Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 9/2015/1

Maria Anna Portelli, Joseph Portelli u Anna Maria Calamatta (appellanti)

vs

D J Ltd (appellata)

23 ta' Ottubru, 2018.

1. Fit- 30 ta' Jannar 2015, l-appellanti pprezentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u talbuh:

"1. Jiddikjara illi ai termini tal-Artikolu 1531D(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta il-kera tal-fond ossia take-away snack bar bin-numru 20/22 fi Triq Ball, Paceville gholiet ghal €16.08 kuljum b'effett mill- 1 ta' April 2010 ghal €18.49 kuljum b'effett mill- 1 ta' April 2011, ghal €21.26 kuljum b'effett mill- 1 ta' April 2012 u ghal €24.45 kuljum b'effett mill- 1 ta' April 2013;

2. Jiddikjara illi ai termini tal-Artikolu 1531D(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta il-kera tal-fond ossia take-away snack bar *bin-numru 20/22 fi Triq Ball, Paceville gholiet ghal €25.67 kuljum b'effett mill- 1 ta' April 2014 u ser tibqa' toghla bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) fis-sena sakemm jidhlu fis-sehh regolamenti specifici li jirregolaw dan l-aspett;*

*3. Jiddikjara illi r-rikorrenti huma krendituri tas-socjeta' intimata fis-somma totali ta' tlettax-il elf mija tnejn u sittin euro u sitta u sebghin centezmu (€13,162.76) rapprezentanti arretrati ta' kera mhallsa nieqsa ghall-iskadenzi li ghalqu fl- 1 ta' April 2010, fl- 1 ta' Lulju 2010, fl- 1 ta' Ottubru 2010, fl- 1 ta' Jannar 2011, fl- 1 ta' April 2011, fl- 1 ta' Lulju 2011, fl- 1 ta' Ottubru 2011, fl- 1 ta' Jannar 2012, fl- 1 ta' April 2012, fl- 1 ta' Lulju 2012, fl- 1 ta' Ottubru 2012, fl- 1 ta' Jannar 2013, fl- 1 ta' April 2013, fl- 1 ta' Lulju 2013, fl- 1 ta' Ottubru 2013, fl- 1 ta' Jannar 2014, fl- 1 ta' April 2014, fl- 1 ta' Lulju 2014, fl- 1 ta' Ottubru 2014 u fl- 1 ta' Jannar 2015 (ara prospett anness u mmarkat bhala **Dok. B**);*

4. Jikkundanna lis-socjeta' intimata sabiex thallas dawn l-ammonti lir-rikorrenti;

Bl-imghaxijiet skond il-ligi u bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta' intimata inkluzi dawk tal-ittri ufficjali numru 3200/14 u 3201/14 ipprezentati fid- 9 ta' Ottubru 2014.".

2. Fid-9 ta' April 2015 wiegbet li t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex (i) l-appellanti kienu accettaw kull hlas ta' kera maghmul lilhom; u (ii) s-somma reklamata bhala arretrati ta' kera kienet zbaljata stante li l-kera kienet dik kif miftehma bejn il-partijiet skont kuntratt ta' lokazzjoni tal-11 ta' Ottubru, 1990.

3. Fis-27 ta' Frar 2018, il-Bord cahad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra taghhom, wara li kkunsidra:

"Illi fir-rigward taz-zidiet mitluba, huwa car mid-dicitura tal-ligi illi fil-kaz odjern l-Artiklu applikabbli huwa l-Artiklu 1531D(3) u mhux l-Artikli 1531D(1) u (2).

Illi kif inhu ben saput, fejn il-ligi hija cara m'hemmx lok ta' interpretazzjoni jew estropolazzjoni tal-ligi u ghalhekk il-Qorti ghandha timxi ma' dak dettat mil-ligi.

Illi kif jargumentaw tajjeb ir-rikorrenti, il-kaz odjern ma hux kaz fejn il-kirja ghadha fil-perjodu originali taghha. Konsegwentement huwa applikabbli ghal din il-kirja l-Artikolu 1531D(3) u mhux l-Artikoli 1531D(1) u (2).".

4. Fit-12 ta' Marzu 2018 l-attur appellaw mis-sentenza u lmentaw li l-Bord ma fehemx ir-ragunament taghhom li ghall-kaz japplika l-artikolu 1531D(1) u (2) tal-Kodici Civili. Huma jsostnu li l-Bord ma kellux ragun meta ta piz lill-argument tal-appellata li l-kirja m'ghadhiex fil-perjodu originali u ghaldaqstant applika l-artikolu 1531D(3) tal-Kodici Civili.

5. L-appellata ma wegbitx.

6. Il-qorti qrat l-atti.

<u>**Konsiderazzjoni.**</u>

7. Dawn huma l-fatti rilevanti:-

   i. Permezz ta' skrittura ffirmata fil-11 ta' Ottubru 1990, l-appellanti taw b'titolu ta' lokazzjoni lis-socjeta' appellata, il-*bar* u *restaurant* bin-numri ufficjali 20 u 22 fi Triq Ball, Paceville. Ghaldaqstant il-kirja hi wahda kummercjali;

   ii. Il-ftehim kien ghal perjodu li kien ghad fadal mill-hmistax-il sena, li fl-iskrittura jinghad li bdew ighaddu mill-1 ta' Awissu 1984. Dan ifisser li l-kirja kienet sal- 31 ta' Lulju 1999. Pero' l-iskrittura tipprovdi wkoll li:

   *"c) L-inkwilin ikollu d-dritt wara l-iskadenza tal-perjodu hawn pattwit li jgedded dan il-ftehim ghal **diversi perjodi ohra ta' hmistax (15) il-sena** u dawn il-perjodi huma dejjem a scelta tal-inkwilin versu kera ta' sitt liri ta' Malta (Lm6) ghal kull perjodu imgedded, pero taht il-kundizzjonijiet l-ohra kollha hawn miftiehem".*

   iii. L-inkwilina ghazlet li ggedded il-kirja ghall-perjodu iehor ta' hmistax-il sena, cjoe' mill-1 ta' Awwissu 1999 sal-31 ta' Lulju 2014, u wara mill-1 ta' Awwissu 2014;

iv. Sidien il-kera qed jippretendu li l-kera kellha toghla mal-ewwel hlas ta' kera li saret dovuta wara l-1 ta' Jannar 2010, u dan *ai termini* tal-artikolu 1531D(1) tal-Kodici Civili. L-appellata ssostni li l-artikolu 1531D(3) tal-Kodici Civili japplika ghall-kaz in ezami.

v. Skont prospett li l-appellanti pprezentaw mar-rikors tal-appell jirrizulta li qeghdin jippretendu l-hlas ta' €13,162.76, awment ta' kera mill-1 ta' April 2010 sal-1 ta' Jannar, 2015.

vi. Il-kera baqghet tithallas mill-inkwilina u tigi accettata minn sidien il-kera.

8. L-artikolu 1531D tal-Kodici Civili jipprovdi:

"1531D(1) Il-kera ta' fond kummercjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod iehor milhuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Gunju, 1995 dwar kirja li tkun ghadha fil-perjodu originali taghha fl-1 ta' Jannar, 2010, ***ghandu mid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010, jigi mizjud b'rata fissa ta' hmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jigi mizjud mid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l- 1 ta' Jannar ta' kull sena bi hmistax fil-mija fuq l-ahhar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l- 31 ta' Dicembru, 2013****.*

(2) Il-kera mid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, ghandu jigi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, ghandu jittiehed bhala gwida ghall-kera l-Indici tal-Valur Kummercjali tal-Propreta' kif jista' jigi stabbilit b'regolamenti maghmulin mill-Ministru responsabbli ghall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera ghandu mill-ewwel hlas tal-kera dovut wara l- 1 ta' Jannar, 2014, joghla b'hamsa fil-mija fis-sena sad-dhul fis-sehh tal-imsemmija regolamenti.

(3) ***Fil-kaz ta' fond kummercjali, jekk kien hemm ftehim ghal zjidiet perjodici bejn il-partijiet, dan il-ftehim ghandu jibqa' japplika minghajr iz-zjidiet kontemplati f'dan il-artikolu"****.*

9. Il-qorti fehmet li din id-disposizzjoni tapplika ghal dawk il-kirjiet li jkunu saru qabel l-1 ta' Gunju, 1995 u jkunu qeghdin jiggeddu bis-sahha tal-ligi u fejn il-kera hi regolata mil-ligi.

10. Pero' fil-kaz in ezami ghandna kirja li bdiet fil-11 ta' Ottubru, 1990 fejn il-partijiet espressament ftehemu li:

i. Il-kirja kienet ghall-perjodu ta' 15 il-sena li bdiet mill-1 ta' Awissu, 1984 b'zidiet perjodici tal-kera (ara paragrafu (b) tal-iskrittura);
ii. L-inkwilin ghandu l-jedd li, *"jgedded dan il-ftehim ghal diversi perjodi ohra ta' hmistax (15) il-sena u* ***dawn il-perjodi huma dejjem a scelta tal-inkwilin versu kera ta' sitt liri ta' Malta (Lm6) kuljum*** *ghal kull perjodu mgedded, pero taht il-kundizzjonijiet l-ohra kollha hawn miftiehem. Dan id-dritt huwa wiehed esklussiv tal-inkwilin"*

(paragrafu (c) tal-iskrittura). Ghalhekk hemm ftehim espress bejn il-partijiet dwar x'ghandha tkun il-kera. Fic-cirkostanzi, hi l-fehma tal-qorti li l-awment kontemplat mil-ligi fl-artikolu 1531D(1) u (2) ma japplikax ghall-kaz prezenti.

11. F'kull kaz mill-provi rrizulta wkoll li matul is-snin rilevanti ghal din il-kawza, l-appellanti rcevew il-hlas tal-kera. Dan ifisser li mal-hlas sehhet l-estinzjoni tal-obbligazzjoni permezz tal-pagament. Hu minnu li l-appellant Joseph Portelli xehed, *"... ahna bqajna naccettaw il-kera* ***under protest u bl-intendiment illi jekk jinstab illi ahna ghandna ragun, allura nitolbu z-zidiet kollha skont il-ligi b'lura, i.e. mill-1 ta' April, 2010 'l quddiem****"*. Pero' dan mhuwiex korraborat b'xi provi ohra. M'hemmx provi b'sahhithom li jikkonvincu lill-qorti li effettivament meta sidien il-kera kienu qeghdin jaccettaw il-kera, kienu qeghdin jaghmlu hekk bla pregudizzju ghad-dritt li fil-futur jitolbu d-differenza bhala awment li jippretendu li ghandhom jedd ghalih.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.