MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-18 ta' Frar, 2009

Rikors Numru. 21/2006/1

Carmelo Stivala

vs

Ratan Mohnani

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

“Illi l-esponenti jikru lill-intimata l-fond 122, The Strand, Gzira bil-kera kif indikat fil-kuntratt Dok A. L-iskadenza li gej taghlaq fit-2 t’Awissu, 2007 u l-kera hija ta’ Lm14.94 kull jum.

Illi din il-kirja ilha vigenti mit-2 t’Awissu, 1997.

Illi skond l-artikolu 5 tal-istess ftehim l-inkwilin ikun jista jissuloka l-imsemmi fond basta l-inkwilin il-gdid ihallas rigal lil lokutur ta’ sena kera.

Illi hemm lok ghal kundizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri ai termini tal-artioklu 3 tal Kap 39 tal-Ligijiet ta’ Malta billi wara dawn is-snin kollha l-intimat ma ghandux jibqalu d-dritt li jissuloka.

Ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett kollu jitolbu li dan il-Bord joghgbu jbiddel il-kundizzjonijiet tal-kirja billi jitnehha d-dritt ta’ sullokazzjoni fit-tigdid li gej.”

Ra ir-risposta tal-intimat:

“Illi fl-ewwel lok dan il-Bord ma ghandux kompetenza li jisma dan il-kaz stante illi jmisha giet intavolata quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Civili ghar-ragunijiet li ser jigu spjegati quddiem l-abli gudikant.

Illi fit-tieni lok it-talba hija infondata kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt stante li hemm principju Pacta Sunt Servandi u ghalhekk ma hemmx lok ghal tibdil fil-kuntratt ta’ kera.”

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimat dwar l-inkompetenza ta’ dan il-Bord biex jisma u jiddeciedi dwar it-talbiet rikorrenti stante “illi [l-kawza] messha kienet intavolata quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Civili”. Fin-nota ta’ osservazzjonijiet tieghu, izda, l-intimat donnu jabbanduna din l-oggezzjoni u minflok jaghmel referenza ghal dak ravvizat fl-arikolu 14(2) tal-Kap 69 fejn l-intimat huwa korrett jirrileva illi skond id-dispost tal-istess artikolu, meta l-kera jeccedi l-Lm40 fis-sena (illum Euro 93.17), u dwar dan ma hemmx kontestatazzjoni, sid il-kera ghandu l-ewwel jitlob ghal bdil fil-kondizzjonijiet bil mezz ta’ ittra ufficjali u jekk il-kerrej ikun irid jopponi ghandu jipprocedu permezz ta’ rikors quddiem il-Bord.

Ir-rikorrent jirreplika billi jghid li l-artikolu 3 tal-Kap 69 jipprovdi li s-sid ghandu jaghmel it-talba tieghu lill-Bord

meta jixtieq ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kera. Oltre dan, l-artikolu 14(2) ma jipprovdi ebda terminu li fih l-kerrej ghandu jipprezenta r-rikors opponenti il-kundizzjoni jew kera gdida rikjesta mis-sid u ghalhekk sabiex ikun evitat dewmien, spejjes u proceduri mhux necessarji, huwa intavola ir-rikors odjern skond l-artikolu 3 tal-Kap 69.

Ikkunsidra:

Illi, fl-ewwel lok, l-eccezzjoni *rationae valoris* sollevata mill-intimat hija zbaljata izda hija komprensibbli ghaliex il-procedura stabbilita ghal kazijiet bhal dak in dizamina titratta element li jehtieg ikun deciz mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kaz li l-kerrej jibqa' passiv ghat-talbiet tas-sid.

Il-procedura li kellha tkun segwita f'dan il-kaz kienet dik in parti kif ravvizata fl-artikolu 14(2) tal-Kap 9 u in parti dik stabbilita fil-gurisprudenza u cioe li sid il-kera ghandu, dejjem jekk il-kera jkun jeccedi l-Euro 93.17 fis-sena, l-ewwel jifformalizza t-talba tieghu permezz ta' ittra ufficjali. Kif tajjeb ssoleva r-rikorrenti, l-kerrej m'hu kostrett b'ebda terminu sabiex jopponi t-talba tas-sid u senjatament biex jipprezenta r-rikors tieghu kif ravvizat fl-istess artikolu. Jidher li r-rikorrenti huwa ben ghal kurrenti tal-procedura stabbilita meta jghid li ried jevita, dewmien, spejjez u proceduri mhux necessarji u dan ghaliex mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna jirrizulta li hemm *lacuna* konsistenti fin-nuqqas ta' terminu li fih l-kerrej ghandu jntavola r-rikors tieghu. Huwa pacifiku llum li fil-kaz bhal dak in dizamina, s-sid ghandu, permezz ta' citazzjoni fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili, jitlob lill-istess Qorti tipprefigi terminu li fih l-kerrej ghandu jintavola r-rikors ta' oggezzjoni tieghu ghat-talbiet tass-sid li jkunu hekk mgharrfa lilu tramite l-ittra ufficjali. **Victor Coppini et vs Maltapost 709/00 RCP deciza fit-3 t'Ottubru 2000 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili per Onor. Mhallef Raymond C. Pace**. Hija pjuttost din ir-referenza ghal Prim'Awla tal-Qorti Civili li instigat lill-intimat jecepixxi n-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord, liema eccezzjoni, kif gia inghad, mhix korretta.

Illi wara li Bord ezamina l-artikolu 3 tal-Kap 69, liema artikolu huwa pjuttost wiehed generiku u fuqu ghandu jipprevali l-artikolu 14(2) tal-Kap 69 u wara li ezamina gurisprudenza sabiex jesplora jekk il-procedura "innovativa" vantata mir-rikorrenti tistax tkun esplorata mill-aspett tal-ekonomija tal-gudizzju hu tal-fehma li dan il-Bord ghandu jallontana ruhu minn din l-interpretazzjoni kif sollecitata mir-rikorrent. Di piu', r-rikorrent qed jitlob lil dan il-Bord jipprocedi b'mod daqs li kieku ma kienx jezisti is-subartikolu 2 tal-artikolu 14. Id-differenza bejn iz-zewg disposti hija wahda specifika u ma tistax tkun injorata.

Ghal dawn il-motivi, il-Bord qed jiddetermina din il-kawza billi jiddeciedi illi procedura adoperata mir-riorrent hija irrita u nulla.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza In Parte >

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