BORD LI JIRREGOLA L-KERA (MALTA)

MAGISTRAT DR. MONICA VELLA LL.D., M.Jur

Rikors numru 111/2010

Virginia Borg Cardona KI 768225M, Stanley Borg Cardona KI 808147M, Colin Borg Cardona KI 1350M, Christopher Borg Cardona KI 643751M, Dr. Adrian Borg Cardona KI 538653M u Simon Borg Cardona KI 578964M

vs

Regency Car Hire Limited (C-634)

Illum, 04 t'Awissu 2016

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

1. Illi huma jikru lis-socjeta' intimata l-garaxx numru 28 fi Triq San Frangisk, Balzan u deskritt bhala konfinanti mil-Lvant

mal-imsemmija triq, minn Nofsinhar ma' propjeta' tal-esponenti u mit-Tramuntana ma' propjeta' *aventi causa* Dr. Giuseppe Pace.

2. Illi dan il-fond kien inghata minn Maurice Borg Cardona, ragel u missier tal-esponenti, u predecessur fit-titolu taghhom, illum mejjet, bit-titolu ta' subenfitewsi temporanju ghal hamsin sena li bdew fl-1 ta' April 1967 lis-socjeta' Poultry Products Limited bis-sahha ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph Gatt fis-26 ta' Gunju 1967 u dana bic-cens ta' Lm250 (illum €582.34) fis-sena. Kopja **Dok A**.

3. Illi bis-sahha ta' skrittura privata datata 15 ta' Marzu 1978, is-socjeta' Poultry Products Limited bhala subutilista ikkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni l-istess garaxx lis-socjeta' intimata Regency Car Hire Limited ghal rimanenti perjodu ta' wiehed u erbghin sena b'effett mill-1 ta' Lulju 1976 u dana bil-kera ta' Lm350 (illum €815.28) fis-sena. Kopja **Dok B**.

4. Illi bis-sahha ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Joseph Henry Saydon fil-11 ta' Lulju 1984, l-imsemmi Maurice Borg Cardona u s-socjeta' Poultry Products Limited irrixxendew l-imsemmi koncessjoni subenfitewtika izda fl-istess kuntratt ta' rexissjoni l-partijiet iddikjaraw u qablu li (a) l-garaxx huwa mikri lil Regency Car Hire Limited bil-kera ta' Lm350 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem liema kera hija mhallsa sat-30 ta' Gunju 1984 u (b) li l-kera li jmiss ghandu jithallas lil Maurice Borg Cardona. Kopja **Dok C**.

5. Illi jsegwi ghalhekk illi Maurice Borg Cardona dahal fiz-zarbun ta' Poultry Products Limited ghar-rigward tal-lokazzjoni maghmulha bl-iskrittura tal-15 ta' Marzu 1978 (esebita fuq bhala Dok B) u r-relazzjoni lokatizzja bejn l-esponenti bhala *aventi causa* minnu u s-socjeta' intimata hija regolata bl-imsemmija skrittura tal-15 ta' Marzu 1978 u konsegwentement il-lokazzjoni tispicca fl-eghluq tal-perjodu miftiehem ta' wiehed u erbghin sena u cioe' fil-30 ta' Gunju 2017 a tenur tal-proviso ghal Artiklu 1531I tal-Kap 16;

6. Illi s-socjeta' intimata mhiex qed taqbel ma dan kif jidher mill-ittra taghha tal-5 ta' Lulju 2010 (kopja **Dok D**) u minkejja r-risposta tal-esponenti datata 12 ta' Lulju 2010 (kopja **Dok E**), baqghet tinsisti li l-lokazzjoni tispicca wara ghoxrin sena mill-1 ta' Gunju 2008, kif jidher mill-korrispondenza skambjata ezebita bhala **Dok F** (ittra 14 ta' Lulju 2010), **Dok G** (ittra 20 ta' Lulju 2010) u **Dok H** (ittra 27 ta' Lulju 2010).

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu illi dan il-Bord, kif awtorizzat bl-Artiklu 16(4) Kap 69, jiddetermina illi:

a) Ir-relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet hija regolata unikament mill-iskrittura tal-15 ta' Marzu 1978;

b) Konsegwentement, il-lokazzjoni ghadha fil-perjodu kontrattwali taghha tal-wiehed u erbghin sena li bdew fil-1 ta' Lulju 1976 u jaghlqu fit-30 ta' Gunju 2017;

c) Konsegwentement, ghandu japplika l-*proviso* tal-Artiklu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta fis-sens illi l-perjodu stipulat fil-kuntratt ghandu japplika u li s-socjeta' ntimata ma ghandha assolutament l-ebda dritt iggedded il-lokazzjoni u tibqa' in okkupazzjoni wara t-30 ta' Gunju 2017.

Bl-ispejjes.

Ra wkoll ir-risposta ta' Regency Car Hire Limited li tghid:

Illi l-intimata tirrespingi t-talbiet tar-rikorrenti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:

1. Preliminarjament, l-intempestivita' tat-talbiet:

1.1 Illi t-talba finali u principali tar-rikorrenti hija fis-sens illi l-Bord jiddikjara illi l-intimata ma ghandha assolutament ebda dritt iggedded il-lokazzjoni u tibqa' in okkupazzjoni **wara t-30 ta' Gunju, 2017** .

1.2 Illi dawn il-proceduri huma ghalhekk manifestament intempestivi.

2. Preliminarjament, in-nuqqas ta' interess guridiku tar-rikorrenti:

2.1 Illi jsegwi wkoll illi r-rikorrenti m'ghandhomx l-interess guridiku necessarju sabiex iressqu t-talbiet taghhom kif

redatti ghaliex qed ifittxu dikjarazzjonijiet illi ma jistghu iwasslu ghal ebda rimedju gudizzarju finali u effettiv.

2.2 Illi inoltre r-rikorrenti ma huma bl-ebda mod qed jallegaw stat attwali ta' ksur ta' jedd li jista' jaghti lok ghall-interess guridiku rikjest mill-ligi.

3. Fil-mertu: b'applikazzjoni tal-Artiklu 1531I il-lokazzjoni *de quo* tittermina fl-2028 u mhux f'Gunju, 2017 kif qed isostnu r-rikorrenti:

3.1 Illi l-esponenti originarjament kriet il-garaxx numru 28, Triq San Frangisk, Balzan minghand Poultry Products Limited illi min-naha taghha kienet izzommu il-proprjeta' b'titolu ta' sub-emfitewzi temporanja minghand Maurice Borg Cardona, illum mejjet.

3.2 Illi l-koncessjoni sub-enfitewtika temporanja giet rexissa permezz ta' kuntratti tal-11 ta' Lulju, 1984 u l-esponenti bdiet thallas il-kera lil Borg Cardona.

3.3 Illi kuntrarjament ghal dak li qed isostnu r-rikorrenti, bhala konsegwenza tar-rexissjoni tas-sub-enfitewzi, l-kirja tal-fond inbidlet f'kirja bejn l-esponenti u Borg Cardona illi tiggedded minn sena ghal sena fid-diskrezzjoni tal-inkwilin.

3.4 Illi ghalhekk b'applikazzjoni tal-Artiklu 1531 I tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kirja tittermina fl-1 ta' Gunju, 2028 u mhux fl-2017 kif qed isostnu r-rikorrenti.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra s-sentenza preliminari dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari tal-intimati moghtija minn dan il-Bord fis-27 ta' Gunju 2011;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-03 ta' Lulju 2012;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Emma Cauchi tad-09 t'Awwissu 2012;

Ra illi fis-seduta tal-05 ta' Novembru 2015 il-partijiet iddikjaraw li se jistriehu fuq in-noti ta' sottomissjonijiet gia prezentati u l-kawza regghet thalliet ghas-sentenza quddiem il-Bord diversament presedut;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari gew decizi bis-sentenza fuq imsemmija u ghalhekk fadal biss li jigi deciz il-mertu. Illi fil-kaz odjern il-partijiet m'humiex jaqblu fuq iz-zmien tal-kirja vigenti li hemm bejniethom. Filwaqt illi r-rikorrenti jghidu li l-kuntratt ta' subenfitewsi bejn

Poultry Products Limited u l-intimata ghadu vigenti bejn il-partijiet u jiskadi skond dak il-ftehim fit-30 ta' Gunju 2017 minhabba li kull ma gara meta ntemm il-kuntratt bejn ir-rikorrenti u Poultry Products Limited kien illi r-rikorrenti dahlet fiz-zarbun ta' Poultry Products Limited tant illi l-intimata baqghat thallas l-istess kera u ma nbidlu l-ebda kundizzjonijiet tal-kuntratt. L-intimata ma taqbilx u tghid li meta gie rexiss il-kuntratt bejn Poultry Products Limited u r-rikorrenti kien hemm novazzjoni u giet krejata fil-konfront taghha kirja gdida mar-rikorrenti.

Illi l-Bord ma jistax jaqbel ma' din l-interpretazzjoni ta' l-intimata u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. Huwa principju ben stabbilit illi fejn hemm dubju n-novazzjoni ghandha tigi eskluza;

2. Jista' jkun hemm novazzjoni biss f'dawk it-tlett istanzi li tippermetti l-ligi taht l-Artikolu 1179 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Biex ikun hemm novazzjoni jrid ikun hemm obbligazzjoni gdida;

Fil-kaz odjern ma giet krejata l-ebda obbligazzjoni gdida. Dan ghaliex il-kuntratt bejn Poultry Products Limited u l-intimata ma giex rexiss la fil-kuntratt ta' rexissjoni bejn r-rikorrenti u Poultry Products Limited u lanqas b'xi kuntratt iehor bejn il-partijiet. Allura ma giet krejata l-ebda obbligazzjoni gdida. Konsegwentament ma kien hemm l-ebda novazzjoni *ex parte creditoris* kif qed targumenta l-intimata. Kull ma gara kien li flok ma' l-intimata kompliet thallas lill-Poultry Products Limited hija bdiet thallas lir-rikorrenti. B'dak il-ftehim ir-rikorrenti dahlet fiz-zarbun ta' Poultry Products Limited fil-konfront ta' l-intimata. Tant hu hekk li ma

nibdlu l-ebda kundizzjonijiet la dwar hlas u lanqas dwar zmien bejn il-partijiet kontendenti. U din kienet l-intenzjoni wkoll bejn il-partijiet fuq dak il-kuntratt ta’ rexissjoni stante illi l-istess kuntratt jistipula car u tond illi: (a) il-garage huwa mikri lil Regency Car Hire Ltd bil-kera ta’ Lm350 fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem liema kera hija mhallsa sat-30 ta’ Gunju tas-sena kurrenti 1984 u (b) il-kera li jmiss ghandu jithallas lil Maurice Borg Cardona.

Illi ghalhekk huwa car li b’dan il-kuntratt ma nbidel xejn mill-kuntratt li kien hemm fil-konfront ta’ l-intimata ghajr li nbidlet il-persuna lil min kellu jsir il-hlas; il-kundizzjonijiet tal-kirja baqghu l-istess, iz-zmien tal-kirja baqa’ l-istess u l-hlas dovut bhala kera baqa’ l-istess.

U l-intimata dan accettatu wkoll stante illi ghal diversi snin kompliet thallas il-kera dovuta lir-rikorrenti minghajr qatt ma qajmet fil-konfront taghhom il-punti li qed tqajjem fil-kawza odjerna, ghajr fid-diskussjonijiet precedenti ghall-proceduri odjerni skond il-korrispondenza li saret bejn il-partijiet esebita in atti. L-intimata ma fittxitx sabiex ikollha kuntratt gdid mar-rikorrenti. Kienet kuntenta bis-salvagwardji li sarulha fil-kuntratt ta’ rexissjoni li sar ma’ Poultry Products Limited. U ma tistax issa wara dawn is-snin kollha li accettat tali ftehim, targumenta li ma taqbilx mieghu ghax per ezempju qed thallas ghall-manutenzjoni u thallas il-kontijiet tas-servizzi hi u ghalhekk hemm kirja gdida ghax fil-ftehim tal-kirja kien hemm stipulat li dawn huma a karigu ta’ sid il-kera. Se mai ghandha rimedji ohra f’dan ir-rigward.

L-intimata ghalhekk bin-nuqqas ta’ azzjoni taghha giet li accettat ir-rexissjoni bejn is-sid u Poultry Products Limited, anke f’dik il-parti li kienet tikkoncerna lilha.

Illi fid-dawl ta' dak li jghid l-Artikolu 1531 (I) tal-Kodici Civili u cioe':

> *"Fil-każ ta' fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u jekk mhux separat jew separata legalment kif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunu jiġu minnu mid-demm jew biż-żwieġ sal-grad ta' kuġini inklussivament:*
>
> *Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat. Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju,1995 tkun mogħtija għal żmien determinat u fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali di fermo jew di rispetto u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, allura f'dak il-każ għandhom japplikaw dak il-perjodu jew perjodi determinati fil-kuntratt. Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008.",*

allura fil-kawza odjerna, huwa z-zmien tal-kirja li kien gia stipulat bejn il-partijiet li jibqa' jghodd bejn il-partijiet u ghalhekk il-kirja tiskadi fit-30 ta' Gunju 2017.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra l-intimata.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur