KOMPETENZA TAL-BORD TAL-KERA

TALBA GHALL-AWMENT TA' KERA

ARTIKOLI 3, 4, 112 U 15 TAL-KAP 69

EKKWIEXXENZA

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha 12 ta' Dicembru 2001

Kawza Numru: 16
Citazzjoni Numru: 78/99/RCP

Saviour sive Lino Mousu

vs

Form Limited.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi permezz ta' skrittura privata datata 27 ta' Mejju 1978 is-socjeta' konvenuta kienet kriet minghand l-attur il-fond terran gewwa Msida Valley, Birkirkara, liema fond illum iggib l-isem ta' "Form Cane", sottostanti r-residenza ta' l-istess attur "The Lodge", Msida Valley, B'Kara ghall-perjodu ta' hames snin dekorribbli mill-1 ta' Gunju 1978, ghall-kera ta' elf lira Maltin (Lm1,000) kull sena ghall-ewwel sentejn tal-kirja, liema kera awmentat ghal elf u hames mitt lira (Lm1,500) ghat-tlett snin ta' wara (Dok."A");

Illi l-fond inkera bhala *"showroom"* li jista' jigi wzat ghal kwalsiasi attivita' kummercjali salv xi restrizzjonijiet kif tipprovdi l-istess skrittura;

Illi l-iskrittura tipprovdi wkoll li wara l-ewwel hames snin tal-kirja, il-partijiet kellhom jergghu jinnegozjaw kera mill-gdid, liema kera ma kellhiex tkun anqas minn Lm1,500 *per annum* u ghall-perjodu kif jaqblu l-partijiet;

Illi s-socjeta' konvenuta, meta giet avvicinata mill-attur diversi drabi ghall-iskop li tigi riveduta l-kera, wara li skadew l-ewwel hames snin ta' dan il-ftehim, baqghet ma offriet qatt awment ragjonevoli ta' kera lill-attur tenut kont tac-cirkostanzi u s-sitwazzjoni tal-fond in kwistjoni, liema fond jinsab proprju fil-qalba ta' lok kummercjali attiv, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi s-socjeta' konvenuta dejjem sostniet li skond il-ftehim mhix obbligata li tawmenta l-kera "b'aktar minn centezmu mill-kera li qeghda thallas bhalissa";

Illi s-socjeta' konvenuta hija obbligata li tersaq ghall-ftehim *in buona fede* dwar l-awment fil-kera, izda hija qeghda tirrifjuta;

Illi s-socjeta' attrici qeghda thallas l-istess rata ta' kera li kienet thallas lill-attur aktar minn hmistax-il sena ilu.

Illi ghalhekk l-istess attur talab li s-socjeta' konvenuta tghid ghaliex ghar-ragunijiet premessi m'ghandhiex din il-Qorti:-

(1) Tiddikjara li s-socjeta' konvenuta hija obbligata li taddivjeni ghan-negozjati *in buona fede* biex il-partijiet jaslu ghall-awment fil-kera li tkun gusta ghall-fond terran li jgib l-isem "Form Cane", Msida Valley, B'Kara.

(2) Taghti lis-socjeta' konvenuta zmien qasir u perentorju biex tersaq ghal negozjati kif fuq inghad;

(3) Fin-nuqqas, tistabbilixxi somma hi rappresentanti l-awment gust fil-kera ghall-imsemmi fond.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta ingunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur a fol. 3 tal-process.

Rat il-lista ta' xhieda u elenku ta' dokumenti a fol. 3A sa 5 tal-process.

Rat in-Nota ta' Eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta a fol. 10 tal-process fejn ecceppiet:-

(1) Illi din il-Qorti m'hijiex komptenti biex tiehu konjizzjoni tal-kawza stante li l-kirja mertu ta' din il-kawza taqa' fil-komptenza tal-Bord li Jirregola l-Kera;

(2) Illi minghjar pregudizzju ghall-premess, l-istipulazzjoni fil-klawsola tal-iskrittura tas-27 ta' Mejju 1978 li fuqha hija bbazata c-citazzjoni, hija nulla u minghajr effett skond il-ligi;

(3) Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, l-ewwel talba, u konsegwentement it-tieni u t-tielet talbiet, huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li skond l-iskrittura in kwistjoni, anke kif jirrizulta mill-premessi tac-citazzjoni, l-eccipjenti ma ghandha l-ebda obbligu kif imsemmi fl-istess talbiet;

(4) Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess m'huwiex minnu li l-eccipjenti hija inadempjenti kif allegat fic-citazzjoni.

(5) Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni ta' Dr. Philip Galea nomine a fol. 11 tal-process.

Rat il-lista ta' xhieda a fol. 11 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-8 ta' Gunju 1999 fejn il-Qorti innominat lill-Dr. Paul Farugia sabiex jisma' l-provi kollha tal-partijiet dwar l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta u halliet il-kawza ghall-finali trattazzjoni dwar l-ewwel eccezzjoni ghat-28 ta' Ottubru 1999.

Rat il-verbal tas-seduta quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Paul Farrugia tal-4 ta' Ottubru 1999 fejn ma sar xejn.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Ottubru 1999 fejn l-Qorti giet infomata li l-Assistent Gudizzjarju iffissa seduta ghall-provi tal-konvenut, u l-kawza giet differita ghad-9 ta' Frar 2000.

Rat is-seduti quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Paul Farrugia tal-15 ta' Ottubru 1999 u tat-3 ta' Novembru 1999 fejn xehed l-attur.

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta' Frar 2000 fejn il-Qorti irrevokat l-inkarigu tal-Assistent Gudizzjarju u halliet il-kawza ghall-provi kollha tal-partijiet u trattazzjoni dwar l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta ghall-11 ta' April 2000.

Rat il-verbal tal-11 ta' April 2000 fejn il-kawza thalliet ghas-17 ta' Mejju 2000 sabiex l-Assistent Gudizzjarju jinserixxi l-inkartament tieghu fil-process.

Rat il-verbal tas-seduta tas-17 ta' Mejju 200 fejn l-inkartament gie ritornat mill-Assistent Gudizzjarju, u l-

kawza thalliet ghall-provi kollha tal-partijiet dwar l-ewwel eccezzjoni ghall-11 ta' Lulju 2000.

Rat in-nota tas-socjeta' konvenuta tat-30 ta' Gunju 2000.

Rat il-verbal tal-11 ta' Lulju 2000 fejn xehdu Dr. Edwin Galea u Dr. Philip Galea l-kawza thalliet ghall-provi kollha dwar l-ewwel eccezzjoni ghas-6 ta' Dicembru 2000 fil-11.00a.m.

Rat il-verbali tas-seduti tas-6 ta' Dicembru 2000, l-1 ta' Marzu 2001, u 3 ta' Mejju 2001 fejn xehed l-Onor. Ministru Dr. Joseph Borg u l-kawza thalliet ghall-provi kollha tas-socjeta' konvenuta dwar l-ewwel eccezzjoni ghat-30 ta' Mejju 2001.

Rat il-verbali tas-seduti tat-30 ta' Mejju 2001 u 3 ta' Lulju 2001 fejn fl-ahhar seduta xehed Dr. Philip Galea, u d-difensuri tal-partijiet qabblu li c-cedoli esebiti huma kopja tal-original, u l-kawza thalliet ghas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta bil-fakolta' li l-istess partijiet jaghmlu noti ta' osservazjonijiet rispettivi fit-terminu hemm indikat.

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tas-socjeta` konvenuta tal-15 t'Ottubru 2001.

Rat id-dokumenti kollha esebit.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

A. KAWZA ODJERNA.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li fis-27 ta' Mejju 1978 il-partijiet iffirmaw bejniethom skrittura ta' lokazzjoni ghall-fond kummercjali "Form Cane", Msida Valley, B'Kara esebit bhala Dok 'A' a fol. 4 tal-process, liema kera kienet ghall-perijodu ta' hames (5) snin b'effett mill-1 ta' Gunju 1978.

Illi jirrizulta wkoll li tali perijodu skada u ghalhekk l-istess kirja baqghet tiggedded skond id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tant li baqghet tithallas il-kera abbazi tal-ammont stipulat fl-istess ftehim, l-ewwel permezz ta' cedoli ta' depositu ta' kera, li l-attur jammetti li sussegwentement zbanka, u wara permezz ta' pagamenti direttament lilu li l-istess konvenut accetta, u baqa' jaccetta sal-llum nonostante li hemm pendenti bejn il-partijiet din il-kawza fejn l-attur qed jitlob li s-socjeta` konvenuta tigi kkundannata sabiex tersaq ghan-negozjati sabiex tigi ffissata rata gdida ta' kera, u din it-talba l-attur qed jibbazha fuq il-klawsola numru tlieta (3) tal-istess skrittura li tghid:

"*After the lapse of these five years this lease agreement shall be re-negotiated at a rent which shall not be less than*

Lm1,500 per annum and for a period as may be agreed to at the time".

Illi mill-provi prodotti jidher wkoll li l-partijiet qatt ma waslu sabiex jikkonkludu dan il-ftehim, u allura ma hemm l-ebda dubju li l-lokazzjoni *in corso* qed tigi applikata u hija ezistenti in forza tad-disposizzjonijiet tal-istess Kap 69, li jaghtu lill-kerrej id-dritt li jzomm veljanti l-istess kirja, la darba jispicca t-terminu espressament pattwit bejn il-partijiet; u dan anke in forza tal-**Artikolu 12** tal-istess Ordinanza li tirregola t-tigdid tal-Kiri ta' Bini li jistipula li:

"*Jekk il-fond ikun hanut, sid il-kera ma jistax jiehu lura l-pussess tieghu fiz-zmien li din l-Ordinanza tkun issehh, hlief fil-kaz imsemmi fil-paragrafu (a) ta' l-artikolu 9 jew jekk il-fond ikun tal-Gvern jew amministrat minnu jew ikun xort'ohra mehtieg mill-Gvern ghal skop ta' utilita` pubblika".*

Illi *di piu`* l-fatt li l-istess attur accetta l-kera mis-sena 1984 sal-llum ifisser li l-istess socjeta` konvenuta giet anke rikonoxxuta f'tali dritt ta' lokazzjoni abbazi tad-disposizzjonijiet fuq indikati anke mis-sid tal-istess fond, tant li ma hemm ebda konestazzjoni da parti tal-istess attur dwar l-ezistenza tal-lokazzjoni tal-fond *de quo* favur l-istess socjeta`, u l-unika kontestazzjoni li kien hemm kienet biss dwar il-*quantum* ta' kera, li l-attur isostni li kellha tigi miftehma f'negozjati bejn il-partijiet u ovvjament qed jikkontendi f'din il-kawza.

Illi dwar dawn it-talbiet is-socjeta` konvenuta qed issostni li din il-Qorti mhix kompetenti biex tiehu konjizzjoni tal-kawza stane li l-kirja mertu ta' din l-kawza taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-kera.

Illi f'dan il-kuntest harsa lejn it-talbiet attrici jirrizulta li dawn huma altimament immirati sabiex jigi stabbilit ammont gust ta' kera tal-imsemmi fond, li bla dubju jinsab fil-posizzjoni ta' re-lokazzjoni affetwata *ai termini* tal-Kap 69.

Illi l-istess **Kap 69 fl-artikolu 3** jipprovdi li:

"*Sid il-kera ta' xi fond ma jistax meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri (sew jekk dan iz-zmien kien skond il-ftehim legali, skond l-uzu jew imnissel mid-disposizzjonijiet b'din l-Ordinanza) jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgholli l-kera jew li jaghmel kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord".*

Illi fl-**artikolu 4 (1)** intitolat "*Il-Bord jista' jippermetti l-ghoti tal-kera ecc"* jinghad illi:

"*Il-Bord ghandu jaghti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-kazijiet:*

(a) omissis

(b) jekk il-kera gdid ma jkunx izjed minn 40% mill-kera gust (stabbilit, meta mehtieg, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew setgha jinkera f'kull zmien qabel l-4 ta'

Awissu 1914, il-Bord jista' jistabbilixxi din il-kera gust bil-mezz ta' zewgt' Arkitetti u Inginieri Civili li jkun fil-Bord f'kull kaz li jkun".

Illi imbaghad fl-**artikolu 14 (2)** jinghad li:

"*Izda meta l-kera huma izjed minn erbghin lira (Lm40) fis-sena, sid il-kera li jkun irid jgholli l-kera jew jaghmel kundizzjonijiet godda, jghaddi ghandu fi zmien ta' xahar hawn fuq imsemmi jgharraf lill-kerrej b'dan il-hsieb tieghu, bil-mezz ta' Ittra Ufficcjali, u jekk il-kerrej ikun irid jopponi dak il-gholi jew dawk il-kundizzjonijiet godda, ghandu jaghmel rikors lill-Bord sabiex dak il-gholi jew dawk il-kundizzjonijiet godda jigu michuda, fin-nuqqas ta' din ir-rikors iz-zieda jew il-kundizzjonijiet godda proposti jitqiesu li gew accettati mill-kerrej"*.

Illi fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet jidher li t-talbiet ghall-ammont ta' kera ta' fond protett taht id-disposizzjonijiet tal-Kap 69, fil-perijodu ta' re-lokazzjonijiet skond l-istess Ordinanza hija fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera, u la darba l-partijiet odjerni jinsabu f'dan il-perijodu ta' re-lokazzjoni u t-talba hija necessarjament relattiva ghall-perijodu meta spicca l-ftehim espress bejn il-partijiet relattiv ghad-durata tal-istess lokazzjoni u tkun ghalhekk giet in vigore l-applikazzjoni tal-istess estenzjoni tal-kirja bil-Kap 69, u wkoll tirriferi ghaz-zmien meta taghlaq il-kirja sew jekk espress, sew jekk tacitu, taht id-disposizzjoni tal-**Artikolu 1536 tal-Kap 16**, u

sew taht l-istess Ordinanza, mela allura f'materja ta' gholi ta' kera mitluba mis-sid, il-kompetenza tigi esklussivament vestita fl-istess Bord li Jirregola l-kera *ai termini* tal-artikolu 12 supracitat.

Illi infatti fis-sentenza "**Emanuel Refalo vs Joseph Mercieca et**" (A.C. 14 ta' Mejju 1993 – Vol LXXVII ii.II.159) inghad li:

"*Meta l-kwistjoni tirrigwarda xi materja li tqum wara li jkun spicca dak il-ftehim, u tkun issopraveniet ir-rilokazzjoni bis-sahha tal-Ligi specjali, Kap 69, allura huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li huwa esklussivament kompetenti biex jiehu konjizzjoni ta' vertenza bhal dik. Dan ilu li gie stabbilit fil-gurisprudenza u ormai huwa pacifiku"*.

Illi l-istess attur jaghmel referenza ghad-disposizzjoni *ad hoc* fl-istess kuntratt fejn il-partijiet jidher li ftehmu li kellhom jiltaqghu sabiex jaghmlu ftehim gdid li bih l-istess kera ma kellhiex tkun inqas minn dik dak in-nhar applikata ta' Lm1,500, pero` dan il-ftehim qatt ma sar, tant li l-istess attur hass li kellu jaghmel din il-kawza odjerna.

Illi *di piu`* l-fatt stess li l-istess attur ghamel din il-kawza biss fuq l-awment ta' kera, jikkonferma l-fatt li l-lokazzjoni giet estiza skond id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u hekk hija diga veljanti, u dan apparti l-fatt li l-attur qatt ma kkontesta l-istess lokazzjoni, tant li baqa' interottament jaccetta l-kera,

u b'hekk jikkostitwixxi r-rikonoxximent massimu tas-socjeta` konvenuta bhala kerreja tal-istess fond.

Illi mhux hekk biss, izda l-fatt li l-attur qed jippretendi li jintlahaq ftehim biss dwar l-awment ta' kera, u mhux dwar iz-zmien tal-istess kirja jew kundizzjonijiet ohra tal-istess, imma wkoll, sa certu punt kontra l-istess stipulazzjoni numru tlieta (3) ghaliex *se mai* il-ftehim gdid hemm prospettat kellu jintlahaq fuq kollox u mhux biss fuq l-awment ta' kera.

Illi ghalhekk jidher li l-attur innifsu mhux lanqas gustifikat li bbaza l-azzjoni tieghu fuq l-istess paragrafu tlieta (3) tal-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni, ghaliex illimata ruhu biss ghall-punt wiehed (1) tal-istess, mentri accetta l-istat fil-ligi u fil-ftehim ghall-kundizzjonijiet l-ohra tal-istess skrittura hemm applikabbli skond il-fehma u skond il-ligi.

Illi kwantu ghat-talbiet *ad hoc* ghall-awmont gust ta' kera jidher li l-unika possibilita` li din issir hija biss tramite talba *ad hoc* lill-istess Bord li Jirregola l-Kera, kemm minhabba dak premess u in partikolari l-artikolu 3, 4 (1) (b) u 14 (2) tal-Kap 16, fejn hemm stabbilita espressament il-procedura li ghandha ssir quddiem il-Bord li Jirregola l-kera ghall-istess fini u kemm in vista tal-fatt li kull disposizzjoni *ad hoc* bejn il-partijiet sabiex tigi eskluza tali procedura hija espressament vietata skond l-artikolu 15 tal-istess Ordinanza.

Illi in fatti l-istess Ordinanza fl-artikolu 15 (1) tipprovdi li:

"*Il-pattijiet jew kundizzjonijiet li jeskludu lill-kerrej moghtijin b'din l-Ordinanza, sew jekk dwar il-kundizzjonijiet jew pattijiet ikunu gew mifthema qabel ma din l-Ordinanza bdiet isehh jew wara li tkun bdiet isehh, huma nulla u bla effett".*

Illi fil-kuntest tal-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta dan ifisser kemm li kull talba ghall-gholi tal-kera ma tistax issir oltre mill-limiti mposti fl-istess Ordinanza, u wkoll aktar rilevanti ghall-kaz odjern, li tali talba ghall-awment b'kera ma tistax tigi maghmula minghajr rikors lejn l-istess Bord li Jirregola l-Kera, stabbilit fl-istess Kap 69.

Illi dan ghalhekk ifisser li la darba ma sarx ftehim bejn il-partijiet dwar lokazzjoni gdida u lanqas it-terminu taghha, tali klawsola tirreferi neccessarjament ghall-istess perjodu ta' rilokazzjoni koncess lis-socjeta` konvenuta skond il-Kap 69, u ghalhekk tali klawsola tlieta (3) ma tistax ma tirreferix ghall-istess perijodu ta' rilokazzjoni jew ghall-perijodu ta' terminazzjoni ta' rilokazzjoni *in corso*, bir-rizultat li tali talba hija dejjem fil-kompetenza esklussiva tal-istess Bord, u kull ftehim li jeskludi l-istess kompetenza jew ammont iktar minn dak stipulat fl-istess Kap 69, huwa null u bla effett *ai termini* tal-ligi.

Illi apparti dan kollu jirrizulta mhux kontestat li l-attru ircieva l-kera minghand is-socjeta` konvenuta bin-nota stabbilita` fl-istess ftehim ghall-perijodu kollu ta' rilokazzjoni li

ddekorra wara li ghadda t-terminu ta' hames (5) snin hemm stipulat fl-istess skrittura, u dan ghalhekk ifisser li l-istess attur accetta li r-rilokazzjoni isehh *ai termini* tal-kundizzjonijiet stipulati fl-istess kirja, inkluz in-nota ta' kera, u b'hekk jista' jinghad li huwa irrinunzja ghal kull dritt li setgha kellu (li ma kellux skond id-disposizzjonijiet tal-Kap 69) li jiftiehem awment ta' kera anke differenti minn dak stipulat fil-Kap 69, bhal l-istess skrittura privata; u dan ghaliex tali accettazzjoni ta' kera hija diametrikament opposta ghat-talba odjerna, u b' l-agir tieghu jigi li l-attur "akkwerixxa ghall-offerta u l-pagament tas-socjeta` konvenuta, anke ghaliex huwa "*principju generali tal-ligi, li wiehed ghandu jaghmel l-via tieghu gudizzjarja, u ma jistax jekk jaqbad linja, jmur huwa stess kontra taghha*". ("**Il-Kummissarju tal-Pulizija vs Joseph Rizzo**") – P.A. RCP 30 t'Ottubru 2000.

Illi dan il-principju gie wkoll affermat fis-sentenza "**Carmelo Stivala vs Ratan Mohnani**" (P.A. RCP 23 ta' Ottubru 2001). U applikat ghall-kaz *de quo* ifisser li la darba l-istess attur ircieva l-kera minghand is-socjeta` attrici ghal dan iz-zmien kollu ta' iktar minn sbatax-il sena, ifisser li l-istess attur irrinunzja ghal kull eventwali ftehim li huwa setgha jilhaq mas-socjeta` konvenuta, stante li tali ftehim kellu certament japplika wara l-ewwel hames (5) snin hemm pattwiti fl-istess skrittura (vide "**Doris Laferla et vs Louis Cauchi Savona et noe**" – A.C. 6 ta' Frar 1995; "**Salvu Scicluna vs Gianni Galea**" – A.C. 27 ta' Novembru

1952 – XXXVIII.B.i.379); "**Marie Chetcuti Bonavita vs Aida Borg Cherubino**" – A.C. 25 ta' Novembru 1963).

Illi ghalhekk abbazi tal-premess din il-Qorti tilqa' l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta u tiddikjara li mihiex kompetenti li tiehu konjizzjoni tal-kawza stante li din il-kirja mertu tal-kawza tigi fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

<u>III. KONKLUZZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta b'dan li tiddikjara li mhix kompetenti li tiehu konjizzjoni tal-kawza odjerna, u ghalhekk ma hix ser tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici.

Bl-ispejjez ta' din id-decizjoni kontra l-istess attur.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
12 ta' Dicembru, 2001

Josette Demicoli.
Deputat Registratur.
12 ta' Dicembru 2001