MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-21 ta' April, 2023

Appell Inferjuri Numru 529/2018 LM

John Buttigieg (K.I. 5775445M), u Rose Mari mart Joe Brincat (K.I. 673446M), u Emanuel Buttigieg (K.I. 491548M), u Carmen mart Joe Houlton (K.I. 512950M), u Monica Magro (K.I. 193553M), u Gaejtana armla ta' John Wismayer u b'digriet tat-Tribunal tat-18 ta' Settembru, 2020 l-atti ġew trasfużi fl-ismijiet tal-eredi Rachel Calleja Wismayer u Matthew Wismayer, u John Joseph Bezzina (K.I. 392581M), u Julie Anne Bezzina mart Norbert Friggieri minnu legalment separata (K.I. 534277M)[1]

('l-appellati')

vs.

Emmanuel Bartolo (K.I. 257966M)

('l-appellant')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Emmanuel Bartolo (K.I. 257966M)**, [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentenza mogħtija mill-

[1] Żieda awtorizzata b'digriet tas-26 ta' Ottubru, 2022

Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tat-12 ta' Lulju, 2022, li permezz tagħha l-Bord laqa' t-talbiet tar-rikorrenti **John Buttigieg (K.I. 5775445M) et** [hawnhekk 'l-appellati'], u ordna lill-intimat iħallashom is-somma ta' €4,371.20 dovuti bħala kera tal-fond jew ossia ħanut bin-numru 199a, Saint Joseph High Road, il-Ħamrun [hawnhekk 'il-ħanut'], għall-perijodu bejn il-11 ta' Settembru, 2014 u t-12 ta' Settembru, 2016.

Fatti

2. Ir-rikorrenti kienu ressqu Avviż tat-Talba quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar, fejn spjegaw li huma krew lill-intimat il-ħanut permezz ta' skrittura privata tat-13 ta' April, 1988. Ir-rikorrenti qalu li l-intimat għandu jħallashom l-ammont ta' €4,371.20 bħala kera għall-perijodu bejn il-11 ta' Settembru, 2014 u t-12 ta' Settembru, 2016, u għalhekk fetħu proċeduri quddiem it-Tribunal sabiex jitħallsu dan l-ammont li huma jippretendu li huwa dovut lilhom.

Mertu

3. Fl-*affidavit* tiegħu[2] r-rikorrent **Dr John Buttigieg** qal li huwa u r-rikorrenti l-oħra huma proprjetarji tal-fond 199a, St. Joseph High Road, il-Ħamrun, li r-rikorrenti wirtu mingħand iz-zija tagħhom Helen Gauci. Spjega li oriġinarjament il-ħanut kien inkera mill-kuraturi ta' Helen Gauci lil Emmanuel Bartolo bil-kera ta' LM365 fis-sena (ekwivalenti għal €850.08), li titħallas kull tliet xhur bil-quddiem. Ir-rikorrent spjega li skont il-klawsola numru 3 tal-ftehim ta' kiri, l-ammont ta' kera kellu jiżdied proporzjonalment kull seba' snin u sitt xhur skont

[2] Datat 03.12.2018.

l-indiċi tal-għoli tal-ħajja, u hu u r-rikorrenti Monica Magro għandhom mandat speċifiku mingħand ir-rikorrenti l-oħra sabiex jiġbru l-kera dovuta. Qal li sal-11 ta' Diċembru, 2010, l-intimat kien iħallas €359.63 kull tliet xhur minħabba fl-awmenti tal-kera applikabbli. Qal li meta daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009, saru emendi għal-liġi li tirregola kirjiet ta' ħwienet, u lejn l-aħħar tal-2010 huwa kien tkellem mal-intimat sabiex il-kera tiżdied skont il-liġi. Qal ukoll li l-intimat kien wieġbu li kien fi ħsiebu jkellem lill-avukat tiegħu. Ix-xhud qal li fl-1 ta' Jannar, 2010, il-perijodu oriġinali tal-kirja kien għalaq u għalhekk kellu japplika l-artikolu 1531D (1) tal-Kap. 16 biex jiġi regolat l-awment tal-kera ta' dan il-fond. Ix-xhud qal li wara li l-intimat tkellem ma' avukat tal-fiduċja tiegħu, dan infurmah li kien ser jibda jħallas il-kera skont l-Att X tal-2009, u fil-fatt mit-12 ta' Diċembru, 2010, dan beda jħallas €413 kull tliet xhur. Qal ukoll li l-kera baqgħet togħla perjodikament, skont l-artikolu 1531D (1) tal-Kap. 16, u l-intimat baqa' jħallas il-kera dovuta skont dawn l-awmenti. Qal ukoll li la hu u lanqas ir-rikorrenti l-oħra ma eżerċitaw xi forma ta' pressjoni fuq l-intimat sabiex dan iħallas il-kera dovuta minnu. Ix-xhud qal ukoll li l-intimat qatt ma kien ikun puntwali fil-ħlas tal-kera, u dan kien iħallas biss wara li jkunu għalqu diversi skadenzi, u dejjem ħallas permezz ta' *post-dated cheques.* Qal li wara li ġiet skambjata korrispondenza bejn il-partijiet, kien avviċinah il-konsulent legali tal-intimat li kien qallu li l-intimat ried jilħaq ftehim ġdid, u għalhekk kienu saru diversi laqgħat mingħajr preġudizzju, bl-iskop li l-partijiet jaslu fi ftehim bejniethom sabiex isir ftehim ġdid. Qal li l-proposta finali tal-intimat kienet li jew jibqa' għaddej bil-kuntratt oriġinali sal-2028 u kull parti ċċedi l-pretensjonijiet tagħha fil-konfront tal-parti l-oħra, jew inkella li l-intimat jingħata rigal ta' €20,000 mir-rikorrenti u joħroġ mill-kirja. Ir-rikorrent qal li f'dan l-istadju huwa rrealizza li l-

intimat aktarx li kellu problemi finanzjarji biex ikompli jiġġestixxi dan il-ħanut, u li għalhekk kien qiegħed jipprova jiffranka l-arretrati tal-kera jew inkella jieħu rigal sostanzjali biex iċedi l-kirja. Qal li huwa sar jaf ukoll li l-intimat ċeda ħanut ieħor li kien jiġġestixxi ġewwa l-Belt Valletta, u għalhekk huwa beda jitħasseb dwar jekk l-intimat kienx qiegħed jonora l-kundizzjonijiet l-oħra tal-kirja, fosthom l-obbligu li jassikura l-ħanut kontra ħruq u kawżi oħra naturali. Kompla jgħid li l-konsulent legali tiegħu dak iż-żmien kien kiteb lill-intimat fejn talbu jgħaddi kopja tal-*insurance policies* tal-aħħar għaxar snin fir-rigward ta' dan il-ħanut, iżda li l-intimat baqa' ma weġibx għal din it-talba li saritlu. Qal li peress li dan huwa nuqqas serju li lilu kkawżalu preġudizzju, huwa fetaħ proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jiżgombra lill-intimat minħabba ksur ta' kundizzjoni importanti tal-kuntratt, kif ukoll proċeduri quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar sabiex jiġbor l-arretrati tal-kera dovuta għall-perijodu bejn il-11 ta' Settembru, 2014 u t-12 ta' Settembru, 2016. Ix-xhud qal li f'dan il-perijodu r-rikorrenti kienu għadhom ma jafux li l-intimat naqas mill-obbligu tiegħu li jassigura l-ħanut, u li l-ammont ta' kera pretiż minnu għadu dovut skont il-ftehim milħuq bejn il-partijiet fl-2010.

4. Fl-affidavit tagħha, ir-rikorrenti **Monica Magro** ikkonfermat l-istess dettalji mogħtija mir-rikorrent l-avukat John Buttigieg.

5. L-intimat **Emanuel Bartolo**, fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa ilu jikri l-fond 199a, Saint Joseph High Road, il-Ħamrun mingħand ir-rikorrenti għal bosta snin, u dan permezz ta' skrittura privata tat-12 ta' Mejju, 1988. Qal li l-fond huma ħanut. Spjega li bejn it-12 ta' Diċembru, 1995 u l-11 ta' Diċembru, 2009 fuq struzzjonijiet tar-rikorrent huwa ħallas ammont ta' kera awmentata, u dak iż-

żmien huwa ma kkontestax l-ammont mitlub minnu. Qal ukoll li bil-pagamenti li għamel bejn it-12 ta' Diċembru, 2009 u l-11 ta' Settembru, 2014, huwa ħallas ammonti li jeżorbitaw dak permess bil-liġi, u dan għaliex skont il-ftehim bejn il-partjiet huwa kellu jħallas żieda fil-kera skont l-għoli tal-ħajja, u mhux iż-żidiet imposti mir-rikorrenti. Qal ukoll li minkejja l-korrispondenza li kien hemm bejn il-partijiet bl-iskop li jaslu għal ftehim dwar l-ammonti dovuti, ma kienx hemm żblokk għal din is-sitwazzjoni li nħolqot bejn il-partijiet, u għalhekk huwa ddeċieda li ma jħallasx l-ammont mitlub fl-avviż promutur, u beda jiddepożita somom ta' flus taħt l-awtorità tal-Qorti f'ammonti li huwa dehrlu li kellu jħallas skont il-ftehim oriġinali.

6. It-Tribunal għal Talbiet Żgħar, fid-deċiżjoni mogħtija minnu fit-13 ta' Ottubru, 2020, iddeċieda li huwa m'għandux il-kompetenza li jieħu konjizzjoni tat-talba tar-rikorrenti u tal-eċċezzjonijiet tal-intimat, u għalhekk ordna li l-atti jiġu rinvijati lill-Bord li Jirregola l-Kera, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

""Illi din hija kwistjoni li dan it-Tribunal ma għandux kompetenza li jisma' u dana stante li:

Wara l-emendi sew fil-Kodiċi Ċivili, kif ukoll fl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera ta' Bini (Kap. 69), li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009. Dan għaliex jingħad inekwivokament f'dan l-Att illi:

"Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ "Il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwestjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur ... (l-Artikolu 2 tal-Att X tal-2009) li ssostitwixxa l-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili).

Terġa' fl-istess liġi nsibu wkoll illi:

"(4) Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra l-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet kienu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja". (*Art. 38 tal-istess liġi li emenda l-Artikolu 16 tal-Kap. 69)*

Hekk ukoll fid-dispożizzjonijiet tranżitorji tal-istess liġi jingħad illi:

1. "Il-kirjiet li kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, li jkunu għadhom fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2010, jibqgħu jiġu regolati mil-liġijiet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, minbarra għal dak li jinsab fid-dispożizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, kif emendat b'dan l-Att kif ukoll bir-regolamenti magħmula in forza tal-emendi introdotti b'dan l-Att. Art. 39 (1) tal-Att X tal-2009) u

2. "Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali. B'dan iżda li kawżi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li l-1 ta' Jannar, 2010 ikun pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali." (*Art. 39(5) tal-istess liġi)*

Illi ma hemmx kontestazzjoni li l-fond huwa wieħed kummerċjali u li għalhekk permezz ta' dawn l-emendi l-Bord li Jirregola l-Kera ngħata l-kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet komessi ma' kirjiet ta' fondi kummerċjali. Inoltre, il-kawża preżenti li ġiet intavolata wara l-1 ta' Jannar, 2010, trid tiġi regolata biss bil-liġi fis-seħħ wara li ġew promulgati l-emendi msemmija hawn fuq.

*Rigward li tali eċċezzjoni dan it-Tribunal jista' jqajjimha ex ufficio tenut kont li dejjem ġie rilevat: "*F'materja ta' liema "foro" kien kompetenti biex jikkonsidra l-mertu ta' kawża skont il-provvedimenti tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili kienet sollevabbli ex officio mill-Ġudikant in kwantu li kienet tinvolvi kwistjoni ta' ordni pubbliku li timpinġi fuq l-ordinament ġuridiku. Għalkemm hu minnu li l-Ġudikant ma kellux u ma setax bħala regola jissolleva hu stess motu proprio eċċezzjonijiet li l-parti ma tkunx qanqlet, dan il-prinċipju ma jestendix għall-eċċezzjonijiet ta' din ix-xorta." *(Sentenza Appell Inf. Ċiv. Per Imħ. Said Pullicino tat-28 ta' Diċembru, 2001 fl-ismijiet: Zammit Joseph vs Carmelo Dingli.*

Għaldaqstant għal dawn il-motivi dan it-Tribunal jiddikjara li mhuwiex kompetenti li jieħu konjizzjoni tat-talbiet tal-attur u qed jirrinvija l-atti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kawża titkompla quddiem dan il-Bord.

Kien in vista ta' din id-deċiżjoni tat-Tribunal għal Talbiet Żgħar, li l-proċeduri tkomplew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

7. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-12 ta' Lulju, 2022, il-Bord laqa' t-talbiet tar-rikorrenti, u ordna lill-intimat iħallas is-somma ta' €4,371.20 dovuti bħala l-kera tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għall-perijodu bejn il-11 ta' Settembru, 2014 u t-12 ta' Settembru, 2016, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Din il-vertenza tirrigwarda ħlas ta' kera WARA d-dħul fis-seħħ tal-emendi fil-Kap. 16 Kodiċi Ċivili tal-Liġijiet ta' Malta. L-artikoli saljenti għall-vertenza fl-opinjoni tal-Bord huma s-segwenti:

1531 A (1) Għar-rigward ta' kirja ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsiru wara l-1 ta' Jannar, 2010, il-kuntratt ta' kiri għandu jkun bil-miktub u jistipula:

(a) il-fond li ser jinkera;
(b) l-użu miftiehem;
(ċ) iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera;
(d) jekk dan il-kera jistax jiġġedded u kif;
(e) kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħallas.

(2) Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali, il-kuntratt ikun null.

(3) Il-kirja ta' fond urban, dar għall-abitazzjoni u fond kummerċjali li ssir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandha tkun regolata esklussivament bil-kuntratt ta' kera u bl-artikoli ta' dan il-Kodiċi.

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-perijodu 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 għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel 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 ikun hemm ftehim għal żidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żidiet kontemplati f'dan l-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 indefinit. *(Enfasi sar mill-Bord)*

Il-partijiet qed jitolbu direzzjoni mill-Bord kif għandu jiġi interpretat l-artikolu 1531D (3) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Però qabel xejn il-Bord iħossu fid-dmir li jqajjem żewġ punti:

1. Li skont 1531 A (1) il-fatt li kien hemm awment tal-kera bis-saħħa tal-liġi u l-intimat qabel ma' dak l-awment tant li ħallas il-kera kif kontemplata fil-liġi wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 ma jfissirx li kien hemm kuntratt ġdid. Il-kuntratt jibqa' dak li kien hemm u li kien iffirmat fit-12 ta' Mejju, 1988. Għaldaqstant ma kien hemm l-ebda ħtieġa li ż-żidiet kontemplati jiġu formulati f'kuntratt ġdid ladarba dan ma kienx rekwiżit mil-liġi.

2. Il-fatt li l-intimat ħallas, huwa aċċetta dawk iż-żidiet kontemplati bl-Att X tal-2009 li llum huma riflessi l-artikolu 1531D (3). Kieku kienet tkun storja differenti kieku l-intimat, meta ġie avviċinat mir-rikorrent irreżista tali awment bis-saħħa tal-kuntratt

tat-12 ta' Mejju, 1988 u l-klawsoli li kellu fih. B'mod partikolari l-klawsola numru 3 li taqra:

"After seven years and six months from today the annual rent shall be increased proportionately to the cost of living index in Government Gazette under the Decontrol Ordinance and shall be so increased every seven years and six months."

Meta l-intimat beda jħallas iż-żidiet fil-kera kif kontemplati bil-liġi l-ġdida allura hu ta l-kunsens u aċċetta tali żieda. Fis-sentenza Camilleri vs Cremona (App. Ċiv. 1/6/88) ikkwotata b'approvazzjoni mill-Qorti tal-Appell (Avviż numru 1298/97) preseduta mill-Onorevoli Imħallef Joseph Said Pullicino tat-28 ta' Diċembru, 2001 intqal:

"Il-kunsens jista' jkun espress u jista' jkun taċitu però dan qatt ma jista' jiġi preżunt ...".

Għaldaqstant, l-artikolu 1531D (3) ma japplikax u t-talba magħmula mir-rikorrent Buttigieg għandha mis-sewwa u qed tiġi aċċettata minn dan il-Bord.

Decide

In vista tal-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula il-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrent u jordna lill-intimat iħallas is-somma ta' Euro 4,371.20 dovuti għall-ħlas ta' kera fuq il-fond 199a, St. Joseph High Road, Ħamrun għall-perijodu 11 ta' Settembru, 2014 sat-12 ta' Settembru, 2016.

Bl-ispejjeż jitħallsu mill-intimat Emanuel Bartolo.

L-Appell

8. L-intimat appella minn din is-sentenza permezz ta' rikors tal-appell intavolat fl-1 t'Awwissu, 2022, fejn talab lil din il-Qorti tħassar u tibdel is-sentenza mogħtija mill-Bord, u minflok tiċħad it-talbiet tar-rikorrent *in toto,* bl-ispejjeż. L-appellant jikkontendi li l-eċċezzjonijiet mogħtija minnu kellhom jiġu milqugħa.

9. Spjega li fl-ewwel lok, il-vertenza bejn il-partijiet tikkonċerna l-interpretazzjoni tal-emendi fil-liġi tal-kera li saru permezz tal-Att X tal-2009. Qal

li għalhekk huwa importanti li jsir riferiment għal din il-liġi, senjatament l-artikoli 1531D (1) u (3) tal-Kap. 16. Qal li l-fond huwa wieħed kummerċjali, u għalhekk japplika s-sub-artikolu (3), li jgħid li jekk ikun hemm ftehim għal żidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żidiet kontemplati f'dan l-artikolu. L-appellant qal li għalhekk kellhom japplikaw iż-żidiet kontemplati fil-kuntratt bejn il-partijiet. Spjega li l-artikolu 3 tal-ftehim bejn il-partijiet jistipula b'liema mod għandha tiżdied il-kera:

> *"After seven years and six months from today the annual rent shall be increased proportionately to the cost of living index in the Government Gazette under the Decontrol Ordinance and shall be so increased every seven years and six months thereafter."*

10. L-appellant qal li fil-każ odjern hemm ftehim ċar bejn il-partijiet dwar żidiet perjodiċi fil-kera li għandhom japplikaw. Qal li meta l-kliem tal-liġi ma jħallix lok għall-ebda interpretazzjoni, il-liġi għandha tiġi applikata kif inhi miktuba, u għandhom japplikaw iż-żidiet kontemplati fil-kuntratt ta' kiri. Qal li l-Bord kellu jiddeċiedi abbażi tal-provi li kellu quddiemu, u minkejja li sar riferiment għall-parir allegatament mogħti mill-avukat tal-intimat, l-avukat imsemmi ma ttellax jixhed. Qal li huwa qagħad fuq dak li qallu l-appellat John Buttigieg, u kien biss wara ċertu żmien li huwa sar jaf li kien ħallas aktar milli kien imissu. L-appellant qal li kien għalhekk li huwa rrifjuta li jħallas dak mitlub mill-appellati għaliex ma kienx dovut, u kien ser ikun hemm arrikkiment indebitu tal-appellati. L-appellant qal li l-akkoljiment tat-talbiet tal-appellati jaqa' taħt id-definizzjoni ta' arrikkiment indebitu, u filwaqt li dan għandu jkun il-mertu ta' kawża oħra f'każ li din il-Qorti ttih raġun, f'dan l-istadju huwa qiegħed jitlob biss li din il-Qorti tiddikjara li l-ammont mitlub mhux dovut.

Ir-Risposta tal-Appell

11. L-appellati fir-risposta tagħhom spjegaw li huma għamlu talba quddiem it-Tribunal tat-Talbiet Żgħar, fejn talbu li l-appellant jiġi kkundannat iħallas l-ammont ta' €4,371.20 bħala kera tal-ħanut 199a, St. Joseph High Road, il-Ħamrun, għall-perijodu bejn l-1 ta' Settembru, 2014, sat-12 ta' Settembru, 2016. Min-naħa tiegħu l-appellant kkontesta l-ammont pretiż u eċċepixxa li l-ammont minnu dovut jammonta għal €1,846.80. It-Tribunal għal Talbiet Żgħar sussegwentement iddeċieda li huwa m'għandux il-kompetenza biex jiddeċidedi din il-vertenza, u li din kellha tiġi deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera. L-appellat qal li fid-deċiżjoni tiegħu l-Bord ikkonkluda li l-artikolu 1531D (3) tal-Kap. 16 ma japplikax għall-vertenza odjerna għaliex l-appellant kien ta l-kunsens tiegħu u aċċetta ż-żidiet fil-kera. Qal ukoll li mill-provi jirriżulta li għal erba' snin sħaħ l-appellant ħallas il-kera biż-żidiet kontemplati fl-artikolu 1531D (1) tal-Kap. 16 u għalhekk kien hemm il-kunsens u l-aċċettazzjoni tal-appellant għal dawn iż-żidiet skont din id-disposizzjoni tal-liġi.

12. L-appellati qalu li huma krew il-ħanut 199a, Saint Joseph High Road, il-Ħamrun, lill-intimat permezz ta' skrittura tat-13 ta' April, 1988, bil-kera ta' LM365 fis-sena. L-appellati qalu li dan il-ħanut jinsab fi triq prinċipali, fiċ-ċentru kummerċjali tal-Ħamrun, fejn hemm ħafna *passing trade,* u l-kera hija baxxa ħafna meta wieħed iqis il-potenzjal ta' dan il-ħanut. Qalu wkoll li l-klawsola 3 tal-ftehim bejn il-partijiet tipprovdi li l-kera għandha tiżdied wara seba' snin u sitt xhur b'mod proporzjonat mal-indiċi tal-għoli tal-ħajja, u din għandha tibqa' tiżdied kull seba' snin u sitt xhur. L-appellati qalu li ż-żidiet fil-kera kontemplati fl-Att X tal-2009 kienu japplikaw ukoll għall-kirja odjerna. Dan għaliex l-artikolu

1531D (1) tal-Kap. 16 jagħmel distinzjoni bejn ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jkun għadu fil-perijodu oriġinali, u ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li ma jkunx għadu fil-perijodu oriġinali. Żiedu jgħidu li dan l-artikolu jipprovdi li fil-każ ta' ftehim bil-miktub dwar kirja li ma tkunx għadha fil-perijodu oriġinali, iż-żidiet kontemplati fl-artikolu msemmi għandhom japplikaw. L-appellati qalu li d-distinzjoni li tagħmel il-liġi trid tiġi rispettata.

13. L-appellati qalu wkoll li fl-1 ta' Jannar, 2010, il-ftehim tat-13 ta' April, 1988 ma kienx għadu fil-perijodu oriġinali tiegħu, u dan għaliex il-kirja kienet għal 4 snin *di fermo* u 4 snin *di rispetto*. Qalu li għalhekk iż-żidiet kontemplati fl-artikolu 1531D (1) tal-Kap. 16 kienu japplikaw għall-kirja in kwistjoni. Qalu li meta wieħed mill-appellati avviċina lill-appellant u qallu li kien ser ikun hemm din iż-żieda fil-kera, l-appellant kien ħa parir legali, u sussegwentement kien infurmahom li kien ser jibda jħallas l-awment fil-kera skont il-liġi, u fil-fatt dam iħallas dan l-awment għal erba' snin. L-appellati qalu li huma ma kellhomx għalfejn itellgħu lill-konsulent legali tagħhom bħala xhud, u dan għaliex l-appellant stess ammetta li qabel aċċetta u ta l-kunsens tiegħu għall-awmenti fil-kera, huwa ħa parir mingħand avukat tal-fiduċja tiegħu, u dan ta l-kunsens liberu tiegħu biex iħallas iż-żidiet ikkontemplati fil-liġi. Qalu wkoll li l-appellant imkien ma allega li huma ppruvaw jiffrodawh, jew li ġiet eżerċitata vjolenza jew xi pressjoni indebita sabiex l-appellant jaċċetta ż-żidiet fil-kera. Qalu li l-appellant qed jgħid biss li min-naħa tiegħu għamel żball meta aċċetta ż-żidiet fil-kera. L-appellati qalu li din mhijiex kwistjoni ta' żball imma kwistjoni ta jekk l-appellant tax il-kunsens tiegħu jew le bil-mod li trid il-liġi, u l-fatt li l-appellant

ħallas il-kera bl-awmenti kkontemplati fl-artikolu 1531D (1) tal-Kap. 16 għal erba' snin sħaħ, hija prova li huwa ta l-kunsens tiegħu għal dawn l-awmenti.

14. L-appellati qalu li l-appellant qiegħed jibbaża l-appell tiegħu fuq il-*proviso* li hemm għall-artikolu 1531D (3) tal-Kap. 16, li jgħid li jekk hemm ftehim bejn il-partijiet għal żidiet perjodiċi fil-kera, dan il-ftehim għandu japplika mingħajr iż-żidiet kontemplati f'dan l-artikolu. Qalu li meta wieħed jiġi biex jinterpreta l-artikolu 1531D tal-Kap. 16, irid jinterpreta dan l-artikolu fl-intier tiegħu, u wieħed irid janalizza wkoll x'kienet l-intenzjoni tal-leġislatur meta għadda l-liġi. Qalu li m'għandhiex tiġi injorata parti kruċjali tal-artikolu 1531D (1) tal-Kap. 16, li tagħmel distinzjoni bejn ftehim ta' kiri li jkun għadu fil-perijodu oriġinali tiegħu u ftehim ta' kiri li ma jkunx għadu fil-perijodu oriġinali. Qal li skont l-artikolu 1531D (1) tal-Kap. 16, meta jkun hemm ftehim ta' kiri li ma jkunx għadu fil-perijodu oriġinali, iż-żidiet ikkontemplati fil-liġi għandhom japplikaw. Wieħed imbagħad irid jara x'kienet l-intenzjoni tal-leġislatur, fir-rigward ta' awmenti fir-rati ta' kera li kienu baxxi, u dan għaliex l-intenzjoni tal-leġislatur kienet li jiżdiedu r-rati ta' kera li kienu baxxi. L-appellati qalu li l-aktar mod loġiku u ġust kif wieħed jinterpreta l-artikolu 1531D (3) tal-Kap. 16 għalhekk huwa li l-proviso għal dan is-sub-artikolu japplika biss għal dawk il-kuntratti ta' kiri li jkunu għadhom fil-perijodu oriġinali tagħhom.

15. L-appellati qalu li ladarba l-appellant aċċetta u ta l-kunsens tiegħu b'mod validu skont il-liġi, u peress li l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 ma jesiġix li ż-żidiet ikkontemplati fil-liġi jiġu fformulati f'kuntratt ġdid, id-deċiżjoni tal-Bord hija waħda korretta.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

16 . Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju tal-appellant, u dan fid-dawl tar-risposta ntavolata mill-appellati, u tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fid-deċiżjoni appellata. Mill-provi jirriżulta li l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri bdiet f'Mejju tal-1988 permezz ta' skrittura privata, fejn il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ġie mikri lill-appellant mill-kuraturi taz-zija tal-appellati. Il-ftehim ta' kiri kien jistipula li l-kirja hija għal perijodu ta' erba' snin ċerti u erba' snin *di rispetto,* u fi kwalunkwe każ il-kirja kellha tibqa' tiġġedded kull erba' snin sakemm xi wieħed mill-partijiet ma jagħtix avviż ta' terminazzjoni lill-parti l-oħra. L-imsemmija skrittura kienet tistipula l-kera annwali li l-appellant kellu jħallas lill-appellati, kif ukoll il-mod li bih kellha tiġi riveduta l-kera, u ċjoé wara seba' snin u sitt xhur, il-kera kellha togħla b'mod proporzjonat skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja, u l-kera għandha tibqa' tiġi hekk riveduta kull seba' snin u sitt xhur. Dan ifisser li meta daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009, il-kirja ma kinitx għadha fil-perijodu oriġinali tagħha.

17. L-appellant jikkontendi li bejn it-12 ta' Diċembru, 2009 u l-11 ta' Settembru, 2014, huwa ħallas ammont ta' kera li jeżorbita dak permess mil-liġi. Jgħid li fil-każ odjern japplika l-artikolu 1531D (3) tal-Kap. 16, u ladarba kien hemm ftehim bejn il-partijiet għal żidiet perjodiċi fil-kera, huwa dan il-ftehim li kellu japplika. Għalhekk, jgħid l-appellant, il-kera kellha tiġi riveduta kull seba' snin u sitt xhur b'rata proporzjonata mal-indiċi tal-għoli tal-ħajja. L-appellant qal li kien biss wara ċertu żmien li huwa induna li kien ħallas ammont ta' kera aktar milli kien dovut, u għalhekk kien hemm arrikkiment indebitu da parti tal-appellati.

18. Min-naħa l-oħra l-appellati qalu li fil-każ odjern l-artikolu 1531D (3) tal-Kap. 16 ma japplikax, u dan għaliex l-appellant kien ta l-kunsens tiegħu u qabel li jħallas il-kera awmentata skont il-liġi. Qalu li għal erba' snin l-appellant ħallas kera skont l-artikolu 1531D (1) tal-Kap. 16 u għalhekk dan akkwiexxa għal kera awmentata skont l-artikoli 1531D (1) u (2) tal-Kap. 16. Qalu wkoll li l-artikolu 1531D (3) tal-Kap. 16 japplika biss għal kuntratti li jkunu għadhom fil-perijodu oriġinali tagħhom.

19. L-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili jgħid:

> "(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-mitkub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perijodu 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' jġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovuta 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-żidiet kontemplati f'dan l-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.".

20. Din il-Qorti tqis li l-liġi hija ċara fis-sub-artikolu 1531D (3) tal-Kap. 16, u ladarba jirriżulta li hemm ftehim espress bejn il-partijiet li jgħid kif għandha tiżdied il-kera, l-awment ikkontemplat fis-sub-artikoli 1531D (1) u (2) tal-Kap. 16 ma japplikax. Fejn il-liġi hija ċara, m'hemmx lok għal ebda interpretazzjoni u estrapolazzjoni ta' dak li jrid il-leġislatur, u għalhekk il-Qorti għandha timxi ma' dak li tiddetta l-liġi. Anki jekk jirriżulta li kien hemm żmien meta l-appellant beda jħallas il-kera ogħla kif pretiża mill-appellat, ma jfissirx li l-appellati kienu korretti li jitlobu awment fil-kera skont l-artikoli 1531D (1) u (2) tal-Kap. 16, u għalhekk kienu l-appellati li ma kienux fis-sewwa. M'għandha tinħoloq l-ebda preżunzjoni li l-appellant aċċetta li jħallas il-kera biż-żidiet ikkontemplati fil-liġi, għaliex għall-bidu li ddaħħlu dawn l-emendi kien hemm element ta' konfużjoni dwar kif għandhom jiġu applikati, u mix-xhieda u mill-provi prodotti jirriżulta li kien dan li ġara fil-każ odjern.

21. Fir-risposta tagħhom, l-appellati għamlu diversi sottomissjonijiet dwar x'kienet l-intenzjoni tal-leġislatur u għal liema raġuni ġie ppromulgat l-Att X tal-2009. Il-Qorti tirrileva li f'każ li s-sid ta' fond kummerċjali jemmen li l-jeddijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà ġew miksura minħabba fl-applikazzjoni tal-liġijiet rilevanti tul is-snin, la t-Tribunal għal Talbiet Żgħar u lanqas il-Bord li Jirregola l-Kera m'huma l-fora kompetenti li għandhom jisimgħu lanjanzi bħal dawn. Għaldaqstant il-Qorti qegħda tilqa' l-aggravju sollevat mill-appellant, u f'dan l-istadju qegħda tillimita ruħha għal dikjarazzjoni li s-sentenza tal-Bord għandha tiġi mħassra, u dan stante li l-appellant għandu raġun jgħid li l-ħlas pretiż mill-appellati ma kienx ġustifikat.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar dan l-appell billi tilqgħu, filwaqt li tħassar, tannulla u tirrevoka s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-appellati.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur