MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2009

Appell Civili Numru. 992/2006/1

PL Joseph Martinelli u martu Agnes Martinelli

vs

Alfred Zammit

Il-Qorti,

Fit-12 ta' Gunju, 2007, it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja is-segwenti sentenza preliminari fl-ismijiet premessi:-

> **"**It-Tribunal,
>
> Ra l-avviz ta' l-atturi li qed jitolbu lit-Tribunal sabiex jikkundanna lill-konvenut ihallashom is-somma ta' elf u hames mitt lira Maltin (Lm1500) , bl-imghaxijiet u l-ispejjes, somma rappresentanti l-awment ta' kera kalkolat skond iz-zieda fl-indici ta' inflazzjoni ghas-snin 1998 sas-sena 2005 u dan

skond kif kien gie miftiehem bejn il-partijiet fl-iskrittura tal-25 ta' Settembru, 1992.

Illi l-konvenut eccepixxa l-inkompetenza ta' dan it-Tribunal *rationae materiae,* stante lit-talba ghall-hlas ta' awment fil-kera, kull meta jigi mgedded l-istess kuntratt ta' kirja, hija kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera;

Ikkunsidra:

Huwa stabbilit fil-gurisprudenza nostrana li malli jsir att pubbliku jew skrittura privata bejn kontranti, dawn ghandhom forza ta' ligi bejn il-partijiet (Artikolu 992 (1) tal-Kodici Civili) u jirriflettu il-volonta' reali tal-kontraenti. Dan hu l-argument tal-atturi. Il-ftehim de quo huwa li malli il-partijiet kellhom jidhlu fil-perjodu ta' rilokazzjoni, l-inkwilin ikun ghazel li jibqa' hemmhekk u ghaldaqstant ghandu jibqa' jirrenja l-kuntratt ta' kirja;

Minn naha l-ohra, il-konvenut jikkontendi li gialadarba ikun ghazel li jidhol fil-perjodu ta' rilokazzjoni, m'ghandhux tibqa' tapplika l-iskrittura u l-kundizzjonijiet ta' l-istess, izda ghandu jkollu s-sostenn tal-ligi specjali kif kontemplat fl-Artikolu 3 ta'l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap.69). Cioe', l-argument tal-konvenut huwa li l-awment prevvist bl-iskrittura ta' ftehim kellu jkun subordinat ghall-imperu tal-ligi precitat in kwantu dan jiddetta li meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, sid il-kera ma jistax jgholli l-kera jew jaghmel kundizzjonijiet godda ghal l-iskop ta' tigdid minghajr il-permess tal-Bord;

Fuq din l-eccezzjoni ta' inkompetenza, t-Tribunal jaghmel referenza ghal sentenza recenti tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **El Dara Limited vs Emmanuel Galea (Citaz Nru. 1150/1996),** li tikkwota diversi sentenzi fuq din l-eccezzjoni legali u li kkonfermat is-segwenti:-

"Gialadarba din tidher li hi l-interpretazzjoni awtentika prevalenti fil-gurisprudenza taghna ta' dawn l-ahhar zminijiet, ghandu kemm logikament, kif ukoll guridikament, isegwi illi t-talba ghall-awment tal-kera ta' fond kumercjali kontrattwalment konvenut, ukoll fil-fazi ta' 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 gia' precedentement negozjat u formanti parti integrali minn dik il-ligi inter partes li jipprevedi l-Artikolu 992 (1) tal-Kapitolu 16."

B'sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tad-29 ta' Ottubru, 1999, fl-ismijiet **Carmelo Stivala vs Ratan Mohnani** gie deciz 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 jiftiehmu 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 ta' rilokazzjoni. Konsegwentement, gie deciz illi n-norma predetta tal-ligi specjali ma kellha ebda applikabbilita' ghall-kazijiet ta' kirijiet ta' fondi kummercjali (kif hu l-kaz in ezami) b'fattispeci konsimili ghal dawk tal-kaz prezenti***." [1]

Kemm qabel u fiz-zmienijiet wara, kif jirrizulta mill-istess sentenza citata, dan il-punt legali gie dibattut, izda il-Qrati dejjem waslu ghal istess konkluzzjoni. Inoltre il-fatt li dawn is-sentenzi

[1] El Dara Ltd vs Emmanuel Galea - Citaz.Nru. 1150/1996 PA

incidentalment kienu jirrigwardaw fondi kumercjali ma jibbildix l-istat tal-ligi u l-principju involut in kwantu dan hu predikat fuq il-kuntratt stipulate bejn l-partijiet dwar kif kellu jigi regolat l-awment tal-kera mar-rikolazzjoni;

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jichad l-eccezzjoni tal-konvenut u jiddikjara t-Tribunal ghat-Talbiet Zghar kompetenti sabiex jibqa' jiehu konjizzjoni tal-kawza fl-ismijiet premessi u tordna l-prosegwiment tal-kawza.

Spejjes riservati ghal gudizzju finali."

L-istess Tribunal iddecieda l-kawza fis-16 ta' Marzu, 2009 bis-sentenza segwenti:-

"It-Tribunal,

Ra l-Avviz tal-atturi fejn iddikjaraw illi l-kontendenti kienu ffirmaw skrittura ta' lokazzjoni tal-fond ghaxra (10), Triq Haz-Zabbar, Paola, datata 25 ta' Settembru, 1992 li biha l-imsemmi fond gie moghti b'lokazzjoni lill-konvenut bil-kera ta' zewg liri Maltin (Lm2) kuljum ghal perjodu ta' hames (5) snin mill-1 ta' Ottubru, 1992 u bil-ftehim li l-kirja tista' tiggedded wara li jispicca dan it-terminu. Illi inoltre permezz ta' dina l-iskrittura gie miftiehem bejn il-partijiet illi fil-kaz li l-kirja tiggedded, il-kera ghandha toghla skond l-indici tal-inflazzjoni ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern.

Illi s-somma reklamata fl-ammont ta' elf, sitt mija u sitta u disghin lira Maltin u erba' centezmi (Lm1,696.04), u cioe llum ekwivalenti ghal tlett elef, disa' mija u hamsin Euro u wiehed u sebghin centezmu (€3,950.71) tirrapprezenta l-awment tal-kera kkalkolat skond iz-zieda fl-indici tal-inflazzjoni ghas-snin 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004 u 2005, u cioe tlieta u disghin liri Maltin u tmienja u ghoxrin centezmu (Lm93.28),

ekwivalenti ghal mitejn u sbatax-il Euro u tmienja u ghoxrin centezmu (€217.28) ikkalkolati minn Lulju, 1998, mija u tmienja u sebghin liri Maltin u hamsa u tmenin centezmu (Lm178.85), ekwivalenti ghal erba' mija u sittax-il Euro u wiehed u sittin centezmu (€416.61) ghas-sena 1999, mitejn lira Maltin u hamsa u sebghin centezmu (Lm200.75), ekwivalenti ghal erba' mija u sebgha u sittin Euro u tnejn u sittin centezmu (€467.62) ghas-sena 2000, mitejn u disgha u ghoxrin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm229.50), ekwivalenti ghal hames mija u erbgha u tletin Euro u disgha u hamsin centezmu (€534.59) ghas-sena 2001, mitejn u wiehed u hamsin lira Maltin u tmienja u hamsin centezmu (Lm251.85), ekwivalenti ghal hames mija u sitta u tmenin Euro u hamsa u sittin centezmu (€586.65) ghas-sena 2002, mitejn u tnejn u sittin lira Maltin u tmenin centezmu (Lm262.80), ekwivalenti ghal sitt mija u tnax-il Euro u sittax-il centezmu (€612.16) ghas-sena 2003, mitejn u u tnejn u disghin lira Maltin (Lm292), ekwivalernti ghal sitt mija u tmenin Euro u tmintax-il centezmi (€680.18) ghas-sena 2004 u mija u sitta u tmenin lira Maltin u sitta u hamsin centezmu (Lm186.56), ekwivalenti ghal erba' mija u erbgha u tletin Euro u sebgha u hamsin centezmu (€434.57) kkalkolati sa' Lulju tas-sena 2005.

Illi l-konvenut gie interpellat diversi drabi biex ihallas dan l-ammont, izda baqa' inadempjenti hlief ghall-hlas ta' mitt lira Maltin (Lm100), u cioe' llum ekwivalenti ghal mitejn u tnejn u tletin Euro u erbgha u disghin centezmu (€232.94) li kien hallas dwar dan l-awment.

L-atturi ghalhekk talbu lit-Tribunal jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma bilancjali ta' elf, hames mija u sitta u disghin liri Maltin u erba' centezmi (Lm1,596.04), illum ekwivalenti ghal tlett elef, seba' mija u sbatax-il Euro u sebgha u sebghin centezmu (€3,717.77), dovuti, kif fuq

spjegat, liema somma ai fini ta' gurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal qed tigi ridotta ghas-somma ta' elf u hames mitt lira Maltin (Lm1,500), u cioe' llum ekwivalenti ghal tlett elef, erba' mija u erbgha u disghin Euro u sitt centezmi (€3,494.06), bl-imghaxijiet u bl-ispejjes inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-25 ta' Ottubru, 2005 u tal-15 ta' Mejju, 2006.

Ra r-risposta tal-konvenut li eccepixxa

i) l-inkompetenza tat-Tribunal *rationae materiae*, stante li din il-kwistjoni hi ta' kompetenza eskluzziva tal-Bord li Jirregola l-Kera u inoltre minghajr pregudizzju, il-klawsola fil-kuntratt li permezz taghha l-atturi qedghin jippretendu awment fil-kera hija nulla skond il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

ii) illi l-atturi dejjem accettaw il-kera minghajr riservi.

iii) Dejjem minghajr pregudizzju u ghas-sueccepit, hemm lok ghall-preskrizzjoni kwinkwennali.

iv) Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-ammont mitlubin fit-talba jehtieg li jigu verifikati.

B'sentenza preliminarja fuq l-ewwel eccezzjoni datata 12 ta' Lulju, 2007 , it-Tribunal cahad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u ordna l-prosegwiment tal-kawza, b'riserva ghal-ispejjes ma' dan il-gudizzju.

Ra x-xhieda tal-attur li spjega li fl-1992, kien ghamel skrittura ta' kirja mal-konvenut li kien kera post minghandu u li kien ser juza bhala banka tal-lottu.

Jikkonferma li hu kellu qbil mal-konvenut li jekk kemm-il darba ma kienx juza dan il-post kif kien ried, kellu d-dritt li jissulloka.

Sar jaf wara hafna zmien, li l-konvenut kien kera l-post li certu Mr. Dazwani u li kien ha circa elf lira Maltin (Lm1,000), ekwivalenti ghal elfejn, tlett mija u disgha u ghoxrin Euro u sebgha u tletin centezmu (€2,329.37) bhala rigal, izda ma kienx informa l-attur b’dan kollu.

Jikkonferma inoltre, li l-konvenut kien dejjem baqa’ jhallas il-kera regolarment, izda skond klawsola 4 tal-iskrittura, kien gie miftiehem li l-kera kellha tizdied skond l-indici tal-inflazzjoni. Huwa kien kiteb lill-konvenut sabiex ihallas dan l-awment.

Ighid ukoll illi susswegwentment sar jaf li Mr. Dazwani ukoll kien ittermina l-kirja, u l-konvenut kien rega’ ssulloka lil certu Savasta. L-attur jikkonferma li ta’ din is-sullokazzjoni, il-konvenut kien ircieva erba’ mitt lira Maltin (Lm400), u cioe’ llum ekwivalenti ghal disa’ mija u wiehed u tletin Euro u hamsa u sebghin centezmu (€931.75).

L-attur jikkonferma li hu qatt ma kien gie nfurmat mill-konvenut dwar dawn is-sullokazzjonjiet.

L-attur jispjega ukoll illi l-konvenut ma kienx qaleb il-*meters* fuqu u ghalhekk l-attur kien ircieva kont ta’ mitejn u dsatax-il lira Maltin (Lm219), u cioe’ ekwivalenti ghal hames mija u ghaxar Euro u tlettax-il centezmu (€510.13).

Wara saret sullokazzjoni lil certu Bartolo, li ghadu hemm sa’ llum.

Peress li l-kera, li baqa’ dejjem ihallas il-konvenut, kienet biss ta’ zewg liri Maltin (Lm2), ekwivalenti ghal erba’ liri Maltin u sitta u sittin centezmu (€4.66), l-attur jispjega li hu kien qed jaccettaha

din il-kera taht protest ghaliex ma kienitx tinkludi l-gholi tal-indici tal-inflazzjoni. Dan kollu kien ghall-habta tal-bidu tas-sena 2003 sa’ Gunju, 2003.

Jikkonferma li minkejja li kien baghat ittra lill-Avukat, dan qatt ma kien irrispondih.

Jikkonferma li l-konvenut kien dejjem hallas bir-rata ta’ zewg liri Maltin (Lm2), ekwivalenti ghal erba’ liri u sitta u sittin centezmi (€4.66) kuljum u dejjem accetta l-kera u li l-konvenut dejjem hallas.

Ra x-xhieda ta’ Alfred Zammit li jispjega li hu dejjem kien hallas lill-attur u generalment dejjem hallas b’cekk. Jekk kien hemm, kien hemm cekk wiehed biss li ma ssarrafx.

Jispjega ukoll li kien hemm xi zmien meta l-attur ma kienx qed isarraf ic-cekkijiet u ma kienx jibghatlu ircevuti, meta qabel jekk ma kienx jibghatom kien icempillu u kien jibghathom.

Jispjega ukoll illi kien issulloka dan il-post diversi drabi, izda dejjem hallas il-kera regolarment anke meta ma kienux ihallsu l-kera.

Ighid li hu ma xtaqx izomm il-post aktar u kien ghalhekk li imbaghad biex heles minnu kien ghamel kuntratt ta’ assenjazzjoni mal-inkwilin li kien qed jissulloka u dan fil-presenza tal-avukat tieghu.

Il-konvenut ikompli jghid li kellu l-kuntratt mal-attur fl-1992 u f’dak iz-zmien l-ewwel kirja kellha ddum hames (5) snin u wara din l-iskadenza, l-attur kien kitiblu sabiex ihallas l-gholi tal-hajja fuq il-kera u wara li kien ha parir minghand avukat u peress li kien f’trattativi sabiex jaghti l-post lura kien iddecieda li jhallas mitt lira Maltin (Lm100), ekwivalenti ghal mitejn u tnejn u tletin Euro u erbgha u disghin centezmu (€232.94), izda kien kiteb lill-attur u kien infurmah li dina kienet l-ahhar

darba li kien ser ihallas. Jikkonferma li kien hallas dan l-ammont *ex gratia*.

Ikkunsidra

Illi l-konvenut eccepixxa l-preskrizzjoni kwinkwennali, pero' fl-ebda mument ma ngabu provi in sostenn ta' din l-eccezzjoni preliminari u lanqas ma giet ikkunsidrata bhala eccezzjoni fit-trattazzjoni rispettiva.

Ghalhekk, din l-eccezzjoni qed tigi respinta bl-ispejjes relattivi a kariku tal-konvenut.

Illi, in kwantu l-eccezzjonjiet fuq il-mertu, il-konvenut qed jikkontendi li l-kuntratt li jikkontempla l-awment tal-kera huwa null skond il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-konvenut qed jippretendi li minkejja li gie ffirmat ftehim li jikkontempla awment fil-kera dan huwa null u bla ebda effett. Fil-fehma tieghu l-Artikolu 15 (1) tal-Kap. 69 jistipula li l-pattijiet jew kundizzjonijiet li jeskludu lill-kerrej mill-beneficcji moghtija minn dina l-Ordinanza, sew jekk dawn il-pattijiet ikunu gew miftiehma qabel ma' din l-Ordinanza bdiet isehh, huma nulli u minghajr effett.

Il-konvenut kien konsapevoli li qed jiffirma ftehim li fih kien hemm ikontemplat li jekk kemm-il darba kien ser jiggedded il-kera kien ser ikun hemm awment. Dan kollu jirrizulta mill-ftehim originali u ghaldaqstant dak il-ftehim huwa wiehed validu. L-Artikolu 992 tal-Kodici Civili jikkontempla li kuntratt ghandu sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluh u ghaldaqstant ladarba l-konvenut accetta l-kundizzjoni tal-awment tal-kera meta ffirma l-ftehim tal-25 ta' Settembru, 1992, ghandu l-obbligu li jhallas il-kera kif awmentata skond il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni originali. Wara kollox din kienet kirja kummercjali.

Il-Qrati, f'diversi okkazzjonijiet enuncjaw ruhhom fuq dan il-punt – **El Dara Ltd. vs Emmanuel Galea (Citaz. Nru. 1150/96 - 06.07.2001) u Alfred J. Baldacchino noe vs Frank Debono (Citaz. Nru. 297/94 - 08.06.1998**) fejn il-Qorti tat is-segwenti interpretazzjoni meta l-kerrej ma ottemperax ruhu mal-ftehim li kellu –

"….ghandu jkun car li sakemm il-kuntratt li bis-sahha tieghu l-appellant gawda u ghadu jgawdi l-kirja tal-fond ma jigix gudizzjarjament u b'success impunjat, dan jibqa' jorbot fuq il-partijiet u hu ghalihom ligi."

Fis-sentenza **Giuliano Sciberras vs Carmelo Calleja (Citaz. Nru. 2051/96 App. 19/05/2000**) gie enunciat illi "….***l-Artikolu 15 (1) tal-Kap. 69 ma jipprojbix lill-kerrej jaccetta li l-kera toghla u li kwindi jista' ukoll isir mill-ewwel ftehim dwar il-kera oghla."***

Ghaldaqstant, gialadarba kien hemm ftehim bejn il-partijiet li jikkontempla kif ghandha tithallas il-kera, dak il-ftehim, anke jekk kemm-il darba jiggedded, jiggedded fuq l-istess pattijiet u kundizzjonjiet u dak l-istess ftehim, la darba jibqa' legali u vinkolanti.

Anki din l-ecezzjoni ghalhekk qed tigi respinta.

Dwar l-eccezzjoni li l-atturi accettaw il-kera minghajr riservi. Hemm xi diskrepanzi fis-sens li l-konvenut xehed li kien hemm xi cekk li ma ssarafx. L-attur jikkonferma li l-konvenut dejjem hallas il-kera u minn naha tieghu hu dejjem accettaha, hlief ghall-awment li ghalih kien jipprotesta. Kien hemm talba ghal dan l-awment, izda l-konvenut ammetta li kien hallas biss mitt lira Maltin (Lm100), u cioe' llum ekwivalenti ghal mitejn u tnejn u tletin Euro u erbgha u disghin

centezmu (€232.94), u dan ghas-saldu tal-pretensjoni tal-hlas tal-awment.

Hawnhekk, it-Tribunal ma jistax jaccetta t-tezi tal-konvenut ghaliex kien konsapevoli tal-ftehim li kien dahal fih u kien ghalhekk ben konxju tal-kundizzjonijiet tal-kirja tieghu, anke jekk kemm-il darba kien igedded il-kera. Ftehim jibqa' ftehim u fl-ebda hin ma jitbiddel diment li ma kienx hemm kontestazzjoni fuq l-ezistenza tieghu.

Il-fatt per se li kien hemm accettazzjoni tal-kera, ma jfissirx li kien hemm eskluzzjoni tal-klawsola tal-awment, anzi mill-banda l-ohra, kien hemm kundizzjoni li baqghet vigenti u fil-fatt, kien hemm talba *ad hoc* da parti tal-attur ghal hlas tal-awment u dak li accetta, accettah *under protest*.

Din l-eccezzjoni ghalhekk m'hix sostnuta.

Fl-ahharnett, il-konvenut eccepixxa illi l-ammonti mitluba bhala awment ma gewx verifikati. Fil-provi tieghu, il-konvenut qatt ma gab provi li jikkontradixxu ir-rati allegati mill-atturi li m'hemmx raguni ghala ghandhom jigi ddubitati. Dan oltre il-fatt li t-Tribunal huwa soddisfatt bil-prova tal-attur. It-Tribunal ghalhekk ihoss li m'ghandux jakkolji din l-eccezzjoni.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet tal-atturi, bl-ispejjes kontra l-konvenut, inkluzi dawk tas-sentenza preliminari datata 12 ta' Lulju, 2007."

Il-konvenut appella minn dawn iz-zewg sentenzi tat-Tribunal bl-aggravji li jsegwu:-

1. Fil-konfront tas-sentenza tat-12 ta' Lulju, 2007 huwa jobbjetta illi la l-kirja *de quo* kienet regolata bil-Kapitolu 69, it-tribunal kompetenti biex jisma' u jiddeciedi t-talba kellu jkun il-Bord li Jirregola l-Kera;

2. Fil-kontestazzjoni tas-sentenza tas-16 ta' Marzu, 2009 huwa jissottometti dawn l-ilmenti:-

(a) il-klawsola 4 ta' l-iskrittura ta' ftehim tal-25 ta' Settembru, 1992 hi nulla u bla effett stante li tmur kontra d-dispost ta' l-Artikolu 15 (1) tal-Kapitolu 69;

(b) una volta s-sid baqa' jaccetta l-kera kif imhallas bir-rata stabbilita fl-iskrittura hu gie li accetta l-ammont ta' kera lilu mhallas u ma setax, wara li ntemmet il-kirja, jitlob id-differenza;

(c) kwantu ghall-preskrizzjoni gjaladarba hu ssollevaha ma kellu ghalfejn jaghmel xejn izjed u kien jispetta lill-atturi li jressqu l-provi illi tali preskrizzjoni giet interrotta;

(d) f'kull kaz, l-ammont mitlub huwa zbaljat ghaliex se mai l-atturi kienu intitolati ghall-awment ta' darba wara d-dekors tal-perijodu originali ta' hames snin u, mhux ukoll, awment ta' kull sena;

Il-principju generali li ghandu jirregola l-materja tal-kompetenza hu dak li l-gurisdizzjoni tat-Tribunal adit kienet tiddependi mill-att promotur u dik tat-talba u tal-premessi ghaliha. Fil-kaz in ezami l-atturi talbu l-kundanna tal-konvenut ghall-hlas tas-somma bilancjali li huma jippretendu bhala dovuta lilhom skond l-iskrittura lokatizja tal-25 ta' Settembru, 1992; ghall-precizazzjoni, l-awment tal-kera kif appattwit fi klawsola 4 ta' din l-iskrittura;

Premess dan, kif saput, fl-istat tal-ligijiet prezenti, il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera hi dik li tinzel mill-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69), l-"Ordinanza li Trazzan il-Kera fuq id-Djar" (Kapitolu 116) u, ghal certi sitwazzjonijiet, mill-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158). *Inter alia*, dan il-Bord hu hekk kompetenti (i) li jistabilixxi l-kera xieraq ta' djar (Artikolu 5 tal-Kapitolu 116), (ii) li jaghti permess lis-sid jgholli l-kera jew jaghmel kondizzjonijiet godda f'certi cirkostanzi (Artikolu 14 tal-Kapitolu 69 u Artikolu 10 tal-Kapitolu 158), u (iii) li jawtorizza lis-sid jirriprendi f'certi

kontingenzi t-tehid lura tal-pussess tal-fond (Artikolu 8, Kapitolu 69 u Artikolu 5 tal-Kapitolu 158);

Issa huwa veru illi tezisti gurisprudenza, pjuttost pacifika, li kienet issostni, fuq il-bazi ta' l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 u dik tal-konsiderazzjoni illi l-kerrej ma jistax jigi privat mill-vantaggi li taghtih l-Ordinanza, illi mhux permess gholi ta' kera minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Ara, fost ohrajn, "**Neg. Guido Abela *proprio et nomine* -vs- Neg. Giuseppe Farrugia *nomine***", Appell Kummercjali, 5 ta' April, 1937 u "**Nazzareno Cassar -vs- Paolo Vella**", Prim' Awla, Qorti Civili, 25 ta' Marzu, 1938 konfermata in sede Appell fis-16 ta' Mejju, 1938. Aktar recentement, pero`, u dan ukoll bi twegiba ghall-aggravju sollevat dwar in-nullita` tal-klawsola 4 tal-ftehim ta' kera, il-Qrati taghna, fil-kaz ta' lokazzjoni ta' fondi kummercjali, kif hekk si tratta wkoll fil-kaz prezenti (ara klawsola 2 ta' l-iskrittura ta' ftehim, fol. 2), irritenew illi l-kerrej jista' jaccetta l-gholi tal-kera jew li jsiru kondizzjonijiet godda proposti mis-sid u jista', allura wkoll, isir mill-ewwel ftehim dwar il-kera ghola jew il-kondizzjonijiet godda billi l-ligi ma tipprojbix lill-kerrej li jaghmel tali ftehim, u, anzi tikkontemplah. L-istipiti li tat lok ghal din l-interpretazzjoni taghmilha s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, sede Kummercjali, tat-18 ta' Novembru, 1985 in re: "**John Debrincat -vs- John A. Borg *et***". Dan it-taghlim kompla jigi ezegwit f'bosta decizjonijiet posterjuri, bhal dawk fl-ismijiet "**Carmelo Stivala -vs- Rattan Mohnani**", Appell, 29 ta' Otturbu, 1999 u "**Giuliano Sciberras -vs- Carmelo Calleja**", Appell, 19 ta' Mejju, 2000 u li, incidentalment, fiha l-Imhallef sedenti kien jippatrocina lir-rikorrenti, sid il-fond;

Jista' mbaghad ghall-fattispeci in ezami jinghad, b'ripetizzjoni ta' l-osservazzjoni ta' l-istess Qorti ta' l-Appell, sede Inferjuri, tat-28 ta' Dicembru, 2001 in re: "**Palmar Limited -vs- Victor Ciantar**", illi "l-varjazzjoni tal-kera giet stabbilita u miftehma fil-bidunett tal-kirja. Id-drittijiet kemm ta' l-inkwilin li jaghmel uzu mit-tieni perijodu prestabbilit tal-ftehim u tas-sid li jesigi korrispettiv fil-forma ta' awment fil-kera kienu kondizzjonijiet miftehma *ex tunc*,

u bl-ebda mod ma kienu rizultat ta' xi ftehim li sar bejn il-lokatur u l-inkwilin fil-kors tal-kirja originali";

Jikkonsegwi minn dan kollu maghdud illi kull zieda fil-kera ma tridx tkun bilfors, u dejjem, iffissata mill-Bord ghaliex, minn dak manifest, hu possibbli li fil-kaz ta' kirja ta' fond kummercjali dik iz-zieda tkun mill-kontraenti espressament stipulata fil-ftehim ta' bejniethom, u allura hu mistenni li l-istess kontraenti joqghodu ghalih. Li jfisser, b'konsegwenza, illi l-kwestjoni li temani mill-istess ftehim, u dik ta' l-interpretazzjoni u r-rizoluzzjoni taghha, tibqa' ta' kompetenza tat-tribunali ordinarji. "Dan ghal motiv illi, kif abbondantement, spjegat, sid il-fond ma kellux ghalfejn jirrikorri lil Bord ghall-fissazzjoni ta' l-awment, gja precedentement negozjat u formanti parti integrali minn dik il-ligi *inter partes* li jipprevedi l-Artikolu 922 (1) tal-Kapitolu 16". (Ara "**El Dara Limited -vs- Emmanuel Galea**", Prim' Awla, Qorti Civili, 20 ta' Gunju, 2007.) Dan igib li l-aggravju dwar il-kompetenza ma huwiex sostenibbli u qed jigi respint;

L-appellanti jobbjetta wkoll illi t-tribunal ma rragunax sewwa fejn iddetermina illi l-accettazzjoni tal-hlasijiet tal-kera ma kienetx ittellef lill-atturi mill-applikazzjoni tal-klawsola ta' l-awment. Huwa, anzi, jikkontendi illi gjaladarba l-atturi accettaw ic-*cheques* u sarrfuhom ma setghux, imbaghad, wara li ntemmet il-kirja, jitolbu l-pagament tad-differenza rispekkjanti z-zieda pattwita fir-rata tal-kera. Ta' min jirrileva qabel xejn illi fuq domanda lilu posta in kontro-ezami l-attur wiegeb illi "il-kera dejjem accettajtu pero` dejjem *on protest* minhabba li ma kienx qed jinkludi l-*cost of living increase*." (fol. 23);

Skond il-gurisprudenza meta l-kera jigi ricevut "*under protest*" jew bla pregudizzju, dan ma jippregudikax it-talba ta' dak is-sid ghall-hlasijiet ulterjuri lilu spettanti taht il-ftehim. Biex ikun xort' ohra irid jirrizulta minn xi att jew kondotta tieghu illi hu kien qieghed, jekk mhux espressament, tacitament, qed jirrinunzja ghal dak id-dritt

tieghu. Dan ukoll ghaliex, kif enuncjat, “rinunzja tacita ghandha tigi interpretata tant restrittivament illi mill-fatti li minnhom dik ir-rinunzja trid tigi dezunta ma tkunx tista' tingibed kongettura ohra hlief il-propozitu evidenti tar-rinunzja”. Ara “**Michele Tabone *et* -vs- Emmanuele Sammut *nomine***”, 10 ta' Ottubru, 1950 u “**Carmela Caruana -vs- John Caruana**”, 14 ta' Dicembru, 1959, it-tnejn decizi mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili. Dan hawnhekk ma jidherx li hu l-kaz u r-ricezzjoni tal-kera mill-atturi, meta kienu jezistu dawk il-fatti, ma ggibx, ragonevolment, li kien hemm rinunzja mill-atturi ghat-talba relattiva. Anke dan l-aggravju qed jitqies konsegwentement infondat;

Fuq il-punt tal-preskrizzjoni l-appellanti imbaghad b'mod assolut m'ghandux ragun. Huwa veru illi hu ssolleva bir-raba' eccezzjoni tieghu l-preskrizzjoni kwinkwennali izda, u indipendentement mir-raguni esposta mit-Tribunal, li, del resto, lanqas ma hi guridikament korretta, huwa naqas imbaghad milli jispecifika u jitipizza x-xorta tal-preskrizzjoni minnu opposta, kif hekk irid l-Artikolu 2111 tal-Kodici Civili. Ara, ukoll, in materja l-konsiderazzjonijiet zvolti mill-Qorti ta' l-Appell, sede kummercjali, fid-decizjoni tal-21 ta' Marzu, 1977 fl-ismijiet “**Joseph Grech -vs- Emmanuel Camilleri *et***”;

Dan premess, fuq il-fehma ta' din il-Qorti mill-interpretazzjoni li tati lill-klawsola 4 ta' l-iskrittura ta' ftehim l-intenzjoni tal-kontraenti jidher li kienet dik illi, dekors il-perijodu originali ta' hames snin mill-1 ta' Ottubru, 1992, il-kera kellu joghla skond l-indici ta' l-inflazzjoni. Dan ghal darba wahda b'effett mill-1 ta' Ottubru, 1997 u mhux ukoll b'awmenti ohra skond dan il-kriterju fis-snin successivi. Il-kuntratt ta' ftehim dan ma jghidux u ma kellux allura jigi assunt diversament. In effetti, kif anke jitrapela mill-ittra tad-19 ta' Settembru, 2003 (fol. 31) sottomessa lill-attur mill-konsulent legali tieghu stess, ukoll dan kellu dubju serju dwar jekk l-ammont prospettat bil-ftehim kienx ta' kull sena, o meno. Meta tali hi l-interpretazzjoni awtentika li tinzel mill-ftehim, b'applikazzjoni tar-rata ta' inflazzjoni kif kienet fl-1 ta' Ottubru, 1997 iz-zieda kalkolabbli fir-rata ta'

kera kellha tkun Lm2.386896 kuljum. Ghal perijodu bejn l-1 ta’ Ottubru, 1997 u t-30 ta’ Settembru, 2005 – perijodu dan li ghalih l-atturi talbu l-hlas – l-ammont globali jekwivali ghal Lm1129.76 ossija €2631.63. Minn din is-somma trid tonqos €232.94 billi hu accettat illi l-konvenut hallas l-ammont ta’ Lm100 in linea ta’ zieda fil-kera. Isegwi li s-somma li l-konvenut hu tenut ihallas hi €2398.69 u mhux ukoll ic-cifra mitluba fl-Avviz tat-Talba akkolta mit-Tribunal. Hu f’dan is-sens, u bl-akkoljiment ta’ l-aggravju sottopost f’dan il-kuntest, li s-sentenza ser tigi varjata.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qed tilqa’ limitatament l-aggravju lilha devolut in mertu ghall-kwantum tas-somma kanonizzata mit-Tribunal billi tvarja s-sentenza appellata b’hekk tirreduci l-ammont dovut lill-atturi mill-konvenut ghas-somma ta’ elfejn tliet mija u tmienja u disghin euro, disgha u sittin centezmu (€2398.69), bl-imghaxijiet mid-data tan-notifika ta’ l-Avviz (24 ta’ Jannar, 2007), b’dan li l-ispejjez taz-zewg istanzi jitbatew kwantu ghal erba’ kwinti (4/5) mill-konvenut appellanti u kwinta parti (1/5) mill-atturi appellati. Mill-kumplament iz-zewg sentenzi appellati qed jigu kkonfermati.

< Sentenza Finali >

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