- *TIGDID TACITU TA' KERA –*
- *ARTIKOLI 1526; 1536; 1532 TAL-KAP 16*
- *TERMINU TA' KERA –*
- *INTERPRETAZZJONI TA' KUNTRATTI –*
- *ARTIKOLU 4 TAL-KAP 109 -*
- *PACTA SUNT SERVANDA –*
- *KALKOLAZZJONI TA' KERA –*

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 30 ta' Mejju 2002

Kawza Numru: 2
Citazzjoni Numru: 3535/96/RCP

Grace Spiteri u ghal kull interess li jista' jkollu zewgha Victor Spiteri

vs

Carmel sive Lino Camilleri u ghal kull interess li jista' jkollha martu Lorenza sive Laura Camilleri u b'digriet

tal-25 ta' Awissu 1999 l-Avukat Dr. Anthony Cremona u l-Prokuratur Legali Joanna Dingli gew nominati bhala kuraturi ad litem sabiex jirrapprezentaw l-interessi ta' Laura Camilleri li mietet fil-mori tal-kawza; u b'digriet tat-12 ta' Marzu 2000 il-Qorti rrevokat '*contrario imperio'* d-digriet taghha tal-25 ta' Awissu 1999 u ordnat li l-istess kuraturi jigu estromessi mill-kawza u li l-gudizzju jigi trasfuz fil-persuna ta' Carmel sive Lino Camilleri sabiex ikompli l-kawza minflok martu Lorenza sive Laura Camilleri li mietet fil-mori tal-kawza.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:

Illi bi skrittura tas-6 ta' Gunju 1992, maghmula quddiem in-Nutar Dottor Carmelo Mangion, l-attrici Grace Spiteri kriet lill-konvenut Carmel sive Lino Camilleri, l-*istore* numru wiehed (1) maghruf bl-isem 'Maria Rosaria' fi Triq San Pawl, Hal Safi, bil-kundizzjonijiet kollha ndikati fl-imsemmija skrittura (Dokument "A".).

Illi l-istess fond gie mikri ghal hames (5) snin, li bdew jghoddu mill-1 t'April 1991, bil-kera ta' lira Maltija (Lm1) kuljum li kien jithallas kull tliet xhur bil-quddiem.

Illi fost kundizzjonijiet ohra l-partijiet qablu illi fil-31 ta' Marzu 1996, l-inkwilin ried jghaddi lura lis-sid ic-cwievet tal-fond, tant illi, f'kaz ta' nuqqas, b'effett mill-1 ta' April 1996, il-kera tal-istess fond issir ghaxar liri Maltin (Lm10) kuljum.

Illi l-konvenut naqas milli jhallas il-kera ta' dan il-fond ghall-perjodu bejn l-1 ta' Lulju 1995 sal-31 ta' Marzu 1996, u sussegwentement baqa' jokkupa l-istess fond sal-11 ta' Settembru 1996.

Illi ghalhekk il-konvenut huwa debitur tal-attrici fis-somma ta' Lm275 (mitejn u hamsa u sebghin lira Maltija) bhala kera fuq l-imsemmi fond ghall-perjodu bejn l-1 ta' Lulju 1995 sal-31 ta' Marzu 1996, u s-somma ta' Lm1,640 (elf sitt mija u erbghin lira Maltija) rapprezentanti kera bir-rata ta' Lm10 kuljum dovut mill-1 t'April 1996, sal-11 ta' Settembru 1996, a tenur tal-artikolu tlieta (3) tal-imsemmija skrittura privata (Dokument "A").

Illi ‘noltre l-attrici kriet lill-konvenut fond iehor maghruf mill-partijiet bhala garage numru tnejn (2) fi Triq San Pawl, Hal Safi, ukoll bil-kera ta’ lira Maltija (Lm1) kuljum.

Illi l-istess konvenut naqas li jhallas lill-attrici, is-somma ta’ Lm516 (hames mija u sittax-il lira Maltija) rapprezentanti kera fuq l-istess fond, ghall-perjodu bejn l-1 ta’ Novembru 1993, sal-31 ta’ Marzu 1995.

Illi ghalhekk il-konvenut huwa debitur tal-attrici fis-somma kumplessiva ta’ Lm2,431 (elfejn, erba’ mija u wiehed u tletin lira Maltija) dovuta kif fuq spjegat – ara Dokument “B”.

Illi l-konvenuti nterpellati biex ihallsu s-somma ndikata, anke permezz ta’ ittra ufficjali tal-25 ta’ Ottubru 1996 (Dokument “C”) baqghu inadempjenti.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tikkundannahom ihallsu lill-atturi s-somma ta’ Lm2,431 (elfejn, erba’ mija u wiehed u tletin lira Maltija) rapprezentanti kera skadut dovut ghall-fondi ndikati, ghall-perjodu precitat, kif fuq spjegat;

Bl-interessi mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali tal-25 t’Ottubru 1996, u bl-ispejjez inkluzi dawk tal-istess ittra ufficjali, kontra l-konvenuti, minn issa ngunti biex jidhru u ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol. 3 tal-process;

Rat il-lista ta' xhieda u d-dokumenti esebiti a fol. 5 sa 13 tal-process;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti tat-8 ta' Lulju 1997 a fol. 17 u 18 fejn gie eccepit:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi l-ftehim ta' kera tas-6 ta' Gunju 1992 huwa biss ghal hames snin mill-1 ta' April 1991 sal-31 ta' Marzu 1996 u dan bil-kera ta' lira wahda Maltija (Lm1) kuljum b'hekk malli jghalqu dawn il-hames snin it-tigdid isir a bazi tal-ligi – u cjoe' l-kera tibqa' Lm1.00 kuljum sakemm is-sid ma jitlobx l-intervent tal-Bord tal-Kera biex jitlob l-awment fil-kera. B'hekk l-atturi ma setghu qatt izommu kera ta' Lm10.00 kuljum;

3. Illi t-tielet klawsola tal-ftehim indikat jghid:

"Mill-31 ta' Marzu 1996 l-inkwilin irid jghaddi lura lis-sid ic-cwievet tal-fond tant illi b'effett mill-1 ta' April, 1996 il-kera issir tal-istess fond ipso jure ta' ghaxar liri Maltin (Lm10) kuljum".

Issa dan il-ftehim jindika kera ghal hames (5) snin *di fermo* pero' ma jsemmix zmien *di rispetto* – u ghalhekk iz-zmien

tal-kirja hu biss ta' hames snin. It-tielet klawsola tal-ftehim ma tohloqx kirja ohra wara l-31 ta' Marzu 1996 b'ghaxar liri kuljum ghaliex ma tindikax zmien li ghalih tapplika (ara Art. 1526 (1) Kap 16); wara hames snin il-kirja tispicca u jekk tiggedded tista' tiggedded biss bil-ligi. Fil-fatt anke l-istess Art. 3 jghid illi sal-31 ta' Marzu l-konvenut irid jghaddi lura c-cavetta lis-sid.

4. Illi ghalhekk jekk l-atturi jridu jaghmlu talba ghal hlas ta' kumpens ghal okkupazzjoni wara l-31 ta' Marzu 1996 mhux koperta b'kirja jridu jaghmlu talba *ad hoc* lil din l-Onorabbli Qorti biex tillikwida tali kumpens dovut li zgur ma ghandux jeccedi lira Maltija (Lm1) kuljum.

5. Illi l-kuntratt ma jindikax penali jekk jaqbez iz-zmien tal-kiri u l-fond ikun ghadu f'idejn il-konvenut. Anzi l-istess Art. 3 tieghu huwa kontradittorju ghaliex l-ewwel jghid illi mill-31 ta' Marzu 1996 l-inkwilin irid jirritorna c-cwievet lis-sid u biex isahhah u jispjega dan l-obbligu jghid *"tant illi b'effett mill-1 ta' April, 1996 il-kera issir tal-istess fond ipso jure ta' ghaxar liri Maltin (LM10) kuljum"*, u dan kollu meta fi klawsola 1 huwa car illi l-ftehim sar biss ghal hames snin.

6. Illi apparti dan kollu l-ammont mitlub mill-atturi hu esagerat kif jista' jigi ppruvat minn sensiela ta' *cheques* mahruga mill-konvenut biex ihallas il-kirjiet taz-zewg fondi; u kif anke jirrizulta minn tliet ittri mibghuta mill-konvenut Dok "A", "B" u "C"; jinghad illi l-atturi qatt ma hargu rcevuti

ghal hlasijiet maghmulha lilhom u b'hekk ic-*cheques* mahruga huma prova tal-hlas;

7. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenuti a fol. 18 sa 20 tal-process.

Rat il-verbali tal-15 ta' Lulju 1997 fejn il-kawza giet differita biex tinstema' quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onor. Imhallef Frank G. Camilleri; tad-9 ta' Marzu 1998 fejn id-difensuri tal-partijiet wara li trattaw il-kaz iddikjaraw li jista' jkun hemm possibilta' ta' tranzazzjoni; tal-5 ta' Gunju 1998 fejn gie rilevat li t-tentattiv ta' ftehim falla u ghaldaqstant il-Qorti laqghet it-talba biex l-atturi jipprezentaw il-provi taghhom bil-procedura tal-affidavit u tas-16 ta' Novembru 1998.

Rat in-nota tal-attrici Grace Spiteri tas-16 ta' Novembru 1998 fejn biha pprezentat l-affidavit taghha stess a fol. 28 sa 30.

Rat il-verbal tal-21 ta' April 1999 fejn Dr. Raymond Zammit nforma lill-Qorti li fil-mori tal-kawza mietet il-konvenuta. Il-kawza giet ghalhekk differita ghall-legittimazzjoni tal-atti.

Rat ir-rikors tad-9 ta' Gunju 1999 tal-attrici Grace Spiteri fejn talbet li ssir il-legittimazzjoni tal-atti tal-konvenuta f'isem it-tliet uliedha Adriana mart Martin Borg, Santina

Camilleri xebba, u Dr. Stefan Camilleri bhala l-werrieta taghha skond il-ligi. Rat ukoll id-digriet sussegwenti tal-Qorti fejn ordnat in-notifika tar-rikors u d-digriet biex fi zmien xahar jiddikjaraw ghandhomx l-intenzjoni li jipprocedu bil-kawza.

Rat il-verbal tal-21 ta' Gunju 1999.

Rat id-digriet taghha tal-25 ta' Awissu 1999. In vista li l-eredi fuq imsemmija baqghu ma ndikawx li lesti li jkompli l-kawza minflok il-parti l-mejta, cahdet it-talba u minflok innominat lill-Avukat Dottor Anthony Cremona u lill-Prokuratur Legali Joanna Dingli bhala kuraturi *ad litem* sabiex jirrapprezentaw l-interessi tal-mejta Laura Camilleri fil-kawza.

Rat il-verbali tal-15 ta' Ottubru 1999; tat-8 ta' Marzu 2000 fejn il-Qorti ordnat l-isfilz tan-nota tal-eccezzjonijiet tal-kuraturi *stante* li din ma kenitx awtorizzata mill-Qorti.

Rat ir-rikors tal-konvenut Carmel Camilleri tat-8 ta' Marzu 2000 u r-rikors tal-Qorti tat-12 ta' Marzu 2000 fejn il-Qorti irrevokat *contrario imperio* d-digriet taghha tal-25 ta' Awissu 1999 u laqghat it-talba tal-konvenut li jigu estromessi l-kuraturi appuntati u li hu jigi awtorizzat jassumi l-atti minflok martu Laura Camilleri li mietet fil-mori tal-kawza.

Rat il-verbali tal-5 ta' Mejju 2000; tas-6 ta' Ottubru 2000 fejn il-kawza giet differita biex tkompli tinstema' minn din il-Qorti kif prezentament presjeduta; tal-15 ta' Novembru 2000; tas-7 ta' Frar 2001 fejn id-difensuri qablu li l-iskrittura Dok. "A" esebita mac-citazzjoni hija vera kopja tal-original. Dr. Buttigieg iddikjara l-provi attrici maghluqa. Il-Qorti pprefiggiet terminu ta' erbgin (40) jum ghall-prezentata tal-affidavits mill-parti konvenuta.

Rat in-nota tal-konvenut tal-5 ta' Marzu 2001 li biha esebixxa affidavit tieghu u xi dokumenti ohra.

Rat il-verbali tas-27 ta' Marzu 2001; tas-27 ta' Gunju 2001 fejn il-Qorti laqghat talba ta' Dr. Joseph Buttigieg ghall-atturi biex itella' n-Nutar Charles Mangion b'xhud; tat-28 ta' Novembru 2001 fejn xehdet l-attrici; tat-30 ta' Jannar 2002 fejn xehed in-Nutar Charles Mangion. Id-difensuri ddikjaraw il-provi taghhom maghluqa u talbu li jaghmlu nota ta' osservazzjonijiet. Il-Qorti laqghat it-talba u pprefiggiet terminu ta' erbghin (40) gurnata lill-attur ghall-prezentazzjoni tan-nota tieghu bil-visto / notifika lid-difensur tal-kontro-parti li jkollu l-istess terminu biex jirrispondi. Il-kawza giet differita ghall-lum 30 ta' Mejju 2002 ghas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-atturi tal-21 ta' Marzu 2002 u dik tal-konvenuti tat-3 ta' April 2002.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija kawza fejn l-atturi qed jitolbu l-hlas ta' kera ghal zewg fondi mikrija lill-konvenuti u cjoe':

(a) wiehed il-fond "Maria Rosaria", numru 1, Triq San Pawl Safi, mikri permezz ta' skrittura privata datata 6 ta' Gunju 1992 redatta min-Nutar Charles Mangion, liema skadenzi ta' kera jirreferu ghall-perjodu bejn l-1 ta' Lulju 1995 sal-31 ta' Marzu 1996, bir-rata ta' Lm1 kuljum li jammontaw ghal Lm275, u ghall-perjodu bejn l-1 ta' April 1996 sal-11 ta' Settembru 1996 bir-rata ta' Lm10 kuljum skond l-artikolu 3 tal-istess skrittura privata;

(b) il-fond numru 2, Triq San Pawl, Safi ghall-perjodu bejn l-1 ta' Novembru 1993 sal-31 ta' Marzu 1995 bir-rata ta' Lm1 kuljum li jammontaw ghas-somma ulterjuri ta' Lm 516.

Illi min-naha l-ohra l-konvenuti fl-ewwel lok qed jecceppixxu l-hlas ta' parti mill-istess ammonti tal-kera taz-zewg fondi fejn kkalkulata bir-rata ta' Lm1 kuljum, fil-waqt li ghal dak li jirrigwarda l-kera allegata ta' Lm10 kuljum ghall-ewwel fond imsemmi, "Maria Rosaria", numru 1, Triq San Pawl, Safi qed isostnu li ma kienx hemm ebda ftehim f'dak is-sens u la darba ma kien hemm terminu miftiehem, allura din setghet tiggedded biss bil-ligi, u allura l-istess atturi

kellhom jaghmlu talba ghall-likwidazzjoni ta' kumpens dovut.

Illi bhala fatti ma jidher li hemm ebda kontestazzjoni dwarhom ghal dak li jirreferi ghall-iskrittura privata datata 6 ta' Gunju 1992, u wkoll dwar l-iskadenzi ta' kera, u fl-ahharnett dwar kemm l-konvenuti damu jokkupaw l-ewwel fond fejn hemm qbil li c-cavetta tal-istess fond giet ritornata fil-11 ta' Settembru 1996.

Illi dak li ma hemmx qbil dwaru f'din il-kawza huwa r-rata ta' kera ta' Lm10 kuljum li l-atturi qed jippretendu mill-1 ta' April 1996 sal-11 ta' Settembru 1996, u wkoll dwar l-ammont ta' skadenzi dovuti *stante* li l-konvenuti qed isostnu li dwar l-ewwel fond l-iskadenzi huma kollha mhallsa sat-30 ta' Settembru 1996; mentri ghat-tieni fond qed isostnu li l-iskadenzi huma mhallsa sal-31 ta' Dicembru 1994, kollox kif jidher mid-dokument "LC2" a fol. 62 tal-process, u l-mammi tac-cekkijiet u cekkijiet esebiti minn fol. 63 sa fol. 77 tal-process.

Illi fl-ewwel lok dak li ghandu jigi deciz f'din il-kawza huwa jekk skond l-iskrittura tas-6 ta' Gunju 1992, l-kera kellhiex issir Lm10 kuljum b'effett mill-1 ta' April 1996, u dan *ai termini* tal-klawsola numru tlieta (3) tal-istess skrittura kif qed jippretendu l-atturi, u kif *invece* qed jopponu l-konvenuti f'din il-kawza.

Illi harsa lejn l-istess skrittura privata esebita bhala Dok. “A” a fol. 9 tal-process wiehed issib li l-istess fond gie mikri ghall-perjodu ta’ hames (5) snin *di fermo* mill-1 ta’ April 1991, u jaghlaq fil-31 ta’ Marzu 1996 u dan *verso* il-kera bonarjament konvenuta ta’ lira Maltija kuljum (Lm1.p.d) li tithallas bit-tliet xhur bil-quddiem, kif indikat fl-ewwel u t-tieni klawsola tal-istess skrittura; illi pero’ fit-tielet klawsola hemm is-segwenti:

“(3) Mill-31 ta’ Marzu 1996, l-inkwilin irid jghaddi lura lis-sid ic-cwievet tal-fond tant li b’effett mill-1 ta’ April 1996, il-kera issir tal-istess fond ‘ipso iure’ ta’ ghaxar liri maltin (Lm10) kuljum”.

Illi l-atturi abbazi ta’ din il-klawsola qed jippretendu li l-kera b’effett mill-1 ta’ April 1996, kellha ssir Lm10 kuljum, la darba l-konvenuti ghazlu li minn dik id-data jibqghu jokkupaw l-istess fond, mentri l-konvenuti jsostnu li la darba l-hames snin tal-kirja kif pattwiti skada, din il-klawsola ma tohloqx kirja ohra *stante* li ma hemm l-ebda terminu ghal din il-kirja gdida, u la darba f’tali kirja ma hemm indikat l-ebda ammont ta’ penali, mela allura tali ammont ma jistax jigi indikat bhala penali, u allura l-unika triq tal-atturi hija biss li ghandhom dritt ta’ kumpens mill-Qorti fuq talba tal-atturi ghall-likwidazzjoni tal-istess.

Illi fl-ewwel lok din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-konvenuti li la darba l-kirja originarjament kienet ta’ hames (5) snin *di fermo*, u fil-klawsola tlieta (3) tal-iskrittura privata

de quo ma hemm l-ebda terminu indikat allura dan ifisser li ma hemm ebda ftehim ta' kirja.

Illi dan jidher li l-konvenuti qed jibbazawh fuq **l-artikolu 1526 (1) tal-Kap 16** li jiddefinixxi l-kuntratt ta' lokazzjoni bhala dak il-kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra it-tgawdija ta' haga ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem; f'dan is-sens l-konvenuti huma korretti almenu fejn il-ligi tidher li qed tipprovdi li ma jistax ikun hemm ftehim ta' kera ghall-lokazzjoni perpetwa jew ghal zmien determinat.

Illi pero' *ai fini* ta' l-interpretazzjoni korretta tal-klawsola tlieta (3) tal-iskrittura ta' lokazzjoni ndikata wiehed irid jirreferi wkoll ghal-**artikolu 1536 tal-Kap 16** li jipprovi ghat-tigdid tacitu tal-kiri u jimponi rispett shih tal-volonta' kontrattwali tal-partijiet kontraenti fil-ftehim ta' lokazzjoni. Illi fil-fatt l-istess **kodici Civili** tipprovi ghall dak li jsejjah tigdid ta' kera tacitament meta il-kerrej jibqa' fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija u is-sid ihallih fil-kirja tal-haga hekk mikrija, u ghalhekk dan l-artikolu jrid jinqara ma' dak li hemm provdut fl-**artikolu 1532** li jirreferi ghal *'kemm zmien jitqies li sar il-kiri",* tant li l-**artikolu 1536** specifikatament jirreferi ghal dak li hemm provdut **fl-artikolu 1532** ghal dak li huwa zmien tal-kera implicitament imgedded bejn il-partijiet.

Illi dan ifisser allura li ghalkemm fit-tielet klawsola tal-ftehim indikat ma hemmx ebda terminu ndikat mill-partijiet ghar-rigward it-terminu ta' kera b'effett mill-1 ta' April 1996, dan

ma huwiex fatali ghal pretensjoni attrici, *stante* li tali nuqqas ta' terminu huwa supplimentat b'dak li jipprovdu l-**artikoli 1536 u** senjatament **l-artikolu 1532** li jipprovi li:-

"(a) il-kiri ta' bini jew ta' haga mobbli jitqies maghmul ghaz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera, jigifieri, ghal sena, jekk il-kera jkun miftiehem tant fis-sena; ghal xahar, jekk il-kera jkun miftiehem tant fix-xahar; ghal gurnata, jekk ikun hemm miftiehem tant kull jum".

Illi fil-fatt fis-sentenza **"Carmelo Stivala vs Ratan Mohnani"** (A.C. (JSP) 29 ta' Ottubru 1999) inghad illi:-

"(1) L-artikolu 1536 tal-Kodici Civili li jipprovdi ghat-tigdid tacitu tal-kiri jimponi rispett shih tal-volonta' kontrattwali tal-partijiet kontraenti fil-ftehim ta' lokazzjoni. Meta tqis li l-kiri kellu jigi mgedded tacitament jekk il-kerrej jibqa' u jigi mholli fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija, dik il-ligi kienet qed tfisser illi fost dawk il-kundizzjonijiet kellu jigi rispettat il-ftehim dwar it-terminu ……………………..Il-qorti tifhem ghalhekk illi meta l-artikolu 1536 jipprovdi illi z-zmien kellu jkun meqjus kif jinghad fl-artikolu 1532, dan kienet qed tifhmu biss li jorbot fejn ma kienx hemm ftehim preventivament milhuq proprju biex jipprovdi ghal tali nuqqas".

Illi dan ghalhekk ifisser li *nonostante* l-fatt li l-istess ftehim inskritt bejn il-partijiet ma jsemmiex terminu ta' kemm zmien tali kirja kellha tiddekorri b'effett mill-1 ta' April 1996,

cjoe' mid-data ta' meta skada it-terminu originali miftiehem ta' hames (5) snin, dan ma jwassalx ghan-nullita' jew inesistenza tal-istess kirja, ghaliex ghal tali nuqqas il-ligi stess tipprovdi sabiex jigi stabbilit it-terminu skond il-precetti indikati fl-**artikolu 1532,** fejn il-ligi tistabilixxi termini skond kif giet stabbilita r-rata ta' kera bejn il-partijiet bil-ftehim ta' bejniethom.

Illi f'dan il-kaz allura la darba l-kera giet stabbilita b'ammont indikat kuljum, kemm jekk wiehed ihares lejn l-klawsola numru wiehed (1) tal-istess skrittura, u kemm jekk wiehed ihares lejn il-klawsola numru tlieta (3) tal-istess, illum lamentata mill-konvenuti, dan ifisser li terminu tal-kera huwa ghal gurnata, skond kif indikat fl-**artikolu 1532 tal-Kap 16** fuq citat.

Illi f'dan l-isfond, ghalkemm lanqas imsemmi mill-konvenuti la fl-eccezzjonijiet taghhom u lanqas fin-nota ta' osservazzjonijiet relattiva, xejn ma josta ghat-tezi taghhom dak li hemm provdut fl-**artikolu 4 tal-Kap 109,** li jipprovi li:-

"It shall not be lawful for the lessor of any premises on the expiration of the period of tenancy (whether such period be conventional, legal, customary, or consequential on the provisions of this Ordinance) to refuse the renewal of the lease or to raise the rent or impose new conditions for the renewal of the lease without the permission of the Board herein after referred to".

Illi fil-fatt fl-istess sentenza fuq citata **"Carmelo Stivala vs Ratan Mohnani"** (A.C. (JSP) 29 ta' Ottubru 1999) inghad illi:-

"Anke hawn, il-legislatur ried li jirrispetta sa fejn huwa possibbli l-volonta' tal-kontraenti u jsalva ftehim originali sakemm jassigura r-rilokazzjoni tacita li din il-ligi specjali kienet timponi. Il-kliem "ma jistax jgholli l-kera jew jaghmel kundizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord" kellu jittiehed quid unum biex jirregola dak illi s-sid seta' jew ma setghax jaghmel wara li jiskadi t-terminu tal-kirja originali. Ma kienx jirreferi ghal dak li kien miftiehem minn qabel u cjoe' ghal dawk il-kundizzjonijiet li l-partijiet ftehmu li kellhom jirregolaw il-ftehim ta' lokazzjoni. Is-sid allura ma setghax jgholli l-kera miftiehem meta jiskadi dak it-terminu imma l-inkwilin kellu jirrispetta l-kera stipulat u mieghu konvenut originarjament inkluzi l-awmenti prospettati fil-bidu tal-kirja. Dan certament japplika fil-kaz ta' fondi kummercjali".

Illi dan fil-fatt huwa konferma ta' dak li kien inghad fis-sentenza **"John Debrincat vs John A. Borg."** (A.K. 18 ta' Novembru 1985) fejn inghad illi:

"Dan kollu fil-fehma tal-Qorti jimplika li mhux vjetat illi l-kerrej jaccetta l-kera ghola jew il-kundizzjonijiet godda proposti mis-sid u li kwindi jista' jsir ukoll mill-ewwel ftehim dwar il-kera ghola u kundizzjonijiet godda bejn is-sid u l-kerrej. Jekk il-kerrej skond il-kliem espress tal-ligi jitqies li

jaccetta iz-zieda tal-kera u/jew kundizzjonijiet godda proposti mis-sid meta ma jirrispondix ghal ittra ufficjali tieghu, dan ifisser li mhux prekluz li jiftiehem dwarhom direttament mas-sid……….. Kif inghad fil-kawza **"Governo vs Said"** (A.C. 1862) *' le leggi debbonsi interpretare ed applicare nel loro complesso e non isolando l'una dall'altra". U ghalhekk l-imsemmi artikolu 4 ghandu jiftiehem – dejjem a rigward ta' fondi kummercjali – li s-sid ma jisax jgholli l-kera jew jaghmel kundizzjonijiet godda minghajr il-permess tal-Bord ammeno che ma jiftiehemx mal-kerrej, billi l-ligi ma tipprojbix lill-kerrej li jaghmel tali ftehim u anzi tikkomplemtah dan il-ftehim fis-sens li inghad il-fuq".*

Illi tal-istess portata hija s-sentenza fl-ismijiet **"Monica mart Alfred Ellul vs Perit Lodovico Micallef et"** (A. I. (GMB) 11 ta' Gunju 1993 fejn inghad li:-

"Fil-lokazzjonijiet – sakemm ma jkunx hemm disdetta, minn xi wahda mill-partijiet, meta jaghlaq il-perjodu miftiehem jew dak prezunt, il-lokazzjoni tacitament tkompli – il-ligi, fl-artikolu 1536 kap 16 tirregola, illi:-

"Jekk, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jigi mholli fit-tgwadija tal-haga mikrija lilu, jinghad li l-kiri gie mgedded taht l-istess kundizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, ghal zmien meqjus kif jinghad fl-artikolu 1532,…"

"jekk il-ligi trid li meta lokazzjoni tkompli, anki tacitament, oltre l-perjodu stipulat, din tibqa' regolata mill-istess kundizzjonijiet li, skond il-ftehim, suppost li spiccat, multo magis, jibqghu jimperaw dawk il-kundizzjonijiet u modalitajiet, meta, l-lokazzjoni hija espressament u skond il-volonta' tal-partijiet estiza…….il-kundizzjonijiet u modalitajiet taghha jigu kkonsidrati u jkunu validi u veljanti"

Illi dan jinsab ukoll konfermat fis-sentenza **"*Carmelo Stivala* vs. *Ratan Mohnani"*** (P.A. (RCP) 28 ta' Novembru 1998) fejn inghad li *" <u>fil-kamp tal-ligi sostantiva</u>, gie wkoll deciz fil-kawza fl-ismijiet "John Debrincat vs John A. Borg". (A.K. 18 ta' Novembru 1985) illi minn ezami tal-Artiklolu 14 tal-Kap 69, jirrizulta li d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 15 (1) ma japplikawx fil-kaz ta' fondi kummercjali, b' dan ghalhekk li "mhux vjetat lli il-kerrej jaccetta l-kera oghla jew il-kundizzjonijiet godda proposti mis-sid u li kwindi jista' wkoll issir mill-ewwel ftehim dwar il-kera oghla jew il-kundizzjonijiet godda bejn is-sid u l-kerrej. Jekk il-kerrej skond il-kliem espressi tal-ligi jitqies li accetta z-zieda fil-kera u/jew il-kundizzjonijiet godda proposti mis-sid meta ma jirrispondix ghall-ittra ufficjali tieghu, dan ifisser li mhux prekluz li jiftiehem dwarhom direttament mas-sid."*

"Dan qed jinghad a differenza ghal dak li jirrigwarda fondi mhux kummercjali, stante li d-djar ta' abitazzjoni huma regolati mill-Ordinanza XVI tal-1944. Ovvjament f' dan il-kaz, u mill-istess skrittura, jirrizulta li l-kawza hija dwar fond kummercjali. Illi ghalhekk l-artikolu 3 tal-Kap 69, ma

jjpprekludhiex li jintlahaq ftehim bejn il-partijiet fuq l-istess kundizzjonijiet. F' dan il-kaz jidher li l-partijiet qablu dwar id-dispozizzonijiet tal-kirja ghall-perjodi varji pattwiti tal-istess lokazjoni".

Illi applikati dan kollu ghall-kaz *de quo* jirrizulta li l-perjodu miftiehem bejn il-partijiet ta' hames (5) snin skada fil-31 ta' Marzu 1996, u wara dik id-data skond l-klawsola tlieta (3) tal-istess skrittura, l-konvenut kellu jaghti c-cavetta tal-fond lokat lill-attrici, *'tant illi b'effett mill-1 ta' April 1996, il-kera ssir tal-istess fond 'ipso iure' ta' ghaxar liri Maltin (Lm10) kuljum'.*

Illi certament li t-termini ta' tali klawsola ma huma xejn felici, fejn f'mument qed titkellem dwar ritorn tal-fond lura mill-kerrej lis-sid, u f'daqqa wahda wiehed jitkellem dwar kera ta' Lm10 kuljum b'effett mid-data meta tkun skadiet il-kirja originali; pero' fl-opinjoni ta' din il-Qorti xorta wahda tali kwalsola ghandha sinfikat, *nonostante* l-fatt li hija impoggija pjuttost hazin, ghaliex wiehed f'cirkostanzi simili jird ihares lejn l-intenzjoni tal-partijiet, u sinifikat ghall-istess klawsola kien hemm, la darba giet hemm imposta u accettata fl-iskrittura medessima ffirmata mill-istess kontraenti.

Illi hawn wiehed jirreferi ghas-sentenza **"General Cleaners Co. Limited vs Attorney General"** (P.A. (RCP) 29 ta' Novembru 2001) fejn inghad illi bhala principju generali, l-ligi u senjatament l-**artikolu 1002 tal-Kodici Civili** jghid illi

"*Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni*".

"*Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda*". (A.C. 5 ta' Ottubru, 1998 – "**Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines"**).

Illi tkompli tghid din is-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell "*Illi l-gurisprudenza nostrali hi kostanti filli rriteniet li ma hiex ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aggjunta ghall-kontenut ta' att miktub u hi talvolta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b'mod ambigwu*" (Vol. XXXIV, P. III., p. 746).

Illi inoltre gie deciz illi "*Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha, u din ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet*" (Vol. XXIV, P. I., p.27) (ikkwotata fis-sentenza **"Beacom vs Spiteri Staines"** – ibid; **"Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni" –**

P.A. RCP. 12 ta' Lulju 2001; **"Anton Spiteri vs Alfred Borg"** – P.A. RCP. 30 ta' Novembru 2000; **"Emanuel Schembri vs Leonard Ellul" –** P.A. RCP 30 t'Ottubru 2001).

Illi jirrizulta, u din hi anke r-*ratio* tal-ligi, (**art. 1004 tal-Kodici Civili**) illi l-interpretazzjoni li trid tinghata, meta klawsola tista tfisser haga u ohra, din ghandha tinftiehem dik il-haga li biha jista' jkun hemm xi effetti milli dik il-haga li biha ma seta' jkun hemm ebda effett. Dispozizzjoni li tirrifletti l-principju "*in dubiis interpretatio capienda est, ut dispositio potius valeat quam pereat".*

Illi fid-dawl ta' dan kollu ma hemm l-ebda dubju fl-opinjoni ta''din il-Qorti li dak li l-partijiet qabblu dwaru fil-klawsola fuq indikata hija li mat-terminazzjoni tal-hames (5) snin pattwiti fl-ewwel klawsola, il-kerrej kellu jaghti l-fond lura lis-sid, pero' jekk dan ma jaghmilx hekk, il-kera tizdied ghall-Lm10 kuljum b'effett mill-1 ta' April 1996, u ghalhekk l-kerrej kien jaf u accetta li kemm-il darba jzomm il-fond mid-data hemm indikata dik hija r-rata ta' kera li hemm stabbilita. Il-fatt li ma hemmx perjodu ndikat ta' kera ma jfissirx li tali klawsola ma ghandha ebda effett u dan ghaliex japplika z-zmien indikat fl-**artikolu 1532 tal-Kap 16,** abbazi tat-tigdid ta' kera tacita' skond **l-artikolu 1536 tal-Kap 16,** u allura n-nuqqas ta' terminu huwa hekk suppliment mill-ligi stess.

Illi ma hemm xejn kontra l-ligi b'dan ghaliex il-partijiet jistghu jiftehmu, kif fil-fatt ftehmu f'dan il-kaz, dejjem fil-kaz ta' fond kummecjali, kif ser jirregolaw il-kera meta jaghlaq l-ewwel jew termini ohra pattwiti, u la darba dan isir bi ftehim, u mhux impost mis-sid biss wara t-terminazzjoni tat-terminu pattwit u allura fil-perjodu ta' rilokazzjoni, kollox huwa lecitu ghaliex dak li l-ligi taghmel fl-ewwel lok u qabel kollox hija li tirrispetta l-ftehim bejn il-partijiet, u dan il-ftehim japplika kemm ghall-perjodu espress fl-imsemmi ftehim u kemm ghal dak li japplika f'kazi ta' tigdied tacitu tal-kirja *ai termini* tal-**artikolu 1536 tal-Kap 16.**

Illi fil-fatt din hija l-uniku interpretazzjoni possibbli u plawsibbli mill-qari ta' tali klawsola, *stante* li la darba ma hemmx dubju li tali klawsola giet inkorporata fil-ftehim bejn l-kontraenti hemm indikati, u la darba l-istess tifforma parti mill-ftehim ta' lokazzjoni hemm redatt, mela allura lanqas hemm dubju li din giet hekk accettata mill-partijiet, inkluz il-konvenut, li iffirma l-istess skrittura, kif xehed ukoll u kkonferma n-Nutar Carmelo Mangion li dderiga l-istess.

Illi fil-kuntest ta' dak ritenut mill-konvenut fin-nota tal-eccezzjonijiet u sottomissjonijiet tieghu, jidher li l-istess konvenut ma jaghti spjegazzjoni ta' xejn lill-istess skrittura, qisa ma kenitx tezisti, u din hija triq li din il-Qorti ma tistax taccetta, *stante* li ma hemm l-ebda dubju li tali klawsola ghandha sinifikat, kif fil-fatt fuq indikat, ghaliex ma hemmx dubju li tali klawsola fil-kuntest tal-ftehim kollu, u moqrija flimkien mieghu, tfisser li l-konvenut kellu l-ghazla jew li

jaghti ic-cwievet tal-fond fil-31 ta' Marzu 1996 lill-attrici, pero' jekk jaghzel li ma jaghmilx dan, il-kontraenti ftehmu minn qabel, fid-data tal-iskrittura, li l-kera tibqa' testendi ruhha b'effett mill-1 ta' April 1996 bir-rata ta' Lm10 kuljum, u ghat-terminu ta' dik il-kirja, wiehed jirreferi ghal dak provdut fl-**artikolu 1532 u l-artikolu 1536 tal-Kap 16.**

Illi s-sottomissjoni tal-konvenut li din ic-cifra ma kenitx ta' penali mposta din il-Qorti taqbel maghha, proprju ghaliex il-partijiet tal-istess skrittura irreferew ghar-rata ta' Lm10 kuljum bhala kera u mhux bhala penali; l-argument l-iehor li skond l-konvenut, l-atturi kellhom jirrikorru l-Qorti sabiex jigi likwidat l-ammont ta' kumpens dovut ghall-okkupazzjoni mill-1 ta' April 1996 sal-11 ta' Settembru 1996, ma jistax jigi accettat, *stante* li l-ammont ta' kera b'effett minn tali data jidher li gie maqbul bejn il-partijiet tant ic-cifra ta' Lm10 kuljum hija indikata bhala kera*,* u ghalhekk dak l-ammont ghandu jigi applikat, *stante* li accettat mill-konvenut li ffirma l-istess skrittura, u dan in omagg tal-principju *'pacta sunt servanda.*

Illi l-allegazzjoni tal-konvenut li l-attrici accettat l-proposta tieghu tas-26 ta' Frar 1996 li l-kera tibqa' ta' Lm1 kuljum ma gietx minnu ppruvata, *stante* li l-istess ittra hija biss proposta min-naha konvenuta, li mill-provi ma jirrizultax li din giet accettata mill-attrici jew mill-atturi, u ghalhekk anke din is-sottomissjoni ma tistax tigi accettata..

Illi dwar l-ammonti ta' kera pretizi l-atturi jsostnu li huma dovuti lilhom is-segwenti:

<u>GARAXX NRU.1</u>

Lulju 1995	31 Gurnata		
Awissu 1995	31		
Settembru 1995	30		
Ottubru 1995	31		
Novembru 1995	30		
Dicembru 1995	31		
Jannar 1996	31		
Frar 1996	29		
Marzu 1996	31		
--			
Total	275	=	Lm 275
April 1996	30 Gurnata		Lm 300
Mill-lum bl-Lm10 kulljum			
Mejju1996	31		Lm 310
Gunju 1996	30		Lm 300
Lulju 1996	31		Lm 310
Awissu 1996	31		Lm 310
Settembru 1996	11		Lm 110
--			
TOTAL	439	=	Lm 1,640.00

Grand total tal-garage numru 1 huwa :- <u>Lm 1,915.00</u>.

<u>GARAXX NO.2</u>

1 ta’ Novembru 1993 sal-31 ta Ottubru 1994 (sena) = **Lm 365**

Novembru 1994	Lm 30	
Dicembru 1994	Lm 31	
Jannar 1995	Lm 31	
Frar 1995	Lm 29	
Marzu 1995	Lm 31	
TOTAL		= **Lm151**

Grand total tal-garage nru.2 hu:- = **Lm516.00**

Total ta' Garages Nru.1 & Nru.2 = **Lm2,431.00**

Illi min-naha l-ohra l-konvenuti jsostnu li ghamlu s-segwenti pagamenti skond id-dokument taghhom a fol. 62 tal-process:-

1. Rent paid by Mrs Grace Spiteri for Garage No 1 at Hal-Safi at Lm1.00 daily

dated

By cheque no 14 for Lm 183.00 01.04.91 to 30.09.91 01.01.92 BOV

By cheque no 48 for Lm 366.00 01.10.91 to
30.09.92 21.06.92 BOV
By cheque no 328 for Lm91.00 01.10.92 to
31.12.92 31.08.92 MMB
By cheque no 350 for Lm92.00 01.01.93 to
31.03.93 01.11.92 MMB
By cheque no 488 for Lm91.00 01.04.93 to
30.06.93 15.03.93 MMB
By cheque no 188 for Lm91.00 01.07.93 to
30.09.93 15.06.93 BOV
By cheque no 497 for Lm92.00 01.10.93 to
31.12.93 06.07.93 MMB
By cheque no 586 for Lm92.00 01.01.94 to
31.03.94 30.09.93 MMB
By cheque no 832 for Lm92.00 01.04.94 to
30.06.94 26.02.94 MMB
By cheque no 806 for Lm91.00 01.06.94 to
30.09.94 17.07.94 BOV
By cheque no 1163 for Lm92.00 01.10.94 to
31.12.94 28.10.94 MMB
By cheque no 1458 for Lm90.00 01.01.95 to
31.03.95 31.03.95 MMB
By cheque no 1732 for Lm365.00 01.04.95 to
31.03.96 31.12.95 MMB
By cheque no 1773 for Lm92.00 01.04.96 to
30.06.96 26.02.96 MMB
By cheque no 1463 for Lm91.00 01.07.96 to
30.09.96 29.06.96 BOV

2. Rent paid to Mrs Grace Spiteri for Garage No 2 at Hal-Safi at Lm1.00 daily.

By cheque no 932 for Lm90.00 01.01.94 to 31.03.94 07.05.94 MMB
By cheque no 947 for Lm90.00 01.04.94 to 30.06.94 10.06.94 MMB
By cheque no 1207 for Lm91.00 01.07.94 to 30.09.94 20.08.94 BOV
By cheque no 1205 for Lm94.00 01.10.94 to 31.12.94 27.11.94 MMB

Illi ovvjament l-prova ta' pagament trid issir mill-konvenuti, *stante* li huma qed jallegaw il-hlas, u tenut kont tal-fatt li l-kera li qed tintalab mill-atturi ghall-garaxx numru 1 hija minn Lulju 1995 sa Marzu 1996 ghal dik li hija rata ta' Lm1 kuljum, dawn jidhru li huma mhallsa kif jidher mil-lista ta' cekkijiet fuq indikata u l-istess cekkijiet esebiti a fol. 71, 72, u 73 tal-process li jidhru li gew ilkoll msarrfa mill-attrici *a tergo* taghhom. L-ahhar cekk imsemmi fil-lista a fol. 62 tal-process, fuq riportata ma jidhirx li gie imsarraf, u kull ma hemm biss hija l-mamma tac-cekk.

Illi ghalhekk dak li jidher li huwa dovut ghall-garaxx numru wiehed hija ir-rata ta' kera tal-istess garaxx bil-Lm10 kuljum mill-1 ta' April 1996 sal-11 ta' Settembru 1996, li tammonta ghall-Lm1,640.

Illi kwantu ghat-tieni garaxx jidher li qed tintalab kera mill-1 ta' Novembru 1993 sa' l-ahhar ta' Marzu 1995, u jidher mic-cekkijiet esebiti a fol. 75, 76, u 77, li sar hlas sal-ahhar ta' Settembru 1994, anke ghaliex it-tliet cekkijiet hemm indikati numri 932, 947, u 1207, gew fil-fatt imhallsa lill-attrici. L-ahhar cekk relattiv ghall-perjodu tal-1 ta' Ottubru 1994 sal-31 ta' Dicembru 1994 ma jidhirx li huwa imsarraf, *stante* li giet esebita biss il-mamma tal-istess cekk.

Illi ghalhekk huma dovuti l-istess pagamenti ghal Ottubru, Novembru, u Dicembru 1994, u Jannar, Frar u Marzu 1995, li jammontaw ghall-Lm183.

Illi fil-fatt l-attrici stess fl-affidavit taghha tghid li hija ma zammitx nota tac-cekkijiet li rcevejt u sarraft, kif jirrizulta mill-istess affidavit datat 16 ta' Novembru 1998 a fol. 30 tal-process.

Illi ghalhekk l-ammonti dovuti mill-konvenuti huma ta' Lm1,640 ghall-ewwel (1) garage u Lm183 ghat-tieni (2) garage mikri lill-konvenuti u ghalhekk l-ammont komplessivament dovut huwa ta' Lm1,823, u t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha ghall-istess ammont.

III. KONKLUZJONI

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, hlief dik tal-pagamenti maghmula kif fuq indikat,

tilqa' it-talba attrici izda biss ghall-ammont fuq premess u hawn indikat ta' elf, tmien mija u tlieta u ghoxrin lira Maltija (Lm1,823) b'dan illi:-

1. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' elf, tmien mija u tlieta u ghoxrin lira Maltija (Lm1,823*)* rapprezentanti kera skadut dovut ghall-fondi ndikati, ghall-perjodu ndikat f'din is-sentenza, kif fuq spjegat;

Bl-interessi mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali tal-25 t'Ottubru 1996, u bl-ispejjez inkluzi dawk tal-istess ittra ufficjali, kontra l-konvenuti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
30 ta' Mejju 2002

Mario Debono
Deputat Registratur
30 ta' Mejju 2002