MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-21 ta' Ottubru, 2010

Appell Civili Numru. 1150/1996/3

El Dara Limited
versus
Emmanuel Galea

1. Din is-sentenza hija dwar talba tal-konvenut Emmanuel Galea [“il-konvenut”] magħmula b’rikors tat-30 ta’ Ottubru 2009 għas-smigħ mill-ġdid tal-kawża wara li titħassar is-sentenza mogħtija minn din il-qorti fit-18 ta’ Settembru 2009 [“is-sentenza attakkata”] għar-raġuni illi s-sentenza attakkata applikat il-liġi ħażina, biha ngħata aktar minn dak li ntalab u fiha disposizzjonijiet kontra xulxin (art. 811(*e*), (*g*) u (*i*) tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili).

2. Il-fatti relevanti seħħew hekk: b'kitba tad-19 ta' Lulju 1990 is-soċjetà attriċi *El Dara Limited* ["is-soċjetà attriċi"] kienet kriet lill-konvenut fond kummerċjali f'tas-Sliema bil-patt fost oħrajn illi f'każ ta' tiġdid tal-kirja wara l-31 ta' Diċembru 1995 il-kera kellu jogħla bi tlieta fil-mija (3%) kull sena mill-1 ta' Jannar 1996 'il quddiem. Patt ieħor igħid illi l-konvenut kellu jagħmel assikurazzjoni kontra n-nar u perikli oħra.

3. Mill-1 ta' Jannar 1996, iżda, il-konvenut ma riedx iħallas il-kera miżjud, u s-soċjetà attriċi tgħid ukoll illi naqas milli jagħmel assikurazzjoni fuq il-fond. Għalhekk fetħet il-kawża biex titlob (i) illi l-konvenut jiġi kundannat iħallas il-kera miżjud tal-iskadenzi tal-kera li għalqu, u (ii) jagħmel l-assikurazzjoni kif irid il-ftehim.

4. Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet: (i) illi l-kera li kellu jitħallas skond il-liġi dejjem tħallas fil-waqt b'ċedola ta' depożitu; u (ii) illi dejjem kien hemm fis-seħħ polza ta' assikurazzjoni fuq il-fond. Aktar 'il quddiem il-konvenut kompla ressaq dawn l-eċċezzjonijiet ulterjuri: (iii) illi l-Prim'Awla ma hijix kompetenti biex tisma' u taqta' l-kawża billi l-kirja "qiegħda fi stadju ta' rilokazzjoni"; u (iv) illi l-kera miżjud ma għandux jitħallas għax mhux "regolat" mill-Bord li Jirregola l-Kera, li huwa l-awtorità kompetenti biex "tirregola awment ta' kera fil-perijodu ta' rilokazzjoni".

5. B'sentenza mogħtija fl-20 ta' Ġunju 2007 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, wara li ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut u ma qisitx it-tieni talba tas-soċjetà attriċi (għax l-istess attriċi ma baqgħetx tinsisti dwarha), laqgħet it-talba għall-ħlas tal-kera miżjud.

6. Il-konvenut appella minn din is-sentenza. L-aggravju tiegħu kien illi sid il-kera ma jistax, mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, igħolli l-kera bħala kondizzjoni biex iġedded il-kirja. Bis-sentenza appellata din il-qorti ċaħdet l-appell u wettqet f'kollox is-sentenza appellata. Il-qorti immotivat hekk id-deċiżjoni tagħha:

Trattat l-aggravju tal-konvenut, din il-qorti tirritjeni li l-istess hu infondat. L-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta), invokat mill-appellant, jipprojbixxi li, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, sid il-kera "jgħolli l-kera" mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Dak l-artikolu, u dik il-liġi, ma

tipprojbixxix lill-partijiet li jiftiehmu, minn qabel, kif għandha tiżdied il-kera tul il-kors tal-lokazzjoni. F’dan il-każ, il-partijiet ftiehmu fuq l-iskrittura ta’ lokazzjoni kif tawmenta l-kera tul iż-żmien li l-kirja iddum fis-seħħ. Ladarba il-kirja għadha fis-seħħ, dak l-artikolu ma japplikax, u sid il-kera f’dan il-każ mhux qed jitlob li jgħolli l-kera, iżda li jidħol fis-seħħ il-ftehim li fuqu qablu l-partijiet dwar awment fil-kera.

Kif ingħad, il-Kap. 69 ma jiddikjarax null ftehim dwar kif għandha tiżdied il-kera tul il-ħajja tal-lokazzjoni. Ftehim simili, min-naħa l-oħra, hu projbit bl-Ordinanza li Trażżan il-Kera Fuq id-Djar (Kap. 116), li, però, japplika għad-djar, u mhux għall-fondi kummerċjali. Dik l-Ordinanza, fil-fatt, tiddefinixxi “dar” bħala li tfisser:

“… … … bini, sehem minn bini mikri għalih, jew kamra mikrija għaliha, li jkunu mikrija l-aktar bħala dar jew imkien fejn wieħed joqgħod u tfisser ukoll art imdaħħla mal-lok mikri, iżda ma tfissirx bini, sehem minn bini jew kamra meta dawn ikunu mqabblin flimkien ma’ raba’.”

Kien b’applikazzjoni ta’ dawn iż-żewġ ordinanzi li l-qrati tagħna ddeċidew li, f’każ ta’ fond kummerċjali, mhux biss l-ewwel kirja mhux soġġetta għall-kontroll tal-liġijiet speċjali, iżda hu wkoll permess li fil-ftehim ta’ lokazzjoni l-partijiet jiftiehmu aprioristikament għall-awment fil-kera sakemm iddum fis-seħħ il-kirja. … Għalhekk, meta l-partijiet, fil-ftehim lokatizzju, *trattandosi* ta’ fond mhux residenzjali, jistabilixxu awment tal-kera minn żmien għal żmien, dak il-ftehim hu validu u jorbot lill-partijiet … Il-kliem “ma jistax jgħolli l-kera jew jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord” għandu jittieħed *quid unum* biex jirregola dak illi s-sid seta’ jew ma setax jagħmel wara li jiskadi t-terminu tal-kirja oriġinali. Ma jirreferix għal dak li kien miftiehem minn qabel, *cioè* għal dawk il-kondizzjonijiet li l-partijiet ftiehmu li kellhom jirregolaw il-ftehim ta’ lokazzjoni. Is-sid ma jistax allura jgħolli l-kera miftiehma meta jiskadi dak it-terminu, però l-inkwilin għandu jirrispetta l-kera kif stipulat oriġinarjament bejnu u sid il-kera, inklużi l-awmenti prospettati fil-bidu tal-kirja.

Għal kull buon fini jingħad li, għalkemm il-konvenut appellant ma ressaqx aggravji fir-rikors tal-appell tiegħu dwar il-kompetenza tal-qrati ordinarji li jistħarrġu din il-

kawża, u lanqas dwar is-suppost "perpetwità" tal-kirja (dan l-aħħar punt, fil-fatt, lanqas biss sar aċċenn għalih fin-noti tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut), ladarba ġew trattati oralment fl-udjenza tat-23 ta' Ġunju, 2009, quddiem din il-qorti, għalkemm brevement, din il-qorti tħoss li għandha tirrimarka li hi taqbel mal-ewwel qorti fejn ċaħdet l-eċċezzjoni ta' inkompetenza sollevata mill-konvenut, fis-sens li għat-talba kif magħmula (intiża għall-ħlas ta' skadenzi ta' kera), hija kompetenti l-qorti ordinarja, u mhux il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan il-Bord għandu kompetenza limitata, u mhux kull meta li jkun il-każ ta' interpretazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera, allura dawn il-qrati ma' jkollhomx aktar kompetenza. Sakemm il-materja ma tirrinkwadrax ruħha fil-poteri tal-Bord, huma l-qrati ordinarji li jridu jinterpretaw u jiddeterminaw l-applikazzjoni *o meno* tal-liġijiet speċjali tal-kera …

Għar-rigward tas-sottommissjoni dwar il-"perpetwità" tal-kirja, ma jirriżultax li l-kirja jew partijiet minnha ġew attakkati b'nullità minħabba din iċ-ċirkostanza. F'kull każ ma jistax jingħad li l-iskrittura f'dan il-każ tikkontempla lokazzjoni ta' terminu in perpetwu; l-iskrittura tgħid li dment li l-kirja tibqa' fis-seħħ, il-kera tiżdied bi 3% kull sena u għalkemm ma ġiex stabbilit terminu preċiż ta' kemm il-kirja kellha ddum fis-seħħ, dan it-terminu tħalla li jiġi regolat bil-liġijiet tal-pajjiż, u ftehim li jikkontempla kirja li tiġi mġedda kif u skond ma tippermetti l-liġi ma titqiesx kirja b'terminu lokatizju in perpetwu … Fuq din l-iskrittura, il-partijiet ftiehmu li jekk l-inkwilin ikun intitolat għal tiġdid tal-kirja u jipprevalixxi ruħu minn dan id-dritt, allura l-kera tiżdied kif stabbilit u, *trattandosi* ta' fond kummerċjali, ftehim simili, kif intwera, mhux vjetat mil-liġi.

Dwar l-aħħar punt sollevat mill-appellant li parti mill-kera mitluba ġiet żbankata mid-depożiti li kien għamel il-konvenut, hu minnu li s-soċjetà attriċi tammetti li "l-proċeduri għall-iżbank ġew effetwati", però, ma ġiex indikat l-ammont żbankat, jekk ġewx imnaqqsa xi spejjeż, u x'inhu l-bilanċ li għad fadal x'jitħallas. Din il-qorti, għalhekk, sejra tikkonferma s-sentenza tal-ewwel qorti, b'dan li, fil-ħlas, għandu jittieħed in konsiderazzjoni l-flus żbankati …

7. B'rikors tat-30 ta' Ottubru 2009 il-konvenut talab illi l-appell jinstema' mill-ġdid, wara li titħassar is-sentenza attakkata, għar-raġunijiet li sejrin jissemmew:

Għax is-sentenza attakkata applikat il-liġi ħażin

8. Il-konvenut qiegħed igħid illi s-sentenza attakkata applikat il-liġi ħażin. Fisser hekk dan l-aggravju tiegħu:

… il-qorti fl-applikazjoni tal-Kap. 69 fil-kaz in kwistjoni qalet illi dan il-Kap. 69 ma jiddikjarax null ftehim dwar kif għandha tiżdied il kera tul il-ħajja tal-lokazjoni u imbagħad għaddiet biex ikkwotat l-Ordininaza li Trażżan il Kera Fuq id-Djar (Kap. 116) u ikkwotat dak li tipprovdi din l-Ordinanza dwar id-definizzjoni ta' "dar" biex imbagħad ikkonkludiet illi "b'applikazjoni ta' dawn iż-żewġ Ordinanzi li l-qrati tagħna iddeċidew li f'każ ta' fond kummerċjali mhux biss l-ewwel kirja mhux soġġetta għal kontroll tal-liġijiet speċjali iżda hu wkoll permess li fil-ftehim ta' lokazzjoni l-partijiet jiftiehmu aprioristikament għal awment fil-kera sakemm iddum fis-seħħ il-kirja".

Illi huwa evidenti illi l-applikazzjoni tal-Kap. 116 huwa irrelevanti għall-kaz in eżami peress li huwa l-Kap. 69 li jirregola l-lokazjoni ta' fond kummercjali oġġett ta' din il-kawża.

Konsegwentement meta l-qorti iddikjarat illi fil-każ in eżami kienet bl-applikazzjoni taż-żewġ ordinanzi li l-qrati iddeterminaw il-kwistjoni involuta f'dan il-każ dwar il-lokazzjoni ta' fond kummerċjali ġiet li applikat ħażin il-liġi in materja.

Huwa ghalhekk applikazzjoni ħażina tal-liġi li l-Kap. 69 flimkien mal-Kap. 116 jiddeterminaw il-kwistjoni, meta fil-fatt għandu jiġi applikat biss il-Kap. 69.

9. Huwa wisq evidenti, fil-fehma ta' din il-qorti, illi dan l-argument tal-konvenut huwa fieragħ għall-aħħar. Il-qorti ma applikatx l-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar ["Kap. 116"] għall-każ tallum; anzi, li qalet hu li l-Kap. 116 ma japplikax għall-każ tallum u, għal dik ir-raġuni, il-projbizzjoni li jiżdied il-kera jekk mhux bl-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera – projbizzjoni msejsa fuq id-disposizzjoniijiet tal-Kap. 116 – ukoll ma tapplikax għall-każ tallum. L-argumant tal-qorti kien ovvjament wieħed *a contrario sensu*.

Għax bis-sentenza attakkata ngħata iżjed minn dak li ntalab.

10. Fit-tieni aggravju tiegħu l-konvenut qiegħed igħid illi bis-sentenza attakkata ngħata aktar minn dak li ntalab. Dan l-aggravju fissru hekk:
… irriżulta mill-provi illi fiċ-ċitazzjoni s-soċjetà attriċi talbet il-ħlas tas-somma totali ta' Lm 1,315.82 għaż-żewġ skadenzi ta' kera li għalqu bil-quddiem fl-1 ta' Jannar 1996 u l-1 ta' April 1996.
Illi irriżulta mil-provi kif konfermat kemm mill-verbal fil-proċess kif ikoll bis-sentenza tal-25 ta' Settembru 2006 illi 1-esponent kien ħallas l-ammont mhux kontestat.
Infatti dik il-Qorti [tal-Appell] qalet espressament illi "Il-konvenut ħallas l-ammont mhux kontestat mitlub mis-soċjetà attriċi u li l-ammont li kien kontestat kien biss tmienja u tletin Lira u tnejn u tletin ċenteżmu Lm38.32) u mhux is-somma ta' elf, tliet mija u ħmistax-il Lira Maltin u tnejn u tmenin centesimu (Lm 1315.82) kif iddeċidiet l-ewwel qorti".
Illi *nonostante* dan il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili bis-sentenza tagħha tal-20 ta' Ġunju 2007 ikkundannat lill-esponent iħallas is-somma intiera ta' Lm 1315.82.
Illi fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-18 ta' Settembru 2009 il-qorti iddeċidiet f'dan ir-rigward illi "tikkonferma fl-interezza tagħha s-sentenza tal-ewwel qorti b'dan li tordna [li] fl-esekuzzjoni tal-kundanna għall-ħlas għandha tittieħed in konsiderazzjoni s-somma ġà żbankata mis-soċjetà attriċi appellata".
Illi f'din il-kundanna ta' ħlas ma speċifikatx b'mod preċiż u konkret x'kien realment l-ammont dovut li jikkostitwixxi l-kundanna tal-ħlas b'mod li tista' tinħoloq konfużjoni u kontestazzjoni dwar l-ammont dovut fl-esekuzzjoni tal-imsemmija sentenza. F'din il-konfużjoni hemm il-periklu reali illi s-soċjetà attriċi titlob ammont iżjed min dak li hija intitolata għalih.

11. Qabel xejn għandu jingħad illi, ukoll li kieku s-sentenza attakkata tassew ikkundannat lill-konvenut iħallas "is-somma intiera", ma kinitx tkun qiegħda b'hekk tagħti "iżjed minn dak li ntalab" għax ma saret ebda nota ta' tnaqqis tat-talba. Fil-fatt, iżda, is-sentenza attakkata ma ordnatx il-ħlas tas-somma mitluba fiċ-ċitazzjoni: fil-waqt li ikkonfermat illi l-ammont li kellu jitħallas bħala kera kien daqs kemm talbet l-attriċi, ordnat ukoll illi "tittieħed in konsiderazzjoni s-somma ġà żbankata". Ma setgħetx tkun

aktar preċiża minn hekk għax l-istess konvenut – li fuqu kien l-oneru li jagħmel prova tal-ħlas – ma ressaqx prova preċiża ta' kemm kien preċiżament l-ammont żbankat.

12. Il-kalkolu matematiku meħtieġ biex "tittieħed in konsiderazzjoni s-somma ġà żbankata" huwa wieħed sempliċi u din il-qorti ma tarax kif tista' tinħoloq il-konfużjoni li qiegħed jibża' minnha l-konvenut. *Se mai*, jekk jinħoloq problema biex isir il-kalkolu, il-konvenut *imputet sibi¸* għax kien imissu ħa ħsieb jagħmel il-prova preċiża fil-waqt tal-ġbir tal-provi u mhux issa jippretendi li titħassar is-sentenza attakkata għal raġuni li ma taħsibx għaliha l-liġi li fuqha qiegħed jistriħ. Dan l-aggravju wkoll, fil-fehma tal-qorti, huwa wieħed fieragħ.

Għax is-sentenza attakkata fiha disposizzjonijiet kontra xulxin.

13. Fl-aħħarnett il-konvenut qiegħed igħid illi s-sentenza attakkata fiha disposizzjonijiet kontra xulxin, materja regolata bil-paragrafu (*i*) tal-art. 811 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, mhux il-paragrafu (*f*) imsemmi mill-konvenut. Qiegħed jara din il-kontradizzjoni f'żewġ episodji, u l-ewwel wieħed ifissru hekk:

… fuq dan il-punt … dwar l-inkompetenza tal-qrati ordinarji li jiddeċiedu dwar l-awment ta' kera fil-perijodu ta' rilokazjoni [il-qorti] qalet illi l-esponent ""fil kors tal-appell tiegħu ma baqax jinsisti fuq l-inkompetenza tal-Qrati ordinarji li jisimgħu dan il-każ".

Fil-fatt fir-rikors tal-appell issemmew diversi drabi dawk l-artikoli rilevanti fil-Kap. 69 li jirrigwardaw din il-materja.

Inoltre wara li l-qorti qalet li dan il-punt ma ġiex imressaq bħala wieħed mill-aggravji għaddiet biex eżaminat proprju dan l-aggravju u ħolqot fis-sentenza disposizzjonijiet kontra xulxin.

14. Qabel xejn għandu jingħad illi sentenza tista' titħassar taħt il-paragrafu (*i*) tal-art. 811 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jekk fiha "jkun hemm disposizzjonijiet kontra xulxin"; mhux biżżejjed għalhekk li jkun hemm argumenti, motivazzjonijiet jew raġunijiet kontra xulxin.

15. Din il-qorti ma tara ebda disposizzjoni kontra oħra fil-fatt illi fis-sentenza attakkata, wara li qalet li ma sarx appell mid-deċiżjoni fuq l-eċċezzjoni ta' inkompetenza, il-qorti għamlet osservazzjonijiet *obiter* u "għal kull buon fini"

dwar il-kompetenza. Dawk l-osservazzjonijiet ma humiex "disposizzjoni" kif tiftehem dik il-kelma fl-art. 811(*i*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili u, f'kull każ, lanqas ma huma kontra xulxin.

16. Il-konvenut ikompli jgħid hekk:

Punt ieħor jirrigwarda il-perpetwità *o meno* tal-lokazzjoni.

Il-qorti qalet illi l-partijiet ma attakkawx b'nullità din il-lokazzjoni u wara għaddiet biex argumentat illi l-iskrittura in kwistjoni ma tikkontemplax lokazzjoni ta' terminu in perpetwu.

Fl-ewwel lok l-esponent kull ma talab huwa li l-awment kontrattat għall-perijodu tar-rilokazjoni ma setax isir mingħajr il-permess tal-Bord tal-Kera u mhux li l-kera kontrattata fil-perijodu oriġinali kien null kif fil-fatt ma kienx peress li tali ftehim huwa skond il-liġi.

Inoltre l-qorti qalet ukoll illi din il-perpetwità tal-kirja "lanqas biss sar aċċenn ghaliha fin-nota tal-eċċezzjonijet tal-konvenut".

Dan huwa ovvju billi l-esponent qatt ma ried li jattakka l-validità tal-lokazzjoni iżda kif ingħad illi fil-perijodu ta' rilokazzjoni kull awment jiġi regolat mill-Bord li Jirregola l-Kera u mhux jigi determinat *a priori* mill-partijiet għal perijodu hekk imsejjaħ *open ended*.

In-nullità *se mai* tirrigwarda l-awment ta' 3% fil-perijodu ta' rilokazzjoni u mhux il-kuntratt ta' lokazzjoni *ut sic*.

17. Hawn ukoll, kull ma għamlet il-qorti kienu osservazzjonijiet *obiter* dwar punt li, għalkemm ma kienx formalment parti mill-meritu tal-kawża, kien issemma waqt it-trattazzjoni bil-fomm. Dawn l-osservazzjonijiet la kienu "disposizzjonijiet" u, f'kull każ, lanqas ma wera l-konvenut kif huma kontra xulxin.

18. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hija tal-fehma illi ma ntweriet ebda raġuni għala s-sentenza attakkata għandha titħassar, u għalhekk tiċħad it-talbiet magħmula mill-konvenut fir-rikors tat-30 ta' Ottubru 2009 u tikkundannah iħallas l-ispejjeż kollha. Ukoll, billi hija tal-fehma illi r-rikors tal-konvenut huwa għalkollox fieragħ, maħsub ovvjament biex itawwal għalxejn il-proċeduri, il-qorti, wara li rat il-para. 10(1) tat-Tariffa A mehmuża mal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, tikkundanna lill-konvenut iħallas lir-reġistratur spejjeż addizzjonali ta' seba' mitt euro (€700).

< Sentenza Finali >

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