MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2013

Rikors Numru. 119/2010

Carmelo Scicluna (detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 74262(M) u martu Carmen Scicluna (detentrici tal-karta tal-identita' 3294(A)

vs

Guowei Zhang

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti u l-intimati iffirmaw skrittura ta' lokazzjoni datata 26 ta' Frar, 2010 u li permezz taghha r-rikorrenti ikkonceda b'titolu ta' kera lill-intimat il-fond bl-isem Taiwan Chinese Restaurant qabel maghruf bhala Marvins li jinsab gewwa Triq il-Halel, Bugibba limiti ta' San Pawl il-Bahar (Kopja ta' l-iskrittura annessa u mmarkata Dok A);

2. Illi ai termini tal-istess skrittura l-kera tal-fond de quo kellha tkun ta’ erbghin euro u sitta u sebghin euros kuljum (€ 40.76) kulljum bil-quddiem;

3. Illi sal-lum l-intimat naqas milli jhallas zewg skadenzi ta’ kera peress li l-kera ghandha tithallas kull xahar bil-quddiem u ghalhekk qieghed b’lura fl-ammont ta’ elfejn u erba mitt euro (€2,400);

4. Illi r-rikorrenti interpella lill-intimat peremzz ta’ ittra interpellatorja u xorta baqa’ inadempjenti;

5. Illi cio nonostante l-intimat baqa’ inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

6. Illi l-esponenti jikkonferma illi jaf il-fatti suesposti personalment u li safejn jaf hu, l-intimat m’ghandhux difiza xi jressaq.

Ghaldaqstant jghid l-intimat ghaliex dan il-Bord m’ghandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjonijiet, ordnijiet u/jew provvedimenti necessarji u opportuni;

1. Jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat minhabba l-morozita’ tieghu kiser l-ftehim ta’ lokazzjoni datat 26 ta’ Frar, 2010 u ghalhekk il-kirja giet terminata *ipso facto*;

3. Jikkundanna lill-intimat sabiex jizgumbra mill-fond bl-isem Taiwan Chinese Restaurant ta’ Triq il-Habel, Bugibba fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss;

4. Jikkundanna lill-intimat ihallas is-somma kumplessiva ta’ elfejn u erba mitt euro (€2,400) rapprezentanti zewg skadenzi ta’ xaghrejn kera bil-quddiem;

Bl-ispejjez u bl-interessi skond il-ligi, u b’riserva ghal kwalsiasi dritt ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat, li huwaminn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

1. Illi fis-seduta tal-14 ta' Marzu, 2011 quddiem dan il-Bord, l-istess Bord tat il-fakolta', fiz-zmien ghoxrin jum mis-seduta, sabiex l-intimat jippresenta r-risposta tieghu ghar-rikors ta' Carmelo u Carmen Scicluna.

2. Illi fl-istess seduta l-partijiet qablu li l-esponent gja hareg mill-fond inkwistjoni u b'hekk giet irtirata t-talba ghall-izgumbrament ta' l-istess intimat u ghalhekk id-difizi tal-intimat huma bbazati fuq it-talba ghal-hlas tal-arretrati ta' kera;

3. Illi, in linea preliminari, t-talba ghal-hlas ta' arretrati ma' tistax tigi akkolta u dan a bazi tal-principju '*inademplenti non est ademplendum'.* Dan il-principju huwa bazat fuq ir-raguni guridika illi jekk wiehed huwa inadempjenti u jivvjola l-obbligi tieghu di fronte ghall-kontraent l-iehor, ikun immorali li huwa jitlob l-applikazzjoni tas-sanzjonijiet kontra dak li ghamel dik il-vjolazzjoni, meta huwa stess isib ruhu fl-istess kondizzjoni, ghaliex da parti tieghu hemm vjolazzjoni ohra tal-kuntratt (vide AX Construction Limited vs Tony Mallia Bonello [deciza 10 ta' Ottubru, 2005, Qorti tal-Appell]) u dana meta r-rikorrent ma' osservax it-termini tal-klawsoli tal-kuntratt ta' lokazzjoni de quo u sahansitra r-rikorrenti qabad u biddel is-serratura tal-fond mertu tal-ftehim u b'hekk l-intimat ma setax jidhol fil-fond mikri minnu u dan nonostante li kellu diversi affarijiet proprjeta' tieghu fil-fond imsemmi;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-intimat jaqbel li kien hemm skrittura ta' lokazzjoni bejn il-partijiet datata 26 ta' Frar, 2010 u li permezz taghha l-intimat kera hantu jismu 'Taiwan Chinese Restaurant', Triq il-Halel, Bugibba, proprjeta' tar-rikorrent liema lokazzjoni kellha tibda' fil-hmistax (15) ta' Marzu, 2010 skont il-klawsola numru tnejn (2) tal-istess kuntratt u dana versu l-kera ta' €40.76 kull jum pagabbli kull xahar bil-quddiem;

5. Illi l-intimat hallas l-ammont ta' Euro 500 ghal perjodu li huwa ghamel fil-fond imsemmi u cioe' sa l-ahhar ta' Marzu, 2010 u ghalhekk se mai t-talba tar-rikorrenti hija wahda ezorbitanti tenendo kont dana l-hlas li effetwa l-intimat u z-zmien li huwa ghamel fil-fond in kwistjoni;

6. Salv difizi ulterjuri hekk kif permessi mill-ligi.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti huma sidien ta' fond kummercjali senjatament restaurant li huma krew lill-intimat u li qed jallegaw li hu moruz fil-hlas tal-kera tal-istess. Ir-rikorrenti ghalhekk qed jadixxu lil dan il-Bord biex jordna lill-intimat ihallas l-kera dovuta u jordna l-izgumbrament tieghu. Din il-kawza kienet intavolata taht id-dispost tal-provvedimenti specjali, l-artikolu 16A tal-Kap 69 fejn r-rikorrenti talab sentenza bid-dispensa ta' smiegh, izda it-talba ghal din il-procedura llum ma tistghax tintlaqa' stante li l-intimat ottjena b'success d-dritt li jikkontesta l-kawza. Dwar it-talba ghall-izgombru, dan il-Bord ukoll mhux ser jilqa' l-istess stante li l-partijiet ddikjaraw illi fil-mori tal-kawza l-intimat rritorna c-cavetta u zgombra mill-fond. Ghalhekk dak li jibqa' kontestat huwa l-ammont ta' kera domandat mir-rikorrenti;

Isegwi ghalhekk li jkun deciz dan il-kapitolu billi ssir referenza ghar-risposta tal-intimat li tghid illi huwa ma jistghax ikun tenut responsabbli ghan-nuqqas ta' hlas ta' kera meta kien l-istess sid li naqas mill-obbligi kontrattwali tieghu b'mod li impedixxa lill-kerrej milli jidhol fil-fond billi b'mod arbitrarju biddel is-serratura tal-fond *de quo*. L-intimat jghid ukoll illi huwa hallas €500 ghaz-zmien li ghamel fil-fond u ghalhekk it-talba tar-rikorrenti hija wahda ezorbitanti. Issa, l-obbligi tal-partijiet huma ben definiti fil-kuntratt ta' lokazzjoni esebit in atti. Il-lokazzjoni in mertu kienet kostitwita permezz ta' skrittura tas-26 ta' Frar 2010

ghal perjodu ta' 10 snin mill-15 ta' Marzu, 2010 bil-korrispettiv ta' €40.76 kera ghal kull jum li tithallas kull xahar bil-quddiem bl-ewwel pagament dovut fl-imsemmija data tal-15 ta' Marzu, 2010;

Ir-rikorrenti xehed illi l-intimat ghandu jaghtih ammont rapprezentanti xahrejn kera fis-somma ta' €2,040 wara li naqqas l-ammont ta' €500 moghtija mill-intimat biex jissalda xi pendenzi. Minkejja dan, ir-rikorrenti jikkonferma illi l-intimat ghamel zmien xahar gewwa l-fond u wara dan biddillu s-serratura. Qabel biddel is-serratura jew katnazz huwa kien gia ta lill-intimat xahar zmien biex jirregola ruhu u kien wara li skada dan ix-xahar li ghadda biex jibdel is-serratura;

L-intimat xehed illi qabel bdew in-negozjati ghal-kiri tal-fond kien hallas €500 lir-rikorrenti bhala depozitu u meta ffirma l-kuntratt ta' kera kien hallas €500 ohra. Jghid ukoll illi huwa ghamel anqas minn xahar jokkupa l-fond u dan ghaliex ma setghax isib chef ghar-restaurant tieghu. Huwa kien informa lir-rikorrenti illi ma kienx fi hsiebu jiggestixxi aktar dan ir-restaurant izda s-sid avzah li biex jaghmel hekk kellu jhallas ammont rapprezentanti d-doppju kera ta' ghaxar snin inkella jinforma lill-pulizija. L-intimat itenni illi kullma ghandu jaghti lir-rikorrenti huwa l-ammont ta' €500 rapprezentanti nofs ta' xahar kera ghaliex huwa hareg minn hemm fis-27 ta' Marzu 2010 li jfisser li ghamel madwar 26 jum fil-fond minn meta ffirma l-kuntratt. In kontro ezami, l-intimat jghid li dahal fil-fond fl-istess data li fiha kien iffirmat il-kuntratt, jigifieri fis-26 ta' Frar 2010. Huwa jghid li r-rikorrenti kien weghdu li jirrilaxxjalu ricevuta wara li jhallas it-tieni ammont ta' €500 izda tajjeb li jkun senjalat illi l-intimat gia kien iddikjara li kien hallas zewg ammonti ta' €500.

Id-deposizzjoni tal-intimat hija xi ftit konfuza ghaliex l-kuntratt mertu tal-kawza jistipula illi l-kirja tibda tiddekorri mill-15 ta' Marzu 2010 u l-kera hija pagabbli bil-quddiem minn dakinhar. Ghalhekk huwa pjuttost difficli jitwemmen meta jghid li hallas b'kollox €1000 depozitu meta dawn la huma senjalati fil-kuntratt u anqas biss kienu dovuti la darba l-kera tibda tiddekorri mill-15 ta' Marzu. Hawnhekk

huwa rilevanti dak li qal ir-rikorrenti illi huwa dahal fi ftehim gdid mal-intimat wara li hallas €500 ta’ pendenzi ohra, tant illi l-kuntratt esebit mill-intimat datat 11 ta’ Settebmru 2008 jispjega r-raguni ghaliex kien jinsab jokkupa l-fond qabel u fid-data tal-kuntratt mertu tal-kawza li jigu qabel id-data li fiha kellha tibda l-kirja, jigifieri l-15 ta’ Marzu 2010;

Illi ghalhekk l-kwistjoni odjerna tippernja fuq il-kredibilita’ tal-partijiet. Issa r-rikkorenti mhux qed jitlob hlas tal-kera sal-gurnata tal-izgombru izda ammont rapprezentanti xahrejn kera stante li, kif jallega, l-intimat qatt ma hallas kera mill-ewwel gurnata li okkupa l-fond. Il-verzjoni tal-intimat xejn ma hi attendibbli l-aktar meta jghid li r-rikorrenti avzah illi jehtieglu jhallas d-dopju ta’ ghaxar snin kera meta l-kuntratt anqas biss jistipula dan il-penali. Ukoll dan lanqas huwa koncepibbli ghaliex l-intimat, skond l-allegazzjoni tieghu stess, kien sokkombenti ghall-azzjoni unilaterali tar-rikorrenti b’mod illi kien ir-rikorrenti li kiser l-obbligi tieghu u mhux bil-kontra. Jidher ghalhekk illi l-€500 jew zewg ammonti ta’ dak il-valur thallsu mill-intimat fuq pendenzi precedenti l-kuntratt odjern;

Ghal dawn il-motivi l-Bord, filwaqt illi jastjeni milli jiehu konjizzjoni l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba, jilqa’ r-raba talba u jikkundanna lill-intimat ihallas s-somma ta’ €2,400 rapprezentanti zewg skadenzi ta’ kera ta’ xahar bil-quddiem, bl-imghax skond il-ligi;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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