IR-RABA' PARTI
QORTI TAL-KUMMERĊ

4 ta' Frar, 1988

Imħallef: –

Onor. Carmelo Scicluna LL.D.

Stanley Sullivan *et*

versus

Dr. Joseph Apap Bologna *noe*

Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kirja

L-attur bagħat ittra uffiċjali lill-konvenut nomine sabiex jgħolli l-kera ta' fond lilu mikri b'aktar minn erbgħin lira fis-sena. Talab lill-Qorti li tiffissa lill-konvenut terminu sabiex jekk irid jikkontesta tali talbiet jirrikorri fil-Bord li Jirregola l-Kera.

Ġie ffissat xahar żmien lill-konvenut biex jekk irid jikkontesta tali awment jippreżenta r-rikors opportun fil-Bord li Jirregola l-Kera.

Il-Qorti: –

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew illi permezz ta' kuntratt iddatat 27 ta' Frar, 1969, fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis l-attriċi Margaret Rose Sullivan neè Formosa, flimkien ma' Joseph Messina taw b'titolu ta' lokazzjoni l-fond Nru. 4, Point Street, Sliema, lil Henry Xuereb u lil Anthony Cuschieri taħt il-kondizzjonijiet imsemmija

fl-istess kuntratt u bil-kera ta' ħamsa u ħamsin lira (Lm55) fix-xahar; illi l-konvenut Anthony Cuschieri llum qiegħed jikri waħdu l-fond fuq imsemmi mingħand l-atturi; illi Margaret Rose Sullivan permezz ta' kuntratt tad-29 ta' Marzu, 1979, fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis saret l-unika proprjetarja tal-fond imsemmi; illi l-artikolu 15 paragrafu 2 ta' l-Ordinanza Nru. XXI ta' l-1931 jistabbilixxi li meta l-kera tkun ta' iżjed minn Lm40 fis-sena u l-kerrej ikun irid jgħollih jew jagħmel kondizzjonijiet ġodda, huwa għandu fi żmien xahar qabel tispiċċa l-lokazzjoni jgħarraf lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali b'dik l-intenzjoni tiegħu; illi l-atturi permezz ta' ittra ddatata 9 ta' Ottubru 1980, interpellaw lill-inkwilin li peress li l-kera għal żmien twil ma kinitx tħallset u kellhom għalhekk jittieħdu proċeduri ġudizzjarji biex il-konvenut iħallas il-kera, u peress li mingħajr il-kunsens tas-sid il-konvenut kien abużivament bena sular sħiħ fuq l-istess fond, u peress li llum il-valur tal-post għola, waqt li f'dawn l-aħħar tnax-il sena il-valur tal-lira tbaxxa, l-atturi nfurmaw lill-konvenut li m'humiex se jġeddulu l-kera jekk mhux taħt il-kondizzjoni li l-kera tkun ta' mija u tmenin lira (Lm180) fix-xahar, u li l-artikolu 4 tal-kuntratt tas-27 ta' Frar 1969, fuq imsemmi, jiġi emendat billi jitneħħa d-dati *(lapsus* għal "id-dritt") tas-sullokazzjoni u li l-kera jkun minn sena għal sena; illi jekk l-inkwilin ikun irid jikkontesta dak l-awment jew dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkollu jirrikorri lill-Bord li Jirregola l-Kera, u fil-każ li ma jsirx dan, dan l-ammont propost għandu jiġi kkunsidrat ammess mill-inkwilin; u billi d-disposizzjoni fil-liġi ma tistabbilixxiex it-terminu li fih l-inkwilin għandu jirrikorri lill-Bord jekk irid jikkontesta l-awment tal-kera, u tibdil ta' kondizzjonijiet lilu nnotifikat mis-sid biex ma jiġix ritenut li aċċetta dan l-awment; talab illi l-konvenut jiġi kkundannat minn din il-Qorti biex jirrikorri lill-Bord f'terminu prefiss għal din il-kontestazzjoni, u jekk ma jagħmilx hekk f'dak it-terminu l-

awment u l-kondizzjonijiet ġodda jiġu ritenuti aċċettati. Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjal tad-9 ta' Ottubru 1980, kontra l-konvenut;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut *nomine,* li biha qal illi l-eċċipjent jixtieq jissottometti illi l-premessi magħmula fiċ-ċitazzjoni mill-atturi li, skond huma jiġġustifikaw awment fil-kera tal-fond in kwistjoni, fil-fatt u fil-liġi ma humiex aċċettabbli bħala bażi *sabiex isir dan l-awment;* u konsegwentement it-talba ta' l-atturi sabiex ir-rikors da parti tal-konvenut għandha tiġi miċħuda;

Rat id-dokumenti esibiti, kif ukoll l-atti l-oħrajn kollha tal-proċess; u,

Ikkunsidrat:

Illi b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr. George Bonello Du Puis fis-27 ta' Frar 1969 (esebit bħala Dok. A a fol. 5 tal-proċess), Joseph Messina u Margaret Rose Formosa (allura xebba) ikkonċedew b'titolu ta' lokazzjoni li Henry Xuereb u lil Anthony Cuschieri (il-konvenut odjern li huwa assenti minn dawn il-Gżejjer u jinsab rappresentat fil-kawża mill-Avukat Dr. Joseph Apap Bologna) il-fond *(furnished)* sitwat f'Tas-Sliema, Point Street, numru 4, għaż-żmien ta' għaxar snin mid-data tal-kuntratt u bil-kondizzjonijiet imsemmija fl-istess kuntratti, fosthom bil-kera ta' sitt mija u sittin lira (Lm660) fis-sena pagabbli kull xahar bil-quddiem mid-data tal-kuntratt (klawsola Nru. 1), u li l-fond kien qed jinkera għal skop kummerċjali u bid-dritt tas-sullokazzjoni tal-fond intier jew parti minnu (klawsola Nru. 4). B'kuntratt ieħor ippubblikat mill-istess Nutar fid-29 ta' Marzu 1979 (esibit bħala B a fol. 6) l-imsemmi Joseph

Messina biegħ in-nofs indiviż li kellu fil-fond lill-attriċi Margaret Rose allura mart Stanley Sullivan, l-attur;

Illi kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni ġuramentata ta' l-atturi, illum il-fond jinsab mikri lill-konvenut Anthony Cuschieri waħdu, u dan il-fatt ma ġiex kontradett. Il-lokazzjoni oriġinali ovvjament spiċċat fis-26 ta' Frar 1979; u allura l-lum jitqies li qiegħed f'idejn il-konvenut bis-saħħa ta' rilokazzjoni taċita minn xahar għal xahar u li titqies li ssir bl-istess kondizzjonijiet jeddijiet tal-kuntratt oriġinali (art. 1536 tal-Kodiċi Ċivili u artikolu 15(1) tal-Kap. 109);

Illi ma jidhirx li hemm kuntrast bejn il-partijiet li fid-9 ta' Ottubru 1980, huma bagħtu ittra uffiċjali lill-konvenut li permezz tagħha, wara li infurmawh li l-attriċi kienet saret l-unika proprjetarja tal-fond in kwistjoni, avżawh li b'effett mis-27 ta' Frar 1981, huma ma kinux se jġeddulu l-kera jekk mhux bil-kondizzjonijiet li l-kera jkun ta' mija u tmenin lira (Lm180) fix-xahar, li fil-klawsola Nru. 4 jitneħħa d-dritt tas-sullokazzjoni, u li l-kera jkun minn sena għal sena;

Omissis;

Illi kif intqal m'hemmx kuntrast dwar li fid-9 ta' Ottubru, 1980, saret ittra uffiċjali lill-konvenut, inkwilin tal-fond in kwistjoni, għall-fini ta' dan l-artikolu tal-liġi. L-atturi qalu fid-dikjarazzjoni tagħhom ġuramentata li l-konvenut baqa' inadempjenti u ma għamilx fl-istess ħin ir-rikors quddiem il-Bord imsemmi biex jopponi t-tibdil propost fil-kondizzjonijiet tal-Kiri u sabiex l-istess tibdil jiġi miċħud. Issa, jekk l-inkwilin ma jkunx irid jaċċetta l-kondizzjonijiet ġodda proposti mis-sid għat-tiġdid tal-kiri, huwa ma jistax jibqa' trankwill u ma jagħmel xejn, għax

il-liġi tobbligah li jekk huwa jkun irid jopponi t-tibdil fil-kondizzjonijiet tal-kiri, huwa għandu jikkontestahom permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Jekk imabgħad jonqos milli jagħmel dik l-opposizzjoni formali allura l-konsegwenzi ta' dak in-nuqqas huma wkoll stabbiliti mil-liġi, ċjoè mis-subartikolu (2) ta' l-artikolu 15 tal-Kap. 109 tal-Liġijiet ta' Malta;

Però l-istess subartikolu tal-liġi (i.e. subartikolu (2) ta' l-artikolu 15 tal-Kap. 109) ma jispeċifikax it-terminu li fih l-inkwilin, li jkun irid jikkontesta t-tibdil propost mis-sid fil-kondizzjonijiet għat-tiġid tal-kiri, għandu jagħmel dan ir-rikors ta' kontestazzjoni quddiem il-Bord. Għalhekk hija l-prassi li dak iż-żmien, f'każ li l-inkwilin jibqa' inadempjenti jiġi prefiss lilu mill-Qorti kompetenti (f'dan il-każ il-Qorti tal-Kummerċ). Dan *del resto* jitnissel anki mill-artikolu 1077 tal-Kodiċi Ċivili, li jittratta mill-każ fejn ma jkunx hemm ebda żmien stabbilit għall-esekuzzjoni ta' obbligazzjoni (f'dan obbligazzjoni mnissla mil-Liġi); u in forza ta' liema artikolu l-Qorti tista' tipprefiġġi terminu għall-esekuzzjoni ta' dik l-obbligazzjoni;

Fl-aħħarnett kif tajjeb osservaw l-atturi fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom, il-punti ssollevati mill-konvenut *nomine* fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet tiegħu ma jirrigwardax dan il-punt kruċjali li fuqu timpermja ruħha s-soluzzjoni ta' din il-kawża, imma pjuttost jiffurmaw il-mertu tal-kwistjoni eventwalment rimessa lill-Bord. L-istess jingħad però għall-kawżali korrispondenti fiċ-ċitazzjoni, li l-kunsiderazzjoni tagħhom ma taqax fil-kompetenza ta' din il-Qorti imma tal-Bord li Jirregola l-Kera;

Għal dawn il-motivi:

Tiddeċidi billi tilqa' t-talba ta' l-atturi, u tipprefiġġi lill-konvenut *nomine* t-terminu ta' xahar mil-lum li fih jekk irid jikkontesta l-kondizzjonijiet ġodda proposti mill-atturi għat-tiġdid tal-kiri lilu tal-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni, jagħmel ir-rikors quddiem il-Bord tal-Kera skond u għall-finijiet ta' l-artikolu 15(2) ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini;

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kollha mill-konvenut *nomine,* però dawk ta' l-ittra uffiċjali jibqgħu a karigu ta' l-atturi li kienu obbligati jagħmluha skond il-liġi.