QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D.

Seduta ta’ nhar it-Tlieta, 24 ta’ April 2001.

Numru 6

Rikors numru 130B/99 JC

Doris Attard mart il-mejjet Michael Attard, Michael Attard u John Attard

vs

Joseph Chetcuti u Paolo Chetcuti

Il-Qorti;

Din hi sentenza fuq appell interpost mill-intimati Joseph Chetcuti u Paolo Chetcuti kontra s-sentenza preliminari moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-12 ta’ Gunju 2000 fil-kawza bin-numru ta’ riferenza u ismijiet premessi liema sentenza taqra kif gej :-

“Il-Bord,

Ra r-rikors li jghdi:

Illi l-esponenti jikru lill-intimati l-fond, ossija hanut kif definit fl-artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola Tigdid ta' Kiri ta' Bini (Kap 69) u b'mod partikolari garaxx, Chiko's Auto Dealer,

Valletta Road, Paola u dana versu l-kera ta' mija u tmenin lira Maltin (Lm180) fis-sena pagabbli bil-quddiem kull 18 ta' Settembru;

Illi l-kirja korrenti taghlaq fis-17 ta' Settembru 2000;

Illi l-intimati naqsu puntwalment milli jhallsu diversi skadenzi ta' kera tal-fond de quo u dana anke' wara li l-intimati gew mitluba jhallsu l-kera hekk dovuta u dana skond l-artikolu 9(a)(i) tal-Ordinanza li Tirregola Tigdid tal-Kiri ta' Bini;

Illi l-fond de quo kien inkera sabiex jintuza mill-intimati bhala Auto Dealer u fil-fatt ghal diversi snin l-intimati uzaw l-istess fond bhala Auto Dealer izda issa ghamel snin ma jinfetah u jintuza ghal dan l-iskop u ghalhekk l-intimati bidlu d-destinazzjoni tal-istess;

Illi l-intimati abbandunaw l-fond de quo u naqsu milli jezegwixxu l-manutensjoni interna u esterna tal-istess fond kif obligaw ruhom permezz ta' skrittura privata datata 5 ta' Settembru 1975 b'liema agir l-intimati kkagunaw hsara konsiderevoli fl-istess fond;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex ghar-ragunijiet fuq premessi tawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond Chiko's Auto Dealer, Valletta Road, Paola u ghal dan il-ghan tipprefiggi lill-intimati zmien qasir u perentorju biex jizgombraw mill-istess;

Ra r-risposta ta' l-intimat Joseph Chetcuti u dik ta' l-intimat Paolo Chetcuti li fost eccezzjonijiet ohra eccepew illi

> "in kwantu ghall-allegazzjoni illi l-intimati naqsu illi jezegwixxu l-manutensjoni interna u esterna a tenur ta' l-iskrittura msemmija fir-rikors promotur, l-esponent jecepixxi l-inkompetenza ta' dan il-Bord 'rationae materiae'.

Ikkonsidra,

1. Illi wahda mill-kawzali li jsemmu r-rikorrenti fir-rikors hija;

> "l-intimati abbandunaw il-fond de quo u naqsu milli jesegwixxu l-manutensjoni interna u esterna tal-

istess fond kif obbligaw ruhhom permezz ta' skrittura privata datata 5 ta' Settembru 1975 b'liema agir l-intimati kkagunaw hsara konsiderevoli fl-istess fond".

2. Illi l-Bord jifhem li r-rikorrenti qed jghidu li l-intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja billi telqu l-fond, ma zammewhx fi stat tajjeb ta' manutensjoni u bhala rizultat gabu hsara hafna fil-fond. Skond l-imsemmija skrittura l-partijiet ftehmu li;

"l-ispejjez ta' manutensjoni, esterni u interni ghandhom jkunu a karigu ta' l-inkwilin".

3. Illi skond l-art 9 tal-Kap 69 sid jista' jitlob li jiehu lura pussess tal-fond jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel "ikun ghamel hsara hafna fil-fond".

4. Illi fir-rikors quddiem il-Bord ir-rikorrenti semmew il-jum li fih taghlaq ir-rilokazzjoni jigifieri fis-17 ta' Settembru 2000 u r-rikors sar skond skeda tal-Kap 69. Veru illi fir-rikors hemm mizjuda t-talba biex il-Bord jordna l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju, izda fil-kuntest, dan ghandu jiftiehem ghal wara l-gheluq tat-terminu ta' rilokazzjoni allura korrenti. Il-Bord meta jilqa' t-talba ghar-ripreza ta' pussess hi x'inhi r-raguni, dejjem fil-prattika, jaghti z-zmien ghall-izgmbrament "(ara sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell dwar il-kompetenza tal-Bord in re "Galea vs Grech", 7/4/61, Koll. Vol. XLV-1-76, <u>f'kaz identiku</u>).

5. Illi d-dottrina legali dejjem kienet konkordi li l-lokatur ghandu kull jedd li jagixxi kontra l-kerrej fil-kors tal-kirja <u>wkoll</u> biex jekk hemm hsara din tigi msewwija. Jghid Boudry Lacantinerie (Locazione, 1, para 775) - "se il locatore si accorge dei guasti, e questi siano irreparabili, puo' agiro <u>senza attendere lo spirare</u> della locazione. Hekk ukoll il-Laurent (Diritto Civili Vol XXV para 264): "Se il conduttore fa della cosa un uso che reca danno al locatore, questo puo', secondo le circostanze, far sciogliere il contratto". U l-istess jghid ir-Ricci (Diritto Civile, Vol XIII, para 98). Ghalhekk huwa car li jekk il-kerrej ma jinqediex tajjeb mill-haga mikrija s-sid jista', <u>anki waqt il-kirja jmexxi ghall-izgumbrament u ma hemmx htiega li jhalli ghal meta tintemm il-kirja.</u> F'kaz kuntrarju, kif jghid Baudry Lacantinerie "il sistema contrario e' tra i pui iniqui, poiche' obbliga il locatore a differire la sua azione fino ad un momento in cui forse il conduttore e' divenuto insolvibile ...

se il locatore e' tenuto ad attendere la fine della locazione, non potra' mai domandare la risoluzione della convenzione"

Kif qalet il-Qorti Civili Prim'Awla in re 'Vella vs Grech' (20/5/53, Koll. Vol. XXIV-2-570).

"Din il-haga ghandha aktar importanza fis-sistema tal-ligijiet vigenti, meta l-kerrej jista' jevita kwazi kemm irid is-sanzjoni ta' l-inadempjenza tieghu, la darba s-sid, sakemm huwa jhallas il-kera, u f'nuqqas ta' cirkostanzi ohra, ma jistax johorgu mill-post".

(ara ukoll Farrugia vs Murgo, Qorti ta' l-Appell 29/4/96).

6. Illi minn dak li ntqal is-sid jista' jitlob it-tribunal specjali biex jiehu lura l-pussess tal-fond fi tmiem il-kiri kif qed jaghmel f'dan il-kaz, kif jista' jekk irid igieb azzjoni kontra l-kerrej meta l-kirja tkun miexja. Il-Bord ma hu bl-ebda mod qed jidhol fil-mertu. Inghatat eccezzjoni preliminari.

Ghalhekk il-Bord jichad l-eccezzjoni ta' l-intimati u jiddikjara ruhu kompetenti; l-ispejjez jithallsu mill-intimati; ir-rikors jibqa' differit ghall-kontinwazzjoni ghall-14 ta' Lulju 2000."

Mill-istess sentenza, kif inghad, appellaw l-intimati permezz ta' rikors tal-appell prezentat fl-20 ta' Gunju 2000 li fih talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza minnhom appellata u minflok tilqa' l-eccezzjoni tal-inkompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera "ratione materiae" kif moghtija mill-istess intimati bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellati.

Ghall-appell tal-intimati giet prezentata risposta mir-rikorrenti appellati fit-12 ta' Lulju 2000 li fiha taw ir-ragunijiet taghhom ghala, fil-fehma taghha, l-appell jimmerita illi jigi respint bl-ispejjez.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, minn ezami tal-atti processwali, ta' dak li gie deciz mill-ewwel Qorti, tan-natura u tal-eccezzjoni sollevata, u tas-sustanza tal-appell, l-uniku konkluzjoni li tista' tasal ghaliha hija illi dan l-appell huwa bl-iktar mod assolut wiehed frivolu u vessatorju, u minhabba f'hekk ser tigi applikata s-sanzjoni li l-ligi tipprevedi.

Effettivament hu ovvju mir-rikors promotorju tal-gudizzju illi kif sewwa gie spjegat mill-ewwel Qorti n-nuqqas ta' manutenzjoni qed jigi ippostulat mir-rikorrenti llum appellati bhala l-kawza ghala konsegwentement ikkawzaw hsarat ingenti fil-fond lilhom lokat abbazi ta' liema flimkien mal-kawzali l-ohra huma qed jitolbu l-izgumbrament cioe' n-non-rilokazzjoni. Certament hawnhekk non si tratta ta' kawza fejn qeghda tintalab dikjarazzjoni ta' ksur ta' obbligu kontrattwali jew qed issir kawza li hi bbazata fuq ksur ta' obbligu kontrattwali. Il-kawza hija wahda semplici bbazata kif sewwa jispjega l-Bord fuq il-morozita', fuq in-non-uzu, fuq l-abbandun tal-post u fuq hsara konsiderevoli fl-istess fond.

Dak kollu li hemm fir-rikors tal-appell da parti tal-intimati appellanti huwa tentattiv biex tigi spostata l-essenza tal-azzjoni u l-attenzjoni ta' din il-Qorti mill-veri parametru tal-azzjoni meta kellu jkun evidenti illi l-azzjoni mhijiex ibbazata bil-mod kif qed jghidu huma. Dan mhuwiex hlief ezercizzju frivolu u vessatorju kif inghad.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata qed tigi konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti li qed jigu kundannati li jhallsuhom doppjament minhabba li l-appell taghhom qed jigi dikjarat frivolu u vessatorju.

Dep/Reg

mg