



MALTA

**QORTI TAL-APPELL**  
**(Sede Inferjuri)**

**ONOR. IMĦALLEF**  
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tal-21 ta' April, 2023

Appell Inferjuri Numru 528/2018 LM

**John Buttigieg (K.I. 577545M)**  
*(‘l-appellat’)*

**vs.**

**Emmanuel Bartolo (K.I. 257966M)**  
*(‘l-appellant’)*

**Il-Qorti,**

**Preliminari**

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Emmanuel Bartolo (K.I. 257966M)**, [minn issa ‘l quddiem ‘l-appellant’], mis-sentenza mogħtija mill-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-rikorrent **John Buttigieg (K.I. 577545M)** [hawnhekk ‘l-appellat’], u ordna lill-intimat iħallas is-somma ta’

€4,371.20 dovuta bħala kera tal-fond jew ossia ħanut bin-numru 200a, 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-rikorrent kien ressaq Avviż tat-Talba quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar, fejn spjega li huwa jikri lill-intimat il-fond permezz ta' skrittura privata tat-12 ta' Mejju, 1988. Ir-rikorrent qal li l-intimat għandu jħallsu l-ammont ta' €4,371.29 bħala kera għall-perijodu bejn il-11 ta' Settembru, 2014 u t-12 ta' Settembru, 2016, u għalhekk fetaħ proceduri quddiem it-Tribunal sabiex jitħallas dan l-ammont li huwa jippretendi li huwa dovut lilu.

## **Mertu**

3. Fl-*affidavit* tiegħu<sup>1</sup> r-rikorrent spjega li huwa l-proprjetarju tal-ħanut 200a, Saint Joseph High Road, il-Ħamrun, li huwa wiret mingħand ommu. Spjega li l-ħanut inkera lis-soċjetà Antmar Co. Ltd. li ngħatat id-dritt li tissulloka l-ħanut lil terzi, u fil-fatt din kienet issullokata dan il-fond lill-intimat permezz ta' skrittura privata tat-12 ta' Mejju, 1988. Il-ħanut reġa' gie sullokata permezz ta' skrittura privata oħra tat-12 ta' Ottubru, 2014. Ir-rikorrent spjegat li oriġinarjament il-ħanut inkera bis-somma ta' €850.08 fis-sena, iżda dan l-ammont ta' kera kellu jizdied proporzjonalment kull seba' snin u sitt xhur skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja. Ir-rikorrent qal li wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-

---

<sup>1</sup> Data 03.12.2018.

2009, huwa kien kellem lill-intimat fejn qallu li l-kera kellha tizzied skont kif jipprovi l-imsemmi Att. Qal li l-ħanut in kwistjoni jinsab fil-qalba taċ-ċentru kummerċjali tal-Ħamrun u għandu ħafna *passing trade*, u l-intimat kien infurmah li kien aċċetta li jibda jħallas kera ta' €488.27 inkluż il-VAT kull tliet xhur b'effett mit-12 ta' Diċembru, 2010. Qal li wara l-11 ta' Settembru, 2014, l-intimat ma ħallas l-ebda kera oħra, u lanqas ma ddepożita l-kera dovuta taht l-awtorità tal-Qorti għaliex huwa qiegħed isostni li kien ħallas kera żejda. Qal ukoll li l-intimat unilateralment ħassar il-ftehim li kien ġie milħuq bejn il-partijiet dwar kif kellha tizzied il-kera, u dan meta l-ftehim kien ġie ffirmat mingħajr ma ġiet eżerċitata pressjoni żejda da parti tas-sid. Ir-rikorrent qal ukoll li l-intimat qatt ma kien ikun puntwali fil-ħlas tal-kera, u huwa kien iħallas biss wara li jkunu għalqu diversi skadenzi, u dejjem ħallas permezz ta' *post-dated cheques*. Qal li wara li ġiet skambjata korrisondenza bejn il-partijiet, kien avvċinah il-konsulent legali tal-intimat, li kien qallu li l-intimat ried jilħaq ftehim ġdid, u għalhekk kienu saru diversi laqgħat mingħajr preġudizzju bit-tama li l-partijiet jaslu fi ftehim ġdid bejniethom. Qal li l-proposta finali tal-intimat kienet li jew jibqa' għaddej il-kuntratt originali 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-rikorrent u joħroġ mill-kirja. Ir-rikorrent qal li f'dan l-istadju huwa rrealizza li l-intimat aktarx li kellu problemi finanzjarji biex ikompli jgġestixxi l-ħanut, u 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 jgġestixxi għewwa l-Belt Valletta, u għalhekk huwa beda jithasseb dwar jekk l-intimat kienx qiegħed jonora l-kundizzjonijiet l-oħra tal-

kirja, fosthom l-obbligu li jassikura l-ħanut kontra ħruq u kawzi oħra naturali. Kompla jgħid li l-konsulent legali tiegħu dak iż-żmien kien kiteb lill-intimat fejn talbu jgħaddilu kopja tal-*insurance policies* tal-aħħar għaxar snin fir-rigward ta' dan il-ħanut, iżda li l-intimat baqa' ma wegibx 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, flimkien ma' proċeduri quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar sabiex jiġbor l-arretrati tal-kera dovuti għall-perijodu bejn il-11 ta' Settembru, 2014 u t-12 ta' Settembru, 2016. Ir-rikorrent qal li f'dan il-perijodu huwa kien għadu ma jafx li l-intimat naqas mill-obbligu tiegħu li jassigura l-ħanut, u li l-ammont ta' kera pretiż minnu għadu dovut skont il-ftehim iffirmit bejn il-partijiet fl-2010.

4. L-intimat **Emanuel Bartolo**, fl-*affidavit* tiegħu<sup>2</sup> qal li huwa ilu jikri l-fond 200a, Saint Joseph High Road, il-Ħamrun mingħand ir-rikorrent għal bosta snin, u dan permezz ta' skrittura privata tat-12 ta' Mejju, 1988. Qal li l-fond huwa ħanut. Spjega li bejn it-12 ta' Diċembru, 1995 u l-11 ta' Diċembru, 2009 huwa ħallas ammont awmentat ta' kera fuq struzzjonijiet tar-rikorrent, u dak iż-żmien huwa ma kkontestax l-ammont mitlub minnu. Qal ukoll li biż-żidiet fil-kera li saru bejn it-12 ta' Diċembru, 2009 u l-11 ta' Settembru, 2014, huwa ħallas ammonti ta' kera li jeżorbitaw dak permess bil-liġi, u dan billi skont il-ftehim iffirmit bejn il-partijiet huwa kellu jħallas zieda fil-kera skont l-għoli tal-ħajja, u mhux iż-żidiet imposti mir-rikorrenti. Qal ukoll li minkejja korrisondenza bejn

---

<sup>2</sup> Datat 07.11.2019.

il-partijiet bl-iskop li jaslu fi ftehim dwar l-ammonti ta' kera dovuti, ma kienx hemm żblokk fis-sitwazzjoni li nholqot bejn il-partijiet, u għalhekk huwa ddecieda li ma jhallasx l-ammont mitlub fl-avviż promutur, u beda jiddepożita somom ta' flus taħt l-awtorità tal-Qorti fl-ammonti li huwa deherlu li kellu jhallas skont il-ftehim originali.

5. It-Tribunal għal Talbiet Żgħar, fid-deċiżjoni mogħtija fit-13 ta' Ottubru, 2020, iddecieda li huwa m'għandux kompetenza jiddeciedi t-talba tal-attur u l-eċċezzjonijiet tal-intimat, u għalhekk ordna li l-atti jiġu rinviati 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 jiddeciedi 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 jiddeciedi 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 ġurisdiżżjoni esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma’ kirjiet ta’ fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali. B’dan iżda li kawża 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 officio 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 sollevabli ex officio mill-Ġudikant in kwantu li kienet tinvolvi kwistjoni ta’ ordni pubbliku li timpingji 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 jjeħu konjizzjoni tat-talbiet tal-attur u qed jirrinviya 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.

## **Is-Sentenza Appellata**

6. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-12 ta' Lulju, 2022, il-Bord laqa' t-talbiet tar-rikorrent, u ordna lill-intimat iħallsu s-somma ta' €4,371.20 dovuti bħala kera fuq il-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-segweni 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-segweni:*

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 jstipula:

- (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 jstax jiġġedded u kif;
- (e) kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jithallas.

(2) Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiziti 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 hmistax 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 jittiehed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprietà 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, jitermina 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 iffirmit 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 rekwizit mil-liġi.*

2. *Il-fatt li l-intimat ħallas, huwa aċċetta dawk iż-żidiet kontemplati bl-Att X tal-2009 li illum huma riflessi l-artikolu 1531D (3). Kieku kienet tkun storja differenti kieku l-intimat, meta ġie avviciinat mir-rikorrent irrezista 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 jhallas 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 prezunt ...".*

*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 200A, St. Joseph High Road, Ħamrun għall-perijodu 11 ta' Settembru, 2014 sat-12 ta' Settembru, 2016.*

*Bl-ispejjeż jithallsu mill-intimat Emanuel Bartolo.*

## **L-Appell**

7. L-intimat hawnhekk appellant 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 tiċċhad *in toto* it-talbiet tar-rikorrent hawnhekk l-appellat, bl-ispejjeż. L-appellant jikkontendi li l-eċċezzjonijiet mogħtija minnu kellhom jiġu milqugħa.

8. Spjega li fl-ewwel lok, il-vertenza bejn il-partijiet tikkonċerna l-interpretazzjoni tal-emendi fil-liġi tal-kera introdotti bl-Att X tal-2009. Qal li għalhekk huwa importanti li jsir riferiment għal din il-liġi, senjatament l-artikolu 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."*

9. 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 jhalli lok għall-ebda interpretazzjoni, il-liġi għandha tiġi applikata kif inhi miktuba, u għalhekk 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, dan ma ġiex mtella' jixhed. L-appellant qal li huwa qagħad fuq dak li qallu l-appellat, 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-appellat għaliex ma kienx dovut, u kien ser ikun hemm l-arrikkiment indebitu tal-appellat. L-appellant qal li l-akkoljiment tat-talbiet tal-appellat 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**

10. L-appellat fir-risposta tiegħu spjega li huwa għamel talba quddiem it-Tribunal tat-Talbiet Żgħar, fejn talab li l-appellant jiġi kkundannat iħallas is-somma ta' €4,371.20 bħala kera tal-ħanut għall-perijodu bejn l-1 ta' Settembru, 2014, sat-12 ta' Settembru, 2016. Min-naħa tiegħu l-appellant kkontesta l-ammont indikat mir-rikorrent, 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 jiddeċiedi din il-vertenza, u din kellha tiġi deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera. L-appellat qal li fis-sentenza 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 jirrizulta li għal erba' snin sħaħ l-appellant ħallas il-kera biż-żidiet kontemplati fl-artikolu 1531D (1) Kap. 16 u għalhekk kien hemm il-kunsens u l-aċċettazzjoni tal-appellant għal dawn iż-żidiet.

11. L-appellat qal li huwa kera l-ħanut lill-intimat permezz ta' skrittura tat-12 ta' Mejju, 1988, bil-kera ta' LM365 fis-sena. L-appellat qal 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. Qal ukoll li l-klawsola 3 tal-ftehim bejn il-partijiet tippovdi li l-kera għandha tizdied wara seba' snin u sitt xhur b'mod proporzjonat mal-indiċi tal-għoli tal-ħajja, u din għandha tibqa' tizdied kull seba' snin u sitt xhur. L-appellat qal li ż-żieda fil-kera kontemplata fl-Att X tal-2009, tapplika wkoll 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 originali, u ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li ma jkunx għadu fil-perijodu originali. Żied jgħid li l-artikolu 1531D (1) tal-Kap. 16 jipprovdi li fir-rigward ta' ftehim bil-miktub dwar kirja li ma tkunx għadha fil-perijodu originali, iż-żidiet kontemplati fl-artikolu msemmi għandhom japplikaw. L-appellat qal li d-distinzjoni li tagħmel il-liġi trid tiġi rispettata. Qal ukoll li fl-1 ta' Jannar, 2010, il-ftehim tat-12 ta' Mejju, 1988 ma kienx għadu fil-perijodu originali tiegħu, u dan għaliex il-kirja kienet għal 4 snin *di fermo* u 4 snin *di rispetto*. Qal li għalhekk iż-żidiet kontemplati fl-artikolu 1531D (1) tal-Kap. 16 kienu japplikaw għall-kirja in kwistjoni. Qal li meta huwa avvicina lill-appellant u qallu li kien ser ikun hemm din iż-żieda fil-kera, l-appellant kien ħa parir legali, u sussegwentement kien infurmah li kien ser jibda jħallas l-awment fil-kera, u fil-fatt dam iħallas dan l-awment għal erba' snin. L-appellat qal li huwa ma kellux għalfejn itella' lill-konsulent legali tiegħu bħala xhud, u dan għaliex l-appellant stess ammetta li qabel aċċetta u ta l-kunsens tiegħu għall-awmenti fil-kera, kien ħa parir mingħand avukat tal-fiducja tiegħu. Qal li wara li l-appellant ħa parir legali, huwa ta l-kunsens liberu tiegħu biex iħallas iż-żidiet ikkontemplati fil-liġi. Qal ukoll li l-appellant imkien ma allega li huwa pprova jiffrodah, jew li huwa uza xi vjolenza jew pressjoni indebita sabiex l-appellant jaċċetta ż-żidiet fil-kera. Qal li l-appellant qed jgħid biss li min-naħa tiegħu għamel żball meta aċċetta ż-żidiet. L-appellat qal li din mhix kwistjoni ta' żball, iżda 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 l-appellant ta l-kunsens tiegħu għal dawn l-awmenti.

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

13. L-appellat qal 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 jesigix li iż-żidiet ikkontemplati skont il-liġi jiġu fformulati f'kuntratt ġdid, id-deċiżjoni tal-Bord li jirregola l-*kera* hija korretta.

### **Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**

14. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju tal-appellant, u dan fid-dawl tar-risposta ntavolata mill-appellat, u tal-konsiderazzjonijiet

magħmula mill-Bord fid-deċiżjoni appellata. Mill-provi jirrizulta li l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri bdiet f'Mejju tal-1988 permezz ta' skrittura privata, fejn ir-rikorrent kera l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri lill-intimat. 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' tiġgedded 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-intimat kellu jhallas lir-rikorrent, 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 originali tagħha.

15. L-appellant jikkontendi li bejn it-12 ta' Dicembru, 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-appellat.

16. Min-naħa l-oħra l-appellat qal li l-artikolu 1531D (3) tal-Kap. 16 ma japplikax għall-każ odjern, u dan għaliex l-appellant kien ta l-kunsens tiegħu u

qabel li jhallas il-kera awmentata skont il-ligi. Qal li għal erba' snin l-appellant ħallas kera awmentata skont l-artikolu 1531D (1) tal-Kap. 16 u għalhekk dan akkwiezza għal kera awmentata skont l-artikoli 1531D (1) u (2) tal-Kap. 16. Qal ukoll li l-artikolu 1531D (3) tal-Kap. 16 japplika biss għal kuntratti li jkunu għadhom fil-perijodu originali tagħhom.

17. 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 originali 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 jittiehed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprietà 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 dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dhul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

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

lżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjoda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjoda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffċjali 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.”.

18. Din il-Qorti tqis li l-ligi hija ċara fis-sub-artikolu 1531D (3) tal-Kap. 16, u ladarba jirrizulta li hemm ftehim espress bejn il-partijiet li jgħid kif għandha

tizzied 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-legislatur, u għalhekk il-Qorti għandha timxi ma' dak li tiddetta l-liġi. Anki jekk jirriżulta li kien hemm żmien meta l-appellant beda jhallas il-kera ogħla kif pretiża mill-appellat, ma jfissirx li l-appellat kien korrett li jitlob awment fil-kera skont l-artikoli 1531D (1) u (2) tal-Kap. 16, u għalhekk kien l-appellat li ma kienx fis-sewwa. M'għandha tinholq l-ebda preżunzjoni li l-appellant aċċetta li jhallas il-kera biż-żidiet ikkontemplati fil-liġi, għaliex għallbidu 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.

19. Fir-risposta tiegħu, l-appellat għamel diversi sottomissjonijiet dwar x'kienet l-intenzjoni tal-legislatur 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 miksurha minhabba 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 d-deċiżjoni tal-Bord għandha tiġi mħassra, u dan stante li l-appellant għandu raġun jgħid li l-ħlas pretiż mill-appellat ma kienx ġustifikat.



**Decide**

**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 jithallsu mill-appellat.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.  
Imħallef**

**Rosemarie Calleja  
Deputat Registratur**