29 ta' Novembru, 1993

Imħallfin: –

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Joseph Said Pullicino LL.D.

Anthony Sammut u l-Avukat Anthony Farrugia

versus

Avukat Tonio Azzopardi

Awment tal-Kera – Aċċettazzjoni tal-ħlas tal-Kera – Rinunzja

Meta l-kiri jiġġedded skond id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sid għandu l-jedd li jżid il-kera meta jsir dak it-tiġdid u *wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena. Il-mument li fih jitlob l-awment wara t-tiġdid jagħżlu s-sid, li ma jkunx jista' jerġa' jawmenta l-kera sa ħmistax-il sena wara.*

Għalhekk il-jedd tas-sid li jitlob l-awment jiġi rinnovat kontinwament kull darba li ma jeżerċitax u jaċċetta l-kera bl-ammont preċedenti: b'din l-aċċettazzjoni s-sid ma jistax jingħad li jkun irrinunzja għall-jedd li jitlob awment qabel ma jgħaddu ħmistax-il sena oħra.

Minn dan isegwi li t-talba tas-sid biex jiġi ffissat l-awment fil-kera hija regolari anke jekk issir wara d-data tat-tiġdid tal-kera, u dan l-awment jibda jseħħ mill-ewwel skadenza li tmiss wara t-talba tas-sid.

Meta rinunzja għal drittijiet ma tkunx espressa iżda tkun taċita trid tirriżulta minn fatt (a) li juri l-volontà preċiża ta' min qed

jirrinunzja li jabbanduna d-dritt: u (b) li huwa għal kollox inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt. Trid tirriżulta wkoll xi motivazzjoni għall-volontà preċiża ta' min qiegħed jirrinunzja.

1. Ġie ppreżentat rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn ir-rikorrenti wara li esponew illi huma jikru lill-Avukat Dottor Tonio Azzopardi l-fond 3, *Rudolph Mansions, Rudolph Street,* Sliema, bi skrittura ta' lokazzjoni tad-9 ta' Jannar 1979, wara li skadew il-ħames snin tal-lokazzjoni ppretendew awment fl-istess kera billi l-ewwel u t-tieni klawsola fil-ftehim kienu jgħidu hekk:

"(1) Il-kera ta' Lm240 fis-sena li jitħallsu bis-6 xhur bil-quddiem u jiddekorru mil-lum stess;

(2) Il-perijodu tal-lokazzjoni tkun *(sic)* għal ħames snin, però f'każ li l-kerrej ikun jixtieq jestendi dan il-perijodu jkun jista' jsir billi tiġi mmodifikata l-kera skond il-valur tal-lira";

2. F'Jannar 1984 – però wara d-9 ġurnata ta' l-istess xahar, meta kienu għalqu l-ħames snin – ir-rikorrent Sammut irċieva u sarraf *cheque* ta' l-intimat fl-ammont ta' mija u għoxrin lira (Lm120) ċjoè kera ta' sitt xhur, u għalhekk l-intimat ippretenda li b'daqshekk ir-rikorrenti kienu aċċettaw li l-kera ma kienx se jinbidel. Difatti f'Awissu 1979 kienet ġiet ippromulgata liġi li stabbiliet illi sid il-kera ma jkunx jista' jirriprendi l-pussess ta' l-istess dar wara li jiskadi t-terminu miftiehem ħlief f'dawk iċ-ċirkostanzi li jiġġustifikaw tali ripresa skond il-liġi – (Kap. 69);

3. L-art. 5(3)(ċ) Kap. 158 jipprovdi illi:

"Il-kera li għandu jitħallas taħt l-istess kirja wara d-data

ta' l-ewwel tiġdid tal-kirja li jsir bis-saħħa ta' dan is-subartikolu jista' jiżdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena li tiġi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, b'daqstant mill-kera li kien jitħallas minnufih qabel dak it-tiġdid jew qabel ma jibda kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak il-kera ż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li għandu jiżdied kien l-aħħar stabbilit'';

4. Għaldaqstant waqt li r-rikorrenti talbu lill-Bord biex jiffissa l-kera skond il-liġi, b'effett mid-9 ta' Jannar 1990, jew kull perijodu ossija data verjuri, skond il-liġi, waqt li l-intimat oppona illi r-rikorrenti, bl-aġir tagħhom, kienu rrinunzjaw għal kull awment skond l-Att XXIII ta' l-1979 (l-Att li emenda l-Ordinanza XIX ta' l-1959 – illum kollox ikkonsolidat fil-Kap. 158) u m'hemmx lok għal awment qabel ħmistax-il sena wara d-9 ta' Jannar 1984;

5. Fil-5 ta' Frar 1991, l-imsemmi Tribunal iddeċieda l-kawża, u wara li elenka l-elementi ta' fatt, ġà hawn fuq irrelatati, kompla hekk:

''In vista ta' dan kollu għalhekk il-kirja in kwistjoni, skond il-ftehim bejn il-partijiet, kellha tispiċċa fit-8 ta' Jannar 1984, però l-intimat kellu l-fakoltà li jġedded skond l-imsemmija kondizzjoni fit-tieni artikolu ta' l-imsemmija skrittura privata. Jirriżulta però f'dan ir-rigward, u dana kemm mill-fatti, minn dak li qal l-intimat fil-kors tad-deposizzjoni tiegħu, kif ukoll minn dak li huwa ssottometta fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu tal-21 ta' Marzu 1989 illi huwa fi kwalunkwe każ irrinunzja għall-jedd li jestendi l-lokazzjoni skond l-imsemmi ftehim u qagħad fuq dak

li ġie pprovdut bl-emendi ta' l-1979 għall-imsemmi Kapitolu 158;

Fl-imsemmija noti ta' osservazzjonijiet tiegħu l-intimat appuntu jgħid hekk:

"Ftit wara li ġiet magħmula l-kitba ta' lokazzjoni (9 ta' Jannar 1979), fl-14 ta' Awissu 1979 bdew iseħħu l-emendi introdotti bl-Att XXIII ta' l-1979. In forza ta' dan l-Att, l-intimat, li qabel kellu a favur tiegħu perijodu ta' lokazzjoni ddekontrollata ta' ħames (5) snin, estendibbli, issa ma setax jiġi maħruġ 'il barra";

F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk *in vista* tal-fatt illi sar tiġdid tal-kirja a bażi ta' l-artikolu 5(3)(a) tal-Kap. 158 huma wkoll applikabbli l-provvedimenti ta' l-artikolu 5(3)(ċ) ta' l-istess Kapitolu 158;

Fil-ġà ċċitata nota ta' osservazzjonijiet tiegħu l-intimat issottometta illi l-Kap. 158 jipprovdi għall-*mekkaniżmu* għar-rigward tal-fissazzjoni tal-kera u jikkwota l-kliem bl-Ingliż "*on or before the date of any renewal*". B'hekk l-intimat donnu qed isostni illi l-liġi tipprovdi li rikors għall-fissazzjoni tal-kera għandu jsir mhux aktar tard mid-data tat-tiġdid tal-kera;

Għandu jiġi rrilevat f'dan ir-rigward li huwa fl-artikolu 5(3)(d) tal-Kap. 158 li jinsab il-kliem iċċitat mill-intimat u dana l-artikolu mhux applikabbli għall-każ in eżami peress li dan jirreferi għal responsabbilità għar-rigward tat-tiswijiet u manutenzjoni tal-fond;

Kif ġà ġie indikat l-artikolu rilevanti f'dan il-każ huwa l-artikolu 5(3)(ċ) tal-Kap. 158 li jitkellem dwar id-dritt tas-sid li

jżid il-kera "**meta** jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena li tiġi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej....." (bl-Ingliż *"upon such renewal and after the lapse of every fifteenth year thereafter")*. Għalhekk dan l-artikolu jitkellem dwar id-dritt tas-sid li jawmenta l-kera meta jkun hemm tiġdid tal-kirja u ma jistipulax xi terminu meta għandu jsir ir-rikors sabiex tiġi ffissata l-kirja meta ovvjamenta ma jkunx hemm qbil bejn il-partijiet dwar il-*quantum* ta' dan l-awment;

Konsegwentement it-talba tar-rikorrenti sabiex tiġi ffissata l-kera, anke jekk tali talba saret sena wara d-data tat-tiġdid tal-kera, hi regolari u l-Bord għandu jieħu konjizzjoni tagħha;

F'dan l-istadju jibqa' biss x'jiġi deċiż jekk huwiex ta' preġudizzju għat-talba tar-rikorrenti l-fatt illi huma aċċettaw wara t-tiġdid tal-kirja skadenzi ta' kera a bażi tal-ftehim oriġinali. In effett dan il-fatt mhux ikkontestat bejn il-partijiet, li però ma jaqblux dwar iċ-ċirkostanzi li wasslu sabiex iċ-*cheque,* li bih sar il-pagament in kwistjoni, jiġi msarraf;

Irrispettivament mill-veraċità jew verosimiljanza ta' verżjoni jew oħra dwar dan il-punt, fiċ-ċirkostanzi l-Bord mhux sodisfatt illi l-fatt li r-rikorrenti aċċettaw pagament ta' kera a bażi tal-ftehim oriġinali jammonta għal rinunzja da parti ta' l-istess rikorrenti għad-dritt tagħhom li jawmentaw il-kera skond il-liġi. Sabiex ikollha effett tali rinunzja trid tirriżulta b'mod ċar u inekwivoku;

Żgur li tali rinunzja ma tistax tiġi dedunta per eżempju minn żball min-naħa tar-rikorrenti. *Del resto* l-intimat stess stqarr illi hu kien nesa illi t-terminu oriġinali kien skada u kien għalhekk li huwa bagħat il-pagament a bażi tal-kera oriġinali. Il-fatt illi

r-rikorrenti aċċettaw u sarrfu ċ-*cheque* relattiv m'għandux jitqies li jammonta għal rinunzja da parti tar-rikorrenti tad-drittijiet tagħhom naxxenti mil-liġi, u li bħala konsegwenza l-kera għandu jibqa' l-istess għal ħmistax-il sena oħra. Jiġi rrilevat ukoll illi r-rikorrenti ddikjaraw illi ċ-ċekk in kwistjoni ġie msarraf minnhom bla preġudizzju;

Għal dawn il-motivi kollha;

Jiddeċidi billi fl-ewwel lok jiċħad l-eċċezzjonijiet ta' l-intimat u fit-tieni lok billi jilqa' t-talba tar-rikorrenti u a bażi tad-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 5(3)(ċ), 13(1) u (2) tal-Kap. 158 jiffissa l-kera tal-fond in kwistjoni fis-somma ta' tliet mija tlieta u għoxrin lira sitta u erbgħin ċenteżmu u sitt milleżmi (Lm323.46,6) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u dana b'effett mid-9 ta' Jannar 1984 u taħt il-kondizzjonijiet l-oħra kollha kif stipulati fl-iskrittura tad-9 ta' Jannar 1979 safejn dawn għadhom applikabbli;

Spejjeż, in vista taċ-ċirkostanzi speċjali tal-każ, jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet'';

6. L-intimat appella prinċipalment minħabba l-fatt li l-Bord iddeċieda illi meta r-rikorrenti sarrfu ċ-*cheque* tiegħu wara d-9 ta' Jannar 1984, dan ma ammontax għal rinunzja da parti tagħhom għad-dritt li jawmentaw il-kera. Sussidjarjament, l-awment ma jistax ikun retroattiv għat-8 ta' Jannar 1985;

7. Huwa risaput illi rinunzja għal drittijiet li wieħed ikollu meta ma tkunx espressa imma tkun taċita, – bħal ma huwa l-każ preżenti, inkwantu wieħed irid **jiddeżumi** li meta ssarraf iċ-*cheque* wara d-9 ta' Jannar 1984, ir-rikorrenti b'daqshekk

kienu qegħdin jirrinunzjaw għad-dritt tagħhom li jawmentaw il-kera kemm kuntrattwali (kif miftiehem ma' l-intimat fil-klawsola (2) tal-lokazzjoni – para. 1 *supra)* kif ukoll *ex lege* – art. 5(3)(ċ) Kap. 158 (para. 3 *supra)* – timplika li l-fatt li minnu tiġi deżunta r-rinunzja jrid ikun wieħed li juri (a) **il-volontà preċiża li d-dritt qed jiġi abbandunat** u li (b) l-fatt huwa **assolutament inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt** – *jus receptum,* kif qalet din il-Qorti fis-sentenza **Schembri vs Bonnici** tat-13 ta' Diċembru 1954 (XXXVIII.I.272);

8. Din il-Qorti tosserva illi verament, l-intimat ma jistax b'xi mod jippretendi li r-rikorrenti qatt seta' kellhom xi **motiv,** l-aktar remot, sabiex iħalluh fil-fond bl-istess kera oriġinali, meta anzi huma kienu ftehmu miegħu, sa minn ħames snin qabel, mhux biss l-awment imma l-ammont tiegħu – stabbilit b'riferenza għall-valur tal-lira. Dan qed jingħad għaliex il-**volontà preċiża** tar-rikorrenti li jirrinunzjaw irid ikollha xi kwalità ta' motivazzjoni, u lanqas ombra ta' tali motivazzjoni ma tinstab, mhux biss fil-provi, imma lanqas fis-sottomissjonijiet jew argumenti ta' l-intimat;

9. Fuq il-konservazzjoni tad-dritt hemm bżonn li, qabel xejn, jingħad illi meta fid-9 ta' Jannar 1984, skada t-terminu tal-kuntratt ta' lokazzjoni, l-intimat akkwista, bis-saħħa ta' dak li hemm fl-artikolu 5 Kap. 158, dritt ta' lokazzjoni. Is-sid, għal din il-lokazzjoni *ex lege* **jista'**, jew iħalli l-kera kif kien qabel, jew jgħollih sa ammont massimu li huwa ffissat skond il-kriterju ta' l-art. 5(3)(ċ) Kap. 158, u għall-bqija tal-kondizzjonijiet, **jista'** jibdilhom skond ma jgħid is-subinċiż (d) ta' l-istess sub-artikolu 3 ta' l-art. 5 imsemmi;

10. Id-durata tal-lokazzjoni mhix imsemmija u għalhekk

– sakemm ma jkunx hemm bidla awtorizzata mill-Bord li Jirregola l-Kera – id-durata hija preżunta skond ir-regola li hemm ipprovveduta fl-artikolu 1532(a) Kap. 16;

11. Minn dan kollu jsegwi illi fid-9 ta' Jannar 1984, id-**durata** tal-lokazzjoni saret ta' sena billi l-ftehim oriġinali kien stabbilit *per annum* fil-klawsola (1) – para. 1 supra – u sakemm ir-rikorrenti ma jitolbux kera ogħla, kellu jibqa' kkonsiderat li huwa ta Lm240 fis-sena li jitħallas bis-sitt xhur bil-quddiem;

12. L-awment tal-kera li tippermetti l-liġi jiddependi mill-volontà tas-sid inkwantu, kif ġà ġie deċiż minn dawn il-Qrati – (Prim'Awla Qorti Ċivili – **A. Caruana *et vs* S. Mangion** – 15-6-89 u App. Ċiv. Inf. **A. Vella *vs* P. Jones** 16-4-93) is-sid għandu dritt jagħżel il-mument li fih jitlob l-awment u minn dik id-data sa ħmistax-il sena wara, ma jkunx jista' jerġa' jawmenta l-kera;

13. Isegwi għalhekk illi mhux il-każ li jiġi kkonsidrat it-tieni element neċessarju għar-rinunzja għaliex id-dritt tar-rikorrenti biex jitolbu l-awment jiġi rrinnovat kontinwament kull darba li ma jeżerċitawhx u jaċċettaw il-kera bl-ammont preċedenti. Il-konċett ta' konservazzjoni tad-dritt ma jirrikorrix, fid-dritt għall-awment li huwa konċess mil-liġi fit-termini msemmija ta' l-art. 5 Kap. 158;

14. Ir-rikorrenti ma esiġewx awment tal-kera qabel l-24 ta' Jannar 1984, meta sarrfu ċ-*cheque* ta' Lm120 għas-sitt xhur kera – mid-9 ta' Jannar sat-8 ta' Lulju, 1984. – Però f'xi data li mhix aħjar ippreċiżata, bejn l-24 ta' Jannar 1984, u 7 ta' Lulju, 1984, dak id-dritt eżerċitawh, u mill-iskadenza tad-9 ta' Lulju 1984, l-intimat kien obbligat li jħallas il-kera kif awmentat, b'dak

l-ammont li kien indikat miż-żieda fl-inflazzjoni kif stabbilita għal dik is-sena, ipparagunata mas-sena 1979 – meta ġiet iffissata l-kera bi ftehim bejn il-partijiet;

15. Għal dawn ir-raġunijiet l-appell ta' l-intimat huwa, fuq l-aggravju prinċipali tiegħu, irriġettat, u konsegwentement is-sentenza appellata hija rriformata fis-sens illi hija kkonfermata fil-parti tagħha fejn ċaħdet l-eċċezzjonijiet ta' l-intimat u fejn laqgħet it-talba tar-rikorrenti u fejn stabbiliet illi l-kera tal-fond in kwistjoni huwa ta' tliet mija u tlieta u għoxrin lira, sitta u erbgħin ċenteżmu u sitt milleżmi (Lm323.46c6m) fis-sena li jitħallsu kull sitt xhur bil-quddiem u dan però mill-iskadenza tad-9 ta' Lulju 1984, u bil-kondizzjonijiet l-oħra li hemm fl-iskrittura tad-9 ta' Jannar 1979;

L-ispejjeż ta' l-ewwel istanza kif ġà rregolati, dawk ta' dan l-appell kwantu għal tliet kwarti mill-appellant u kwart mill-appellati rikorrenti.