MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2014

Appell Civili Numru. 80/2010/2

Maria Dolores Bacic (I.D. 734855M), Samuel sive Sammy Cauchi (I.D. 721043M) u Patricia Debrincat (I.D. 236160(M)) f'isimha u f'isem ohtha l-imsiefra Hilda Streitz (Passaport Malti nru 553262M)

Vs

Reno Store Company Ltd (C18466)

Illum 29 ta' Ottubru, 2014

Il-Qorti,

Rat is-sentenza tas-27 ta' Gunju, 2013, fejn il-Bord li Jirregola l-Kera ippronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord:-

Ra r-rikorsipprezentat mir-rikorrenti fit-18 ta' Lulju 2010 fejn huma stqarrew li huma proprjetarji tal-fondi 36, Triq Guze' Pace Hamrun u 96/98 Triq Guze Pace Hamrun, liema zewg fondi gew mikrija lis-socjeta intimata minn missier ir-rikorrenti, illum mejjet, permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 15 ta' Mejju 1995, u dan ghal skopijiet strettament kummercjali.
Huwa stqarrew illi din il-lokazzjoni inghatat "Ghal perjodu ta' hmistax-il sena dekorribbli mil-lum stess", liema perjodu lokatizju pattwit kellu kwindi jaghlaq fl-14 ta' Mejju 2010, u ghalhekk fl-ewwel ta' Jannar 2010 din il-lokazzjoni kienet ghadha fil-perjodu originali taghha.
Illi essendo lokazzjoni illi tinkwadra ruhha fil-parametri tal-artikolu 1231I tal-Kap 16, stante illi (a) bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995, (b) saret ghal zmien determinat ta' 15-il sena, li fl-ewwel ta' Jannar 2010 kien ghadu ghaddej il-perjodu originali u 4) ma kienetx giet imgedda bil-ligi, din kellha tkompli biss ghall-perjodu determinat fil-kuntratt.
Illi la darba l-perjodu miftiehem ghalaq fl-14 ta' Mejju 2010, il-lokazzjoni giet itterminata dakinhar u kwindi entambi l-proprjetajiet ghandhom jigu ritornati lir-rikorrent. Madanakollu, ghalkemm debitament avzata b'dan, u mitluba sabiex trodd lura l-proprjetajiet de quo, s-socjeta ntimata baqghet inadempjenti u ghadha sallum fil-pussess taghhom abbusivament.
Illi fil-fehma tar-rikorrenti, s-socjeta' intimata m'ghandhiex eccezzjonijiet x'taghti u jezistu l-elementi kollha preskritti bid-disposizzjonijiet tal-artikolu 16A tal-Kap 69 sabiex it-talbiet tal-esponenti jigu decizi bid-dispensa tas-smiegh;
Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, u prevja kull dikjarazzjoni illi dan il-Bord jidhirlu xieraq, l-r-rikorrenti talbet umilment lil dan il-Bord sabiex:
1. Jiddikjara l-lokazzjoni tal-fondi 36 Triq Guze Pace Hamru, u 96/98 Triq Guza Pace Hamrun favur iss- ocjeta' intimata bhala maghluqa;
2. Jordna lis-socjeta' intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju ffissat minn dan il-Bord, jizgombra mill-imsemmija zewg fondi 36, Triq Guze

Pace Hamrun u 96/98 Triq Guze Pace Hamrun u jirritorna l-pussess battal taghhom lill-esponenti;
3. Jiddeciedi dan ir-rikors bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69;
Bl-ispejjes kontra s-socjeta' intimata, b'riseva ghad-danni kollha subiti u li ghad jistghu isofru l-esponenti minhabba l-agir abusiv tas-socjeta' intimata.
Ra illi fis seduta tat-13 ta' Ottubru 2010, dana il-Bord, diversament ippresjedut, laqa' t-talba tar-rikorrenti u awtorizzahom illi jirriprendu pussess tal-fondi qe quo fi zmien xahar.
Ra illi fl-20 ta' Ottubru 2010 s-socjeta intimata intavolat rikors tal-Appell, liema appell intlaqa fis-7 ta' April 2011 meta dik il-Qorti ghaddiet ghal konkluzjonijiet segwenti:-
" ... tilqa' l- aggravji l-ohra kontenuti fir-rikors tal-appell tas- socjeta' rikorrenti datat 20 ta' Ottubru 2010, b'dan li:-
b) Thassar u tirrevoka d-digriet moghti mill-Bord tal-Kera tat-13 ta' Ottubru 2010 fejn dan ordna l-isfilz tan-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` appellanti u konsegwentement tammetti l-istess in atti;
(c) Thassar u tirrevoka dak il-kap tas-sentenza fejn il-Bord iddecieda li s-socjeta` appellanti ma kellhiex eccezzjonijiet x'taghti in kontrotrattazzjoni ghat-talbiet tal-appellati;
(d) Thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Bord indikata fejn din akkoljiet it-talbiet rikorrenti u pprefegiet terminu sabiex l-istess socjeta` tizgombra mill-istess fond indikat u konsegwenti ghal dak hawn deciz tirrimanda l-atti ta' dan il-process lura lill-Bord li Jirregola l-Kera biex il-kawza tigi trattata u deciza skond il-proceduri normali u ordinarji previsti mill-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69), b'dan li tiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet li trid tivvanta s-socjeta` intimata u tiddeciedi l-kaz fil-mertu, kollox fil-kuntest ta' dak li jirrizulta fl-atti in kwantu konformi ma' dak hawn deciz.
Bl-ispejjez ta' dan l-appell a karigu tal-appellati."
Ra illi fl-4 ta' Novembru is-socjeta intimata ipprezentat Nota ta' Sottomissjonijiet fit-terminu ta' l-artikolu 16A (5) a) tal-Kap 69.
Ra illi fit-12 ta' Jannar 2012, il-Bord kif ppresjedut dak iz-zmien irrekuza ruhu u l-kawza giet assenjata quddiem dana il-Bord kif kompost.
Ra illi fid-29 ta' Frar 2012, il-Bord laqa' t-talba tas-socjeta intimata illi biha talab li n-nota ta' sottomissjonijiet minnu pprezentata quddiem il-Bord kif kompost precendentement u eventwalment sfilzata tigi ri-integrata fil-proceduri odjerni.
Ra illi fl-istess seduta tad-29 ta' Frar 2012, ir-rikorrenti iddikjaraw illi l-meritu huwa purament ta' interpretazzjoni legali u jistriehu fuq il-provi li gia pprezentaw u ma kellhomx aktar provi, u ghalhekk il-kawza giet differita ghal-provi intimati.

Ra illi fis-26 ta' April 2012, is-socjeta konvenuta ma ressqet ebda provi u, filwaqt li strahet fuq dak li kien hemm u fuq is-sottomissjonijiet taghha, l-konsulent legali taghha ittratta l-kawza verbalment, wara liema trattazzjoni, anke da parte tal-konsulent legali tar-rikorrenti, il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Il-Bord ra id-dokumentazzjoni ippresentata mir-rikorrenti in sostenn tal-kawza taghhom, liema dokumentazzjoni kienet tinkludi ftehim iffirmat bejn il-partijiet fil-15 ta' Mejju 1995 kif ukoll erbgha ittri skambjati bejn il-konsulenti legali tal-partijiet illi taghmel cara x'inhija l-kwistjoni pendenti dak inhar u li attwalment hija pendenti quddiem dana il-Bord illum ghal decizjoni - li l-kuntratt kien wiehed ghal zmien indeterminat u l-iskrittura hija regolata bl-Artikolu 1531D (3) u 1531I tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Bord ra ukoll is-sottomissjonijiet tas-socjeta intimata, kemm dawk ippresentati fis 6 ta' Awissu 2010, sussegwentement sfilzati u eventwalment re-integrati minn dana il-Bord fid- 29 ta' Frar 2012, kif ukoll dawk ipprezentati fl-4 ta' Novembru 2011, wara is-sentenza tal-Qorti tal-Appell, liema sottomissjonijiet jirriflettu dik il-korrispondenza li gia kienu skambjaw il-partijiet u li ghalhekk ghandha titqies bhala il-linja ta' difiza, ossija eccezzjonjiet, illi s-socjeta itnimata ghandha fil-konfront tar-rikorrenti fil-kawza odjerna.

Ikkunsidrat

Illi mhuwiex kkontestat illi l-kirja moghtija mir-rikorrenti lis-socjeta intimata kienet wahda ta' natura kummercjali, u ghalhekk japplikaw l-Artikolu 1531D u 1531I tal-Kap 16 li gew introdotti permezz ta' Att Nru X tal-2009.

Ikun opportun, ghalhekk, illi wiehed jezamina dawna z-zewg artikoli u, ghal dan il-ghan, wiehed irid jibda bl-Artikolu 1531I li tiddefinixxi inkwilin u dina tipprovdi li:-

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.

Fejn imbghad jirrigwarda l-hlasijiet dovuti ghal kera fil-fondi kummercjali, wiehed ghandu jirreferei ghal Artikolu 1531D illi tipprovdi dan li gej:-

(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil- miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010, jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.

(2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin- nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall- akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill- ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:

Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit.

Fl-argumentazzjoni taghha, s-socjeta intimata sahqet illi, la darba il-kuntratt kien sar qabel l-1 ta' Gunju 1995 u li kien jibqa jiggedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni ta' l-inkwilin, allura ghandu jigi meqjus daqs li kieku kien kuntratt ghal zmien indeterminat u jintemm wara li jidekorru l-ghoxrin sena mill-1 ta' Gunju 2008.

Ikkunsidrat

Sabiex il-Bord ikun jista jikkundra tali sottomissjoni, ikun opportun illi jaghti harsa tajba lejn il-ftehim maghmul bejn il-partijiet fil-15 ta' Mejju 1995.

Il-ftehim jipprovdi, fl-artikolu 2, illi l-kirja hija "Ghall perijodu ta' hmistax il-sena dekoribbli millum stess". F'dana l-istadju, ma hemm ebda indikazzjoni jew referenza ghal tigdid awtomatiku.
Fl-artikolu Nru 3 tal-istess ftehim, wara illi l-ftehim jitkellem dwar il-krija dovuta u l-effetti f'kaz illi ma jkunx hemm pagament skond il-ftehim, tkompli tghid is-segwenti:- "Inoltre il-partijiet jaqblu illi l-Kumpannija, wara hmistax-il sena, tkun tista tittrasferixxi l-ishma kollha jew parti minnhom lill-persuni mhux membri tal-familja b'dan illi l-kera tirdoppja".
Illi jidher li s-socjeta intimata qieghda tinsisti li l-fatt li hija, wara hmistax-il sena, kellha dritt illi tittrasferixxi l-ishma taghhha lil terzi bil-kundizzjoni illi l-kera tirdoppja ifisser illi l-kuntratt kellu jigi mgedded awtomatikament.
Illi, f'dana l-istadju, peress illi dina tinvolvi interpretazzjoni tal-kliem uzati mill-partijiet waqt li qed jikkonkludi l-ftehim, il-Bord ser ikollu jirrikorri ghal dak li tipprovdi il-Kodici Civili fejn tidhol interpretazzjoni tal-kuntratti.
L-Artikolu 1002 jipprovdi illi
Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.
L-Artikolu 1009, imbaghad, jipprovdi illi
Fid-dubju, il-konvenzjoni tiġi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl- obbligazzjoni.
Illi, jirrizulta car mill-ftehim, li l-kuntratt kellu jkun ghal hmistax-il sena, u dana huwa car u ma hemmx lok ghal interpretazzjoni tieghu.
Illi, minn naha l-ohra, hemm dubju dwar x'riedu jghidu biha l-partijiet meta qalu illi s-socjeta intimata setghet tittrasferixxi s-shares taghha wara hmistax-il sena b'dan illi l-kera tirdoppja.
Filwaqt illi imkien fil-ftehim ma hemm indikat li wara hmistax il-sena, il-kera terggha tiggedded u/jew tirdoppja, jidher illi s-socjeta intimata ottjeniet obbligazzjoni favur taghha fis-sens illi tinghata l-fakolta' li tittrasferixxi l-ishma taghha jew parti minnhom, f'liema kaz il-kirja tirdoppja.
Illi ghandu jigi rilevat illi quddiem dana il-Bord ma ngiebu ebda provi li juru li attwalment kien hemm xi tip ta' trasferiment ta' ishma, totali jew parzjali, kif qieghda tikkontempla dik l-artikolu, u ghalhekk certament dak hemm stipulat qatt ma avverra ruhu.
Illi, apparti minn hekk, huwa fatt li hemm dubju kbir hafna dwar x'riedu jfisru biha l-partijiet tali stipulazzjoni, liema dubju ghandu jmur a favur tar-rikorrenti, li kienu intrabtu b'tali obbligazzjoni u kontra s-socjeta intimata illi kienet ser tibbenefika minn tali obbligazzjoni.
Illi ghalhekk, il-Bord jikkonkludi li l-kuntratt lokatizju iffirmat bejn il-partijiet fil-15 ta' Mejju 1995 kien unikament ghal perjodu ta' hmistax-il sena u ma kienx rinnovabbli awtomatikament, bir-rizultat illi ghandu jigi dikjarat bhala kuntratt ta' kiri li jistipula zmien determinat u ghalhekk ma tapplikax il-proviso kkontemplata fl-Artikolu 1531I tal-Kap 16.

Konkluzjoni
Ghal dawn il-motivi, il-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti kif maghmulha mir-rikors promotur u jawtorizzahom jirriprendu l-fondi de quo fi zmien tlett (3) xhur mill-lum, f'liema periodu s-socjeta initmata ghandha tizgombra l-fond u jhallih vakanti ghal libera ripreza tar-rikorrenti.
Bl-ispejjez kontra l-intimat."

Illi s-socjeta appellanti appellat mill-imsemmija sentenza essenzjalment fit-termini tal-aggravji li jikkoncernaw:

1. Interpretazzjoni ristretta maghmul mill-Bord li Jirregola l-Kera ta'l-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dana billi ikkonkluda illi l-kirja kienet giet maghmula ghal zmien stipulat u li ghalhekk kienet ghadha fil-perijodu originali taghha fl-1 ta' Jannar 2010. Billi dina l-intenzjoni ma tirrizultax mill-iskrittura ta' lokazzjoni, allura l-kirja kellha titiqes li kienet fil-perijodu ta' rilokazzjoni kwindi kienet tgawdi mill-protezzjoni tal-ligi, billi giet kostitwita qabel l-1 ta' Gunju 1995 u ghalhekk kellha tibqa' vigenti ghal ghoxrin sena mill-1 ta' Gunju 2008.
2. Illi ghalhekk il-Bord kellu japplika il-ligi vigenti li kienet tirregola l-kirjiet meta sar l-ftehim lokatizzju u cioe' l-artikoli 3 u 12 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll l-artikolu 1498 tal-Kodici Civili li jaghtu protezzjoni lill-inkwilin.
3. Illi l-klawsola miftiehma fl-iskrittura ta' lokazzjoni fejn il-partijiet qabblu illi wara hmistax-il sena l-inkwlin ikollu il-jedd li jittrasferixxi il-jeddijiet tieghu lokatizji lil terzi mat-tigdid, kellha tindika illi meta giet redatta u iffirmata l-iskrittura, l-intenzjoni tal-kontraenti kienet wahda u cioe' illi l-inkwilin kellu dritt ghat-tigdid malli jintemm il-perijodu originali tal-kirja.

Illi r-rikorrenti appellati fir-risposta taghhom jissollevaw il-pregudizzjali dwar in-nullita tar-rikors ta'l-appell billi jikkontendu illi l-appell ma jikkontjeni l-ebda talba ghajr ghat-talba sabiex is-sentenza tal-Bord tal-Kera tigi imhassra u irrevokata minghajr ma s-socjeta appellanti tallbet lil din il-Qorti ta' revizjoni tilqa' t-tezi sottomessa minnha fl-appell interpost u kwindi li tghaddi sabiex tichad it-talbiet tar-rikorrenti ghall-isfratt taghha.

Illi l-artikolu 226 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi illi:

"**L-appell isir b'rikors li jiġi preżentat fir-reġistru tal-Qorti ta'l-Appell fi zmien ghoxrin jum mid-data tas-sentenza."**

Imbaghad l-artikolu 142 jispecifika dak li ghandu jkun fih dana r-rikors meta jinghad:

"Ir-rikors għandu jkun fih t-talba għat-tħassir jew tibdil tas-sentenza appellata jew ta' xi parti minnha."

L-artikolu 143 ikompli:

"Ir-rikors għat-tħassir tas-sentenza għandu jkun fih riferenza għat-talba u għas-sentenza li tkun qegħda tiġi appellata flimkien ma' ragunijiet dettaljati li ghalihom ikun qed isir l-appell u fih ghandu jintalab li dik it-talba tigi milqugha jew michuda."

Is-sub-inciz hamsa (5), imbaghad ta' dan l-artikolu tal-ligi jiddisponi car u tond illi n-nuqqas ta'osservanza ta' dak rikjest f'dana l-artikolu tal-ligi ma igibx in-nullita tar-rikors ta'l-appell.

Il-Qorti ghalhekk ma ghandha ghalfejn izzid xejn iktar ma' dak espressament imfassal f'dawn id-disposizzjonijiet tal-ligi u kwindi il-pregudizzjali migjuba 'il quddiem mill-appellati hija ghal kollox fiergha u minghajr bazi legali.

Illi fi kwalunkwe kaz bis-setgha moghti lilha bil-ligi, dina l-Qorti laqghet it-talba ghall-korrezzjoni maghmula mis-socjeta appellanti tat-talba minnu maghmula fir-rikors ta'l-appell u kwindi l-Qorti mhux ser tiddilunga iktar fuq dina l-kwistjoni.

Illi il-Qorti ghalhekk issa ser tghaddi sabiex tezamina l-aggravvji sollevati mis-socjeta appellanti li essenzjalment jistriehu fuq l-interpetazzjoni li ghandha tinghata lill-iskrittura lokatizja li tat hajja lil kirja favur is-socjeta appellant tal-fondi 36 u 96/98 Triq Guze Pace, Hamrun. Illi kemm fis-sentenza impunjata kif ukoll fir-rikors u ir-risposta ta'l-appell saru sottomossijonijiet ghar-rigward l-interpretazzjoni li kellha tinghata lill-kundizzjonijiet miftiehma mill-kontraenti f'dik l-iskrittura b'enfasi fuq il-klawsola li stabbilit it-terminu taz-zmien tal-

lokazzjoni. Illi fil-klawsola numru tnejn ta' dina l-iskrittura hemm espressament miftiehem illi l-kirja kienet qed issir:

" **ghal perijodu ta' hmistax-il sena dekorribbli millum stess…"**

Illi ghalhekk il-Bord gustament ikkonkluda illi t-tifsira moghtija lil dina l-klawsola kienet wahda cara li ma setatx hlief tindika illi l-perijodu originali tal-kirja kellu ikun ta' hmistax-il sena u kwindi din il-Qorti ma tistax tifhem kif is-socjeta appellanti qieghda tinsisti illi l-kirja b'xi mod kienet saret ghal zmien indeterminat meta hemm klawsola cara u tonda li tispecifika it-terminu lokatizju. Dana apparti kull konsiderazzjoni legali illi titkellem dwar in-n ullita ta' kwalunkwe stipulazzjoni lokatizja li issir ghal terminu ta' zmien indeterminat u dana kif imfassal fl-artikolu 1532 tal-Kodici Civili.

Kwindi johrog minn qari ta' dana il-ftheim lokatizju illi l-kirja saret:

1. Qabel l-1 ta' Gunju 1995.

2. Ghal zmien determinat ta' hmistax-il sena li ghalhekk kellu jiskadi fil-15 ta' Mejju 2010.

Dana ifisser illi fil-jum li gew intavolati l-proceduri odjerni il-kirja ma kenitx giet imgedda. Fil-fatt jidher illi hekk kif spicca l-perijodu originali tal-kirja, is-sidien tallbu ir-rispresa tal-pussess tal-fond mikri lis-socjeta appellanti.

Illi stabbilit kwindi illi t-terminu tal-krija kien wiehed ta' hmistax-il sena u li fl-iskrittura ma jissemma xejn dwar il-jedd ghar-rilokazzjoni, il-Qorti tqies illi dawn il-fatti jaqghu sewwasew f'dak stabbilit fl-artikolu 1531I tal-Kodici Civili li jistabilixxi illi:

"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 <u>sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat</u>. 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-perijodu jew perijodi 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."

Dan allura ifisser illi fl-1 ta' Jannar 2010 il-kirja kienet ghadha fil-perijodu originali taghha u ma kenitx ghadha giet imgedda bil-ligi u ghalhekk ghaliha ghandu japplika dak kollu miftiehem fil-kuntratt lokatizju. Isegwi ghalhekk illi l-inkwilin ma igawdiex mil-protezzjoni moghtija bil-ligi fl-artikoli minnu iccitati fl-aggravvji ta'l-appell li jintitolawh ghal tigdid fil-kirja.

Fil-fatt l-artikolu 1531B tal-Kodici Civili ifassal id-disposizzjoni transitorja ghar-rigward ta'l-applikazzjoni tal-ligi ghal kirjiet li kienu fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995 meta jiddisponi:

"**Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar 2010, ghandhom japplikaw l-artikoli 1531C, 1531D, 1531E, 1531F, 1531G. 1531H, 1531I, 1531J u 1531K.**"

Konsegwentement b'applikazzjoni ta'l-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16, huma l-kundizzjonijiet espressament miftiehma li ghandhom sahha ta' ligi bejn il-partijiet u mhux kif sottomess mill-appellanti fl-ahhar aggravju sollevat minnhom, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, li f'dan il-kaz ma ghandhomx isibu applikazzjoni.

Illi s-socjeta appellanti izda qed tishaq ulterjorment illi gialdarba fl-imsemmija skrittura hija giet moghtija il-jedd li tittrasferixxi l-kirja lil terzi persuni mhux membri tal-familja, dana necessarjament kien ifisser illi ma' tmiem il-perijodu lokatizju originali s-sid kien qieghed jintrabat li igedded il-kirja favur l-inkwilin.

Illi l-Qorti tosserva illi dina l-kundizzjoni numru tlieta fil-ftehim tirregola ir-rata tal-kera, il-modalitajiet tal-hlas tal-istess u kif ghandu isir l-awment, b'dan ghalhekk illi ghalkemm l-inkwilin kien qed jigi prekluz milli igedded il-kirja lill-terzi estranji fl-ewwel hmistax-il sena, madanakollu f'kaz illi huwa jibqa' igawdi

il-kirja wara l-perijodu originali, dina l-oggezzjoni titnehha b'dan madanakollu illi r-rata tal-kera ghandha tirdoppja.

Din il-klawsola, pero`, ma tfissirx li l-kirja ghandha tigi mgedda ghal tul ta' zmien izda tistabilixxi kemm ghandha tkun il-kera fl-eventwalita illi is-sid ma jaghtix il-*congedo* lill-inkwilin u jaghtih il-jedd jittrasferixxi il-jeddijiet lokatizji lil terzi.

Tant hu hekk illi fis-sentenza Santillo vs Axisa moghtija mill-Qorti ta'l-Appell (sede superjuri) fl-24 ta'Frar 2012 gie deciz fuq klawsoli simili:

"Kwindi, dik il-klawsola ma tistax tinftiehem li l-kirja tiggedded awtomatikament ghal zmien indefinit a xelta ta'l-inkwilin u kemm irid hu; irid ikun hemm zmien miftiehem. Halli gheluq iz-zmien miftiehem tidhol topera xi ligi partikolari, pero' terminu irid ikun stabbilit. Jekk il-hsieb tal-partijiet kien li l-kirja tiggedded awtomatikament ghal zmien indefinit a xelta ta'l-inkwilin, allura il-patt relattiv ghandu jitqies null ghax kontra l-ligi."

Ghaldaqstant abbazi ta' dawn il-konsiderazzjonijiet legali, il-Qorti ma tistax tilqa' l-ebda wiehed mill-aggravvji sollevati mis-socjeta appellanti u ghalhekk ma ssib xejn x'ticcensura fis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Ghal dawn il-motivi l-aggravvji imressqa 'il quddiem mis-socjeta appellanti qed jigu respinti u s-sentenza appellata ikkonfermata fl-intier taghha. It-terminu ta'

tlett xhur moghti fis-sentenza appellata ai fini ta'l-izgumbrament ghandu jibda' jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jitbatew mis-socjeta appellanti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------