BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 157/2021

Victor Bezzina (ID 666442M)

vs

Anthony Griffiths (ID 429143M)
James Noel Griffiths (ID 27545M)
Maria Theresa sive Maryse Griffiths (Tax No 889009725)
Maria Dolores sive Doreen Darmanin Kissaun (ID 83450M)
Gerald Griffiths (ID 0374949M)
Maria Carmela Agius (Tax No 887927817)
Emanuela Agius (Tax No 887927619)
Maria Silvana Agius (Tax No 887927718)

Illum, 04 ta' Lulju 2023

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jgħid hekk:

1. Illi r-rikorrenti jgawdi l-fond numru 35, Tigne Sea Front, rokna ma Saint Anthony Street, Sliema b'titolu ta' kera, liema kuntratt kien ġie iffirmat nhar il-11 ta'Jannar tas-sena 1983 flimkien ma' Joseph Griffiths li kien deher f'ismu propju u għan-nom ta'Salvino Agius, kopja hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. A';

2. Illi r-rikorrenti fil-preżent qed jikri u jħallas l-kera għall-fond de quo agitur lil intimati: Anthony Griffiths (ID 429143M), James Griffiths (ID 27545M), Maria Theresa sive Maryse Griffiths (Tax No.889009725), Maria Dolores sive Doreen Darmanin Kissaun (ID 83450M) u Gerald Griffiths (ID 0374949M);

3. Illi Maria Carmela Agius (Tax No. 887927817), Emanuela Agius (Tax No. 887927619) u Maria Silvana Agius (Tax No. 887927718) kienu sidien ta' parti minn dan il-fond sal-21 ta' Diċembru 2018;

4. Illi reċentement irriżulta lir-rikorrenti illi għal snin twal, is-sidien ta' dan il-fond kienu qed jitolbuh ihallas kera illi kienet ferm ghola minn dik kif stipulata fil-kuntratt lokatizzju;

5. Illi attwalment jirriżulta illi r-rikorrenti tul dawn is-snin ħallas ammonti konsiderevoli f'kera lis-sidien liema pagamenti thallsu minghajr ma kien imiss lilhom. Illi kien biss reċentement illi r-rikorrenti ġie a konjizzjoni ta' dan l-iżball;

6. Illi skond l-iskrittura ta' lokazzjoni datata l-11 ta' Jannar tas-sena 1983, l-kera originali kellha togħla wara ir-raba' (4) sena bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) kull tlett (3) snin, b'dan illi l-kera kellha tibqa fissa u stabbli wara s-sena elfejn (2000);

7. Illi l-kera annwali fis-sena elfejn (2000) ikkalkulata skond kif indikat fil-ftehim lokatizzju sureferit, tammonta għal sebgħa t'elef, mitejn u ghoxrin euro (EUR7,220) ossia Lm3,099.54, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem ai termini tal-istess ftehim;

8. Illi kif jirriżulta mid-diversi irċevuti hawn annessi u mmarkati bħala 'Dok. B', ir-rikorrenti ħallas ammonti f'kera ferm għola minn dik attwalment dovuta;

9. Illi r-rikorrenti interpella diversi drabi lil intimati jew min minnhom sabiex jaċċettaw l-kera kif attwalment dovuta u kif ukoll sabiex jirrifonduħ l-ammonti kollha li tħallsu lilhom f'kera li ma kellhomx jedd għaliha stante li thallset lilhom taht żball da parti tal-esponenti;

10. Illi minkejja dan, l-intimati baqgħu inadempjenti u la irrifondew l-ammonti li tħallsu lilhom fkera żejda u l-anqas aċċettaw il-ħlasijiet tal-kera fl-ammont kif attwalment dovut. Illi r-rikorrenti kien kostrett illi jiddepożita l-kera taħt l-awtorità ġudizzjarja permezz ta' ċedola kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok.C';

11. Illi l-intimati jew min minnhom ġew interpellati diversi drabi, inkluż permezz ta' Ittra Ufficjali bin-numru 687/2021 (Dok. D) u 1272/2021 (Dok. E), liema intimazzjoni ġiet injorata u għalhekk kellha tiġi addottata din il-proċedura.

Jgħidu għalhekk l-intimati jew min minnhom ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord għar-raġunijiet premessi, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u necessarja:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi preżentement il-kera pagabbli mir-rikorrenti Victor Bezzina ghall-fond numru 35, Tigne Sea Front, rokna ma Saint Anthony Street,Sliema tammonta ghal sebgħa t'elef, mitejn u għoxrin euro (EUR7,220)fis-sena;

2. Jiddikjara u jiddeċiedi illi r-rikorrenti fir-rigward tal-fond de quo agitur, għamel pagamenti ta' kera lil intimati jew min minnhom illi kienu iktar mill-ammont li kellhom jedd ghalih;

3. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati in solidum, jew min minnhom għandhom iħallsu lura lir-rikorrenti dik il-parti tal-kera li rċevew minghand ir-rikorrenti fir-rigward tal-fond de quo agitur, li ma kellhomx jedd għaliha;

4. Jillikwida s-somma rappreżentanti kirjiet imhallsa żejda mir-rikorrenti lil intimati jew min minnhom fir-rigward tal-fond de quo agitur;

5. Konsegwentement jikkundanna lil intimati in solidum, jew min minnhom sabiex iħallsu lir-rikorrenti dik is-somma hekk likwidata supra fir-raba (iv) talba;

Bl-ispejjeż tal-preżenti kif ukoll dawk tal-Ittra Uffiċjali nru.687/2021(Dok.D)u 1272/2021 (Dok. E) u b'riżerva ta' kull dritt t'azzjoni oħra talvolta spettanti lir-rikorrenti kontra l-

intimati jew min minnhom li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.[1]

Ra illi l-intimati prezentaw risposta fejn eccepew hekk:

1. Illi in primis filwaqt li r-rikorrenti mhux biss naqas milli jinnotifika lill-intimati kollha, iżda saħansitra ma ħariġx in-notifiki kollha neċessarji,1-intimati qiegħdin jagħtu ruħhom bħala notifikati b'dawn il-proċeduri;

2. Illi minn aspett ta' dritt jingħad a bazi ta' ġurisprudenza konsistenti li l-artikoli tal-liġi fuq liema r-rikorrenti qiegħed jibbaża t-titolu ta' kera mhumiex kostituzzjonalment validi u jivvjolaw id-drittijiet tas-sidien. Illi filfatt ġew ipprezentati proċeduri ta' natura kostituzzjonali minn uħud mill-intimati kontra l-Avukat tal-istat u r-rikorrenti fdan is-sens li għadhom sub judice;

3. Illi preliminarjament, l-azzjoni odjerna għandha tiġi miċħuda bħala intempestiva visto li r-rikorrenti ma jistax jipproċedi b'din l-azzjoni u t-talbiet magħmula minnu qabel ma jannulla l-ftehim milħuq bejn il-partijiet liema ftehim huwa jistqarr li sar a bazi ta' żball. Kunsidrat dan, ir-rikorrenti irid qabel xej jipproċedi ai termini tal-artikoli 974 et sequitur tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta u dan l-Onorabbli Bord mhux biss ma ġiex rikjest jiddeċiedi fuq il-validita' o meno tal-ftehim milħuq fuq allegat vizzju tal-kunsens, iżda ma għandux kompetenza jiddeciedi fuq tali materja;

[1] Folio 1- 3 tal-process.

4. Illi l-intimati Maria Carmela Agius, Emanuela Agius u Maria Silvana Agius mhumiex leġittimi kontraditturi sa fejn il-pretensjonijiet tar-rikorrenti jikkunsidraw żmien wara l-għoxrin ta' Diċembru 2018 u dan kunsidrat li l-imsemmija intimati biegħu sehemhom fil-propjeta' permezz ta' kuntratt iffirmat fl-atti tan-nutar Dr Patricia Hall fil-wieħed u għoxrin ta' Diċembru tas-sena 2018 u dan kif ukoll ikkunsidrat fit-tielet paragrafu tar-rikors promotur de quo;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, it-talbiet tar-rikorrenti huma preskritti bi zmien ħames snin ai termini tal-artikolu 2156(f) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema zmien għandu biss jiġi kkunsidrat interrott bl-intavolar ta' dawn il-proċeduri u/jew notifika tal-ittra uffiċjali skond il-każ u dan visto wkoll li l-imsemmija ittra uffiċjali ma ġietx notifikata lill-intimati kollha u għaldaqstant ukoll fkull każ it-talbiet tar-rikorrenti jekk akollti ma għandhomx jiġu akkolti in solidum;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, jirriżulta li t-titolu tar-rikorrenti kif kontestat fi proċeduri kostituzzjonali jemerġi mill-artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta liema artikolu jindika b'mod ċar li l-partijiet jistgħu wara l-1 ta' Jannar tas-sena 2010 jiftehmu għal rata għola ta' kera;

7. Illi l-ħlasijiet kollha rċevuti mill-intimati jew min minnhom saru a bażi ta' ftehim milħuq mar-rikorrenti kif jixdhu l-istess pagamenti, pero kienu l-istess rikorrenti li kienu - minħabba liġijiet kif inhuma - kostretti jaċċettaw tali kera mizera u mhux vice vera;

8. Illi jiġi eċċepit mingħajr preġudizzju għat-tielet eċċezzjoni li filwaqt li r-rikorrenti qiegħed jallega żball fdawn il-proceduri, liema zball wassal għal tali ftehim, l-eċċipjenti jikkontestaw l-eżistenza ta' tali żball u f'kull każ ir-rikorrenti ma jistax isib soljev mill-izbalji attribwibbli lilu;

9. Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit l-eċċipjenti jikkontestaw li huma rċevew kera oltre dak dovuta lilhom tramite liġi u ftehim milħuq bejn il-partijiet u f'kull każ ir-rikorrenti irid iġib prova tal-ammonti pretizi minnu.[2]

Ra d-dokumenti annesi mar-rikors promutur.[3]

Ra d-dokumenti annessi mar-risposta tal-intimati.[4]

Ra id-dokumenti u l-atti kollha prezentati.

Sema' x-xhieda.

Ha konjizzjoni tas-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghall-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

---

[2] Folio 4- 40 tal-process.

[4] Folio 49 – 65 tal-process.

Din il-vertenza hija ibbazata fuq kirja tal-fond 35, Tigne Sea Front, kantuniera ma' St. Anthony Street, Sliema b' titolu ta' kera, liema kuntratt kien gie iffirmat nhar il-11 ta' Jannar tas-sena 1983 mir-rikorrenti u Joseph Griffiths li kien deher f'ismu propju u ghan-nom ta' Salvino Agius. L-intimati kisbu titolu fuq il-fond de quo matul is-snin.

Illi skond skrittura ta' lokazzjoni datata l-11 ta' Jannar tas-sena 1983, l-kera originali kellha toghla wara r-raba (4) sena bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) kull tlett (3) snin, b'dan illi l-kera kellha tibqa' fissa u stabbli wara s-sena elfejn (2000);

Ir-rikorrenti jikkontendi li fis-sena elfejn (2000), skond il-ftehim il-kera kienet ta' tlett elef u disgha u disghin Lira Maltin u erbgha u hamsin centezmu (Lm3,099.54c) ossija sebat elef u mitejn u ghoxrin Ewro (€7,220), pagabbli kull teltt xhur bil-quddiem. Ir-rikorrenti jishaq li matul is-snin hu hallas aktar minn dak li kien dovut u ghalkemm recentement talab rifuzjoni tal-hlas zejjed l-intimati baqghu inadempjenti.

Fir-risposta taghhom, l-intimati jwiegbu billi jichdu dak allegat mir-rikorrenti u jghidu li l-kera dovuta kienet mizera ghaz-zminijiet odjerni tant li huwa intavola kawza kostituzzjonali f'dan is-sens. Jishqu li din il-kawza gie intavolata minn uhud minnhom fejn jallegaw li l-artikoli tal-ligi fuq liema r-rikorrenti qieghed jibbaza t-titolu ta' kera mhumiex kostituzzjonalment validi u jivvjolaw id-drittijiet taghhom bhala sidien. L-intimati jishqu ukoll li t-talbiet tar-rikorrenti huma intempestivi u insostenibbli ghax ir-rikorrenti jghid li l-ftehim hu rizultat ta' zball. Barra minn dan jilmentaw ukoll li dan il-Bord mhux kompetenti jiddeciedi fuq il-materja fuq il-validita' o meno tal-

ftehim milhuq fuq allegat vizzju tal-kunsens. Izidu ukoll jelaboraw l-intimati li t-talbiet tar-rikorrenti huma preskritti bi zmien hames snin ai termini tal-artikolu 2156(f) tal-Kap 16 kif ukoll li l-intimati Maria Carmela Agius, Emanuela Agius u Maria Silvana Agius lanqas huma biss il-legittimi kontradditturi sa fejn il-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma relatati ghaz-zmien wara l-ghoxrin ta' Dicembru 2018 minhabba li huma bieghu sehemhom mill-fond fl-ghoxrin ta' Dicembru 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Patricia Hall. Fl-ahharnett l-intimati jikkontendu illi tramite l-artikolu 1531D tal-Kap 16 l-intimati setghu jghollu il-kera minn 1 ta' Jannar 2010 wara li jsir ftehim kif fil-fatt sar.

Provi

Xehed **Victor Bezzina** permezz ta' affidavit li jikkonferma li huwa l-inkwilin tal-fond de quo u ilu tali mill-11 ta' Jannar 1983. Hu jikkonferma l-iskrittura li ipprezenta mar-rikors promutur 'Dok VB1'. Jghid li l-intimati huma d-dixxendenti ta' Salvino Agius u Joseph Griffiths u li huwa dejjem ikkomunika ma' Anthony Griffiths. Dan tal-ahhar kien jigbor il-kera u johrog l-ircevuti relattivi f' ismu propja u ghan-nom tal-ohrajn. Dan il-fond sa mill-bidu nett kien joperah bhala restaurant bl-isem ta' 'Galeone' u ghadu jopera hekk sal-gurnata odjerna. Ix-xhud jikkonferma l-iskaletta tar-rati li hallas matul is-snin u li hemm b' mod car inizzlin fl-iskrittura. Jghid li huwa dejjem kien jafda lil Anthony Griffiths u hallsu dejjem dak li talbu. Dejjem emmen dak li qallu pero' qatt ma innegozja xi fthiem gdid jew xi bdiel fl-iskrittura originali.[5] Skond ix-xhud Anthony Griffiths baqa' jgholli il-kera u jitlobni awmenti konsiderevoli kull tlett xhur. Fil-fatt ix-xhud jishaq li Anthony

[5] Folio 71 ta' process.

Griffits fuq kull ircevuta li kien jaghtih kien jindikalu ukoll l-ammont awmentat li kellu jhallas id-darba li jkun imiss. Dawn in-notamenti skond ix-xuhud huma imnizzlin fuq id-dokumenti 'Dok B' esebiti in atti. Jghid li wara is-sena 2000 huwa kien nesa li il-kera ma kellix tizdied u baqa' jhallas iz-zieda. Fiz-zmien il-Covid 19 Anthony Griffiths baqa' jinsisti mhux biss ghal-kera, ghalkemm ir-restaurant kien inghalaq fuq ordnijiet tal-Awtoritajiet izda ukoll li insista ghall-awment. B' hekk huwa mar jiehu parir legali fuq l-awment u il-kuntratt ta' bejn il-partijiet. Jishaq li il-konteggi ta' kif kellha tinhadem il-kera huma dawk ezebiti a fol 'Dok VB2' u 'Dok. VB3' jixhed li fil-fatt huwa hallas Ewro 59,909.60c zejda.

Jikkonkludi li l-intimati ddepositaw minn jheddhom Ewro 60,000 il-Qorti permezz ta' cedola 945/2021 filwaqt li ma baqghux jaccettaw il-kera izjed u x-xuhud qed jiddepositaha il-Qorti.

Xehed **Anthony Griffiths** waqt is-seduta tat-22 ta' Frar 2022[6]. Hu jghid li ommu kienet ta' eta' avvanzata filwaqt li missieru kien miet. Jispjega li meta kienu jigu ghal xi ziediet specjalment fit- 2009 huwa u huh l-accountant kienu bdew japplikaw ir-rati il-godda u qatt ma kien hemm problem. Jelabora li il -fthiem kien ma' missieru u kien jirrigwarda il-kera tal-fond. Jaraf il-firma tieghu fuq l-ircevuti ezebiti in atti u li dawn jirrelataw ghal fond mertu ta' dawn il-proceduri. Jiddikjara li kull Dicembru kein izidlu il-kera b' 5% u qatt ma kein hemm problemi. Isosti li il- 5 % kienet iz-zieda kienet gejja mill-Gvern u hu kellu iz-zmien kollu biex jezaminaha u qatt ma kein hemm problermi. Ix-xuhud jghid li ma jafx x' fih il-

[6] Folio 89 tal-process.

kuntratt li jaf pero‘ hu li qatt ma kellhom problemi f‘ erbghin sena hlief meta fegget il-Pandemija peres li ma riedx ihallas u kein kitbilhom bl-avukat. Muri il-kawsola numru tlieta tal-kuntratt jghid li hu jaf biha pero‘ meta fl-2009 il-Gvern, wara sitta u ghoxrin sena gholla il-kera 5% kien hemm l-approvazzjoni tas- Sur Bezzina u mexxew hekk. Jaqbel li fil-mori tal-kawa prezentaw cedola ta‘ depositu u jghid li din saret biex ma jimblokkalhomx il-kontijiet. Jghid li pero‘ l-inkwlin ma ghamilx l-istess u iddeposita kera li kienet mizerja.

Kontro ezaminat jghid li iz-zieda saret skond kif huma interpretaw il-ligi u li ic-cedola ghamluha biex jissalvagwardjaw l-interessi taghhom.

Xehed ir-rikorrent Victor Bezzina fl-14 ta’ Gunju 2022 li jishaq li hu kien min ghalih li z-zieda kienet minhabba il-kuntratt.[7] Ix-xuhud ma jaqbilx li hu gie infurmat li iz-ziedit kienu attribwibbli minhabba emendi fil-ligi. Jaqbel li iz-ziediet sa l-1997 kienu in lineja mal-kuntratt. Jispjega li iz-ziediet kienu qed jgholew ta‘ spiss pero’ jichad li kein hemm xi qbil mieghu. Jghid li l-unika komunikazzjoni mas-Sur Griffiths kein tramite il-ktieb tal-kera biss. Jaqbel li dejjem accetta li jhallas il-kera mitluba ghax inkella jkeccieh u jaqbel li il-kuntratt tal-kera kein dejjem f‘ idejh. Jaqbel li beda jikkontesta dawn iz-zidiet waqt i-Covid minhabba li kienu esagerat. Jaqbel li il-fond huwa restaurant f‘ Tas-Sliema pero‘ jinsisti li iz-zidiet huma esagerati

[7] Folio 102 tal-process.

Anthony Griffiths rega‘ xehed permezz ta‘ affidavit data 24 ta’ Novembru 2022.[8] Jikkonferma l-gheruq tal-kirja u li din kienet tizdied sal-2000 u wara zdiedet biss wara l-emendi fil-ligijiet. Jishaq li huwa kien mar ikellem lill-inkwlilin ghax l-emendi tal-X tas-sena 2009 kienu jikkontemplaw tali zieda tal-kera. JIspjega li l-ewel zieda sarte fl-1 ta’ Jannar 2010 u b’ziediet ohra ta‘ himstax fil-mija f’ Gunju ta’ kull sena, inkluz fl-2010 sal -ahhar tas-sena 2013. Wara 2014 iz-zidiet kienu qed isiru bil-hamsa fil-mija kull sena. Jishaq li dan kollu kien qed jinkiteb fil-ktieb tal-kera u allura l-affarijiet saru b’ mod trasparenti. Bezzina skond ix-xhud kien qed ihallas minghajr problem ghalkemm kien jaf li dawn iz-zidiet ma kienux qed isiru a bazi tal-kuntratt originali. Kien qabel ma bdew il-proceduri odjerni li huwa beda joggezzjona u qatt ma qa li ma kienux dovuti.

Kontro-ezaminat fl-14 ta‘ Marzu 2023 Anthony Griffiths jixhed li huwa kien jigbor il-kirjiet f’ isem hutu.[9] Jghid li l-avvizi ta’ zieda kien inizzilhom fuq l-ircevuta. Jiccara li huwa kien inizzel iz-ziediet wara l-2009. Jghid li wara s-sena 2000 ma talabx awment pero‘ talbu wara 2009. Ma jaqbilx li qed jassumi li kien jaf li iz-zidiet ma sarux skond il-kuntratt. Jikkonferma li qatt ma kien hemm disgwid bejniethom fuq il-kera. Jikkonferma li dejjem talbuh l-ammon li jmiss u dejjem imxew hekk. Dejjem hallas l-ammont dovut.

Ri-ezaminat jghid li kien ihallas kull kwart tas-sena u dejjem jiffirmawlu fuq il-ktieb tal-ircevuti u kien inizzillu kemm kien ikun hemm kera dovuta ghall-kwart li jmiss. Jikkonferma li ghal kull awment kienu jiktbulu minn qabel u hu dejjem accetta.

[8] Fol, 107 tal-process.
[9] Folio 111 tal-process.

Jikkonferma li iz-zieda ta‘ 15% haduha mill-ligi. Jghid li ma kein hemm xejn bik-kitba peres li omm ix-xuhud kienet toqghod fil-flat ta‘ fuqu. Jghid li huma ghandhom jiehu kirjiet u mhux jaghtuh lura kif ukoll li z-ziidiet waqt. Jikkonferma li hemm kawza kostituzzjonali fuq dan il-fond.

Ikkunsidra:

Il-Bord ihoss li l-artikoli principali li wiehed ghandu jezamina fuq din il-vertenza huma:

1526 (1) Il-kiri ta' ħaġa hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' ħaġa, għal żmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti l-oħra tintrabat li tħallas lilha.

1531D.(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 <u>*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-1ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.*</u>

<u>*(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-Indiċital-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-*</u>

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.[10]

(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 biqbil, 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-kirjabilli jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit.

Ikkunsidra:

Illi minghajr dubbju kien hemm ftehiem bejn il-partijiet li jiehu lura ghas-snin tmenin (*pacta sunt servanda*) fuq il-kirja tal-fond kummercjali, ossija restaurant. Minghajr dubbju dan il-Bord fela sew dak li ftehemu fuqu il-partijiet fl-iskrittura prezentata in atti u fuq dan irid jiddecidi. Fuq dan il-punt il-Qrati taghna esprimew ruhhom diversi drabi.

Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fic-citazzjoni **Awtorita' Marittima vs Michelle Grech** (Cit. Nru. 788/2005 AF) per Onr. Imhallef Anna Felice deciza fil-5 ta' Mejju 2016 qalet is-segwenti:

[10] Sottolinejar tal-Bord.

'Din il-Qorti tqis illi biex wiehed jara sewwa x' inhi l-qaghda bejn iz-zewg partijiet f' din il-kawza irid ihares lejn il-kundizzjonijiet tal-ftehim li sar bejniiethom. F' dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza Chev. Joseph M. Scicluna et noe, deciza fid-9 ta' Ottubru, 2003, fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

" Il-principju pacta sunt servanda huwa wiehed applikat rigorosament mill-Qrati taghna, u jekk ma tirrizultax xi cirkustanza li, skond il-ligi, tista' twassal ghat-thassir tal-kuntratt, l-istess kuntratt irid jigi esegwit miz-zewg nahat."'

Imbaghad il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza **Dr. Gerald Montanaro Gauci ghan-nom u in rapprezentanza ta' Sea International Limited kif debitament awtorizzat vs Alex Agius Cesario** (Cit. Nru. 866/95/RCP) per Onr. Imhallef Raymond C. Pace deciza fil-31 ta' Jannar 2002 hemm is-segwenti:

Illi dawn il-principji gew konsistentement ribaditi mill-Qrati taghna, inkluza minn din il-Qorti kif presjeduta tanti li fios-entenza 'Emanuel Schembrui et vs Leonard Ellul et' (P.A. (RCP) 30 ta' Ottubru 2000) u 'Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni' (P.A. (RCP) 12 ta' Lulju 2001) gie riaffermat li 'huwa principju generali fl-interpretazzjoni tal-kuntratti li dak stabbiliti fl-artikolu 1002 tal-Kap 16 u cioe' li meta' il-kliem tal-konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu taz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni.' Tal-istess portata hija s-sentenza ' Alfrida Borg vs Carmen Camilleri et' (P.A. (RCP) 2 ta' Ottubru 2001).

Illi bl-aktar mod esplicitu gie ritenuto li 'il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratt jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espresso fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u 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')

Tkompli tghid dik il-Qorti:

Illi intqal anke fis-sentenza 'General Cleaners Company Limited vs Attaorney General et' (P.A. (RCP) 29 ta' Novembru 2001 li ' Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f' kuntratt il-partijiet ma jkunux spejaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li kollu 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 tidher cara mill-kumpless tal-konvenzjoni' (Vol. XXIV, P. I, p.27) (ikkwotata fis-sentenza Beacon vs Spiteri -ibid, Susanne 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 ghalhekk jirrizulta, u din hi anke r-ration 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. Disposizzjoni li tirrifletti l-

principju ,in dubiis interpretatio capienda est, ut disposition potius valeat quam pereat'.[11]

Barra minn hekk fis-sentenza **Salvu Fenech et vs Malta Dairy Products Limited** (Cit. Nru. 1561/1997/1) deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit- 30 ta' Ottubru 2003 per Onr. Imhallef Raymond C. Pace intqal:

Illi dan iwassal ghall-principju iehor li jirritjeni li l-kuntratti ghandhom jigi esegwiti in bona fede u li jobbligaw mhux biss dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha tali obbligazzjoni. (Joseph Francis Depares nominee vs John O' Dea nominee- A.C. – 25 ta' Gunju 1996)

Illi l-konsegwenza ta' kull fthiem ghalhekk hija li l-obbligazzjonijiet iridu jiftehmu li jaghmlu sens (jekk jista' jkun buon sens) u l-kuntratti ghandhom ikunu nterpretati in buona fede (Carmel Mifsud vs Joseph Spiteri et – P.A. (WG) 30 ta' April 1987).

Ikkunsidra:

Illi jibda biex jinghad li l-intimati jallegaw b'mod konfuz fit-tieni punt tar-risposta taghhom li:

'a bazi ta' gurisprudenza konsistenti li l-artikoli tal-ligi fuq liema r-rikorrenti qieghed jibbaza' t-titolu tal-kera mhumiex kostituzzjonallment validi u jivvjolaw id-drittijiet tas-sidien. Illi filfatt gew pprezentati proceduri ta' natura kostituzzjonali minn

[11] Ara l-insenjamenti u ir-referenzi li hemm ukoll fis-setenza **Mark Scicluna et vs Mary Anne Massa et.** Deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Rikors Nru. 638/2017 FDP) fis- 17 ta' Gunju 2021 per Onr. Imhallef Francesco Depasquale.

uhud mill-intimati kontra l-Avukat tal-istat u r-rikorrenti f' dan is-sens li ghadhom sub judice';

Bid-dovut rispett lejn l-intimati, l-Bord mhux ser jipprova jaqta' x'kellhom f'mohhom l-intimati b'dan l-aggravju. Jinkombi fuq min jaghmel l-aggravju li jkun car x'jrid jghid bih u jsostnieh bi provi. Prova ta' dwar x'hiex qed jitkellmu u jallegaw permezz ta' dan l-aggravju ma hemmx fl-atti. *Quod non est in actis non est in mundo,* la hemm referenza tal-okkju, la referenza ta' quddiem liema Qorti qieghda il-kawza suppost Kostituzzjonali u x' kienu it-talbiet bi preciz ecc ecc.

Dunque l-Bord jemmen li t-tieni aggravju imressaq mill-intimati huwa frivolu ghall-ahhar.

Ikkunsidra:

Ir-rikorrenti jilmenta li dak li gara, ossija il-pagamenti zejda wara is-sena 2000 kien biss zball jew ahjar jghid li ma kienx jaf li dik il-kera ma kienitx dovuta. Huwa jikkonferma li il-kuntratt kien dejjem ghandu u qatt ma kien gie mistur minn-naha tal-intimati. Jammetti ukoll li l-ircevuti kienu ghandhom. L-artikoli relevanti dwar il-kunsens hekk kif imnaqqxa fil-Kodici Civili nostra huma is-segwenti

FUQ IL-KUNSENS

974.Jekk il-kunsens ikun ġie mogħti bi żball, jew meħud bi vjolenza, jew b'għemil doluż, ma jkunx jiswa.

975.L-iżball dwar il-liġi ma jġibx in-nullità tal-kuntratt ħlief meta dan ikun il-kawża waħdenija jew ewlenija tiegħu.

976.(1) L-iżball dwar il-fatt ma jġibx in-nullità tal-kuntratt ħlief meta jaqa fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim.

(2) Il-ftehim ma jkunx null jekk l-iżball jaqa' biss fuq il-persuna li magħha jkun sar il-ftehim, ħlief meta l-għażla ta' dik il-persuna tkun il-kawża ewlenija ta' dak il-ftehim.

Bid-dovut rispett lejn ir-rikorrenti, ma jirrizultax li kien hemm zball minn naha tieghu. In-nuqqas ta‘ gharfien ghal dak li kien qed jiffirma ghalih u jikkoncedi bl-ebda ombra ta‘ dubbju ma jikkrejax zball kif qed jippretendi li ghamel. Il-Bord kien lest li jikkoncedi li kieku t-transazzjoni kienet ta‘ darba jew tal-anqas ghal perjodu qasir hafna, pero‘ mill-atti jirrizulta li ‘l hekk imsejjah zball sar bejn is-sena 2000 tal-anqas is-sena 2016.[12] Mhux hekk biss imma fir-rikors promutur tieghu hu ipprezenta diversi ircevuti fejn ir-rikorrenti kien mgharraf biz-zidiet li kien imiss. Minn hemm wiehed jista‘ jikkonkludi sew li l-proposta tal-awment fil-kirja u l-accettazzjoni kienu precizi, determinati u kompleti.[13] Il-Bord allura ma jistax jghid li l-intimat Anthony Griffiths, li kien jigbor il-kera ghalih innifsu u ghall-intimati l-ohra kien skorrett, anzi, il-Bord jissogra jghid li mexa b‘ etika kbira[14]. Ir-rikorrent kellu kull dritt li jikkontesta dak li kien qed jigi mitlub minghand l-intimati fil-forum appropjat pero‘ naqas ghall-diversi snin li jaghmel dan.

[12] Ara fol 81 , Dok VB3, prodott mill-istess rikorrenti.
[13] Ara f' dan is-sens Catbros vs Direttur Generali tax-Xogholijiet- 24.03.2004.
[14] Ara fool. 16, 17, 20, 21, 24, 25, 27, 28,32, 35 tal-process.

Lanqas hu ta‘ siwi ghalih li jghid li ma kienx jaf li fl-2009 kien hemm tibdil fil-ligi. L-injoranza tal-ligi, kif inhu ben risaput mhix skuza u ladarba qieghed fin-negozju u kien hemm ziediet frekwenti, li jidhru li kienu in lineja mal-emendi tal-Att X ta‘ l-2009 kien missu mar u ha parir meta dawn l-emendi dahhlu fis-sehh biex jikkawtela il-pretensjonijiet, kemm-il darba kellu, tieghu. Il-Bord ma hu konvint xejn li ir-rikorrenti ma kienx jaf ben tajjeb iz-zidiet u il-portata taghhom u irribella ghal tali zidiet biss meta kif fi kliemu stess waqt il-Pandemija tal- Covid 19 meta ir-restaurant kien maghluq, l-intimati mhux biss jippretendew il-hlas tal-kera izda ukoll l-awment.[15] Kien hawnhekk biss li huwa mar jiehu parir legali.

Il-Bord jaghmel referenza ghad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) deciza fil- 5 ta' Ottubru 1998 fl-ismijiet**:** **Anton Azzopardi et noe vs Lawrence Ciantar noe et.** per il-Prim Imhallef Joseph Said Pullicino u l-Imhallfin Carmel A. Agius u Joseph D. Camilleri fejn intqal:

It-talba principali hi ghal dikjarazzjoni li l-prezz imhallas mis-socjeta' attrici ghall-fuel mixtri huwa in eccess ghal dak dovut. Konsegwenetement huma talbu li l-Qorti tiddikjara li l-ammont eccess kien imhallas 'lill-konvenuti indebitament' u l-kundanna tal-konvenuti, jew minn minnhom, ghar-radd lura tas-somma li hekk giet indebitament imhallsa;

[15] Il-Bord jinnota li l-intimati f' dan il-perjodu tant ikrah li d-dinja kollha ghaddiet minnu kienu xi ftit jew wisq insensittivi mar-rikorrenti li ghal snin twal hallas il-kera u kif jammettu huma qatt ma kien hemm problemi. Il-Bord kien jistenna certa flessibilita' minn-naha taghhom ladarba ir-restaurant kien maghluq minhabba ir-restrizzjonijiet impost mill-awtoritajiet tas-sahha! Kienu ikun ahjar u aktar prudenti li l-intimati jirrangaw termini mal-inkwilin u mhux jibqghu jippressaw ghall-pagamenti, li wiehed jifhem kienu ingumbranti ferm ghan-negozju li kien wieqaf.

L-azzjoni kif proposta hi bbazata ndubbjament fuq il-kawzali ta' indebitu- in kwantu l-atturi nominee qeghdin jippretendu illi l-konvenuti nkassaw indebitament flus li ma kellhomx jithallsu lilhom. 'Il-ligi taghti l-azzjoni ghar-radd tal-hlas mhux misthoqq mhux biss meta kull ma thallas ma kienx misthoqq, izda ukoll meta ghalkemm xi hlas ikun misthoqq, ikun thallas izzejjed milli kien misthoqq, u jekk jigri hekk minn thallas jista' jfittex ghar-radd taz-zejjed imhallas. Biex ir-radd tal-hlas mhux misthoqq jista' jintalab bil-jed, jehtieg li dak il-hlas ikun sar bi zball u dan l-izball kien di fatta. L-izball di diritto ma jservix biex jintalab bil-jedd dak imradd'.

Dan l-element ta' zball hu essenzjali biex l-azzjoni tigi tentata b'success. 'Per farsi luogo alla ripetizione dell' indebito e' indispensabile l-errore di chi pago' (Vol. IX pagna 415). L' azione dell' indebito non e' ammissibile quando ilpagante nell' atto di pagamento sapeva che l-ammontare pagato non era affetto dovuto' (Vol. XVIII, pt. III, p. 146). L-element ta' l-izball f' azzjoni ta' idebitu jehtieg li jigi kompletament u rigorozament ippruvat. Altrimenti l-azzjoni tfalli.

Dan iwassal ghall-konkluzjoni illi , una volta l-attur dak il-mument stess tan-negozju kein konsapevoli mill-fatt li s-somma mitluba kienet esagerata…. U intant, malgrado, din il-konsapevolezza ried jaghti, u fil-fatt ta, lill-konvenut is-somma (mitluba, allura ma jistax ragonevolemnt jintqal li hu hallas bi zball, anzi kien jaf li ma jmissux ihallas daqshekk u ntant ried ihallas hekk. Cirkostanzi li tipprekludi l-ezercizzju ta' l-azzjoni tar-ripetizzjoni ta' l-indebitu.'

Il-Bord jinnota ukoll li dawn iz-ziediet fil-kera kienu in lineja mad-dettami tal-artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta‘ Malta.[16] Wara kollox l-artikolu 1554 tal-Kap 16 jghid testwalment:

Il-kerrej ghandu-

(b) ihallas il-kera miftiehma, jew kif stabbilit bil-ligi.

Il-Bord ma jhossx li ghandu jinoltra aktar fuq dak li r-rikorrent kellu fuqu bhala obbligu wara l-emendi li dahhlu fis-sehh permezz tal- Att X tal-2009 li gew riflessi fl-artikolu 1531D. Dunque, dak mitlub mill-intimati jinkwadra ukoll minn dan l-aspett, jaqbel u ma jaqbilx ir-rikorrenti.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi jichadhom bhala mhux misthoqqa.

Spejjez ta’ dawn il-proceduri kollha a karigu tar-rikorrenti.

Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur
Magistrat

Victor Deguara
Deputat Registratur.

[16] Lanqas ma jidher li huwa ikkontestat mir-rikorrenti li kein hemm xi qerq fiz-zidied. Il-punt kollu jidher li iz-zidied wara 2000 ma kienux misthoqqa skond il-kuntratt originali.