MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-22 ta' Ottubru, 2008

Rikors Numru. 63/2006/1

MSM Investments Limited

vs

Concord Company Limited u Renald Attard ghal kwalunkwe interess li jista' jkollu

Il-Bord;

Ra r-rikors tas-socjeta' rikorrenti li jghid:

Illi r-rikorrenti tikri lis-socjeta' ntimata l-hanut bin-numru 240, gia Accodata Centre, f'Republic Street, Valletta u dan versu l-hlas ta' kera ta' mitejn u ghoxrin lira Maltin (Lm220) fis-sena li tithallas fis-sena b'lura fil-15 ta' Lulju 2007.

Illi ghalkemm l-imsemmi hanut gie mikri sabiex jigi wzat bhala hanut jew 'showroom' ghall-ghanijiet tan-negozju tal-inkwilini ta' dak iz-zmien, dan l-istess fond ghamel zmien twil battal u wara gie inoltre assenjat jew moghti in sollokazzjoni lil terzi persuni minghajr il-permess tar-rikorrenti u b'bidla fid-destinazzjoni tal-fond.

Illi s-socjeta' intimata kisret ukoll il-kundizzjonijiet tal-kera billi ghamlet jew halliet lil min jaghmel alterazzjonijiet strutturali u tibdiliet ohrajn mhux permessi fil-fond mikri, liema alterazzjonijiet huma ta' hsara ghall-fond u jistghu jesponu lis-sid ghall-azzjoni legali minn terzi.

Illi interpellati biex jaghmlu xogholijiet rimedjali mehtiega u sabiex jottempraw ruhhom mal-kundizzjonijiet lokattizji l-intimati baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant in vizta tal-premess u tal-provi kollha li ser jingiebu waqt is-smiegh tal-kawza, jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu ghar-ragunijiet hawn fuq premessi jew liema minnnhom, jawtorizza r-ripreza tal-fond 240, gia' Accodata Centre, Republic Street, Valletta, da parti tal-esponenti konsegwentement jiffissa zmien qasir u perentorju ghal-izgumbrament bl-ispejjes kontra l-intimata.

Bil-prezenti u bla pregudizzju ghas-suespost ir-rikorrenti jirriservaw kull azzjoni lilhom spettanti ghal danni jew kumpens mod iehor kagun tal-agir tas-socjeta' intimata kif hawnhekk premess.

Bl-ispejjes;

Ra r-risposta tas-socjeta intimata li tghid:

Fl-ewwel lok l-esponenti Renald Attard personalment mhuwiex legittimu kontradittur billi l-inkwilini tal-fond 240, Triq Repubblika, Valletta, hija l-intimata Concord Company Limited.

Illi preliminarjament ukoll it-talba kif maghmula mhijiex sostenibbli billi dan il-Bord mhuwiex kompetenti biex jittermina l-kirja billi jawtorizza r-ripreza tal-fond fi zmien qasir u perentorju, dan il-Bord jista biss fil-kazijiet espressament elenkati fil-ligi, jawtorizza lis-sid il-kera "jiehu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri.

Illi mhux veru li nbidlet id-destinazzjoni tal-fond, dan dejjm baqa' jintuza bhala hanut tan-negozju tal-inkwilina s-socjeta' Concord Company Limited. Il-hanut kien inghalaq biss temporanjament sabiex isiru refurbishments mehtiega u sabiex saru riparazzjonijiet strutturali, waqt li r-rikorrenti, debitament interpellata, naqset li taghmel dawn ix-xogholijiet hi kif kienet obbligata.

Illi mhux veru ghalhekk li saru xi tibdil strutturali jew li saret xi hsara ghal kuntrarju dawn ir-riparazzjonijiet saru taht id-direzzjoni ta' perit u bil-konoxenza shiha tas-sid.

Illi ghalhekk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ma jezitu ebda ragunijiet legali biex dan il-Bord jawtorizza r-ripreza tal-fond in kwistjoni fit-tmiem il-kiri kurrenti.

Illi konsegwentement it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Semghet il-provi dwar l-eccezzjonijiet preliminari;

Rat l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din is-sentenza hija dwar l-eccezzjonijiet ta' natura preliminari sollevati mill-intimati;

Fl-ewwel eccezzjoni taghhom l-intimati issollevaw li Renald Attard mhux il-legittimu kontradittur billi l-inkwilina tal-fond hija is-socjeta' intimata Concord Company Limited. F'dan ir-rigward, iz-zewg intimati pprezentaw risposta konguntiva fejn jirrizulta illi Renald Attard jidher li hu konsapevoli tal-fatti kollha tal-kaz li hu jghid li

m'ghandux ikun meqjus bhala legittimu kontradittur. Renald Attard ma waqafx hemm fl-eccezzjoni tieghu izda mmedezima ruhu mas-socjeta' intimata sabiex, kif qed jifhem dan il-Bord, fl-ipotesi li tkun rigettata l-eccezzjoni preliminari tieghu, ikun xorta qed jikkawtela ruhu mill-possibbli ezitu sfavorevoli fil-konfront tas-socjeta' intimata;

Skond d-deposizzjoni ta' Francesca Warr, l-intimat Renald Attard kien ghamel kuntatt maghha u informaha li hu kien l-inkwilin il-gdid tal-fond de quo. Ghalhekk u gustament l-intimat Renald Attard huwa konvenut f'din il-kawza ghal kull interess li jista' jkollu flimkien mas-socjeta' intimata, l-inkwilina tal-istess fond.

Illi it-tieni eccezzjoni kienet mertu ta' diversi decizjonijiet tal-Qrati taghna u cioe' fejn l-intimat isostni li r-rikorrent ma jistax fil-fazi ta' rilokazzjoni, jitlob ir-ripresa tal-fond fi zmien qasir u perentorju ghaliex il-Bord jista' biss jawotrizza ir-ripresa tal-fond fi tmiem tal-kiri.

Ikun puntwalizzat fl-ewwel lok s-socjeta' rikorrenti talbet ir-ripresa tal-fond de quo u l-konsegwenzjali zgumbrament fi zmien qasir u perertorju li jkun iffissat mill-Bord. Izda, kif elabora l-abbli difensur tal-intimati waqt is-sottomissjonjiet tieghu, minkejja li huwa konsapevoli tal-fatt illi simili eccezzjonijiet kienu respinti diversi drabi mill-Qrati taghna, qed jezalta lil dan il-Bord sabiex jadopera il-ligi u jimxi fuq il-kelma taghha u mhux li jsegwi il-gurisprudenza fuq tali materja. Issa, kif osservat mill-abbli difensur tar-rikorrenti, il-Qrati taghna, fis-sentenzi **Doris Attard et vs Joseph Chetcuti et (App 24/4/2001 – Rik 130B/99JC)** u **Maria Sammut et vs George Spiteri (App 20/6/2001 – Rik 139B/93)** eccezzjoni analoga ghal dik in dizamina kienet respinta bhala ghall-ahhar frivola;

L-intimati isostnu illi l-Bord m'ghandux kompetenza jittermina kirja izda bir-rispett dovut, r-rikorrenti ma talbux li tkun terminata l-kirja izda li jkunu awtorizzati jirriprendu l-fond minhabba in-nuqqasijiet allegati dwar l-intimati. Fil-verita' l-effett huwa l-istess u, cioe, li l-inkwilini ikollhom jizgombraw il-fond jekk l-ezitu ikun kontra taghhom. Minn dak li qed jifhem il-Bord, l-intimati hassew il-htiega li

jivvantaw din l-eccezzjoni ghaliex l-intimati ma rriproducewx prettament dak ravvizat fl-artikolu 8 tal-Kap 69 u cioe li messhom talbu lill-Bord ma jgeddidx il-kirja fi tmiem taghha minhabba l-allegati nuqqasijiet. Jekk il-gurisprudenza fuq dan il-mertu tista' tkun sintetizzata fi ftit kliem hu proprju li l-effett tat-talba huwa l-istess sia jekk tkun ghar-ripresa tal-fond kif ukoll jekk tkun wahda ghan-nuqqas ta' tigdid tal-lokazzjoni. Di piu', huwa interessanti dak ravvizat fl-artikolu 25 (2) li jispecifika li l-Formola B tal-Iskeda ghandha tintuza meta r-rikors ikun wiehed sabiex jittiehed lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri. Inoltre l-artikolu 27 (1) jghid li ma hemm ebda nullita' jekk tkun utilizzata formula ohra basta li r-rikors ikun fih it-taghrif mehtieg skond l-artikolu 25. B'hekk il-kelma "formula" fl-artikolu 27(1) mhix ristretta ghall-istampat provdut fl-Iskeda I izda qed tassumi aktar it-tifsira tal-kelma "mezz" b'mod illi kull mezz iehor adoperat biex jivvanta talba huwa validu purche' ikun jikkontjeni l-informazzjoni rikjesta fl-artikolu 25.

F'dan il-Kaz il-Bord, in mankanza ta' sottomissjonijiet aktar konvincenti, ma jara ebda raguni ghaliex ghandu jiskarta l-gurisprudenza nostrana fuq din il-materja;

Ghal dawn il-mottivi qed jirrispingi l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimati bi spejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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