MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2006

Rikors Numru. 68/2003/1

Rikors Nru: 68/2003

L-Avukat Dottor John Attard Montalto, il-Perit Donald Despott u Maurice Despott, Karl Anthony Despott, Antonia Despott , Jean Borg, Pauline Despott u Greta Camilleri

vs

Emilio S Grech

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fit-28 ta' Lulju, 2003 fejn esponew:

1. Illi l-esponenti jikru lill-intimat il-fond 110 u 111A, Cross Road, Marsa, versu l-kera ta' hames liri (Lm5) kulljum, tithallas kull sitt xhur bil-quddiem, fl-1 ta' Novembru u fl-1 ta' Mejju.

2. Illi recentement l-esponenti saru jafu li l-intimat issulloka l-istess fond lil terzi minghajr il-kunsens taghhom, la tacitu u wisq inqas bil-miktub;

3. Illi jirrizulta li l-intimat qieghed jippretendi li ghandu dritt jissulloka, ghalkemm skada t-terminu originali tal-kirja u l-kirja qieghda tigi mgedda awtomatikament a tenur tal-Kap 69 Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu umilment lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahhom ma jgeddux il-kirja in kwistjoni u tirriprendu l-pussess tal-fond bin-numri 110 u 111A, Cross Road, Marsa, u dan fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi prefiss lill-intimat ghall-fini ta' l-izgumbrament.

Bl-ispejjez u minghajr pregudizzju ghad-dritt ta' l-esponenti li jitolbu l-hlas ta' kirjiet arretrati u/jew kumpens u/jew danni, permezz ta' proceduri separati, skond ir-rizultanzi processwali.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat Emilio S Grech fit-22 t'Awissu, fejn espona:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u kif ser jirrizulta mill-provi ma tezisti l-ebda raguni ghalfejn il-Bord ghandu jilqa' t-talbiet taghhom.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tal-21 ta' Gunju 2006.

Ikkunsidra:

1. Bi ftehim bil-miktub tal-31 ta' Ottubru, 1980 ir-rikorrenti Donald Despott f'ismu u f'isem il-werrieta hutu

ta' Philip Despott u Alice Cassar Torreggiani ghadda b'titolu ta' kera lill-intimat Emilio Grech f'ismu u f'isem il-kumpanija "E S Grech Marble Works" il-fondi/mhazen 110 u 111A, Triq is-Salib, il-Marsa b'kera li kellu jizdied skond kif hemm miftiehem jithallas kull sitt xhur bil-quddiem.

2. L-intimat esebixxa ittra bid-data tal-4 ta' Mejju 1981 mibghuta lilu minn Donald Despott:

"In accordance to your wishes, herewith I confirm that you are at liberty to sublet in part or in whole the premises I rented to you according to our agreement dated 31st October 1980; i.e. re premises 110 & 111A, Cross Road, Marsa.".

3. Fit-3 ta' Marzu, 2004 il-hili avukat tar-rikorrenti fuq talba tal-Bord fiehem ir-rikors: Saret kirja bil-miktub ghal 'zmien konvenzjonali' li fih l-intimat seta' jissulloka lil haddiehor izda hu ssulloka wara illi ghalaq it-terminu konvenzjonali miftiehem ghal kirja. Wara dan issottometta li skond il-Kap 69, biex jissulloka jew jassenja, l-kerrej irid il-permess bil-miktub tas-sid izda f'dawn il-proceduri l-intimat qieghed isostni li la kellu l-jedd li jissulloka waqt 'il-perijodu konvenzjonali' dan il-jedd jibqa' fis-sehh meta jaghlaq l-istess perijodu. Irid ifisser li r- rikorrent mhux korrett. Hemm qbil li saret sullokazzjoni.

4. Titfa' dawl fuq dan l-argument is-sentenza in re 'Angelica Ripard et vs Emanuele Zammit Tabona et' (Appell Civili 31 ta' Jannar 1955):
"Illi fl-imsemmija skrittura ma giex espressament dikjarat l-iskop tal-lokazzjoni konvenuta evidentement ghax skond il-ligi (artikolu 1703 (1)tal-Kodici Civili l-kerrej jista' jissulloka l-fond lilu mikri meta din il-fakolta' ma tkunx giet lilu mnehhija fil-kuntratt. Barra minn dan hija ligi espressa…….. li l-kuntratti ghandhom jigu segwiti 'in buona fede' u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad espressament fihom, izda wkoll ghal konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita', bl-uzu jew bil-ligi…. L-appellanti filwaqt li jirrikonoxxu li (il-kerrej) kellu d-dritt li jissulloka bis-sahha tal-imsemmija disposizzjoni …… isostnu li huwa kellu dak

id-dritt biss fil-kors tal-lokazzjoni, li spiccat fil-31 ta' Awissu 1942 u li wara dik id-data r-rapporti bejn il-kontendenti huma regolati mid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza Numru XXI tal-1931 (Kap 109) – illum Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li fl-artikolu 10 (a)- illum 9 (a) – tistabilixxi li biex inkwilin ikun jista' jissulloka l-fond lilu mikri irid ikollu l-kunsens espress tas-sid, u jekk ma jkollux dak il-permess tas-sid ikun jista' jiehu lura l-fond fit-tmiem tal-lokazzjoni……… Ir-rilokazzjoni mhix haga ohra hlief kontinwazzjoni tal-lokazzjoni originarja bl-istess pattijiet u kondizzjonijiet ta' qabel, u ghalhekk ir-relazzjonijiet bejn il-partijiet baqghu regolati kif originarjament konvenuti."

Bl-Ordinanza Numru XXI tal-1931 (Kap 109) illum Kap 69 – ma giet introdotta ebda innovazzjoni ghal dik ix-xorta tar-rilokazzjoni, anzi mid-disposizzjoni tal-Artikolu 4 jidher li l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni originarja ghandhom jibqghu rispettati, u l-lokatur ma jistax ibiddilhom minn rajh izda biss bil-permess tal-Bord tal-Kera u l-appellati qatt ma talbu dak il-permess.

5. Ta' siewi s-sentenza in re "Mary armla Zammit et vs Gerald Grech" (Appell Civili 10 ta' Jannar 1955).

"Sabiex jinghata l-kunsens ghas-sullokazzjoni ma hemmx bzonn ta' formola sagramentali, imma huma bizzejjed li l-intenzjoni tas-sid tirrizulta b'mod univoku".

6. Ma' dan jizdied illi "l-ligi specjali thares b'disfavur lis-sullokazzjoni maghmula minghajr il-kunsens espress tas-sid u hu legittimu l-interess tas-sid li ma jhallix lil haddiehor jispekula u jaghmel profit minn fuq hwejgu billi dak il-profitt ghandu jmiss lilu bhala proprjetarju tal-fond. Hu tabilhaq b'dan in mira li l-ligi tinsisti ghal kunsens espress tas-sid ghas-sullokazzjoni (Vl XLII-1-66). Anzi l-fatt li l-ligi trid espressament il-kunsens espress jeskludi l-kunsens tacitu (Vol XXXIV-1-168) – ara Clementino Caruana et vs Emanuela Agius Appell 22 ta' Novembru 2002.

7. Illi l-partijiet qeghdin jaqblu li fil-perijodu originali tal-kirja kien hemm il-jedd tas-sullokazzjoni. Ir-rikors ighid

hekk ukoll. Qeghdin jaqblu li l-kirja kienet ghal erba' snin u wara baqghet tiggedded skond il-ligi specjali. Ir- rikors irid ifisser li l-jedd ta' sullokazzjoni kellu jieqaf ma' l-erba' snin. Legalment dan mhux korrett billi l-kirja baqghet tiggedded bl-istess kundizzjonijiet. Biex ibiddlu l-kundizzjonijiet is-sidien setghu ghamlu proceduri ghalhekk u ma ghamluhomx. Hekk turi l-gurisprudenza fuq imsemmija. Jinghad bhala zieda li skond l-artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta is-sid bil-permess tal-Bord jista' jerga' jiehu f'idejh fond jekk il-kerrej ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mighajr il-kunsens espress tas-sid. Il-ligi specjali ma ssemix kitba kif qed jigi sottomess mir-rikorrenti.

8. Barra s-sottomissjoni msemmija, f'daqqa wahda r-rikorrenti qajmu argument iehor: il-kerrej biex jiehu l-jedd li jissulloka kien jehtieglu l-firem tas-sidien kollha. Filli r-rikorrenti qed ighidu li l-kerrej kellu l-jedd tas-sullokazzjoni u filli qed ighidu li ma kellux. Dan ma jaghmel l-ebda sens. L-iskrittura saret fil-31 ta' Ottubru, 1980 minn Donald Despott f'ismu u f'isem hutu li jsimhom lanqas huwa moghti. Ftit wara l-intimat talab il-permess lill-istess Donald Despott li tahhulu. Kull mandat jikkonferixxi tacitament lill-mandatarju l-poter li jaghmel dak kollu li jkun mehtieg necessarju u konvenjenti ghall-esekuzzjoni tal-oggetti principali tal-mandat u li jaghmel dawk l-atti li huma necessarji u komplimentari ta' dak l-oggett principali. Ronald Despott huwa wiehed mir-rikorrenti. Izda lanqas biss tela' jixhed minkejja li baghat ittra u dan meta l-Avukat Dottor John Attard Montalto stqarr quddiem l-Assistant Gudizzjarju *"jekk Donald Despott kiteb l-ittra indikata kien hu li probabbilment messu jaghti kopja taghha lil missieri ghaliex kieku kienet tkun fil-file u jiena kont insibha, u nista' niddikjara li dik l-ittra ma kienetx fil-file ta' missieri"*. Barra dan hemm ix-xhieda ta' l-intimat. Jekk ir-rikorrenti riedu jimpunjaw dak li ghamel wiehed minnhom seghtu irrikorrew quddiem il-Qrati Ordinarji u mhux ighaddu ghall-procedura tallum. (ara Anthony Farrugia et vs Alfred Farrugia et, Appell 1 ta' Dicembru 2004).

Ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom. (il-partijiet jistghu jiehdu mill-process id-dokumenti li pprezentaw kull wiehed).

< Sentenza Finali >

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