QORTI TA' L-APPELL

(SEDE INFERJURI)

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS.), LL.D. – PRESIDENT

Seduta ta' nhar It-Tnejn, 14 ta' Jannar, 2002.

Numru 16

Avviz numru 2091/97 MM

Iris Scott

vs

Alfred Borg

Il-Qorti;

<u>IS-SENTENZA APPELLATA</u>

Fil-11 ta' Jannar 1999 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza :-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz ippresentat mill-attrici fl-1 ta' Ottubru 1997 fejn talbet lil din il-Qorti li fi zmien qasir u perentorju li jigi lill-konvenut prefiss jizgombra mill-fondi numri 46 u 48, Triq San Albertu,Gzira li l-konvenut qed jokkupa minghajr titolu wara li nghatalu l-kongedo u ghalhekk iz-zmien tal-kiri tal-precitati fondi ghalaqlu.

Ghal fini ta' kompetenza gie dikjarat li l-valur lokatizju huwa ta' Lm52 ghal kull fond.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-18 u 22 ta' Lulju 1997 u tas-6 ta' Awissu 1997 kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa preliminarjament illi l-attrici bhala mara mizzewga ma setghatx tintavola l-kawza odjerna minghajr l-intervent ta' zewgha.

2. Fil-meritu u minghajr pregudizju ghall-premess, illi l-konvenut jiddetjeni l-fondi 46 u 48 St Albert Street, Gzira b'titolu ta' kera.

Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta' Mejju 1998 fejn il-konvenut irrinunzja ghall-eccezzjoni preliminari tieghu wara li ha konjizzjoni tad-dokumenti esebiti mill-attrici fis-7 ta' Novembru,1997.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi rrizulta mill-provi li l-attrici hi proprjetarja tal-fondi 46 u 48 Triq San Albertu, l-Gzira u bi skrittura datata 15 ta' Settembru,1995 dawn gew mikrija lill-konvenut bil-kera ta' Lm52 fis-sena kull wiehed bil-kera pagabbli kull tlett xhur.

B'ittri ufficjali tat-18 ta' Lulju 1997 u tas-6 ta' Awissu 1997 il-konvenut gie mitlub jivvaka dawn il-fondi peress li l-attrici ma kienetx behsiebha iggedded il-kirja wara l-iskadenza tal-15 ta' Settembru,1997.

Il-konvenut irrifjuta li johrog u ghalhekk saret din il-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi fil-kors tat-trattazzjoni taghhom, l-avukati tal-partijiet qajmu l-kwistjoni dwar l-applikabilita' tal-Att Nru XXXI tal-1995 li emenda l-ligijiet dwar il-kiri ta' djar. L-attrici argumentat li din il-ligi ghandha tapplika ghal fondi kollha inkluzi dawk kummercjali waqt li l-konvenut ma qabilx ma dan u ssottometta li l-ligi ghandha tapplika biss ghal fondi residenzjali.
Jibda biex jinghad li ma hemmx kontestazzjoni dwar id-data operativa ta' dan l-att. Minkejja li giet pubblikata fis-7 ta' Dicembru,1995 dina giet res effettiva mill-1 ta' Gunju 1995. L-

iskrittura bejn il-partijiet giet iffirmata fil-15 ta' Settembru 1995 u ghalhekk nettament fit-terminu stabbilit mill-istess Att. Il-kwistjoni bejn il-partijiet qieghdha biss jekk dana l-Att japplikax ghal fondi kummercjali jew le.

Il-konsegwenzi ta' din il-kwistjoni huma ta' mportanza massima ghal partijiet peress illi jekk l-Att jolqot ukoll il-fondi kummercjali allura l-kirja li dahal fiha l-konvenut tramite l-iskrittura tal-15 ta' Settembru,1995 mhix protetta u jista jigi zgumbrat mentri, jekk ma tolqotx fondi kummercjali u hija limitata biss ghal dawk residenzjali, allura l-kirja tkun protetta bis-sahha tal-kap 69 u ghall-attrici ma hemmx aktar x'isir.

Ikkunsidrat:

Illi biex issolvi din il-kwistjoni, l-Qorti ezaminat l-Att Nru XXXI tal-1995, d-dicitura wzata u kif dina tinkwadra mal-ligi principali kap 69.Irrikorriet wkoll ghad "debates" parlamentari tas-seduta tat-28 ta' Novembru 1995 waqt it-tieni qari ta' l-att fuq imsemmi.Is-soluzzjoni mhix wahda facli peress li apparentement jidher li hemm konflitt bejn id-"debates" u d-dicitura tal-ligi.

Jibda biex jinghad li t-titolu ta' l-att hu deskritt bhala "Att biex jemenda l-Ligijiet dwar il-Kiri ta' Djar". Dan it-titolu hu rifless fl-argumenti kollha migjuba mill-membri parlamentari waqt id-"debate" li kienet limitata biss ghal fondi residenzjali u x'effett din il-ligi kien ser ikollha fuq dawn il-fondi.

Fil-fatt, l-Onor Censu Galea li ppilota l-ligi qal fost affarijiet ohra "Prattikament x'inhu l-iskop ta' din il-ligi? Fil-qosor qed nghidu li mill-1 ta' Gunju ta' din is-sena kull kirja gdida issa se tkun regolata biss mill-ftehim li jsir bejn is-sid u bejn l-inkwilin.Illum is-sitwazzjoni fil-pajjiz hija li ghandek hafna djar vojta u djar mikrija bi prezz baxx hafna u ovvjament is-sid ma jistax ikecci lill-inkwilin" (ara pagna 808 tad-"debates").

Minn nahha ta' l-opposizzjoni l-argument kien ukoll bbazat fuq din il-linja izda kienu preokkupati fuq l-effetti tal-ligi fuq min ma jiflahx ihallas, bil-biza li dan jispicca barra fit-triq. Il-kirjiet kummercjali ma ffiguraw xejn waqt id-dibattitu hlief ghal referenza zghira, ferm nebuluza, fl-ahhar ta' l-intervent ta' l-Onor Alfred Portelli (ara pagna 807).Ix-xebh pero' jieqaf hawn u d-dicitura ta' l-att ma tirriflettix din il-limitazzjoni ta' hsieb manifestata waqt id-dibattiti.

L-att propriju ma jaghmel l-ebda limitazzjoni u jirriferi b'mod generiku 'ghall kiri ta' xi fond.......' Huwa biss sa fejn qed jemenda l-"Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar" Kap 158 li juza l-kelma "dar" flok "fond" (ara Art 4 ta' l-Att XXX1 1995) izda, sakemm qed

jemenda l-"Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini" kap 69 l-Att jirriferi biss ghal "fondi". Huwa dan l-ahhar kap li jinteressa l-partijiet peress illi l-kirja tista tiggedded o meno ai termini ta' l-istess kap.

Ikkunsidrat:

Illi l-amendi introdotti bl-att XXXI fuq imsemmi ma jistghux jinqraw wahedhom b'mod isolat izda, fl-ambitu tal-kap 69 kemm ghal dawk l-artikoli li jigu qabel l-emendi kemm dawk li jigu wara. Id-dritt Ruman jaghllem li "Ex antecedentibuss et consequentibus fit optima interpretatio". Issa hu ben saput li l-kap 69 ma jaghmilx differenza bejn fondi residenzjali jew dawk kummercjali, l-ligi hija wahda u tapplika ghat-tnejn.Bl-introduzzjoni ta' l-emendi bl-Att XXXI ta' l-1995 dan l-istat ta' fatt ma giex disturbat ghax ma hemm xejn fl-emendi li tista tiddistingwi bejn dawn it-tipi ta' fondi.

Il-ligi hi wahda u issa ghandha tinqara bl-emendi fl-intier taghha kif inhi, u cioe' minghajr distinzjonijiet ta' fondi u ghalhekk hija l-fehma ta' din il-Qorti li l-emendi introdotti bl-Att fuq imsemmija japplikaw ghal fondi kollha li tkopri l-ligi kemm dawk residenzjali kif ukoll dawk kummercjali.

Ghall partijiet f'din il-kawza dan ifisser kwindi, li l-kirja li dahal fiha l-konvenut fil-15 ta' Settembru,1995 hija soggetta ghad-disposizzjonijiet tal-kap 69 kif emendati bl-Att fuq imsemmi XXXI ta' l-1995. Dan effettivament nehha kull kontroll ta' ligijiet specjali fuq din il-kirja li issa hi regolata bil-ligijiet ordinarji, dawk tal-kap 16.

Ikkunsidrat:

Illi kif gia inghad, il-fondi msemmija fl-avviz inkrew mill-konvenut permezz ta' zewg skritturi bl-istess data tal-15 ta' Settembru 1995.F'dawn l-iskritturi ma hemmx terminu stabbilit hlief b'riferenza ghall-ammont ta' kera li kellu jithallas "..... per annum payable quarterly in advance". Dan ifisser ghalhekk li l-kirja kellha tkun ghal sena, rinovabbli kull sena bl-istess termini.Bi tlett ittri ufficjali tat 18,22 ta' Lulju u 6 ta' Awissu 1997 il-konvenut gie mgharraf li l-attrici ma kienetx behsiebha iggedded il-kirja u kellu jivvaka l-fondi.Dawn l-ittri ghandhom jitqiesu bhala l-"congedo" li trid il-ligi skond id-dispost ta' l-Art 1568 tal-kap 16.

Il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet: "Guiseppe Attard Portughese vs Guiseppe Bona" (Vol XXVI P1 P199)qalet li:"Skond id-duttrina u l-gurisprudenza lokali u estera, ma hi mehtiega ebda forma skritta ghall-kongedo li jinghata mill-konduttur lill-lokatur biex jimpedixxi r-rilokazzjoni tacita tal-

lokazzjoni korrenti fit-terminazzjoni taghha.Il-ligi ma tinhtieg xejn aktar ghajr il-manifestazzjoni ta' xi wahda mill-partijiet li ma tridx tirrinova l-kera u tali manifestazzjoni ta' volonta hija notifikata lill-kontro parti: L-inkwilin biex dana jizgombra mill-fond lokat. L-inkwlin il-qadim ma jkollu ebda dritt jkompli jokkupa l-fond lokat wara li jsehh il-kongedo". (ara wkoll "C Cioffi vs S Darmanin" Appell Inf 6 ta' Mejju 1986).

Din hi s-sitwazzjoni li qed jinfaccja l-konvenut fejn fuq l-iskorta ta' dan it-taghlim issa m'ghandhux triq ohra hlief li joqghod ghal volonta' tas-sid u jivvaka l-fondi "de quo".

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi li filwaqt li tilqa' t-talba tal-attrici tipprefiggi terminu ta' xaharejn sabiex il-konvenut jizgombra mill-fondi numri 46 u 48, Triq San Albertu, Gzira li hu qed jokkupa minghajr titolu wara li nghatalu l-kongedo u ghalaqlu z-zmien tal-kiri tal-precitati fondi. Bl-ispejjez kontra l-konvenut.”

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI</u>

Il-konvenut appella minn din is-sentenza. Jissottometti illi d-difiza tieghu kienet ibbazata fuq zewg punti u cioe’ :-

(a) Illi l-Att XXXI tal-1995, Att biex Jemenda l-Ligijiet dwar il-Kiri tad-Djar, jirregola biss kirjiet ta’ fondi residenzjali u mhux kirjiet ta’ fondi kummercjali ; u

(b) Illi fil-kaz li dan l-Att jolqot kirjiet ta’ fondi kummercjali, allura l-kirjiet de quo kienu regolati mill-Kodici Civili u precizament mill-artikolu 1532 u konsegwentement it-terminu tal-kirja kien ghadu ma ghalaqx.

A L-interpretazzjoni tal-Att XXXI tal-1995

L-appellant isostni illi mid-dibattiti parlamentari ma kellu jibqa' l-ebda dubbju illi l-Parlament kellu l-intenzjoni li jemenda biss il-Ligi tal-Kera fir-rigward ta' djar residenzjali. Jissottometti illi l-isem stess tal-Att XXXI tal-1995 u cioe' "Att biex jemenda l-Ligijiet dwar il-Kiri tad-Djar" kien wahdu jindika illi d-disposizzjoni ta' dak l-Att kellhom japplikaw biss ghad-djar. Infatti kien Att li emenda tlett ligijiet u cioe' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69), l-Ordinanza li Trazzan il-Kera fuq id-Djar (Kap 116) u l-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158).

L-appellant jissottomettti illi minn dan kellu jirrizulta illi l-artikolu 1 tal-Att li proprju jispecifika l-isem tieghu kien jifforma parti integrali mil-ligi u ma setax jigi skartat daqs li kieku ma jezistix. Konsegwentement meta aktar 'il quddiem fl-Att issir emenda ghall-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69), li hi rilevanti ghall-mertu taht l-ezami, dik l-emenda kellha tinqara fl-isfond tal-artikolu 1 tal-istess Att. L-ewwel Qorti harset lejn l-artikolu 2 b'mod isolat u mhux fl-isfond tal-artikoli l-ohra tal-ligi. Is-sottomissjoni tal-appellant kienet illi allura l-Att XXI tal-1995 ma japplikax ghall-kirjiet ta' fondi kummercjali li kienu ghadhom protetti bil-Kap. 69 bhal ma kienu qabel il-promulgazzjoni tal-Att.

Din il-Qorti ma taqbel xejn ma' dan l-aggravju ghaliex ma jirriflettix l-kelma tal-ligi u lanqas hemm sostanza fis-sottomissjoni illi l-ispirtu tal-legislatur kien differenti mill-kelma espressa minnu fil-ligi. Ghandu jinghad ukoll illi emenda ta' ligi kellha tigi trasportata fil-ligi principali intiera u interpretata fl-ispirtu ta' dik il-ligi shiha u mhux b'mod isolat qua emenda. L-Att XXXI tal-1995 dikjaratament jemenda l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69) billi jintroduci artikolu 46 li jistipula semplicement "id-disposizzjonijiet ta' qabel ta' din l-Ordinanza m'ghandhomx ikunu japplikaw ghall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta' Gunju 1995 jew wara dik id-data". B'din l-emenda l-legislatur semplicement jiddikjara illi kull kera ta' fond, hu x'inhu li jsir wara dik id-data, ma kienx igawdi mill-protezzjoni tal-Kap 69.

Id-definizzjoni ta' fond fl-artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, li allura tirregola l-interpretazzjoni tal-kelma fond fl-artikolu l-gdid 46 introdott bl-att XXXI tal-1995, hi ekwiparata mal-kelma "bini". Biex ikompli jigi ccarat illi l-kelma "fond" tinkorpora wkoll bini ghall-uzu kummercjali, id-definizzjoni "hanut" fl-istess artikolu hi dik ta' "fond" mikri principalment ghall-bejgh ta' oggetti jew merkanzija bl-ingrossa jew bl-imnut.

Din il-Qorti allura difficilment tista' tara kif jista' jigi sostnut illi l-artikolu 46 tal-Kap 69 li jirreferi ghal "xi fond" tista' jkun esklussiv ta' fondi kummercjali nkluzi hwienet u kienet biss tinkludi fondi residenzjali. It-

terminologija wzata tant hi preciza u ben definita illi ma kienet tinhtieg l-ebda interpretazzjoni b'riferenza ghad-dibattiti parlamentari. Fil-verita' din il-Qorti tqis illi anke jekk dawk id-dibattiti b'xi mod ivarjaw l-interpretazzjoni ta' kelma tal-ligi dawn ma kellhomx tant sahha illi jbiddlu s-sustanza taghha. Hija f'postha allura r-riferenza tal-appellata ghall-konsiderandi ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet Francis Paris et vs John Grima deciza fl-14 ta' Jannar 1996 fejn gie konsidrat illi din il-kelma "fond" kienet imfissra fil-Kap 69 "l-ebda ma bini hu bhala principju eskluz". Il-Qorti ddikjarat illi l-kliem "xi fond" huma generici u l-provvedimenti tal-Kap 69 kienu jghatu protezzjoni lill-fondi urbani kollha. Din il-Qorti tqis li daqs kemm il-ligi specjali tal-kera kienet taghti protezzjoni lill-fondi urbani kollha, inkluzi allura l-fondi kummercjali li ggwadanjaw mill-protezzjoni moghtija lill-fondi residenzjali fejn kjarament kienet l-aktar mehtiega fiz-zmien relevanti, daqstant iehor seta' jinghad illi meta tali protezzjoni tnehhiet b'effett mill-1 ta' Gunju 1995 u b'riferenza ghal kirjiet maghmula wara dik id-data tali protezzjoni tnehhiet fil-konfront tal-fondi kollha inkluzi dawk kummercjali. Del resto hu wkoll kontro indikattiv illi wiehed jispekula li l-legislatur ried inehhi l-protezzjoni mill-fondi residenzjali pero' jippreservaha fir-rigward ta' fondi kummercjali meta l-protezzjoni eccessiva fir-rigward ta' dawn l-ahhar fondi kienet kjarament odjuza. Il-ligi allura kienet cara u ma kienx konsentit ghall-Qorti illi tiddistingwi fejn il-ligi ma ddistingwietx. Ir-regoli ta' interpretazzjoni jidhlu biss fejn tirrizulta diffikolta' fit-tifsira tal-kliem uzat mil-legislatur. Diffikolta' li f'dan il-kaz bl-ebda mod ma tirrizulta.

L-appellant fl-aggravju tieghu jipprova jsib sostenn fl-artikolu 1 tal-Att XXXI tal-1995 li jiddikjara illi dak l-Att kien dikjaratament jemenda l-ligijiet dwar il-kiri tad-djar. Dak it-titolu pero' kien fl-ewwel lok wiehed generiku illi kien kjarament maghmul b'mod generiku biex jinkorpora kull ligi li tirregola l-kiri tad-djar. Dan pero' ma jfissirx illi kienet ligi li esklussivament tirreferi ghad-djar. Infatti fost il-ligijiet li dak l-Att kien jemenda kien hemm il-Kap 69 li proprju jitratta dwar it-tigdid tal-kiri ta' bini kemm residenzjali, kummercjali jew xort ohra. Kien jemenda wkoll ligijiet ohra li espressament jirregolaw il-kiri ta' fondi residenzjali. Hu notat pero' illi bl-introduzzjoni tal-artikolu l-gdid 46 mizjud bl-Att XXXI tal-1995 kien mizjud provvediment li jintegra mal-kumplament tal-ordinanza li bl-ebda mod ma tiddistingwi bejn fondi residenzjali u fondi kummercjali fejn si tratta ta' protezzjoni. Inoltre s-subinciz 2 tal-istess artikolu 46 jipprovdi, per ezempju, li ghall-ghanijiet ta' dak l-artikolu l-frazi "kiri" kienet tinkludi kull kirja kif imfissra fil-paragrafi "a", "b" jew "c" tal-artikolu 44 ta' din l-Ordinanza u tinkludi "sullokazzjoni" liema artikolu 44 japplika wkoll ghal fondi ta' kull xorta kemm residenzjali kif ukoll kummercjali. L-artikolu 44 infatti jenuncja li "ghall-ghanijiet ta' din l-Ordinanza l-kelma "kirja" titqies li thaddan kull koncessjoni ta' enfitewsi ghal anqas minn sittax-il sena" bla distinzjoni bejn jekk il-fond kummercjali jew fond residenzjali. L-istess argument japplika ghall-provvedimenti ohra fl-istess artikolu. Ghal dawn il-motivi dan l-aggravju ma jirrizultax sostnut.

<u>B L-applikazzjoni tal-artikolu 1532 tal-Kap 16</u>

It-tieni aggravju tal-appellant jirrigwarda l-applikazzjoni tal-artikolu 1532 tal-Kodici Civili. L-appellant jissottometti illi fl-eventwalita' li l-kirja titqies li ma kienitx protetta taht il-Kap 69 kien applikabbli l-artikolu 1532 tal-Kap 16 li jipprovdi li "jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew cirkustanzi li jistghu jaraw x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri ghandhom jigu mharsa r-regoli li gejjin :-

(a) Il-kiri ta' bini ….. jitqies maghmul ghaz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera, jigifieri ghal sena jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fis-sena ……"

L-appellant jissottometti illi l-perjodi msemmija f'dan l-artikolu japplikaw <u>biss</u> jekk l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri ma tohrogx mic-cirkostanzi. Jekk hemm tali cirkostanzi li jistghu jindikaw x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet, dik l-intenzjoni kellha tipprevali fuq il-perjodi ndikati fl-istess artikolu. Hu jissottometti illi rnexxielu jipprova quddiem il-Qorti li ma kienx hemm ftehim espress pero' kien hemm bizzejjed cirkostanzi li setghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet. Dawn ic-cirkustanzi kienu s-segwenti :-

(i) Il-kuntratti ta' kera saru fil-15 ta' Settembru 1995, cioe' kwazi tlett xhur qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXXI tal-1995 li gie iffirmat mill-President ta' Malta fis-7 ta' Dicembru 1995. Sfortunatament ghal kulhadd, dan l-Att hareg b'effett retroattiv ghall-1 ta' Gunju 1995. Jibqa' l-fatt pero' illi fiz-zmien meta gew iffirmati l-kuntratti ta' kera tal-fondi 46 u 48, St. Albert Street Gzira, l-ligi li kienet tipprevali kienet appuntu dik li taghti protezzjoni lill-fondi kummercjali.

(ii) Id-diskors li sar bejn il-partijiet fil-mument tal-kirjiet jew antecedentement kollu jindika illi l-kirjiet kienu qed isiru ghall-perjodu twil.

(iii) L-ammont ta' flus kapitali li nefaq il-konvenut fil-fond biex jirrangah u jgibu up to standard jindika illi l-partijiet kellhom l-intenzjoni li l-kirja tkun wahda fit-tul. Altrimenti hadd ma kien sejjer jonfoq daqstant kapital ghal zmien qasir. Hadd ma kien ser jaghmel investiment ta' dik ix-xorta f'kirja li ddum inqas minn sena.

Minn dan l-appellant jissottometti illi dawn ic-cirkostanzi kellhom iwasslu ghall-konkluzjoni univoka illi l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-kirjiet tal-fondi tkun wahda ta' perjodu fit-tul. Konsegwentement il-perjodu massimu seta' jkun ta' dsatax-il sena u dan kien appuntu l-perjodu tal-kirjiet. Dan l-aggravju wkoll jidher li hu wiehed ghal kollox imgebbed u ma jistax ikun sostnut legalment.

L-artikolu 1526 tal-Kodici Civili hekk jiddisponi :-

(i) Il-kiri ta' haga hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta' haga ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha".

L-artikolu 1532 imbaghad jipprovdi x'kellu jsir f'kaz illi ma jkunx hemm ftehim espress jew ic-cirkustanzi li jistghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri f'liema kaz il-ligi kienet tipprovdi kif kellu jigi determinat tali zmien. Is-subinciz (a) tal-artikolu 1532 jipprovdi illi l-kiri ta' bini jitqies maghmul ghaz-zmien li ghalih jkun meqjus il-kera jigifieri ghal sena jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fis-sena, ghal xahar jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fix-xahar u ghal gurnata, jekk ikun gie miftiehem tant kuljum.

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 bilfors 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 skond il-hlas tal-kera dovut jew skond l-uzu. Dan ifisser illi l-aggravju tal-appellant jipprospetta sitwazzjoni li ma kienitx permessa bil-ligi, dik cioe' illi l-Qorti tissupplixxi l-volonta' u d-diskrezzjoni taghha fir-rigward tat-terminu tal-lokazzjoni kontra d-dispost preciz tal-ligi u in mankanza tal-volonta espressa tal-kontraenti. Certament is-sottomissjoni tal-appellant illi wiehed jista' jarbitra dwar it-terminu tal-kirja billi jekwiparah ma' xi intenzjoni vaga li setghu jkollhom il-kontraenti illi l-lokazzjoni kellha tipperdura fiz-zmien minhabba x-xorta ta' negozju jew ir-relazzjoni partikolari ezistenti bejn il-lokatur u l-inkwilin, kienet ghal kollox insostennibbli fil-ligi. It-terminu ghall-kirja kellu necessarjament jirrizulta jew mill-ftehim kif jirrizulta espressament jew mill-intenzjoni cara tal-kontraenti jew bin-nuqqas tal-ftehim b'dak li tipprovdi l-ligi.

Stabbilit dan bhala punt tad-dritt jirrizultaw ghal kollox irrilevanti l-konsiderazzjonijiet dwar x'investa jew x'ma investiex l-appellant fil-fond de quo. Dawn jistghu jaghtu lok ghall-konsiderazzjonijiet differenti fir-rigward ta' kumpens li seta' jkun lilu dovut fic-cirkostanzi jekk l-appellant kien f'posizzjoni li jinvoka favur tieghu xi titolu li fuqu seta' jakkampa rigress. Ghal fini ta' din il-kawza kull ma kien mehtieg hu li jigi stabbilit jekk il-konvenut setax jivvanta d-dritt li kien qed jiddetjeni l-fondi in kwistjoni b'titolu ta' kera. Din il-Qorti waslet ghall-istess konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti illi tali eccezzjoni ma setghatx fic-cirkostanzi tigi sostnuta.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut. It-terminu ta' xahrejn stabbiliti mill-ewwel Qorti ghall-fini ta' zgumbrament kellhom jibdew jiddekorru mil-lum. Jibqa' inpregudikat kull dritt tal-konvenut appellant ghal azzjoni li tista' tkun lilu kompetenti kontra l-attrici naxxenti mill-fatti ta' din il-kawza si et quatenus.

Dep/Reg

mg