MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tad-19 ta' Mejju, 2003

Rikors Numru. 54/2002/1

Rikors Nru: 54/02

Michael Fenech u martu Roberta Fenech ghal kull interess li jista' jkollha

versus

The House Shop Limited

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi huma propjetarji tal-fond numru 190, Tower Road, Sliema sottostanti l-korp ta' appartamenti 189, Tower Road, Sliema li gie akkwistat mill-poter ta'missier ir-rikorrenti Michael Fenech u cioe' Carmel sive Charles

Fenech permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Patrick Critien tal-15 ta’ Mejju 1992;

Illi in forza ta’ skrittura privata tat-22 ta’ Gunju 1979, kopja annessa, l-awtur tar-rikorrenti kien ta’ l-imsemmi fond b’titolu ta’ lokazzjoni ghan-negozzju in generali lis-socjeta’ intimata u dan ghal hames snin di fermo dekorribbli mill-24 ta’ Gunju 1979 u hamsa ohra di rispetto versu l-kera annwali ta’ elfejn u tmenin lira (Lm2,080.00) pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem fl-24 ta’ Gunju, Settembru, Dicembru u Marzu ta’ kull sena;

Illi l-intimati qatt ma kienu regolari fil-pagamenti tal-kera u b’mod specifiku fis-6 ta’ Lulju 1999 kienu dovuti zewg pagamenti tremestrali ta’ kera li kienu ghalqu rispettivament fl-24 ta’ Marzu u fl-24 ta’ Gunju 1999 u ghalhekk b’ittra registrata tal-istess imsemmija data tas-6 ta’ Lulju 1999, ir-rikorrenti nforma permezz ta’ ittra indirizzata lil Alfred Calascione, direttur tas-socjeta’ intimata, illi l-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni kienet giet itterminata a tenur tal-artiklu sitta (6) tal-istess ftehim lokatizju u konsegwentement li s-socjeta’ intimata giet interpellata tivvaka l-istess fond;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha tawtorizzahom jirriprendu lura l-pussess tal-fond numru 190, Tower Road, Sliema fi zmien qasir u perentorju li jigi fissat lilhom minn dan l-Onorabbli Bord.

Ra r-risposta

Illi l-azzjoni tar-rikorrenti ma tistax tirnexxi stante illi ma gietx segwita l-procedura rikjesta mil-Ligi f’Art. 9 tal-Kap 69 peress illi r-rikorrenti naqsu milli jitolbu l-hlas kif jirrikjedi l-istess artikolu kif se jigi ampjament pruvat waqt il-mori tal-kawza.

Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, is-socjeta’ intimata dejjem hallset puntwalment il-kera dovuta inkluzi l-iskadenzi ta’ l-24 ta’ Marzu 1999 u ta’ 24 ta’ Gunju 1999 billi ddepozitat l-imsemmija kera taht l-awtorita’ tal-Qorti

Civili Prim'Awla u dan kif jidher mill-ircevuta hawn annessa u mmarkata Dok. 'A'.

In vista tas-suespost, id-domanda tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti u l-atti kollha.

Sema' t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tal-15 ta' Jannar 2003.

Ikkunsidra,

1. Bis-sahha ta' kitba tat-22 ta' Gunju 2979 Charles Fenech missier ir-rikorrent Michael Fenech kea lil Alfred Calascione bhala direttur u f'isem Messes The House Shop Limited il-fond in kwistjoni ghal hames (5) snin di fermo li jibdew jghaddu mill-24 ta' Gunju 1979 u hames (5) snin ohra di rispetto (fol 35-37).

2. Gie stipulat inter alie illi

"6) Should the tenant fail to pay two terms of rent or an amount equivalent to same the landlord shall have the right to ask for the termination of the lease and shalle have, all the same, the right for any rent due".

3. Il-kera tithallas kull tlett (3) xhur bil-quddiem. L-ghaxar snin msemmija ghaddew u illum il-kirja tinsab f'perjodu ta' rilokazzjoni taht l-istess pattijiet tal-kitba privata.

4. It-talba tar-rikorrenti biex jergghu jiehdu f'idejhom il-fond li msejsa fuq nuqqas puntwali tal-hlas ta' kera ghal zewg skadenzi: 24 ta' Marzu 1999 u 24 ta' Gunju 1999.

5. Ir-rikorrenti baghtu ittra lil Afred Calascione li rceviha fejn gharfuha li

“you are now in arrears or rent on …. for two terms which full due on the 24th March 1999 and the 24th June 1999 respectively and consequently your lease on the premises in question has terminated in virtue of clause 6 of the agreement dated the 20th April 1979” (fol 10)
(ittra tas-6 ta’ Lulju 1999).

6. Inhareg cekk ghall-hlas ta’ kera fis-6 ta’ Lulju 1999 fl-ammont ta’ Lm1040.

7. B’ittra tad-19 ta’ Lulju 1999 ic-cheque intbaghat lura.

8. Kif jirrizulta mir-rikors u minn nota ta’ sottomissjonijiet l-ittra tas-6 ta’ Lulju 1999 “intbaghtet semplicament biex tinforma lill-inkwilin illi a kawza tal-morozita’ taz-zewg skadenzi in kwistjoni, l-kirja kienet qed tigi terminata u dan korpormament mal-klawzoli pattwiti fil-kuntratt.

9. Ir-rikorrenti resqu quddiem il-Bord rikors biex il-kirja ma tiggedditx u fl-istess hin qed jghidu li huma tterminaw il-kirja – “nonstante illi f’dan l-istadju il-partijiet dahlu fil-perjodu rilokatizzju, l-istess kondizzjonijiet tal-kirja baqghu vigenti bejniethom. Il-Bord ghandu kompetenza li fil-kazi imsemmija fil-ligi specjali jaghti permess lis-sid lima jgedditx il-kiri imma m’ghandu l-ebda kompetenza li jittermina kirja jew li jghid li kirja giet terminata.

10. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet ir-rikorrenti jghidu li

“Il-kwistjoni kollha ghalhekk tirrivolgi dwar jekk il-patt milhuq fejn il-kontendenti f’dan ir-rigward ghandux japplika nonostante dak li jipprovdi l-Kap 69 u serjatament fl-artikolu 9…….tkun divergenza (bejn il-kuntratt u l-ligi specjali) fejn si tratta tal-interpellazzjoni li ghadha tintbaghat mis-sid lill-inkwilin fis-sens illi filwaqt illi l-interpellazzjoni li ghandha tintbaghat mis-sid lill-inkwilin fis-sens illi fil-waqt li l-ligi titlob minimu ta’ zewg interpellazzjonijiet u morozita’ ta’ hmistax-il gurnata minn kull skadenza, il-kuntratt ma jipprovdi xejn f’dan ir-rigward u jaghti lis-sid il-fakulta’ li jittermina l-kirja hekk kif l-inkwilin ikun moruz fil-hlas ta’ zewg skadenzi”.

11. Billi d-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 huma dispozizzjonijiet ta' IVS COGENS, kif jixhed l-att 15 ma' jiswiex ftehim li jista' jwassal biex jinhall il-kiri, taht id-dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili, jekk dak il-ftehim icahhad lill-kerrej minn xi beneficju moghti lilu taht il-Kap 69. Ma jistax sid il-kera, biex jahrab mid-dispozizzjonijiet tal-Kap 69, jistipula pattijiet kontrattwali ghall-hall tal-kiri li jkunu anqas favorevoli ghall-kerrej mid-dispozizzjonijiet ta' l-Ordinanza li jwasslu biex il-Bord li Jirregola l-Kera jaghti permess biex il-kiri ma jiggeddidx.

12. Fis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti Civili, Prim'Awla in re "*Caruana et vs right Deal Limited fis-16 ta' Gunju 2000"* li kienet ukoll dwar nuqqas ta' hlas ta' kera intqal

"…il-protezzjoni li l-ligi specjali taghti lill-kerrej xorta (s-sid) ma jistax jahrab minnha, u l-istipulazzjoni li l-kiri jinhall jekk il-kerrej jibqa' lura fil-hlas ta' skadenza wahda biss, billi hija anqas favorevoli ghall-kerrej minn dak li trid il-ligi specjali – li trid nuqqas f'zewg skadenzi u sejha ghall-hlas kull darba – ma tiswiex ghax tmur kontra d-dispozizzjonijiet ta' IVS COGENS".
(kawza ceduta quddiem l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell).

13. L-art 15 (1) tal-Kap 69:

"Il-partijiet jew kundizzjonijiet li jeskludu lill-kerrej mill-beneficcji moghtijin b'din l-Ordinanza, sew jekk dawn il-kundizzjonijiet jew pattijiet ikunu gew miftehma qabel ma din l-Ordinanza bdiet isehh jew wara li tkun bdiet issehh, huma nulli u imghax effett".

14. Meta sid il-kera jkun irid jiehu lura l-pussess ta' fond fi tmiem il-kiri, huwa ghandu jitlob permess lill-Bord ghaldaqshekk. Il-Bord jaghti permess inter alie jekk

"kerrej bil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera li jkollu jaghti……

(u) il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-hlas tal-kera jekk dwar kull wahda minn zewg skadenzi

jew izjed ma jkunx hallas il-kera fi zmien hmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-hlas”.

15. Il-ligi spejcali qed tifrex harsien fuq il-kerrej. Jista’ jitkecca jekk ma jhallasx zewg skadenzi, ikun gie interpellat dwat kull wahda u jibqa’ ma jhallsux fi zmien hmistax-il jum mid-data li fiha waslitlu l-interpellazzjoni.

16. Il-ftehim bejn il-partijiet jipprovdi li s-sid ghandu jedd jitlob ix-xoljiment tal-bini jekk ma jithallsux zewg skadenzi jew ammont ta’ kera daqs dak ta’ zewg skadenzi. Mhux qed jithares is-sid skond il-ligi specjali kif fuq imfissra.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti. L-ispejjez minhabba certa komplessita’ tal-kaz jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Dep/Reg
Magistrat

< Sentenza Finali >

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