BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Tamarac Limited

vs

Classic Group Limited

Rikors Numru: 29/2019

Illum 17 ta' Marzu 2021

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tas-socjeta' rikorrenti pprezentat fil-11 ta' Frar 2019 li permezz tieghu ppremettiet li:

1. Illi l-esponenti hija l-propjetarja tal-fond kummerċjali li jġib in-numru sebgħa u tmenin (87), Archbishop Street, Valletta (*vide* l-kuntratt t'akkwist mmarkat Dok A);

2. Illi l-fond *de quo* ġie mikri mis-sidien preċedenti lis-soċjeta' Micallef Co. Ltd (C3924) permezz ta' skrittura datata sbatax ta' Frar tas-sena elf disa' mija wieħed u tmenin (17.02.1981). Il-fond ġie mikri bħala 'business premises' versu l-kera ta' Lm 160 fis-sena, reveduta kull ħames snin (*vide* Dok B);

[1] Fol. 1 sa 2

3. Illi l-lokazzjoni *de quo* kienet imbagħad ġiet trasferita lis-soċjeta' intimata permezz ta' skrittura datata disgħa ta' Marzu tas-sena elfejn u erbgħa (09.03.2004), fejn il-partijiet fuq dak il-kuntratt qablu li l-kera tkun riveduta għal Lm 600 fis-sena, titħallas trimestralment in antiċipu permezz ta' pagamenti ta' Lm150 kull wieħed, liema kera tiġi riveduta kull ħames snin, u din togħla bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) fuq il-kera miftiehma (*vide* <u>Dok Ċ</u>);

4. Illi in vista tal-Artiklu 1531D tal-Kodiċi Ċivili, is-soċjeta' esponenti interpellat lis-soċjeta' intimata ripetutament sabiex tħallas il-kirja dovuta skont iż-żidiet stipulati b'dak l-artiklu, inkluż b'ittra legali (*vide* <u>Dok D</u>);

5. Illi madanakollu s-soċjeta' intimata baqgħet tirrifjuta li tħallas l-ammont dovut, u minflok offriet ħlas ta' kera skont l-ammont miftiehem fil-kuntratt tad-9 ta' Marzu 2004 (*vide* <u>Dok E u F</u>);

6. Illi s-soċjeta' esponenti infurmat lis-soċjeta' intimata li hija ma kinitx disposta taċċetta l-ħlas offrut, stante li l-kera offruta ma kinitx tirrifletti l-ammont dovut skont il-liġi applikabbli (*vide* <u>Dok G</u>);

7. Illi madanakollu s-soċjeta' intimata baqgħet moruża fil-pagamaneti tal-kirja dovuta, u ilha hekk moruża mill-1 ta' Lulju 2017, minkejja li ġiet anki interpellata biex tagħmel dan inkluż b'żewġ ittri uffiċjali bin-numri ta' referenza 1870/2018 (ippreżentata fis-26 ta' Ġunju 2018) u 2964/2018 (ippreżentata fid-29 t'Awissu 2018) (*vide* <u>Doks H u I</u>);

8. Illi riċentament s-soċjeta' intimata ddepożitat l-ammont ta' elf, disa' mija u sitta u għoxrin Ewro u għaxar ċenteżmi (€1926.10) għall-perjodu mill-1 ta' Lulju 2017 sat-30 ta' Settembru 2018 (*vide* ċedola numru 2214.18, annessa bħala <u>Dok J</u>) u l-ammont ta' elfejn mitejn u tmienja u disgħin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€2298.50) għall-perjodu mill-1 ta' Ottubru 2018 sat-8 ta' Marzu 2020 (*vide* ċedola numru 197/19, annessa bħala <u>Dok K</u>) taħt l-awtorita' tal-Qorti;

9. Illi madanakollu s-soċjeta′ intimata ma tistax tiġi meqjusa li qed tħallas il-kirja dovuta, stante li l-esponenti ma tistax taċċetta l-istess ħlas peress li l-ammont offrut huwa inqas minn dak dovut;

10. Għaldaqstant tgħid is-soċjeta′ intimata għaliex dan il-Bord m′għandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:-

i. Jiddikjara u jiddeċiedi li s-soċjeta′ intimata hija moruża fil-pagamenti tal-kirja;

ii. Jiddikjara u jiddeċiedi li l-kirja *de quo* ġiet konsegwentament terminata;

iii. Jordna lis-soċjeta′ intimata tiżgombra mill-fond bin-numru sebgħa u tmenin (87), Archbishop Street, Valletta;

iv. Jawtorizza lis-soċjeta′ esponenti tirriprendi l-pussess tal-istess fond;

v. Jiddikjara illi s-soċjeta′ intimata hija debittriċi fil-konfront tas-soċjeta′ esponenti versu s-somma ta′ ħamest elef, erba′ mija u erbgħa u għoxrin Ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€5,424.37), jew somma verjuri;

vi. Jikkundanna lis-soċjeta′ intimata sabiex tħallas l-istess ammont ta′ ħamest elef, erba′ mija u erbgħa u għoxrin Ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€5,424.37), jew somma verjuri, lill-esponenti.

Bl-ispejjeż, u bl-interessi skont il-liġi, u b′riżerva għal kwalsiasi dritt ulterjuri (inkluż għal ħlas ta′ ammonti ulterjuri) kif ukoll b′riżerva għad-dritt spettanti lis-soċjeta′ esponenti li tintavola proċeduri għab-bażi tal-Kostituzzjoni ta′ Malta u tal-Konvenjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kontra s-soċjeta′ intimata, li hija minn issa nġunta għas-subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors.[2]

Ra r-Risposta[3] tas-socjeta' intimata prezentata fis-26 ta' Marzu 2019 li permezz taghha eccepiet li:

Illi t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti ghandhom jigu michuda minn dan l-Onorabbli Bord stante li infondati fil-fatt u fid-dritt ;

Illi in kwantu t-talba tas-socjeta' attrici tidher li hija bbazata fuq l-artikolu 1531D tal-Kodici Civili minghajr ma huwa specifikat liema subinciz tal-istess artikolu qed tistrieh fuqu l-istess socjeta' rikorrenti, l-esponenti ssostni li d-dispozizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma japplikawx ghal dan il-kaz in forza tas-subinciz (3) tal-istess artikolu 1531D ;

Illi b'riferenza ghad-dokumenti 'Dok. E' u 'Dok. F'ipprezentati mis-socjeta' rikorrenti flimkien mar-rikors taghha, dawn id-dokumenti jikkonsistu minn ittri legali mibghuta fuq bazi ta' minghajr pregudizzju mill-avukat tal-esponenti, u ghaldaqstant il-prezentata taghhom f'dawn il-proceduri tmur kontra l-principji tal-etika professjonali;

Illi fi kwalunkwe kaz mhuwiex minnu li l-esponenti baqghet tirrifjuta li thallas l-ammont dovut ghaliex l-esponenti offriet li thallas l-ammonti li skont hi huma legalment u validament dovuti;

Illi lanqas ma huwa minnu li l-esponenti baqghet moruza fil-pagamenti tal-kera. L-esponenti offriet li thallas l-ammonti ai termini ta' dak li kien gie miftiehem u skont il-ligi, liema ammonti gew offruti li jithallsu mill-

[2] Fol. 3 sa 34
[3] Fol. 37-38

esponenti. Jekk ir-rikorrenti ma kinitx taqbel mal-kalkolazzjoni tal-ammonti kif offruti, hija setghet taccetta il-pagament minghjar pregudizzju ghall-pretensjonijiet taghha fuq id-differenza;

Illi l-esponenti giet interpellata sabiex thallas il-kirja skont l-Artikolu 1531D u hija ghamlet proprju dan izda s-socjeta' rikorrenti qieghda konvenjentement thares biss lejn parti wahda minn dan l-artikolu u tinjora l-bqija tad-dispozizzjonijiet kontenuti fih;

Illi fic-cirkostanzi s-socjeta' rikorrenti hija fattwalment u legalment kompletament zbaljata meta ssostni li l-esponenti ma tistax tigi meqjusa li qed thallas il-kirja dovuta ghaliex jekk xejn, dak li hemm huwa divergenza fil-kalkolu tal-kera dovuta u mhux rifjut da parti tal-esponenti li thallas il-kera. F'dan ir-rigward ir-rikorrenti ma tistax tippretendi li l-esponenti thallas dak li trid ir-rikorrenti, meta tali pretiza hija bbazata fuq interpretazzjoni zbaljata tal-ligi;

Ghaldaqstant, in vista ta' dak kollu hawn espost, hija l-umli opinjoni tal-esponenti li dan l-Onorabbli Bord ghandu jichad it-talbiet tar-rikorrenti stante li ma jissussistux l-elementi tal-azzjoni intavolata mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez u b'rizerva ghal eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Ra s-sottomissjonijiet bil-miktub prezentati fl-ahhar stadju tal-kawza.

Ikkunsidra li:

Din hija kawza li r-rikorrenti, lokatrici tal-fond 87, Triq l-Arcisqof, Valletta, qed taghmel kontra l-inkwilina taghha, l-intimata Classic Group Limited, ghal dikjarazzjoni li din tal-ahhar tinsab moruza fil-hlas tal-kera dovut skont il-ligi ghar-rigward ta' dan il-fond, u biex dan il-Bord konsegwentement iholl il-kirja, u jordna l-hlas pretiz minnha kontra l-istess intimata.

Is-socjeta' intimata tikkontendi li hija dejjem hallset il-kera dovut, b'mod shih, anke meta dan ma giex accettat mis-socjeta' rikorrenti, u ghalhekk tikkontesta t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti.

Ikkunsidra wkoll li:

Mill-atti u l-provi mressqa miz-zewg partijiet, jidher li l-fatti mhumiex kontestati.

B'kuntratt tan-Nutar Dottor Sam Abela tat-8 ta' Gunju 2017[4], is-socjeta' rikorrenti xtrat il-fond bin-numri ufficjali 87 u 88, fi Triq l-Arcisqof kantuniera ma' Triq il-Punent, Valletta, bl-arja u s-sottoswol taghha, u kif ga mikrija in parti – fir-rigward tal-parti tal-fond bin-numru 87, Triq l-Arcisqof, Valletta – lis-socjeta' intimata, bl-accettazzjoni shiha tal-awturi tas-socjeta' rikorrenti, kif jirrizulta minn skrittura privata datata 9 ta' Marzu 2004[5]. Dik il-kirja kummercjali kienet originarjament bdiet fis-17 ta' Frar 1981[6].

Bl-iskrittura datata 9 ta' Marzu 2004, l-awturi fit-titolu tas-socjeta' rikorrenti kienu accettaw l-assenjazzjoni tal-kirja li kienet bdiet fis-17 ta' Frar 1981 mill-inkwilina originali Micallef Co. Ltd lis-socjeta' intimata, soggett ghal xi kundizzjonijiet godda fosthom is-segwenti kundizzjonijiet fir-rigward tal-kera:

---

[4] Dok. A, fol. 4 sa 22
[5] Dok. C, fol. 24 sa 25
[6] Dok. B, fol. 23

'i. bil-kera rivedut ta' sitt mitt liri Maltin (LM600) fis-sena, tithallas trimestralment in anticipu permezz ta' pagamenti ta' mija u hamsin liri Maltin (LM150) wiehed.

***ii. Il-kera tigi riveduta kull hames (5) snin, u din toghla bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) fuq il-kera miftiehma**[7].'*[8]

Wallace Fino[9], ghas-socjeta' rikorrenti, iddikjara li kien jaf b'dan il-ftehim meta s-socjeta' rikorrenti akkwistat il-proprjeta' tal-fond, pero' kien gie nfurmat li permezz tal-bidliet li dahlu fis-sena fil-ligijiet tal-kiri fis-sena 2009, is-socjeta' rikorrenti kellha dritt ghal zidiet ulterjuri kontemplati fil-ligi.

Min-naha tieghu, **Steve Fenech**[10] ghas-socjeta' intimata, jghid li sakemm dan il-fond kien ghadu proprjeta' tal-awturi tas-socjeta' rikorrenti, is-socjeta' intimata dejjem hallset il-kera dovut, u awmentat, skont kif miftiehem fl-iskrittura tad-9 ta' Marzu 2004, u qatt ma kien hemm kontestazzjoni dwar l-awmenti. Il-kwistjoni insorgiet wara li s-socjeta' rikorrenti akkwistat il-proprjeta'. Qal ukoll li s-socjeta' intimata offriet li thallas il-kera dovuta bl-awmenti skont l-iskrittura msemmija, anke wara li qamet il-kwistjoni, u minghajr pregudizzju ghad-dritt tas-socjeta' rikorrenti li tfittex ghad-differenza, pero' lanqas din l-offerta ma giet accettata.

Is-socjeta' rikorrenti tikkontendi li, minkejja li kien sar dak il-ftehim, mad-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari tal-**art. 1531D** tal-Kodici Civili, dak il-ftehim ma baqax jiswa fir-rigward tal-mekkanizmu tal-awment, u gew japplikaw minflokhom il-provvedimenti tal-awment li ntroduca l-legislatur fid-disposizzjoni msemmija. Dan il-mekkanizmu jaghti jedd lil-lokatur jezigi zieda ta' 15% fis-sena fuq il-kera dovut fis-sena ta' qabel, ghal erba' snin konsekuttivi, li bdew jghaddu mill-1 ta' Jannar 2010, u mbaghad, fin-nuqqas ta' publikazzjoni tal-Indici tal-Valur Kummercjali tal-Proprjeta', zieda percentwali ta' 5% kull sena fuq il-kera dovut fis-sena ta'

---

[7] Enfasi tal-Bord
[8] Fol. 24 (*tergo*)
[9] Ara affidavit, fol. 43
[10] Fol. 45 sa 46

qabel. Fis-sottomissjonijiet taghha, is-socjeta' rikorrenti tirreferi wkoll ghal dak li ntqal fid-diskussjonijiet parlamentari qabel il-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, b'riferenza specifika ghal kirjiet kummercjali protetti skont il-ligijiet specjali li kienu fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995. Hija taghmel accenn partikolari ghall-iskop legislattiv li jigu ntrodotti zidiet fil-kera bicca bicca biex jonqos id-distakk qawwi bejn il-kera mhallsa fis-suq kurrenti, u l-kera hafna aktar baxx li ghadu jithallas, bla zidiet, minn zminijiet anterjuri.

Min-naha taghha, is-socjeta' intimata tikkontendi li l-uniku awment applikabbli ghall-kirja mertu tal-kawza huwa dak miftiehem bil-miktub bejnha u l-awturi tas-socjeta' rikorrenti, meta dawk accettaw li l-kirja tigi assenjata, u ghalhekk dahlu f'relazzjoni lokatizja diretta mal-istess socjeta' intimata. Hija tikkontendi wkoll li, mhux ta' xkiel ghall-prevalenza ta' dak miftiehem, li l-ftehim sar wara l-1 ta' Gunju 1995, jew li l-kirja ma kinitx ghadha fil-perjodu originali taghha fl-1 ta' Jannar 2010, ghaliex id-dispost li japplika f'dan il-kaz huwa l-**art. 1531D(3)**, u mhux l-**art. 1531D(1)**, tal-Kodici Civili.

Ikkunsidra wkoll li:

L-**art. 1531D** tal-Kodici Civili, introdott bl-Att X tal-2009, jipprovdi hekk:

> ***1531D.****(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar,2010, jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.*
>
> *(2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil,*

għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għallakkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu millewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:

Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit.

F'dan il-kaz, mill-provi mressqa mill-partijiet jirrizulta li:

(i) il-kirja bdiet b'effett mill-1 ta' Jannar 1981;

(ii) il-kirja kellha skop kummercjali;

(iii) iz-zmien tal-kiri kien ta' sena, skont kif kien jipprovdi l-**art. 1532** tal-Kodici Civili dak iz-zmien, u mbaghad il-kirja baqghet tiggedded bis-sahha tal-**art. 3** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligjiet ta' Malta);

(iv) il-ftehim ta' kiri datat 17 ta' Frar 1981 kien diga jipprovdi li *'Din il-kera tigi riveduta kull hames snin'* u, ghalkemm il-mekkanizmu taz-zieda ma kienx miftiehem b'mod espress, il-partijiet kienu qablu li *'Il-kerrej izomm id-dritt li il-persentagg ta' zieda ma jkunx aktar minn 50% (hamsin fil-mija) tal-kera miftiehma b'dan id-dokument'*;

(v) kemm il-kera, u anke l-mekkanizmu li kellu jithaddem ghaz-zieda ta' kull hames snin, gew modifikati bl-iskrittura sussegwenti tad-9 ta' Marzu 2004 – il-kera gholiet ghal LM600 fis-sena, u l-mekkanizmu gie definit bhala zieda bir-rata ta' 5% fis-sena.

M'hemmx dubju, ghalhekk, li f'dan il-kaz, il-partijiet la lahqu ftehim fuq il-kera wara l-1 ta' Jannar 2010, u li l-kirja lanqas ma kienet ghadha fil-perjodu originali taghha fl-1 ta' Jannar 2010, u ghalhekk – kif wara kollox jaqblu z-zewg partijiet, l-eskluzjoni ghall-applikazzjoni tas-**subartikolu (1)** tal-**art. 1531D** ma tapplikax. Sa hawn, iz-zewg partijiet jaqblu, u l-Bord huwa tal-istess fehma.

Minn hawn 'il quddiem, tibda d-divergenza mertu tal-kawza. Is-socjeta' rikorrenti tislet minn din il-konkluzjoni l-konsegwenza li, allura, bilfors, japplikaw f'dan il-kaz iz-zidiet kontemplati fis-subartikolu (1) tal-**art. 1531D**. Mill-banda 'l ohra, is-socjeta' intimata targumenta li dan is-subartikolu ma japplikax fil-kaz in ezami, ghaliex l-istess disposizzjoni, fis-subartiklu (3), u allura b'deroga ghas-subartikolu (1) tipprovdi b'mod specifiku ghall-kaz fejn *'[f]il-każ ta' fond kummerċjali, … kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu'*.

F'dan il-qafas, il-kunflitt bejn is-subartikolu (1) u s-subartikolu (3) tal-Kodici Civili allura johrog fejn il-ftehim ghal zidiet perjodici fil-kera ma jkunx intlahaq wara l-1 ta' Jannar 2010, u lanqas qabel l-1 ta' Gunju 1995 dwar kirja li fl-1 ta' Jannar 2020 tkun ghadha fil-perjodu originali taghha. F'kaz bhal dan, skont is-subartikolu (1) japplika l-mekkanizmu taz-zidiet kontemplati f'dak is-subartikolu, imma fl-istess hin, skont is-subartikolu (3) jibqa' japplika l-mekkanizmu miftiehem bejn il-partijiet, irrispettivament minn meta jkun sar dak il-ftehim.

Fit-twegiba taghha ghal dan l-argument tas-socjeta' intimata, is-socjeta' rikorrenti targumenta li s-subartikolu (3) *'jrid jissodisfa l-istess kundizzjonijiet stipulati fl-ewwel subparagrafu, u cioe jrid ikun ftehim milhuq wara l-1 ta' Jannar*

2010, jew inkella ftehim dar kirja li tkun ghadha fil-perjodu originali taghha fl-1 ta' Jannar 2010'[11], u tinsisti li din hija l-unika interpretazzjoni li taqbel mal-hsieb dikjarat tal-legislatur li jaddotta *'pass inkrementali mahsub biex maz-zmien naslu ghal tranzizzjoni kemm jista' jkun facli, tranzizzjoni li ggib, safejn huwa possibbli, il-kirjiet ta' qabel l-1995 fl-istess livell tal-kirjiet ta' wara l-1995'*[12].

Il-Bord qies sewwa dawn l-argumenti u l-brani, pero' ma jistax jaqbel mal-argument tas-socjeta' rikorrenti ghaliex din la qieset, u lanqas spjegat kif tista' tinkwadra f'dak l-argument id-dicitura fis-subartikolu (3) li *'Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan l-artikolu'*.

Ghalkemm il-Bord iqis li l-espressjoni tal-ligi setghet kienet hafna ahjar, f'aspett tant sensittiv u b'ramifikazzjonijiet tant importanti anke ghall-ekonomija, il-Bord jifhem li l-legislatur ried jaghti prevalenza assoluta, u mhux biss fl-eskluzjonijiet li semma fis-subartikolu (1), lil kwalunkwe ftehim bejn lokatur u inkwilin dwar zidiet perjodici fil-hlas ta' kera ghal fond kummercjali. Il-Bord jasal ghal din il-konkluzjoni mill-ghazla tal-frazi minghajr kwalifika *'fil-kaz ta' fond kummercjali'*, u mill-eskluzjoni cara u mhux ristretta li ***'dan il-ftehim ghandu jibqa' japplika minghajr iz-zjidiet kontemplati f'dan l-artikolu'***. Kieku l-legislatur ried li ftehim dwar zidiet jibqa' japplika biss fil-kazijiet eccepiti fis-subartikolu (1) – cioe il-partijiet ikunu lahqu ftehim fuq il-kera wara l-1 ta' Jannar 2010, jew il-ftehim dwar zidiet ikun sar qabel l-1 ta' Gunju 1995 pero' l-kirja kienet ghadha fil-perjodu originali taghha fl-1 ta' Jannar 2010 – kieku kien idahhal din il-kwalifika wkoll wara l-kelmiet *'fil-kaz ta' fond kummercjali'* fis-subartikolu (3), li pero' ma ghamilx. Li kieku kellu jigi accettat l-argument tas-socjeta' rikorrenti dan ikun ifisser li kwazi kwazi s-subartikolu (3) ikun wiehed superfluwu. Il-fatt li l-kundizzjonijiet imsemmija fis-subartikoli (1) ma jissemmewx fis-subartikolu (3) ghandu jkollu tifsira wahda ossija li mhumiex applikabbli.

---

[11] Ara paragrafu 11 tas-sottomissjonijiet bil-miktub, fol. 56 sa 57

[12] Ara paragrafu 13 tas-sottomissjonijiet bil-miktub, fol. 57

Lil hinn mit-thaddim tal-principju *ubi lex voluit, dixit*, anke ghaliex il-Bord sfortunatament ihoss li l-kelma tal-ligi setghet kienet hafna aktar cara u certa, il-Bord jislet finalita' differenti minn dik identifikata mis-socjeta' rikorrenti. M'hemmx dubju li l-mekkanizmu taz-zieda fil-kera introdott bl-Att X tal-2009 ghal kirjiet kummercjali kien intiz biex inaqqas l-izbilanc bejn il-piz impost fuq il-lokatur, u l-protezzjonijiet moghtija lill-inkwilin. Pero', f'mohh il-Bord, il-legislatur ried jintervjeni, u jintroduci mekkanizmu ta' zidiet, fejn dan il-mekkanizmu ma kienx kontemplat, jew diga' miftiehem, bejn il-partijiet. Fejn filfatt il-mekkanizmu kien kontemplat, u mhaddem, bi ftehim, allura jidher li l-legislatur ma hassx li kellu jintervjeni, u b'hekk biss tista' tigi spjegata l-htiega tas-subartikolu (3) tal-**art. 1531D** tal-Kodici Civili, kif espress mil-legislatur, minghajr kwalifiki. Dan il-hsieb huwa konfermat mill-konkluzjonijiet tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fiz-zewg sentenzi citati mis-socjeta' intimata **Maria Anna Potelli et vs DJ Ltd**[13] u **John Muscat et vs Ellcee Nautical Supplies Limited**[14], anke jekk dik il-Qorti fl-ebda wahda miz-zewg istanzi ma dahlet fil-kwistjoni ta' dan il-kunflitt fil-kelma tal-ligi.

Kienet ghalhekk korretta s-socjeta' intimata meta offriet u insistiet li tkompli thallas il-kera dovut bl-awmenti, kif stipulat fil-ftehimi tas-17 ta' Frar 1981 u tad-9 ta' Marzu 2004, u ma kellha ebda raguni tajba s-socjeta' rikorrenti meta, wara li akkwistat il-proprjeta' fiz-zmien meta kienet taf x'kienet tistipula l-ligi u x'kien ighid il-ftehim, kuntrarjament ghal dak li dejjem ghamlu l-awturi taghha, irrifjutat il-hlas tal-kera offert.

Decide

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet kollha, dan il-Bord jiddisponi minn din il-kawza, billi jilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' intimata, u jichad it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti. Bl-ispejjez kontra s-socjeta' rikorrenti.

---

[13] Appell (Inferjuri), per Imh. Ellul, 27.2.2018

[14] Appell (Inferjuri), per Imh. Ellul, 18.11.2019 (Rik. Nru. 87/2012/1)

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Deputat Registratur