MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-13 ta' Gunju, 2011

Rikors Numru. 39/2005/1

Martin Aquilina (ID 530554M), Mark Aquilina (ID 940548M), Eileen mart Paul Pagnoud (Passaport Nru 444862) Christine Aquilina (Passaport Nru. 521486), David Aquilina (Passaport Nru. 618459) Margaret Aquilina (ID 000703A) u Helen Azzopardi (ID 561225M) u b'digriet tat-13 ta' Jannar 2010 wara l-mewt taghha, l-atti kienu legittimati f'isem it-Tabib Dottor Dennis Azzopardi, Anne Claire sive Anne mart Victor Anastasi u Maria sive Marina ahwa Azzopardi.

vs

Primrose Poultry Products Limited

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur tar-rikorrenti li jghid hekk:

Illi huma jikru lis-socjeta' intimata l-mahzen li ghandu n-numru 34 u li jinsab Lighters Wharf Marsa u dan versu l-

pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fi skrittura privata li kopja taghha qeghda tigi esebita bhala Dokument A;

Illi l-lokazzjoni de quo bdiet fl-1 t'Awissu 1979 u l-kera tithallas kull sena bil-quddiem u cioe' fl-ewwel (1) t'Awissu ta' kull sena, l-ewwel skadenza fl-1 t'Awissu 2005;

Illi fost il-kawzali li jirregolaw il-lokazzjoni de quo hemm is-segwenti:

"For five (5) years with option of renewal provided that the Tenant confirms by registered letter six clear months whether the lease is to be renewed for another period of five (5) years"

Illi sa sitt xhur qabel l-1 t' Awissu 2004 is-socjeta intimata kellha tinforma lir-rikorrenti permezz ta' ittra registrata jekk kienx fi hsiebha ggedded il-kirja tal-mahzen ghal hames snin ohra;

Illi s-socjeta intimata naqset milli tibaghat l-imsemmija ittra registrata u per konsegwenza ma esegiex kundizzjoni tal-kirja;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu lil dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-mahzen 34, Lighters Wharf Marsa , u li ghall-fini ta' l-izgumbrament jigi prefiss lis-socjeta intimata zmien qasir u perentorju;

Bl-ispejjes;

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata li tghid hekk:

Illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjes stante li l-lokazzjoni tal-fond 34, Lighters Wharf Marsa hija kirja protetta ai termini tal-Kap 69 u kwindi din tiggedded awtomatikament, minghajr il-htiega li ssir xi notifika lis-sidien kif qed jippretendu lir-rikorrenti;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk ir-rikorrenti qeghdin jibbazaw it-talba taghhom fuq il-kuntratt originali ta' bejn il-bartijiet, allura ma messhomx ressqu t-talba taghhom quddiem dan il-Bord, izda messhom marru quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili;

Illi in sussidju u minghajr pregudizzju ghas-suespost, anke wara l-1 t'Awissu 2004, xi whud mir-rikorrenti baqghu u ghadhom sal-lum jaccettaw il-kera minghand is-socjeta' intimata, u ghalhekk ir-rikors huwa null u bla effett u ma setax jitressaq;

Illi in sussidju u minghajr pregudizzju ghas-suespost, anke kieku wiehed kellu, ghall-grazzja tal-argument jistireh fuq il-klawsola citata mir-rikorrenti, din xorta m'ghadx ghandha l-forza originali taghha, peress illi l-prassi adottata bejn il-partijiet ghal numru ta' snin kienet illi ma kienx hemm ghalfejn l-enda notifika bil-miktub ghal xi renova, dan apparti l-fatt illi l-accettazzjoni tal-kera da parti ta' wahda mir-rikorrenti jammonta ghal renovo tal-kirja fih innifsu;

Illi in vizta tas-suespost, it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din kawza ghal ripreza ta' fond kummercjali mikri lis-socjeta' intimata wara li din allegatament ddekadiet minn wahda mill-obbligazzjoni kontrattwali taghha senjatament billi naqset milli tinforma lis-sidien illi kienet ser tizufruwixxi ruhha mill-fakolta' li tidditjeni l-kirja ghal hames snin ohra. F'Lulju tal-1979, s-socjeta' intimata dahlet fi ftehim mal-ahwa Helen Aquilina u Emanuel J u Francis X Aquilina ghall-kera tal-fond in dizamina versu l-korrispettiv ta' L1800 fis-sena ghall-ewwel sena liema kera kellu jizdied bir-rata ta' L100 kull sena mit-tieni sena 'l quddiem. Dan il-ftehim li kien redatt fi skrittura li tinsab ezebita a fol 3 tal-process jinkludi klawsola intestata "Period of Lease" li

taqra hekk: “For five (5) years with option of renewal provided that the Tenant confirms by registered letter six clear months whether the lease is to be renewed for another period of five (5) years. Mill-provi akkwiziti huwa pacifiku illi dan l-avviz qatt ma inghata mis-socjeta’ kerreja u ghal dan hemm ragunijiet skond l-istess socjeta’ intimata, izda qabel xejn dan il-Bord jehtieg li jiddisponi mill-eccezzjoni preliminari sollevata mis-socjeta’ intimata qabel u jekk ikompli jitratta dwar il-mertu;

L-eccezzjoni enumerata (2) fir-risposta tas-socjeta’ intimata tghid illi din l-azzjoni kellha jekk xejn titressaq quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Civili. Ghad illi jista’ jkun li s-socjeta’ intimata ikollha ragun dwar din l-eccezzjoni in vista’ tal-gurisprudenza in materja, llum il-gurnata, din il-kwistjoni hija sorvolata bis-sahha tal-Att X tal-2009 li dahhal diversi emendi fil-Kodici Civili Kap 16 fuq it-titolu dwar il-haga mikrija. Il-possizzjoni guridika konfermata mill-gurisprudenza <u>kienet</u> li meta si tratta ta’ kawza fil-perjodu originali tal-kirja jew fil-perjodu rilokattiv, is-sid ghandu jressaq il-kawza tieghu quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Civili jekk qieghed jitlob <u>il-hall tal-kirja qabel it-tigdid taghha</u> u fil-kaz li qed jitlob li kirja ma tiggeddidx wara l-iskadenza taghha, ghandu jadixxi lill-Bord li Jirregola l-Kera. Ara per ezemplari il-kawza fl-ismijiet **Richard Borg Ginger pro et noe –vs- Frank Caruana et deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10.10.2003**, fejn l-Onorabbli Qorti kienet konkordi ma’ dak li rriteniet l-ewwel Qorti meta ddecidiet: “Illi, jidher li huwa stabbilit ukoll li, f’kawzi fejn il-lokatur irid jiehu lura l-pussess minghand il-kerrej, il-gurisdizzjoni tat-tribunal tiddependi minn jekk it-tehid lura jkunx mitlub b’effett minn tmiem il-kirja jew inkella tkunx fl-ghamla ta’ talba ghall-hall tal-kuntratt tal-kirja jew tat-tigdid taghha waqt li jkunu ghadhom fis-sehh. F’ta’ l-ewwel huwa meqjus li l-lokatur ghandu jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, filwaqt li f’tat-tieni, huwa ghandu jersaq quddiem il-qrati ordinarji”. Applikat dan l-insenjament tista’ tkun deciza b’mod favorevoli l-eccezzjoni sollevata mis-socjeta’ intimata, izda jehtieg qabel xejn li jkunu ezaminati l-emendi introdotti fil-Kap 16 permezz ta’ l-**Att X tal-2009** li jikkolpixxu l-kompetenza ta’ dan il-Bord. L-Artikolu 1525(1) issa jipprovdi li l-Bord tal-Kera ghandu

kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma’ kuntratti ta’ kiri ta’ fond urban u ta’ dar ghall-abitazzjoni u ta’ fond kummercjali. Din id-disposizzjoni hija replikata fl-artikolu 39(5) tal-Att X tal-2009 fid-disposizzjonijiet transitorji. Bl-applikazzjoni tal-principju *jus superveniens* stante li dawn l-emendi dahlu fis-sehh wara li kien intavolat ir-rikors promutur u ghandhom ikunu applikati b’mod li jsalvaw l-azzjoni in ezami. Ghal dawn il-motivi din l-eccezzjoni qed tkun respinta.

L-eccezzjonijiet l-ohra sollevati mis-socjeta’ intimata jidher li huma fil-mertu u ghalhekk jehtieg li jkunu ezaminati l-provi akkwiziti dwar l-istess. Martin Aquilina, l-aventi causa ta’ wiehed mis-sidien originali jghid li s-socjeta’ intimata kellha l-possibilita’ li ggedded din il-kirja taht l-istess kondizzjonijiet ghal perjodu ta’ hames snin, izda dan bil-patt illi l-kerrej juri x-xewqa tieghu illi jgedded tali krija permezz ta’ ittra registrata mibghuta lis-sidien mill-anqas sitt xhur qabel it-terminu tal-kirja. Din il-kirja kellha tasal fi tmiem fl-1 t’Awissu 2004, skond dan ix-xhud, u s-socjeta’ intimata qatt ma nnotifikat il-hsieb taghha lis-sidien li kien fi hsiebha ggedded l-kuntratt lokatizju. Il-kera kellu jithallas lil tlett porzjoni ta’ sidien fi kwoti indaqs u s-socjeta’ intimata baghtet *cheque* ghall-hlas tal-kera 2004-2005 izda dan kien rifjutat minn zewg porzjonijiet u accettat minn Margaret Aquilina li accettat minghajr pregudizzju.

Min-naha tas-socjeta’ intimata, xehdet is-segretarja personali tal-Primrose Group li ilha hekk impjegata mill-1978 u tghid li s-sidien kienu icemplu biex jintbaghat lilhom il-kera jew sabiex jinfurmaw li kienu niezlin huma ghall-kera u dawn dejjem ghamlu mezz li jkellmu lis-sur John Borg meta jigu l-ufficcju ghaliex kellhom relazzjoni tajba hafna. Wara l-mewt ta’ wiehed mis-sidien, F.X. Aquilina, ibnu Martin kien mar l-ufficju tas-socjeta’ intimata u talab ghall-kopja ta’ korrispondenza u l-kuntratt tal-kera u s-Sur John Borg ta struzzjonijiet sabiex dan jinghata kopja ta’ kollox. Direttur tas-socjeta’ intimata, Robert Borg, ukoll jikkonferma li kien hemm relazzjoni ottima bejn is-sidien precedenti u d-dirigenti tas-socjeta’ intimata u haga interessanti emanenti minn dan ix-xhud hi meta

jghid li mill-1979, d-data tal-kuntratt tal-kera, qatt ma intbaghat xi preavviz ta' tigdid tal-kera u dan qatt ma ntalab mir-rikorrenti u esebixxa kopja tal-korrispondenza kollha li tezisti dwar din il-kirja. Anke meta kien hemm raguni ghaliex jibghatu ittra lis-sidien minhabba oskular ta' ilma fil-fond li kien jehtieg tiswijiet u alterazzjonijiet strutturali, dawn ix-xogholijiet saru mis-socjeta' intimata minghajr oggezzjoni da parti tas-sidien;

Ezaminata din il-klawsola fil-kuntest tal-intier tal-kuntratt jemergi illi dan il-kuntratt jikkontjeni erba obligazzjonijiet (a) sa (d) kif ukoll obligazzjonijiet ulterjuri enumerati 1 sa 5. Il-klawsola mertu tal-kawza mhix wahda mill-obbligazzjonijiet hekk enumerati izda tirreferi ghall-perjodu tal-kirja fejn is-socjeta' intimata hija mistennija li tinforma lis-sidien jekk kienitx fi hsiebha ggedded il-kirja. Din il-klawsola, jekk setghet qatt titqies bhala wahda valida, tenut kont tal-artikoli 3 u 15 tal-Kap 69, llum il-gurnata ma ghad fadlilha ebda validita. Hija l-fehma ta' dan il-Bord illi din il-klawsola kienet tirreferi ghall-ewwel tigdid wara l-ewwel hames snin originali u dan peress illi ma tirreferix ghall-perjodi successivi izda ghal perjodu ta' hames snin, "whether the lease is to be renewed for another period of five (5) years. L-ewwel perjodu kien skada fl-1984 u minn dak inhar 'l quddiem l-kera minn dejjem kien imgedded sena b'sena u ghalhekk din l-oppzjoni llum m'ghadx ghandha effett kontrattwali bejn il-partijiet. Hija l-fehma ta' dan il-Bord li jadopera n-norma stabbilita fil-gurisprudenza illi kull dubju fir-relazzjoni bejn sid u inkwilin ghandu jmur favur u mhux kontra l-istess inkwilin bl-iskop uniku li kemm jista' jkun konservata l-kirja.

Ghal dawn il-motivi, jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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