BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.

CHAIRPERSON

Rikors numru 22/2016

Maria Anna sive Myriam Frendo (Karta ta' l-Identità 339955(M)), Rosanne Elouni Frendo (KI 521575(M)), Graziella Saliba (KI 256679(M)) u Antoine Frendo (KI 351586(M))

vs

Joseph Pace (KI 857145(M)

Illum, 15 ta' Dicembru 2016,

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur li jghid hekk:

Illi b'skrittura privata data 24 ta' Novembru 1980, kopja **Dok A,** maghmula bejn minn naha wahda l-awtur tar-rikorrenti Michele Frendo u min-naha l-ohra l-istess intimat Joseph Pace, l-esponenti jikru l-intimat il-fond kummercjali konsistenti f'hanut u store (il-lum maghruf bhala 'Capricorn Stationery', sitwat 42A (il-lum 172), Triq Misrah il-Barrieri, Santa Venera.

Illi l-kirja kienet b'effett mill-24 ta' Novembru 1980, ghal perjodu determinat ta' 5 snin bil-kera ta' €2.33 (LM1 bil-munita l-antika) ghal kull gurnata, jithallas kull tliet xhur bil quddiem, rinovabbli minn hames snin ghal hames snin a volontà tal-inkwilin, liema kera ghandu kull hames mill-24/11/1980 jigi rivedut u joghla skond l-*inflation rate* ufficjali tal-Gvern, b'divjet ta' sullokazzjoni, b'akkrexximent tal-benefikati favur is-sid, b'obbligazzjoni ta' manutenzjoni tajba u ta' konsenja lura fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni, u dan kollu assoggettata ghall-pattijiet l-ohra regolati skond il-ligi.

Illi matul l-ahhar 30 sena, il-kirja originali giet imgedda ghall-perjodi ohra ta' hames snin (effettivament ghal sitt darbiet konsekuttivi), l-ahhar perjodu hekk imgedded kien fl-24 ta' Novembru 2010 jispicca fit-23 ta' Novembru 2015 u dana dejjem taht il-pattijiet l-ohra miftehma bejn il-partijiet.

Illi permezz ta' ittra ufficjali, kopja DOK. B., tat-18 t'Awwissu 2015 cioè ipprezentata aktar minn xahar qabel eghluq il fuq imsemmi l-ahhar perjodu, ir-rikorrenti baghtu avviz lill-intimat jinfurmawh li ma bi hsiebhomx igeddu aktar il-kirja imsemmija, u li ghalhekk l-intimat kellu zmien sat-23 ta' Novembru 2015 biex jivvakwa l-imsemmi hanut u store.

Illi b'ittra responsiva tieghu tal-4 ta' Settembru 2015, kopja **Dok. C**., l-istess intimat baghat jinfurma lir-rikorrenti li l-avviz suriferit ma jiswiex ghaliex skond hu billi l-kirja hija '*rinovabbli a volontà tal-inkwilin ghal perjodi ta' hames snin'*, l-istess kirja tekwivali bhala wahda li tibqa' tiggedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin u ghalhekk tigi meqjusa *ai sensi* tal-**artiklu 1531l** tal-Kap.16 daqslikieku hija wahda ghal zmien indeterminat bil-konsegwenza li – dejjem skond l-intimat – il-kirja maghluqa fis-sena 1980 tintemm biss wara 20 sena li jibdew ghaddejin mill-1 ta' Gunju 2008.

Illi min-naha taghhom ir-rikorrenti isotnu li l-*proviso* tal-artiklu imsemmi 1531l ma jagevolax l-inkwilin odjern **billi l-effett tal-avviz suriferit huwa li iwaqqaf it-tigdid tal-kirja** u dana ukoll *ai sensi* tal-artiklu 1526 (1), 1532 (1), 1532 (2) u 1568, tal-Kap. 16 liema artikoli ilkoll baqghu vigenti in rigward dawk il-kirjiet ta' fondi kummercjali (kif inhu l-kaz tal-lum) li gew fis-sehh qabel l-1 ta' Jannar 2010.

Illi b'hekk isegwi li l-kirja pattwita u maghluqa fis-sena 1980 ma gietx imgedda billi giet itterminata skond il-pattijiet kontenuti fl-istess kirja.

Illi minkejja l-Avviz suriferit, l-intimat baqa' inadempjenti u ghalhekk l-esponenti qeghdin umilment jirrikorru lil dan il-Bord.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan il-Bord:-

1. Jiddikjara li l-kirja imsemmija hija terminata;

2. Jikkundanna lill-intimat jizgombra fi zmien qasir u perentorju mill-istess fond konsistenti f'hanut u store (il-lum maghruf bhala 'Capricorn Stationery'), sitwat 42A (il-lum 172), Triq Misrah il-Barrieri, Sta. Venera u jikkundanna lill-istess intimat inehhi dak kollu li huwa hwejgu.

Bl-ispejjez u b'rizerva ghal kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma privi minn kull fondament guridiku u fattwali u ghaldaqstant ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti stante li r-relazzjoni guridika ta' bejn il-partijiet hija regolata mill-Artiklu 1531 (I) et seq tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti u b'rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti fil-ligi.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet;

Ra illi fis-seduta tad-09 ta' Gunju, 2016, il-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti;

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qed jitolbu li dan il-Bord joghgbu (1) jiddikjara li l-kirja hija terminata u (2) jikkundanna lill-intimat jizgombra fi zmien qasir u perentorju mill-istess fond konsistenti f'hanut u store (il-lum maghruf bhala 'Capricorn Stationery'), sitwat 42A (il-lum 172), Triq Misrah il-Barrieri, Sta. Venera u jikkundanna lill-istess intimat inehhi dak kollu li huwa hwejgu. Bl-ispejjez u b'rizerva ghal kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti.

Illi l-intimat jeccepixxi illi (1) it-talbiet tar-rikorrenti huma privi minn kull fondament guridiku u fattwali u ghaldaqstant ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti stante li r-relazzjoni guridika ta' bejn il-partijiet hija regolata mill-Artiklu 1531 (I) et seq tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta; (2) Salv eccezzjonijiet ulterjuri. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti u b'rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti fil-ligi.

Illi fil-kawza odjerna ghalhekk qed jigi dibattut il-punt dwar jekk ir-rikorrenti, fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz odjern, ghandhomx id-dritt li jaghtu kongedo lill-inkwilin u jitterminaw il-kirja jew le u dan kif isostni l-intimat inkwilin, peress li l-kirja taqa' taht l-Artikolu 1531(I) et seq u ghalhekk is-sid m'ghandux dritt jaghti l-kongedo ghax bil-ligi l-kirja tiskadi fl-2028, data stabbilita mil-ligi ghal dawk il-kirjiet li ma ghandhomx zmien determinat ghall-kirja.

Illi huwa minnu li l-principju generali huwa li kirja ma tistax tkun ghal zmien indeterminat u dejjem irid ikollha perjodu tal-kirja stabbilit. Izda wiehed irid jikkunsidra wkoll l-artikli tal-ligi li jirregolaw specifikatament il-kirjiet diversi u dan skont it-tipi diversi ta' fondi li taghhom jista' jkun hemm kirja.

Illi l-ewwel u qabel kollox ghalhekk irid jigi stabbilit x'tip ta' fond qed jinkera. Illi jirrizulta li l-kirja odjerna hija kirja ta' fond kummercjali u cioe "il-hanut u store numru tnejn u erbghin A (42A), Misrah il-Barrieri, Santa Venera" kif jirrizulta mill-iskrittura tal-kirja, u kif jirrizulta wkoll mill-ewwel paragrafu tar-rikors promotur.

Illi imbaghad wiehed irid jara z-zmien meta l-kirja giet fis-sehh. Illi l-kirja odjerna giet fis-sehh qabel l-01 ta' Gunju 1995 u cioè fl-24 ta' Novembru 1980, kif jirrizulta mill-kopja tal-iskrittura esebita bhala Dok A, a folio 4 tal-process, u kif ukoll jaqblu l-partijiet.

Illi fit-tielet lok wiehed irid jara jekk il-ligi tirregolax kirjiet li jiggeddu a volontà tal-inkwilin, kif inhu l-kaz odjern ai termini tal-paragarafu (a) tal-iskrittura tal-kirja, u, jekk iva, x'tghid il-ligi rigward kirjiet li jiggeddu a volontà tal-inkwilin.

Illi ghalhekk, wiehed irid jara x'tghid il-ligi fir-rigward ta' kirjiet li gew fis-sehh qabel l-01 ta' Gunju 1995 fir-rigward ta' fondi kummercjali li l-kirja taghhom tiggedded a volontà tal-inkwilin, u japplika dak li tghid il-ligi f'dan ir-rigward.

Illi l-emendi fil-titolu li jirregola l-kuntratt tal-kera fil-Kodici Civili fil-fatt jahsbu sabiex jindirizzaw tali kirjiet u dan taht l-artikolu 1531I li jghid:

> "*Fil-każ ta' fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u jekk mhux separat jew separata legalment kif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunu jiġu minnu mid-demm jew biż-żwieġ sal-grad ta' kuġini inklussivament:*

> ***Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat*[*]. *Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 tkun mogħtija għal żmien determinat u fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali di fermo jew di rispetto u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, allura f'dak il-każ għandhom japplikaw dak il-perjodu jew perjodi determinati fil-kuntratt.* ***Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008***[*]*.*"

Il-Bord, ghalhekk, huwa tal-fehma li l-ligi specifikatament qed tirregola x'jigri f'kaz ta' kirja ta' fond kummercjali li giet fis-sehh qabel l-01 ta' Gunju 1995, u li tkun tiggedded a volontà ta l-inkwilin. U l-ligi tghid li tali kirja tigi tintemm fi zmien ghoxrin sena li jibdew ghaddejjin mill-1 ta' Gunju, 2008. U dan f'kull kaz fejn ma japplikawx l-Artikli precedenti li jirregolaw sitwazzjonijiet ohrajn.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur

---

[*] Enfasi tal-Bord.