MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2004

Rikors Numru. 99/2003/1

Rikors Numru: 99/2003

Sterling Car Rentals Limited

-vs-

Godwin Micallef

Il- Bord,

Ra r- rikors tas- socjeta’ Sterling Car Rentals Limited fejn tesponi bir- rispett:

1. Illi is- socjeta’ rikorrenti tikri lill- intimat il- fond li jinsab Capri Court, Triq Emmanuel Galizia, Ta’ Xbiex, versu l- kera ta’ Lm 156.00 fis- sena pagabbli kull tliet xhur bil- quddiem;

2. Illi huma dovuti zewg skadenzi ta’ kera ghall- perjodu bejn Settembru u Dicembru 2002, u bejn Jannar u Marzu 2003, stante illi l- intimat naqas milli jhallashom sal-

gurnata tal- lum. Fil- fatt, nonostante l- fatt illi giet depositata cedola ta' depozitu bin- numru 698/03, l-intimat kopra biss parti mill- iskadenza dovuta ghall-perjodu bejn April u Gunju, 2003.

3. Illi di piu' u minghajr pregudizzju ghall- precedenti, in ogni kaz ic- cedola hawn fuq imsemmija hija irrita u nulla stante illi l- ammont depositat ta' Lm 36.00 ma jirriflettix l-ammont ta' kera verament dovuta ai termini tal- kuntratt ta' kiri datat 19 ta' Novembru 1987, b' dan illi ma jammontax ghall- Lm 39.00 kif suppost, u ghaldaqstant aghadu pendenti ghall- finijiet u effetti kollha tal- ligi;

4. Illi ai termini tal- klawzola numru 19 (b) tal- ftehim ta' kiri datat 19 ta' Novembru 1987, is- sid ghandu d- dritt u l-fakulta' illi jittermina l- kirja in kwistjoni 'ispo jure' f' kaz ta' nuqqas ta' hlas ta' zewg skadenzi tal- kera da parti tal-kerrej;

5. Illi inoltre, l- intimat ghamel xi tibdil strutturali fil- fond in kwistjoni, bi ksur tal- klawzaola numru 7 tal- ftehim ta' kiri datat 19 ta' Novembru 1987, kif ukoll bi vjolazzjoni tal-konswetudni nostrali regolanti li kera;

6. Illi di piu' l- intimat kiser diversi kundizzjonijiet ohra tal-kera, kif jista' jigi ppruvat ahjar fl- andament ta' dan ir-rikors;

Ghaldaqstant, is- socjeta rikorrenti titlob bir- rispett illi dan il- Bord joghogbu jawtorizzaha tirriprendndi l- pussess tal-fond fuq imsemmi skond il- ligi u li ghall- fini ta' l-izgumbrament, jigi prefiss lill- intimat zmien qasir u perentoru. Bl- ispejjez.

Ra ir- risposta ta' Godwin Micallef fejn jesponi b' rispett:

1. illi r- rikors huwa mankanti stante illi Godwin Micallef mhux guvni imma huwa mizzewweg u l- mara ghandha titharrek fl- istess rikors.

2. Illi bejn il- partijiet kien hemm kwistjoni kif kellu jigi awmentat il- kera u dan minhabba li kien spicca c- cens u skond il- kalkolu li johrog mill- ligi, l- ammont irrizulta dak li Godwin Micallef u martu offrew ili Sterlin Car Rentals Ltd u gie rifjutat u ghalhekk kellu jigi depozitat il- Qorti.

3. Illi mhux minnu li Godwin Micallef u martu ghamlu xi tibdil strutturali mingahjr il- kunsens tas- sid. Kull tibdil li sar kien sar meta l- bini kien f' idejn il- propjeta ta' Gasan u dan bil- kunsens tal- istess sidien. Dan minbarra illi l-post kien b' cens temporanju ghand l- istess Godwin Micallef u martu.

4. Illi ma jirrisultawx ir- ragunijiet li jipprevedi l- Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l- Ligi dwar id- dekontroll bhala kawzali f' dan ir- rikors.

Sema x- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Ikkonsidra,

1. Mic- cedola ta' depositu numru 698/03 li l- Bord gab kopja taghha permezz tar- Registratur jirrizulta li l- fond kien ta' certu Charles Mifsud li tah b' cens temporanju lil intimat. L- ebda kuntratt ma gie esebit. Il- fond wara gie f' idejn is- socjeta' rikorrenti. Il- Bord kellu jistrieh fuq xhieda mghaotija minn naha intimata billi r- risposta turi b' mod car li l- intimat kien qed jokkupa l- fond b' titolu ta' emfitewzi temporanea u llum hu kerrej skond id-dispozizzjonijiet tal- Kap 158 tal- Ligijiet ta' Malta. Hemm kwistjoni dwar l- ammont ta' kera li ghandu jithallas wara l-gheluq tac- cens temporanju. Ma l- iskadenza tal- perjodu emfitewtikou, issubentra d- dispost ta' l- artikolu 12 tal-Kap 158. Is- subinciz (2) ta' l- artikolu 12 jipprovdi illi meta dar ta' abitaxxjoni tkun inghatat b' enfitewzi temporanja u fit- terminu ta' dik l- emfitewzi kif stabillit fl- istess artikolu, l- emfitewta li jkun jokkupa d- dar bhala residenza ordinarja tieghu, ikollu l- jedd li jibqa' jokkupa d- dar b' titolu ta' kera, bil- kera kif provvdut fl- istess dispozizzjoniji

(1) u taht dawk il- kondizzjonijiet l- ohra li jistghu jigu mifthema bejniethom, jew kif il- Bord jidhirlu xieraq.

Dan ifisser illi dak li kien enfitewta jsir kerrej u jibqalu d-dritt li jibqa’ juzufruixxi u jgawdi l- fond issa lokat, kif kien qed igawdih u juzah fil- mument meta skada c- cens. Huma biss id- dispozizzjonijiet tal- precitat artikolu li ghandhom japplikaw. In effett dan l- artikolu jibda biex jippreciza illi “minkejja kull haga li tinsab fil- Kodici Civili jew f’ xi Ligi ohra huma d- dispozizzjonijiet li jigi wara li ghandu jkollhom effett dwar il- kuntratti ta’ enfitewzi temporanja.

Hu bis- sahha ta’ dan l- artikolu specjali li nholqot il- kirja li l- legislatur ried inehhi minn taht il- Kapitolu 69, ligi bhal Kap 158. F’ dan ta’ l- ahhar il- legislatur ma qalx li l- Bord ghandu s- setgha li jiddeciedi kwistjonijit bejn is- sid u l-kerrej fil- kaz ta’ kirja legali minnu mahluqa. Jinghad ukoll li s- subparagrafu (3) jghid li d- dispozizzjonijiet ta’ l-Ordinanza li Tirregola it- Tigdid tal- Kiri ta’ Bini ma ghandhomx japplikaw fil- kaz fejn fi tmiem enfitewzi il-fond ikun soggett ghall- kirja. (ara ‘Agius vs Borg et’, App. Mill- Bord, 12/05/03)

F’ kazijiet bhala dan il- kera hija ffissata mill- ligi. Il- Bord ghandu s- setgha biss li jiffissa l- kondizzjonijiet l- ohra f’ kaz ta’ nuqqas ta’ ftehim bejn il- partijiet. Fil- qasir “L-Ordinanza li Tnehhi l- Kontroll tad- Djar” (1959) giet emendata permezz ta’ l- Att XXIII tal- 1979 u f’ dik l-Ordinanza, ghall- kwistjonijiet li setghu jinqalghu u li kienu regolati minn normi taghha, il- kompetenza giet kjarament maqsuma fi tnejn, u ghaldaqstant fejn m’ hemmx referenza ghall- gurisdizzjoni specjali konferita lill- Bord li Jirregola il- Kera, ghandhom japplikaw ir- regoli generali li jikkonferixxu l- gurisdizzjoni lill- Qrati ordinarji.” (‘Brincat noe et vs Mifsud’, App. Civ. 6/6/94, Vol LXXVIII – Pt. 2 – Sez.1 – Pg. 187). Jinghad ukoll li billi l- kera tizdied kull hmistax il- sena ma jfissirx li l- kirja hi ghal hmistax il- sena (qabbel ma’ ‘Azzoppardi et vs Rodenas’ App. Inf. 17/2/2003).

Billi l- Bord sa mill- ewwel seduta qajjem l- eccezjoni li ghaliex il- procedura hi ta' ordni pubbliku, (VolXXIX – 2 – 468 u XLI – 1 – 832) l- ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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