



MALTA

## **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT DR.  
JOSEPH CASSAR**

Seduta tat-23 ta' Lulju, 2003

Rikors Numru. 157/2000/1

**Rikors Nru: 157/00B**

***Edwige armla minn Roger Camilleri***

***versus***

***Gaetano Debattista bhala President, Stephen Saliba bhala Segretarju u Emanuel Fenech bhala Tezorier f'isem u in rapprezentanza tal-Hamrun Spartans Football Club***

Il-Bord,

Ra r-rikors

Hija tikri lill-intimati nomine il-fond 42, Triq Dun Nerik Cordina Perez, (qabel kienet Broad Street), Hamrun, biex jintuza bhala s-sede tal-Hamrun Spartans Football Club

Kopja Informali ta' Sentenza

bil-kera ta' erba' mija hamsa u ghoxrin lira u erbghin centezmu (Lm425.40) fis-sena, jithallas kull tliet xhur bil-quddiem, fl-1 ta' Jannar, fl-1 ta' April, fl-1 ta' Lulju u fl-1 ta' Ottubru ta' kull sena, l-iskadenza li jmiss hija dik ta' l-1 ta' Jannar, 2001.

L-intimati nomine naqsu milli jhallsu l-kera kollha li ghalqet kull tliet xhur mill-1 ta' Lulju 1989 sa l-1 ta' Ottubru 2000, u dana ghamluh minkejja aktar minn zewg talbiet biex ihallsu, fosthom zewg ittri ufficjali, wahda tas-6 ta' April 1999 u l-ohra tal-5 ta' Awissu 1999, it-tnejn ipprezentati fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett li dana l-Bord joghgbu jawtorizzaha tiehu lura l-pussess ta' l-imsemmi fond 42, Triq Dun Nerik Cordina Perez, (Broad Street), Hamrun, mikri lill-intimati nomine u ghal dan l-iskop jaghti lill-istess intimati nomine zmien qasir u perentorju ghall-izgumbrament, skond il-ligi.

Ra r-risposta

Illi r-rikorrenti innotifikat bl-ittri ufficjali li hemm indikati fir-rikors promotur persuni illi ma kellhomx ir-rapprezentanza tal-Hamrun Spartans Football Club dakinhar tan-notifika skond l-istess Statut tal-imsemmi klabb tal-futbol.

Illi r-rikorrenti se mai trid iggib quddiem il-Bord il-prova tan-notifika u lil minn innotifikat dawn l-ittri ufficjali indikati minnha skond il-ligi.

Illi l-pretensjonijiet tal-istess rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-kera dovuta bhala arretrati mill-Hamrun Spartans Football Club hija ferm anqas minn dik indikata fir-rikors promotur.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil dan il-Bord illi jichad it-talbiet tar-rikorrenti u dana bl-ispejjez kontra taghha.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet u jordna l-isfilz tad-dokumenti ZZZ u ZZY billi dawn gew prezentati man-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti (ara rikors prezentat mill-intimati fl-4 ta' Frar 2003) u mhux fil-waqt.

Ikkunsidra,

1. Il-kawzali f'dan ir-rikors hija wahda:

“l-intimati nomine naqsu milli jhallsu l-kera kollha li ghalqet kull tlett xhur mill-1 ta' Lulju 1989 sa l-1 ta' Ottubru 2000 u dan ghamluh minkejja aktar minn zewg talbiet biex ihallsu fosthom zewg ittri ufficjali, wahda tas-6 ta' April 1999 u l-ohra tal-5 ta' Awissu 1999, it-tnejn prezentati fil-Prim'Awla Tal-Qorti Civili.”

2. Il-Bord hassu fid-dmir li jezamina l-atti tac-citazzjoni fl-ismijiet 'Edwige Camilleri vs Victor Tedesco et (Prim'Awla) li giet prezentata fit-13 ta' Settembru 1993 u marret dezerta fit-2 ta' Settembru 1996. Fl-ittra ufficjali tas-6 ta' April 1999 issemiet skrittura li ma gietx prezentata imma li tinsab fl-atti ta' l-imsemmija kawza fejn inter alia gie stipulat li l-kiri kien:

“ghall-perjodu ta' hames (5) snin dekoribbli mill-1 ta' Marzu 1979. L-inkwilini jirriservaw id-dritt illi wara l-iskadenza ta' dan il-perjodu huma jipprorogaw l-istess lokazzjoni ghall-perjodi sussegwenti ta' hames (5) snin il-wiehed, b'dan illi f'kull proroga l-kera jigi awmentat bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) fuq il-kera tal-perjodu precedenti”. Ghalhekk il-kera tal-fond jigi

1979 -	1984	Lm350
1984 -	1989	Lm367.50
1989 -	1994	Lm385.80
1994 -	1999	Lm405.10
1999 -	2004	Lm425.40

3. Ghalhekk il-kera imsemmi fir-rikors hu korrett kuntrarju ghal dak li jinghad fir-risposta (para 3).

4. Fil-kawza msemmija kien intalab l-ammont ta' Lm1805.33 kera ghall-perjodu mill-1 ta' Lulju 1989 – 1 ta' Jannar 1994. L-intimati kienu gew notifikati fit-3 ta' Dicembru 1993. In-nota ta' l-eccezzjonijiet giet prezentata fis-16 ta' Dicembru 1993. Mill-atti jirrizulta li fl-4 ta' Marzu 1994 kien hemm possibilita' ta' ftehim. Wara bdew isiru pagamenti b'certa rata, dejjem skond l-atti.

5. Bl-ittra ufficjali tat-13 ta' Settembru 1991 li l-Bord ra, ir-rikorrenti gharrfet lill-club li b'sentenza ta' l-Onorabbli Prim'Awla kien gie kkundanat li jhallas Lm920 (sic) arretrati ta' kera u hallas biss Lm500. Saret fl-istess ittra ufficjali interpellazzjoni ghall-kera mill-1 ta' Lulju 1988 – 1 ta' Lulju 1991. L-ittra giet notifikata fl-20 ta' Settembru 1991. Dak li jinghad fir-rikors dwar nuqqas tal-hlas 'tal-kera' kollu hu ezatt.

6. Hu car li l-club ghal snin twal mhux qed ihallas il-kera. Din l-imgieba tirrizulta mill-atti msemmija li r-rikorrenti ssemmi fl-affidavit taghha.

7. Fir-rikors bhala intimati ma kienx hemm htiega li jissemmew ufficjali tal-club. Kien ikun bizzejjed li jissema l-club u dan jigi notifikat lill-wiehed mill-ufficjali. L-intimati jikkontestaw l-ittri ufficjali tas-6 ta' April 1999 u tal-5 ta' Awissu 1999. Minn dokumenti li ressaq l-abili difensur ta' l-intimati jirrizulta minn kienu l-persuni li qed jaqdu d-dmir ta' ufficjali tal-kazin. Dan id-dokument gie biss prezentat u hadd ma ttella jixhed fuqu minkejja li l-intimati nghataw iz-zmien kollu li riedu biex itellghu xhieda imma l-ghan taghhom kien biss li jtellfu z-zmien u kien biss fin-nota ta' sottomissjonijiet li bdew jaqilghu n-nullitajiet li l-Bord qed jichad. Xorta l-piz tal-prova jaqa' fuq ir-rikorrenti.

8. Jirrizulta li (1) saret kawza fit-13 ta' Settembru 1993 u intalab hlas ghall-perjodu 1 ta' Lulju 1989 – 1 ta' Jannar 1994 u thallas biss parti mill-kera; (2) l-ittra ufficjali tirreferi ghal parti tal-perjodu imsemmi fil-kawza u ma tistax titqies bhala interpellazzjoni ohra, (3) l-ittra ufficjali tas-6 ta' April 1999 tirreferi fost hwejjeg ohra ghall-iskdadenza tal-31 ta' Marzu 1999. (Il-Bord permezz tar-registratur tal-qrati

ezamina l-original billi l-kopja mhix awtentikata. (4) ittra ufficjali tal-5 ta' Awissu 1999 fejn inter alia tissemma l-iskadenza tal-31 ta' Gunju 1999, (5) inkitbu skond ir-rikorrenti diversi ittri ghall-hlas li bl-ebda mod ma gew kontestati.

9. L-artikolu 9 (a) (i) jipprovdi illi sid il-kera ghandu dritt jirriprendi l-pussess tal-fond lokat "jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera". Puntwalita' jew ahjar nuqqas taghha mfissra mill-ligi fis-sens illi s-sid dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed kien interpella lill-kerrej biex ihallas u dan ikun naqas milli jghamel dan fi zmien hmistax-il jum mill-interpellazzjoni.

"Huwa car mill-qari ta' dan id-dispost illi l-morizita' ma hijiex proprjament nuqqas ta' hlas 'sic et simpliciter', imma nuqqas ta' hlas fit-termini, preskritti, dekorribbli mill-interpellazzjoni (Vol XLVII-1-287)."

"Il-ligi ghalhekk ma tippenalizzax id-dewmien izda n-nuqqas tal-osservanza ta' l-interpellazzjoni ghall-hlas. Wiehed allura jrid per forza jara u jaccerta ruhu jekk saritx l-interpellazzjoni u fuq kollox jekk din saritx skond il-ligi, in kwantum jekk jirrizulta li din ma saritx, jew tinstab kontestata, allura ma tkunx tista' imbaghad tipproduci ebda konsegwenza. "(*Briffa vs Buttigieg, Appell Mill-Bord li Jirregola l-Kera, 2/6/03*)".

"F'kazi bhal dawn trid tittiehed in konsiderazzjoni l-imgieba tal-kerrej" ("*Harding vs Curmi, Appell Mill-Bord li Jirregola l-Kera, 24/1/97*)."

10. F'dan il-kaz jirrizultaw aktar minn zewg interpellazzjonijiet, saru n-notifiki u l-kera ma thallasx. Anki jekk jigi accettat id-dokumenti dwar il-bidla ta' ufficjali l-ewwel ittra ufficjali giet notifikata lil Dottor Farrugia Sacco li kien ufficjal tal-club. Dak li titlob il-ligi hu sodisfatt. Jekk l-intimati, kif jghidu fir-rikors ma jaqblux fuq l-ammont tal-kera ma jistghux jaqbd u ma jhallsux.

11. L-Art 3 tal-Kap 69 jghid li

“Sid il-kera ta’ xi fond ma jistax, meta jghalaq iz-zmien tal-kiri (sew jekk dan iz-zmien ikun skond il-ftehim, legali, skond l-uzu jew imnissel mid-dispozizzjonijiet ta’ din l-Ordinanza) jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgholli l-kera jew li jghamel kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord”.

12. Mill-iskrittura li tinsab fil-process “Camilleri vs Tedesco et”, fuq imsemmija u li ma gietx prezentata f’dawn il-proceduri (kif imissu sar minn avukat li jaf l-affarijiet tieghu) jirrizulta li l-kirja taghlaq fl-1 ta’ Marzu 2004. Il-Bord ghandu kompetenza li jghati permess lis-sid biex ma jgedditx il-kirja mhux li jittermina l-kirja. Ghalhekk f’dan il-kaz fejn hemm ftehim legali l-Bord jista’ jaghti biss il-permess li l-kirja ma tiggedditx fl-1 ta’ Marzu 2004 (*ara ‘Caruana vs Right Deal Limited et, P.A. 16/6/00, ceduta fl-Appell*).

Ghalhekk il-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizza li ma ggedditx il-kirja fl-1 ta’ Marzu 2004. L-ispejjez jithallsu mill-Hamrun Spartans Football Club.

Dep/Reg  
Magistrat

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----