QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF FRANCO DEPASQUALE LL.D.

Illum il-Gimgha, 6 ta' Lulju 2001

Numru 10
Citaz. Nru. 1150/96 FDP

El Dara Limited
Vs
Emmanuel Galea

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni tal-11 ta' April 1996 fejn gie premess:-

Illi s-socjeta` attrici kienet kriet lill-konvenut il-fond kummercjali f'numru 15 Ghar il-Lembi Street, Sliema, taht il-kundizzjonijiet u fit-termini stipulati fil-ftehim tad-19 ta' Lulju 1990, kopja ta' liema giet esebita mac-citazzjoni u mmarkata Dokument A;

Illi skond l-istess ftehim fil-kaz ta' tigdid ta' agitu tal-lokazzjoni wara l-31 ta' Dicembru 1995,

il-kera ta' seba' liri (Lm7) kuljum kellha tizdied bit 3% kull sena ta' tigdid l-ewwel zieda issir dovuta mill-1 ta' Jannar 1996;

Illi din il-kera kellha tithallas bit-tlett xhur bil-quddiem;

Illi ghalhekk il-kera ghat-tlett xhur mill-1 ta' Jannar 1996 sal-31 ta' Marzu 1996 u dik mill-1 ta' April 1996 sat-30 ta' Gunju 1996 kienet tammonta ghal elf tlett mija u hmistax-il lira Maltin u tnejn u tmenin centezmu (Lm1315.82);

Illi l-konvenut qieghed jirrifjuta li jhallas il-kera hekk awmentata;

Illi inoltre l-konvenut naqas ukoll milli jaghmel assikurazzjoni kontra n-nar u perikli ohra kif stipulat fil-fuq imsemmija skrittura ta' lokazzjoni;

Talbet ghalhekk is-socjeta` attrici lil din l-Onorabbli Qorti biex:-

1. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta` attrici s-somma ta' elf tlett mija u hmistax-il lira Maltin u tnejn u tmenin centezmu (Lm1315.82), kera ta' zewg skadenzi ta' tlett xhur bil-quddiem il-wahda, l-ewwel wahda mill-1 ta' Jannar 1996 sal-31 ta' Marzu 1996 u dik mill-1 ta' April 1996 sat-30 ta' Gunju 1996 u dan ghall-fond fuq imsemmi u cioe` 15, Ghar il-Lembi Street, Sliema, flimkien ma' l-imghax kummercjali mid-data tal-pagament dovut;

2. Tikkundana lill-konvenut jaghmel l-assikurazzjoni dovuta fit-termini tal-fuq imsemmi kuntratt u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss;

Bl-ispejjez u b'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lis-socjeta` attrici minhabba xoghol u alterazzjnijiet maghmula fil-fond u fil-proprjeta` ta' l-istess socjeta` attrici minghajr il-permess ta' l-istess u mhux skond il-ftehim tal-lokazzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' Ernest Grech ghan-nom u in rapprezentanza ta' El Dara Limited, il-lista tax-xhieda minnu indikati u l-elenku tad-dokumenti minnu esebiti;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Emanuel Galea ta' 1-4 ta' Ottubru 1996, fejn gie eccepit:-

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fit-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-kera dovuta ai termini tal-Ligi dejjem thallset puntwalment permezz ta' cedola ta' depozitu;

2. Illi in kwantu ghat-tieni talba, din ukoll ghandha tigi respinta bl-ispejjez stante li l-fond in lokazzjoni dejjem kien u ghadu kopert b'polza ta' assikurazzjoni;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess konvenut u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut ta’ l-14 ta’ Novembru 1996 fejn gie eccepit:-

1. Illi din il-Qorti mhix kompetenti biex tiehu konjizzjoni ta’ din il-vertenza peress li din il-lokazzjoni llum qeghda fi stadju ta’ rilokazzjoni peress li t-terminu konvenzjonali skada u ghalhekk il-Bord li jirregola l-Kera huwa l-Bord kompetenti biex jiddeciedi fuq it-talbiet attrici;

2. Illi minghajr pregudizzju tal-premess, l-ammont mitlub mhux dovut peress li dan jirrapprezenta awment ta’ kera mhux regolat mill-Bord li jirregoIa l-Kera li huwa l-Awtorita’ legali li tirregola awment ta’ kera fil-perjodu ta’ rilokazzjoni;

Rat l-atti kollha tal-process;

Semghet lix-xhieda prodotta;

Ezaminat in-noti ta’ sottomissjonijiet ipprezentati;

Ikkunsidrat:-

Illi kif jirrizulta mill-iskrittura datata 19 ta’ Lulju 1990, is-socjeta` attrici ghaddiet b’titlu

ta' lokazzjoni lill-konvenut il-fond 15, Ghar il-Lembi Street, Sliema ghal skopijiet kummercjali. Rigward l-ammont tal-kera li kellha tithallas, fi klawsola (2) gie stipulat hekk:

2. *The rent, payable quarterly in advance, shall be:*

   a. *One Maltese Lira (Lml) per day for the period 1st July 1990 to the 31st December 1990;*

   b. *Six Maltese Liri (Lm6) per day for the period 1st January 1991 to the 30th June 1991;*

   c. *Seven Maltese Liri (Lm7) per day for the period 1st July 1991 to 31st December 1995;*

   d. *Thereafter, every year throughout the period of the letting, the amount of rent shall be increased by three per cent (3%) on that previously obtaining. Such increase shall first take effect on the 1st January 1996.*

Illi Ernest Grech, direttur tas-socjeta` attrici, fl-affidavit tieghu spjega li mill-1 ta' Jannar 1996 il-konvenut irrifjuta li jhallas it-3% zieda u ghamillu cheque ghall-kera kif kienet is-sena ta' qabel, liema cheque ma giex accettat. Il-konvenut Emanuele Galea fl-affidavit tieghu spjega li huwa offra l-istess kera ghax sostna li kull zieda wara Dicembru 1996 kellha tigi awtorizzata mill-Bord li Jirregola l-Kera u ma setghetx tigi awmentata bit-3% in perpetwu;

Klawsoli dwar l-awment jew permess tal-Bord?

Illi fis-sottomissjonijiet tieghu il-konvenut ghamel riferenza ghal artiklu 3 ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta) li jistipula li sid ta' kera ta' fond ma jistax meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgholli l-kera jew li jaghmel kundizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord;

Illi s-socjeta` attrici fls-sottomissjonijiet taghha pero` enfasizzat il-fatt li mill-1 ta' Jannar 1996 ma kienx qed jintalab awment fil-kera. Issottomettiet li l-awment kien gia previst taht il-kundizzjonijiet tal-kera originali. It-tigdid kien qed isir taht l-istess kundizzjonijiet tal-lokazzjoni oniginali u l-konvenut mill-ewwel jum tal-kera kien jaf il-kundizzjonijiet peress li kien iffirma l-kuntratt li jikkontempla awment fil-kera. Is-socjeta` attrici argumentat li skond artiklu 992 tal-Kodici Civili, kuntratt ghandu sahha ta' Ligi ghal dawk li jkunu ghamluh u ghaldaqstant ladarba l-konvenut accetta l-kundizzjoni ta' l-awment tal-kera meta ffirma l-ftehim tad-19 ta' Gunju 1990 ghandu l-obbligu li jhallas il-kera kif awmentata skond il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni originali;

Illi din il-Qorti fuq dan il-punt taghmel riferenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet Alfred J Baldacchino noe vs Frank Debono, 8/6/1998, Citazzjoni Numru 297/94, (liema decizjoni ukoll taghmel riferenza ghaliha s-socjeta` attrici fis-sottomissjonijiet taghha) fejn il-kerrej kien qed jallega li l-

klawsola dwar l-awment fil-kirja fl-ahhar sena kienet wahda kimerika u irrizorja u ghalhekk ma ottemperax ruhu mad-dispozizzjonijiet ta' l-istess ftehim. Il-Qorti ta' l-Appell pero` accennat ghall-fatt li huwa kien intrabat u accetta l-klawsoli. "*... ghandu jkun car li sakemm il-kuntratt li bis-sahha tieghu l-appellant gawda u ghadu jgawdi l-kirja tal-fond ma jigix gudizzjarjament u b'success impunjat, dan jibqa' jorbot fuq il-partijiet u hu ghalihom ligi."*

Illi mir-rizultanzi processwali ma jidhirx li hawn si tratta ta' rilokazzjoni imma biss il-kontinwazzjoni ta' kuntratt liberament u validament iffirmat mill-partijiet;

Illi din il-Qorti wkoll hija tal-fehma li gialadarba jezizti kuntratt bejn il-kontendenti li jikkontempla kif ghandha tithallas il-kera, inkluz kif ghandu jsir l-awment, huwa fuq dan il-ftehim originali li wiehed ghandu joqghod ghax dan jorbot il-partijiet in kwistjoni b'sahha ta' ligi. Ma tarax li huwa l-kaz li jintalab il-permess tal-Bord jekk il-kondizzjonijiet dwar l-awment kienu cari sa mill-bidu. Is-socjeta` attrici wara l-ewwel hames snin ma harget b'ebda sorprizi. Semplicment ippretendiet li tithallas skond ma gie miftiehem fil-kuntratt; mhix qed titlob izjed minn dak stipulat fil-ftehim;

Illi kif abbilment spjegat fin-noti ta' l-osservazzjonijiet prezentati mill-konvenut dan jinsisti fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 li jipprojbixxu lis-sid milli jirrifjuta li jgedded il-kirja u milli jgholli l-kera; ma rrizultax li l-attur ittanta li jaghmel xi wahda minn dawn il-

projbizzjonijiet; jidher li l-attur *nomine* qed jinsisti li l-kondizzjonijiet stipulati jigu onorati miz-zewg partijiet. Il-Qorti tistaqsi wkoll x'kienet l-intenzjoni tal-konvenut meta iffirma skrittura li kienet espressament tikkontempla zieda ta' 3% fis-sena; certament tali zieda ma tidhirx esagerata anki jekk tigi paragunata ma' l-gholi tal-hajja.

Nullita` o meno tal-ftehim

Illi fis-sottomissjonijiet tieghu il-konvenut irrefera ghal artiklu 15(1) ta' l-istess Ordinanza li jistipula li il-pattijiet jew kondizzjonijiet li jeskludu lill-kerrej mill-beneficcji moghtija minn din l-Ordinanza, sew jekk dawn il-pattijiet ikunu gew miftiehma qabel ma din l-Ordinanza bdiet issehh jew wara li tkun bdiet issehh, huma nulli u minghajr effett. Ghalhekk il-konvenut qed jippretendi li minkejja li gie ffirmat ftehim li jikkontempla awment fil-kera dan huwa null u bla effett;

Illi fuq dan il-punt din il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza Giuliano Sciberras vs Carmelo Calleja, Citazzjoni Numru 2051/96, moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fid-19 ta' Mejju 2000. Il-Qorti ta' l-Appell kienet ghamlet rifenenza ghall-kawza fl-ismijiet John Debrincat vs John A Borg et (Q. Appell, 18/11/85) fejn gie ritenut li riferibbilment ghal fond kummercjali, l-artiklu 15(1) tal-Kap 69 ma jipprojbix lill-kerrej jaccetta li l-kera toghla u li kwindi jista' wkoll isir mill-ewwel ftehim dwar il-kera oghla. Il-Qorti ta' l-Appell kienet tal-fehma li

tali ftehim huwa legali u vinkolanti. Saret ukoll rifenenza ghall-kawza fl-ismijiet Monica Ellul et vs AIC Ludovico Micallef (Q. Appell [Inferjuri], 11/6/1993) fejn gie ritenut: "*Jekk il-ligi trid li meta lokazzjoni tkompli, anki tacitament, oltre l-perjodu stipulat, din tibqa' regolata mill-istess kundizzjonqiet tal-lokazzjoni li, skond il-ftehim, suppost li spiccat, multo magis, jibqghu jimperaw dawk il-kundizzjonijiet u modalitajiet, meta il-lokazzjoni hija espressament u skond il-volonta` tal-partijiet, estiza minn hames snin ghal hames snin, il-kundizzjonijiet u modalitajiet taghha ghandhom jigu konsiderati u jkunu validi u veljanti.*";

Illi ghalhekk jidher li l-pretensjoni tas-socjeta` attrici ghall-hlas ta' l-awment kif miftiehem fil-kuntratt huwa fondat u z-zewg eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut ghandhom jigu michuda;

Assikurazzjoni:

Illi s-socjeta` attrici fil-premessi tac-citazzjoni allegat li l-konvenut naqas milli jaghmel assikurazzjoni kif stipulat fl-skrittura ta' lokazzjoni. Fit-tieni eccezzjoni tieghu il-konvenut eccepixxa li dan mhux minnu peress li l-fond dejjem kien kopert u ghadu kopert b'polza ta' assikurazzjoni. Fit-fatt huwa esebixxa l-polza ta' assikurazzjoni fir-rigward tal-fond in kwistjoni. Ghalkemm ma jidhirx li hemm notament dwar l-interess tas-sid dan id-dokument gie esebit fi stadju sussegwenti ghall-prezentata tan-nota ta' l-eccezzjonijiet u l-Qorti sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni domanda pero` fic-

cirkostanzi l-ispejjez relattivi ghal din id-domanda ghandhom jibqghu bla taxxa.

Pagamenti permezz ta’ cedola ta’ depozitu:

Illi fl-ewwel eccezzjoni tieghu il-konvenut eccepixxa li huwa dejjem hallas il-kera dovuta mil-ligi tramite depoziti fil-Qorti. Ernest Grech kien spjega fl-affidavit tieghu li fl-1996 il-konvenut kien ghamel cheque lis-socjeta` attrici ghall-istess ammont bhas-sena ta’ qabel, u cioe` minghajr ma zied l-awment ikkontemplat fil-kuntratt, liema cheque ma kienx gie accettat. Fl-Udjenza ta’ l-24 ta’ Jannar 1997 l-istess Grech kien irrileva li ghalkemm saru cedoli ta’ depozitu ghall-ammonti dawn ma kinux jinkludu l-awment stipulat fil-kuntratt;

Illi peress li jirrizulta li t-talba attrici ghall-hlas ta’ kera inkluz l-awment kif stipulat fil-kuntratt hija fondata isegwi li d-depoziti saru bla ebda gustifikazzjoni skond il-ligi u ma jekwivalux kif jippretendi l-konvenut ghal pagament di fronte s-socjeta` attrici. Ghalhekk din l-eccezzjoni mhix attendibbli.

Ghal dawn il-motivi;

Il-Qorti tiddeciedi din il-kawza billi:-

Wara li tichad l-eccezzjonijiet originali u dawk ulterjuri tal-konvenut;

Tilqa’ l-Ewwel Talba kif dedotta fic-citazzjoni u tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta` attrici s-somma ta’ elf tlett mija u hmistax-il lira Maltin u tnejn u tmenin centezmu (Lm1315.82) ghall-kera tal-fond 15, Ghar il-Lembi Street, Sliema ghal perjdou hemm stipulat, flimkien ma’ l-imghax kummercjali mid-data ta’ l-iskadenzi relattivi;

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-Tieni Talba;

L-ispejjez jithallsu mill-konvenut hlief ghal dawk relattivi ghat-Tieni Talba li ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Emanuel Sciriha
Deputat Registratur