QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 22 ta' Ġunju, 2022.

Numru 16

Rikors numru 542/11/2 JRM

Mario Gafa`

v.

Noel Gafa`

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tal-konvenut mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tas-6 ta' April 2017 li biha kkundannatu jħallas lill-attur is-somma ta' €69,881 arretrati ta' kera għall-perjodu mill-5 ta' Mejju 2006 sal-5 ta' Ġunju 2011 fir-rigward tal-fond 197, Triq Dun Ġorġ Preca, Marsa.

2. L-ewwel Qorti spjegat il-fatti b'dan il-mod:

"Illi mill-fatti li jirrigwardaw l-atti tal-kawża joħroġ li l-attur jiġi missier l-imħarrek u, flimkien ma' martu, huwa s-sid ta' post (stabbiliment kummerċjali) li jġib l-isem "Gafa' Brothers" li jinsab f'numru mija u sebgħa u disgħin (197) (qabel kellu n-numru erbgħin (40)), fi Triq Dun Ġorġ Preca (minn issa 'l hemm imsejjaħ "il-post"), fil-Marsa;

Illi bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami li jġib id-data tal-5 ta' Ottubru, 2001 , l-attur u martu krew lil binhom l-imħarrek il-post flimkien mal-avvjament tal-istess negozju li kien jitmexxa fih, u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Il-kirja kienet qiegħda ssir għal żmien ta' tliet (3) snin mill-1 ta' Ottubru, 2001, u liema żmien seta' jiġġedded b'perjodu ieħor ta' tliet (3) snin taħt kundizzjonijiet imġedda, imbasta l-kerrej jgħarraf lis-sidien bil-fehma tiegħu li jġedded il-kirja mqar sitt (6) xhur qabel ma jintemm iż-żmien miftiehem. Il-kera kellu jkun ta' elf Lira Maltija (Lm 1,000) fix-xahar, li titħallas kull xahar b'lura: madankollu, fl-ewwel sena tal-kirja, il-kera kellu jitnaqqas amministrattivament għal tliet mitt Lira Maltin (Lm 300) kull xahar; fit-tieni sena, mnaqqas għal erba' mija u ħamsin Lira Maltija (Lm 450) kull xahar; filwaqt li fit-tielet u l-aħħar sena, mnaqqas għal sitt mitt Lira Maltija (Lm 600) fix-xahar;

Illi l-attur u martu nfirdu personalment bis-saħħa ta' kuntratt ta' firda personali tas-17 ta' Settembru, 2002 . Fl-imsemmi kuntratt, l-attur u martu ftehemu li l-post iżommuh komuni bejniethom;

Illi l-attur baqa' jgħix u jaħdem barra minn Malta sal-2008 , imma mbagħad f'dik is-sena ngħata s-sensja u reġa' ġie lura Malta. Minħabba l-bidla fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tiegħu, l-attur u martu ippruvaw jaraw jistgħux jilħqu arranġament dwar il-bejgħ tal-post lil binhom u ħwejjeġ oħrajn marbuta mal-kundizzjonijiet li kienu qablu dwarhom fil-kuntratt tal-firda personali, imma qbil ma ntlaħaqx. Sadattant, l-attur reġa' sab xogħol barra minn Malta, imma l-qagħda hemmhekk marret għall-agħar u reġa' lura Malta mill-ġdid fi Frar tal-2011;

Illi f'Ġunju tal-2009 , l-attur bagħat jitlob lil ibnu jħallas il-kera, wara li niżel lura Malta. Sa dak iż-żmien, l-imħarrek qatt ma kien ħallas kera għall-post, għalkemm kien jerfa' l-ispejjeż kollha taż-żamma tal-post .

L-attur jgħid li kien talbu għadd ta' drabi bil-fomm meta kien jinżel Malta. Billi l-imħarrek baqa' ma tax widen, l-attur reġa' minn żmien għal ieħor bagħtlu ittra oħra bl-avukat f'April tal-2011 , ftit wara li raġa' ġie lura Malta, biex jitolbu jħallas "il-kera minnek dovut bir-rati mnaqqsa imsemmija fl-istess kuntratt";

Illi l-attur fetaħ il-kawża fis-6 ta' Ġunju, 2011".

3. Fir-rikors maħluf l-attur talab lill-Qorti sabiex:

"1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat huwa debitur lejn ir-rkorrenti fis-somma ta' €69,881.20 bħala kera tal-fond fuq imsemmi u għall-perjodu wkoll imsemmi iktar 'il fuq.

2. Konsegwentement tikkundanna l-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma fuq imsemmi ta' €69,881.20".

4. Dwar il-meritu fit-tweġiba maħlufa l-konvenut qal li:

"2. Illi fit-tieni lok it-talbiet tal-attur għandhom jiġu respinti stante li huwa qiegħed jitlob kera mill-5 ta' Mejju 2006 sal-5 ta' Ġunju 2011 meta l-iskrittura privata datata 5 ta' Ottubru 2001 ilha li ġiet eżawrita sa mill-aħħar ta' Settembru 2004. Illi għalhekk l-eċċipjenti sa mis-sena 2004 okkupa l-fond b'mera tolleranza tas-sidien u għalhekk ma kienx jeżisti titolu ta' lokazzjoni jew xi ftehim ieħor dwar ħlas mill-esponenti lis-sidien.....

4. Illi għalhekk it-talbiet tal-attur huma infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt".

5. Bis-sentenza tas-6 ta' April 2017 il-Qorti ddeċidiet il-mertu b'dan il-mod:

"Tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-imħarrek billi l-ġudizzju huwa sħiħ; Tiċħad it-tieni u r-raba' eċċezzjonijiet billi mhumiex mistħoqqa la fil-fatt u lanqas fid-dritt;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u ssib li l-imħarrek għandu jħallas lill-attur missieru s-somma ta' disgħa u sittin elf tmien mija u wieħed u tmenin euro u għaxar ċenteżmi (€ 69,881.10) li tirrappreżenta s-sehem ta' nofs (1/2) tal-kera dovuta mill-imħarrek għaż-żmien bejn il-5 ta' Mejju, 2006, sal-5 ta' Ġunju, 2011, tal-istabbiliment f'numru 197 (ġja' 40), fi Triq Dun Ġorġ Preca, Marsa, mikri lill-istess imħarrek;

Tilqa' t-tielet talba attriċi u tikkundanna lill-imħarrek iħallas lill-attur is-somma msemmija ta' disgħa u sittin elf tmien mija u wieħed u tmenin euro u għaxar ċenteżmi (€ 69,881.10) bħala arretrati ta' kera għaż-żmien imsemmi, flimkien mal-imgħaxijiet legali fuq l-imsemmija somma b'seħħ mid-29 ta' Settembru, 2011, sal-jum tal-ħlas effettiv".

6. Fis-26 ta' April 2017 il-konvenut appella mis-sentenza, filwaqt li l-attur wieġeb u ta r-raġunijiet għalfejn fil-fehma tiegħu din il-Qorti għandha tiċħad l-appell.

L-ewwel aggravju – kompetenza.

7. Il-konvenut jilmenta li l-ewwel Qorti ma kellhiex kompetenza sabiex tisma' u tiddeċiedi l-kawża. Sabiex isaħħaħ l-argument tiegħu għamel referenza għas-s-sentenza Bartolo v. Deguara deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-16 ta' Diċembru 2015.

8. L-attur fetaħ il-kawża fis-6 ta' Ġunju 2011 u talab lill-qorti tikkundanna lill-konvenut iħallas arretrati ta' kera. Quddiem l-ewwel Qorti l-konvenut ma tax eċċezzjoni li l-ewwel Qorti m'għandhiex kompetenza *ratione materiae*. Għalhekk l-eċċezzjoni ma tistax tingħata f'dan l-istadju (Art. 774(b) tal-Kap. 12).

It-tieni aggravju – meritu.

9. Il-konvenut isostni li fil-perjodu bejn il-5 ta' Mejju 2006 u l-5 ta' Ġunju 2011 ma kinitx teżisti kirja. Argumenta li l-ewwel Qorti kellha żball meta qalet li l-kirja kienet baqgħet tiġġedded meta spiċċat fl-2004. Jinsisti li l-attur fetaħ il-kawża bl-iskop li jagħmel pressjoni fuq il-konvenut u

ommu u mhux għaliex kien hemm kirja. Il-konvenut għamel ukoll referenza għas-sentenza <u>Kucukkaya v. Mousu</u> tal-14 ta' Lulju 2015 deċiża mill-Prim'Awla. F'dak il-każ il-Qorti kkunsidrat jekk il-ftehim kien ta' kommodat jew lokazzjoni. Kull każ pero` għandu l-fatti partikolari tiegħu.

10. Dwar il-meritu l-ewwel Qorti rraġunat hekk:

> *"Illi l-attur qiegħed jitlob ħlas ta' sehemu mill-kirja għall-ħames snin ta' qabel ma nfetħet il-kawża. Huwa qiegħed jitlob il-ħlas ta' somma speċifika maħduma fuq l-ogħla rata li kienet miftehma fil-kuntratt li ħalaq il-kirja. Din is-somma hija matematikament tajba, għaliex l-attur għamilha ċara li huwa qiegħed jitlob biss il-ħlas ekwivalenti għas-sehem tiegħu ta' nofs mhux maqsum mill-post mikri lill-imħarrek;*
>
> *Illi għal din it-talba, l-imħarrek ressaq difiża partikolari. Huwa jgħid li l-kirja kienet miftehma għal tliet (3) snin u għalhekk kellha tagħlaq fl-2004, jiġifieri żmien qabel il-perjodu li tiegħu l-attur missieru qiegħed ifittxu għall-kera fil-kawża tal-lum, li jibda minn Mejju tal-2006 sa Ġunju tal- 2011. Huwa jgħid li, matul iż-żmien kollu wara li għalqu s-snin miftehma tal-kirja sallum, huwa żamm il-post b'sempliċi tolleranza mingħand il-ġenituri tiegħu u ma hemm l-ebda kirja li dwarha l-attur jista' jitolbu l-ħlas ta' arretrati;*
>
> *Illi din il-Qorti tqis li l-ftehim tal-kirja li sar bejn l-imħarrek u l-ġenituri tiegħu kien jagħmilha ċara li l-kirja kienet qiegħda tingħata għal tliet (3) snin b'seħħ mill-1 ta' Ottubru, 2001. Kien maħsub li ż-żmien jiġġedded b'perjodu ieħor ta' tliet (3) snin u taħt kundizzjonijiet riveduti, "provided that the lessee informs the owners at least six (6) months prior to the termination date of this present lease, of his intention to renew such lease". Il-klawsola ma kinitx tgħid kif il-kerrej kellu jfisser din il-fehma tiegħu lis-sidien;*
>
> *Illi mill-provi mressqa jirriżulta li, ftit xhur wara li sar il-kuntratt tal-kirja, il- ġenituri-sidien infirdu legalment u l-attur mar jaħdem barra minn Malta. Min-naħa l-oħra, l-imħarrek baqa' fil-post mikri lilu, bla ma qatt ħallas il-kera, u lanqas għadda biex radd lura ċ-ċwievet tal-post lil xiħadd mis-sidien jew imqar iddepożitahom taħt l-awtorita' tal-Qorti biex jeħles mir-rabtiet tal-kirja. Madankollu, xehed u qabel li huwa baqa' jħallas l-ispejjeż tas-servizzi tad-dawl u l-ħlas tal-liċenzji li kienu meħtieġa biex il-post jinżamm miftuħ għall-kummerċ;*

Illi l-imħarrek jgħid li l-partijiet kienu marbutin b'dak li ftehemu u għalhekk il-kirja ntemmet malli għalaq iż-żmien konvenzjonali miftiehem. Iżid jgħid li l-qagħda tiegħu hija regolata mid-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1531A u 1531M tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk, jgħid li ż-żamma tiegħu tal-post minn dakinhar li għalaq il-kuntratt kienet waħda taħt sempliċi tolleranza min-naħa tas-sidien;

Illi l-Qorti tibda biex tgħid li ż-żewġ dispożizzjonijiet imsemmija mill-imħarrek ma jgħoddux għall-każ, għaliex il-kirja saret b'kuntratt pubbliku f'Ottubru tal-2001, u għalhekk dwar dik il-kirja (li kienet espressament waħda ta' post kummerċjali avvjat flimkien mal-bejgħ tal-istokk) la jgħodd l-artikolu 1531A (li jgħodd dwar kirjiet li jkunu saru wara Jannar tal-2010) u wisq anqas l-artikolu 1531M (li jgħodd għall-kirjiet li jkunu saru qabel Ġunju tal-1995);

Illi l-Qorti lanqas tista' taċċetta l-verżjoni tal-imħarrek li huwa baqa' jżomm il-post b'sempliċi tolleranza tal-ġenituri tiegħu. Dan qiegħed jingħad għaliex mill-provi ħareġ li l-attur, ukoll jekk mhux b'xi ħerqa jew akkaniment li jispikka, wera lil ibnu l-imħarrek li, minn ċertu żmien 'l hemm, kien qiegħed jistennih iħallas il-kera u talbu jagħmel dan aktar minn darba waħda b'ittri li bagħatlu bl-avukat. Fit-tieni lok, għaliex il-Qorti hija tal-fehma li mal-għeluq taż-żmien konvenzjonali seħħ tiġdid taċitu tal-kirja ladarba l-imħarrek baqa' jew tħalla jżomm il-post u ladarba l-imħarrek ma ngħata l-ebda "kongedo" mill-ebda wieħed mis-sidien. Fit-tielet lok, għaliex bil-liġi ħadd ma jista' jibdel għalih innifsu r-raġuni li għaliha jkun iżomm il-ħaġa, biex iwaqqa' t-titolu tiegħu nnifsu ħalli jkun jista' jippreskrivi b'titolu ieħor;

Illi, fil-qafas ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti tasal għall-fehma li, sallum, il-kirja tal-post lill-imħarrek baqgħet tiġġedded "ope legis" u t-talba tal-attur hija msejsa sewwa fil-liġi. Kif ingħad qabel, l-ammont mitlub mill-attur jidher li huwa matematikament tajjeb u huwa mibni fuq l- ogħla rata ta' kera li kienet miftehma fl-istess kuntratt ta' kirja, kif issa mġedda".

11. Il-klawżola rilevanti fil-kuntratt tal-5 ta' Ottubru 2001 taqra hekk:

"For the period of three (3) years, starting from the first day of October, of the year two thousand and one (1.10.2001), up to the thirtieth day of September of the year two thousand and four (30.9.2004). This present lease of 3 years can be extended by a further period of three (3) years, under reviewed conditions, provided that the lessee informs the owners at least six (6) months prior to the termination date of this present lease, of his intention to renew the lease".

12. L-attur ħarrek lill-konvenut għal nofs il-kera għall-perjodu mill-5 ta' Mejju 2006 sal-5 ta' Ġunju 2011.

13. Għalkemm il-konvenut għamel referenza għas-sentenza Kucukkay v. Mousu, kull każ għandu l-fattispeci tiegħu. Mid-deposizzjoni tal-konvenut (seduta tal-31 ta' Mejju 2012) hu bil-wisq evidenti li kien jaf għalxiex kien iffirma l-kuntratt, u dan irrispettivament minn jekk il-kera dikjarata fil-kuntratt hijiex għolja. Il-konvenut kien jaf għalxiex daħal u l-attur ma kienx jaċċetta li jsir ftehim jekk il-kera tkun inqas.

14. Omm il-konvenut qalet *'.... imma l-kuntratt sat-2004 jiġifieri kien għalaq, ħadd ma reġa' avviċinani biex nagħmlu xi kuntratt ieħor'*. L-attur mistoqsi jekk ibnu kienx qallu li ried ikompli bil-kera, wieġeb li ma nfurmahx formalment iżda *".... la ma nformanix automatically jiġi renewed"* (fol. 73).

15. Il-kuntratt jistipula ċar u tond li sabiex jiġġedded għal tliet snin oħra, l-inkwilin kellu jagħti avviż lis-sidien sitt (6) xhur qabel l-għeluq tat-tliet snin oriġinali. Veru li m'hemmx stipulat kif kellu jingħata avviż, iżda l-provi huma ċari li qabel skadew it-tliet snin oriġinali, il-konvenut ma tax avviż lis-sidien li ser iġedded il-kirja. Għalhekk mal-għeluq tat-tliet snin il-kirja spiċċat *ipso jure* (Art. 1566 tal-Kodiċi Ċivili). Kliem ċar f'kuntratt ma jeħtieġx interpretazzjoni, u f'dan il-każ il-kliem fi klawżola 1.1 tal-kuntratt

ta' lokazzjoni hu ċar. Il-fatt li l-konvenut baqa' jħallas spejjeż ta' dawl, ilma u liċenzji hu rrilevanti. Hu rrilevanti wkoll il-fatt li s-sidien ma tawx *kongedo* lill-konvenut qabel skadew it-tliet snin oriġinali.

16. Hu minnu li l-kuntratt ta' lokazzjoni jipprovdi li t-tiġdid isir *"under reviewed conditions"* u m'hemmx prova waħda li qabel skadew it-tliet snin oriġinali, bejn il-partijiet saru diskussjonijiet sabiex jirrevedu l-kondizzjonijiet.

17. Rita Gafa`, omm il-konvenut qalet, li l-kuntratt kien sal-2004 u għalaq. Kompliet, *"ħadd ma reġa' avviċinani biex nagħmlu xi kuntratt ieħor"* (fol. 65). Żiedet ukoll li qatt ma talbet lill-konvenut sabiex iħallas kera. Xhud li baqgħet tinsisti li l-kirja skadiet (ara deposizzjoni li tat, fol. 63-68).

18. Għalkemm il-kirja spiċċat *ipso jure*, is-sidien ħallew lill-konvenut ikompli juża l-fond. Kien imbagħad b'ittra legali tat-30 ta' Ġunju 2009 li l-attur sejjaħ lill-konvenut sabiex iħallsu l-kera. Hemm verżjonijiet kontrastanti jekk qabel dakinhar l-attur talabx lill-konvenut sabiex iħallas kera.

19. Madankollu skont l-Artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili:

> *"Jekk, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu, jingħadd li l-kiri ġie mġedded taħt l-istess*

> *kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, għal żmien meqjus kif jingħad fl-artikolu 1532, ...".*

20. M'hemmx prova li sidien il-kera qatt taw *congedo* lill-konvenut, u għalhekk il-kirja baqgħet tiġġedded għat-terminu kontemplat fl-Art. 1532.

21. Għalhekk m'għandux raġun il-konvenut isostni li wara li skadew it-tliet snin oriġinali, kien qiegħed jiddetjeni l-fond b'tolleranza. Fir-realta` kien qiegħed u għadu jiddetjeni l-fond b'kera bis-saħħa tal-Art. 1536 tal-Kodiċi Ċivili.

22. Għaldaqstant, dan l-aggravju hu miċħud ukoll.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż kontra l-konvenut.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr