FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 24 ta' Mejju 2001

Rikors Nru: 25/99

Michael D' Emanuele f' ismu propju u f' isem hutu assenti Francis Xavier u Eileen mart Charles Zahra ahwa D' Emanuele u l-istess Charles Zahra ghal kull interess li jista' jkollu. Rosaria D' Emanuele; Doris mart Silvio Fleri Soler u l-istess Silvio Fleri Soler ghal kull interess li jista' jkollu; Marion mart Spiridione Mangion u l-istess Spiridione Mangion ghall kull interess li jista' jkollu; Monica mart Charles Olivari u l-istess Charles Olivari ghal kull interess li jista' jkollu; Yvonne mart Joseph Saliba u l-istess Joseph Saliba ghal kull interess li jista' jkollu; Mary Josephine mart Raymond Cauchi u l-istess Raymond Cauchi ghal kull interess li jista' jkollu.

Vs

Carmel sive Charles Mallia

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti qalu li;

L-esponent jikri minghnad l-intimat il-fond ossia hanut f'' numru 50. Triq Zakkarija, Valletta versu l-kera annwali ta' tlett mija, hamsa u sittin lira maltija

(Lm365) li tithallas kull 26 ta' Dicembru, ta' kull sena bil-quddiem u din skrittura datata 21 ta' Ottubru, 1985;

Permezz ta' ittra ufficjali datata Novembru, 1995 l-intimat qieghed jippretendi li jvarja l-kondizzjonijiet tal-kirja bis-segwenti modi u cioe':

1. B' effett mill-iskadenza li jmiss li tibda fis-26 ta' Dicembru tas-sena kurrenti, bil-kera ta' hames Liri Maltin (Lm5.0000 kull jum pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem);

2. Kull hames snin l-istess kera hawn fuq imsemmi ghandu jizdied bl-ghaxra fil-mija (10%) u jibqa' hekk jizdied kull hames snin sussegwenti;

3. Bid-divjett assolut lill-inkwilin li jissulloka jew icedi l-hanut jew parti minnu minghajr il-kunsens espress tas-sid;

4. Bil-patt li l-hanut hawn fuq imsemmi ghandu jintuza biss bhala hanut ta' strumentatura muzikali u accessorji ohra.

Qatt ma accettaw illi l-kondizzjonijiet kif imsemmija f' dik l-ittra ufficajli huma gusti u di fatti stante ir-rifjut da parti ta' l-intimat li jaccetta l-kera originali din dejjem giet depositata taht l-Awtorita' tal-Qorti biex b' hekk l-istess esponenti jesimu ruhhom minn kull responsabbilta';

Ciononostante dan, l-intimat baqa' jippersisti f' dawn il-varjazzjonijiet fil-kirja;

Di piu', l-intimat naqas li jadixxi lill-Qorti kompetenti biex tipprefiggi terminu lill-esponenti biex jippresentaw ir-rikors odjern, b' mankanza ta' terminu f' artikolu 14 (2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan kif di fatti gie ritenut u stabbilit mill-Qrati taghna;

Sabiex ma tibqax tigi prolongata din il-pendenza, l-esponenti ghalhekk qeghdin in opposizzjoni ghat-talbiet ta' l-intimat fl-imsemmija ittra ufficjali jippresentaw ir-rikors odjern peress li jsostnu li t-talbiet kontenuti fl-ittra ufficjali sudetta ma kienux ekwi u gusti fic-cirkostanzi kif ser jigi pprovat fil-kors ta' din il-kawza;

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq esposti, qeghdin bil-qima jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiddikjara u jirrigettaha minhabba li ma kienux gusti l-pretensjonijiet u talbiet kif maghmula mill-intimat fl-ittra ufficjali tieghu ta'

Novembru, 1995, u minflok jigi dikjarat li l-kondizzjonijiet kollha attwali naxxenti mill-iskrittura tal-21 ta' Ottubru, 1985 huma ekwi u gusti.

Ra d-digriet tieghu tat-12 ta' Jannar 2001 li bih laqa' it-talba li flok l-isem 'Ronvic' jidhol l-isem 'Rosaria maghrufa bhala Rose'

Ra li bl-istess digriet is-sena 1995 giet mibdula bis-sena 1985 u hekk gie sorvolat dak li jinghad fl-ewwel paragrafu tar-risposta.

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti kollha;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra l-verbal tal-21 ta' Marzu 2001;

Ikkunsidra,

1. Permezz ta' kitba privata tas-26 ta' Dicembru 1957 Salvatore Cassar Mallia ta b' titolu ta' kiri lil Joseph Demanuele il-hanut numru 50, Triq Zaccarija, l-Belt Valletta bil-pattijiet u kondizzjonijiet hemm imsemmija. Sar ftehim iehor fil-21 ta' Ottubru 1985 bejn Carmel Mallia (werriet ta' Salvatore Mallia) u r-rikorrenti (werrieta ta' Joseph Demanuele) fejn gew mibdula xi kondizzjonijiet tal-kirja u l-bqija baqghu l-istess.

2. B' ittra ufficjali tat-8 ta' Novembru 1995 l-intimat gharraf lir-rikorrenti li

"huwa m' huwiex bi hsiebu jgedded il-kirja ezistenti ta' l-imsemmi hanut skond skrittura privata tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Ottubru 1985 jekk mhux b' dawn is-segwenti kondizzjonijiet godda, u dan a termini ta' l-artikolu erbatax (14) ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini.........."

F' din l-ittra ufficjali qed tintalab zieda fil-kera, divjett ta' sullokazzjoni/cessjoni 'in totale' jew 'in parte' minghajr il-kunsens tas-sid kif ukoll li l-fond jintuza biss bhala "hanut ta' strumentatura muzikali u accessorji ohra."

3. Skond il-kitba ta' l-1957 l-kerrej kellu "d-dritt assolut li jissulloka l-imsemmi fond kollu jew parti minnu minghajr bzonn ghal dana l-effett tal-kunsens tal-proprjetarji ta' l-istess fond, taht il-kondizzjonijiet pero' li f' kaz ta' dana l-hanut jigi sullokat...... lill-haddiehor, allura huwa ghandu jivversa..... is-somma ta' sittin lira sterlina ($60). Il-fond seta jigi uzat mill-kerrej jew lil min jigi sullokat 'kwalunkwe generi ta' negozju li joghgob lilu minghajr bzonn tal-kunsens tal-proprjetarju........" Dawn il-kondizzjonijiet gew konfermati bl-iskrittura ta' l-1985.

4. Il-gurisprudenza l-aktar ricenti (ara ' Bonello et vs Borg et', Appell Mill-Bord 4/4/97) taghmel differenza bejn "bdil ta' kondizzjonijiet tal-kiri" u "kondizzjonijiet godda."

" li wiehed jibdel jew ivarja kondizzjoni bilfors jippresupponi li dik il-kondizzjoni tkun diga tezisti waqt li ghall-kuntrarju meta sid jitlob li jaghmel kondizzjonijiet godda dan ifisser neccesarjament illi ma jkunux jirrizultaw bil-ftehim tal-kirja. Din ma hiex distinzjoni merament akkademika. Di fatti meta s-sid ikun irid ibiddel il-kundizzjoni tal-kirja - kif fil-fatt hu l-kaz taht ezami - dan ikun ser jitlaq mill-premessa illi l- kontendenti jkunu <u>ftehmu</u> fuq kundizzjoni li hu jrid ibiddel jew ivarja. Dak il-ftehim ghandu w irid jinghata l-piz tieghu ghaliex bhala regola ghandu jipprovah sa fejn dan hu gust u ragonevoli. Dan biex jigi salvagwardjat il-principju "Pacta sunt servanda". Hu ghalhekk li l-ligi tipprovdi differentement ghall-kaz fejn is-sid ikun irid ivarja kundizzjoni ezistenti li allura l-inkwilin ikun prezunt li jaf biha ghax kienet tifforma parti mill-ftehim originali tal-kirja u ghal-kaz meta s-sid ikun irid jimponi kondizzjonijiet godda meta hu prezunt li l-inkwilin ma jkollux konoxxenza taghhom minn qabel."

5. Ghalkemm fl-ittra ufficjali (fol 4) tat-8 ta' Novembru 1995 jissemmew <u>"Kondizzjonijiet godda"</u> fil-kaz li ghandu quddiem l-Bord 'si tratta' ta' <u>bdil ta' kondizzjonijiet.</u> Fil-ftehemijiet li saru bejn il-partijiet hemm kondizzjonijiet li issa qed jintalab <u>il-bdil</u> taghhom.

6. Il-procedura li kellha tigi uzata hi dik msemmija fl-art 14 (1) u mhux fl-art 14 (2). Ir-rikors ried isir minn sid il-kera, hawn l-intimat. Sid il-kera ghamel ittra ufficjali. Ir-rikors sar mir-rikorrenti. Kollox sar bil-maqlub. Billi l-procedura hi ta' ordni pubbliku l-Bord qed iqajjem hu stess dan il-punt.

Ghalhekk il-Bord jiddikjara din il-procedura irrita u nulla. L-ispejjez ghandhom jithallsu minn Carmel sive Charles Mallia billi kien hu li b' ittra ufficjali fetah dawn il-proceduri.

Dep.Reg	Magistrat