Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 89/12AE

El Dara Limited (C4709)

vs

Emanuel Galea (KI 21951M) u Brigitta Galea (KI 327702L) u b'nota tal-4 ta' Frar 2013 l-atti kienu ceduti fil-konfront tal-istess Brigitta Galea.

L-Erbgha, 13 t'April 2016.

Permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, is-soċjeta` rikorrenti, wara li ppremettiet:

"Illi r-rikorrenti jikri lill-intimati l-fond 15, Ghar il-Lembi Street, Sliema bil-kera ta' €11,405.23c fis-sena inkluz il-VAT li jithallsu kull tlett xhur bil-quddiem kull l-1 ta' Jannar, l-1 t'April, l-1 ta' Lulju u l-1 ta' Ottubru ta' kull sena u dan skond skrittura tad-19 ta' Lulju 1990 li kopja taghha qeghda hawn annessa u mmarkata bhala dokument A.

"Illi kull sena wara l-1 ta' Jannar 1996, il-kera fuq imsemmija kellha tghola bi 3% fis-sena u hekk kellha tibqa' tghola sat-terminazzjoni tal-lokazzjoni odjerna.

"Illi l-intimat qatt ma ried ihallas l-imsemmija awmenti fil-kera u r-rikorrenti kellu b'kawza pprezentata fil-Prim Awla tal-Qorti Civili jitlob ghall-pagament ta' l-istess kera kif awmentata skond citazzjoni numru 1150/96(PS) fl-ismijiet 'El Dara Limited vs Emanuel Galea' deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-18 ta' Settembru 2009 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument B fejn il-konvenut gie kkundannat ihallas zewg skadenzi kera ta' Lm1,315.82c ghall-perjodu mill-1 ta'Jannar 1996 sat-30 ta' Gunju 1996 bil-kera awmentata ai termini ta' l-istess skrittura.

"Illi minkejja dan, l-intimat xorta baqa' ma hallasx l-istess kera awmentata u ppretenda illi huwa ghandu jirritratta l-istess kawza.

"Illi b'sentenza ohra tal-21 t'Ottubru, 2010 deciza mill-Qorti ta' l-Appell l-intimat irritratta l-istess kawza u t-talbiet tieghu gew michuda stante li ma ntweriet l-ebda raguni ghaliex din is-sentenza attakkata ghandha tithassar u oltre li kkundannatu biex ihallas l-ispejjez tal-kawza, ikkundannatu wkoll biex ihallas lir-Registratur spejjez addizzjonali ta' €700 ai termini ta' l-para 10(1) tat-Tariffa A tal-Kodici tal-Procedura u dan kif jirrizulta mid-dokument C hawn anness.

"Illi per konsegwenza l-intimat minkejja li kellu obbligu biex ihallas il-kera awmentata ai termini ta' l-iskrittura fuq imsemmija, baqa' ma ghamiltx dan sa wara l-20 ta' Dicembru 2010.

"Illi ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ossija klawsola (9) ta' l-istess Att, il-Bord ghandu jaghti l-permess lis-sid biex jirriprendi l-pussess tal-fond inkwistjoni kemm il-darba l-inkwilin ma jkunx hallas puntwalment il-kera dovuta lis-sid kif ingustament ghamel l-istess inkwilin u dan kif

gie deciz mill- istess Qorti ta' l-Appell.

"Illi ghalhekk is-sid mhux obbligat biex igedded l-istess kirja ai termini tal-ligi.

"Illi effettivament is-sid thallas il-kera dovuta lilu ghall-perjodu mill-1 ta' Jannar 1996 wara l-20 ta' Dicembru 2010 u dan kif jirrizulta minn ittra mibghuta mill- konsulent legali tar-rikorrenti fl-20 ta' Dicembru 2010 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument D.

"Illi inoltre, ai termini ta' l-istess skrittura tad-19 ta' Lulju 1990 li kopja tieghu hija annessa ma' dan ir-rikors ai termini ta' klawsola (7) ta' l-istess rikors, l- inkwilin kellu d-dritt jaghmel it-tibdil strutturali ghall-istess fond basta jgib il- permessi necessarji u basta li dawn ix-xogholijiet jigu mwettqa taht is- supervizzjoni ta' Perit pero' l-ebda alterazzjonijiet ma setghu jsiru mal-faccata ta' l-istess fond minghajr il-kunsens bil-miktub tas-sid.

"Illi l-inkwilin in vjolazzjoni tal-projbizzjoni kontrattwali assunta minnu bena strutturi fil-'front garden' ta' l-istess fond 15 Ghar il-Lembi Street, Sliema minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tas-sid bil-miktub u minghajr il-permessi tal-MEPA.

"Illi ghalhekk is-sid ghandu dritt jitlob lil dan l-Onorabbli Bord biex ma jgeddidx il-kirja tal-fond imsemmi stante illi huwa naqas milli jonora l-kundizzjonijiet tal- kirja fuq imsemmija ai termini ta' l-iskrittura tad-19 ta' Lulju 1990 u bi ksur ta' l-Artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghal din ir-raguni wkoll ir- rikorrenti ghandu dritt jitlob ghar-ripreza tal-fond imsemmi."

Talbet lill-Bord sabiex:

"jordna r-ripreza tal-fond 15 Ghar il-Lembi Street, Sliema lokat lill-intimat bi skrittura tad-19 ta' Lulju 1990 stante li l-inkwilin ma hallasx puntwalment il- kera dovuta awmentata ghal snin shah kif ukoll talli huwa kiser il-kundizzjonijiet lokatizzji ai termini ta' Artikolu (7) ta' l-iskrittura tad-19 ta' Lulju 1990 liema zgumbrament ghandu jsir fi zmien qasir u perentorju u taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xieraq u opportun."

L-intimati ippreżentaw din ir-risposta:

"Illi qabel xejn ghandha ssir il-korrezzjoni fl-isem ta' dan il-Bord u cioe li ghandhu jigi korrett billi isir 'Bord tal-Kera'.

"Illi l-intimati huma legalment separati u l-intimata Brigitta Galea illum hija domiciljata l-Isvizzera.

"Illi minghajr pregudizzju tal-premess dan ir-rikors ta' zgumbrament huwa ibbazat fl-applikazzjoni tal-Klawsola 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li ma huwiex aktar applikabbli ghal kaz in ezami kif jirrizulta mill-Artikolu 39 tat- Transitory Provisions tal-Att X ta' 2009.

"Illi dwar l-allegata morozita fil-hlas tal-kera l-esponent jirreferi ghal dawn il- fatti:

a) Ir-rikorrent semma u esebixxa ittra tal-20 ta' Jannar 2010 in sostenn tal- posizjoni tieghu liema ittra giet segwita bl-anessi zewg ittri mmarkati Dok Y1 u Y2 datati 28 ta' Dicembru 2010 u 9 ta' Jannar 2011 u dan konformement mal-kuntratt tal-kwazi kuntratt gudizzjarju raggjunt bejn il- kontendenti.

b) Illi r-rikorrent ghamel ukoll riferenza fil-hames (5) paragrafu tar-rikors tieghu ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-21 ta' Ottubru 2010 in sostenn tat-tezi tieghu.

c) Illi f'dan ir-rigward l-esponent jixtieq jesebixxi l-annessa sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-24 ta'

Frar 2012 moghtija mill-istess Qorti tal-Appell fil- kawza fl-ismijiet 'Santillo vs Axisa' li qieghda tigi mmarkata Doc Y3.

"Din is-sentenza innullifikat l-argumenti kollha migjuba fis-sentenza ikkwotata mir-rikorrent u fil-fatt accettat l-argumenti kollha migjuba mill-esponent in sostenn tal-argumenti tieghu illi ma kienx obbligat ihallas l-awment mitlub.

d) Illi dan qieghed jinghad peress li r-rikorrent deherlu li jirreferi ghas- sentenza tal-21 ta' Ottubru 2010 biexi isahhah l-argumenti tieghu.

e) Illi dak li naqas li jsemmi ir-rikorrent huwa illi l-partijiet b'kuntratt kwazi gudizjarju konkordat bejniethom gie miftiehem illi l-esponent ihallas il- kera dovut minghajr awment pendenti l-ezitu finali fil-kawza minghajr pregudizzju ghad-drittijiet reciproci.

f) Illi dan jirrizulta b'mod car mill-verbali tas-seduti tad-29 ta' Mejju 1998 u 7 ta' Lulju 1998 kif konfermat ukoll mis-sentenza preliminari tal-Qorti tal- Appell tal-25 ta' Settembru 2006 fil-kawza li ghamel ghaliha riferenza ir- rikorrent li qed tigi hawn esebita bhala Dok Y4.

g) Illi l-esponent hallas dejjem puntwalment il-kera ghat-tenur tal-imsemmi ftehim u hallas l-awment wara li giet pronunzjata is-sentenza finali ta' 21 ta' Ottubru 2010 u baqa jhallas puntwalment il-kera awmentata sal-lum li giet dejjem accettata mir-rikorrenti.

h) Illi dan juri kemm it-talba tar-rikorrent ghal izgumbrament minhabba morozita hija fiergha u infondata.

i) Illi dwar it-tieni talba ghal izgumbrament minhabba ksur tal-kondizzjonijiet lokatizji ai termini tal-Artiklu 7 tal-iskrittura tal-lokazzjoni tad-19 ta' Lulju, 1990 ix-xogholijiet inkwistjoni mhux talli saru bil-kunsens tar-rikorrent izda fil-fatt gew diskussi bejn il-partijiet kif dawn kellhom jigu esegwiti kif ghandhu jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

j) Illi fl-ahharnett din il-kawzali kif koncepita ma twassalx ghal zgumbrament fit-termini legali."

Illi b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-2 t'Ottubru 2014, il-Bord ċaħad it-talba tal-appellanti u qal:

"Illi sommati dawn il-fatti kif emergenti mill-atti processwali, isegwi b'mod naturali il- kwezit: ghal-liema raguni qed isir dan ir-rikors? U r-risposta ghal dan jidher li tinsab fis-sitt premessa tar-rikors promutur li taqra hekk: "Illi per konsegwenza l-intimat minkejja li kellu obbligu biex ihallas il-kera awmentata ai termini ta' l-iskrittura fuq imsemmija, baqa' ma ghamilx dan sa wara l-20 ta' Dicembru 2010".

"Issa s-socjeta' rikorrenti qed tibbaza t-talba taghha fuq dak ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta filwaqt illi l-intimat jghid illi dan il-Kap m'ghadux aktar applikabbli skond l-artikolu 39 tal-Att X tal-2009. Il-Bord ma jarax li ghandu jinoltra dwar il-kwistjoni jekk huwiex applikabbli l-Kap 69 jew il-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta ghaliex is-sid ghandu rimedju kontra l-kerrej moruz sia taht il-Kap 69 fl-artikolu 9(a) u taht il-Kap 16 fl-artikolu 1570. Id-differenza bejn iz-zewg provedimenti hi li filwaqt fil-Kap 69 s-sid jkun jehtieg juri li interpella lill-kerrej bi kwalunkwe mezz biex ihallas il-kera ghal zewg okkazzjonijiet, il-Kap 16 jesigi li l-interpellanza ghandha ssir permezz ta' ittra ufficcjali kwantu ghal skadenza wahda. It-tnejn jippunixxu mhux in- nuqqas ta' hlas izda l-impuntwalita' tal-hlas fi zmien hmistax-il jum mill-interpellanza. Dwar dan il-punt, kif diversi drabi ritenut mill-Qrati taghna, l-Bord m'ghandux jakkontenta ruhu bir-rizultanza teknika tal-akkampata morozita' izda ghandu jara jekk oggettivament kienx hemm raguni valida ghal dak in-nuqqas. (Ara in rigward fost diversi ohra Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar

App 23.11.2005.) Inoltre, l-morozita' tirrizulta mhux jekk ma jsirx hlas tal-kera izda jekk ma jsirx hlas puntwalment fi zmien hmistax il-jum meta hekk mitlub mis-sid (Kollez. Vol. XLVIIP I p 287) wara zewg interpellanzi ghal zewg skadenzi (Kollez. Vol. XLVIII P I p 87). Issa jidher palezi illi meta fl-1996 kienet saret offerta tal-hlas tal-kera, s- socjeta' rikorrenti kienet irrifjutat li tippercipixxi l-istess jekk mhux bl-awment kif patwit. Wara dan ir-rifjut l-intimat kien ghadda biex jiddepozita l-kera taht l- awtorita' tal-Qorti biex jezimi ruhu minn kull obbligu u minn hemm 'l quddiem l- partijiet kienu travolti fil-kawzi citati supra, definittivament decizi fil-21 t'Ottubru 2010 fejn il-Qorti aderiet mat-talba tas-socjeta' rikorrenti li l-kera dovuta kellha tkun dik awmentata u mhux dik originarju. Wara dik is-sentenza kien sar il-hlas kif ordnat mill-Qorti;

"Ernest Grech, direttur tas-socjeta' rikorrenti xehed biss is-segwenti dwar l-allegata morozita' u stante il-koncizzjoni tad-deposizzjoni din qed tkun riprodotta verbatim: "Irrid nghid ukoll illi l-intimat ma rrispettax il-klawsoli tal-awment tal-kera kif redatti fil-kuntratt. U dam snin twal, mal-hmistax-il sena jiqqortja fuq l-istess obbligi. Meta l- kawza finalment ghaddiet ingudikat l-intimat hallas dak li kellu jhallas bl-awment u jien accettajtu". Illi kif gia deciz minn dan il-Bord drabi ohra, meta kerrej ma jkunx jaqbel mal-pretensjoni tas-sid dwar il-quantum tal-kera pagabbli dan ma jkunx b'daqshekk qed jiddekadi mill-obbligi tieghu meta joffri l-kera li skond hu hija dovuta u s-sid ma jistghax jinvoka l-effetti tal-artikolu 9(a) Kap 69 jew 1570 Kap 16 jekk bhala konsegwenza jirrizulta nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet. Il-vertenza hawn devoluta m'ghandhiex ghalfejn tkun deciza mod iehor anke jekk bil-proceduri fuq senjalati u decizi mill-Qrati ordinarji, s-socjeta' rikorrenti kienet halliet inpregudikat id-dritttijiet taghha kontra l-intimat. Wara kollox dan jirrientra f'dak diversi drabi ritennut mill- Qrati taghna meta per ezemplari fil-kawza fl-ismijiet Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23.11.2005 intqal: "Opportunement, pero', tajjeb li jigi registrati illi l-ligi, u izjed u izjed, il-gurisprudenza ma jidhirx li jikkuntentaw ruhom bis-semplici kostatazzjoni teknika f'kaz ta' morozita'. Effettivament, fil- prattika, huwa konkordament ricevut illi l-morozita' ma kellhiex titkejjel semplicement fuq il-mertu tal-kelma tal-ligi in kwantu dan jitqies ferm boghod mill- ispirtu tal-ligi appozitament promulgata biex tipprotegi lill-kerrej. Biex tabilhaqq ikun jidher li qed ssir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realta' tac-cirkostanzi kollha attendibbli. Dan bl-iskop li jigi accertat 'jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni oggettivament ragonevoli u legalment sostenuta biex jiggustifika l-morozita'". Ara f'dan is-sens id-decizzjonijiet fl-ismijiet "Maria Concetta Vella vs Federico Galea nomine" Appell, 24 ta' Jannar 1997 u "Doris Attard vs Julian Borg", Appell, 28 ta' Gunju 2001. Indubjament anke ghaliex dan hu hekk pacifiku, "meta jkun hemm cirkustanzi li jiggustifikaw l-atteggjament ta' l-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tieghu biex tigi lilu mgedda l- lokazzjoni". Ara Kollez Vol XL PI p269 u Vol XXXIII PI p385, fost bosta ohrajn;

"Ghalhekk it-talba ghall-izgumbrament bazata fuq l-morozita' fil-hlas tal-kera qed tkun respinta;

"Kwantu t-tieni lment tas-socjeta' rikorrenti jirreferi ghal tibdil strutturali fil-fond minghajr il-permess bil-miktub tas-sid l-istess Ernest Grech xehed illi kien sar jaf illi l- intimat ghamel miljoramenti strutturali fil-fond billi bena fuq il-front garden minghajr qatt ma kien infurmat dwar jew approva tali xogholijiet. Oltre dan, irrizultalu sussegwentement illi dawn ix-xogholijiet saru minghajr il-permess tal-MEPA u meta l- intimat applika mal-istess awtorita biex jissana l-izvilupp huwa intavola oggezzjona. Dan ix-xhud ma spjegax f'hiex kien jikkonsisti dan il-bini tal-front garden, izda referenza ghad-dokumenti EG1 u EG2 minnu esebiti u ghad-deposizzjoni tar-rapprezentant tal-MEPA jemergi illi dan l-hekk imsejjah bini jikkonsisti f'tinda bil- gnub maghluqa: "enclosure of front garden and awning". Dan kien deskritt bhala "visually light weight similar to other approved enclosures". Huwa dezumibbli illi ghalhekk din l-istruttura tikkonsisti f'tinda bil-gnub trasparenti.

"Fil-kawza Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti, App 1.12.2004 il- Qorti tal-Appell irriteniet illi "Jidher minn skorta ta' sentenzi illi l-precitat Artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 gie temprat

sew fuq l-insenjament ta l-awturi bhal Pacifici Manzoni u l-Laurant. Dan fis-sens illi gie zviluppat il-principju illi l-kerrej jista' jaghmel alterazzjonijiet basta jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id- destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghad-tgawdija tal-post u l-fond jista' jigi riprestinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni. Ara "Vincenzo Desira vs Angelo Spiteri et", Appell, 7 ta' Gunju 1977; "Maria Scerri vs Domenico Mifsud", Appell, 6 ta' April 1973". Jekk dan il-Bord kellu jazzarda jissintetizza l-aspett ewlieni ta' dawn id-decizjonijiet jasal biex jaghmel hekk billi jghid illi ghal zmien twil il-gurisprudenza ttenni illi f'materja bhal dik in rigward, minkejja illi l-artikolu 1653 tal-Kodici Civili jiprojbixxi tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid, certu bdil ta' natura strutturali huwa permess ciononostante basta li dan ikun parzjali, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid u tali tibdil huwa mehtieg ghat-tgawdija tal-fond li jista' jkun riprestinat meta taghlaq il-kirja. Huwa minnu illi l-gurisprudenza citata mis- socjeta' intimata hija univoci dwar dan u isegwi ukoll illi tniffid bejn zewg fondi mikrija lill-istess inkwilin huwa llum permess taht l-kriterji appena citati. Minkejja dan, ir-rikorrent ma jaqbilx li dan il-kaz huwa kolpit bil-gurisprudenza citata ghaliex il- fatti huma ben distinti mill-fatti f'dawk il-kawzi u mill-aspett fattwali, s-socjeta' rikorrenti ghandha ragun ghaliex fil-kaz taht ezami l-intimat kien projbit milli jaghmel tibdil strutturali per via di obligu kontrattwali skond il-klawsola numru 7 kif spjegat supra.

"Fil-kawza Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti, App 1.12.2004, il- Qorti tal-Appell ghamlet osservazzjoni li ghandu rilevanza ghal kwistjoni hawn devoluta meta irriteniet illi "Biex wiehed jara x'modifikazzjonijiet huma legittimi jew le ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz. Pero' il-konduttur ma jkunx jista' jaghmel lanqas dawn il-modifikazzjonijiet jekk il-kuntratt tal-lokazzjoni jevvietahomlu, Ara Kollez Vol. XLIX P I p263". Fil-kawza Frank Tonna vs Mary Falzon et tad-9 ta' Jannar 2002, per Mhallef Onor. R. C. Pace, il-Qorti irriteniet: "Illi dan ifisser li taht certu cirkostanzi fuq spjegati, nonostante id-dicitura tal-ligi, din giet interpretata fis-sens li l-inkwilin, anke minghajr il-kunsens tas-sid jista' jaghmel certu miljoramenti u tibdil strutturali, fejn jigu rispettati il-kundizzjonijiet fuq indikati, u li ma jippregudikawx id-dritt tas-sid fuq l-istess fond lokat. Illi dan dejjem japplika fin- nuqqas ta' ftehim espress, kemm ghal dak li jirrigwarda l-kunsens jew id-divjet sabiex isiru tali alterazzjonijiet, fejn ovvjament ghandha tigi rispettata il-volonta' tal-partijiet skond il-pattijiet minnhom milhuqa". B'hekk jidher li l-inkwilin li jaghmel tibdil strutturali meta jkun espressament projbit jkun qed jonqos mill-obbligi kontrattwali tieghu b'riskju serju ta' terminazzjoni tal-kirja;

"Jidher illi din l-istruttura inbniet fis-snin disghin. Meta s-socjeta' rikorrenti intavolat il-kawza numru 1150/1996 ghal-hlas tal-kera awmentata kif fuq spjegat, kienet ghamlet is-segwenti rizerva: "Bl-ispejjez u b'rizerva ta' kull azzjoni spettanti lis- socjeta' attrici minhabba xoghol u alterazzjonijiet maghmulha fil-fond u fil-proprjeta' tal-istess socjeta' attrici minghajr il-permess tal-istess u mhux skond il-ftehim tal- lokazzjoni". Wara dan iz-zmien kollu s-socjeta' rikorrenti ghazlet li tipprocedi kontra l- intimat b'dan ir-rikors prezentat fl-2012 u dan ghaliex, skond ix-xhud Ernest Grech, "fl-1990, meta nbniet din l-istruttura... dak iz-zmien jien kont ikkoncentrat fuq il- kawzi li kien qed jaghmel l-intimat biex ma jhallasx il-kera u l-awment u nghid ukoll illi kont dejjem qieghed nistenna minghandu illi jigi jinfurmani ufficjalment skond il- klawsola numru 7 tal-istess kuntratt". Tajjeb li jkun puntwalizzat illi Ernest Grech ghandu l-ufficcju tieghu fl-istess blokka fejn hemm il-fond in kwistjoni u meta mistoqsi kif qatt ma nduna b'dan l-izvilupp li huwa fuq barra tal-fond qal li din l- istruttura inbniet bejn lejl u nhar. Minkejja dan, u kif tajjeb issenjala l-intimat fin- nota tal-osservazzjonijiet tieghu, l-ksur tal-klawsola numru 7 ma jwassalx ghat-terminazzjoni tal-kuntratt b'mod awtomatiku ghaliex din il-klawsola jehtieg li tinqara flimkien ma' dik numru 13. Din tipprovdi illi fil-kaz ta' ksur ta' xi kondizzjoni mill- inkwilin, jekk dan il-ksur jibqa' jissussisti wara erba gimghat min-notifka ta' ittra ufficjali dwar tali ksur, is-sid jista' jaghzel li jitlob ix-xoljiment tal-lokazzjoni. Kien ghalhekk jispetta lis-socjeta' rikorrenti li tipprova illi meta ndunat bil-kostruzzjoni tal- istruttura fil-front garden, interpellat lill-intimat permezz ta' ittra ufficjali sabiex inehhi dik l-istruttura u wara li ghaddew erba gimghat minn notifika tal-ittra, l-

intimat baqa' inadempjenti. Hija konkluzzjoni naturali ghalhekk illi la darba s-socjeta' rikorrenti qatt ma nterpellat lill-intimat mill-1990 'l hawn, kienet tat il-kunsens tacitu taghha u l-approvazzjoni ghal dik l-istruttura izda llum qed thares lejn dan minn ottika differenti biex tivvanta raguni sabiex tizgombra lill-intimat."

Is-soċjeta rikorrent appellat mis-sentenza. Is-sustanza tal-aggravju hu li:-

1. kuntrarjament għal dak sostnut mill-Bord, meta l-kerrej ma jkunx jaqbel mal-pretenzjoni ġustifikata tas-sid dwar il-kwantum tal-kera, huwa jiddekadi mill-obbligi tiegħu minkejja li jkun offra kera inqas. F'dan il-każ kien hemm erba' sentenzi li ma tawx raġun lill-intimat dwar il-pretenzjonijiet tiegħu dwar kif kellu jiġi awmentat il-kera.

2. l-intimat kiser klawżola 7 tal-iskrittura ta' lokazzjoni u f'każijiet bħal dawn m'hemmx l-istess indulġenza akkordata meta ma jkunx hemm divjet espress li jsiru ċerti alterazzjonijet ta' natura sekondarja.

3. il-Bord kien skorrett meta kkonstata li ma kienx hemm interpellazzjoni ai termini tal-klawżola 13 tal-kuntratt lokatizju, billi meta r-rikorrenti fetħet il-kawża għall-ħlas tal-awmenti fil-kera kif deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Settembru 2009 kienet interpellat lill-intimat tramite r-rikors ġuramentat illi huwa jirriżerva kull azzjoni lilha spettanti minħabba l-alterazzjonijiet in kwistjoni.

<u>L-appellat wieġeb li</u>:

1. sar ftehim dwar kif kellha titħallas il-kera pendenti l-proċeduri ġudizzjarji. Huwa aderixxa ma' dan il-ftehim u, meta l-kawża ġiet definittivament deċiża, ħallas l-awment kollu dovut. Ir-rikorrenti aċċettat dan il-ħlas.

2. l-appellant m'għamilx riferenza għal klawżola 13 li teżiġi li ssir ittra uffiċjali f'każ ta' nuqqas ta' adempjenza mat-termini tal-kuntratt. Ma saret l-ebda ittra uffiċċjali bħal din. Ir-rikors promotur m'huwiex ekwivalent għal ittra uffiċċjali.

3. l-appellanti akkwijixxiet għat-tinda li saret fis-sena 1990.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

Illi fil-każ preżenti, l-inkwilin (illum appellat) irrifjuta li jħallas il-kera rivedut skont kif miftiehem fl-iskrittura ta' lokazzjoni tad-19 ta' Lulju 1990. Hu kien qiegħed jargumenta li l-kirja oriġinali kienet intemmet u għalhekk kienet daħlet fil-fażi ta' rilokazzjoni u li, skont kif kienet il-liġi meta sar il-kuntratt, iż-żieda fil-kera setgħet tizdied biss bl-intervent tal-Bord tal-Kera. Sid il-kera pproponiet kawża (Citaż numru 1150/1996) u ġie stabbilit li ż-żieda fil-kera kienet regolata minn dak li jipprovdi l-kuntratt. Dan wara sentenzi tal-Prim'Awla, il-Qorti tal-Appell u saħansitra proceduri ta' ritrattazzjoni.

Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu għall-ewwel aggravju, l-appellat jirrileva li fl-atti tal-kawża dwar l-awment tal-kera, sar ftehim dwar kif kellha titħallas il-kera pendenti l-proċeduri ġudizzjarji. F'dan ir-rigward l-appellat għamel riferenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' Settembru 2006 fejn intqal li minn verbali ta' seduti quddiem il-Prim'Awla kien jirriżulta li l-partijiet ftehmu:-

"mingħajr preġudizzju reċiproku, li l-kera li kien ġie depożitat b'ċedoli ta' depożitu jiġi żbankat mis-soċjeta attriċi. Ftehmu wkoll li jibqgħu jsiru pagamenti ta' l-iskadenzi tal-kera mid-data ta' l-aħħar depożitu sakemm tiġi deċiża l-kawża finalment, u dan għandu jsir mingħajr preġudizzju ghal xi ammont li jista' jiġi determinat mill-Qorti favur is-soċjeta attrici, li l-konvenut eventwalment ikun irid iħallas".

Skond l-appellat dan il-ftehim jikkostitwixxi kważi-kuntratt ġudizzjarju, li s-sid tat il-kunsens ghal dan il-ftehim u, meta l-kawża ġiet definittivament deċiża, l-appellat ħallas l-awment kollu dovut, u sid il-kera aċċettat dan il-ħlas. Din il-Qorti tinnota li l-ftehim kien mhux biss dwar iż-żewġ skadenzi mertu tar-rikors promotur ta' din il-kawża imma wkoll kien jinkludi l-ħlas ta' kera ta' wara, sas-sena 2010. B'danakollu, dan ma jfissirx li saret xi rinunzja għall-jedd li s-soċjeta` attriċi titlob l-iżgumbrament ġialadarba fis-sentenza ntqal li l-verbali saru ***"mingħajr preġudizzju reċiproku"***, u r-rinunzji tad-drittijiet għandhom jiġu strettament interpretati.

M'hemmx dubju li dwar il-kwistjoni relatata maż-żieda fil-kera, l-appellanti kellha favur tagħha sensiela ta' ġurisprudenza li tikkonferma li f'każ ta' fond kummerċjali, il-partijiet kellhom id-dritt li jiftehmu minn qabel ghaż-żieda fil-kera sakemm iddum fis-seħħ il-kirja u li **tali volonta' kienet tibqa' fis-seħħ ukoll matul il-perjodu ta' rilokazzjoni**. Il-kuntratt ta' lokazzjoni kien jipprovdi li b'effett mill-1 ta' Jannar 1996, il-kera tiżdied bi 3%. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-18 ta' Settembru 2009 intqal:-

"Fil-fatt fil-kawza Ellul v. Micallef deciza minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-11 ta' Gunju 1993, intqal li fit-termini tal-ligi, meta lokazzjoni tkompli anke tacitament, oltre l-perjodu stipulat din tibqa' regolata mill-istess kondizzjonijiet tal-lokazzjoni kif miftiehma".

Skond klawżola 13 tal-kuntratt ta' lokazzjoni:-

"In the event that the Tenant is in arrears in the payment of two instalments of rent or of an amount equivalent thereto and remains so in arrears four weeks after the demand by official letter (even if served on curators…..the Landlord may, at its option, demand the determination of this agreement ……"

L-ebda ittri uffiċjali ma giet preżentata mis-sid skond klawżola 13. Il-morożita ghal fini ta' żgumbrament tiddependi minn interpellazzjoni bil-mod pattwit fil-kuntratt u n-nuqqas ta' ħlas da parti tal-inkwilin minn meta ssir l-interpellazzjoni. Fil-każ in eżami m'hemmx prova li saret l-interpellazzjoni bil-mod kontemplat fil-kuntratt. Għalhekk m'hemmx il-morożita` skont il-kuntratt, li bejn il-partijiet huwa liġi. Fis-sentenza **Loris Bianchi proprio et nomine vs Sliema**

Football Club tad-9 ta' April 2008[1], din il-qorti qalet:

*"Kif drabi ohra ritenut, "il-morozita ma hijiex proprjament nuqqas ta' hlas sic et sempliciter imma nuqqas ta' hlas fittermini preskritti dekorribbli mill-interpellazzjoni." ("**Giovanni Spiteri et -vs- Rev. Monsinjur Kanonku Kapitolari Dun Giorgio Cefai**", Appell, 20 ta' Mejju, 1963). Jidher minn dan fil-qafas tal-vot tal-ligi illi l-morozita ghandha kollegament strett ma' l interpellazzjoni u nnuqqas ta' hlas da parti tal-kerrej minn din l-interpellazzjoni. Gja din l-istess Qorti kif presjeduta kienet osservat illi "l-ligi ghalhekk ma tippenalizzax id-dewmien izda n-nuqqas ta' l-osservanza ta' l-interpellazzjoni ghall-hlas. Wiehed allura jrid per forza jara u jaccerta ruhu jekk saritx l-interpellazzjoni u fuq kollox jekk din saritx skond il-ligi, in kwantu jekk tirrizulta li din ma saretx, jew tinsab kontestata, allura ma tkunx tista' mbaghad tipproduci ebda konsegwenza". Ara "**Carmelo Briffa -vs- Vincent Buttigieg**", 2 ta' Gunju, 2003."*

Raġunament li fil-fehma tal-qorti japplika wkoll fejn bħal każ in eżami sid il-kera jħarrek lill-inkwilin biex jiġi żgumbrat a bażi ta' klawżola ta' morożita li tifforma parti mill-kuntratt ta' lokazzjoni. Iċ-ċitazzjoni kien ir-rimedju li kellha s-socjeta appellanti biex tiġbor il-kera li kienet qegħda tippretendi li għandha titħallas fit-termini tal-kuntratt, u mhux l-interpellazzjoni kontemplata fi klawżola 13 tal-kuntratt. Dan apparti li f'dan il-każ hu evidenti li l-inkwilin kien qiegħed jikkontesta r-rata ta' kera li kienet dovuta. Kellux raġun jew le fl-argument li għamel, hi materja oħra. Jibqa' l-fatt li kien hemm kontestazzjoni bejn sid il-kera u l-inkwilin, li kif suppost giet riferuta lill-awtorita ġudizzjarja biex tiddetermina min minnhom kellu raġun. Tant l-appellat ma kellux ħsieb li jaħrab mid-dmir li jħallas kera li wkoll iddepożita l-kera li fil-fehma tieghu kien dovut bħala kera, u wara s-sentenza saret ġudikat ħallas dak li kien dovut skond l-eżitu tal-kawża. F'dan ix-xenarju l-qorti ma tistax tasal ghal konklużjoni li dan kien każ fejn sfaccatament l-inkwilin ħarab mill-obbligu kuntrattwali.

Fir-rigward tat-tieni u t-tielet aggravji, li jirreferu għall-alterazzjonijiet, provi tressqu ftit li xejn. L-ilment tal-appellanti hu li l-inkwilin *"... bena strutturi fil-front garden tal-istess fond 15, Ghar il-Lembi Street, Sliema minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tas-sid bil-miktub u minghajr il-permessi tal-MEPA"* (ara rikors promotur). Jidher li l-istruttura saret fis-sena 1990 (ara fol. 86). Fil-mori tal-kawża l-inkwilin ingħata permess mill-MEPA (PA/00789/13): *"to sanction enclosure of front garden....".* Il-qorti fehmet li fil-proprjeta kien hemm parapett li nghalaq. Pero' mill-provi ma rriżultax x'materjal intuża. In kontro-ezami Ernest Grech, direttur tal-appellanti, xehed:

"Dwar l-alterazzjonijiet nispjega illi l-fond huwa parti minn blokka fejn jiena ghandi l-ufficcju tieghi, dak iz-zmien kont niffrekwenta l-uffiċċju b'mod regolari. Mistoqsi kif allura qatt ma ndunajt bl-istruttura li qed tinbena fil-front garden ngħid li pjuttost saret bejn lejl u nhar. Mistoqsi allura għalfejn qatt ma ħadt passi fl-1990 meta nbniet din l-istruttura ngħid illi dak iż-żmien jiena kont ikkonċentrat fuq il-kawżi li kien jagħmel l-intimat biex ma jħallasx il-kera u l-awment u ngħid ukoll illi kont dejjem qiegħed nistenna mingħandu illi jigi jinfurmani uffiċjalment skond il-klawżola numru 7 tal-istess kuntratt."

[1] Imħallef P. Sciberras.

Il-qorti ma tqiesx hu kredibbli li m'oġġezzjonax minħabba li kien qiegħed jikkonċentra fuq il-kawża, meta tikkunsidra li x-xhud stess ikkonferma li kien regolarment imur fil-post u:-

i. L-istruttura saret fl-1990 filwaqt li l-kawża dwar il-kera giet intavolata mill-appellanti fl-1996. Għalhekk mhux verosimili li ma ħax passi minħabba l-kawża dwar il-kera, ġialadarba l-kawża biex l-appellanti tiġbor il-kera li kienet qegħda tippretendi li għandha jedd ghaliha, ġiet proposta sitt snin wara li sar ix-xogħol.

ii. Jekk fil-fehma ta' sid il-kera l-inkwilin ikun kiser obbligu kuntrattwali li dwaru s-sid ma jaqbilx, mhux ser joqgħod jistenna lill-inkwilin biex imur jitolbu l-kunsens iżda jieħu l-passi mingħajr ma jħalli s-snin igħaddu. Wieħed kien jistenna li f'każ li sid il-kera kellha oġġezzjoni, bla dewmien tagħmel verifiki mal-MEPA biex tara jekk ix-xogħol li sar huwiex kopert minn permess u fin-nuqqas tiżgura li jsir rapport, u tinterpella lill-inkwilin biex tneħħi l-istruttura. Hu evidenti li ma sar xejn minn dan.

Il-qorti temmen li n-nuqqas ta' prova li sid il-kera oġġezzjonat ghall-istruttura meta saret u anzi jirriżulta li kien biss fic-citazzjoni tal-1996 li ssemmiet, pjuttost juri li meta saret ma kienx hemm opposizzjoni għaliha. Dan iktar u iktar meta tqies li fi klawżola 7 tal-kuntratt jingħad ukoll li:-

"However no alterations are to be carried out to the facade without the previous written consent of the Landlord ***which consent shall not be unreasonably withheld****"* (enfażi tal-qorti).

Fir-realta' l-inkwiet bejn sid il-kera u l-inkwilin inqala' minħabba ż-żieda fil-kera li fl-1996 talbet, u m'hemmx prova li sa dak iż-żmien kien hemm xi diżgwid dwar l-istruttura.

Inoltre, igħodd dak li diġa' ntqal fir-rigward ta' interpellazzjoni skond klawżola numru 13 tal-ftehim ta' lokazzjoni. Fir-rikors tal-appell l-appellanti qalet:-

"Illi r-rikorrenti meta fetah il-kawza ghall-pagament ghall-awmenti fil-kera kif deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-18 ta' Settembru 2009 kien interpella lil intimat tramite r-rikors guramentat illi huwa rrizerva kull azzjoni spettanti lis-socjeta attrici minhabba xoghol u alterazzjonijiet maghmula fil-fond u fil-proprjeta tal-istess socjeta attrici minghajr il-permess ta' l-istess u mhux skond il-ftehim ta' lokazzjoni.

Illi din l-interpellazzjoni li saret tramite rikors guramenta hija ekwivalenti ghal notifika b'ittra ufficjali stante illi hija notifika b'att gudizzjarju".

Jirrizulta li fic-citazzjoni 1150/1996 (**El Dara Limited vs Emmanuel Galea**), fl-aħħar paragrafu l-appellanti ddikjarat:

"... u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lis-socjeta attrici minhabba xoghol u alterazzjonijiet

maghmula fil-fond u fil-proprjeta tal-istess socjeta attrici minghajr il-permess tal-istess u mhux skond il-ftehim tal-lokazzjoni".

Pjuttost minn interpellazzjoni, dak li ngħad fiċ-ċitazzjoni hi dikjarazzjoni ta' fatt. Il-Qorti taqbel mal-appellat li ċ-ċitazzjoni ma kinitx ekwivalenti għall-ittra uffiċċjali. L-appellat ma giex interpellat li kiser l-obbligu kontemplat fi klawzola 7 tal-kuntratt u sabiex jirrimedja ghan-nuqqas.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Anthony Ellul