MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-18 ta' Settembru, 2009

Appell Civili Numru. 1150/1996/2

El Dara Limited

v.

Emmanuel Galea

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mis-socjeta` attrici fil-11 ta' April 1996 li tghid hekk:
"Billi s-socjeta` attrici kienet kriet lill-konvenut il-fond kummercjali f'numru 15 Ghar il-Lembi Street, Sliema, taht il-kundizzjonijiet u fit-termini stipulati fil-ftehim tad-19 ta'

Lulju 1990, kopja ta’ liema giet esebita ma’ l-att tac-citazzjoni u mmarkata Dokument A;

“U billi skond l-istess ftehim fil-kaz ta’ tigdid ta’ agitu tal-lokazzjoni wara l-31 ta’ Dicembru 1995, il-kera ta’ seba’ liri (Lm7) kuljum kellha tizdied bit-3% kull sena ta’ tigdid l-ewwel zieda issir dovuta mill-1 ta’ Jannar 1996;

“U billi din il-kera kellha tithallas bit-tlett xhur bil-quddiem;

“U billi ghalhekk il-kera ghat-tlett xhur mill-1 ta’ Jannar 1996 sal-31 ta’ Marzu 1996 u dik mill-1 ta’ April 1996 sat-30 ta’ Gunju 1996 kienet tammonta ghal elf tlett mija u hmistax-il lira Maltin u tnejn u tmenin centezmu (Lm1315.82);

“U billi l-konvenut qieghed jirrifjuta li jhallas il-kera hekk awmentata;

“U billi inoltre l-konvenut naqas ukoll milli jaghmel assikurazzjoni kontra n-nar u perikli ohra kif stipulat fil-fuq imsemmija skrittura ta’ lokazzjoni;

“Ighid l-istess konvenut ghaliex ma ghandux jigi minn dina l-Qorti kkundanntat:

“1. Ihallas lis-socjeta` attrici s-somma ta’ elf tlett mija u hmistax-il lira Maltin u tnejn u tmenin centezmu (Lm1315.82), kera ta’ zewg skadenzi ta’ tlett xhur bil-quddiem il-wahda, l-ewwel wahda mill-1 ta’ Jannar 1996 sal-31 ta’ Marzu 1996 u dik mill-1 ta’ April 1996 sat-30 ta’ Gunju 1996 u dan ghall-fond fuq imsemmi u cioe` 15, Ghar il-Lembi Street, Sliema, flimkien ma’ l-imghax kummercjali mid-data tal-pagament dovut;

“2. Jaghmel l-assikurazzjoni dovuta fit-termini tal-fuq imsemmi kuntratt u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss;

“Bl-ispejjez u b’iserva ta’ kull azzjoni ohra spettanti lis-socjeta` attrici minhabba xoghol u alterazzjonijiet maghmula fil-fond u fil-proprjeta` ta’ l-istess socjeta` attrici

minghajr il-permess ta’ l-istess u mhux skond il-ftehim tal-lokazzjoni;”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut (fol. 12) li in forza taghha eccepixxa illi:
“1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fit-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-kera dovuta ai termini tal-Ligi dejjem thallset puntwalment permezz ta’ cedola ta’ depozitu;

“2. Illi in kwantu ghat-tieni talba, din ukoll ghandha tigi respinta bl-ispejjez stante li l-fond in lokazzjoni dejjem kien u ghadu kopert b’polza ta’ assikurazzjoni;

“3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut (fol. 16) li in forza taghha eccepixxa illi:
“1. Illi din il-Qorti mhix kompetenti biex tiehu konjizzjoni ta’ din il-vertenza peress li din il-lokazzjoni llum qeghda fi stadju ta’ rilokazzjoni peress li t-terminu konvenzjonali skada u ghalhekk il-Bord li Jirregola l-Kera huwa l-Bord kompetenti biex jiddeciedi fuq it-talbiet attrici;

“2. Illi minghajr pregudizzju tal-premess, l-ammont mitlub mhux dovut peress li dan jirrapprezenta awment ta’ kera mhux regolat mill-Bord li jirregola l-Kera li huwa l-Awtorita` legali li tirregola awment ta’ kera fil-perjodu ta’ rilokazzjoni;”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta’ Gunju, 2007, li in forza taghha qatghet u ddecidiet il-kawza billi:
“… … …respinti l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, kompriza dik ulterjuri dwar l-inkompetenza, il-Qorti tiddeciedi adezivament ghall-istanza tas-socjeta` attrici kif espressa fl-ewwel talba taghha u b’hekk tikkundanna lill-konvenut ihallasha s-somma reklamata ta’ elf tliet mija u hmistax-il lira Maltija, tnejn u tmenin centezmu (Lm1315.82) ghall-kera dovut ghall-iskadenzi fl-istess talba premessi flimkien ma’ l-imghax mid-data ta’ l-istess skadenzi. Fis-sens tal-konsiderazzjoni premessa tastjeni

milli tiehu konjizzjoni tat-tieni talba. Hlief ghal din it-tieni talba, l-ispejjez tal-kawza jibqghu sopportabbli mill-konvenut."

Dik il-Qorti ddecidiet il-kawza wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Kif jidher mill-atti ta' l-appell interpost mill-konvenut, il-Qorti ta' l-Appell b'sentenza tal-25 ta' Settembru 2006 annullat dik ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, tas-6 ta' Lulju 2001 fuq il-konsiderazzjoni illi l-ewwel Qorti naqset milli tokkupa ruhha mill-eccezzjoni ta' l-inkompetenza. Huwa ghalhekk wisq logiku, fuq l-atti rimessi lilha, illi din il-Qorti tistharreg l-ewwelnett din l-eccezzjoni u f'kaz li ssib li din mhix sostenibbli, tghaddi biex tinvestiga u tiddeciedi l-mertu;

"Qabel xejn hemm bzonn li jigu esposti certi aspetti ta' fatt kif johorgu mill-atti tal-kaz, anke ghaliex minnhom tiddependi r-rizoluzzjoni tat-talba fil-mertu:

"(1) Il-kontendenti kkonvenew ftehim ta' lokazzjoni tal-fond kummercjali Numru 15 Ghar il-Lembi Street, Sliema skond skrittura tad-19 ta' Lulju 1990;

"(2) Fiha gie appattwit, ghal dik li hi d-durata taghha, illi l-kirja kienet qeghda tigi koncessa ghal perijodu inizzjali ta' sitt xhur b'effett mill-1 ta' Lulju 1990, rinnovabbli awtomatikament ghal perijodu ta' hames snin, salv li l-konvenut kerrej kellu x-xelta illi jekk irid jittermina l-istess kirja skond il-pre-avviz stipulat fl-istess skrittura matul "*the said period of five years and thereafter*";

"(3) Gie miftiehem ukoll illi ghall-ewwel perijodu ta' sitt xhur ir-rata ta' kera tkun ta' Lira Maltija (Lm1) kuljum, mizjuda ghal sitt liri (Lm6) kuljum ghal perijodu bejn l-1 ta' Jannar 1991 u t-30 ta' Gunju 1991 u ghal seba' liri (Lm7) *per diem* bejn l-1 ta' Lulju 1991 u l-31 ta' Dicembru 1995. Gie, inoltre, akkordat illi b'effett mill-1 ta' Jannar 1996 u matul kull sena sussegwenti li fih iddum il-kirja fis-sehh, "*the amount of rent shall be increased by three percent (3%) on that previously obtaining*";

"(4) Hemm qbil bejn il-kontendenti illi sal-31 ta' Dicembru 1995 il-kera thallas regolarment mill-konvenut izda, imbaghad, meta beda l-perijodu dekorribbli mill-1 ta' Jannar 1996 dan irrifjuta li jhallas ir-rata applikabbli prefissa mill-iskrittura. Ara Affidavit tieghu a fol. 29;

"Minghajr dubju hu fid-dawl tal-fatti u tac-cirkustanzi premessi, s' intendi, flimkien ukoll mat-termini u espressjonijiet uzati fl-iskrittura ta' ftehim, li ghandha tigi deciza l-kwestjoni ta' l-inkompetenza sollevata mill-konvenut, u, naturalment ukoll, jekk ikun il-kaz, it-talba fil-mertu;

"Hu forsi opportun li jinghad bi preliminari illi gjaladarba kuntratt ghandu forza ta' ligi bejn il-partijiet li jaghmluh [Artikolu 992 (1) Kodici Civili], l-interpretazzjoni tieghu tinnecessita li wiehed jestraji minnu skond ir-regoli maghrufa l-volonta komuni reali konsegwita mill-kontraenti. Ara ghall-ahjar esposizzjoni fuq din it-tema s-sentenza fl-ismijiet "**Onor. Edgar Cuschieri *nomine* -vs- Perit Gustavo R. Vincenti**", Appell Civili, 13 ta' Frar 1950;

"Hi l-fehma ta' din il-Qorti illi l-interpretazzjoni l-izjed attinenti ghall-volonta tal-partijiet hi dik li huma riedu jistabilixxu mill-bidunett u bi skop komuni, ben rivelat u apert, x' ghandha tkun ir-rata ta' kera fi zmenijiet differenti. Dan jidher li kien hekk accettat mill-konvenut ghax, nonostante l-jedd ta' recess unilaterali akkonsentit lilu, hu baqa' fil-godiment tal-kirja u adempixxa ruhu fedelment ma' dak appatwit, bil-hlas tal-korrispettiv ta' l-affitt dovut matul il-kors tal-perijodu originali ta' kera li ghalaq fil-31 ta' Dicembru 1995. Kien biss meta gie ghall-hlas ta' l-iskadenza ta' l-1 ta' Jannar 1996 li huwa ppretendi li ma kienx aktar vinkolat li jkompli jsegwi t-termini tal-ftehim imma ghandu, minflok, ikollu s-sostenn tal-ligi specjali kif kontemplat fl-Artikolu 3 ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69);

"Bazikament, l-argument kollu tal-konvenut jinsab f'dan. La darba fl-1 ta' Jannar 1996 il-kirja dahlet fil-fazi tar-rilokazzjoni taghha l-awment prevvist bl-iskrittura ta'

ftehim kellu jkun subordinat ghall-imperu tal-ligi fil-precitat artikolu in kwantu dan jiddetta illi meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri (sew jekk dak iz-zmien ikun skond il-ftehim, legali, skond l-uzu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza), sid il-kera ma jistax "jgholli l-kera" jew "jaghmel kondizzjonijiet godda" ghal skop ta' tigdid minghajr il-permess tal-Bord". In vista ta' dan huwa jikkontendi li l-materja kontrovertita tohrog mill-isfera ta' gurisdizzjoni tal-Qorti ordinarja u tidhol f'dik tat-Tribunal specjali;

"Da parti taghha s-socjeta` attrici tissottometti li hi ma kienetx qed tgholli r-rata tal-kera fit-termini ta' l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 imma sempliciment tesigi l-hlas lilha tal-kera appattwit *ab origine* fl-iskrittura ta' ftehim;

"Edotta mill-impostazzjoni tal-kwestjoni, ta' naha u ta' ohra, il-Qorti tahseb illi ghall-argomenti sottomessi mill-kontendenti fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi taghhom, ripetuti fid-dibattitu orali quddiemha, ghandha tibda biex tissenjala bhala l-ewwel osservazzjoni, il-konsiderazzjoni zvolta mill-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni taghha fl-ismijiet "**Elizabeth Farrugia *et nomine* -vs- Paul Bugeja**", 30 ta' Mejju 1997 u fejn ukoll tqajmet l-eccezzjoni ta' inkompetenza f'fattispeci u b'sottomissjonijiet li ghandhom xebh qawwi ma' dawk tal-kaz prezenti. Fiha wkoll il-konvenut inkwilin kien ippretenda li la l-kirja dahlet f'perijodu ta' rilokazzjoni r-relazzjoni tieghu mas-sid kienet soggetta ghad-disposizzjoni suddetta tal-ligi specjali. Similment, kien pretiz mis-sidien illi, cionostante, huma kienu xorta wahda intitolati li jircievu l-kera awmentat skond kif miftiehem ghaliex huma ma kienux qed jghollu l-kera bhala kondizzjoni ghat-tigdid tal-kera imma kienu qed jitolbu dak originarjament konvenut fil-bidu tal-kirja;

"Ghal dik il-Qorti r-rizoluzzjoni ta' dan il-kuntrast guridiku kien jaqa' certament fil-kompetenza tal-qrati ordinarji u mhux fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Konsegwentement ghaddiet biex iddikjarat li l-ewwel Qorti kellha l-kompetenza biex tiddelibera u tiddeciedi materji ta' interpretazzjoni tal-ftehim originali tal-kirja.

Korrettement hafna, dik l-istess Qorti ma naqsetx milli tippreciza fuq il-punt devolut lilha illi l-kompetenza tal-Bord tista', pero`, tigi eradikata[1] meta tinghata twegiba definittiva ghall-kwezit jekk il-ftehim dwar iz-zieda tal-kera originarjament milhuq japplikax, jew le, ukoll fiz-zmien ta' rilokazzjoni;

"Minn dak ulterjorment konsiderat mill-istess Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni taghha in re: "**Carmelo Stivala -vs- Ratan Mohnani**", 29 ta' Ottubru 1999 u minn kawzi ohra ta' l-istess bixra, kemm qabilha kif ukoll sussegwenti ghaliha, jidher, bhala t-tieni osservazzjoni, illi r-risposta ghal precitat kwezit hi wkoll fin-negattiv. Dan hu hekk dezumibbli mill-konsiderazzjoni fis-sentenza maghmula illi d-disposizzjoni tal-ligi specjali fl-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 ma kienx jipprekludi li fil-kaz ta' kiri ta' fond kummercjali l-kontraenti jiftehmu minn qabel x' ghandhom ikunu t-termini tar-rapport ta' bejniethom u li l-inkwilin kien mistenni li jirrispetta. Fiha gie profess ukoll illi la l-ftehim kien jirrientra fil-parametri ta' l-Artikolu 1536 tal-Kodici Civili ghal kaz li jkun ghalaq iz-zmien originarju tal-kirja u l-kerrej ikun baqa' fit-tgawdija tal-fond, il-volonta` tal-partijiet kif prefiss mill-kuntratt ta' ftehim kellha tipperdura, anke fil-kors tar-rilokazzjoni. Konsegwentement gie deciz illi n-norma predetta tal-ligi specjali ma kellha ebda applikabilita ghall-kazijiet ta' kirjiet ta' fondi kummercjali b'fattispeci konsimili ghal dawk tal-kaz prezenti;

"Evidentement, din id-decizjoni kellha bhala stipiti taghha sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, Sede Kummercjali, tal-18 ta' Novembru 1985, fil-kawza fl-ismijiet "**John Debrincat -vs- John A. Borg *nomine***". Hemm ukoll il-Qorti kienet stabbilit illi l-permess tal-Bord ghaz-zieda kkontemplata fil-ftehim ma kienetx mehtiega, trattasi ta' fond kummercjali, billi l-kerrej seta' mill-bidunett jirrinunzja ghall-effetti tal-beneficcji akkordati lilu bl-Artikoli 3 u 15 tal-Kapitolu 69, u jiftiehem xort' ohra mas-sid;

"Gjaladarba din tidher li hi l-interpretazzjoni awtentika prevalenti fil-gurisprudenza taghna ta' dawn l-ahhar

[1] Recte: radikata

zmenijiet, ghandu kemm logikament, kif ukoll guridikament, isegwi illi talba ghall-awment tal-kera ta' fond kummercjali kontrattwalment konvenut, ukoll fil-fazi tar-rilokazzjoni, kellha tippermani fl-orbita tal-kompetenza tal-Qorti ordinarja u mhux ukoll dik tal-Bord li Jirregola l-Kera. Dan ghal motiv illi, kif abbondantement spjegat, sid il-fond ma kellux ghalfejn jirrikorri lil dan il-Bord ghall-fissazzjoni ta' l-awment gja precedentement negozjat u formanti parti integrali minn dik il-ligi *inter partes* li jipprevedi l-Artikolu 992 (1) tal-Kapitolu 16;

"Minn kif taraha din il-Qorti, tenut rigward ghas-sinjifikat oggettiv tal-pattijiet fl-iskrittura u dak ta' l-impenn assunt mill-partijiet fuq il-pjan guridiku, il-manifestazzjoni l-aktar evidenti tal-volonta persegwita kienet tintegra sitwazzjoni rikonoxxibbli fis-sentenzi appena riferenzjati, u li maghhom din il-Qorti tikkonkorda;

"La dan huwa hekk il-kaz u gjaladarba ma jirrizulta minn imkien illi l-kirja giet attakkata b'nullita` ghal fatt accennat mill-konvenut fin-Nota ta' l-osservazzjonijiet tieghu ta' terminu lokatizju in perpetwu - kwestjoni din li setghet forsi tircievi konsiderazzjoni aktar approfondita f'sede ohra imma mhux ukoll hawnhekk - ghandu jikkonsegwi illi la l-ftehim hu sew legali, sew vinkolanti, it-talba ghal hlas kif dedotta ghandha tigi milqugha;

"Dan premess, jidher fil-kaz tat-tieni talba relattiva ghall-assigurazzjoni li l-konvenut kien obbligat jaghmel skond patt Numru 10 ta' l-iskrittura ta' ftehim, is-socjeta` attrici ma komplietx tinsisti dwarha tant li ma avvanzat ebda kummenti fir-rigward, la fin-Nota ta' l-osservazzjonijiet u lanqas fid-dibattitu orali. Dan forsi hu spjegat mill-fatt illi l-konvenut issodisfa din ir-rikjesta taghha bil-produzzjoni tal-kopja tal-polza, a fol. 30 *et sequitur*. Mhux il-kaz allura li l-Qorti toqghod tiddilunga ruhha dwarha."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minn premessi, talab li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Qorti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` attrici;

Rat ir-risposta tas-socjeta` attrici li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti joghgobha tichad l-appell interpost mill-appellant u tikkonferma s-sentenza tal-prim istanza bid-doppie spese kontra l-appellant;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-23 ta' Gunju 2009;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

F'din il-kawza s-socjeta` attrici tikri lill-konvenut fond kummercjali f'Ghar il-Lembi Street, Sliema, b'kera li tizdied gradwalment, b'dan li wara l-31 ta' Dicembru, 1995, il-kera ta' Lm7 kuljum tizdied bit-3% kull sena ta' tigdid, l-ewwel zieda tkun dovuta mill-1 ta' Jannar, 1996. Jidher li meta dahlet is-sena 1996, il-konvenut irrifjuta li jhallas il-kera biz-zieda miftiehma ghax sostna li, skond il-ligi, il-kera ta' fond mikri ma jistax jizdied jekk mhux wara l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera. Is-socjeta` attrici fethet din il-kawza ghall-hlas tal-kera kif awmentat mill-1 ta' Jannar, 1996 sat-30 ta' Gunju, 1996, u l-konvenut, apparti li eccepixxa l-illegalita` taz-zieda fil-kera, eccepixxa wkoll l-inkompetenza tal-Prim Awla *ratione materiae*.

L-ewwel Qorti, fis-sentenza taghha cahdet dawn iz-zewg eccezzjonijiet tal-konvenut u ordnatlu jhallas il-kera kif awmentat skond il-ftehim bejn il-partijiet.

Il-konvenut appella mis-sentenza u ressaq fir-realta` aggravju wiehed, u cioe`, jekk fil-perjodu ta' rilokazzjoni ta' fond kummercjali, jistax il-lokatur jawmenta l-kera minghajr l-awtorizazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera. Il-konvenut fir-rikors ta' appell tieghu ma baqax jinsisti fuq l-inkompetenza tal-qrati ordinarji li jisimghu dan il-kaz.

Trattat l-aggravju tal-konvenut, din il-Qorti tirritjeni li l-istess hu infondat. L-Artikolu 3 tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta),

invokat mill-appellant, jipprojbixxi li, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, sid il-kera "jgholli l-kera" minghajra il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Dak l-artikolu, u dik il-ligi, ma tipprojbixxix lill-partijiet li jiftiehmu, minn qabel, kif ghandha tizdied il-kera, tul il-kors tal-lokazzjoni. F'dan il-kaz, il-partijiet ftehmu fuq l-iskrittura ta' lokazzjoni, kif tawmenta l-kera tul iz-zmien li l-kirja iddum fis-sehh. La darba il-kirja ghadha fis-sehh, dak l-artikolu ma japplikax, u sid il-kera, f'dan il-kaz mhux qed jitlob li jgholli l-kera, izda li jidhol fis-sehh il-ftehim li fuqu qablu l-partijiet dwar awment fil-kera.

Kif inghad, il-Kap. 69 ma jiddikjarax null ftehim dwar kif ghandha tizdied il-kera tul il-hajja tal-lokazzjoni. Ftehim simili, min-naha l-ohra, hu projbit bl-Ordinanza li Trazzan il-Kera Fuq id-Djar (Kap. 116), li, pero`, japplika ghad-djar, u mhux ghall-fondi kummercjali. Dik l-Ordinanza, fil-fatt, tiddefinixxi "dar" bhala li tfisser:
"… … … bini, sehem minn bini mikri ghalih, jew kamra mikrija ghaliha, li jkunu mikrija l-aktar bhala dar jew imkien fejn wiehed joqghod u tfisser ukoll art imdahhla mal-lok mikri, izda ma tfissirx bini, sehem minn bini jew kamra meta dawn ikunu mqabblin flimkien ma' raba'."

Kien b'applikazzjoni ta' dawn iz-zewg ordinanzi li l-qrati taghna ddecidew li f'kaz ta' fond kummercjali, mhux biss l-ewwel kirja mhux soggetta ghall-kontroll tal-ligijiet specjali, izda hu wkoll permess li fil-ftehim ta' lokazzjoni il-partijiet jiftehmu aprioristikament ghall-awment fil-kera sakemm iddum fis-sehh il-kirja. 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. Ghalhekk, meta l-partijiet, fil-ftehim lokatizzju, trattandosi ta' fond mhux residenzjali, jistabilixxu awment tal-kera minn zmien ghal zmien, dak il-ftehim hu validu u jorbot lill-partijiet (ara, oltre z-zewg sentenzi ta' din il-Qorti indikati mill-ewwel Qorti fis-sentenza taghha, il-kawza **Spiteri et v. Camilleri**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Mejju, 2002). Il-kliem "ma jistax jgholli l-kera jew jaghmel kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri minghajr il-

permess tal-Bord" ghandu jittiehed *quid unum* biex jirregola dak illi s-sid seta' jew ma setghax jaghmel wara li jiskadi t-terminu tal-kirja originali. Ma jirreferix ghal dak li kien miftiehem minn qabel, cioe` ghal dawk il-kondizzjonijiet li l-partijiet ftehmu li kellhom jirregolaw il-ftehim ta' lokazzjoni. Is-sid ma jistax allura jgholli l-kera miftiehma meta jiskadi dak it-terminu, pero` l-inkwilin ghandu jirrispetta l-kera kif stipulat originarjament bejnu u sid il-kera, inkluzi l-awmenti prospettati fil-bidu tal-kirja.

Ghal kull buon fini jinghad li, ghalkemm il-konvenut appellant ma ressaqx aggravji fir-rikors tal-appell tieghu dwar il-kompetenza tal-qrati ordinarji li jistharrgu din il-kawza, u lanqas dwar is-suppost "perpetwita`" tal-kirja, (dan l-ahhar punt, fil-fatt, lanqas biss sar accenn ghalih fin-noti tal-eccezzjonijiet tal-konvenut), la darba gew trattati oralment fl-udjenza tat-23 ta' Gunju, 2009, quddiem din il-Qorti, ghalkemm brevement, din il-Qorti thoss li ghandha tirrimarka li hi taqbel mal-ewwel Qorti fejn cahdet l-eccezzjoni ta' inkompetenza sollevata mill-konvenut, fis-sens li ghat-talba kif maghmula (intizi ghall-hlas ta' skadenzi ta' kera), hija kompetenti l-qorti ordinarja, u mhux il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan il-Bord ghandu kompetenza limitata, u mhux kull meta li jkun il-kaz ta' interpretazzjoni tal-ligijiet specjali tal-kera, allura dawn il-qrati ma' jkollhomx aktar kompetenza. Sakemm il-materja ma tirrinkwadrax ruhha fil-poteri tal-Bord, huma l-qrati ordinarji li jridu jinterpretaw u jiddeterminaw l-applikazzjoni o meno tal-ligijiet specjali tal-kera (ara **Testaferrato Bonnici et v. Bonano**, deciza minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fis-7 ta' Lulju, 2003).

Ghar-rigward tas-sottommissjoni dwar il-"perpetwita`" tal-kirja, ma jirrizultax li l-kirja jew partijiet minnha gew attakkati b'nullita` minhabba din ic-cirkostanza. F'kull kaz ma jistax jinghad li l-iskrittura f'dan il-kaz tikkontempla lokazzjoni ta' terminu in perpetwu; l-iskrittura tghid li dment li l-kirja tibqa' fis-sehh, il-kera tizdied bi 3% kull sena u ghalkemm ma giex stabbilit terminu preciz ta' kemm il-kirja kellha ddum fis-sehh, dan it-terminu thalla li jigi regolat bil-ligijiet tal-pajjiz, u ftehim li jikkontempla kirja li tigi mgedda kif u skond ma tippermetti l-ligi ma titqiesx

kirja b'terminu lokatizju in perpetwu (ara **Busuttil v. Meadows**, deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Lulju, 2008). Fuq din l-iskrittura, il-partijiet ftehmu li jekk l-inkwilin ikun intitolat ghal tigdid tal-kirja u jipprevalixxi ruhu minn dan id-dritt, allura l-kera tizdied kif stabbilit u, trattandosi ta' fond kummercjali, ftehim simili, kif intwera, mhux vjetat mil-ligi.

Dwar l-ahhar punt sollevat mill-appellant li parti mill-kera mitluba giet zbankata mid-depoziti li kien ghamel il-konvenut, hu minnu li s-socjeta` attrici tammetti li "il-proceduri ghall-izbank gew effetwati", pero`, ma giex indikat l-ammont zbankat, jekk gewx imnaqqsa xi spejjez, u x'inhu l-bilanc li ghad fadal x'jithallas. Din il-Qorti, ghalhekk, sejra tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li, fil-hlas, ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-flus zbankati, kif ammetta d-difensur tal-attur fl-udjenza tas-17 ta' Novembru, 1998 quddiem l-ewwel Qorti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenut billi tichad l-istess, u tikkonferma fl-interezza taghha s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li tordna li fl-esekuzzjoni tal-kundanna ghall-hlas, ghandha tittiehed in konsiderazzjoni s-somma gia` zbankata mis-socjeta` attrici appellata.

L-ispejjez in prim istanza jibqghu kif decizi mill-ewwel Qorti, waqt li dawk ta' din it-tieni istanza jithallsu kollha mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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