Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Appell numru: 22/2016

Maria Anna sive Myriam Frendo, Rosanne Elouni Frendo, Graziella Saliba u Antoine Frendo

Vs

Joseph Pace

20 ta' Novembru, 2017.

1. Permezz ta' rikors, l-atturi talbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jiddikjara terminata l-kirja tal-fond kummercjali li jikkonsisti f'hanut u *store* (illum maghruf bhala *"Capricorn Stationery",* 42A (illum 172) Triq Misrah il-Barrieri, Santa Venera u jikkundanna lill-intimat jizgombra fi zmien qasir u perentorju mill-istess fond u jikkundannah jnehhi dak kollu li huwa hwejgu.

2. Permezz ta' risposta, l-intimat wiegeb: *"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".*

3. Permezz ta' sentenza, deciza fil-15 ta' Dicembru, 2016, il-Bord li Jirregola l-Kera cahad it-talba tal-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.

4. L-atturi appellaw mis-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-15 ta' Dicembru, 2016 li biha cahdet it-talba taghhom sabiex jigi dikjarat li l-kirja tal-hanut u store numru 42A (illum 172), Triq Misrah il-Barrieri, Santa Venera hi terminata. Il-Bord osserva:

   "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".

   Il-Bord ikkonkluda li b'applikazzjoni tal-artikolu 1531(I) tal-Kodici Civili, sidien il-kera ma kellhomx jedd li jitterminaw il-kirja. Fil-fatt kien il-konvenut li nvoka din id-disposizzjoni fit-twegiba li pprezenta quddiem il-Bord.

5. L-atturi jilmentaw li l-Bord interpreta l-ligi b'mod hazin.

6. Permezz ta' risposta, (ipprezentata fis-27 ta' Jannar, 2017), il-konvenut argument li billi l-kirja hija rinovabbli a volonta' tal-inkwilin ghal perjodu ta' hames snin, l-istess kirja tekwivali bhala wahda li tibqa' tiggedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin u ghalhekk hija regolata mill-imsemmija disposizzjoni.

7. Mill-provi rrizulta li l-kirja saret fl-24 ta' Novembru, 1980 permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni, ghall-perjodu ta' hames snin u *"rinnovabbli minn hames snin ghall-hames snin a volonta tal-inkwilin"*. Id-destinazzjoni tal-kirja kienet ta' hanut u *store*.

8. L-artikolu 1531(I) tal-Kodici Civili tapplika ghall-fond kummercjali. M'hemmx dubju li l-kaz in ezami jitratta dwar kirja ta' fond kummercjali. Id-disposizzjoni tipprovdi:

   "Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Gunju, 1995 u li jibqa' jiggedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, ghandu jigi meqjus daqs li kieku hu wiehed ghal zmien indeterminat u b'hekk jigi jintemm fi zmien ghoxrin sena li jibdew ghaddejjin mill-1 ta' Gunju, 2008".

9. Kien il-konvenut stess li quddiem il-Bord invoka l-artikolu 1531(I) tal-Kodici Civili.

10. F'dan il-kaz:

   - Il-kirja hi ta' fond kummercjali;
   - Il-kuntratt sar qabel l-1 ta' Gunju, 1995;
   - Skont klawzola (a) tal-kuntratt il-kirja tiggedded minn *"hames snin ghal hames snin a volonta tal-inkwilin"*. Ghalhekk tiggedded fid-diskrezzjoni tal-inkwilin.

11. Il-qorti zzid:

   (a) Il-fatt li fl-iskrittura jinghad li, *"f. Kull patt iehor ghandu jigi regolat mil-ligi...."* mhu ta ebda konsegwenza ghall-ezitu tal-kawza. Sidien il-kera m'ghandhomx jedd jaghtu kongedo. Kienu huma li ftehmu mal-inkwilin li jkollu l-jedd li jibqa' jgedded il-kirja ghall-perjodu ta' hames snin kull darba. Kundizzjoni li tibqa' tapplika ma' kull tigdid tal-kirja.

(b) L-artikolu 1568 tal-Kodici Civili ma japplikax fil-kaz in ezami in kwantu z-zmien tal-kiri mhuwiex prezunt kif jinghad fl-artikolu 1532 tal-Kodici Civili. L-iskrittura tipprovdi ghall-perjodu ta' hames (5) snin kull darba.

(c) Kuntrarjament ghal dak li jsostnu l-atturi, il-kirja mkien ma tikkontempla sitwazzjoni fejn sidien il-kera setghu jitterminaw il-kirja b'semplici avviz.

(d) Mill-artikolu 1531(I) tal-Kodici Civili, hu evidenti li l-legislatur stess rrikonoxxa ftehim li jkun jikkontempla li kirja titkompla tiggedded fid-diskrezzjon tal-inkwilin. Tant hu hekk li fl-imsemmija disposizzjoni pprovda li fil-kaz ta' fond kummercjali, kirja li tiggedded fid-diskrezzjoni tal-inkwilin ghandha tintemm fi zmien ghoxrin sena b'sehh mill-1 ta' Gunju, 2008.

12. Gialadarba l-inkwilin ghad ghandu jedd li jkompli jokkupa l-fond b'kera, l-kongedo li l-atturi qalu li taw lill-inkwilin mhu ta ebda effett.

13. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet, il-qorti tikkonkludi li mhemmx bazi biex jintlaqa' l-appell tal-atturi.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

Anthony Ellul.