



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
FRANCESCO DEPASQUALE**

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2013

Rikors Numru. 80/2010/1

**Maria Dolores Bacic (ID 734855M), Samuel sive
Sammy Cauchi (ID 721043M) u Patricia Debrincat (ID
236160M) f'isimha u f'isem ohtha l-imsiefra Hilda
Streitz (passaport Malti Nru 553262M)
Vs**

Reno Store Co. Limited (C18466)

Seduta mizmuma illum il-Hamis 27 ta' Gunju 2013

Il-Bord;

Ra r-rikors ipprezentat mir-rikorrenti fit-18 ta' Lulju 2010 fejn huma stqarrew li huma proprjetarji tal-fondi 36, Triq Guze' Pace Hamrun u 96/98 Triq Guze Pace Hamrun, liema zewg fondi gew mikrija lis-socjeta intimata minn missier ir-rikorrenti, illum mejjet, permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 15 ta' Mejju 1995, u dan ghal skopijiet strettament kummercjali.

Huwa stqarrew illi din il-lokazzjoni inghatat "*Ghal perjodu ta' hmistax-il sena dekorribbli mil-lum stess*", liema

perjodu lokatizju pattwit kellu kwindi jaghlaq fl-14 ta' Mejju 2010, u ghalhekk fl-ewwel ta' Jannar 2010 din il-lokazzjoni kienet ghadha fil-perjodu originali taghha.

Illi essendo lokazzjoni illi tinkwadra ruhha fil-parametri tal-artikolu 1231I tal-Kap 16, stante illi (a) bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995, (b) saret ghal zmien determinat ta' 15-il sena, li fl-ewwel ta' Jannar 2010 kien ghadu ghaddej il-perjodu originali u 4) ma kienetx giet imgedda bil-ligi, din kellha tkompli biss ghall-perjodu determinat fil-kuntratt.

Illi la darba l-perjodu miftiehem ghalaq fl-14 ta' Mejju 2010, il-lokazzjoni giet itterminata dakinhar u kwindi entambi l-proprjetajiet ghandhom jigu ritornati lir-rikorrent. Madanakollu, ghalkemm debitament avzata b'dan, u mitluba sabiex trodd lura l-proprjetajiet de quo, s-socjeta intimata baqghet inadempjenti u ghadha sallum fil-pussess taghhom abbusivament.

Illi fil-fehma tar-rikorrenti, s-socjeta' intimata m'ghandhiex eccezzjonijiet x'taghti u jezistu l-elementi kollha preskritti bid-disposizzjonijiet tal-artikolu 16A tal-Kap 69 sabiex it-talbiet tal-esponenti jigu decizi bid-dispensa tas-smiegh; Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premissi, u prevja kull dikjarazzjoni illi dan il-Bord jidhirli xieraq, l-r-rikorrenti talbet umilment lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara l-lokazzjoni tal-fondi 36 Triq Guze Pace Hamru, u 96/98 Triq Guza Pace Hamrun favur iss- ocjeta' intimata bhala maghluqa;
 2. Jordna lis-socjeta' intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju ffissat minn dan il-Bord, jizgombra mill-imsemmija zewg fondi 36, Triq Guze Pace Hamrun u 96/98 Triq Guze Pace Hamrun u jirritorna l-pussess battal taghhom lill-esponenti;
 3. Jiddeciedi dan ir-rikors bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69;
- Bl-ispejjes kontra s-socjeta' intimata, b'riseva ghad-danni kollha subiti u li ghad jistghu isofru l-esponenti minhabba l-agir abusiv tas-socjeta' intimata.

Ra illi fis seduta tat-13 ta' Ottubru 2010, dana il-Bord, diversament ippresjedut, laqa' t-talba tar-rikorrenti u awtorizzahom illi jirriprendu pussess tal-fondi qe quo fi zmien xahar.

Ra illi fl-20 ta' Ottubru 2010 s-socjeta intimata intavolat rikors tal-Appell, liema appell intlaqa fis-7 ta' April 2011 meta dik il-Qorti għaddiet għal konkluzjonijiet segwenti:-

“... tilqa' l- aggravji l-ohra kontenuti fir-rikors tal-appell tas-socjeta' rikorrenti datat 20 ta' Ottubru 2010, b'dan li:-

b) Thassar u tirrevoka d-digriet moghti mill-Bord tal-Kera tat-13 ta' Ottubru 2010 fejn dan ordna l-isfilz tan-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` appellanti u konsegwentement tammetti l-istess in atti;

(c) Thassar u tirrevoka dak il-kap tas-sentenza fejn il-Bord iddecieda li s-socjeta` appellanti ma kellhiex eccezzjonijiet x'taghti in kontrotrattazzjoni għat-talbiet tal-appellati;

(d) Thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Bord indikata fejn din akkoljiet it-talbiet rikorrenti u pprefegiet terminu sabiex l-istess socjeta` tizgombra mill-istess fond indikat u konsegwenti għal dak hawn deciz tirrimanda l-atti ta' dan il-process lura lill-Bord li Jirregola l-Kera biex il-kawza tigi trattata u deciza skond il-proceduri normali u ordinarji previsti mill-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69), b'dan li tiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet li trid tivvanta s-socjeta` intimata u tiddeciedi l-kaz fil-mertu, kollox fil-kuntest ta' dak li jirrizulta fl-atti in kwantu konformi ma' dak hawn deciz.

Bl-ispejjez ta' dan l-appell a karigu tal-appellati.”

Ra illi fl-4 ta' Novembru is-socjeta intimata ipprezentat Nota ta' Sottomissjonijiet fit-terminu ta' l-artikolu 16A (5) a) tal-Kap 69.

Ra illi fit-12 ta' Jannar 2012, il-Bord kif ppresjedut dak iz-zmien irrekuza ruhu u l-kawza giet assenjata quddiem dana il-Bord kif kompost.

Ra illi fid-29 ta' Frar 2012, il-Bord laqa' t-talba tas-socjeta intimata illi biha talab li n-nota ta' sottomissjonijiet minnu pprezentata quddiem il-Bord kif kompost precedentement u eventwalment sfilzata tigi ri-integrata fil-proceduri odjerni.

Ra illi fl-istess seduta tad-29 ta' Frar 2012, ir-rikorrenti iddikjaraw illi l-meritu huwa purament ta' interpretazzjoni legali u jistrieħu fuq il-provi li ġia pprezentaw u ma kellhomx aktar provi, u għalhekk il-kawza giet differita għal-provi intimati.

Ra illi fis-26 ta' April 2012, is-socjeta konvenuta ma ressqet ebda provi u, filwaqt li strahet fuq dak li kien

hemm u fuq is-sottomissjonijiet taghha, l-konsulent legali taghha ittratta l-kawza verbalment, wara liema trattazzjoni, anke da parte tal-konsulent legali tar-rikorrenti, il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Il-Bord ra id-dokumentazzjoni ipprezentata mir-rikorrenti in sostenn tal-kawza taghhom, liema dokumentazzjoni kienet tinkludi ftehim iffirmit bejn il-partijiet fil-15 ta' Mejju 1995 kif ukoll erbgha ittri skambjati bejn il-konsulenti legali tal-partijiet illi taghmel cara x'inhija l-kwistjoni pendenti dak inhar u li attwalment hija pendenti quddiem dana il-Bord illum ghal decizjoni - li l-kuntratt kien wiehed ghal zmien indeterminat u l-iskrittura hija regolata bl-Artikolu 1531D (3) u 1531I tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Bord ra ukoll is-sottomissjonijiet tas-socjeta intimata, kemm dawk ipprezentati fis 6 ta' Awissu 2010, sussegwentement sfilzati u eventwalment re-integrati minn dana il-Bord fid- 29 ta' Frar 2012, kif ukoll dawk ipprezentati fl-4 ta' Novembru 2011, wara is-sentenza tal-Qorti tal-Appell, liema sottomissjonijiet jirriflettu dik il-korrispondenza li gia kienu skambjaw il-partijiet u li ghalhekk ghandha titqies bhala il-linja ta' difiza, ossija eccezzjonijiet, illi s-socjeta itnimata ghandha fil-konfront tar-rikorrenti fil-kawza odjerna.

Ikkunsidrat

Illi mhuwiex kkontestat illi l-kirja moghtija mir-rikorrenti lis-socjeta intimata kienet wahda ta' natura kummercjali, u ghalhekk japplikaw l-Artikolu 1531D u 1531I tal-Kap 16 li gew introdotti permezz ta' Att Nru X tal-2009.

Ikun opportun, ghalhekk, illi wiehed jezamina dawna z-zewg artikoli u, ghal dan il-ghan, wiehed irid jibda bl-Artikolu 1531I li tiddefinixxi inkwilin u dina tipprovdi li:-

Fil-każ ta' fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u jekk mhux separat jew separata legalment kif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunu jiġu minnu mid-demmi jew biż- żwieġ sal-grad ta' kuġini inklussivament:

Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat. Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 tkun mogħtija għal żmien determinat u fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali di fermo jew di rispetto u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, allura f'dak il-każ għandhom japplikaw dak il-perjodu jew perjodi determinati fil-kuntratt. Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008.

Fejn imbgħad jirrigwarda l-hlasijiet dovuti għal kera fil-fondi kummerċjali, wiehed għandu jirreferei għal Artikolu 1531D illi tipprovdi dan li gej:-

(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor mil'huq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010, jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.

(2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed b'ħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprietà kif jista' jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:

Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjeda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjeda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra ufficjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit.

Fl-argumentazzjoni tagħha, s-socjeta intimata sahqet illi, la darba il-kuntratt kien sar qabel l-1 ta' Gunju 1995 u li kien jibqa jggedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni ta' l-inkwilin, allura għandu jigi meqjus daqs li kieku kien kuntratt għal żmien indeterminat u jintemm wara li jidekorru l-ghoxrin sena mill-1 ta' Gunju 2008.

Ikkunsidrat

Sabiex il-Bord ikun jista jikkundra tali sottomissjoni, ikun opportuni illi jagħti harsa tajba lejn il-ftehim magħmul bejn il-partijiet fil-15 ta' Mejju 1995.

Il-ftehim jipprovdi, fl-artikolu 2, illi l-kirja hija "*Għall perijodu ta' hmistax il-sena dekoribbli millum stess*". F'dana l-istadju, ma hemm ebda indikazzjoni jew referenza għal tigidid awtomatiku.

Fl-artikolu Nru 3 tal-istess ftehim, wara illi l-ftehim jitkellem dwar il-kirja dovuta u l-effetti f'kaz illi ma jkunx hemm pagament skond il-ftehim, tkompli tghid is-segwenti: "*Inoltre il-partijiet jaqblu illi l-Kumpannija, wara hmistax-il sena, tkun tista tittrasferixxi l-ishma kollha jew parti minnhom lill-persuni mhux membri tal-familja b'dan illi l-kera tirdoppja*".

Illi jidher li s-socjeta intimata qieghda tinsisti li l-fatt li hija, wara hmistax-il sena, kellha dritt illi tittrasferixxi l-ishma tagħha lil terzi bil-kundizzjoni illi l-kera tirdoppja ifisser illi l-kuntratt kellu jigi mgedded awtomatikament.

Illi, f'dana l-istadju, peress illi dina tinvolti interpretazzjoni tal-kliem uzati mill-partijiet waqt li qed jikkonkludi l-ftehim, il-Bord ser ikollu jirrikorri għal dak li tipprovdi il-Kodici Civili fejn tidhol interpretazzjoni tal-kuntratti.

L-Artikolu 1002 jipprovdi illi

Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.

L-Artikolu 1009, imbagħad, jipprovdi illi

Fid-dubju, il-konvenzjoni tigi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni.

Illi, jirrizulta car mill-ftehim, li l-kuntratt kellu jkun għal hmistax-il sena, u dana huwa car u ma hemmx lok għal interpretazzjoni tiegħu.

Illi, minn naha l-oħra, hemm dubju dwar x'riedu jgħidu biha l-partijiet meta qalu illi s-socjeta intimata setgħet tittrasferixxi s-shares tagħha wara hmistax-il sena b'dan illi l-kera tirdoppja.

Filwaqt illi imkien fil-ftehim ma hemm indikat li wara hmistax il-sena, il-kera tergħa tiggedded u/jew tirdoppja, jidher illi s-socjeta intimata ottjeniet obbligazzjoni favur tagħha fis-sens illi tingħata l-fakolta' li tittrasferixxi l-ishma tagħha jew parti minnhom, f'liema kaz il-kirja tirdoppja.

Illi għandu jigi rilevat illi quddiem dana il-Bord ma ngiebu ebda provi li juru li attwalment kien hemm xi tip ta' trasferiment ta' ishma, totali jew parzjali, kif qiegħda tikkontempla dik l-artikolu, u għalhekk certament dak hemm stipulat qatt ma avverra ruhu.

Illi, apparti minn hekk, huwa fatt li hemm dubju kbir hafna dwar x'riedu jfisru biha l-partijiet tali stipulazzjoni, liema dubju għandu jmur a favur tar-rikorrenti, li kienu intrabtu b'tali obbligazzjoni u kontra s-socjeta intimata illi kienet ser tibbenefika minn tali obbligazzjoni.

Illi għalhekk, il-Bord jikkonkludi li l-kuntratt lokatizju iffirmit bejn il-partijiet fil-15 ta' Mejju 1995 kien unikament għal perjodu ta' hmistax-il sena u ma kienx rinnovabbli awtomatikament, bir-risultat illi għandu jigi dikjarat bħala kuntratt ta' kiri li jstipula zmien determinat u għalhekk ma tapplikax il-proviso kkontemplata fl-Artikolu 1531I tal-Kap 16.

Konkluzjoni

Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti kif magħmulha mir-rikors promotur u jawtorizzahom jirriprendu l-fondi de quo fi zmien tlett (3) xhur mill-lum, f'liema periodu s-socjeta initmata għandha tizgombra l-fond u jhallih vakanti għal libera ripreza tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----