MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' Novembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 29/2019/1 LM

Tamarac Limited (C 6169)
('l-appellanta')

vs.

Classic Group Limited (C 13841)
('l-appellata')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà rikorrenti **Tamarac Limited (C 6169)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellanta'], mis-sentenza mogħtija fis-17 ta' Marzu, 2021, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord] fl-ismijiet fuq premessi li ddeċida

t-talbiet tagħha fil-konfront tas-soċjetà intimata **Classic Group Limited (C 13841)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellata'], billi laqa' l-eċċezzjonijiet ta' din tal-aħħar u ċaħad it-talbiet tas-soċjetà appellanta, bl-ispejjeż kontriha.

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond kummerċjali li għandu n-numru 87 u li jinsab fi Triq l-Arċisqof, il-Belt Valletta. Is-soċjetà appellanta kienet xtrat dan il-fond permezz ta' kuntratt[1] tat-8 ta' Ġunju, 2017, kif soġġett għal kirja favur is-soċjetà appellata, liema kirja kienet ġiet ittrasferita lilha permezz ta' skrittura tad-9 ta' Marzu, 2004[2], fejn il-partijiet qablu li l-kera kellha tiġi riveduta għal Lm600 fis-sena, filwaqt li kellha togħla bir-rata ta' 5% kull ħames snin.

Mertu

3. Is-soċjetà appellanta istitwiet proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fil-11 ta' Frar, 2019 fil-konfront tas-soċjetà appellata, fejn ħarrket lil din tal-aħħar sabiex tgħid għaliex dak il-Bord m'għandux:

"i. Jiddikjara u jiddeċiedi li s-soċjetà intimata hija moruża fil-pagamenti tal-kirja;

ii. Jiddikjara u jiddeċiedi li l-kirja de quo *ġiet konsegwentament terminata;*

iii. Jordna lis-soċjetà intimata tiżgombra mill-fond bin-numru sebgħa u tmenin (87), Archbishop Street, Valletta;

iv. Jawtorizza lis-soċjetà esponenti tirriprendi l-pussess tal-istess fond;

[1] Dok. A *a fol.* 4 tal-atti quddiem il-Bord.
[2] Dok. C *a fol.* 24.

v. *Jiddikjara illi s-soċjetà intimata hija debitriċi fil-konfront tas-soċjetà esponenti versu is-somma ta' ħamest elef, erba' mija u erbgħa u għoxrin Ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€5,424.37), jew somma verjuri;*

vi. *Jikkundanna lis-soċjetà intimata sabiex tħallas l-istess ammont ta' ħamest elef, erba' mija u erbgħa u għoxrin Ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€5,424.37), jew somma verjuri, lill-esponenti."*

4. Is-soċjetà appellata laqgħet għat-talbiet tas-soċjetà appellanta billi eċċepiet: (1) it-talbiet tas-soċjetà appellanta huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (2) is-soċjetà appellanta ma indikatx liema subinċiż tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 qiegħda tistrieħ fuqu, u fi kwalunkwe każ id-dispożizzjonijiet tiegħu ma kinux japplikaw għall-każ odjern stante dak li kien jipprovdi għalih is-subartikolu (3) tiegħu; (3) Dok. E u Dok. F ippreżentati mis-soċjetà appellanta kienu ittri legali mibgħuta fuq bażi ta' mingħajr preġudizzju; (4) hija kienet offriet li tħallas dak l-ammont li huwa legalment u validament dovut; (5) is-soċjetà appellanta setgħet aċċettat il-pagament, mingħajr preġudizzju għall-pretensjonijiet tagħha fuq id-differenza; (6) is-soċjetà appellanta kienet qiegħda tinjora l-kumplament tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16; (7) id-diverġenza kienet dwar il-kalkolu tal-kera, u hija ma kinitx qiegħda tirrifjuta li tħallas il-kera.

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidra li:

Din hija kawża li r-rikorrenti, lokatriċi tal-fond 87, Triq l-Arcisqof, Valletta, qed tagħmel kontra l-inkwilina tagħha, l-intimata Classic Group Limited, għal dikjarazzjoni

li din tal-aħħar tinsab moruża fil-ħlas tal-kera dovut skont il-liġi għar-rigward ta' dan il-fond, u biex dan il-Bord konsegwentement iħoll il-kirja, u jordna l-ħlas pretiż minnha kontra l-istess intimata.

Is-soċjetà intimata tikkontendi li hija dejjem ħallset il-kera dovut, b'mod sħiħ, anke meta dan ma ġiex aċċettat mis-soċjetà rikorrenti, u għalhekk tikkontesta t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti.

Ikkunsidra wkoll li:

Mill-atti u l-provi mressqa miż-żewġ partijiet, jidher li l-fatti mhumiex kontestati.

B'kuntratt tan-Nutar Dottor Sam Abela tat-8 ta' Ġunju 2017 (fn. 4 Dok. A, fol. 4 sa 22), is-soċjetà rikorrenti xtrat il-fond bin-numri uffiċjali 87 u 88, fi Triq l-Arċisqof kantuniera ma' Triq il-Punent, Valletta, bl-arja u s-sottoswol tagħha, u kif ġa mikrija in parti – fir-rigward tal-parti tal-fond bin-numru 87, Triq l-Arċisqof, Valletta – lis-soċjetà intimata, bl-aċċettazzjoni sħiħa tal-awturi tas-soċjetà rikorrenti, kif jirriżulta minn skrittura privata datata 9 ta' Marzu 2004 (fn. 5 Dok. C, fol. 24 sa 25). Dik il-kirja kummerċjali kienet oriġinarjament bdiet fis-17 ta' Frar 1981 (fn. 6 Dok. B, fol. 23).

Bl-iskrittura datata 9 ta' Marzu 2004, l-awturi fit-titolu tas-soċjetà rikorrenti kienu aċċettaw l-assenjazzjoni tal-kirja li kienet bdiet fis-17 ta' Frar 1981 mill-inkwilina oriġinali Micallef Co. Ltd lis-soċjetà intimata, soġġett għal xi kundizzjonijiet ġodda fosthom is-segwenti kundizzjonijiet fir-rigward tal-kera:

> *'i. bil-kera rivedut ta' sitt mitt liri Maltin (LM600) fis-sena, titħallas trimestralment in antiċipu permezz ta' pagamenti ta' mija u ħamsin liri Maltin (LM150) wieħed.*
>
> ***ii. Il-kera tiġi riveduta kull ħames (5) snin, u din togħla bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) fuq il-kera miftiehma** (fn. 7 Enfasi tal-Bord).' (fn. 8 Fol. 24 (tergo))*

***Wallace Fino** (fn. 9 Ara affidavit, fol. 43), għas-socjetà rikorrenti, iddikjara li kien jaf b'dan il-ftehim meta s-soċjetà rikorrenti akkwistat il-proprjetà tal-fond, però kien ġie nfurmat li permezz tal-bidliet li daħlu fis-seħħ* (recte) *fil-liġijiet tal-kiri fis-sena 2009, is-soċjetà rikorrenti kellha dritt għal żidiet ulterjuri kontemplati fil-liġi.*

*Min-naħa tiegħu, **Steve Fenech** (fn. 10 Fol. 45 sa 46) għas-soċjetà intimata, jgħid li sakemm dan il-fond kien għadu proprjetà tal-awturi tas-soċjetà rikorrenti, is-soċjetà intimata dejjem ħallset il-kera dovut, u awmentat, skont kif miftiehem fl-iskrittura tad-9 ta' Marzu 2004, u qatt ma kien hemm kontestazzjoni dwar l-awmenti. Il-kwistjoni insorġiet wara li s-soċjetà rikorrenti akkwistat il-proprjetà. Qal ukoll li s-soċjetà intimata offriet li tħallas il-kera dovuta bl-awmenti skont l-iskrittura*

msemmija, anke wara li qamet il-kwistjoni, u mingħajr preġudizzju għad-dritt tas-soċjetà rikorrenti li tfittex għad-differenza, però lanqas din l-offerta ma ġiet aċċettata.

*Is-soċjetà rikorrenti tikkontendi li, minkejja li kien sar dak il-ftehim, mad-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari tal-**art. 1531D** tal-Kodiċi Ċivili, dak il-ftehim ma baqax jiswa fir-rigward tal-mekkaniżmu tal-awment, u ġew japplikaw minflokhom il-provvedimenti tal-awment li ntroduċa l-leġislatur fid-disposizzjoni msemmija. Dan il-mekkaniżmu jagħti jedd lil-lokatur jeżigi żieda ta' 15% fis-sena fuq il-kera dovut fis-sena ta' qabel, għal erba' snin konsekuttivi, li bdew jgħaddu mill-1 ta' Jannar 2010, u mbagħad, fin-nuqqas ta' publikazzjoni tal-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà, żieda perċentwali ta' 5% kull sena fuq il-kera dovut fis-sena ta' qabel. Fis-sottomissjonijiet tagħha, is-soċjetà rikorrenti tirreferi wkoll għal dak li ntqal fid-diskussjonijiet parlamentari qabel il-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, b'riferenza speċifika għal kirjiet kummerċjali protetti skont il-liġijiet speċjali li kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Hija tagħmel aċċenn partikolari għall-iskop leġislattiv li jiġu ntrodotti żidiet fil-kera biċċa biċċa biex jonqos id-distakk qawwi bejn il-kera mħallsa fis-suq kurrenti, u l-kera ħafna aktar baxx li għadu jitħallas, bla żidiet, minn żminijiet anterjuri.*

*Min-naħa tagħha, is-soċjetà intimata tikkontendi li l-uniku awment applikabbli għall-kirja mertu tal-kawża huwa dak miftiehem bil-miktub bejnha u l-awturi tas-soċjetà rikorrenti, meta dawk aċċettaw li l-kirja tiġi assenjata, u għalhekk daħlu f'relazzjoni lokatizja diretta mal-istess soċjetà intimata. Hija tikkontendi wkoll li, mhux ta' xkiel għall-prevalenza ta' dak miftiehem, li l-ftehim sar wara l-1 ta' Ġunju 1995, jew li l-kirja ma kinitx għadha fil-perijodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar 2010, għaliex id-dispost li japplika f'dan il-każ huwa l-**art. 1531D(3)**, u mhux l-**art. 1531D(1)**, tal-Kodiċi Ċivili.*

Ikkunsidra wkoll li:

*L-**art. 1531D** tal-Kodiċi Ċivili, introdott bl-Att X tal-2009, jipprovdi hekk:*

> **1531D.**(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-perijodu 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.

F'dan il-każ, mill-provi mressqa mill-partijiet jirriżulta li:

(i) il-kirja bdiet b'effett mill-1 ta' Jannar 1981;

(ii) il-kirja kellha skop kummerċjali;

*(iii) iż-żmien tal-kiri kien ta' sena, skont kif kien jipprovdi l-**art. 1532** tal-Kodici Ċivili dak iż-żmien, u mbagħad il-kirja baqgħet tiġġedded bis-saħħa tal-**art. 3** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

(iv) il-ftehim ta' kiri datat 17 ta' Frar 1981 kien diġà jipprovdi li 'Din il-kera tiġi riveduta kull ħames snin' *u, għalkemm il-mekkaniżmu taż-żieda ma kienx miftiehem b'mod espress, il-partijiet kienu qablu li* 'Il-kerrej iżomm id-dritt li il-persentaġġ ta' żieda ma jkunx aktar minn 50% (ħamsin fil-mija) tal-kera miftiehma b'dan id-dokument'*;*

(v) kemm il-kera, u anke l-mekkaniżmu li kellu jitħaddem għaż-żieda ta' kull ħames snin, ġew modifikati bl-iskrittura sussegwenti tad-9 ta' Marzu 2004 – il-kera għoliet għal LM600 fis-sena, u l-mekkaniżmu ġie definit bħala żieda bir-rata ta' 5% fis-sena.

M'hemmx dubju, għalhekk, li f'dan il-każ, il-partijiet la laħqu ftehim fuq il-kera wara l-1 ta' Jannar 2010, u li l-kirja lanqas ma kienet għadha fil-perijodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar 2010, u għalhekk – kif wara kollox jaqblu ż-żewg partijiet, l-esklużjoni

*għall-applikazzjoni tas-**subartikolu (1)** tal-**art. 1531D** ma tapplikax. Sa hawn, iż-żewġ partijiet jaqblu, u l-Bord huwa tal-istess fehma.*

*Minn hawn 'il quddiem, tibda d-diverġenza mertu tal-kawża. Is-soċjetà rikorrenti tislet minn din il-konklużjoni l-konsegwenza li, allura, bilfors, japplikaw f'dan il-każ iż-żidiet kontemplati fis-subartikolu (1) tal-**art. 1531D**. Mill-banda l-oħra, is-soċjetà intimata targumenta li dan is-subartikolu ma japplikax fil-każ in eżami, għaliex l-istess disposizzjoni, fis-subartiklu (3), u allura b'deroga għas-subartikolu (1) tipprovdi b'mod speċifiku għall-każ fejn* '[f]il-każ ta' fond kummerċjali, … kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu'.

F'dan il-qafas, il-kunflitt bejn is-subartikolu (1) u s-subartikolu (3) tal-Kodiċi Ċivili allura joħroġ fejn il-ftehim għal żidiet perjodiċi fil-kera ma jkunx intlaħaq wara l-1 ta' Jannar 2010, u lanqas qabel l-1 ta' Ġunju 1995 dwar kirja li fl-1 ta' Jannar 2020 tkun għadha fil-perijodu oriġinali tagħha. F'każ bħal dan, skont is-subartikolu (1) japplika l-mekkaniżmu taż-żidiet kontemplati f'dak is-subartikolu, imma fl-istess hin, skont is-subartikolu (3) jibqa' japplika l-mekkanizmu miftiehem bejn il-partijiet, irrispettivament minn meta jkun sar dak il-ftehim.

Fit-tweġiba tagħha għal dan l-argument tas-soċjetà intimata, is-soċjetà rikorrenti targumenta li s-subartikolu (3) 'jrid jissodisfa l-istess kundizzjonijiet stipulati fl-ewwel subparagrafu, u ċioe jrid ikun ftehim milħuq wara l-1 ta' Jannar 2010, jew inkella ftehim dar kirja li tkun għadha fil-perijodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar 2010' *(fn. 11 Ara paragrafu 11 tas-sottomissjonijiet bil-miktub, fol. 56 sa 57), u tinsisti li din hija l-unika interpretazzjoni li taqbel mal-ħsieb dikjarat tal-leġislatur li jaddotta* 'pass inkrementali maħsub biex maż-żmien naslu għal tranżizzjoni kemm jista' jkun faċli, tranżizzjoni li ġġib, safejn huwa possibbli, il-kirjiet ta' qabel l-1995 fl-istess livell tal-kirjiet ta' wara l-1995'*. (fn. 12 Ara paragrafu 13 tas-sottomissjonijiet bil-miktub, fol. 57)*

Il-Bord qies sewwa dawn l-argumenti u l-brani, però ma jistax jaqbel mal-argument tas-soċjetà rikorrenti għaliex din la qieset, u lanqas spjegat kif tista' tinkwadra f'dak l-argument id-diċitura fis-subartikolu (3) li '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 l-artikolu'.

Għalkemm il-Bord iqis li l-espressjoni tal-liġi setgħet kienet ħafna aħjar, f'aspett tant sensittiv u b'ramifikazzjonijiet tant importanti anke għall-ekonomija, il-Bord jifhem li l-leġislatur ried jagħti prevalenza assoluta, u mhux biss fl-esklużjonijiet li semma fis-subartikolu (1), lil <u>kwalunkwe ftehim</u> bejn lokatur u inkwilin dwar żidiet perjodiċi

fil-ħlas ta' kera għal fond kummerċjali. Il-Bord jasal għal din il-konklużjoni mill-għażla tal-<u>*frażi*</u> <u>*mingħajr kwalifika*</u> 'fil-każ ta' fond kummerċjali'*, u mill-esklużjoni ċara u* <u>*mhux ristretta*</u> *li* **'dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan l-artikolu'**. *Kieku l-leġislatur ried li ftehim dwar żidiet jibqa' japplika biss fil-każijiet eċċepiti fis-subartikolu (1) – ċioe il-partijiet ikunu laħqu ftehim fuq il-kera wara l-1 ta' Jannar 2010, jew il-ftehim dwar żidiet ikun sar qabel l-1 ta' Ġunju 1995 però l-kirja kienet għadha fil-perijodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar 2010 – kieku kien idaħħal din il-kwalifika wkoll wara l-*kelmiet 'fil-kaz ta' fond kummerċjali' *fis-subartikolu (3), li però ma għamilx. Li kieku kellu jigi aċċettat l-argument tas-soċjetà rikorrenti dan ikun ifisser li kważi kważi s-subartikolu (3) ikun wieħed superfluwu. Il-fatt li l-kundizzjonijiet imsemmija fis-subartikoli (1) ma jissemmewx fis-subartikolu (3) għandu jkollu tifsira waħda ossija li mhumiex applikabbli.*

Lil hinn mit-tħaddim tal-prinċipju ubi lex voluit, dixit*, anke għaliex il-Bord sfortunatament iħoss li l-kelma tal-liġi setgħet kienet ħafna aktar ċara u ċerta, il-Bord jislet finalità differenti minn dik identifikata mis-soċjetà rikorrenti. M'hemmx dubju li l-mekkaniżmu taż-żieda fil-kera introdott bl-Att X tal-2009 għal kirjiet kummerċjali kien intiż biex inaqqas l-iżbilanċ bejn il-piż impost fuq il-lokatur, u l-protezzjonijiet mogħtija lill-inkwilin. Però, f'moħħ il-Bord, il-leġislatur ried jintervjeni, u jintroduċi mekkaniżmu ta' żidiet, fejn dan il-mekkaniżmu ma kienx kontemplat, jew diġà miftiehem, bejn il-partijiet. Fejn fil-fatt il-mekkanizmu kien kontemplat, u mħaddem, bi ftehim, allura jidher li l-leġislatur ma ħassx li kellu jintervjeni, u b'hekk biss tista' tiġi spjegata l-ħtieġa tas-subartikolu (3) tal-***art. 1531D** *tal-Kodiċi Ċivili, kif espress mil-leġislatur, mingħajr kwalifiki. Dan il-ħsieb huwa konfermat mill-konklużjonijiet tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fiż-żewġ sentenzi ċitati mis-soċjetà intimata* ***Maria Anna Potelli et vs DJ Ltd***[3] *u* ***John Muscat et vs Ellcee Nautical Supplies Limited***[4]*, anke jekk dik il-Qorti fl-ebda waħda miż-żewġ istanzi ma daħlet fil-kwistjoni ta' dan il-kunflitt fil-kelma tal-liġi.*

Kienet għalhekk korretta s-soċjetà intimata meta offriet u insistiet li tkompli tħallas il-kera dovut bl-awmenti, kif stipulat fil-ftehimi tas-17 ta' Frar 1981 u tad-9 ta' Marzu 2004, u ma kellha ebda raġuni tajba s-soċjetà rikorrenti meta, wara li akkwistat il-proprjetà fiż-żmien meta kienet taf x'kienet tistipula l-liġi u x'kien jgħid il-ftehim, kuntrarjament għal dak li dejjem għamlu l-awturi tagħha, irrifjutat il-ħlas tal-kera offert".

---

[3] Appell (Inferjuri), 27.2.2018.
[4] Appell (Inferjuri), 18.11.2019.

L-Appell

6. Is-soċjetà appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fis-6 ta' April, 2021 fejn talbet lil din il-Qorti sabiex tirrevoka u tħassar is-sentenza appellata, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà appellata u tilqa' t-talbiet tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjetà appellata. Tgħid li l-aggravju ewlieni tagħha huwa li l-Bord għamel interpretazzjoni żbaljata tal-liġi.

7. Is-soċjetà appellata wieġbet fis-27 ta' April, 2021 fejn talbet sabiex l-appell interpost mis-soċjetà appellanta jiġi miċħud, u s-sentenza appellata kkonfermata.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra l-uniku aggravju mressaq mis-soċjetà appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet magħmula mis-soċjetà appellata.

9. Is-soċjetà appellanta tirrileva li l-qofol tal-kawża odjerna huwa l-interpretazzjoni li għandha tingħata lill-artikolu 1531D tal-Kap. 16. Tgħid li li skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu, il-kirja għandha tkun soġġetta għal żieda ta' 15%. Imma l-Bord iddeċieda li ż-żieda li jipprovdi għaliha s-subartikolu 1531D (1) tal-Kap. 16 mhijiex applikabbli għall-każ odjern, għaliex fil-ftehim tad-9 ta' Marzu, 2004 fejn il-kirja kienet ġiet ittrasferita lis-soċjetà appellata, il-partijiet għal dak il-ftehim kienu ftiehmu li l-kera kellha tiġi riveduta kull ħames snin u kellha togħla bir-rata ta' 5% fuq il-kera miftiehma. Għalhekk il-Bord kien

deherlu li l-każ odjern kien jaqa' taħt is-subartikolu 1531D(3) tal-Kap. 16, iżda fil-fehma tagħha l-interpretazzjoni tiegħu ma kinitx waħda tajba meta wieħed jikkonsidra dak li jiddisponi għalih l-artikolu kollu, il-pożizzjoni tas-subartikolu (3) fi ħdan l-artikolu 1531D, u r-*ratio legis* tal-istess artikolu. Tissottometti li l-Bord saħansitra osserva li l-kliem tal-liġi ma kienx wieħed inekwivoku, u anki li ma kien hemm l-ebda ġurisprudenza li tagħti interpretazzjoni ċara dwar il-punt dibattut. Is-soċjetà appellanta torbot dak li jipprovdi għalih l-ewwel subartikolu mas-subartikolu (3) tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16, u tgħid li ftehim li jagħmel riferiment għalih dan tal-aħħar, għandu jissodisfa l-istess kundizzjonijiet li jipprovdi għalih dak tal-ewwel, jiġifieri l-ftehim għandu jkun wieħed milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ftehim dwar kirja li tkun għadha fil-perijodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010. Tikkontendi li meħud inkonsiderazzjoni l-ispirtu u l-għan tal-liġi, wieħed jista' biss jasal għall-konklużjoni li mhux kull ftehim jeskludi l-applikabbilità taż-żidiet kontemplati fl-artikolu 1531D tal-Kap. 16. Hawn is-soċjetà appellanta tiċċita d-dibattiti parlamentari sabiex issaħħaħ l-argument tagħha.

10. Is-soċjetà appellata twieġeb billi qabelxejn tistqarr li hija ma taqbilx mal-interpretazzjoni li qiegħda tagħti s-soċjetà appellanta, iżda taqbel mal-konklużjoni li wasal għaliha l-Bord. Tgħid li bejn il-partijiet japplika s-subartikolu 1531D(3) tal-Kap. 16, iżda mhux is-subartikoli 1531D (1) u 1531D (2), stante li hemm ftehim bejniethom dwar żidiet perjodiċi, li huwa dak tad-9 ta' Marzu, 2004, fejn ġie patwit li *"il-kera tiġi riveduta kull ħames (5) snin, u din togħla bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) fuq il-kera miftiehma".* Is-soċjetà appellata tissottometti li s-subartikolu 1531D (3) tal-Kap. 16 jirreferi għal sempliċiment

ftehim. Is-soċjetà appellata tirrileva li għalkemm is-soċjetà appellanta tittenta tiġġustifika l-interpretazzjoni li hija tagħti lil dan is-subartikolu billi tagħmel riferiment għad-dibattiti parlamentari, dawn ma jagħmlu l-ebda interpretazzjoni tiegħu jew jiġġustifikaw l-interpretazzjoni tas-soċjetà appellanta. Filwaqt li tagħmel riferiment għall-ġurisprudenza sabiex issostni l-pożizzjoni tagħha, is-soċjetà appellata ttenni għal darb'oħra li s-subartikolu 1531D (3) tal-Kap. 16 ma jikkwalifikax il-ftehim li ssemmi, u dan juri li l-leġislatur ma riedx jillimita l-applikazzjoni tiegħu. Is-soċjetà appellata minn hawn tgħaddi sabiex tispjega li hija kienet offriet li tħallas il-kera fl-ammont li dehrilha li kien legalment u validament dovut, iżda meta s-soċjetà appellanta m'aċċettatx, hija kienet għaddiet sabiex tiddepożita l-pagament taħt l-awtorità tal-Qorti. B'hekk bl-ebda mod ma seta' jingħad li hija kienet moruża fil-pagament, u b'riferiment għall-ġurisprudenza fil-materja, issostni li l-konsegwenza qatt ma setgħet tkun it-terminazzjoni tal-kirja u l-iżgumbrament tagħha mill-fond.

11. Il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata hija waħda tajba u hija tikkondividi pjenament il-ħsibijiet tal-Bord. Tgħid li wara li fid-deċiżjoni tiegħu l-Bord ċċita d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16, irrileva li fil-każ odjern kien irriżulta li (i) il-kirja kienet bdiet fl-1 ta' Jannar, 1981; (ii) kellha skop kummerċjali; (iii) kienet għal perijodu ta' sena; (iv) il-ftehim kien jipprovdi li l-kera kellha tiġi riveduta kull ħames snin, u għalkemm il-mekkaniżmu taż-żieda ma sarx b'mod espress, il-partijiet ftiehmu li *"[i]l-kerrej iżomm id-dritt li l-persentaġġ ta' żieda ma jkunx aktar minn 50% (ħamsin fil-mija) tal-kera miftiehma b'dan id-dokument"; (*v) il-kera u l-kundizzjoni li din kellha togħla kull ħames snin, kienu ġew mibdula permezz tal-iskrittura tad-9 ta' Marzu, 2004, fejn il-kera għoliet għal Lm600 fis-sena u din kellha togħla bir-rata ta' 5% kull

sena. Il-Qorti żżid tgħid li dwar dan ma jidhirx li hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet.

12. Iżda l-Bord osserva li d-diverġenza fil-pożizzjonijiet tal-partijiet tibda proprju hawn. Qal li filwaqt li s-soċjetà appellanta tikkontendi li fil-każ odjern huma applikabbli ż-żidiet kif kontemplati fis-subartikolu 1531D(1) tal-Kap. 16, is-soċjetà appellata targumenta li dawn mhumiex applikabbli għaliex is-subartikolu (3) tal-istess artikolu jipprovdi għal deroga b'mod speċifiku fejn "*[f]il-każ ta' fond kummerċjali, ... kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu".* Filwaqt li qies l-argument miġjub mis-soċjetà appellanta, il-Bord stqarr li ma setax jaqbel magħha għaliex l-imsemmija soċjetà appellanta la qieset u lanqas spjegat kif id-diċitura tas-subartikolu (3) tista' tinkwadra fl-argument tagħha. Din il-Qorti bħal fil-każ tal-Bord ma tarax kif l-argument tas-soċjetà appellanta jista' jreġi fid-dawl tad-dispożizzjonijiet tal-imsemmi subartikolu (3), għaliex kif jirrileva l-Bord, l-għan tal-leġislatur ċertament kien li kull ftehim bejn is-sid u l-inkwilin għandu jipprevali fiċ-ċirkostanzi kollha, anki fl-esklużjonijiet li jipprovdi għalihom is-subartikolu (1). Kif osserva l-Bord, jekk il-leġislatur ried li l-ftehim dwar żidiet għandu jkun applikabbli fil-każijiet esklużi permezz tas-subartikolu (1), dan kien jipprovdi għalih.

13. Il-Qorti tgħid li sewwa wkoll argumenta l-Bord li l-leġislatur ried jipprovdi għal mekkaniżmu ta' żieda fil-kera fejn din ma kinitx ikkontemplata jew miftiehma bejn il-partijiet, iżda mhux fil-każ fejn kien hemm ftehim viġenti fejn allura kien hemm il-ħtieġa tas-subartikolu 1531D (3) tal-Kap. 16. Il-Bord jagħmel riferiment għall-konklużjonijiet milħuqa minn din il-Qorti, kif diversament

ippreseduta f'żewġ sentenzi tagħha, sabiex jissostanzja l-argument tiegħu, u b'hekk għadda sabiex aċċetta li l-pożizzjoni tas-soċjetà appellata kienet korretta. Kif diġà ngħad, din il-Qorti taqbel mad-deċiżjoni appellata u tgħid li r-raġuni ma tippermettiex mod ieħor.

14. Għaldaqstant din il-Qorti ma ssibx li l-aggravji tas-soċjeta appellanta huma ġustifikati, u tiċħadhom.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tas-soċjetà appellanta billi tiċħdu u għalhekk, filwaqt li tiċħad ukoll it-talbiet kollha tagħha u tilqa' l-eċċezzjonijiet imressqa mis-soċjetà appellata, tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, u dawk tal-appell odjern għandhom ikunu a karigu wkoll tas-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur