MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-28 ta' April, 2003

Rikors Numru. 107/1999/1

Rikors Nru: 107/99 B

Mary Portelli

versus

D.J. Limited

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi l-esponenti tikri lil D.J. Limited il-fond kummercjali 20/22 Ball Street, Paceville bil-kera ta' Lm6 kuljum pagabbli tlett xhur bil-quddiem u bl-iskadenza li jmiss tahbat 1 ta' Ottubru, 1999.

Illi l-intimati kisru wahda mill-obbligazzjonijiet essenzjali tal-kitba ta’ lokazzjoni u principalment il-kundizzjoni illi:

“l-inkwilin ma jista jaghmel l-ebda alterazzjonijiet strutturali fil-proprjeta’ hawn lilu lokata minghajr il-permess bil-miktub tal-Lokatur; fil-kaz li dan il-permess jinghata, dawn ix-xogholijiet ghandhom isiru taht id-direzzjoni ta’ Arkitett jew Inginier Civili”.

Illi difatti ultimament u bla ebda permess tal-lokatur saru alterazzjonijiet strutturali importanti.

Ghalhekk l-esponenti titlob bir-rispett li tigi awtorizzata li tirriprendi pussess tal-fond fuq indikat numru 20/22 Ball Street, Paceville fl-iskadenza skond il-ligi.

Bl-ispejjez.

Ra <u>r-risposta</u>

Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-intimati ma ghamlu ebda alterazzjoni strutturali, kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors, u ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Sema’ x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti.

Ra d-digriet tieghu tas-17 ta’ Frar, 2000 li bih hatar periti teknici lil AIC Renato La Ferla u l-AIC David Pace.

Ra d-digriet tieghu tas-7 ta’ Novembru 2001 li bih ordna l-isfilz tar-rapport ta’ l-imsemmija periti u hatar flokhom lil AIC Joseph Briffa u l-AIC Anthony Fenech Vella.

Ra r-relazzjoni ta’ l-ahhar imsemmija periti.

Ra n-noti ta’ sottomissjonijiet ta’ l-avukati.

Ra l-verbal.

Ikkunsidra,

1. Din il-kirja hi regolata bi ftehim tal-11 ta' Ottubru 1990 fejn ir-rikorrenti kriet il-fond in kwistjoni lis-socjeta' intimata ghaz-zmien li kien fadal minn kirja li bdiet fl-1 ta' Awissu 1984, jigifieri ghal sitt snin (1984-1990).

2. Fil-ftehim 'inter alie' gie stipulat li

"c) L-inkwilin ikollu d-dritt wara l-iskadenza tal-perijodu hawn petwit li jgedded dan il-ftehim ghal diversi perijodi ohra ta' hmistax-il sena u dawn il-perijodi huma dejjema scelta tal-inkwilin versu kera ta' sitt liri ta' Malta kuljum ghal kull perijodu imgedded, pero' taht il-kundizzjonijiet l-ohra kollha hawn miftehma. Dan id-dritt huwa dritt eskuziv ta' l-inkwilin.

3. Il-perijodu originali skada fl-1999 (1 ta' Awissu). Iggedded ghal hmistax-il sena, jigifieri sa l-1 ta' Awissu 2014.

4. Kif intqal mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re 'Stivala vs Mohnani', 29/10/99, f'kaz li jixbah lil dan

"Din il-Qorti tqis illi l-ftehim bejn il-kontendenti fil-prezenti istanza jirrispekkja perfettament il-provvediment ta' l-artikolu 1536 tal-Kodici Civili b'mod li jipprekludi l-bzonn ta' l-applikazzjoni tal-ligi specjali tal-kera. Dan ghaliex il-ligi specjali tal-kera hi mahsuba biex tassigura r-rilokazzjoni ex lege tal-fond fejn it-terminazzjoni tal-kirja l-inkwilin ikun altrimenti bil-ligi ordinarja jigi zgumbrat. Fejn ghall-kuntrarju fil-kirja originali l-partijiet espressament jikkomvenu li dan kellu jigi evitat u sakemm il-ftehim originali ikun ukoll provdut terminu li fih u ghalih il-kirja kellha tigi mgedda, ma kienx hemm raguni ghaliex dik il-volonta' libera espressa mill-kontrocenti, ma tigix pjenament rispettata. Dan ghaliex dan il-ftehim originali ikun jissodisfa l-finalita' li l-ligi specjali tkun mahsuba li tilhaq. Japplika allura l-principju 'pacta sunt servanda'.

5. Il-gurisprudenza tghallem li "l-Bord tal-Kera hu kompetenti meta wiehed irid jimpedixxi r-rilokazzjoni biex

jiehu pussess tal-fond u jizgombra lill-inkwilin fil-kazijiet previsti mill-Ligi tal-Kera. Imma meta jkun kaz ta' twaqqif tal-lokazzjoni stipulata ghal zmien li jkun ghadu miexi, huma kompetenti l-qrati ordinarji ('Testaferrata Bonici vs Formosa', 16/6/55, Vol XXIX – 3 – 885; ara ukoll 'Fenech et vs Testa', 2/2/95; 'Mercieca vs Spiteri', 14/5/56, Vol XLB – 1- 542; 'Sant vs Mallia', 26/11/48; Muscat vs Richardson, App. Inf. 2/3/77; 'Chircop et vs Portanier', App. 25/6/99).

6. Mhabba dak li intqal fuq il-kiri ghadu miexi l-Bord ma ghandu l-ebda kompetenza f'dan il-kaz. Il-Bord qed iqajjam in-nuqqas ta' kompetenza ex-officio billi l-procedura hi ta' ordni pubbliku.

Ghalhekk il-Bord jiddikjara ruhhu mhux kompetenti u jillibera lis-socjeta' intimata mill-osservanza tal-gjudizzju; l-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti.

Dep/Reg Magis

< Sentenza Finali >

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