BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Herman von Brockdorff

(KI 231465M) u martu Lidia von Brockdorff (KI 133972M) ghal kull interess li jista' jkollha

Vs

Giuseppe Giurdanella (KI Taljana numru AU4624958) u Bunyarad Nakornkit (KI Taljana numru AU4624976)

Rikors Guramentat Numru: 64/16

Illum 9 ta' Frar 2017

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat ta' Herman von Brockdorff u Lidia von Brockdorff

1. Illi huwa kera ghal sentejn lill-intimat Giuseppe Giurdanella l-Workshop u fond sovrastanti li jgibu l-indrizz 'Highfields', Triq il-Ghajn, Mriehel versu kera ta' elf Ewro (€1,000.00) fix-xahar pagabbli bil-quddiem, u hlas tal-kontijiet kollha tad-dawl u ilma kull xahar, u dan skond kuntratt miktub datat 5 ta' Dicembru 2015 (Dokument A hawn anness).

2. Illi huwa ghandu infomazzjoni li l-intimat dahhal lill-intimata Bunyarad Nakornkit l-uzu jew okkupazzjoni tal-fond mikri.

3. Illi l-intimat kwazi dejjem ikun tard fil-hlasijiet tal-kera, u hallas biss sal-pagament li kien dovut jithallas fl-1 ta' Marzu 2016, u huwa moruz fil-hlasijiet dovuti mill-1 t' April 2016 'il quddiem, bi ksur tat-termini maqbula fil-kuntratt imsemmi.

4. Illi L-intimat huwa tenut iħallas ukoll il-kontijiet tad-dawl u ilma, izda huwa moruz anke f'dawn il-halsijiet, huwa kkalkolat li hemm pendenti madwar €800.00.

5. Illi fi Frar 2016 l-intimat kien diga' waqa' lura fil-hlasijiet tal-kera, izda imbaghad hallas sal-pagament dovut fl-1 ta' Marzu 2016, u ma hallas xejn izjed, anqas wara li gie l-intimat jaghmel dan (ara dokument B anness).

6. Illi sa fejn jaf ir-rikorrent, l-intimat m'ghandu ebda raguni valida fl-ligi ghan-nuqqas ta' hlas dovut u-anqas ghandu difiza z'jaghti kontra t-talbiet tieghu , u ghalhekk huwa qed jirrikori ghal din il-procedura sommarja ghal biex tinghata decizajoni fl-ewwel smiegh ta' dan il-kaz jekk l-intimat ma jidhirx jew ma jgibx difiza tajba biex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti.

7. Illi huwa jaf b'dawn il-fatti personalment.

Talbiet

Jesponu bir-rispett:

1. Illi l-attur Herman von Brockdorff kera ghal sentejn lill-intimat Giuseppe Giurdanella l-workshop u fond sovrastanti li jgibu l-indirizz 'Highfields', Triq il-Ghajn, Mriehel versu kera ta' elf Euro (€1,000.00) fix-xahar pagabbli bil-quddiem, u hlas taL-kontijiet kollha tad-dawl u ilma kull xahar, u dan skond kuntratt miktub datat 5 ta' Dicembru 2015 (Dokument A hawn aness).

2. Illi l-intimat hallas biss sal-pagament li kien dovut jithallas fl-1 ta' Marzu 2016 u huwa moruz fil-hlasijiet dovuti mill-1 ta' April 2016 'il quddiem, bi ksur tat-termini maqbuda fil-kuntratt imsemmi.

3. Illi l-intimat huwa tenut ihallas ukoll il-kontijiet tad-dawl u ilma, izda huwa moruz anke f'dan il-hlasijiet.

Ghaldaqstant r-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

(1) Jiddikjara u jiddeciedi li r-rikorrenti ghandhom jiehdu lura l-pussess tal-workshop u fond sovrastanti li jgibu l-indirizz 'Highfields', Triq il-Ghajn, Mriehel minhabba morosita fil-hlas ta' kera u kontijiet tad-dawl u ilma.

(2) Tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jivvakaw il-fond mikri, jizgumbraw u johorgu minnu, u jirritornaw kull cwievet relattivi lir-rikorrenti.
(3) Tordna lill-intimat ihallas l-arretrati ta' kera dovuti fl-1 ta' April 2016, fl-1 ta' Mejju 2016, u fl-1 ta' Gunju 2016, kif ukoll kull kera ulterjuri jew kumpens ghall-okkupazzjoni ta' €1,000 ghall skadenza ta' kull l-ewwel tax-xahar sa ma rikorrenti jinghataw il-pusses effettiv tal-fond mikri.
(4) Tordna lill-intimat ihallas ir-rikorrenti l-kontijiet u spejjez kollha relatati mal-kontijiet mas-servizzi tad-dawl u ilma.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra legali kontra l-istess intimati datata 16 ta' Mejju 2016, u bl-interessi skont il-ligi, kontra l-intimati li minn issa huma ingunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati li permezz taghha eccepew:

(1) Illi preliminarjament, l-intimata Bunyarad Nakornkit m'ghandha l-ebda relazzjoni guridika mar-rikorrenti u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

(2) Illi fil-mertu, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti u dawk sussegwenti, it-talba attrici permezz ta' liema qed jintalab li r-rikorrenti jiehdu lura l-pussess tal-fond lokat ma tista' qatt tintlaqa' stante li mhix preceduta minn talba ghal dikjarazzjoni li l-kirja giet mahlula, mitmuma jew terminata.

(3) Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, il-procedura odjerna hija intempestiva stante illi r-rikorrent ma taw l-ebda avviz kif trid il-ligi.

(4) Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti l-ftehim ta' lokazzjoni ma jistax jigi terminat minhabba l-allegata morozita' fil-kera u/jew allegata morozita' fil-hlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma stante li ma ntbaghat l-ebda att gudizzjarju sabiex l-atturi jgharrfu lill-parti l-ohra bil-hsieb taghhom li jinqdew b'dak il-ftehim ai termini tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

(5) Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi ppruvat waqt is-smigh u t-trattazzjoni tal-kawza.

(6) Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-Ligi.

Sema' x-xhieda.

Sema' t-trattazzjoni finali.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Ir-rikorrenti krew il-workshop u fond sovrastanti mertu tal-proceduri odjerni lill-intimat Giuseppe Giurdanella permezz ta' skrittura datata 5 ta' Dicembru 2015 versu l-kera ta' €1,000 fix-xahar pagabbli bil-quddiem u dan ghal perjodu ta' sentejn. L-intimat obbliga ruhu wkoll li jhallas il-kontijiet tad-dawl u ilma kull xahar.

Ir-rikorrenti xehed li l-intimat Giuseppe Giurdanella kien ikun spiss tard fil-hlas tal-kera dovuta izda huwa kien jiehu pacenzja bih u kien jaccetta l-kera anki jekk l-inkwilin kien ikun tardive f'tali hlas u xehed ukoll li l-intimat ma hallas l-ebda kont tad-dawl u ilma kemm ilu inkwilin.

Illi fl-4 ta' Frar 2016 ir-rikorrenti baghtu ittra ufficjali[1] lill-intimati li permezz taghha talbuhom il-kirjiet u kontijiet tas-servizzi dovuti ghax-xhur ta' Jannnar u Frar 2016 u inghata wkoll il-congedo. Tali ittra ufficjali giet debitament notifikata.

Hekk kif izda xehed ir-rikorrenti in kontro-ezami proprju dakinhar li giet intavolata l-ittra ufficjali w allura meta l-intimat lanqas kienu ghadhom gew notifikati biha, l-intimat Giuseppe Giurdanella mar ihallas il-kera dovuta u r-rikorrent accetta tali hlas minghajr ebda rizervi. Ir-rikorrenti ppremetta li l-intimat hallas biss sal-pagament li kien dovut jithallas fl-1 ta' Marzu 2016. Mill-bqija r-rikorrenti jixhed li l-intimat ma hallasx aktar il-kera u wisq anqas il-kontijiet tad-dawl u ilma.

Mill-atti jirrizulta li fis-16 ta' Mejju 2016 ir-rikorrenti baghtu ittra legali lill-intimati fejn talbuhom il-hlas ghal kirjiet tax-xhur ta' April u Mejju kif ukoll il-kontijiet tad-dawl u ilma u l-intimati inghataw zmien tlett ijiem biex ihallsu u fin-nuqqas kienet se tittiehed azzjoni legali biex jitkeccew. M'hemmx prova in atti li tali ittra giet notifikata lill-intimati.

---
[1] a fol 36 tal-process

Fis-27 ta' Gunju 2016 giet prezentata l-kawza odjerna fejn ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jiddikjara li r-rikorrenti ghandhom jirriprendu l-pussess tal-fond inkwistjoni minhabba morozita' fil-hlas ta' kera u kontijiet tad-dawl u ilma.

L-intimati fir-risposta taghhom fost id-diversi eccezzjonijiet eccepew l-intempestivita' tal-azzjoni odjerna u kif ukoll sostnew li l-ftehim ta' lokazzjoni ma jistax jigi terminat minhabba l-allegata morozita' fil-kera u/jew allegata morozita' fil-hlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma stante li ntbaghat l-ebda att gudizzjarju sabiex l-atturi jgharrfu lill-parti l-ohra bil-hsieb taghhom li jinqdew b'dak il-ftehim ai termini tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan abbazi tal-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta hekk kif spjegat waqt it-trattazzjoni. Dawn huma it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet li fil-fehma tal-Bord huma relatati ma' xulxin.

Il-Bord iqis li qabel kull eccezzjoni ohra jehtieg li l-ewwel eccezzjonijiet li jridu jigu trattati huma proprju dawn l-eccezzjonijiet appena msemmija.

Sabiex tigi deciza din il-kwistjoni referenza ssir mill-ewwel ghall-klawsola numru sitta fl-iskrittura tal-kirja li hija intitolata 'Termination by the lessors', li fis-sub-artikolu a(1) testwalment gie miftiehem:

"a. Apart from and in addition to the cases contemplated by law or in this agreement, the lessor shall have the right to terminate the present lease where:

(1) If the lessees fail to pay arrears of one payment, the lessor will have the right to terminate this agreement".

Id-difensur tal-intimati ssottometta li l-interpretazzjoni t-tajba ta' tali klawsola hija li ghandu jsib l-applikazzjoni tieghu l-artikolu 1570 tal-Kodici Civili u kwindi s-sid kellu jinterpella bilfors lill-inkwilin permezz ta' ittra ufficjali li permezz taghha javzah li ried jinqeda bil-ftehim.

L-artikolu 1570 tal-Kodici Civili jipprovdi:

***"1570.** Il-kiri jista' ukoll jinhall, ghad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni rizoluttiva, jekk wahda mill-partijiet ma tezegwix l-obbligazzjoni taghha; u, f 'kull kaz bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet ezegwita tista' taghzel jew li ggieghel lill-*

parti l-oħra ghall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-hall tal-kuntratt flimkien mal-hlas tad-danni ghan nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:

Izda, fil-kaz ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummercjali fil-kaz ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-hall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra ufficjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviz, naqas milli jhallas dik il-kera fi zmien ħmistax-il jum minn notifika. jew jekk il-haga tinqered."

Fis-sentenza fl-ismijiet **Francis Abela et vs Karl Bonello noe**[2] gie ritenut:

"9. Il-pern tal-kwestjoni huwa jekk dak li hemm imnizzel u miftiehem fil-kuntratt bejn il-kontendenti kienx effettivament jammonta ghal patt kommissarju espress (kif isostnu l-appellanti) jew kienx patt kommissarju tacitu. Id-differenza bejn dawn it-tnejn m'hijiex biss fil-forma imma tista' taffettwa anke l-konsegwenzi legali li jiskaturixxu fejn tirrizulta vjolazzjoni jew inadempjenza kontrattwali. Fil-kaz ta' kundizzjoni rizoluttiva espressa, il-Qorti ma taghtix zmien lill-parti inadempjenti biex tispurga n-nuqqas taghha. Fejn invece il-kundizzjoni rizoluttiva m'hijiex espressa imma wahda tacita f'dan il-kaz il-kuntratt ma jinhallx ipso jure. Oltre dan imbaghad hemm ukoll disposizzjonijiet ohrajn fil-Kap 16. – ara artikolu 1569 u 1570 – li jirreferu proprju ghall-modi kif kuntratt ta' kiri jista' jinhall. Fil-fatt, skond l-atturi appellanti l-klawsola 10 surreferita tinkwadra ruhha taht l-artiklu 1067 tal-Kap. 16, filwaqt li l-appellati jindikaw l-artiklu 1570 bhala dak applikabbli, u bl-ewwel Qorti tiddeciedi li dak applikabbli kellu jkun la wiehed u lanqas l-iehor imma l-artiklu 1068 tal-Kap. 16.

10. Tenut kont tas-suespost jidher evidenti li r-rizoluzzjoni tal-vertenza toffri spunti ta' diffikulta' proprju minhabba l-fatt li d-dicitura adoperata fl-imsemmija klaswola numru 10[3] *tieqaf milli tesprimi bic-car x'kienetezattament l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti. Fi kliem iehor jista' tabilhaqq jinghad li din il-klawsola kienet tammonta ghall-kondizzjoni rizoluttiva espressa fejn il-hall tal-kuntratt huwa ipso jure? Fl-opera estensiva tieghu (Principi di Diritto Civile, Vol XXV, pp. 309 – 317), l-awtorevoli Laurent kiteb hafna dwar l-estinzjoni tal-kuntratt ta' lokazjoni. Dwar il-kondizzjoni rizoluttiva espressa (ibid para 363) inter alia jghid hekk,*

"Le parti contraenti possono aggiungere al contratto di locazione, come ad ogni contratto, una condizione risoluttiva espressa. D'ordinario la condizione risoluttiva e' stipulata per lo inadempimento degli obbligli contratti dal conduttore. E cio che si chiama il patto commissorio. Questo patto ha l'effetti di una condizione risoluttiva espressa? Vole a dire, il contratto e' risoluto ipso jure? ha giurisprudenza non ha in questa materia la precisione desiderabile (sottolinear tal-Qorti)"

---

[2] Qorti tal-Appell moghtija fil-31 ta' Mejju 2002

[3] Il-klawsola inkwistjoni kienet tipprovdi: *Is-Sid jirrizerva d-dritt illi jerga' jiehu pussess tal-fond u jittermina dan il-ftehim f'kaz illi l-Kerrej jibqa' moruz fil-pagament tal-kera ghall-perijodu ta' xahar mill-gurnata illi l-istess kera tkun dovuta.*

.

11. Din l-ambivalenza tohrog kjarament minn diversi decizjonijiet esteri citati mill-awtur. Hemm posizjoni minnhom li tafferma li

"E' detto in un affitto che in caso d'inadempimento delle condizioni, il locatore potra' domandare la risoluzione dell' affitto. Questo clausola, benche' scritta nell'atto, non forma una condizione espressa"

Din tikkuntrasta ma' ohra fejn gie ritenut li,

"Se il contratto contiene una espressione che implichi che la risoluzione dipende dalla sola volonta' del locatore, allora non vi e' dubbio; le parti hanno inteso escludere l'intervento del giudice"

Pero' fit-tieni kaz, wiehed irid jimxi b'kawtela kbira ghaliex f'kull kaz id-dicitura adoperata trid tigi ezaminata sew ghax din proprju tiddetermina kollox. Di fatti, wara li Laurent jghid li din kienet decizjoni tal-1865 moghtija fil-Belgju jkompli hekk,

"La clausola diceva che il fitto dovrebb' essere pagato al piu' tardi tre mesi dopo lo spirar di ogni anno, sotto pena di decadenza, ed il colono obbligato ad andar via senza contraddire, se al locatore piace. Queste ultime parole non lasciavano verun dubbio; il colono doveva abbandonare, per cio' solo che il locatore volesse, senza contraddire, cioe' senza reclamare in giudizio".

Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti l-import tal-kliem adoperat fil-klawsola 10 surreferita ma jwassalx biex jigi inkwadrat taht id-dispositiv u l-effetti tal-kondizzjoni risoluttiva espressa u f'dan il-kuntest ghalhekk din il-Qorti tikkondividi dak li rriteniet l-ewwel Qorti f'dan ir-rigward."

Minn qari tal-klawsola pattwita fl-iskrittura lokatizja mertu tal-proceduri odjerni m'hemmx dubju li hawn non si tratta ta' kundizzjoni rizoluttiva. Il-partijiet ma ftehmux li hekk kif isehh nuqqas ta' pagament wiehed il-ftehim jigi terminat *ipso jure.* F'dan il-kaz ghalhekk l-artikolu tal-ligi applikabbli huwa dak a tenur tal-artikolu 1570 u mhux l-artikolu 1569 tal-Kodici Civili u konsegwentement is-sid kellu jaghti avviz lill-inkwilin li huwa se jinqeda bil-ftehim u li f'dan il-kaz kien se jittermina l-kirja u dan l-avviz ried isir permezz ta' ittra ufficjali.

Jehtieg issa jigi ezaminat jekk tali ittra ufficjali gietx prezentata qabel ma r-rikors guramentat odjern gie intavolat. Minn ezami tal-provi processwali jirrizulta li ntbaghtet ittra ufficjali, kif diga' gie rilevat precedentement, izda din l-ittra ufficjali kienet tirreferi ghal skadenzi ta' kera li mhumiex dawk mertu tal-vertenza odjerna. F'din l-ittra l-intimat kien inghata l-congedo. Madankollu r-rikorrenti accetta l-hlas inkwantu ghall-arretrati ta' kera u mhux ukoll ghall-kontijiet tas-servizzi min-naha tal-inkwilin u dan minghajr ebda rizervi ghalhekk dik l-ittra ufficjali giet newtralizzata

bl-accettazzjoni tal-hlas. Il-kirja baqghet veljanti u ghalhekk kien jehtieg li tigi prezentata ittra ufficjali qabel il-prezentata tal-kaz, in vista li r-rikorrenti qeghdin jibbazaw it-talba taghhom fuq nuqqas ta' hlas ta' kera, u dan sabiex ir-rikorrent javza li kien fi hsiebu li jinqeda bil-ftehim sabiex jittermina l-kirja.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-tielet u r-raba' eccezzjonijiet u ghaldaqstant jichad it-talbiet tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez a karigu tal-istess rikorrenti.

Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D.

Deputat Registratur