MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-20 ta' Gunju, 2007

Citazzjoni Numru. 1150/1996/2

El Dara Limited
Vs
Emmanuel Galea

Il-Qorti,

Rat l-Att tac-Citazzjoni pprezentat fil-11 ta' April 1996 li bih is-socjeta` attrici premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

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 ma' l-att tac-citazzjoni u mmarkata Dokument A;

U premess 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;

U premess illi din il-kera kellha tithallas bit-tlett xhur bil-quddiem;

U premess 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);

U premess illi l-konvenut qieghed jirrifjuta li jhallas il-kera hekk awmentata;

U premess 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' iserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lis-socjeta` attrici minhabba xoghol u alterazzjonijiet 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 tas-socjeta` attrici 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 li permezz taghha eccepixxa:-

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 jirregola l-Kera li huwa l-Awtorita` legali li tirregola awment ta' kera fil-perjodu ta' rilokazzjoni;

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta moghtija fis-6 ta' Lulju 2001 li permezz taghha wara li cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, laqghet l-ewwel talba u kkundannat lill-konvenut ihallas lis-socjeta`

attrici s-somma ta' elf tliet 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; u astjeniet milli tiehu konjizzjoni tat-Tieni Talba; bl-ispejjez jithallsu mill-konvenut hlief ghal dawk relattivi ghat-tieni talba li ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Rat is-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tal-25 ta' Settembru 2006 li permezz taghha rrevokat is-sentenza tas-6 ta' Lulju 2001 u ordnat li l-atti jintbaghtu lura lill-ewwel Qorti sabiex il-kawza tigi deciza skond il-ligi;

Semghet it-trattazzjoni tal-kawza;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkunsidrat:-

Kif jidher mill-atti ta' l-appell interpost mill-konvenut, il-Qorti ta' l-Appell b' sentenza tal-25 ta' Settembru 2006 annullat dik ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, tas-6 ta' Lulju 2001 fuq il-konsiderazzjoni illi l-ewwel Qorti naqset milli tokkupa ruhha mill-eccezzjoni ta' l-inkompetenza. Huwa ghalhekk wisq logiku, fuq l-atti rimessi lilha, illi din il-Qorti tistharreg l-ewwelnett din l-eccezzjoni u f' kaz li ssib li din mhix sostenibbli, tghaddi biex tinvestiga u tiddeciedi l-mertu;

Qabel xejn hemm bzonn li jigu esposti certi aspetti ta' fatt kif johorgu mill-atti tal-kaz, anke ghaliex minnhom tiddependi r-rizoluzzjoni tat-talba fil-mertu:

(1) Il-kontendenti kkonvenew ftehim ta' lokazzjoni tal-fond kummercjali Numru 15 Ghar il-Lembi Street, Sliema skond skrittura tad-19 ta' Lulju 1990;

(2) Fiha gie appattwit, ghal dik li hi d-durata taghha, illi l-kirja kienet qeghda tigi koncessa ghal perijodu inizzjali ta' sitt xhur b' effett mill-1 ta' Lulju 1990, rinnovabbli awtomatikament ghal perijodu ta' hames snin, salv li l-konvenut kerrej kellu x-xelta illi jekk irid jittermina l-istess kirja skond il-pre-avviz stipulat fl-istess skrittura matul "*the said period of five years and thereafter*";

(3) Gie miftiehem ukoll illi ghall-ewwel perijodu ta' sitt xhur ir-rata ta' kera tkun ta' Lira Maltija (Lm1) kuljum, mizjuda ghal sitt liri (Lm6) kuljum ghal perijodu bejn l-1 ta' Jannar 1991 u t-30 ta' Gunju 1991 u ghal seba' liri (Lm7) *per diem* bejn l-1 ta' Lulju 1991 u l-31 ta' Dicembru 1995. Gie, inoltre, akkordat illi b' effett mill-1 ta' Jannar 1996 u matul kull sena sussegwenti li fih iddum il-kirja fis-sehh, "*the amount of rent shall be increased by three percent (3%) on that previously obtaining*";

(4) Hemm qbil bejn il-kontendenti illi sal-31 ta' Dicembru 1995 il-kera thallas regolarment mill-konvenut izda, imbaghad, meta beda l-perijodu dekorribbli mill-1 ta' Jannar 1996 dan irrifjuta li jhallas ir-rata applikabbli prefissa mill-iskrittura. Ara Affidavit tieghu a fol. 29;

Minghajr dubju hu fid-dawl tal-fatti u tac-cirkustanzi premessi, s' intendi, flimkien ukoll mat-termini u espressjonijiet uzati fl-iskrittura ta' ftehim, li ghandha tigi deciza l-kwestjoni ta' l-inkompetenza sollevata mill-konvenut, u, naturalment ukoll, jekk ikun il-kaz, it-talba fil-mertu;

Hu forsi opportun li jinghad bi preliminari illi gjaladarba kuntratt ghandu forza ta' ligi bejn il-partijiet li jaghmluh [Artikolu 992 (1) Kodici Civili], l-interpretazzjoni tieghu tinnecessita li wiehed jestraji minnu skond ir-regoli maghrufa l-volonta komuni reali konsegwita mill-kontraenti. Ara ghall-ahjar esposizzjoni fuq din it-tema s-sentenza fl-ismijiet "**Onor. Edgar Cuschieri *nomine* -vs- Perit Gustavo R. Vincenti**", Appell Civili, 13 ta' Frar 1950;

Hi l-fehma ta' din il-Qorti illi l-interpretazzjoni l-izjed attinenti ghall-volonta tal-partijiet hi dik li huma riedu jistabilixxu mill-bidunett u bi skop komuni, ben rivelat u apert, x' ghandha tkun ir-rata ta' kera fi zmenijiet differenti. Dan jidher li kien hekk accettat mill-konvenut ghax, nonostante l-jedd ta' recess unilaterali akkonsentit lilu, hu baqa' fil-godiment tal-kirja u adempixxa ruhu fedelment ma' dak appatwit, bil-hlas tal-korrispettiv ta' l-affitt dovut matul il-kors tal-perijodu originali ta' kera li ghalaq fil-31 ta' Dicembru 1995. Kien biss meta gie ghall-hlas ta' l-iskadenza ta' l-1 ta' Jannar 1996 li huwa ppretendi li ma kienx aktar vinkolat li jkompli jsegwi t-termini tal-ftehim imma ghandu, minflok, ikollu s-sostenn tal-ligi specjali kif kontemplat fl-Artikolu 3 ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69);

Bazikament, l-argument kollu tal-konvenut jinsab f' dan. La darba fl-1 ta' Jannar 1996 il-kirja dahlet fil-fazi tar-rilokazzjoni taghha l-awment prevvist bl-iskrittura ta' ftehim kellu jkun subordinat ghall-imperu tal-ligi fil-precitat artikolu in kwantu dan jiddetta illi meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri (sew jekk dak iz-zmien ikun skond il-ftehim, legali, skond l-uzu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza), sid il-kera ma jistax "jgholli l-kera" jew "jaghmel kondizzjonijiet godda" ghal skop ta' tigdid minghajr il-permess tal-Bord". In vista ta' dan huwa jikkontendi li l-materja kontrovertita tohrog mill-isfera ta' gurisdizzjoni tal-Qorti ordinarja u tidhol f' dik tat-Tribunal specjali;

Da parti taghha s-socjeta` attrici tissottometti li hi ma kienetx qed tgholli r-rata tal-kera fit-termini ta' l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 imma sempliciment tesigi l-hlas lilha tal-kera appattwit *ab origine* fl-iskrittura ta' ftehim;

Edotta mill-impostazzjoni tal-kwestjoni, ta' naha u ta' ohra, il-Qorti tahseb illi ghall-argomenti sottomessi mill-

kontendenti fin-Nota ta’ l-Osservazzjonijiet rispettivi taghhom, ripetuti fid-dibattitu orali quddiemha, ghandha tibda biex tissenjala bhala l-ewwel osservazzjoni, il-konsiderazzjoni zvolta mill-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni taghha fl-ismijiet “**Elizabeth Farrugia *et nomine* -vs- Paul Bugeja**”, 30 ta’ Mejju 1997 u fejn ukoll tqajmet l-eccezzjoni ta’ inkompetenza f’ fattispeci u b’ sottomissjonijiet li ghandhom xebh qawwi ma’ dawk tal-kaz prezenti. Fiha wkoll il-konvenut inkwilin kien ippretenda li la l-kirja dahlet f’ perijodu ta’ rilokazzjoni r-relazzjoni tieghu mas-sid kienet soggetta ghad-disposizzjoni suddetta tal-ligi specjali. Similment, kien pretiz mis-sidien illi, cionostante, huma kienu xorta wahda intitolati li jircievu l-kera awmentat skond kif miftiehem ghaliex huma ma kienux qed jghollu l-kera bhala kondizzjoni ghat-tigdid tal-kera imma kienu qed jitolbu dak originarjament konvenut fil-bidu tal-kirja;

Ghal dik il-Qorti r-rizoluzzjoni ta’ dan il-kuntrast guridiku kien jaqa’ certament fil-kompetenza tal-qrati ordinarji u mhux fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Konsegwentement ghaddiet biex iddikjarat li l-ewwel Qorti kellha l-kompetenza biex tiddelibera u tiddeciedi materji ta’ interpretazzjoni tal-ftehim originali tal-kirja. Korrettement hafna, dik l-istess Qorti ma naqsetx milli tippreciza fuq il-punt devolut lilha illi l-kompetenza tal-Bord tista’, pero`, tigi eradikata meta tinghata twegiba definittiva ghall-kwezit jekk il-ftehim dwar iz-zieda tal-kera originarjament milhuq japplikax, jew le, ukoll fiz-zmien ta’ rilokazzjoni;

Minn dak ulterjorment konsiderat mill-istess Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni taghha in re: “**Carmelo Stivala -vs- Ratan Mohnani**”, 29 ta’ Ottubru 1999 u minn kawzi ohra ta’ l-istess bixra, kemm qabilha kif ukoll sussegwenti ghaliha, jidher, bhala t-tieni osservazzjoni, illi r-risposta ghal precitat kwezit hi wkoll fin-negattiv. Dan hu hekk dezumibbli mill-konsiderazzjoni fis-sentenza maghmula illi d-disposizzjoni tal-ligi specjali fl-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 ma kienx jipprekludi li fil-kaz ta’ kiri ta’ fond kummercjali l-

kontraenti jiftehmu minn qabel x' ghandhom ikunu t-termini tar-rapport ta' bejniethom u li l-inkwilin kien mistenni li jirrispetta. Fiha gie profess ukoll illi la l-ftehim kien jirrientra fil-parametri ta' l-Artikolu 1536 tal-Kodici Civili ghal kaz li jkun ghalaq iz-zmien originarju tal-kirja u l-kerrej ikun baqa' fit-tgawdija tal-fond, il-volonta` tal-partijiet kif prefiss mill-kuntratt ta' ftehim kellha tipperdura, anke fil-kors tar-rilokazzjoni. Konsegwentement gie deciz illi n-norma predetta tal-ligi specjali ma kellha ebda applikabilita ghall-kazijiet ta' kirjiet ta' fondi kummercjali b' fattispeci konsimili ghal dawk tal-kaz prezenti;

Evidentement, din id-decizjoni kellha bhala stipiti taghha sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, Sede Kummercjali, tal-18 ta' Novembru 1985, fil-kawza fl-ismijiet "**John Debrincat -vs- John A. Borg *nomine***". Hemm ukoll il-Qorti kienet stabbilit illi l-permess tal-Bord ghaz-zieda kkontemplata fil-ftehim ma kienetx mehtiega, trattasi ta' fond kummercjali, billi l-kerrej seta' mill-bidunett jirrinunzja ghall-effetti tal-beneficcji akkordati lilu bl-Artikoli 3 u 15 tal-Kapitolu 69, u jiftiehem xort' ohra mas-sid;

Gjaladarba din tidher li hi l-interpretazzjoni awtentika prevalenti fil-gurisprudenza taghna ta' dawn l-ahhar zmenijiet, ghandu kemm logikament, kif ukoll guridikament, isegwi illi talba ghall-awment tal-kera ta' fond kummercjali kontrattwalment konvenut, ukoll fil-fazi tar-rilokazzjoni, kellha tippermani fl-orbita tal-kompetenza tal-Qorti ordinarja u mhux ukoll dik tal-Bord li Jirregola l-Kera. Dan ghal motiv illi, kif abbondantement spjegat, sid il-fond ma kellux ghalfejn jirrikorri lil dan il-Bord ghall-fissazzjoni ta' l-awment gja precedentement negozjat u formanti parti integrali minn dik il-ligi *inter partes* li jipprevedi l-Artikolu 992 (1) tal-Kapitolu 16;

Minn kif taraha din il-Qorti, tenut rigward ghas-sinjifikat oggettiv tal-pattijiet fl-iskrittura u dak ta' l-impenn assunt mill-partijiet fuq il-pjan guridiku, il-manifestazzjoni l-aktar evidenti tal-volonta persegwita kienet tintegra sitwazzjoni

rikonoxxibbli fis-sentenzi appena riferenzjati, u li maghhom din il-Qorti tikkonkorda;

La dan huwa hekk il-kaz u gjaladarba ma jirrizulta minn imkien illi l-kirja giet attakkata b' nullita` ghal fatt accennat mill-konvenut fin-Nota ta' l-osservazzjonijiet tieghu ta' terminu lokatizju in perpetwu - kwestjoni din li setghet forsi tircievi konsiderazzjoni aktar approfondita f' sede ohra imma mhux ukoll hawnhekk - ghandu jikkonsegwi illi la l-ftehim hu sew legali, sew vinkolanti, it-talba ghal hlas kif dedotta ghandha tigi milqugha;

Dan premess, jidher fil-kaz tat-tieni talba relattiva ghall-assigurazzjoni li l-konvenut kien obbligat jaghmel skond patt Numru 10 ta' l-iskrittura ta' ftehim, is-socjeta` attrici ma komplietx tinsisti dwarha tant li ma avvanzat ebda kummenti fir-rigward, la fin-Nota ta' l-osservazzjonijiet u lanqas fid-dibattitu orali. Dan forsi hu spjegat mill-fatt illi l-konvenut issodisfa din ir-rikjesta taghha bil-produzzjoni tal-kopja tal-polza, a fol. 30 *et sequitur*. Mhux il-kaz allura li l-Qorti toqghod tiddilunga ruhha dwarha.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi il-kawza billi respinti l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, kompriza dik ulterjuri dwar l-inkompetenza, il-Qorti tiddeciedi adezivament ghall-istanza tas-socjeta` attrici kif espressa fl-ewwel talba taghha u b' hekk tikkundanna lill-konvenut ihallasha s-somma reklamata ta' elf tliet mija u hmistax-il lira Maltija, tnejn u tmenin centezmu (Lm1315.82) ghall-kera dovut ghall-iskadenzi fl-istess talba premessi flimkien ma' l-imghax mid-data ta' l-istess skadenzi. Fis-sens tal-konsiderazzjoni premessa tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni talba. Hlief ghal din it-tieni talba, l-ispejjez tal-kawza jibqghu sopportabbli mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------