BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D, M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 15/2013

James Tabone [KI 396279M]

vs

Mary Grace Bugeja [KI 234836M]

Illum, 31 ta' Ottubru 2016

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

> Illi permezz ta' kuntratt ta' kera in atti tan-Nutar Robert Micallef datat 25 ta' Novembru 2010 (Dok A hawn anness), l-esponenti kien jikri ghal ghan kummercjali, il-fond bin-numru 17, 'Graceland', liema fond l-esponenti biddel l-isem ghall-'Snack & Sweet Corner', li jinsab gewwa Dock Street, Msida;
>
> Illi skont l-istess kuntratt, il-kerrej, u cioè l-esponenti, kellu jiddepozita permezz ta' garanzija bankarja l-ammont ta' tliet elef

ewro (€3,000) bhala security money sabiex jaghmlu tajjeb f'kaz li huwa ma jonorax il-klawsoli tal-istess kirja;

Illi gara illi l-esponenti ddecieda li ma jkomplix bil-kirja tal-fuq imsemmi fond u ghalhekk, in ottemperanza ma' klawsola 1.1 tal-imsemmi kuntratt, nhar l-14 ta' Mejju 2012 (Dok B) u cioè sitt xhur qabel l-iskadenza di fermo tal-iskess kirja ossia l-24 ta' Novembru 2012 ta' avviz ta' terminazzjoni bil-miktub lill-konvenuta illi huwa ma kienx behsiebu jkompli bl-istess kirja;

Illi min-naha taghha l-konvenuta ghaddiet biex tizbanka 'l fuq imsemmija somma ta' tliet elef ewro (€3,000), liema agir, fl-opinjoni tal-esponenti huwa abbusiv u minghajr gustifikazzjoni legali;

Illi minkejja illi l-esponenti interpella lill-konvenuta biex tirrifondi l-imsemmija somma, anke permezz t'ittra ufficjali, sal-lum il-gurnata hija baqghet inadempjenti (Dok C);

Ghaldaqstant tghid ghaliex il-konvenuta, dana l-Onorabbli Bord m'ghandux jiddikjara illi:

1. L-esponenti kellu kull dritt illi jittermina l-kirja tal-fond bin-numru 17, 'Graceland', liema l-fond l-esponenti biddel l-isem ghall-'Snack & Sweet Corner', li jinsab gewwa Dock Street, Msida;

2. Konsegwentament jiddikjara illi l-konvenuta aggixxiet b'mod abbusiv u illegali meta hija qabdet u indebitament zbankat il-garanzija bankarja fis-somma ta' tliet elef ewro (€3,000) li l-

esponenti kien iddepozita bhala security money sabiex jonora l-kuntratt ta' kiri datat 25 ta' Novembru 2010;

3. Tikkundanna u tordna lill-konvenuta sabiex tirrifondi lill-esponenti s-somma ta' tliet elef ewro (€3,000), bl-imghax legali sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali, kontra l-konvenuta ingunta in subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimata li tghid hekk:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

2. Illi b'referenza ghall-ewwel talba attrici, jinghad bir-rispett illi d-dritt tar-rikorrenti li jittermina l-lokazzjoni *de quo* qatt ma gie certament kontestat dak li l-esponenti talbet illi tali dritt jigi ezercitat skond it-termini expressi tal-kuntratt ta' lokazzjoni datat 25 ta' Novembru 2010 vigenti bejn il-partijiet li jispecifikaw *inter alia* il-mekkanizmu tan-*notice period* f'tali eventwalità, liema mekkanizmu rikorrenti deherlu li ma kellux isegwi;

3. Illi fl-agir kollu taghha l-esponenti aderiet ruhha strettament mat-termini u kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' kera vigenti bejn il-partijiet, inkluz ukoll izda mhux limitat ghal, tisrif tal-garanzija maghmulha mill-istess rikorrenti odjern;

4. Illi t-tisrif ta' din l-imsemmija garanzija sar ghal kollox skond dak pattwit bejn il-partijiet u propju ghaliex sehhet wahda

mill-kundizzjonijiet li bihom u minhabba fihom kelha tiskatta tali garanzija;

5. Illi ma kien hemm ebda ksur materjali tal-kundizzjonijiet kontrattwali da parti tal-esponenti kif allegat mill-attur u dan kif jista' debitament jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent tal-25 ta' Marzu 2014;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata tal-24 ta' Novembru 2014;

Ra illi fis-seduta tad-19 ta' Ottubru 2015, il-partijiet iddikjaraw li m'ghandhom xejn x'izidu man-nota ta' sottomissjonijiet taghhom u l-kawza thalliet ghas-sentenza;

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

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrent qed jitlob lil dan l-Onorabbli Bord (1) jiddikjara illi r-rikorrent kellu kull dritt illi jittermina l-kirja tal-imsemmi fond, (2) jiddikjara illi l-intimata aggixxiet b'mod abbusiv u illegali meta hija qabdet u indebitament zbankat il-garanzija bankarja fis-somma ta' tliet elef ewro (€3,000) li r-rikorrent kien iddepozita bhala security money sabiex jonora l-kuntratt ta' kiri datat 25 ta' Novembru 2010, u (3) jikkundanna u jordna lill-intimata sabiex tirrifondi lir-rikorrent is-

somma ta' tliet elef ewro (€3,000), bl-imghax legali sal-pagament effettiv. Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali.

Illi l-intimata teccepixxi li hija ma kisret l-ebda kundizzjoni kuntrattwali meta sarrfet il-garanzija, stante illi ghalkemm taqbel li r-rikorrent kellu dritt jittermina l-kuntratt ma taqbilx dwar il-mod kif ir-rikorrent esegwixxa dan id-dritt tieghu.

Illi ghalhekk ma hemm l-ebda kontestazzjoni dwar id-dritt tal-inkwilin li jittermina l-lokazzjoni. Lanqas ma jidher li hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet li dan seta' jaghmlu billi jaghti preavviz ta' sitt xhur. Fix-xhieda tieghu n-Nutar Robert Micallef jghid li din il-kundizzjoni kienet spjegata tajjeb u miftehma sew mill-partijiet. Jghid ukoll illi l-kuntratt ma giex iffirmat mill-ewwel izda l-partijiet hadu abbozz biex kulhadd ikun jista' jiehu l-pariri tieghu u wara regghu marru ghandu u ffirmaw. Jghid li r-rikorrent mar diversi drabi ghandu sabiex ikun jaf kif seta' jezercita d-dritt tieghu.

Illi l-kera kienet ghal zmien ghaxar snin bl-ewwel sentejn di fermo u s-snin l-ohra di rispetto. Illi ghalhekk kien car bejn il-partijiet li l-inkwilin ma kellu l-ebda ghazla li jittermina l-kirja qabel jiskadu l-ewwel sentejn u ghalhekk l-inkwilin ma setax johrog mill-kirja qabel l-ewwel sentejn. Il-ftehim kien car ukoll illi l-inkwilin kellu jaghti lis-sid preavviz ta' sitt xhur f'kaz li jkun se jittermina l-kirja.

L-intimata però jidher li hija tal-fehma li s-sitt xhur preavviz ma setghux jinghataw matul dawk l-ewwel sentejn, minhabba li dawk kienu di fermo, izda dak id-dritt seta' jigi ezercitat biss wara l-gheluq ta' dawk l-ewwel sentejn di fermo u ghalhekk t-terminazzjoni setghet tkun biss f'gheluq l-ewwel sitt xhur di rispetto.

Ir-rikorrent ma jaqbilx ma’ din l-interpretazzjoni, u wara li ha l-pariri tieghu, agixxa bi preavviz ta’ sitt xhur biex jittermina l-kirja f’gheluq l-ewwel sentejn di fermo.

Illi ghalhekk ghandna zewg interpretazzjonijiet differenti, dwar iz-zmien li fih jiskatta dan id-dritt ghat-terminazzjoni.

In-Nutar Ronald Micallef li segwa lill-partijiet fil-ftehim milhuq minnhom u anke rrediga l-kuntratt relattiv jghid li skont hu l-inkwilin seta’ jittermina l-kirja fil-fehma tieghu qabel l-inkwilin jidhol fit-tieni fazi tal-kirja u f’kull zmien matul it-tieni fazi tal-kirja. B’dana pero illi l-kera ta’ l-ewwel sentejn kienet tassattiva: “... l-ewwel snin huma ta’ bil-fors, <u>jigifieri jokkupaw il-fond jew le jridu jhallsu l-kera</u>” (sottolinejar tal-Bord). Minn din l-interpretazzjoni jirrizulta ghalhekk illi l-inkwilin seta’ jittermina f’kull zmien billi jaghti preavviz ta’ sitt xhur u bil-kundizzjoni biss li qabel sentejn ma jistax johrog mill-kirja u matul dawk is-sentejn il-kera trid tithallas irrispettivament jekk jokkupax il-fond jew le.

Hekk ukoll jghid in-Nutar John Gambin. Ghalkemm fl-ahhar tax-xhieda tieghu jghid “wara l-ewwel sentejn”.

Il-kuntratt ta’ kera fih innifsu ma jghidx car u tond meta seta’ jigi ezercitat dan id-dritt. Jghid biss illi l-inkwilin ghandu dritt jittermina l-kirja billi jaghti preavviz ta’ sitt xhur. Il-kuntratt bl-ebda mod ma jorbot dan id-dritt ma’ xi perjodu partikolari tal-kirja. U ghalhekk wiehed ma jistax jippresupponi li dan id-dritt kellu jiskatta wara s-sentejn di fermo. Li kieku kien hekk il-partijiet kienu jiehdu hsieb li dan jitnizzel bil-miktub. U kien jinkombi fuq is-sid li tirregola d-dritt tal-preavviz kif l-ahjar kienet tahseb li jkun ghaliha u ovvjament sakemm ikun hemm il-ftehim mal-inkwilin. Izda fil-kuntratt ma hemm l-ebda kwalifika li d-

dritt tat-terminazzjoni tal-kirja jiskatta fil-perjodu di rispetto jew li l-inkwilin ma setax jezercita dan id-dritt fl-ewwel sentejn di fermo.

Illi ladarba d-dritt tal-preavviz ma gie kwalifikat b'xejn hlief li kellu jkun ta' sitt xhur, allura l-inkwilin kellu d-dritt li jezercita dan id-dritt f'kull zmien tal-kirja u dan sakemm jonora l-obbligi l-ohra tieghu taht l-istess kuntratt. Kif fil-fatt ghamel l-inkwilin. Huwa ezercita d-dritt tal-preavviz tas-sitt xhur, kif ukoll onora l-obbligi l-ohra tieghu, u dak l-aktar relevanti ghal din il-vertenza, li jibqa' jhallas il-kera ghall-ewwel sentejn minkejja li jokkupa o meno l-istess fond.

Konsegwentament, l-intimata ma kellha l-ebda dritt li ssarraf il-garanzija minhabba illi l-inkwilin ezercita id-dritt tieghu fl-ewwel sentejn tal-kirja.

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

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur