MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2012

Rikors Numru. 151/2010

Jerome Farrugia (ID Nru.236364(M))

vs

Alan Xuereb

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi b'kuntratt pubbliku tas-26 ta' Lulju 2010 in atti Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi l-esponenti irceva b'titolu ta' donazzjoni minghand il-ġenituri tieghu l-fond numru tlieta (3) adebit bhala hanut bl-isem "Bellini" f'Paceville Avenue, Paceville, fil-limiti ta' San Giljan;

Illi l-imsemmi fond inkera lill-intimat bi skrittura tat-12 t'Ottubru 1988 u fost il-kundizzjonijiet tal-kirja hemm dik illi "l-inkwilin ikollu d-dritt jikri u/jew iwilli l-hanut lil persuna

ben vista mill-lokatur b'dan pero illi l-kerrej jibqa' direttament responsabbli lejn il-lokatur ghall-hlas tal-kera u fl-adempjenza tal-obbligazzjonijiet kollha kontrattwali minnu hemm assunti."

Illi minn dak iz-zmien 'l hawn l-intimat issulloka u jew wella l-hanut diversi drabi bi profit ghalih;

Illi l-esponenti jrid jibdel din il-kundizzjoni billi jeskludiha ghal kollox b'effett mill-iskadenza tal-kera li jmiss fit-12 ta' Jannar 2011;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu jawtorizza t-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kera fis-sens illi l-intimat ma jkollux aktar id-dritt ta' sullokazzjoni jew twellija tad-dritt fl-istess inkwilinat tal-fond "de quo";

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

It-talba tar-rikorrenti Joseph Farrugia ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess u dan ghas-segwenti raguni;

1) Fl-ewwel lok, preliminarjament, ir-rikorenti ghandu jindika ai termini ta' liema provediment tal-Ligi qieghed jibbaza t-talba tieghu;

2) Fit-tieni lok, preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghas-suespost f'kaz illi r-rikorrenti qieghed jinvoka d-disposti tal-Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti jecepixxi illi l-provedimenti ta' dan il-Kapitolu ma japplikawx ghall-kaz odjern u dan billi non si tratta ta' rilokazzjoni, ossia tigdid, ai termini tal-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, izda ta' proroga, ossia estensjoni fakoltattiva tal-perijodu kontrattwali ta' hames (5) snin;

3) Fit-tielet lok, preliminarjament, u minghajr preguddizzju ghas-suespost, f'kaz illi r-rikorrenti qieghed jinvoka d-disposti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti jehtieg li jgib prova tal-intimazzjoni gudizzjarja ai

termini ta’ l-Artikolu 14(2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

4) Fir-raba’ lok, fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba tar-rikorrenti hija insostenibbli billi l-partijiet ftehmu b’mod car u inekwivoku: (a) l-awment fil-kera tul il-perjodu lokatizzju kollu (klawsola numru 2); u (b) id-dritt tal-inkwilin intimat li jissuloka l-fond de quo (klawsola numru 6). Illi ghalhekk, tenut kont tal-mod car u ekwu, l-partijiet ftehmu fir-rigward kemm tal-ammont tal-kera pagabbli u kif ukoll tad-dritt ta’ sullokazzjoni u tenut kont ukoll tal-fatt li l-ftehim in iskritt sar f’Ottubru 1998, dan il-Bord ghandu japplika l-principju *pacta sunt servanda* ad eskluzjoni tal-Artikolu 14 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

5) Salvi u fermi eccezzjonijiet ohra permessi fil-Ligi.

Semgha lil-partijiet u ra n-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-ewwel tlett eccezzjonijiet ta’ natura preliminari f’kawza proposta minn sid ta’ fond, ossia hanut, mikri lill-intimat fl-1988 bil-fakolta’ patwita li l-inkwilin jista’ jissulloka jew iwilli l-hanut lil terzi, kif ahjar deskritt fir-rikors promutur;

L-intimat talab lir-rikorrenti jindika l-provvediment tal-ligi minnu invokat bhala bazi tat-talba tieghu. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu, r-rikorrenti iddikjara li qed jadixxi lil dan il-Bord b’talba skond l-artikolu 14(1) tal-Kap 69. Ghalhekk l-ewwel obbjezzjoni hija sorvolata;

L-istess intimat, izda, objetta illi f’kaz li r-rikorrenti qed jistrieh fuq id-dispost tal-artikolu 14 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, allura dan il-provvediment ma japplikax ghal kwistjoni devoluta ghaliex din il-kirja ghada ma dahlitx fi

stadju ta' rilokazzjoni stante li l-kera qed ikun prorogat fakoltattivament kull perjodu ta' hames snin. Argument dan li jimmerita li jkun approfondit izda tajjeb li jinghad illi hadd mill-partijiet ma esebixxa kopja tal-kuntratt ta' lokazzjoni u fic-cirkostanzi, l-Bord ma jhoss li jkun qed jespleta tajjeb d-doveri tieghu jekk ma jkollux ghad-disposizzjoni tieghu dan il-kuntratt;

It-tielet eccezzjoni imbaghad hija bazata fuq l-assunzjoni li r-rikorrenti qed jirreferi ghas-subartikolu (2) tal-artikolu 14 tal-Kap 69. Stante li r-rikorrenti iddikjara li qed jirreferi ghas-subartikolu (1), ma hemmx aktar lok li tinghata sentenza fuq l-assunzjoni tal-intimat;

Il-Bord ghalhekk f'dan l-istadju qieghed jipposponi is-sentenza fuq it-tieni u t-tielet eccezzjoni u jirrizerva li jiddeciedi dwarhom fis-sentenza dwar il-mertu wara li jisma' l-provi kollha tal-partijiet;

L-ispejjez ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza In Parte >

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