QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 28 ta' Jannar 2016

Kawza Numru : 35
Rikors Numru : 100/2014/LSO

Antonia Frendo (522832 M) mart id-defunt Emmanuel Frendo u wliedha Maryanne Spiteri (141159M), Emily Mifsud (64661M), Eileen Parnis (7963 M) u Doreen Aquilina (109970 M) fil-kapacita' taghhom bhala werrieta tad-defunt Emmanuel Frendo

vs

Christopher u Alison konjugi Agius

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Antonia Frendo, Maryanne Spiteri, Emily Mifsud, Eileen Parnis u Doreen Aquilina datata 4 ta' Frar 2014 fejn Antonia Frendo (522832 M) bil-gurament taghha kkonfermat :

Illi huma s-sidien tal-fond bl-indirizz 12/2, St. Helen Street Birkirkara kwantu ghal nofs indiviz appartenenti lir-rikorrenti Antonia Frendo (*vide* kuntratt t'akkwist Dok.'A') u kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor appartenenti lil uliedha u cioe' r-rikorrenti l-ohra hawn fuq indikati u dana skont it-testment tad-defunt missierhom Emanuel Frendo (Dok. 'B') u skont l-att pubbliku anness (Dok.'C') u l-annessa dikjarazzjoni (Dok.'D')

Illi permezz ta' skrittura privata datata 12 ta' Dicembru 2002 (Dok.'E') ir-rikorrenti Antonia Frendo u d-defunt zewgha Emmanuel Frendo dahlu fi ftehim ta' lokazzjoni mal-intimati Christopher Agius u martu Alison xebba Pace li permezz tieghu l-konjugi Frendo taw b'titolu ta' lokazzjoni il-fond bl-indirizz 12/2, St.Helen Street Birkirkara lill-intimati taht il-kondizzjonijiet hemmhekk indikati.

IIli klawsola numru 1 tal-iskrittura ta' lokazzjoni fuq imsemmija tipprovdi illi l-lokazzjoni qed issir "Ghall-perjodu

ta' erba' (4) snin dekorribbli mil-lum, liema perjodu jiggedded awtomatikament ghall-perjodi ohra ta' erba' snin.”

Illi klawsola numru 3 ta' tali skrittura tipprovdi illi "Il-partijiet jiftehmu li dan il-ftehim jiggedded awtomatikament u minghajr rizerva kull erba' (4) snin ghall-perjodi ohra ta' erba' (4) snin u dan fid-diskrezzjoni assoluta u eskluziva tal-inwilini taht il-kondizzjonijiet kollha ta' dan il-ftehim kompriza l-kera."

Illi *a tenur* tal-Artikolu 1532 *et seq* tal-Kodici Civili, it-terminu ta' lokazzjoni meta dan ma jkunx espress b'mod car fil-ftehim lokatizzju, ghandu jigi kkalkulat skont iz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera, li fil-kaz *de quo* skont l-iskrittura datata 12 ta' Dicembru 2002, kien ghal sitt xhur.

Illi skont klawsola numru 2 tal-istess skrittura l-kera ghall-fond bl-indirizz 12/2, St.Helen Street Birkirkara huwa fl-ammont ta' mija u tmenin Lira Maltin fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u liema kera toghla kull erba' snin skont l-indici tal-gholi tal-hajja.

Illi ghalhekk, wara li ddekorrew l-ewwel erba' snin tal-lokazzjoni, u cioe' fit-12 ta' Dicembru 2006, iz-zmien tal-kirja ghandu jigi kkalkulat *a tenur* tad-dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili senjatament Artikolu 1532 fuq citat u l-Artikolu 1568.

Illi r-rikorrenti jaghmlu wkoll referenza ghas-sentenza recenti moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Emmanuel u

Angela Konjugi Santillo vs Nazzareno u Joan konjugi Axisa datata 24 ta' Frar 2012 (Dok.'F') fejn dik il-Qorti proprju kkonfermat l-argument legali imressaq mir-rikorrenti fir-rikors odjern.

Illi ghalhekk f'dan Il-kaz il-kirja tiggedded kull sitt xhur u peress illi l-esponenti permezz ta' ittra legali datata 30 ta' Mejju 2011 taw avviz lill-intimati li l-iskrittura ta' kirja hija wahda nulla u wkoll permezz ta' ittra ufficjali datata 18 ta' Ottubru 2011 (Dok.'G') u ittra ufficjali datata 16 ta' April 2012 (Dok.'H') huma taw il-*congedo* lill-intimati aktar minn hmistax-il gurnata qabel l-iskadenza tal-kirja u cioe' qabel l-iskadenza tat-12 ta’ Gunju 2012, l-intimati qeghdin illum jiddetjenu l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi r-rikorrenti kellhom iressqu dan ir-rikors ghaliex l-intimati qeghdin jirrifjutaw illi jaghtu lura c-cwievet tal-imsemmi fond lir-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti diga` ressqu kawza fil-Bord Li Jirregola l-Kera f'dan ir-rigward fejn l-imsemmi Bord nhar il-5 ta' Dicembru 2013 iddecieda illi jilqa' l-eccezzjoni tal-intimati u jiddikjara li mhux kompetenti *rationae materiae* biex jisma’ u jiddetermina l-kawza (*vide* Dok “J”);

Illi ghalhekk ir-rikorrenti ma kellhomx triq ohra ghajr illi jressqu din il-kawza quddiem din il-Qorti;

IIli ghalhekk l-intimati fil-kawza odjerna m'ghandhom l-ebda linji difensjonali x'jaghtu in kontro-trattazzjoni ghat-talba tar-

Rikorrenti u b'hekk jezistu c-cirkostanzi kollha sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smigh;

Illi r-rikorrenti jafu dawn il-fatti personalment.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn fuq indikati, ir-rikorrenti umilment jitolbu illi dan l-Onorobbli Bord joghgbu:

1 Jilqa' t-talba ghall-izgumbrament tal-Intimati bid-dispensa tas-smigh *a tenur* ta' l-Artikoli 167 *et sequitur* tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jordna l-izgumbrament tal-Intimati mill-fond residenzjali bin-numru 12/2, St. Helen Street Birkirkara fi zmien qasir u perentorju li tiffissa din il-Qorti;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 18 ta' Ottubru 2011 u dik datata 16 ta' April 2012 u bl-ingunzjoni minn issa ghas-subizzjoni tal-Intimati.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-27 ta' Frar 2014.

Rat ir-risposta guramentata ta' Christopher u Alison konjugi Agius (K.I. Nru 122275M u K.I. Nru 337979M rispettivament) datata 20 ta' Marzu 2014 (fol 50) fejn esponew: -

1. Illi preliminarjament, l-azzjoni kif proposta hija insostenibbli peress illi ma ntalbitx ir-rexxissjoni u/jew il-hall tal-kirja bhala talba predisposta ghall-ordni ta' l-

izgumbrament. Tali talba hija wahda necessarja u ma tistax tipprovdi ghaliha l-Qorti *ex officio;*

2. Illi bla pregudizzju u wkoll b'mod preliminari, l-azzjoni kif mressqa hija dwar allegazzjoni ta' nuqqas ta' titolu u talba ghall-zgumbrament minn fond urban. Tali azzjoni kif proposta taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u ghalhekk din l-Onorabbli Qorti hija nkompetenti milli tisma' l-odjerna azzjoni. Dan hu hekk ghaliex hu espressament previst mill-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili, *inter alia*, li: *"Il-Bord li Jirregola l-Kera … ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzioni u ta' fond kummercjoli."*

3. Illi bla pregudizzju, il-konvenuti ghandhom titolu validu fil-ligi fir-rigward tal-proprjeta` mertu ta' din il-kawza;

4. Illi *ai termini* ta' l-Artikolu 562 tal-Kodici ta' Procedura Civili, flimkien ma' l-Artikoli 558 u 559 ta' l-istess Kodici - li jipprova sal-grad rikjest mil-ligi l-allegazzjonijiet kollha tieghu, u dan peress li a favur tal-konvenut tezisti prezunzjoni ta' kirja valida skont l-Artikolu 1234 tal-Kodici Civili li jghid: "Dak li ghandu favur tieghu prezunzjoni stabbilita mil-ligi, hu mehlus minn kull prova tal-fatt prezunt.

5. Salv id-dritt tal-odjerni eccipjent li jissollevaw eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tas-seduta tal-20 ta' Mejju 2014 fejn meta ssejjah ir-rikors dehru r-rikorrenti Antonia Frendo u Eileen Parnis assistiti minn Dr Matthew Bondin, u dehret ukoll Dr

Yanica Caruana ghall-intimati. Id-difensuri tal-partijiet trattaw ir-rikors, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Dr Caruana ghandha l-fakolta` li tipprezenta nota b'referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell li ghamlet referenza ghaliha fit-trattazzjoni taghha, bil-*visto*/notifika lid-difensuri tal-kontro-parti. Ir-rikors gie differit ghas-sentenza fuq l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari tal-intimati ghall-10 ta' Lulju 2014.

Rat in-nota ta' referenza ta' Christopher u Alison konjugi Agius datata 21 ta' Mejju 2014 a fol 56 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tal-10 ta' Lulju 2014 (fol 62) fejn inghatat sentenza *in parte* fejn din il-Qorti iddisponiet mill-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari sollevati hekk:

"*Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti,* ***taqta' u tiddeciedi****, billi* ***Tichad*** *l-ewwel u t-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimati, u, riferibbilment ghat-tieni eccezzjoni, tiddikjara li hija kompetenti 'rationae materiae' biex tisma' u tiddetermina din il-kawza.*

L-ispejjez jithallsu mill-intimati.

Tordna l-prosegwiment tal-kawza."

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi datata 13 ta' Awwissu 2015 a fol 108 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti datata 28 ta' Ottubru 2015 a fol 116 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta inkluz dak tat-28 ta' Ottubru 2015 (fol 125) fejn meta ssejhet il-kawza dehru l-partijiet assistiti. Id-difensuri prezenti ddikjaraw li qed jistriehu fuq in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi taghhom. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Jannar 2016.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz ta' din il-kawza, l-atturi qed jitolbu l-izgumbrament tal-intimati minn fond urban, ossia mill-fond residenzjali bin-numru 12/2, f'St Helen Street Birkirkara. Huma jsostnu li t-terminu tal-lokazzjoni moghtija lill-intimati mill-attrici Antonia Frendo u d-defunt zewgha Emanuel, missier l-atturi l-ohra, permezz ta' skrittura datata nhar it-12 ta' Dicembru 2002 (DokE) hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-**artikoli 1532 u 1568 tal-Kodici Civili ta' Malta** li jinqraw flimkien. Jghidu li taw il-*congedo* lill-intimati fit-terminu applikabbli permezz ta' zewg ittri ufficjali (Dok G u H).

Illi l-intimati eccipew preliminarjament li l-azzjoni kif proposta hija insostenibbli billi ma ntalbitx ir-rexxissjoni u jew hall ta' kirja bhala talba predisposta ghall-ordni tal-izgumbrament liema talba hija necessarja u ma tistax tigi sollevata *ex officio*; u minghajr pregudizzju, l-inkompetenza *rationae materiae* ta' din il-Qorti *ai termini* tal-artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta oltre eccezzjonijiet fil-mertu.

L-ewwel zewg eccezzjonijiet gew decizi b'sentenza *in parte* ta' din il-Qorti tal-10 ta' Lulju 2014.

Fatti:

Il-fatti tal-kaz huma fil-qosor is-segwenti. Emanuel Frendo u martu krew fond residenzjali bin-numru 12/2 St. Helen Street Birkirkara, lill-intimati konjugi Agius. Din il-kirja saret bi skrittura datata t-12 ta' Dicembru 2002(DokE). Emanuel Frendo miet fil-11 ta' Mejju 2005 u s-successjoni tieghu giet regolata b'testment fl-atti tan-Nutar Roland Wadge tas-27 ta' April 2005. Permezz ta' l-istess, halla b'eredi universali tieghu lil martu, l-attrici Antonia Frendo, u legat lil uliedu kollha tal-fond in kwistjoni. Jirrizulta li l-iben Michael Frendo rrinunzja ghall-wirt ta' missieru b'riserva ghad-dritt tal-legittima (fol 22) u din il-pretensjoni tieghu giet sussegwentement sodisfatta permezz ta' kuntratt bejn l-ahwa kollha u l-armla, fl-atti tan-Nutar Anthony Spiteri Debono tat-3 ta' Frar 2011.(fol 16) (Dok A-D).

Jirrizulta li b'zewg ittri ufficjali datati rispettivament it-18 ta' Ottubru 2011 (Dok G) u s-16 ta' April 2012 (Dok F) taw il-*congedo* lill-intimati aktar minn hmistax-il gurnata qabel l-iskadenza tal-kirja fit-12 ta' Gunju 2012. Ghalhekk, l-atturi jghidu li l-intimati qed jiddetjenu l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Provi:

Christopher Agius xehed b'affidavit (fol 85-87) fejn qal li l-fond mertu tal-kaz kien mikri ghand huh Victor Agius imbaghad kien kellem lil Antonia Frendo biex jikri l-fond hu, u accettat bil-kondizzjoni li l-kirja tirdoppja u li toghla bl-

gholi tal-hajja. Dak iz-zmien qal li kien gab lill-Perit Buhagiar li kien ikkundanna xi soqfa fil-fond u ghalhekk kellhom jinbidlu u kien ftiehem mas-sid Antonia Frendo, verbalment, li seta' jipprocedu bix-xoghlijiet kemm-il darba jkollu l-permess tal-MEPA. Semma li sussegwentement sar il-ftehim lokatizju fit-12 ta' Dicembru 2002 quddiem Dr. Chris Cardona. Illi meta wara z-zmien rcieva ittra minghand Antonia Frendo biex jivvaka mill-fond, qal li rrispondew lura tramite l-avukat Dr. Chris Cardona fejn infurmaha li huma kienu mxew mal-kuntratt u ma setghetx tizgumbrahom. Qal li matul dan iz-zmien, hu xorta baqa' jhallas il-kera li tinsab depozitata l-Qorti.

In **kontro-ezami** (fol 94-96)(seduta tat-28 ta' Mejju 2015) qal li jaqbel li qabel ma dahal hu fil-fond, kien joqghod huh fl-istess post, u l-attrici Antonia Frendo kienet qablet li l-fond jiehduh hu u l-mara tieghu bil-kera. Qal li kien hu li ssuggerixxa li jsiru t-tibdiliet strutturali fil-fond, fis-sens li kien waqqa' l-fond u rega' bnieh. Izda, qal li kien ta l-pjanti lis-sid qabel bdew ix-xoghlijiet. Qal li l-avukat tieghu ma kienx Dr. Cardona, u kien mar ghal parir ghand Dr. Anthony Ellul (illum elevat ghall-imhallef), u mbaghad mar ghand Dr. Mark Vassallo li hu fl-istess ufficcju ta' Dr. Chris Cardona.

Alison Agius xehdet b'affidavit (fol 88) li kkonfermat l-affidavit tar-ragel taghha Christopher Agius.

l-Onorevoli Ministru Dr. Chris Cardona xehed (fol 103-107) (seduta tad-9 ta' Lulju 2015) u, b'riferenza ghall-iskrittura ta' lokazzjoni esebita a fol 23, ikkonferma li l-partijiet f'din l-iskrittura marru ghandu, qrahielhom u spjegahielhom u ffirmaw il-ftehim. Qal li ssusegwentement

meta xi hadd kien infurmah bil-kwistjoni li nqalghet minhabba li Antonia Frendo riedet lura l-fond, qal li hu ma setax jidhol fiha u ma seta' jkun l-avukat ta' hadd minnhom.

Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:

Il-kawza odjerna hija dwar kirja datat 12 ta' Dicembru 2002. *Stante* li l-atturi sostnew fil-kaz odjern li l-intimati qed jiddetjenu l-fond minghajr titolu validu, irid jigi ezaminat u stabbilit dak enuncjat fi klawsola 3 tal-iskrittura ta' lokazzjoni. Dan peress li t-talba ghall-izgumbrament hija ppernjata fuq il-validita` *o meno* tal-klawsola 3 tal-iskrittura (Dok E - fol 23-24). Jirrizulta minn din il-klawsola li t-terminu lokatizju huwa indefinit.

Illi biex jigi rizolt dan il-punt, trid issir referenza ghal dak stipulat bejn il-partijiet:

Il-klawsola numru 1 tipprovdi illi l-lokazzjoni qed issir *"Ghall-perjodu ta' erba' (4) snin dekoribbli mil-lum, liema perjodu jiggedded awtomatikament ghall-perjodi ohra ta' erba' snin."*

Il-klawsola numru 2 li tipprovdi illi "*Versu l-kera ta' mija u tmenin lira Maltin (Lm180) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem liema kera toghla kull erba' snin skont l-indici ta' l-gholi tal-hajja."*

Il-klawsola numru 3 li tipprovdi illi "*l-partijiet jiftehmu li dan il-ftehim jiggedded awtomatikament u minghajr rizerva kull erba' (4) snin ghall-perjodi ohra ta' erba' (4) snin u dan fid-diskrezzjoni assoluta u eskuluziva tal-inkwilini taht il-kondizzjonijiet kollha ta' dan il-ftehim kompriza l-kera."*

L-intimati sostnew fil-kaz in ezami li huma ghandhom titolu validu fil-ligi fir-rigward tal-proprjeta` in kwistjoni.

L-**artikolu 1532 (1) (a) tal-Kap 16** jiddisponi:

"Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew cirkostanzi li jistghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri, ghandhom jigu mharsa r-regoli li gejjin:

(a) Il-kiri ta' bini jew ta' haga mobbli jitqies maghmul ghaz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera, jigifieri ghal sena, jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fis-sena, ghal xahar, jekk il-kera jkun gia miftiehem tant fix-xahar; ghal gurnata, jekk ikun gie miftiehem tant kull jum:
- omissis -

(2) "Id-dispozizzjonijiet tas-subartikolu (1) ma jghoddux ghall-kirja ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u fond kummercjali li tigi fis-sehh wara l-1 ta' Jannar 2010."

Il-ligi tistipula wkoll b'mod car li l-kiri ta' haga mobbli jew immobbli, hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta' haga, ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem, din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha. (L-**Artikolu 1526 tal-Kodici Civili**).

Ladarba l-kirja in kwistjoni saret fit-12 ta' Dicembru 2002, kwindi hija soggetta biss ghar-regoli tal-Kodici Civili.

L-**artikolu 1531L tal-Kodici Civili** jistipula li l-kirjiet li dahlu fis-sehh fi jew wara l-1 ta' Gunju 1995, kemm dawk

ta' dar ta' abitazzjoni kif ukoll ta' fond kummercjali, u fondi urbani, ghandhom jibqghu ikunu regolati bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet miftehma bejn il-partijiet u bil-ligi kif kienet fis-sehh dak iz-zmien.

Ghalhekk, peress li l-kirja saret fit-12 ta' Dicembru 2002 mhix protetta bil-ligijiet specjali tal-kera. U ghandhom japplikaw biss dawn l-artikoli tal-Kodici Civili, (l-**artikolu 1526 *et sequitur* tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**).

Jirrizulta li l-hsieb primarju tal-partijiet kien li l-kirja tkun indefinita, peress li hemm imnizzel li l-kirja tibqa' tiggedded ghal perjodi ohra ta' erba' snin u dan fid-diskrezzjoni assoluta u esklussiva tal-inkwilini intimati.

Illi l-atturi irreferew ghall-kaz deciz mill-onorabbli qorti tal-appell fl-ismijiet **Emanuel u Angela Santillo vs Nazzareno Axisa et** deciz fl-24 ta' Frar 2012, gie ritenut li l-kirja biz-zmien indefinit mhix permessa u tmur kontra l-**artikolu 1526 tal-Kodici Civili** li jsemmi specifikatament "zmien miftiehem". F'dik is-sentenza gie il-Qorti tal-Appell irriteniet li :

"......terminu jrid ikun stabbilit jekk il-hsieb tal-partijiet kien li l-kirja tiggedded awtomatikament ghal zmien indefinit a xelta tal-inkwilin, allura l-patt relattiv ghandu jitqies null ghax kontra l-ligi."

Fl-istess kaz gie affermat ukoll:

"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 l-patt relattiv ghandu jitqies null ghax kontra l-ligi.

Jigi senjalat li kif jirrizulta minn dak deciz mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Busuttil v. Meadows**, (4 ta' Lulju, 2008) ccitata fl-imsemmi sentenza fl-ismijiet **Santillo v Axisa** :

"*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."*

Dan l-istess principju gie kkonfermat f'sentenzi ohra fosthom "**HSBC Bank Malta plc vs Simon Schembri et"** deciza mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri fil-25 ta' Marzu 2015 fejn inghad hekk:

"*Illi huwa principju ta' dritt illi kull kirja jrid ikollha terminu; kirja biz-zmien indefinit mhux permess. Il-ligi , fil-fatt, fl-Artikolu 1526 tal-Kodici Civili, tiddefinixxi kirja bhala l-ghoti ta' tgawdija ta' xi haga "ghal zmien miftiehem*".

"*.........illi l-kirja mertu tal-kawza hija kirja maghmula wara l-1995 u kwindi ma tgawd l-ebda protezzjoni, jikkonsegwi allura illi l-kirja tiggedded ghaz-zmien li hu meqjus il-kera, sakemm is-sid ma jaghtix avviz lill-kerrej biex ihalli l-haga (il-congedo) fl-gheluq taz-zmien tal-kiri.*" (artikolu 1536 u 1537 tal-Kodici Civili).

F'dan il-kaz saret referenza wkoll ghall-gurisprudenza citata fil-kaz **Santillo vs Axisa et** imsemmi hawn fuq, u specifikament ghall-kaz **"The Vintage Co. Ltd. Vs Kummissarju tal-Pulizija"** deciza mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri, fl-10 ta' Ottubru 2005, fejn gie ritenut:

"*Qabel kull konsiderazzjoni ohra tal-kwistjoni centrali nvoluta, ma jistax ikun dubitat illi s-sottomissjoni tas-socjeta` appellanti, li l-ligi ma tippermettix lokazzjoni ghal perjodu indefinit hija 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*."

Inghad ukoll fis-sentenza tal-Prim' Awla Qorti Civili tal-15 ta' Lulju 1904 fl-ismijiet **"Antonia 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 e` nullo e di nessun effetto essendo di essenza di quel contatto la determinazione del tempo per la durata della locazion*e."

Fil-kaz odjern il-kirja giet stipulata ghall-erba' snin li jiggedded "*awtomatikament ghall-perjodi ohra ta' erba snin...fid-diskrezzjoni assoluta u esklussiva tal-inkwilini."*(Art 1 u 3 tal-iskrittura lokatizzja.) Din il-klawsola thalli t-terminu indefinit u ghalhekk tirrientra fil-parametri vjetati mil-ligi u ghandha titqies li hija nulla skont l-iskorta tal-giurisprudenza citata. B'hekk il-kirja tiggedded skont id-disposizzjonijiet tal-ligi civili. Hija l-klawsola li hija nulla u mhux il-kirja *per se*.

Illi m'hemmx dubju li fil-kaz in ezami, l-atturi taw l *congedo* lill-intimat. Skond l-**artikolu 1568 tal-Kodici Civili:**

"*Izda, ghal dak li hu bini, meta z-zmien tal-kiri hu prezunt kif jinghad fl-artikolu 1532, il-kiri ma jispiccax bl-eghluq taz-zmien kemm-il darba sid il-kera ma jghtix avviz lill-kerrej, jew dan lil dak, mill-anqas xahar qabel, jekk iz-zmien prezunt ghall-kiri hu ghal sena, jew hmistax-il gurnata qabel, jekk dan iz-zmien hu ghal anqas minn sena*."

Illi jirrizulta li b'zewg ittri ufficjali datati 18 ta' Ottubru 2011 (Dok G) (fol 32) u s-16 ta' April 2012 (dok H) (fol 33) taw il-'congedo' lill-intimati aktar minn hmistax-il gurnata qabel l-iskadenza tal-kirja fit-12 ta' Gunju 2012 li gharrfithom li l-lokazzjoni odjerna tiskadi fit-12 ta' Gunju 2012, u ghaldaqstant, il-kirja ntemmet.

Jigi rilevat li l-intimati eccepew fir-raba' eccezzjoni, li skont l-artikoli 562, 558 u 559 tal-Kodici ta' Procedura Civili, il-prova jinkombi fuq ir-rikorrenti billi tezisti prezunzjoni ta' kirja valida skont **l-Artikolu 1234 tal-Kodici Civili** li jghid: *"Dak li ghandu favur tieghu prezunzjoni stabbilita mil-ligi hu mehlus minn kull prova tal-fatt prezunt."* L-artikolu 1234 tal-Kap 16 jitratta dwar il-prova tal-obbligazzjonijiet in generali, u t-terminu taghhom. Madankollu, din il-Qorti tqis, li dak eccepit, inkluz l-artikoli tal-ligi citati fir-raba' eccezzjoni, mhumiex rilevanti ghall-vertenza odjerna.

Tant hu hekk, li fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, l-intimati ma zammewx ma' din il-linja ta' argument, u m'hemm l-ebda accenn ghal dak enuncjat fir-raba' eccezzjoni taghhom. Fil-fatt, fin-nota ta' sottomissjonijiet

tal-intimati, l-enfasi kien dwar il-provvedimenti fil-Kodici Civili li jirregolaw il-kuntratti u l-interpretazzjoni taghhom, fejn gie citat l-**artikolu 992(1)** tal-Kodici Civili, u l-volonta` komuni tal-partijiet meta ffirmaw l-iskrittura ta' lokazzjoni originarjament. Dan l-argument huwa fallaci *stante* li n-nullita hija imposta bir-regolamenti giuridici li japplikaw ghall-skritturi lo9katizji .

In vista tas-suespost, ghalhekk, l-argument imressaq fin-nota ta' sottomissjonijiet konklussiva, kif ukoll l-eccezzjonijiet imressqa mill-intimat m'ghandhom l-ebda effikacja. Il-konvenuti ghamlu referenza ghall-kaz **George Xuereb et vs Richard Matrenza** Qorti tal-Appell Civili (Sede Inferjuri) - 15 ta' Lulju 2009, fejn il-Qorti invokat il-principju kontrattwali *pacta sunt servanda* u rritiniet validu ftehim ta' tigdid ta' kirja fuq preavviz tal-inkwilin.

Izda din il-Qorti ma taqbilx ma' dan ir-ragunament. Apparti li s-sitwazzjoni fattwali tal-kawza imsemmija hija kemmxejn differenti, l-ligi timponi zmien definit bhala wiehed mill-elementi essenzjali ghall-kuntratt ta' kiri.

B'riferenza ghall-fatti tal-kaz **Xuereb v Matrenza,** il-perjodu lokatizzju kien jiggeded bil-preavviz tal-inkwilin skont l-istipulazzjonijiet tal-kuntratt. Fil-kaz odjern, izda, il-kirja tiggeded "*awtomatikament, u minghajr riserva*" fid-diskrezzjoni assoluta u esklussiva tal-inkwilin. Huwa minnu li l-ftehim milhuq jaghti *da intendere* li l-partijiet riedu jaghtu l-poter in assolut lill-inkwilin li jgedded il-kera, u li ghalhekk, wiehed jista' jargumenta li l-kirja ma setghetx tigi terminata bir-rieda tas-sid, izda dan l-argument, fil-fehma tal-Qorti, mhix sorretta minn qari tad-disposizzjonijiet rilevanti tal-Ligi.

Dan il-hsieb gie espress elokwentement mill-Qorti tal-Appell fil-kaz fl-ismijiet **Joseph Preca pro et noe v Victor Reginiano et**. (28 ta' Marzu 2014):-

"il-kwistjoni hi illi l-kiri hu kuntratt, fi kliem l-art. 1526 tal-Kodiċi Ċivili, għal "żmien miftiehem" (espressament jew impliċitament fl-1986, meta sar il-ftehim de quo; bilfors espressament illum) u ma jistax ikun "miftuħ" jew għal dejjem. Aktar ċar huwa t-test ingliż tal-art. 1526: il-kiri għandu jkun "for a specified time". Żmien li jista' jiġġedded indefinitivament minn għaxar snin għal għaxar snin ma jistax jitqies żmien determinat. "... ... ...hija ħaġa ċerta li l-kuntratt ta' lokazzjoni huwa essenzjalment ta' natura temporanja, u għalhekk kwalunkwe patt li bih iż-żmien ikun jew jista' jkun perpetwu huwa radikalment null, għaliex dak il-patt ikun qiegħed imur kontra l-essenza ta' dan il-kuntratt.[1]"

Ghaldaqstant il-Qorti hija tal-fehma li patti stipulati fl-artikolu 1 u 3 tal-ftehim lokatizzju tat-12 ta' Dicembru 2002 huma nulli u bla effett u konsegwentement il-kirja ghandha tigi regolata bl-artikolu 1532 tal-Kap.16 skont liema, hija terminata u l-intimati qed jokkupaw il-fond minghajr titlu validu.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tiddisponi mill-eccezzjonijiet tal-intimati u mit-talbiet tal-atturi, billi stante n-nullita' tal-klawsoli 1 u 3

[1] Felice Galea v. Ignazio Falzon, App. Ċiv. 19 ta' Novembru 1945

tal-ftehim tat-12 ta' Dicembru 2002, **tilqa' t-talbiet** u tiddikjara li l-intimati qed jiddetjenu l-fond 12/2 St Helen Street Birkirkara minghajr titolu validu u tikkundannahom jizgumbraw minnu u jrodduh lura lill-atturi fi zmien perentorju ta' xahrejn mil-lum.

L-ispejjez gudizzjarji jithallsu mill-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
28 ta' Jannar 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
28 ta' Jannar 2016