



**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

**CHAIRPERSON**

**Rikors numru 101/2015**

**Francis Schembri (KI  
696426M)**

**vs**

**George Falzon (KI 27951M)**

**Illum, 09 ta' Novembru, 2018**

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

- “1. Illi l-esponenti huwa s-sid ta’ garage ossia mahzen bl-isem “St Joseph” li jinsab fi Triq id-Dejma f’Hal Tarxien;
2. Illi fuq tletin sena ilu, l-esponenti kien kera dan il-lok lill-intimat versu l-kera ta’ mija u hamsa u ghoxrin lira (Lm 125) ekwivalenti ghal mitejn wiehed u disghin euro u sbatax-il centezmu (€291.17) kull sitt xhur, li kellha tigi mhallsa bil-

quddiem u għalhekk versu l-kera annwa ta' mitejn u hamsin lira (Lm 250) ekwivalenti għal hames mija tnejn u tmenin euro u erbgħa u tletin centezmu (€582.34) fis-sena;

3. Illi jsegwi għalhekk li din hi kirja li saret taht il-liġi tal-kera l-antika;
4. Illi bis-saħħa tal-Att X tal-2009 senjament bl-introduzzjoni tal-artikolu 1531H(1) fil-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta), fil-każ ta' garaxxijiet mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li ma jiffurmawx parti minn dar mikrija lill-inkwilin bħala residenza ordinarja u li mhumiex meqjusa bħala fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim li jgħid mod ieħor ma jkun hemm ebda dritt ta' tiġdid tal-kirja wara l-1 ta' Ġunju, 2010;
5. Illi fl-1997, l-esponenti kien intavola proċeduri għar-ripresa tal-fond de quo quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fl-istess ismijiet fuq premissi (Avviż numru 1648/97JAB). Mix-xhieda tal-intimat f'dawk il-proċeduri dan stqarr li huwa kien kera l-lok de quo sabiex iżomm l-ghodda tax-xogħol tiegħu u cjoe l-ghodda tal-bini. Isegwi għalhekk li din kienet kirja kummerċjali;
6. Illi dik il-kawża giet deċiża kontra l-esponenti u l-intimat baqa' jgawdi l-fond de quo b'kera;
7. Illi bl-introduzzjoni tal-artikolu 1531D fil-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta) fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milhuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha

fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar 2010 l-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2010 kellu jiġi miżjud b'rata fissa ta' hmistax fil-mija fuq il-kera oriġinali ossia l-kera annwa ta' €583.34 u kellu jibqa' jiġi miżjud bl-istess rata kull sena għal perjodu bejn l-1 ta' Jannar 2010 u l-31 ta' Diċembru 2013, filwaqt li wara l-1 ta' Jannar 2014 il-kera kellha toġhla b'hamsa fil-mija fis-sena fin-nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet kif ukoll fin-nuqqas tar-regolament tal-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta';

8. Illi b'applikazzjoni tal-artikolu 1531D tal-Kap 16, il-kera pagabbli f'dan l-iskadenzi kellhom ikunu kif gej: dawk li għalqu fid-19 ta' Ġunju 2010 u fid-19 ta' Diċembru 2010 kellhom jammontaw għal €669.69; dawk li għalqu fid-19 ta' Ġunju 2011 u fid-19 ta' Diċembru 2011 kellhom jammontaw għal €770.14; dawk li għalqu fid-19 ta' Ġunju 2012 u fid-19 ta' Diċembru 2012 kellhom jammontaw għal €885.67; dawk li għalqu fid-9 ta' Ġunju 2013 u fid-19 ta' Diċembru 2013 kellhom jammontaw għal €1018.52; dawk li għalqu fid-19 ta' Ġunju 2014 u fis-19 ta' Diċembru kellhom jammontaw għal €1069.44, filwaqt li dik għall-iskadenza li għalqet fis-19 ta' Ġunju 2015, l-intimat kellu jhallas €561.46. għalhekk il-kera għall-perjodu imsemmi jammonta għal \$4974.92;
9. Illi l-intimat qatt m'offra l-hlas ta' dawn l-iskadenzi lill-esponenti u minflok għamel xi depożiti taht l-awtorita' tal-Qorti, liema depożiti saru għal ammont inferjuri minn dak dovut. Fil-fatt fl-aħhar jiem, l-esponenti gie notifikat b'ċedola numru 1998/2015 permezz ta' liema ċedola l-intimat iddepożita s-smma ta' mitejn wieħed u disgħin euro u sbatax il-ċenteżmu (€291.17) liema somma skond l-istess ċedola

tirrapreżenta l-kera dovuta mill-intimat għall-iskadenza ta' Diċembru 2014 inkluż l-ispejjeż. Dan ikompli jixhed il-ħlas ma jirriflettix iż-żieda fil-kera applikabbli ope legis skond id-dispozizzjonijiet tal-Art 1531D tal-Kap 16;

10. Illi rinfaccjat b'din is-sitwazzjoni, l-esponenti interpella lill-intimat sabiex iħallas l-arretrati permezz tal-ittra uffiċjali 2484/2015 iżda għad li gie debitament notifikat, u għadda t-terminu ta' hmistax-il jum għall-ħlas li tiddisponi l-liġi fl-Art 1570 tal-Kap 16, l-intimat baqa' moruz;
11. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern seħħ il-hall tal-kirja skond id-dispozizzjonijiet tal-liġi sopraċitat u hemm lok li dan il-Bord jordna t-tkeċċija tal-intimat mill-fond de quo;
12. Illi l-esponenti jiddikjara li safejn jaf hu l-intimat ma għandux difiża x'jagħti kontra t-talba u għal dan ir-raġuni t-talbiet attriċi għandhom jiġu milqugħa mingħajr mal-Bord jgħaddi għas-smiegh tal-kawża;
13. Illi l-esponenti jaf b'dawn il-fatti personalment.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett illi prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, dan il-Bord, jogħgħbu, b'applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Art 16A tal-Kap 69 jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-maħżen bl-isem 'St Joseph' fi Triq id-Dejma f'Hal Tarxien u dan entro terminu qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss. Bl-ispejje inkluż dawk tal-ittra uffiċjali numru 2484/15 kontra l-intimat li minn issa qiegħed jiġi ingunti in subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-istanti.”

Ra illi l-intimat prezenta risposta fejn qal hekk:

“Illi t-talbiet tar-rikorrenti huwa nfondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti;

1. Illi l-lokazzjoni in kwistjoni hija kirja kummerċjali regolata taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk l-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili mhuwiex applikabbli għaliex ma giex res applikabbli għal din il-kirja tal-Att X tas-sena 2009;
2. Illi konsegwentement ma jistax jintalab il-hall tal-kirja b'morozita wara nterpellazzjoni ta' darba iżda b'morozita wara żewġ interpellazzjonijiet għal skadenza ta' kera differneti;
3. Illi kif kostantement gie ritenut mill-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati, l-morozita mhijiex ta' nterpellazzjoni rigida u stretta għaliex altrimenti tkun suxxettibbli għal sorpriżi u maniġġi u fil-każ odjern jezistu ċirkostanzi li jippruvaw li l-ħlas li gie effettivament mibgħut ir-rikorrenti ftit granet biss wara d-dekorrenza tal-ħmistax il-ġurnata ma kienx dovut għal xi nuqqas ta' diligenza jew negligenza jew kapricc dapparti tal-esponenti.

Għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż.

Ra l-atti.

Sema' x-xhieda.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u gies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrent qed jitlob l-izgumbrament tal-intimat mill-fond mikri minhabba illi l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kera u konsegwentament il-kirja giet terminata ope legis.

L-intimat jeccepixxi illi (1) din hija kirja kummercjali u ghalhekk l-Artikolu 1570 tal-Kodici Civili mhux applikabbli, u (2) konsegwentament ma jistax jintalab il-hall tal-kirja fuq morozità wara interpellazzjoni wahda izda ghandu jkun hemm tnejn ghal skadenzi differenti, u (3) il-morozità m'ghandhiex tkun interpretata b'mod rigidu u strett.

Illi fir-rigward ghat-talba tar-rikorrenti ghad-dispensa tas-smiegh taht l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, din giet deciza bid-digriet tal-Bord fis-seduta tal-14 ta' Marzu 2016.

Il-Bord se jghaddi ghalhekk biex jezamina l-mertu tal-kawza.

### **Principji legali**

1. Bl-emendi introdottu fil-ligi bl-Att X tal-2009, il-kirjiet antiki ma gewx affettwati u baqghu soggetti ghal-Ligi ta' qabel ghajr ghaz-zidiet fil-kera dovuta.

2. Konsegwentament fir-rigward ta' morozità, tapplika l-ligi taht il-Kap 69 li, fil-kaz ta' morozità fil-hlas tal-kera, tezigi zewg interpellazzjonijiet għall-hlas tal-kera dovuta u għal zewg skadenzi differenti.
3. Trattandosi ta' kondizzjoni espressament imposta mill-ligi għall-finijiet tad-dekadenza minn dritt importanti li l-ligi in generali saret biex tipprotegi, wiehed għandu jkun ferm rigoruz fl-interpretazzjoni u fl-applikazzjoni tagħha.<sup>1</sup>

### **Provi u kunsiderazzjonijiet**

Illi l-partijiet fil-kawza t-tnejn jaqblu li interpellazzjoni għall-hlas tal-kera saret wahda. Dan johrog car ukoll kemm mill-provi prodotti u cioè l-ittra ufficjali 2484/2015 a folio 18 tal-process, kif ukoll mis-sottomissjonijiet orali kemm da parti tar-rikorrent kif ukoll da parti tal-intimat.

Illi għalhekk jehtieg biss illi jigi deciz jekk il-ligi applikabbli għall-kirjiet kummercjali għadiex taqa' taht il-ligi kif kienet qabel l-2009 jew inkella jekk l-emendi li saru fl-2009 japplikawx ukoll għall-kirjiet kummercjali fejn tidhol il-morozità fil-hlas tal-kera.

L-Artikolu 1570 tal-Kodici Civili, Kap 16, jghid:

*“Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk wahda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f' kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet eżegwita tista' tagħzel jew li għiegħel lill-parti l-oħra*

---

<sup>1</sup> Anthony Calleja et vs Carmelo Debono, Appell Superjuri, 10/02/1961.

*għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-hall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:*

*Iżda, fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-hall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpellat lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jhallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn notifika."*

L-intimat jikkontendi li dan it-tibdil li sehh bl-emendi tal-Att X tal-2009 ma japplikax għall-kirjiet antiki u allura dawk li gew fis-sehh qabel l-01 ta' Gunju 1995, stante illi l-emendi affetwaw biss iz-zieda fil-kera u mhux il-principji li jirregolaw il-kirjiet.

Illi l-Artikolu 1531B tal-Kap 16 jghid:

*"Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, għandha tibqa' tghodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar, 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531C, 1531D, 1531E, 1531F, 1531G, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K."*

Illi għalhekk dan l-artikolu huwa car li għall-kirjiet li kienu fis-sehh qabel l-01 ta' Gunju 1995, "*tibqa' tghodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995,...*" bl-ecezzjoni tal-Artikoli 1531C sa 1531K. Dawn l-artikoli ta' l-ahhar jirregolaw **biss** l-awmenti fil-kera.

Illi għalhekk, għall-kirjiet li gew fis-sehh qabel l-01 ta' Gunju 1995, il-principji li jirregolaw tali kirjiet ma nbidlux. Konsegwentament irrikorrent kellu jinterpella lill-intimat darbtejn u għal zewg skadenzi



differenti, skond il-ligi applikabbli għall-kirjiet li gew fis-sehh qabel l-01 ta' Gunju 1995.

Għal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qiegħed jichad it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu.

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

(ft) Angelo Buttigieg  
Deputat Registratur