MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2004

Rikors Numru. 42/2003/1

Rikors Nru:42/2003/1

Paul Maurin

-vs-

John sive Ian Salomone

Il- Bord,

Ra r- rikors tal- esponent Paul Maurin fejn jesponi b' rispett:

Illi l- esponent jikri mill- intimat il- fond 143, Rudolph Street, Sliema bil- kera ta' (Lm 60) sittin lira fis- sena, pagabbli kull tlett xhur, bl- iskadenza li tmiss taghlaq fl- 1 ta' Awissu 2003.

Illi l- istess esponent jikri minghand l- intimat bis- sahha ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 16 ta' April 1963, kopja hawn annessa u mmarkata Dok PM1.

Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 24 ta' Marzu 2003 debitament notifikata lill- esponent, l- intimat interpella lill-esponent fejn ai termin tal- Artikolu 14(2) tal- Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta esiga illi b' effett mill- iskadenza li jmiss il-kera tawmenta ghal Lm 180 fis- sena kif ukoll li jithenna id- dritt ta' sullokazzjoni kif kkontemplat fl- iskrittura ta' lokazzjoni msemmija.

Illi ghalhekk l- esponent qieghed jaghmel l- opposizzjoni tieghu ai termini tal- istess Artikolu 14(2) tal- Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta permezz tar- rikors odjern.

Illi t- talba tal- intimati hija nfondata u ngusta. L- istess intimat qieghed jipprova jimponi kundizzjonijiet godda zvantaggjanti u ghad- detriment tad- drittijiet tal- esponent bil- ghan illi l- istess esponent, li hu ragel anzjan, jcedi l-fond lura lis- sid.

Illi in linea preliminarja, jrid jinghad l- intimat qieghed jesigi illi l- kera tigi awmentata minn Lm 60 fis- sena ghal Lm 180 fis- sena, u cioe', bi tlett darbiet aktar. Illi l- intimat diga' qieghed jircievi ammont ta' kera akbar minn dak stipulat fil- kuntratt ta' lokazzjoni.

Illi dan qieghed jinghad ghaliex l- esponent qighed ihallas is- somma ta' (Lm 60) sittin lira Maltin, mentri ai termini tal- kuntratt ta' krija, l- ammont ta' kera annwali li l-esponent huwa tenut li jhallas huwa ta' (Stg 60) sittin lira sterlina, u cioe', ammont inferjuri ghal (Lm 40) erbghin lira fis- sena, u kwindi hemm lok illi t- talba tal- intimat maghmula permezz tal- ittra uffijcali datata 24 ta' Marzu 2003, u bbasata fuq l- Art. 14(2), tigi dikjarata nulla u bla effett, u dana minhabba illi l- procedura odjerna kellha tigi mposta taht l- Art. 14(1) tal- istess Kap.

Illi minghajr pregudizzju ghas- suespost, l- Art. 4 tal- Kap 69 tal- Ligijiet ta' Malta jikkontempla dawk ic- cirkostanzi fejn il- Bord ghandu jaghti permess lis- sid il- kera ghall-awment tal- kera jew ghal bdil ta' xi kundizzjonijiet.

Illi bir- rispett kollu l- ebda minn dawk ic- cirkostanzi msemmija fl- Artikolu 4 tal- Kap 69 ma jinkwadraw fil-kuntest ta’ dak li qed jippretendi l- intimat.

Illi l- iskrittura ta’ lokazzjoni in kwistjoni, bis- sahha ta’ Klawsola 3, taghti d- dritt lill- kerrej jissulloka l- fond sahansitra minghajr in- necessita’ ta’ permess tas- sid.

Illi inoltre l- esponent ilu jikri l- fond *de quo* ghal dawn l-ahhar erbghin sena u qatt ma gie rinfaccjat b’ tali pretensjonijiet illi huma mmirati sabiex l- esponent jigi eluz mid- drittijiet tieghu naxxenti mill- iskrittura ta’ lokazzjoni tas- 16 ta’ April 1963.

Ghaldaqstant u ghar- ragunijiet premessi l- esponent umilment jitlob illi ai termini tal- Artikolu 14(2) tal- Kap 69 tal- Ligijiet ta’ Malta, l- awment u l- kundizzjonijiet godda fuq imsemmija jigu michuda minn dan il- Bord, bl- ispejjez kontra l- intimat.

Ra r- risposta tal- intimat Salomone fejn jesponi bir-rispett:

Illi t- talbiet dedotti fl- ittra ufficjali tal- 24 ta’ Marzu, 2003, ghall- awment tal- kera u ghal bdil tal- kodnizzjonijiet tal-kirja ghandhom jigu milqugha.

Bl- ispejjez kontra r- rikorrent.

Ra d- digriet tieghu tal- 14 ta’ Lulju 2003 li bih gew mahtura periti teknici l- AIC Frederick Valentino u l- AIC John Sciberras.

Ra r- relazzjoni ta’ l- imsemmija Periti.

Ikkonsidra,

1. Skond il- verbal tal- 14 ta’ Lulju fuq talba tal- Bord il- partijiet iddikjaraw li l- kera li qed tithallas llum hi ta’ sittin lira Maltija (Lm 60). Dan billi fl- iskrittura tas- 16 ta’ April 1963 tnizzel l- ammont ta’ sittin lira sterlina (£ 60). L-iskrittura saret fi zmien fejn il- lira Maltija kienet tiswa daqs

lira Sterlina. Wara tnehhiet il- parita u l- lira Maltija giet tiswa izjed mill- lira Sterlina. Fiz- zmien li saret l- iskrittura hafna f' pajjizna kienu tal- fehma li l- isterlina kienet ser tibqa' qawwija. Imma l- intenzjoni tal- partijiet kif jirrizulta mill- verbal kienet ta' sittin lira. Il- prattika bejn il- partijiet dejjem kienet li minkejja r- rata tal- kambju flok sittin lira sterlina (£ 60) bdew jithallsu sittin lira Maltija. (Lm) Dan ifisser li kien korrett l- intimat meta uza l- procedura skond l- artikolu 14(2) u mhux 14(1) tal- Kap 69. It- talba tar- rikorrent stess saret ghat- termini ta' l- art 14(2).

2. Ir- rikorrent jaghmel referenza ghall- artikolu 4 tal- Kap 69 tal- Ligijiet ta' Malta dwar meta s- sid jista' jitlob gholi fil- kera.

(a) jekk sid il- kera huwa obbligat jaghmel jew ghandu raguni tajba biex jaghmel tibdil jew xoghjolijiet li m' humiex tiswijiet ordinarji.

(b) Jekk il- kera gdid ma jkunx izjed minn 40% mill- kera gust (stabbilit meta mehtieg, bi stima) li bih il- fond kien mikri jew sta' jinkera f' kull zmien qabel l- 4 ta' Awissu ta' l- 1914, il- Bord jista' jistabilixxi dan il- kera gust.

3. Il- Bord ma jifhimx xi jrid jghid ir- rikorrent bis- sottomissjoni 'l- ebda minn dawn ic- cirkostanzi msemmija fl- artikolu 4 tal- Kap 69 ma jindikaw fil- kuntest ta' dak li qed jippretendi l- intimat. Jista' imma dejjem jista' li din hi referenza ghall- artikolu 4(a) li m' ghandux x' jaqsam mal- kaz.

4. Fir- rapport taghhom il- periti tal- Bord ghalqu hekk:

"Jirrizultalna b' hekk, li wara li ahna ezaminajna l- fond in kwistjoni adebit bhala fond kummercjali ai termini ta' l- Ordinanza Nru XXI tal- 1931 (illum Kap 69 tal- Ligijiet ta' Malta) u wara li ahna ghamilna l- kalkoli necessarji f' dan ir- rigward, wasalna ghall- konkluzjoni li l- kera xieraq ghal lum, li ma teccediex b' aktar minn erbghin fil- mija li bih seta kien mikri fis- sena 1914 ghandu jkun ta' mija u hamsa u tletin lira Maltija (Lm 135.00) (per) annum bil- kondizzjoni li x- xoghol ta' manutenzjoni ordinarja ikun a karigu tal- inkwilin, Paul Maurin, waqt li x- xoghol iehor ikun a karigu tad- direttorju (sid) John sive Ian Salamone."

(Dwar fissazzjoni ta' kera ara safejn applikabbli sentenza tal- Bord in re 'Schembri vs Mifsud et', 18 ta' Jannar 2000

finalment konfermata mill- Onorabbli Qorti ta’ l- Appell fis-26 ta’ Ottubru 2001)

5. L- intimat ma talab l- ebda bdil dwar xoghol u manutenzjoni u ghalhekk il- parti mir- relazzjoni tal- periti dwar dan ser tigi mwarrba u l- klawzola (4) tal- ftehim ghanda tibqa’ l- istess.

6. Fl- iskrittura tas- 16 ta’ April 1963 li qabilha kien hemm ohra (jew kuntratt) maghmula fl- 14 ta’ Frar 1946 gie stipulat illi

“III L- inkwilin ikollu l- fakulta illi jittrasferixxi l- lokazzjoni lil terzi minghajr in- necessita’ ta’ permess tas- sid, li dan ikun obbligat li jirrikonoxxi din it- terza purche’ tkun solvibbli, b’ dan li fl- opinjoni tas- sid din it- terza persuna ma tkunx solvibbli, allura filwaqt li l- inkwilin Maurin(?) solidalment responsabbli ghal- hlas tal- kera ghall- perijodu ta’ erba’ snin (?) it- terza persuna tkun obbligata li thallas kumpens rikonoxxitorju ekwivalenti ghal sena wahda kera li tkun allura vigenti.”

7. Il- kirja saret ghall- erba’ snin. Dan il- perijodu skada u l- kirja baqghet tiggedded bl- istess kondizzzjonijiet. Tant hu hekk li l- intimat qed jitlob il- bdil tal- kondizzjonijiet tal- kirja: zieda fil- kera u tnehhija tal- jedd tat- trasferiment.

8. Kif intqal fid- decizjoni fl- ismijiet “Bonello et vs Maria Borg et (App. Mill- Bord 4/4/1997)

“fl- esercizzju ta’ l- arbitriju tieghu biex jiddeciedi dwar jekk talba tas- sid biex biddel jew ivarja kondizzjonijiet tal- perjodu tar- rilokzzjoni kienetx jew le gusta, il- Bord u din il- Qorti ghandhom izommu quddiem ghajnejhom it- termini tal- ftehim li sid irid ivarja minn kif kien meta gie mifthiehem. Dan ghax il- volonta’ liberament espressa ghandha tibqa’ sa fejn hi gusta, rispettata.”

9. F’ din l- istess decizjoni, wara l- espozizzjoni tad- drittijiet reciprci tal- kontraenti gie rilevat illi (i) it- tul ta’ zmien wahdu ma kellux ikun l- uniku fattur biex jiddetermina il- gudizzju tal- Bord, izda (ii) kellu jinghata piz aktar lill- fatt illi l- kerrej originarju ma kienx ghadu ipprevalixxa ruhu mill- benficcju tas- sullokazzjoni. Dan in bazi ghall- argument illi kondizzjoni konsimili favur l- inkwilin tigi konvenuta biex dan ikollu l- opportunita’ li jirkupra l- investiment tieghu li jkun ghamel fil- hanut lilu

mikri u l- izpejjez li jkun investa fih kif ukoll jikkapitalizza l- goodwill li jkun lahaq halaq fin- negozju fih gestit.

10. Decizzjoni ohra dwar tnehhija ta’ klawzola bhal f’ dan il- kaz inghatat in re ‘Pace Brothers Limited vs La Rosa Giftware Limited’ (App. Mill- Bord, 20/10/2003) fejn ma’ dak fuq imsemmi issemmew “argumenti ohra li ukoll jimmeritaw debita konsiderazzjoni.”

“Primarjament is- socjeta inkwilina qed tgawdi l- privilegg protettiv lilha akkordat bil- ligi specjali. Dan maggorament imbghad fil- kaz ta’ hanut (artikolu 12 tal- Kap 69) bhal ma hu propju dak in ezami. Wiehed ghandu allura jikkonsidra illi r- rikorrenti sidien ma jbatux l- effetti avversivi ta’ din il- ligi oltre dawk konsentiti. Jinsorgu bhala konsiderazzjonijiet il- fatt tal- fissazzjoni tal- kera u aktar u aktar il- fatt illi l-lokatur ma jistax jittermina l- kirja bil- vera volonta’ tieghu. Dawn l- aspetti guridici – socjali ukoll jirrikjedu attenzjoni. Dan anke indipendentement mill- aspett, konsiderat legittimu, “tal- interess tas- sid li ma jhalliex lil haddiehor jispekula u jaghmel profitt minn fuq hwejjgu” (‘Nobbli Alexander Apap Bologna vs Blackman et’ (App. Civ. 28/6/57).

11. Fl- ahhar imsemmi kaz l- Onorabbli Qorti ta’ l- Appell enfasizzat ‘fil- kaz partikolari’: Kumpanija li bit- trasferiment ta’ l- ishma setghet tittrasferixxi ukoll l- inkwilinat u taghmel qliegh u ghalhekk ma kienet ser tbati xejn mit- tnehhija tal- klawzola. Saret referenza wkoll ghall- uzu tal- fond u ghal klawzola ‘ben vist’ (f’ dan il- kaz ‘solvabbli’) fil- kitba bejn il- partijiet.

12. F’ Kazi bhal dawn ma hemm l- ebda punt ta’ ligi x’ jigi deciz. (ara ‘Colin Jerkins noe vs Josephine Attard et’ (App. civ. 1/7/94). Il- Bord ihoss li t- tnehhija ta’ l- imsemmija klawzola tista’ tikkaguna danni sew lil kerrej li ghal snin bena n- negozju hu. Il- kera ser tizdied sostanzjalment ghal kera mifthiem bejn il- partijiet il- ligi dwar l- ammont tal- kera hi li hi. Ghalhekk il- Bord ihoss li ghandu jichad din it- talba ta’ l- intimat.

Ghalhekk il- Bord qed izid il- kera ghall- ammont ta’ mija u hamsa u tletin lira Maltija (Lm 135) fis- sena pagabbli kull seana bil- qudcdiem mill- iskadenza ta’ l- ewwel (1) ta’ Awissu 2003 u qed jichad it- talba tar- rikorrenti li l- kera tibqa li hi. Jilqa’ it- tieni talba tar- rikorrent u jhalli fis- sehh il- klawzola numru III dwar trasferiment tal- kirja mifthema

fil- kitba tas- 16 ta’ April 1963, spejjez bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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