



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Numru 99/2011/1

**Nazzareno Fenech I.D. Numru
415036M u John Vella I.D.
Numru 262952M**

vs

**Carmelino Borg I.D. Numru
534279M**

Illum, 17 ta' April 2018,

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur fejn jghid hekk:

Illi in forza ta' skrittura privata datata 18 ta' Frar, 2000 (Dok X) Maria Micallef kienet ikkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimat il-garage minghajr numru, dak iz-zmien maghruf bhala 'St. Joseph Garage', fi

Triq Willie Apap, San Gwann, u illum maghruf bl-isem ‘Borg Tyre Service’, fi Triq Emvin Cremona, San Gwann, liema garage illum huwa di propjeta tar-rikorrenti.

Illi tali lokazzjoni saret ‘ghal zmien indefinit’ b’effett mid-data ta’ l-istess skrittura, u verso l-kera ta’ Lm3.00 kuljum, li jithallsu kull xahar bil-quddiem.

Illi permezz ta’ ittra datata 29 t’Awissu, 2011 (Dok Y), ir-rikorrenti bhala sidien taw avviz lill-intimat bhala inkwilin illi ma’ l-iskadenza tax-xahar ta’ lokazzjoni allura in corso, huma ma kienux ser igeddulu il-kirja ulterjorment.

Illi ghalhekk isegwi li illum it-titolu ta’ l-intimat fuq il-garage in kwistjoni skada, u hu qieghed jokkupa l-istess garage minghajr titolu.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu, ghar-ragunijiet premissi, (1) jiddikjara u jiddeciedi li t-titolu ta’ lokazzjoni li kellu l-intimat fuq il-garage ‘Borg Tyre Service’, fi Triq Emvin Cremona, San Gwann, illum skada u li ghalhekk l-istess intimat qieghed jokkupa tali garage minghajr titolu; (2) konsegwentement jordna l-izgumbrament ta’ l-intimat mill-istess garage; u (3) ghall-finijiet ta’ tali zgumbrament jiffissa lill-intimat terminu qasir u perentorju.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda stante li l-kirja tal-intimat ghadha fis-sehh kuntrarjament ghal dak li qed jghidu s-sidien u dana peress li l-kirja kif koncessa ma setghet qatt tigi terminata bil-mod ta' kif qed jippretendu r-rikorrenti Fenech u Vella;
2. Illi stabbilit li l-kirja ghadha fis-sehh, it-tlitt (3) talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda;

Bl-ispejjez.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-16 ta' Dicembru 2015.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-18 ta' Jannar 2013.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat tal-04 ta' Frar 2013.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu (1) dikjarazzjoni li l-lokazzjoni ntemmet u (2) konsegwenti zgumbrament.

L-intimat jeccepixxi li (1) l-lokazzjoni ghadha fis-sehh stante li ma setetx tigi terminata bil-mod kif qed jippretendu l-atturi; u (2) konsegwentament it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

Illi fir-rigward tas-sehem diviz mill-imsemmi fond tar-rikorrent John Vella mill-kuntratt esebit in atti a folio 67 et sequitur tal-process, jirrizulta li l-intimat akkwista dan is-sehem. Dwar dan hemm qbil ukoll bejn il-partijiet fil-kawza in vista tal-verbal tas-seduta tal-10 t'Ottubru 2016. Ghalhekk, fir-rigward ta' dan is-sehem diviz, illum l-intimat huwa s-sid u konsegwentament it-talbiet tar-rikorrenti fir-rigward ta' dan is-sehem diviz mill-imsemmi fond ma jistghux jigu milqugha u qed jigu respinti.

Illi fir-rigward tas-sehem diviz appartenenti lir-rikorrent l-iehor Nazzareno Fenech, ghandha tigi ezaminata l-iskrittura tal-kera minn fejn johorgu d-drittijiet u obbligi tal-partijiet.

Illi huwa minnu li din hija kirja li saret wara li gew fis-sehh l-emendi fil-Kodici Civili li jaghmlu distinzjoni bejn il-kirjiet li saru sa Gunju 1995 u dawk li jsiru wara dik id-data. Din il-kirja saret fis-sena 2000 u ghalhekk wiehed jista' jasal ghall-konkluzjoni li allura japplikaw l-imsemmija emendi.

Ir-rikorrenti jibbazaw il-kawza taghhom fuq it-tieni klawwola li tghid li l-kirja qed issir ghal zmien indefinit. Skond l-istess emendi tali klawwola ghandha titqies nulla ghaliex l-istess emendi jehtiegu li l-kirja tkun ghall-perjodu definit tant li f'kaz fejn iz-zmien tal-kirja ma jkunx definit mill-partijiet, l-istess emendi jahsbu ghall-mod kif tali zmien ghandu jigi dezunt. Dan kollu gie spjegat fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, f'liema nota r-rikorrenti waslu ghall-konkluzjoni li z-zmien lokatizju kien ghal xahar.

Illi però wiehed irid jara l-iskrittura f'sens holistiku u jikkunsidra l-iskrittura fl-intierizza taghha u mhux jispettezzaha kundizzjoni kundizzjoni u dan kif abbraccjat diversi drabi mill-Qrati taghna. In oltre, wiehed irid jikkunsidra wkoll l-intenzjoni tal-partijiet meta sehhet l-iskrittura.

Dan qed jinghad ukoll fic-cirkustanzi partikolari tal-kaz in ezami. Il-Bord ghandu quddiemu skrittura b'diversi kundizzjonijiet u dettalji, u mhux skrittura li tahseb biss ghall-iskop tal-kera, l-ammont tal-kera li jrid jithallas u z-zmien tal-kirja. Izda din l-iskrittura rregolat diversi punti ohra bejn il-partijiet.

L-aktar klawwola relevanti u li twaqqaq' ghal kollox is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti li t-tieni klawwola ghandha tigi meqjusa nulla u wiehed jaqa' fuq l-emendi Civili biex minn hemm jikkonkludi z-zmien li ghalih saret il-kirja hija proprju l-ewwel klawwola li tghid: "Ghal skopijiet ta' kummerc. Huwa assolutament projbit kwalsiasi uzu iehor". U wara din l-ewwel klawwola t-tieni klawwola tghid: "Ghal zmien indefinit".

Illi huwa ovvju li l-iskop kummercjali tal-kirja ma setax f' mohh il-partijiet ikun ghaz-zmien qasir ta' xahar. Tali presunzjoni ma taghmilx sens u ma hi logika ghall-ebda tip ta' kummerc. Min se jidhol ghall-attività kummercjali meta jaf li fiz-zmien qasir ta' xahar jista' jigi zgumbrat mill-imsemmi fond illi qed irawwem fih tali attività kummercjali? Ma hemmx dubju li din ma kinitx l-intenzjoni tal-partijiet tant illi l-partijiet iddikjaraw iz-zmien tal-kera bhala indefinit. Dan huwa sostnut ukoll mhux biss mill-intimat izda aktar importanti mill-istess Maria Micallef li kienet ikkoncediet il-kirja, fl-affidavit taghha a folio 34 tal-process li jghid: “Illi meta ddikjarat li l-kirja qed tkun koncessa ghal zmien indefinit jiena kont ridt infisser ghax hekk konna ftehmna li l-kirja tibqa' sejra ghal dejjem sa kemm ma jkunx irid xorta ohra Borg l-inkwilin”.

Illi meta wiehed ikompli jara l-kundizzjonijiet l-ohra tal-kera, jirrizulta wkoll illi l-partijiet hasbu ghall-mod u l-ammont kif ghandha tizdied il-kirja “wara l-perjodu ta' kull hames snin”. Illi minn hawn ukoll jirrizulta li ghalhekk is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ma jistghux iregu.

Ir-raba' klawsola fejn is-sid obligat ruhha “li ma taghmel xejn li b'xi mod jippregudika l-permessi li l-inkwilin ghad ikollu mal-Pulizija, sabiex juza l-fond in kwistjoni ghal skopijiet kummercjali” tkompli ssostni l-eccezzjoni tal-intimat li l-kirja ma setetx tigi terminata bil-mod li qed jippretendu r-rikorrenti. Huwa ovvju li tali permessi, anke jekk jinghataw fiz-zmien qasir ta' xahar, l-inkwilin ma kien se jifdallu l-ebda zmien ragonevoli li matulu jezercita l-kummerc tieghu.

L-iskrittura tipprovdi wkoll għall-istanza miftehma bejn il-partijiet għat-terminazzjoni tal-kirja fil-klawsola (5), liema klawsola tirreferi għall-morozità fil-hlas tal-kirja u hija dettaljata fil-modus operandi tagħha.

Illi dan il-ftehim saħansitra jagħti d-dritt ukoll lill-inkwilin illi jissulloka lil terzi u dan bil-kundizzjoni li jsir ftehim gdid.

Il-klawsola numru (7) imbagħad tagħti d-dritt tat-terminazzjoni tal-kirja lill-inkwilin u tirregola wkoll il-modus operandi ta' tali terminazzjoni.

Il-klawsola numru (8) u l-klawsola numru (9) jobbligaw lis-sid tforni sit alternattiv sabiex l-inkwilin ikun jista' jkompli bl-attività kummercjali tiegħu f'kaz li (7) "għal xi raguni l-inkwilin ikollu johrog u jivvaka mill-fond lilu mikri..." u (8) "f'kaz li fil-garaxx imsemmi is-sid tkun trid tagħmel xi xogholijiet strutturali rikjesti..."

Minn dan kollu johrog bic-car li l-partijiet qatt ma kellhom f'mohhom li l-kirja tkun għal xahar, anzi rregolaw diversi sitwazzjonijiet li jistgħu jinjalghu matul iz-zmien.

Il-ftehim imbagħad jahseb ukoll għall-manutenzjoni ordinarja u għall-ispejjez tas-servizzi tad-dawl u l-ilma.

Illi minn dan kollu, l-Bord huwa tal-fehma li fil-kaz odjern, is-sottomissjoni tar-rikorrenti li din il-kirja hija regolata mill-emendi fil-Kodici Civili taht l-Artikolu 1531 et seq ma tistax tregi.

In oltre wiehed irid ukoll jara x'tghid il-ligi specjali li tirregola l-kirjiet u cioè il-Kapitolu 69, li wkoll hasbet ghall-emendi, anke fir-rigward ta' kirjiet ta' fondi kummercjali u l-mod kif dawn jistghu jigu terminati.

Illi mill-fattispecie fil-kaz odjern, ghalhekk jirrizulta li l-ligi applikabbli fil-kaz in ezami huwa l-Kapitolu 69 u mhux l-emendi taht il-Kodici Civili.

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

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur