QORTI TAL-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 24 ta' Ottubru, 2018

Numru 2

Rikors Nru. 99/2011

Nazzareno Fenech u John Vella

vs

Carmelino Borg

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Nazzareno Fenech mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-17 ta' April 2018 li biha cahdet it-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament tal-konvenut mill-fond garage Borg Tyre Service fi Triq Emvin Cremona, San Gwann;

Rat ir-risposta tal-appell ta' Carmelino Borg li sostna li l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza konfermata;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-appell thalla ghas-sentenza.

Il-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza tieghu qal hekk:

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 klawsola li tghid li l-kirja qed issir ghal zmien indefinit. Skond l-istess emendi tali klawsola 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-intierezza 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 klawsola relevanti u li twaqqa' ghal kollox is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti li t-tieni klawsola 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 klawsola li tghid: "Ghal skopijiet ta' kummerc. Huwa assolutament projbit kwalsiasi uzu iehor". U wara din l-ewwel klawsola t-tieni klawsola 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 obbligat 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 ghall-istanza miftehma bejn il-partijiet ghat-terminazzjoni tal-kirja fil-klawsola (5), liema klawsola tirreferi ghall-morozità fil-hlas tal-kirja u hija dettaljata fil-modus operandi taghha.

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

Il-klawsola numru (7) imbaghad taghti 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 tieghu f'kaz li (7) "ghal xi raguni l-inkwilin ikollu johrog u jivvaka mill-fond lilu mikri..." u (8) "f'kaz li fil-garaxx imsemmi is-sid tkun trid taghmel xi xogholijiet strutturali rikjesti..."

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

Il-ftehim imbaghad jahseb ukoll ghall-manutenzjoni ordinarja u ghall-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. Pagna 8 minn 8

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.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu wiehed simplici billi qed jigi sottomess illi l-kirja mertu tal-kawza kienet ghal zmien indefinit u dan mhux konsentit fil-ligi li allura japplikaw ghal kirja artikoli tal-ligi specifici li jintotola lis-sid li jittermina l-kirja wara kwalsiasi skadenza tal-kera kif miftehma. Qed jigi sottomess illi l-Bord applika hazin il-ligi meta qies li l-iskrittura tal-kera kellha titqies fit-totalita taghha u illi kien japplika l-Kap. 69 u mhux l-artikoli rilevanti tal-Kap. 16.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Hu indubitat illi l-appellant hu sid il-fond flimkien mar-rikorrent l-iehor John Vella almenu fiz-zmien li bdiet il-kawza fl-2011. Fil-mori tal-proceduri John Vella biegh is-sehem indiviz tieghu lil intimat l-inkwilin. Dan hu kollu kunsidrat mill-Bord li Jirregola l-Kera. Hu risaput illi koproprjetarju jista' jfittex ghall-izgumbrament tal-inkwilin (ara **Anton Meilaq et vs Giuseppi Zammit et**, App Inf 23/01/2004) u ghalhekk id-determinazzjni tal-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza appellata illi t-talba ghal zgumbrament ma tapplikax ghal sehem l-intimat qua sid hi bla fondament legali ghaliex l-intimat qed jigi mharrek fil-vesti tieghu ta' inkwilin tal-fond bla ebda incidenza fuq it-titolu tieghu ta' koproprjetarju. Ghalhekk is-sentenza tolqot it-titolu o meno tal-inkwilinat li jgwadi l-intimat.

Ferm dan il-principju, jirrizulta illi l-kwistjoni kollha tirrigwarda l-iskrittura tal-kera bejn l-awtur tal-rikorrenti u l-intimat qua inkwilin datata 18 ta' Frar 2000 (fol. 2 tal-process tal-Bord). Il-klawsola in kontestazzjoni hi dik enumerata 2 fl-istess skrittura fejn jinghad testwalment 'ghal zmien indefinit'.

Din il-kirja ta' garage ghal skop kummercjali saret fis-sena 2000 cioe wara l-emendi fil-ligi tal-kera bl-Att X tal-2009. Japplikaw ghalhekk id-disposti tal-Kap. 16 ghal din il-kirja li fl-artikolu 1526 jirrikjedi ad validitatem li jkun hemm kunsens ad idem 'ghal zmien miftiehem' u b'kera miftiehem' (ara f'dan is-sens **De Tigne Shopping Complex vs Manuel Borg et**, App Inf 04/10/2011). Il-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza appellata qies illi l-klawsola taz-zmien tal-kirja ma setghetx tittiehed f'izolazzjoni izda riedet tigi interpretata fl-assiem tal-ftehim. Din il-Qorti tqis illi l-gurisprudenza hi kostanti fejn jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-kuntratti ghaliex l-artikolu 1002 tal-Kap. 16 jistablixxi li meta l-kliem tal-konvenzjoni mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu taz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni. Il-Bord li Jirregola l-Kera qieset fil-konsiderazzjonijiet taghha illi l-ftehim ma kienx ghal zmien indefinit kif kien jidher mad-daqqa ta' ghajn. Hu wasal ghal din il-fehma ghaliex ma jaghmilx sens li fond mikri ghal kummerc ser jinkera skadenza bi skadenza. Infatti giet stabbilita zieda fil-kera kull hames snin, kif ukoll kondizzjonijiet ghal cirkostanzi fil-morozita tal-kera u terminazzjoni tal-istess kif ukoll kondizzjonijiet ohra.

Fil-fehma ta' din il-Qorti dawn il-klawsoli ma jitfghu ebda dawl fuq terminu definit ta' kera kif irid l-artikolu 1526 tal-Kap. 16. Dawn l-argumenti tal-Bord jingiebu fix-xejn bix-xiehda tal-proprjetarju ta' dak iz-zmien meta saret il-kirja, li dwar iz-zmien tal-kirja xehdet kjarament li hi kienet kriet lill-intimat ghal zmien indefinit jigifieri li l-kirja kienet ser tibqa' sejra ghal dejjem sakemm irid l-inkwilin. Dan id-diskors hu precizament il-kontra ta' dak li trid il-ligi u tirrispekkja l-vera fehma tas-sid fil-mument li nghatat il-kirja, cioe li l-kirja kienet bla zmien u cioe kuntrarja ghal dak li jrid l-artikolu mandatarju 1526 tal-Kap. 16. Ebda konsegwenza ohra ma tista' tinhareg hlief din, bil-mod kif inhu redatt u miftiehma l-iskrittura tal-kera.

Kif tghid is-sentenza fl-ismijiet **Iris Scott vs Alfred Borg** (App Inf 14/01/2002):

> Il-qofol ta' dawn id-disposizzjonijiet hu illi l-kiri ta' haga kellu necessarjament ikun ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem. Dan bilfors u necessarjament ifisser illi z-zmien tal-kiri kellu jkun wiehed determinat bi ftehim u jekk ma jigix hekk determinat kien bil-fors ex lege determinabbli bil-mod definit fil-ligi u cioe fl-artikolu 1532 appena citat. Ma setax ikun kontemplat kuntratt ta' kiri ghal zmien indefinit.

> Fejn ikun hemm indefinit ghax il-partijiet ma jipprovdux x'kellu jkun iz-zmien specifikat tal-kirja, kienet awtomatikament tissupplixxi l-ligi billi tiddetermina z-zmien skont il-hlas tal-kera dovut jew skont l-uzu. -omissis – It-terminu ghall-kirja kellu necessarjament jirrizulta jew millftehim kif jirrizulta espressament jew mill-intenzjoni cara tal-kontraenti jew fin-nuqqas tal-ftehim b'dak li tipprovdi l-ligi.
>
> Illi mela allura dan ifisser li ligi stess, fil-kaz li ma jkunx hemm terminu miftiehem, (haga li ma tirrizultax f'dan il-kaz) tissupplixxi hija ghall tali zmien b'dak li hemm provdut fl-artikolu 1532 tal-Kap. 16 u ghalhekk jirrizulta li l-Ligi tipprovdi ghall kull eventwalita' b'mod li l-aktar haga importanti hija li l-Ligi taghti aditu lill dak li jiftehmu l-partijiet dwar kuntratt ta' kera sal-punt li anke jekk il-ftehim setgha ma hasibx ghall terminu preciz il-ligi tipprovdi hija ghall-istess ghaliex il-konsiderazzjoni principali li ghamlet il-Ligi huwa favur li ssalva l-ftehim bejn il-partijiet.

Dan iwassal ghalhekk ghal dik li tipprovdi l-iskrittura tal-kera cioe li l-kera kienet tithallas xahar b'xahar u ghalhekk skont l-artikolu 1532(1) tal-Kap. 16, l-istess kirja kienet tigi mgedda ghaz-zmien tal-hlas ta' kull rata ta' kera bil-mod kif mahsub fl-artikolu 1536(1) tal-Kap. 16. F'dan il-kaz il-kirja kienet tiggeded kull xahar jekk il-partijiet jew xi wiehed minnhom ma jurix intenzjoni mod iehor.

Il-kera kienet tithallas kull xahar bil-quddiem fit-18-il jum ta' kull xahar u l-attur permezz ta' ittra datata 29 ta' Awwissu 2011 ta avviz lil intimat li l-kirja ma kinitx ser tiggedded u kwindi fis-17 ta' Settembru 2011 l-intimat sab ruhu bla titolu ta' kera fuq il-fond. Ghalkemm l-intimat baqa' jibghat cheques ta' kera li jidhru li waslu ghand is-sidien, l-istess sidien xehdu li dawn qatt ma issarfu. Pagament b'cheque ma jikkostitwix hlas sakemm dan ma jissarrafx, u jsahhah it-tezi tal-attur tal-volonta tieghu li ma jgeddidx il-kirja.

Ghalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera hi guridikament fallaci u t-talbiet attrici guridikament korretti kif maghmula cioe li l-kirja tal-intimat skadiet u mis-17 ta' Settembru 2011 kien qed jokkupa l-fond bla titolu u ghalhekk gusta' t-talba konsegwenzjali tal-izgumbrament tal-intimat mill-fond qua inkwilin li spiccalu t-titolu.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tilqa' l-appell ta' Nazzareno Fenech u filwaqt li tirrevoka s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-17 ta' April 2018,

tilqa’ it-talbiet tar-rikorrenti kif maghmula u ghal fini tal-izgumbrament qed tipprefiggi t-terminu ta’ xahar millum biex l-intimat jizgombra mill-fond. Spejjez kollha inkluz dawk tal-Bord li Jirregola l-Kera a karigu tal-intimat.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur