MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-2 ta' Mejju, 2002

Rikors Numru. 83/2001/1

Pace Brothers Limited

Vs

La Rosa Giftware Limited gia La Rosa Jewellers Limited

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn is-socjeta' rikorenti qalet:

Illi bi skrittura tad-29 ta' April 1976 huma krew il-fond 36, Zachary Street, Valletta bhala bare premises liema fond ghandu l-kera ta' Lm550 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, liema skrittura hija hawn annessa u mmarkata dokument A.

Illi fost il-kundizzjonijiet tal-kirja u cioe' klawsola (V) l-inkwilin ossija l-intimat ghadnu dritt li jissuloka l-fond mikri lilu matul il-perjodu tal-kirja lil terzi persuni u jkollu d-dritt li jcedi l-inkwilinat u l-avvjament basta l-inkwilin il-gdid ikun

ben vist mis-siddien u bil-kundizzjonijiet li l-kera jigi awmentat ma' kull trasferiment b'Lm50 fis-sena kull darba.

Illi din il-kundizzjoni ilha li saret 25 sena u tul is-sittax-il sena tal-lokazzjoni ma sar l-ebda sullokazzjoni u ghalhekk ga la darba t-tigdied tal-kirja ssir fuq l-istess kundizzjonijiet tal-kirja kontratwali din il-kundizzjoni ghaz-zminijiet ta' llum hija ngusta u mhux realistika..

Illi l-esponenti jitolbu illi dan il-Bord biex jbiddel il-kundizzjonijiet tal-kirja partikolarment tal-klawsola (V) ta' l-iskrittura hawn annessa u mmarkata dokumnet A a tenur tal-Ligi u tordna d-divjet tas-sullokazzjoni.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan Onorabbli bord joghgbu d-divjet tas-sullokazzjoni tal-fond 36 , Zachary Street, Valletta u dan a tenur ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni tad-29 ta' April 1976 hawn annessa u mmarkata dokument A iffirmata bejn il-kontendenti biex b'hekk klawsola (V) ta' l-istess skrittura ma tibqax f'kundizzjoni fil-kirja vigenti ta' l-istess fond, u dan taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha li dan il-Bord jogghbu xieraq u opportun.

Ra <u>r-risposta</u> tas-socjeta' intimata:

1. Preliminarjament n-nullita tal-procedura odjerna stante illi l-kera huwa izjed minn erbghin lira Mlatin (Lm40) fis-sena u ghaldaqstant, semai kellha tigi adoperata l-procedura stabbilita a tenur tal-Artikolu 14(1) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talba tas-socjeta rikorrenti ghandh atigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta rikorrenti u dan astante illi d-dritt ta' sullokazzjoni nghata da parti tal-istess socjeta rikorrenti a favur is-socjeta esponenti sallum ghadha ma pprevalixxiet ruhha minn tali dritt bl-ebda mod ma jintitola lis-socjeta rikorrenti tipprova ccahhadha minnu;

3. Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba tas-socjeta rikorrenti gahndha tigi michdua bl-ispejjez kontra l-istess socjeta rikorrenti stante illi l-kirja de quo giet mgedda awtormatikament u skondil-Kap 69 meta ghalaq il-perjodu originali taghha u dana skond dawk il-kundizzjonijiet tal-kirja originali u ghalhekk il-klawsola (V) kienet u ghadha vigenti;

4. Fir-raba' lok u minghajr prgudizzju ghas-suesposta, it-talba tas-socjeta rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta rikorrenti stane illi mhuwiex minnu illi din il-kundizzjoni hija ngursta u mhux realistiku kif qed jigi allegat da parti tas-scojeta rikorrenti, anzi jigi sottomess illi din il-klawsola (V) altru illi hija gusta u realistika meta tinqara fl-isfond tal-kuntratt kollu de quo u mhux izolament kif qed tittenta taghmel is-socjeta rikorrenti;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-atti kollha.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tal-11 ta' Marzu 2002.

Ikkonsidra,

1. Fis-seduta tat-28 ta' Jannar 2002 is-socjeta' intimata regghet lura l-ewwel eccezzjoni.

2. Bi skrittura tal-11 ta' Awissu 1967 is-socjeta' rikorrenti kriet lil George La Rosa il-fond 36, Triq Zakkarija, il-Belt bhala 'bare premises' biex jintuza ghan-negozju/hanut skond kif jixtieq bil-kera ta' Lm400 fis-sena ghal 8 snin ' di fermo' u tmien snin 'di rispetto'. Gie stipulat ukoll illi:

"L-inkwilin ikollu d-dritt li jissulloka l-fond mikri lilu, ma tul il-perjodu ta' sittiax-il sena li jibdew millum (11 ta' Awissu 1967) lil terzi persuni, u jkollu d-dritt li jcedi l-inkwilinat u l-avvjament basta li l-inkwilin il-gdid ikun ben vist lis-sidien u bil-kundizzjonijiet li l-kera jigi awmentat ma' kull trasferiment b'hamsin lira (Lm50) fis-sena kull darba" (kitba fol 11-12).

3. Fl-istess jum is-socjeta rikorrenti, b'kitba ohra, bieghet lil George La Rosa:
"il-makkinarju u l-oggetti mobbli ezistenti fil-fond……kif ukoll l-avvjament u l-licenzji kolli li hemm fuq il-fond imsemmi u dan bil-prezz ta' elfrejn lira (Lm2000) mil-liema somma ghal fini tal-boll il-komparenti jiddikjaraw li l-avvjament jiswa hames mitt lira (Lm500) u il-licenzji hames mitt lira (Lm500) u il-makkinarju u oggetti mobbili jiswew elf lira (Lm1000) liema somma thallset illum."
F'din l-iskrittura gie dikjarat li s-socjeta rikorrenti kriet lil George La Rosa dakinhar stess il-fond bhala 'bare premises'. (fol 13).

4. Is-socjeta intimata (dak iz-zmien ma kienetx ghada twaqqfet is-socjeta imma l-kirja kienet saret favur George La Rosa personalment) tghid li l-elfejn lira Maltija imsemmija kienu 'rigal'.

5. B'kitba tal-24 ta' Jannar 1968 is-socjeta rikorrenti ghaddiet lil George La Rosa kantina taht il-fond 37, Triq Zakkarija, l-Belt (il-fond 'de quo' ghandu n-numru 36) li kienet mikrija mill-istess socjeta' lil 'William Portelli and Son'. Il-kera li kellu jhallas La Rosa tal-fond 36 ma zdiditx imma hu kellu jaghmel xi xogholijiet biex jifred il-kantina u jghaqqadha mal-fond lilu mikri (fol 14).

6. Ghall-habta ta' l-1976 La Rosa ifforma s-socjeta 'La Rosa Jewellers Limited' u saret kitba ohra flok dik tal-kirja esebita a fol 11-12 tal-process meta l-ewwel kirja kienet ghada ma ghalqitx. Fid-29 ta' April 1976 (fol 7-8) is-socjeta rikorrenti kriet lis-socjeta intimata l-fond imsemmi ghal 'tmien snin di fermo' u ghal 'tmien snin di rispetto' bil-kera ta' hames mija u hamsin lira Maltija

(Lm550). Saret zieda fil-kera – Lm550 flok Lm400 – u l-kundizzjonijiet kienu bhal dawk ta' l-ewwel skrittura ta' kiri.

7. Dan ir-rikors hu dwar il-klawzola (V) ta' l-ahhar imsemmi ftehim li diga kienet fil-ftehim tal-11 ta' Awissu 1967. (ara para 2 ta' din is-sentenza)

8. Il-klawzola (V) tal-ftehim tad-29 ta' April 1976 isemmi sullokazzjoni tal-fond u cessjoni tal-inkwilinat u l-avvjament. Cessjoni u sullokazzjoni m'humiex l-istess haga. "Is-sullokazzjoni tohloq kuntratt iehor ta' lokazzjoni bejn l-inkwilin u s-subinkwilin li ……..fin-nuqqas ta' dizpozizzjonijiet ohra partikolari hu regolat mid-dispozizzjonijiet li jghoddu ghall-kuntratt ta' lokazzjoni. Ic-cessjoni invece hi regolata mid-dispozizzjonijiet li jirrigwardaw ic-cessjoni tad-drittijiet": (ara 'Zerafa et vs Lucia et,Appell 14/7/95). Fir-rikors jidher li qed jinghataw l-istess tifsira.

9. Skond ir-rikors meta ghalqet il-kirja miftehma fid-29 ta' April 1976 u ggeddet skond il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta il-klawzola (V) baqghet fis-sehh, jigifieri llum is-socjeta' intimata ghandha l-jedd tas-sullokazzjoni u c-cessjoni taht certi kundizzjoni; baqghu ukoll fis-sehh il-kundizzjonijiet l-ohra.

10. Fir-rikors jinghad li din il-klawzola ghandha titnehha ghax
"ilha li saret 25 sena u tul is-sittax-il sena tal-lokazzjoni ma sar(et) l-ebda sullokazzjoni u ghalhekk galadarba t-tigdied tal-kirja ssir fuq l-istess kundizzjonijiet tal-kirja kontrattwali din il-kundizzjoni ghaz-zmienijiet ta' llum hija ngusta u mhux realistika."

11. Fis-sentenza taghha ta' l-4 ta' April 1997 in re "Bonello et vs Borg et", l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Appell mill-Bord) fissret li
"Is-sid u l-inkwilin espressament u intenzjonalment ftehmu illi l-inkwilin ikollu d-dritt ta' sullokazzjoni u cessjoni indefinittivament u inkondizzjonalment u din kienet il-volonta' tal-kontraenti. Biex dan l-istat ta' fatt naxxenti mill-volonta' taz-zewg partijiet jinbidel kien jispetta lil min

irid jibdel dan l-istat ta' fatt li jipprova sodisfacilment illi kien hemm bdil fic-cirkostanzi imprevisti li jikkonvincu lill-Bord li dik il-volonta' taz-zewg partijiet ghandha tigi skartata. ……….. Fl-ezercizzju ta' l-arbitriju tieghu biex jiddeciedi dwar jekk talba tas-sid biex ibiddel jew ivarja kondizzjonijiet fil-perjodu ta' rilokazzjoni kenitx jew le gusta, l-Bord u din il-Qorti ghandhom izommu dejjem quddiem ghajnejhom it-termini tal-ftehim li s-sid irid ivarja minn kif kien meta gie mifthiehem.. Dan ghax dik il-volonta' liberament espressa ghada tibqa' sa fejn hi gust, rispettata.
Mill-banda l-ohra dan ma jfissirx …………. illi biex il-Bord ivarja l-kundizzjoni tal-kirja kellu jkun pruvat mis-sid illi "kien hemm tibdil fic-cirkustanzi imprevisti" ghax altrimenti dak li kienu ftehmu l-kontrenti kellu jibqa' jorbothom indefinittivament. Dan il-ligi ma tghidux u ghalhekk mhux korret u mhux konsentiti ghall-gjudikant jippresumih jew jiddezumih. Ghall-kuntrarju l-ligi specjali tal-kera li tipprovdi ghall-rilokazzjoni awtomatika tal-kirjiet gustament tipprevedi illi kellha tipprovdi l-mezz kif fiz-zmien ta' rilokazzjoni ir-rigur tal-ligi li tirreferi t-tigdid tal-kera anke kontra l-volonta' tas-sid, ikun jekk mehtieg u opportun temperat bl-intervent tal-Bord li jinghata l-poter li jimmodifika l-kondizzjonijiet miftehma tal-kirja fl-interess tal-gustizzja u l-ekwita'. Intervent li pero' jehtieg li jsir fid-dawl u fil-kuntest tal-ftehim originali tal-kirja……… Fil-perjodi sussegwenti ta' rilokazzjoni awtormatika u allura forzata baqghu jkun vigenti t-termini u l-kundizzjonijiet tal-ftehim originali, inkluza allura dik taht ezami, imma issubentra ukoll id-dispost ta' l-artiklu 14 tal-Kap 69 li jipprovdi eventwalita' ta' tibdil ta' dawk il-kundizzjonijiet mifthema biex fejn mehtieg u b'sens ta' gustizzja jimmorbidixxu l-perentorijieta' tat-tigdid tal-kirja anke kontra l-volonta' tas-sid.

Issa hu ovvju li fil-kaz in ezami s-sid li kkonceda d-dritt lill-inkwilin li jissulloka jew icedi d-dritt ta' l-inkwilinat kien jaf ben tajjeb dak li hu kien qieghed jikkoncedi u kien konxju li dak id-dritt l-inkwilin kien ser jibqa' jgawdih anke fil-perjodu ta' rilokazzjoni skond il-ligijiet vigenti. Indubbjament ukoll dak id-dritt li kien gie koncess kien issarraf f'konsiderazzjoni li kienet riflessa fil-quantum tal-

kera u fl-ammont taghha miftiehem preventivamnt f'kaz li jkun hemm sullokazzjoni jew cessjoni ta' l-inkwilinat. Fuq dan is-sid…….. kien sodisfatt qabel sar in-negozju ghax kieku l-kuntratt ma sarx. Mill-banda l-ohra indubbjament il-perkors taz-zmien fi zmien ta' rilokazzjoni hu fattur rilevanti li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni biex il-Bord jiddeterminja jekk id-dritt ta' l-inkwilin li jcedi l-inkwilinat jew jissulloka kellux jitnehha mill-Bord u li allura f'dan is-sens jitbiddlu l-kundizzjonijiet tal-kirja. Mill-banda l-ohra………………z-zmien wahdu ma kellux ikun l-uniku fattur biex jiddetermina l-gudizzju tal-Bord f'materja ta' din ix-xorta u fic-cirkustanzi ta' din il-kawza. Kellu jaghti aktar piz lill-pruvat illi l-inkwilin – li kien ghadu dak originali meta gie intavolat ir-rikors - ma kien ghadu qatt issulloka jew ceda l-kirja. Kondizzjoni ta' din ix-xorta favur l-inkwilin tigi ovvjament konvenuta biex dan ikollu l-opportunita li jirkupra l-investiment li jkun ghamel fil-hanut lilu mikri u l-ispejjez li jkun investa fih kif ukoll jikkapitalizza l-'goodwill' li jkun lahaq holoq fin-negozju fih gestit. Il-fatt li l-inkwilin sakemm sar ir-rikors odjern ma kien qatt ezercita' dan id-dritt kellu……………ikollu rilevanza determinata fil-kaz taht ezami li timmilita' favur l-inkwilin u kontra t-tibdil tal-kundizzjonijiet tal-kirja b'mod li jippregudika l-opportunita' ta' l-inkwilin li jiehu l-beneficcju ta' l-ezercizzju ta' dak il-jedd. Jedd li fil-verita' kien hallas ghalih meta ghamel il-ftehim tal-kirja u fiz-zmien kollu li fih hallas ir-rati ta' kera miftehma, kera li ghandu jigi prezunt, kienet ukoll tirrifletti il-vantagg li inghata lill-inkwilin."

12. F'dik il-kawza il-Qorti salvat ftheim ta' cessjoni li sar wara prezentata ta' rikors bhal dan billi nehhiet il-jedd ta' cessjoni mid-data tas-sentenza u mhux mid-data tal-prezentata tar-rikors minkejja li l-kerrej kien jaf lir-rikors u ghamel cessjoni wara. Il-Qorti ikkonsidrat il-fatt li qatt ma gie ezercitat il-jedd li kellu l-kerrej – il-fattur li kellu 'rilevanza determinata'.

13. Il-bord ma jistax jaqbel mas-sottomissjoni ta' l-abili difensur tas-socjeta rikorrenti illi l-jedd tal-kerrej "ghandu jitnehha ghax huwa abbuziv u jilledi d-drittijiet ta' propjeta' tar-rikorrenti u jipperpetwa l-kirja taht kundizzjoni ingusta." Il-ligi hi li hi u l-Bord irid japplika l-ligi kif inhi. Ma

ghandu l-ebda kompetenza li jiddeciedi li l-ligi li hu jrid japplika tmur jew ma tmurx kontra l-jeddijiet tal-propjeta'. Hu principju li 'pacta sunt servanda'. Il-partijiet, socjetajiet li l-Bord jifhemm li qedghin fin-negozju, kienu jafu x'inhuma jaghmlu meta ftehmu kif kienu jafu l-ligi. Huwa minnu li l-kirja ilha tiggedded skond il-ligi ghal ghaxar (10) snin imma fid-dawl tas-sentenza fuq imsemmija dan m'ghandux ikun wahdu l-fattur determinanti. Il-fond kif jinghad fir-rikros inkera gheri, l-avvjament qed jinbena mis-socjeta intimata li ghandha l-jedd li ccedih imma dejjem taht certi kundizzjonijiet. Il-ligi specjali dejjem ghamlet desitinzjoni bejn cessjoni ta' l-inkwilin u cessjoni ta' l-avvjament fis-sens li l-l-kerrej jista' minghajr ma jinkorri l-penalitajiet tal-ligi, jcedi l-avvjament. F'dan il-kaz ic-cessjoni ta' l-inkwilinat u ta' l-avvajament kif ukoll is-sullokazzjoni iridu jsiru taht certi kundizzjonijiet u b'zieda fil-kera. Il-fattur determinanti jew l-aktar importanti hu jekk il-kerrej ezercitax jew le l-jeddijiet moghtija lilu fil-ftehim.

Ghalhekk, minhabba l-fatturi fuq imsemmija u fid-dawl tal-gurisprudenza l-aktar recenti, l-Bord jichad it-talba tas-socjeta' rikorrenti; spejjez bla taxxa bejn il-partijeit.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------