem tal-istess skrittura nkluz fejn hemm indikat li t-terminu *di fermo* huwa dak ta' sena, u tali terminu ta' sena kien intenzjonat, u indikat li jibqa' jiggedded awtomatikament, (allura sena ghal sena u minn sena ghal sena) sakemm u jekk l-inkwilin jezercita d-dritt lilu moghti li jittermina l-istess kirja b'*notice* indikata fi klawsola 10 tal-istess skrittura.

"Illi din id-decizjoni qed tittiehed fid-dawl tal-principji dwar interpretazzjoni ta' skritturi privati fejn fis-sentenza **"Anton Spiteri vs Alfred Borg"** (P.A. (RCP) - 30 ta' Novembru 2000) inghad li *"ghalhekk hawn japplika l-principju stabbilit fl-**artikolu 1002 tal-Kap 12**, fejn meta il-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens skont l-uzu tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tinghata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentali jew accessorju taghha"* **("Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb" -** A. C. 30 ta' Marzu 1997).

"Illi dawn il-principji gew konsistentement ribaditi mill-Qrati taghna, nkluza fis-sentenzi **"Emmanuel Schembri et vs**

Leonard Ellul et” (P.A. (RCP) 30 ta’ Ottubru 2000) u **“Suzanne Xeureb vs Gilbert Terreni”** (P.A. (RCP) 12 ta’ Lulju 2001) gie ri-affermat li *“huwa principju generali fl-interpretazzjoni tal-kuntratti dak stabbilit fl-**artikolu 1002 tal-Kap 16** u cjoe’ li meta “il-kliem ta’ konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu taz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta’ interpretazzjoni”.* Ta’ l-istess portata hija s-sentenza **“Alfrida Borg vs Carmen Camilleri *et”*** (P.A. (RCP) 2 ta’ Ottubru 2001).

“Illi certament li f’dan il-kuntest l-allegazzjoni tal-atturi vantata minnhom fir-rikors guramentat ma jistax jinghad li tirrispekkja dak li hemm kontenut fl-istess skrittura, u dan peress li ma jistax jinghad li fl-istess kuntratt ma kien hemm ebda terminu stabbilit fl-istess skrittura u allura dan kellu jigi supplimentat b’dak li jipprovdi l-**artikolu 1532,** fis-sens li wara li taghddi s-sena *di fermo* ndikata fl-istess skrittura, ma kien hemm ebda terminu pattwiet u allura t-terminu tal-kirja kellu jigi stabbilit ghal dak ta’ gurnata peress li l-kera giet stabbilita b’rata ghal kull gurnata.

“Illi dan ghaliex fl-istess skrittura jirrizulta li kienet giet miftehma sena ta’ kera *de fermo*, u giet stipulata it-tigdied tal-istess kirja ghal sena sena u dan huwa rifless fil-kliem *“u wara tiggedded awtomatikament ghaz-zmien kollu li taghti l-Ligi”,* li certament mhux qed jindika terminu ta’ gurnata izda dak ta’ sena, (izjed u izjed meta isegwi l-istupilazzjoni ta’ perjodu ta’ sena *di fermo*), u dan huwa iktar sinifikattiv meta l-istess kuntratt u precisament fl-ewwel klawsola hemm kontemplati zidiet fil-kera ghal diversi perjodi ndikati fl-istess kwalsola, u li fl-ahhar jikkontemplaw zidiet fil-kera wara kull ghaxar (10) snin tal-kirja. Zgur allura li hemm termini stabbiliti fl-istess skrittura ghall-istess kirja, u allura ma hemm bzonn ebda riferenza ghad-disposizzjonijiet tal-**artikolu 1532 tal-Kap. 16.**

“Illi jidher ukoll li fix-xhieda u n-nota ta’ osservazzjonijiet taghhom l-istess atturi stess jikkontradixxu dak li huma vvantaw fl-istess azzjoni minnhom proposta, u dan peress li huma jixdhu u jallegaw li l-perjodu ta’ l-istess lokazzjoni kien ristrett ghal ghaxar (10) snin, haga li certament hija kontrastanti ma’ dak indikat fl-istess skrittura u wkoll fir-

rikors guramentat li bih ressqu l-kawza odjerna. Fi kliem iehor ix-xhieda moghtija minn Angela Santillo fit-22 ta' Frar 2006 quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Avviz Numru 460/05/JAB – cedut fil-5 ta' Frar 2008) tikkontradixxi l-azzjoni odjerna, ghaliex f'dik ix-xhieda qed tghid li l-ftehim kien ghal ghaxar (10) snin u mhux ghal izjed; mhux biss qed ukoll tghid li l-iskrittura li fuqha qed tibbaza din l-azzjoni ma hijiex korretta ghaliex it-terminu indikat kellu jkun ta' ghaxar (10) snin. Fid-dawl ta' dawn il-kontradizzjonijiet kollha din il-Qorti thoss li l-allegazzjoni attrici ma tistax tigi accettata, ghaliex fuq kollox hija sahanistra kontradetta mill-atturi stess.

"Illi certament li din il-Qorti lanqas tista' taccetta l-argument tal-atturi kontenut fit-tielet paragrafu tal-pagna 13 tan-nota ta' osservazzjonijiet taghhom fejn jghidu li wara li jaghddi t-terminu ta' ghaxar (10) snin kellu jsir tigdied tal-istess kirja biss permezz ta' kuntratt gdid u dan ghaliex l-istess skrittura ma tghidx hekk; fil-fatt din il-vantazzjoni attrici hija kontradetta mhux biss mill-kliem ta' l-istess skrittura, li tistabbilixxi kera ghall-perjodu li mhux limitat ghall-perjodu ta' ghaxar (10) snin, kif l-istess Nutar Abela osserva anke fix-xhieda tieghu, izda peress li din hija versjoni li tmur kontra l-premessi stess tal-azzjoni u rikors guramentat attrici.

"Illi f'dan il-kuntest ukoll jinghad li l-istess versjoni attrici hija kontradetta b'mod mill-iktar skjett mix-xhieda tan-Nutar Anthony Abela tad-19 ta' April 2006, fejn huwa bl-iktar mod kategoriku jghid li l-istess skrittura bl-ebda mod ma kienet ristretta ghal terminu ta' ghaxar (10) snin – fil-fatt l-iskrittura nnifisha mkien ma taghmel limitazzjoni jew riferenza ghall-istess terminu. Anzi jidher car li l-kera kellha tkompli ghall- perjodu ta' iktar minn ghaxar (10) snin, b'dan li kellha tiggedded ghall-perjodi hemm stipulati fl-istess kuntratt, b'tigdid awtomatiku ta' sena b'sena sakemm u jekk kemm il-darba l-inkwilini jaghzlu li jitterminaw l-istess kirja skont id-disposizzjonijiet specifici tal-istess kuntratt. Jinghad ukoll li skont il-klawsola wiehed (1) tal-istess skrittura jirrizulta li l-partijiet kienu qed jirreferu ghal tigdid tal-istess kera skont klawsola (10) li certament jeccedi dak indikat llum mill-atturi ta' ghaxar

(10) snin, tant li jinghad li fil-*"hdax il sena il-kera ssir tlett liri kuljum u wara, kull ghaxar snin joghla b'lira kulljum u jithallas bl-istess mod".*

Illi f'dan il-kuntest ma jistax jinghad li t-terminu ta' kera huwa wiehed indefinit u dan peress li jirrizulta car li hemm kera tal-istess fond kull darba perjodu ta' sena b'tigdid skont id-disposizzjonijiet tal-istess kuntratt tant li jipprovdu ghal tigdid tal-istess kirja ghall-perjodi hemm pattwiti, u dan konformament mal-ligi fis-sens li kull tigdid huwa ghall-perjodu definit ta' sena, b'mod li ma jistax jinghad li ma hemm l-ebda terminu pattwit fl-istess skrittura.

"Illi f'dan il-kuntest jinghad li s-sitwazzjoni hija ben differenti minn dik indikata fil-kaz **"Felice Galea vs Ignazio Falzon"** (A.C. – 19 ta' Novembru 1945) u **"Emmanuel Gatt et vs Awtorita' Marittima ta' Malta"** (P.A. (TM) – 7 ta' Lulju 2004 – f'din is-sentenza il-kawza kienet dwar kuntratt ta' irmigg) ghaliex din l-iskrittura ma tittrattax dwar lokazzjoni ghal zmien indefinit jew minghajr ma' huwa indikat terminu ta' lokazzjoni, izda hemm lokazzjoni ta' sena, li tiggedded kull sena, u l-kera hija miftehma kif tawmenta ruhha ghal diversi perjodi, tant li fl-ahhar tasal ukoll sabiex tistabbilixxi gholi fir-rata ta' kera ghal kull perjodu ta' ghaxar (10) snin ta' kirja, u l-istess kera tista' tigi terminata bil-mod indikat fl-istess skrittura, mhux l-inqas bi pre-avviz tal-inkwilin.

"Illi jinghad ukoll li mill-provi prodotti jirrizulta car li dak li mmotiva l-azzjoni odjerna kienet biss ir-realizzazzjoni wara diversi snin *da parte* tal-atturi li huma ma kienux kuntenti bl-awment kif provdut fl-istess skrittura privata u riedu jesigu rata ta' kera iktar gholja minn dik miftehma, u ghalhekk jidher li ppruvaw joholqu mezz sabiex jghidu kif huma ma jaqblux mal-istess kuntratt, u li t-termini tal-ftehim milhuq bejn il-partijiet kien ghalhekk differenti minn dak li fil-fatt gie miktub – versjoni li din il-Qorti ma' tistax taccetta ghar-ragunijiet premessi – u dan ghaliex il-kliem tal-istess skrittura huma cari tant li l-istess atturi wkoll osservaw sakemm qabillhom. Dan apparti li x-xhieda tan-Nutar Anthony Abela u tal-konvenuti hija konsistenti f'dan

ir-rigward u tirrifletti dak miftiehem bejn il-partijiet fit-termini tal-istess skrittura privata.

“Illi ghalhekk it-talbiet attrici qed jigu michuda.

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka s-Sentenza tal-Onorabbli Prim’ Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta’ April 2009, u filwaqt li tilqa’ t-talbiet taghhom, tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess intimati appellati.

Rat ir-risposta tal-appell tal-konvenuti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti ghandha tichad l-appell odjern u tikkonferma s-sentenza Prim’ Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet: Emanuel u Angela Santillo v. Nazzareno u Joan Axisa (Rik Gur 150/2008) deciza nhar it-28 ta’ April 2009, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat;

Illi din hi kawza dwar kirja li l-partijiet iffirmaw fl-24 ta’ Lulju, 1995, ta’ fond fi Triq Santa Domenica, Zabbar. Il-kirja saret wara Gunju tal-1995, u ghalhekk mhux protetta bil-ligijiet specjali tal-kera li jaghtu protezzjoni lill-inkwilin anke wara li jkun skada t-terminu patwit. Jidher li l-hsieb tal-partijiet kien li z-zmien tal-kirja jkun indefinit, u hekk qalet l-ewwel Qorti meta qieset il-kirja bhala wahda maghmula ghall-terminu ta’ sena, li tibqa’ tiggedded ghall-perjodu ta’ sena, minn sena ghal sena, kemm-il darba l-inkwilini ma jaghzlux li jitterminaw l-istess kirja permezz ta’ pre-avviz ta’ almenu tliet xhur permezz ta’ ittra registrata. Fid-dawl ta’ din l-analizil, l-ewwel Qorti cahdet it-talbiet attrici.

L-atturi appellaw mis-sentenza, bl-aggravju jiccentra fuq il-fatt li, skont huma, l-ewwel Qorti ghamlet interpretazzjoni zbaljata tal-iskrittura tal-lokazzjoni fid-dawl tal-ligi li tirregola dan l-istitut.

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 z-zmien 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, fil-kawza **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, inqal 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 bil-mod 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 "<u>zmien miftiehem</u>". 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 <u>biss</u> ghat-termijnu 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'dn 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.

Il-konvenuti jghidu li l-kirja ma kenitx ghal sena, izda ghal zmien itwal (indefinit). Dan jibbazawh fuq il-fatt li l-klawsola 1 tal-iskrittura jipprovdi ghall-awment fil-kera kull tant zmien. Din il-klawsola tipprovdi illi l-kirja saret:

"*Bil-kera ta' zewg liri kuljum, (Lm2) li jithallas kull sitt xhur bil-quddiem u l-ewwel kera tithallas illum, u fil-bidu*

tat-tielet sena l-kera toghla ghal zewg liri u hamsa u ghoxrin centezmi kuljum fil-bidu tal-hdax-il sena il-kera ssir tliet liri kuljum u wara, kull ghaxar snin joghla b'lira kuljum u jithallas bl-istess mod."

Din il-klawsola, pero`, ma tfissirx li l-kirja ghandha tigi mgedda ghal tul ta' zmien, izda tistabilixxi kemm ghandha tkun il-kera f'kaz li s-sid ma jaghtix il-"congedo" u jhalli lill-inkwilin jibqa' fit-tgawdija tal-fond minn sitt xhur ghal sitt xhur. Ma tfissirx, kif jissottomettu l-konvenuti, li l-kirja ghandha tibqa' tiggedded sakemm l-inkwilin jerfa' mix-xoghol (trattandosi minn persuna li hi self-employed, dan ifisser terminu li hu vag u incert li, kif intwera, ma jistax ikun permess), izda sservi biss li tiffissa l-kera ghall-kaz li l-inkwilin jibqa' u jigi mholli fit-tgawdija tal-haga mikrija lilu. Din il-klawsola tindika biss tappi li fihom jinbidel l-ammont ta' kera, u xejn aktar ma ghandu jigi dezunt minnha.

Hu veru li l-atturi kienu talbu biex ibiddlu l-kuntratt biex ikunu jistghu jiehdu l-post lura meta jridu, ghax hasbu li, kif kien il-ftehim, ma setghu jiehduh lura qatt, pero`, ebda Qorti ma tista' tfisser minn dan li l-kirja kienet intenzjonata li tkun indefinita, ghax kif intwera dan mhux permess mil-ligi, u la mhux permess mil-ligi, x'hasbu li hasbu l-partijiet, il-kirja trid tinqara <u>fit-termini tal-ligi</u>, li trid u tesigi li kull kirja jkollha zmien miftiehem jew stabbilit mill-istess ligi. Din il-kirja giet issa terminata skont il-ligi, u l-konvenuti jridu, ghalhekk, johorgu mill-istess.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-atturi billi tilqa' l-istess thassar u tirrevoka s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti, u tghaddi biex tilqa' t-talbiet kollha attrici kif dedotti – ghall-fini tat-tielet talba, tifissa terminu ta' erba' xhur mil-lum biex il-konvenuti jitilqu u jizgumbraw mill-imsemmi fond.

L-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jithallsu mill-konvenuti appellati in solidum.

< Sentenza Finali >

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