MALTA

FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum t-Tnejn, 25 ta' Frar 2019

Rikors Numru 102/2018

Raymond Cachia (ID 597063M) u martu Maria Rosaria sive Rose Cachia (ID 763761M)

vs

Gino Vella (ID 349259M)

Il-Bord,

1. Premessi

1. Ra ir-rikors guramentat promotur ippresentat fit-23 ta' Lulju 2018 fejn ir-rikorrenti talbu is-segwenti:

    1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-garaxx bin-numru tnejn u tletin (32) bl-isem ta' Ray's Garage fi Triq Mastru Gorg Cachia, Tal-Handaq, Hal-Qormi liema garaxx ibena fuq art propjeta tar-rikorrent Raymond Cachia (kopja tal-kuntratt ta' akkwist datat 7 ta' Frar, 1992 redatt fl-atti tan-Nutar A. Abela anness u mmarkati bhala Dok A).

    2. Illi fid-19 ta' Gunju, 2015 ir-rikorrenti krew l-imsemmi garaxx ghall-perjodu ta' hames snin lill-intimat Gino Vella permezz ta' skrittura privata (kopja annessa u mmarkata bhala Dok B) bir-rata ta' 21.15 Euros kulljum (1.3) li jithallsu sitt xhur bil- quddiem (1.4) kull 20 jum tax-xhur ta' Gunju u Dicembru (1.5);

    3. Illi il-konvenut gie mgharraf li l-imsemmija kera kienet l-uniku introjtu tal-esponenti - u dan minhabba mard serju - izda xorta huwa moruz fil-hlas tal-kera, u dan ghal aktar minn skadenza wahda u minkejja diversi interpellanzi da parte tal-esponenti;

    4. Illi l-ahhar pagament maghmul mill-intimat lir-rikorrenti kien fl-ahhar ta' Dicembru 2017 ghall-iskadenza dovuta fl-20 ta' Gunju 2017, jigifieri sitt xhur tard;

5. Illi l-intimat ghadu jokkupa il-garaxx mertu ta' dawn il-proceduri u minkejja diversi interpellanzi jibqa jirrifiuta li jhallas il-kera dovuta;

6. Illi fic-cirkostanzi su-lineati l-esponenti jixtiequ jenforzaw l-artikolu 6.2 tal-iskrittura privata, jitterminaw il-kera u jipprevalixxu ruhhom mill-applikazzjoni tal- Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

7. Illi l-esponenti rikorrenti jiddikjaraw li huma jafu b'dawn il-fatti personalment;

Ghaldaqstant, l-esponenti Cachia prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawża odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur tal-Artikolu 16A tal Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna li- intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f każ li l-intimat ikun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jongos milli juri f'dik is-seduta li ikollhu difiża biex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, 1-imsemmi Bord li Jirregola I-Kera ghandu:

1. Jistabilixxi gurnata meta il-kuntratt tad-19 ta' Gunju, 2015 fejn ir-rikorrenti krew l-imemmi garaxx ghall-perjodu ta' hames snin lill-konvenut Gino Vella bir-rata ta' 21.15 Euros kuljum (1.3) li jithallsu sitt xhur il-quddiem (1.4) kull 20 jum tax-xhur ta' Gunju u Dicembru (1.5) ghandu jigi dikjarat xolt jew terminat;

2. Jistabilixxi u jiddikjara minn meta li l-intimat jokkupa il-garaxx tal-esponenti bl-isem ta' Ray's Garage, fi Triq Mastru Gorg Cachia, Tal-Handaq, Hal-Qormi minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Jordna lill-intimat Gino Vella jiżgombra mill-garaxx bl-isem ta' Ray's Garage, fi Triq Mastru Gorg Cachia, Tal-Handaq, Hal-Qormi - u jghaddi l-pussess vakanti tal-istess lir-rikorrenti u fil-kundizzjoni li l-istess garaxx mghoddi lilu;

4. Jillikwida somma f'danni u/jew arretrati dovuti mill-intimat lill-esponenti bhala rizarciment ghal-uzu tal-garaxx mertu tar da ri: awn il-proceduri;

5. Jikkundanna lill-intimat ihallas lill-esponenti dik is-somma in linea ta' arretrati u/jew danni kif tigi likwidata minn dan 1-Onorabbli Bord;

6. Jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas kwalsijasi kont li jista' jkun hemm pendenti relattiv ghall-fond in kwistjoni, inkluz kontijiet ghas-serivzzi tad-dawl u l-ilma.

Bl-ispejjeż u bl-imghaxijiet legali sa mid-data tal-preżentata ta' dan l-att u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra talvolta spettanti lir-rikorrenti skond il-ligi wara li jittiehed lura l-pussess vakant tal-fond in kwistjoni, kontra l-intimat minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

2. Ra illi l-intimat deher sabeix jikkontesta l-azzjoni odjerna fis-seduta tad-19 ta' Novembru 2018, fejn gharraf lill-Bord illi ma saritx interpellazzjoni skond l-Art 1569 u 1579 tal-Kap 16 u ghalhekk l-Bord awtorizza lill-intimat jaghmel l-eccezzjonijet tieghu.

3. Ra illi fil-21 ta' Novembru 2018 giet ippresentata Nota kongunta fejn il-partijiet ddikjaraw illi sar pagament ta' Hamest elef Euro (€5,000) minghajr pregudizzju ghall-proceduri odjerni.

4. Ra illi fis-6 ta' Dicembvru 2018 l-intimat ippresenta l-eccezzjonijet tieghu, fejn qajjem is-segwenti difizi:

   Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli stante li l-azzjoni imressqa minnhom ma gietx preceduta bl-interpellazzjoni rikjesta ad validatem ai termini tal-artikolu 1569 u 1570 tal-Kodici Civili;

   Illi b'zieda mas-suespost u minghajr pregudizzju ghall-istess, illum l-esponent m'ghadux moruz fil-pagamenti tal-kirja;

   Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ma jissusistux ragunijiet li ghandhom iwasslu ghat- terminazzjoni tal-kirja bejn il-partijiet u r-ripreza tal-fond da parti tar-rikorrenti

   Salv eccezjonijiet ulterjuri.

   Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti li huma minn issa ingunti in subizzjoni.

5. Ra illi fl-10 ta' Dicembru 2018 il-kawza giet differita ghall-provi kollha u trattazzjoni dwar l-ewwel eccezzjoni.

6. Ra illi fit-28 ta' Jannar 2019 sar verbal kongunt fejn il-partijiet qabblu illi interpellazzjoni a tenur tal-Artikolu 1569 u 1570 tal-Kap 16 ma saritx.

7. Ra l-affidavit ta' Maria Rosaria Cachia ippresentat fit-28 ta' Jannar 2019.

8. Sema it-trattazzjoni ta' l-abbli difensur tar-rikorrenti illi saret fit-28 ta' Jannar 2019.

9. Ra illi fit-28 ta' Jannar 2019 il-konsulent legali ta' l-intimat talab differiment sabiex ikun jista jaghmel it-trattazzjoni tieghu f'seduta ohra, u ghalhekk il-kawza giet differita ghall-11 ta' Frar 2019.

10. Sema t-trattazzjoni ta' l-abbli difensur ta' l-intimat illi saret fil-11 ta' Frar 2019.

11. Ra illi fil-11 ta' Frar 2019 giet ippresentata Nota kongunta fejn il-partijiet ddikjaraw illi sar pagament ta' Tlett elef Euro (€3,000) minghajr pregudizzju ghall-proceduri odjerni.

12. Ra illi fil-11 ta' Frar 2019 il-kawza giet differia ghas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni.

2. Konsiderazzjonjiet legali

1. Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-kirja tal-garage hija wahda illi saret fid 19 ta' Gunju 2015 u ghalhekk, skond l-Artikolu 1531A tal-Kap 16"

   "Il-kirja ta' fond urban, dar ghall-abitazzjoni u fond kummercjali li ssir wara l-1 ta' Jannar 2010 ghandha tkun regolata esklussivament bil-kuntratt ta' kera u bl-artikoli ta' dan il-Kodici."

2. Jirrizulta illi l-azzjoni odjerna saret rizultat ta' nuqqas ta' pagament tal-kera stabbilita da 'arte ta' l-intimat inkwilin u tal-ghazla tar-rikorrenti sabiex jesercitaw dak stabbilit fl-Artikolu 6.2 tal-Kuntratt ta' Kera, liema Artikolu jghid is-segwenti:

   "Il-partijiet jaqblu illi s-sidiein jistghu jitterminaw din il-lokazzjoni ipso iure u minghajr ebda forma ta' interpellazzjoni, kemm il-darba l-inkwilini ma jhallsux skandenza wahda ta' kera, jew parti minn skadenza wahda, u/jew ma jonorawx ghal kwalumkwe raguni, kwalumkew kundizzjoni imposta fuqhom f'din l-iskrittura privata."

3. Jirrizulta illi, bhala linja ta' difiza preliminari, l-intimat ikontenda illi "*t-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli stante li l-azzjoni imressqa minnhom ma gietx preceduta bl-interpellazzjoni rikjesta ad validatem ai termini tal-artikolu 1569 u 1570 tal-Kodici Civili*"

4. Jirrizulta illi l-artikolu 1569 tal-Kap 16, deskritt bhala "*Il-kiri jinhall jekk issehh xi kondizzjoni li tahta jsir il-kuntratt*", jigifieri jekk hemm kundizzjoni rizolutiva, jipprovdi dan li gej:

   "1569. (1) Il-kiri jinħall ukoll ipso jure, jekk isseħħ xi kondizzjoni li taħtha l-ħall tal- kuntratt ikun ġie miftiehem espressament, bla ħsara tal-azzjoni tad-danni li tmiss lill-parti li favur tagħha jkun ġie miftiehem il-ħall tal-kuntratt jekk ikollha jedd skont il-liġi.

   (2) Jekk il-ħall tal-kiri jiġi miftiehem għall-każ li waħda mill-partijiet tonqos li tagħmel dak li tkun wiegħdet, il-kuntratt ma jinħallx ħlief minn dak in-nhar li l-parti li favur tagħha l-ħall ikun ġie miftiehem, tgħarraf b'att ġudizzjarju lill-parti l-oħra, bil-ħsieb tagħha li tinqeda b'dak il- ftehim.

   (3) Fil-każijiet imsemmijin f'dan l-artikolu, ma jistax jingħata żmien lill-parti ħatja biex fih tagħmel dak li minnu tkun naqset".

5. Jirrizulta illi, mill-banda l-ohra, l-artikolu 1570, deskritt bhala "*jew meta wahda mill-partijiet tonqos mill-ftehim*", applikabbli meta ma hemmx kundizzjoni rizolutiva, jipprovdi dan li gej:

   "1570. Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall 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-ħall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il-jum minn notifika".

3. Konsiderazzjoni li jwasslu ghal decizjoni

1. Jirrizulta illi r-rikorrenti bdew il-proceduri odjerni abbazi tad-dritt lilhom moghti fl-Artikolu 6.2 tal-kuntratt ta' kiri, illi fih hemm ipprovdut ill "*is-sidien **jistghu** jitterminaw din il-lokazzjoni ipso iure u minghajr ebda forma ta' interpellazzjoni."*

2. Jirrizulta illi, f'dan il-kaz, il-Bord irid jara jekk il-kundizzjoni kif redatta fl-Artikolu 6.2 tal-kuntratt ta' kiri ghandhiex titqies bhala kundizzjoni rizoluttiva espressa jew le.

3. Il-Bord hawnhekk ser jaghmel referenza ghall-kawza '**Gloria Camilleri vs Waleed El-Belaly**' deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-10 ta' April 2018, fejn l-Qorti ikkunsidrat klawsola simili.

4. Jirrizulta illi, fil-kaz fuq imsemmi, l-artikolu tal-kuntratt li abbazi tieghu intalbet it-terminazzjoni tal-kirja f'dik il-kawza kien jghid is-segwenti:

   "(s) Should the lessee fail to pay the rent within 14 days of the due date, the Lessor will have the right to rescind without warning this agreement 'ipso facto' (automatically) and this without prejudice to his/her claim for the payment which is still due".

5. Jirrizulta illi dwar tali kundizzjoni, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) kellha dan xi tghid:

   27. Il-vertenza prinċipali f'din il-kawża tirrigwarda l-kwistjoni dwar jekk il-kirja in kwistjoni għandhiex titqies bħala li inħallet jew le abbażi tal-morożita` fil-ħlas tal-kera. Kif ingħad, il-klawżola "(s)" tal-ftehim fiha kundizzjoni riżoluttiva fis-sens illi jekk l-inkwilin ikun moruż fil-ħlas tal-kera għal iktar minn erbatax-il jum minn meta l-kera tkun dovuta is-sid ikollha d-dritt li tirrexxindi l-ftehim "ipso facto" mingħajr pre-avviż.

   …

   30. Klawżola (s) tal-kuntratt ta' lokazzjoni ma tidhirx li qegħda tikkontempla l-ħall tal-kuntratt ipso jure, "jekk isseħħ xi kondizzjoni li taħtha l-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament" (artikolu 1569 tal-Kodiċi Ċivili). Fil-klawżola (s) ma jingħadx li l-kirja tinħall ipso jure jekk l-inkwilin ikun moruż fil-ħlas tal- kera. ***<u>Il-kirja tinħall biss jekk trid sid il-kera.</u>*** *Klawżola li tidher qegħda tikkontempla dak li fid-dritt ċivili Taljan jirreferu għalih bħala 'diffida ad adempiere' (ara artikolu 1454 tal-Kodiċi Ċivili Taljan), li hi differenti minn klawżola riżoluttiva espressa (ara artikolu 1456 tal-Kodiċi Ċivili Taljan). Għaldaqstant, l-artikolu 1569 ma japplikax għall-każ in eżami (ara wkoll sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tal-31 ta' Mejju, 2002,* ***Francis Abela et vs Karl Bonello nomine****). Inoltre, is-subinċiż (2) ma tgħinx lill-attriċi għaliex dik id-disposizzjoni tidher li qegħda tikkontempla obbligazione di fare u mhux di dare, kif inhi l-obbligazzjoni tal-ħlas tal-kera.*

6. Jirrizulta illi l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), fil-kaz fuq citat, ikkonkludiet illi la darba l-kuntratt kien jaghti d-dritt lis-sidien sabiex jitterminaw il-kirja **<u>jekk iridu huma</u>**, allura dak ifisser illi minnha nnifisha tali kundizzjoni ma kienetx wahda rizoluttiva, kif tikkontempla l-Artikolu 1569 tal-Kap 16, u ghalhekk t-terminazzjoni kellha ssir a tenur tal-Artikolu 1570 tal-Kap 16.

7. Jirrizulta, ghalhekk, skond it-tghalim tas-sentenza fuq citata, illi la darba l-Artikolu 1569 tal-Kap 16 ma huwiex applikabbli ghall-kuntratt ta' kiri meritu tal-kawza odjerna, ghalhekk ghandu japplika dak stabbilit fl-Artiklu 1570 tal-Kap 12 fejn tidhol it-terminazzjoni tal-kuntratt.

8. Jirrizulta illi skond l-Artikolu 1570 tal-Kap 16, precizament is-subartikolu (2) ta' l-istess Artikolu, "*il-ħall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il-jum minn notifika*"

9. Jirrizulta mhux ikkontestat illi, fil-kaz odjern, it-talba ghall-hall tal-kuntratt saret mir-rikorrenti minghajr ma qabel intbghatet ittra ufficjali lill-inkwilin intimat fil-proceduri odjerni biex ihallas, kif jistabilixxi l-Artikolu 1570 tal-Kap 16.

10. Jirrizulta, ghalhekk, illi, stabbilit illi l-kundizzjoni fl-Artikolu 6.2 tal-kuntratt ta' kiri ma tistax titqies bhala kundizzjoni rizoluttiva, id-difiza mqajjma mill-intimat, inkwantu tirrigwarda l-applikabilita tal-Artikolu 1570, fejn insista illi l-azzjoni odjerna ma kienet probonibbli stante illi ma saret ebda interpellazzjoni, hija wahda gustifikata.

11. Jirrizulta, madanakollu, a fini ta' spejjez, illi l-proceduri odjerni inbdew unikament rizultat tal-inadempjiment ta' l-intimat milli jaghmel il-pagamenti minnu obbligat illi jaghmel, li parti sostanzjali minnhom saru waqt il-mori tal-kawza – dana il-fatt ser jigi rifless fil-kap tal-ispejjez.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimat kif ippresentata minnu fis-6 ta' Dicembru 2018.

Wara illi ra illi fl-10 ta' Dicembru 2018 il-Bord ordna illi jingiebu l-provi kollha dwar l-ewwel eccezzjoni mqajjma mill-intimat.

Wara illi ra il-provi imressqa u sema t-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet

Jghaddi biex jiddeciedi l-vertenza billi,

Jilqa l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimat,

Jiddikjara l-azzjoni improponibbli stante illi dak rikjest fil-proviso tal-Artikolu 1570 tal-Kap 16 ma giex aderit, u ghalhekk

Jichad it-talba attrici kif dedotta,

Kull parti ghandha tbaghti l-**Ispejjes** taghha.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur