MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. JOSEPH CASSAR

Seduta tat-12 ta' Marzu, 2003

Rikors Numru. 275/1982/1

Rikors Nru: 275/82

Robert Eder u Elizabeth Berger ikkonfermata, b'digriet tad-9 ta' Settembru, 1982 kuratrici biex tirrapresenta lill-assenti Sydney Berger u b'digriet tas-7 ta' Mejju 1992 l-Avukat Dottor Simon Tortell gie nominat kuratur tal-assenti Sydney Berger stante l-mewt ta' Elizabeth Berger

vs

Josef Anastasi u b'digriet tat-3 ta' Dicembru 1985 gew kjamati fil-kawza Albert, Marie Therese, Madeline, Marguerite mart Marcel Cassar, Mary Anne mart Christopher Caruana u MaryClare ahwa Bernard u l-Perit John Gambina bhala mandetarju ta' l-assenti Dr. Anthony Bernard.

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi huma jikru minn ghand l-intimat u minn ghand ohrajn, il-hanut numru 152/153, Melita Street, Valletta, bil-kera ta' sitt mitt Lira Maltin (Lm600) fis-sena, tithallas trimestralment bil-quddiem – l-ewwel skadenza fis-7 ta' Novembru, 1982.

Hemm lokazzjoni ohra bil-kera ta' tlett mitt Lira Maltin (Lm300) fis-sena, u l-fondi huma immniffdin. F'dan ir-rikors qed nitkellmu biss fuq parti mill-hanut.

Illi b'Ittra Ufficjali tal-24 ta' Awissu, 1982, li kopja taghha hija hawn annessa u markata Dok. 'A', l-intimat Josef Anastasi informa lill-esponenti li huwa jrid ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja, fis-sens illi jigi lilhom ipprojbit is-sullokazzjoni u cessjoni tal-fond, u li l-kera tkun ta' tlett elef lira Maltin (Lm3,000) fis-sena minnflok ta' sitt mitt lira Maltin (lm600) fis-sena.

Preliminarjament, l-esponenti jirrilevaw illi l-giudizzju mhux integru stante illi l-fond 'de quo', kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, ma jappartenix lill-Josef Anastasi biss, izda lil haddiehor ukoll.

Fil-mertu, u bla pregiudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti jopponu ruhhom ghall-bdil tal-kondizzjonijiet lokatizji kif indikati fl-imsemmija Ittra Ufficjali. Difatti, skond il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni tas-7 ta' Awissu, 1966 (Dok. 'B'), l-esponenti ghandhom id-dritt jissullokaw jew icedu il-lokazzjoni lil kumpanija li jifformaw bejniethom biss, u ghandhom id-dritt jissullokaw kmamar ta' fuq bhala 'stores' lil diversi persuni li ilhom hafna snin hemm, u li fil-fatt ghadhom jokkupaw dawn il-kmamar bhala sub-inkwilini. M'hemm l-ebda raguni ghaliex kondizzjoni bhal din, u limitata daqshekk ghandha tigi mnehhija; izjed u izjed li l-kera gie miftiehem anke stante din il-kondizzjoni, kif jinghad fl-istess kuntratt.

Illi l-kera xieraq skond l-Artikolu 5(1) (b) tal-Kap. 109 Ediz, Riv., ma jistax jeccedi b'aktar minn erbghin fil-mija (40%) il-kera li bih il-fond seta' kien mikri fis-sena 1914, u huwa ovvju li l-kera attwali ta' sitt mitt Lira Maltin (lm600) fis-sena ma jisthoqqlux li jigi awmentat.

Ra r-risposta fejn l-intimat sostna il-pretenzjonijiet minnu avvanzati fl-ittra ufficjali (fol 6)

Ra r-risposta tal-imsejjha fil-kawza (fol 30-31)

Illi huma qeghdin jagixxu kontra r-rikorrenti odjerni u l-intimat Anastasi ghar-ripresa tal-fond de quo imhabba nuqqa ta' tharis skrupolus tal-kondizzjonijiet tal-kirja (Rikors numru 10/82 fl-ismijiet "Dr Paul L. Bernard et vs Robert Eder et" li jinsab differita ghas-seduta tad-9 ta' Gunju, 1988) u, ghalhekk, ma jistghux, minghajr ma jistultifikaw ruhhom, jassocjaw ruhhom mat-talba ta' l-imsemmi Josef Anastasi kontenuta fl-ittra ufficcjali tieghu ta' l-24 ta' Awissu, 1982 li hu l-bazi ta' l-odjerna kawza.

Illi, pero', bla pregjudizzju tal-premess u ghal kas li l-esponenti ma jirnexxilhomx jottjenu r-ripresa tal-fond, allura huma, bir-rispett, jissottomettu dawn il-konsiderazzjonijiet u cioe':

(a) kwantu ghat-talba ghall-awment fil-kera u l-opposizzjoni tar-rikorrenti odjerni, "il-Bord ma hux bl-artikolu 5 tal-Kap 109 obbligat li jiehu bhala bazi ghall-awment tal-40%, il-kera li effettivament kien jithallas flk-1914, imma pjuttost il-kera li, fic-cirkostanzi diversi konsegwenza taz-zminijiet, il-Bord jidhirlu li l-fond seta kien igib kera fl-1914" (sentenza RRB "Charles Bartolo Parnis vs Joseph Formosa" 11 ta' Lulju, 1945 revokata fl-appell fid-19 ta' Novembru, 1945 fuq konsiderazzjonijiet alieni ghal presenti kawza: ara ukoll is-sentenza ta' dan il-Bord tat-22 ta' Novembru, 1944, li ma kienitx appellata, in re "John Aquilina vs Carmelo Chetcuti). Ghal fissazzjoni tal-kera xieraq il-Bord irid idealment ipoggi c-cirkostanzi kollha ambjentali tallum fl-epoka ta' l-1914.

(b) kwantu ghat-talba ghad-diviet tas-sullokazzjoni u cessjoni ta' l-inkwilinat (li, wiehed jaqbel, m'ghandhix teffettaw xi sullokazzjoni korrenti), "hu legittimu interess tas-sid li ma jhallix lill haddiehor jispekula u jaghmel profitt minn fuq hwejgu, billi dak il-profitt ghandu jmur lilu bhala proprietarju tal-fond. Id-dritt tas-sullokazzjoni jiznatura l-istess dritt ta' proprieta' u jaghmel mill-inkwilin kwasi-proprietarju tal-fond lokat" ("Apap Bologna vs Blackman", Appell, 28 ta' Gunju, 1957 Collez. Volum 41 Parte 1 pag. 429).

F'dan il-kontest, l-esponenti jaghmlu riferenza ghal dawn il-kasijiet:

(a) "Mangion vs Manduca Azzopardi, RRB 19 ta' Jannar, 1978 – dritt tas-sullokazzjoni mnehhi.

(b) "Zammit – Gabaretta", RRB 10 ta' Mejju, 1979 – id-dritt imsemmi ma giex imnehhi imma ghalhiex l-inkwilin kellu l-oneri li jaghmel ir-riparazzjonijiet kollha fil-fond anki dawk straordinarji u, fil-fatt, kien ghamel hafna spejjes fil-fond lokat.

(c) "Gatt vs Camilleri", RRB 16 ta' Dicembru, 1981 – id-dritt imsemmi ma giex imnehhi imma ghaliex l-inkwilin kien ghadu qatt ma avvantagga ruhu minnu u ghax dan id-dritt kien gie mgedded wara li kien sar awment bonarju fl-ammont tal-kera.

(d) "Whitehead vs Portelli", RRB 15 ta' Jannar, 1985 – id-dritt imsemmi gie mnehhi.

Ra l-<u>ittra ufficjali</u> tal-24 ta' Awissu 1982 (Dok A a fol 3).

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti kollha u l-atti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Ra d-digrieti li bihom gew nominati periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-AIC John Sciberras.

Ra l-verbal tal-24 ta' Frar, 2003.

Ikkunsidra,

1. B'ittra ufficjali tal-24 ta' Awissu 1982 Josef Anastasi gharraf lir-rikorrenti ta' llum li ried ibiddel il-kundizzjonijiet tal-kirja fis-sens li jigi mnehhi l-jedd ghas-sullokazzjoni u cessjoni u l-kera tkun ta' tlett elef lira Maltija fis-sena minflok ta' sitt mitt lira Maltija fis-sena.

2. F'Awissu 1966 kien sar ftehim dwar il-kirja fejn inter alie gie stipulat

(1) That the rent for the whole building is five hundred pounds (Lm500) per annum payable quaterly is advance. This rent shall be automatically increased to six hundred pounds per annum (Lm600) as soon as any one of the present subleases of that part of the building over the ground floor are replaced by another sublessee. The present sublesseas are the following:

(1) Darmanin Brothers
(2) Maestro C Abela
(3) Mr. E. Borg
(4) Arrigo & Azzopardi
(5) Mr. Zammit

(2) "The lesses shall have the right to sublet without the consent of the lessor all those parts of the building that are today sublet to third parties and that are to be found above the ground floor which is used by the lessees as a slop. The lessees should not have the right to sublet or assign to third parties in whole or in part that part of the premises now used as a shop, provided that the lessees shall be allowed to confer the right of tenancy as a contribution in commercial partnership that may in future be formed between the lesses and under the condition that should there be a change in the future is the persons forming the partnership who are not the present lessees or their decendants, this would imply a transfer of the

lease and as such it would bring about an immediate dissolution of the lease”

3. Qabel din l-iskrittura kien hemm ohra kif ukol rikors iehor (fol 91).

4. Seta’ gie mressaq ftehim li ma jidghajjifx l-ghajnejn f’kawza li ilha sejra wiehed u tletin (31) sena.

5. B’sentenza tas-7 ta’ Gunju 1984 il-Bord (diversament presedut) cahad is-sottomissjoni tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta’ integrita’ tal-gjudizzju.

6. Fl-ittra ufficjali intalbet zieda fil-kera li qed tigi opposta f’dan ir-rikors. Mir-relazzjoni tal-Periti Teknici, il-kera ta’ llum, fl-ammont ta’ sitt mitt lira Maltija (Lm600) fis-sena diga’ jeccedi l-erbghin fil-mija (40%) fuq il-kera xieraq li bih l-istess fond kien mikri jew li seta’ jinkera qabel l-4 ta’ Awissu 1914 – jigifieri l-kera ser jibqa’ l-istess. Il-Periti taw ir-ragunijiet taghhom u l-Bord jistrieh fuqhom.

7. Il-partijiet qajmu punti legali interessanti dwar kif ghandu jigi stabbilit il-kera tal-fond kummercjali (ara nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti a fol 83-87 u r-risposta tal-kjamati in kawza a (fol 30). Billi l-kera ser jibqa’ l-istess il-Bord ser jaghmel biss referenza ghal xi sentenzi in subiecta materia: “Sammut et vs Ludgarda Grech”, App. Civ 23/10/1991; “Schembri vs Mifsud et”, Bord li Jirregola l-Kera, 18/1/00 konfermata mill-Onorabbli Qorti ta’ l-App, fis-26/10/01; “Muscat Scerri vs Fenech et”, App. Mill-Bord 9/1/01 u sentenzi ohra fihom imsemmija.

8. Il-Bord ghalhekk qed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti li l-kera m’ghandux jizdied. Ir-relazzjoni tal-periti taghmel parti shiha minn din is-sentenza.

9. Dwar tnehhija tal-jedd ta’ sullokazzjoni jew cessjoni, il-gurisprudenza tghallem li

“Fl-ezercizzju ta’ l-arbitriju tieghu biex jiddeciedi dwar jekk talba tas-sid biex ibiddel jew ivarja kondizzjoni fil-<u>perijodu ta’ rilokazzjoni</u> kienitx jew le gusta, l-Bord u din il-Qorti

ghandhom izommu dejjem quddiem ghajnejhom it-termini tal-ftehim li s-sid irid ivarja kif kien meta gie miftiehem. Dan ghax dik il-volonta liberament espress ghandha tibqa' sa fejn hu gust rispettata……

Il-ligi specjali tal-kera li tipprovdi ghal rilokazzjoni awtomatika tal-kirjiet gustament tipprevedi illi kellha tipprovdi l-mezz kif fiz-zmien ta' rilokazzjoni ir-rigur tal-ligi li tinponi t-tigdid tal-kera anke kontra l-volonta tas-sid, ikun hekk mehtieg u opportun, temperat bl-intervent tal-Bord li jinghata l-poter li jimmodifika l-kondizzjonijiet miftiehma tal-kirja fl-interess tal-gustizzja u l-ekwita'. Intervent li pero' jehtieg li jsir fid-dawl u fil-ftehim originali tal-kirja. Hi f'dan ir-rigward sa certu punt allura gusta l-osservazzjoni…illi mhux korrett illi wiehed isostni illi s-sid ikkonceda d-dritt tas-sullokazzjoni u tac-cessjoni indefinittivament". (Bonello et vs Borg noe et, App. Mill-Bord 4/4/97).

10.F'din is-sentenza jissema l-fattur taz-zmien li jkun ghadda u li fih setghet issir sullokazzjoni jew cessjoni. Izda "kellu jaghti aktar piz lill-fatt pruvat illi l-inkwilin – <u>li kien ghadu dak originali</u> meta gie intavolat ir-rikors ma kien ghadu qatt issulloka jew ceda l-kirja. Kondizzjoni ta' din ix-xorta <u>favur</u> l-inkwilin tigi ovvjament konvenuta biex dan ikollu l-opportunita' li jirkupra l-investiment li jkun ghamel fil-hanut lilu mikri u l-ispejjez li jkun ivversa kif ukoll jikkapitilizza l-'goodwill' li jkun lahaq holoq fin-negozzju fih gestit". (Sottolinear tal-Qorti ta' l-Appell).

11.Jirrizulta li waqt li r-rikors kien miexi l-partijiet lahqu xi ftehim dwar is-sular ta' fuq. Jidher li baqa' biss f'idejn ir-rikorrenti l-hanut. Skond il-ftehim bejn il-partijiet il-kerrejja setghu a spejjez taghhom inifdu l-hanut ma' iehor fl-istess triq. Dan gara. Il-perijodu originali tal-kirja kien ta' erba' snin (1966-1970). L-ittra ufficjali saret fl-1982. Il-kerrej baqa' l-istess u ma haddimx il-jedd tieghu ta' sullokazzjoni jew cessjoni. Dan il-jedd skond il-kitba privata hu limitat hafna (klawzola (2) tal-ftehim). Mill-provi li ghandu quddiem il-Bord u fuq il-boxxla tas-sentenza fuq imsemmija li gharblet il-kaz quddiemha l-Bord jiddeciedi li

jhalli fis-sehh il-jedd tas-sullokazzjoni jew cessjoni tal-hanut kif mitiehem u fil-limiti tal-kitba bejn il-partijiet.

Ghalhekk il-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorrenti fis-sens li l-kera jibqa’ sitt mitt lira Maltija (Lm600) fis-sena pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem u li l-kerrej jibqaghlu il-jedd ta’ sullokazzjoni u cessjoni skond il-ftehim originali; l-ispejjez bla taxxa bejn il-partijiet kollha.

Dep./Reg
Magistrat

< Sentenza Finali >

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