23 ta' Ġunju, 1994

Imħallef:-

Onor. Godwin Muscat Azzopardi B.A., LL.D.

Joseph Calleja

versus

Raymond Pulè

Kera - Lokazzjoni - Art. 1532(a), 1536, 1615, 1621 tal-Kodiċi Ċivili - Att tat-XXII ta' l-1979 - Kap. 158 - Art. 5(ċ) ta' - Awment tal-Kera - Nullità ta' Obbligazzjoni li Teskludi Tali Awment

L-attur fittex għall-kera kif awmentat. Ġew eċċepiti d-disposizzjonijiet ta' skrittura skond liema l-kera tal-fond in kwistjoni kellu jkun immutabbli sakemm l-konvenut jibqa' fil-fond.

Il-Qorti ta' l-Appell irritniet illi kuntratt lokatizju huwa neċessarjament għal żmien determinat u ma jistax ikun għal żmien perpetwu. Stipulazzjoni konsegwentament li l-kera ma jawmentax sakemm il-konvenut jibqa' fil-post ma setgħetx tkun valida in kwantu tiġi rregolata mill-awmenti applikabbli għall-fond "de quo". Ġiet ikkonfermata s-sentenza ta' l-ewwel Qorti u t-talbet attriċi milqugħa.

Il-Qorti:-

Rat illi b'avviz ippreżentat fid-9 ta' Lulju, 1993, l-appellat talab lill-appellant jiġi kkundanat iħallsu s-somma ta' Lm137.65c

rappreżentanzi skandenza ta' sitt xhur kera bil-quddiem għall-perjodu 1 ta' Lulju, 1992, sal-31 ta' Diċembru, 1992, relattivament għall-fond "Mario", Flat 2, St. Margaret Street, Mosta, mikri lill-appellant u s-somma ta' Lm24 rappreżentanti l-kontribuzzjoni ta' l-appellant dovut għall-konsum ta' l-elettriku fl-istess imsemmi fond għall-perjodu mill-1 ta' Jannar, 1992, sat-30 ta' Ġunju,1992. Bl-ispejjeż;

Illi b'nota ta' eċċezzjonijiet l-appellant eċċepixxa illi d-domandi attriċi kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi skond skrittura tat-23 ta' Frar, 1985, esebita fil-proċess a fol. 9 u mmarkata Dok. "X , il-kera tal-fond in kwistjoni kellu jkun immutabbli u dan sakemm l-appellant jibqa' jgħix fil-fond;

Illi inoltre eċċepixxa li l-varjazzjoni fil-kundizzjonijiet tal-kirja huma tal-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u dan fit-terminu *tat-tiġdid tal-kirja u mhux tal-qrati tal-kompetenza* ordinarja;

Illi huwa ried dejjem iħallas il-kera ġusta u kif pattwita skond l-imsemmi kuntratt tat-23 ta' Frar, 1985, imma kien l-appellat li nġustament irrifjuta li jaċċetta l-kera stante li ppretenda awment u għalhekk kellha din il-kera tiġi ddepożitata l-Qorti b'ċedola numru 1025/92;

Inoltre eċċepixxa wkoll li l-kera tal-fond in kwistjoni għandha tibqa' ta' Lm125 kull sitt shur u ma tistax tiġi awmentata taħt l-Att XXIII ta' l-1979 peress li kull awment fil-futur ġie vvjetat kontrattwalment. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Illi b'sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) ta' l-1 ta' Lulju, 1993, fil-kawża fl-ismijiet premessi l-Qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet

tal-konvenut u laqgħet it-talbiet attriċi u kkundannat lill-appellant iħallas lill-appellat is-somma ta' Lm137.65c u s-somma ta' Lm24 kif mitluba bl-imgħax mid-data tan-notifika ta' l-avviż u bl-ispejjeż li jitħallsu tliet kwarti mill-appellant u kwart mill-appellat;

Illi l-konvenut appellant ħassu aggravat minn din it-tali sentenza u b'nota tas-6 ta' Lulju, 1993, interpona appell għal quddiem din l-Onorabbli Qorti;

Rat ir-risposta ta' l-appellat Joseph Calleja ppreżentata fl-20 ta' Lulju, 1993, li biha qal:

Illi s-sentenza appellata hi ġusta u timmerita konferma;

In effetti kif ġjà sottomess quddiem l-ewwel Onorabbli Qorti, l-esponenti hu pjenament intitolat jesiġi mingħand l-appellanti l-ammont ta' kera kif indikat fl-Avviż meritu tal-kontestazzjoni;

Tali dritt ta' l-esponenti ġie rrikonoxxut mill-ewwel Onorabbli Qorti tant li t-talba tiegħu ġiet aċċettata;

Ir-raġunijiet dedotti mill-appellanti in sostenn ta' l-appell tiegħu huma għal kollox żbaljati u rrilevanti għall-meritu *proprio* tal-kontestazzjoni;

It-talba attriċi hi bbażata fuq konsiderazzjonijiet għal kollox differenti u f'dan il-kuntest issir riferenza, kif ġià saret quddiem l-ewwel Qorti, għas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Frar, 1990, fil-kawża fl-ismijiet "Carmelo Sciberras et vs. Dominic Vella", Ċitazzjoni Nru. 204/86;

Għalhekk għar-raġunijiet premessi l-esponenti umilment

jissottometti li l-appell odjern għandu jiġi riġettat, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellanti;

Semgħet it-trattazzjoni wara li rat l-atti kollha relattivi;

Ikkunsidrat:

Illi l-appell huwa fondat fuq il-prinċipju akkampat mill-appellant fis-sens illi l-iskrittura tat-23 ta' Frar, 1985, esibita a fol. 9 tal-proċess u mmarkata bħala Dokument "X kienet tistipula illi *sakemm l-appellant jibqa' l-istess ma kellu jsir l-ebda awment fil-kera* sakemm jibqa' fil-post. L-appellant jgħid illi l-partijiet f'dak iż-żmien kienu konxji, jew kellhom ikunu konxji, mill-provvedimenti tal-Att XXIII ta' l-1979, però minkejja dan huma xorta kkontrattaw kif ikkontrattaw. L-awment fil-kera, skond l-istess konvenut appellant, m'huwiex awtomatiku iżda jekk is-sid ikun irid jipprevalixxi mid-drittijiet *li tagħtih il-liġi* fuq imsemmija, huwa għandu jagħmel dan b'mod posittiv, u ċjoè ma hemmx awment awtomatiku;

L-appellant ma jaqbilx ma' l-ewwel Qorti illi l-ftehim bejn il-partijiet, cjoè l-ftehim tan-nuqqas tad-dritt ta' l-awment, ma jistax jiġi kkonsidrat bħala stipulazzjoni nulla billi d-dritt tal-awment fil-kera ta' fond dekontrollat m'huwiex dritt awtomatiku imma dritt fakoltattiv illi s-sid jista' ma jeżerċitax jekk irid;

L-appellant sostna wkoll dak illi kien sostna quddiem l-ewwel Qorti fis-sens illi una volta li l-attur appellat kien qed jippretendi tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kera fiż-żmien ta' rilokazzjoni, allura l-kompetenza f'dan ir-rigward hija dik tal-Bord li Jirregola l-Kera;

L-attur appellat isostni illi s-sentenza appellata timmerita

konferma u jiċċita f'dan ir-rigward il-prinċipji enunċjati fid-deċiżjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, Ċit. Nru. 204/96 VCC, fl-ismijiet "Carmelo Sciberras et vs. Dominic Vella";

Il-Qorti rat dik is-sentenza fejn il-konvenut kien qiegħed jallega illi bejnu u bejn wieħed mill-atturi, allura kerrejja, kien hemm ftehim fl-iskrittura ta' lokazzjoni illi s-sid ma jgħollix il-kera lill-inkwilin;

Il-Qorti hemmhekk waslet għall-konklużjoni illi dan l-impenn kien jimplika li ma kienx hemm ftehim espress rigward id-durata tar-rilokazzjoni u kwindi allura applikat l-artikoli 1532(a) u 1536 tal-Kapitolu 16 fis-sens illi l-lokzzjoni allura bdiet tiġġedded taċitament skond l-istess liġi, f'dak il-każ għal tliet xhur billi l-kera kien pagabbli kull tliet xhur;

Issa l-Att XXIII ta' l-1979 ġie *in vigore* fl-14 t'Awissu, 1979, u permezz tiegħu ġiet emendata l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. L-artikolu 5(3c) ta' dan il-Kapitolu (Kapitolu 158) jagħti d-dritt lill-attur li jawmentaw il-kera kif stipulat fl-istess liġi, u konsegwentement il-Qorti tara illi l-obbligazzjonijiet assunti fl-iskrittura in kwistjoni huma nulli u ma jipprekludux l-eżerċizzju ta' dak id-dritt;

Dina l-Qorti kkunsidrat ulterjorment:

Illi ma jista' jkun hemm l-ebda dubbju illi a tenur ta' l-artikolu 1615(1) tal-Kodiċi Ċivili l-kuntratt ta' lokazzjoni jimplika t-tgawdija ta' ħaġa għal żmien miftiehem u konsegwentement iż-żmien huwa kondizzjoni '*sine qua non*' għall-kuntratti ta' lokazzjoni perpetwa jew għal żmien indefinit. Tant hu hekk illi l-liġi fl-artikolu 1621 tindika illi jekk ma jkunx hemm ftehim

espress jew ċirkostanzi li jistgħu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iż-żmien tal-kirja tistabilixxi ċerti regoli li bihom iż-żmien tal-lokazzjoni jitqies magħmul għal ċertu żmien determinat (ara Prim'Awla "Cini vs. Hammett noe", 15 ta' Lulju, 1904, vol. XIX-II-61; Sentenza Appell "Curmi vs. Galea noe", t'April, 1945, Vol. XXXII-I-199 u oħrajn);.

Dan ifisser illi fit-tieni paragrafu ta' l-iskrittura Dokument "X" il-kliem "ammont li għandu jibqa' dejjem l-istess, jiġifieri ma jista' jiżdied qatt sakemm jien nibqa' fil-post" ma jistax ikollu validità. Il-kera kien jitħallas bit-tlett xhur bil-quddiem, u ġie stipulat illi l-kera ried jitħallas bil-mitejn lira (Lm200) fis-sena, salv illi minn Lulju 1985 il-pagamenti kellhom jibdew isiru kull sitt xhur;

Kif tajjeb għalhekk iddeċidiet l-ewwel Qorti, mill-1 t'April, 1986, il-kera bdiet tiġġedded taċitament kull sitt (6) xhur, ċjoè meta l-attur talab iż-żieda fil-kera skond l-Indiċi ta' l-Inflazzjoni a tenur ta' l-artikolu 5(3) tal-Kapitolu 158, u dana sar fil-perijodu allura ta' rilokazzjoni;

Ma jista' wkoll ikun hemm l-ebda dubbju illi l-kondizzjonijiet ta' l-Att XXIII tal 1979 japplikaw għal din l-iskrittura;

F'dawn iċ-ċirkostanzi l-Qorti taqbel ma' u tagħmel tagħha l-motivi u l-konklużjonijiet tal-Qorti fis-sentenza appellata;

Il-Qorti għalhekk qiegħda tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-istess konvenut appellant.