MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2012

Rikors Numru. 54/2011

L.A.C. Limited (C6343)

vs

SADE Co. Ltd (C20054)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid:

1. Illi bis-sahha ta’ kuntratt ta’ l-lokazzjoni iffirmat bejn il-kontendenti fil-11 ta’ Marzu 1998, kopja hawn annessa bhala Dok A, ir-rikorrenti kkoncediet u ttrasferiet b’titolu ta’ lokazzjoni accettat u akkwistat il-hanut numru erbgha (4), prezentament imsemmi “SADE”, formanti parti minn blokk ta’ hwienet u flats sovrastanti l-isem ta’ “El Borada” b’entratura minn High Street, Sliema;

2. Illi l-kuntratt ta' lokazzjoni jistipula illi l-kera dovuta fil-perjodu ta; bejn it-2 ta' Mejju 2010 sal-1 ta' Mejju 2012 hija ta' ghoxrin Euro u sitt u disghin centezmu (€20.96) kull jum, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem;

3. Illi s-socjeta intimata ghandha thallas is-somma komplessiva ta' sebat elef sitt mija u hamsin Euro u erbghin centezmu (€7,650.40) rapprezentanti l-ahhar erba' (4) skadenzi ta' kera, senjatament l-iskadenzi li kellhom jigu mhallsa fit-2 t'Awissu 2010, fit-2 ta' Novembru 2010, fit-2 ta' Frar 2011 u fit-2 ta' Mejju 2011;

4. Illi minkejja li s-socjeta' intimata giet interpellata dicersi drabi sabiex twettaq il-hlas, anke permezz ta' ittra ufficjali, hija baqghet inadempjenti;

5. Illi ai termini ta' l-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malata, s-socjeta' intimata tinssab in mora stante illi naqset milli tirregolarizza l-posizzjoni taghha minkejja t-talba li saret fl-ittra ufficjali datata 9 ta' Marzu 2011 Dok B), debitament notifikati lillistess socjeta' intimata;

6. Illi fil-fehma tar-rikorrenti, s-socjeta' intimata ma ghandha l-ebda difiza x'taghti kontra t-talbiet tar-rikorrenti, u ghalhekk dana l-Onorabbli Bord ghandi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti minghajr ma jghaddi ghas-smigh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A et seq. tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Tghid ghalhekk is-socjeta intimata ghaliex ma ghandux dan l-Onorabbli Bord in vizta tal-premess u dispensa tas-smigh tal-kawza ai termini tal-Artikolu 16A et seq. tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jikkundanna lis-socjeta' intimata sabiex;

i. jordna, u dana ai termini ta' l-Artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-hall tal-kuntratt ta' lokazzjoni ffirmat bejn il-kontedenti 11 ta' Marzu 1998, koncernati l-kirja tal-hanut, indikat bhala l-hanut numru erbgha (4), prezentament imsemi "SADE", formanti parti

minn blokk ta’ hwienet u flats sovrastanti bl-isem ta’ ‘Al Borada”, b’entratura minn High Street, Sliema;

ii. jordna lis-socjeta’ intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju mhux estendibbli li ghandu jigi stabbilit minn dan il-Bord, tizgombra mil-hanut, indikat bhala l-hanut numru erbgha (4), prezentament imsemi “SADE”, formanti parti minn blokk ta’ hwienet u flats sovrastanti bl-isem ta’ ‘Al Borada”, b’entratura minn High Street, Sliema;

iii. jordna u jikkundanna lis-socjeta’ intimata thallas is-somma ta’ sebat elef sitt mija u hamsin euro u erbghin centezmu (€7,650.40) rapprezentanti l-ahhar erba’ (4) skadenzi ta’ kera, senjatament l-iskadenzi li kellhom jigu mhallsa fit-2 t’Awissu 2010, fit-2 ta’ Novembru 2010, fit-2 ta’ Frar 2011 u fit-2 ta’ Mejju 2011;

Bl-ispejjez u bl-imghax kummercjali kontra s-socjeta’ intimata pagabbli b’effett mid-data ta’ kull skadenza, hekk kif fuq indikat, bid-diretturi taghha minn issa ingunti ghas-subizzjoni;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidrat:

Illi l-unici provi f’din il-kawza huma r-rikors promutur guramentat minn rapprezentant tas-socjeta’ rikorrenti u kopja ta’ ittra ufficcjali interpellanti l-hlas tal-kera dovuta. Is-socjeta’ intimata ma ressqet ebda obbjezzjoni ghat-talbiet tas-socjeta’ rikorrenti u din tal-ahhar talbet li tinghata sentenza wara tlett differimenti akkordati ghall-probabbli transazzjoni bejn il-partijiet. Minkejja dan, u kif inhu pacifikament akkolt fil-gurisprudenza, l-Bord xorta hu tenut li jezamina l-fatti migjuba a konjizzjoni tieghu u dan ghaliex in-nuqqas ta’ obbjezzjoni m’ghandhiex b’mod awtomatiku tfisser accettazjoni tat-talbiet tas-sidien rikorrenti. B’dan fil-mira, l-atti juru illi dan huwa rikors ghar-ripreza ta’ fond kummercjali fuq il-kawzali ta’ morozita’ fil-hlas tal-kera dovuta minkejja interpellanza da parti tas-socjeta’ rikorrenti.

Ir-rikorrenti pproponew din il-kawza skond l-artikolu 1570 tal-Kap 16 li jipprovdi ghall-possibilita’ tal-hall tal-kirji f’kaz li ma jkunx hemm kondizzjoni rizoluttiva, jigifieri bhal kaz odjern, f’kaz li wahda mill-partijiet ma tezegwix l-obbligazzjoni taghha. L-istess artikolu jipprovdi illi f’kaz ta’ nuqqas ta’ hlas puntwali tal-kera, il-hall jista’ jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta’ ittra ufficcjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviz, naqas milli jhallas dik il-kera fi zmien hmistax-il jum min notifika. Ghalkemm s-socjeta rikorrenti korrettament ressqet din il-kawza a bazi ta’ dan l-artikolu jokkorri jinghad illi dan il-punt huwa regolat bil-ligi specjali senjatament l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta. Issa, minkejja illi l-artikolu 1570 tal-Kap 16 kien introdott permezz ta’ emendi ricenti, jigifieri l-Att X tal-2009, ma sar ebda tibdil fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 li jesigi zewg interpellanzi ghall-zewg skadenzi ta’ kera. Kif ritenut fil-gurisprudenza kopjuza in materja: “*Kwantu ghall-allegata morozita huwa pacifiku illi biex ikun hemm din il-morozita jehtieg li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghall-hlas ghal zewg skadenzi diversi (**Kollez. Vol. XLVIII P I p 87**) u li ghal finijiet ta’ l-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 irid jirrizulta nuqqas ta’ hlas fit-termini preskritti dekoribbli mill-interpellazzjoni (**Kollez. Vol. XLVIIP I p 287**)*” **- Emanuel Armeni vs Anthony Mangion** App tal-20 t’Ottubru, 2004. La darba il-hall tal-kera mhux espressament miftiehem bhala kondizzjoni rizoluttiva, l-ligi li tirregola r-relazzjoni bejn il-partijiet hija dik espressa fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta bhala ligi specjali;

Fir-rikors guramentat Annunziata Calleja tghid illi s-socjeta’ intimata kienet interpellata diversi drabi u anke permezz ta’ ittra ufficcjali. L-ittra ufficcjali hija esebita in atti u tidher debitament notifikata fejn jirrizulta ukoll li ghaddew aktar minn hmistax-il jum li fih s-socjeta’ intiamta ma hallsitx l-kera dovuta. Il-gurisprudenza tirritjeni ukoll illi mhux rikjest illi l-interpellanza ssir in iskritt basta li s-sid iressaq dik il-prova idonea li fill-fatt tkun saret talba ghal hlas. Is-socjeta’ intimata ma ressqet ebda opposizzjoni ghar-rikors tas-socjeta’ rikorrenti u ghalhekk dan il-Bord m’ghandux dawk il-provi quddiemu biex ikun jista’ jikkontrolla jekk kienx hemm xi raguni da parti tas-socjeta’

intimata ghaliex ma hallssitx il-kera dovuta. Dan qed jinghad sabiex ikunu osservati l-principji kollha regolanti kwistjonijiet ta’ morozita’ kif emergenti mill-gurisprudenza, jigifieri li jkun skrutinat ukoll jekk kienx hemm xi raguni legittima ghan-nuqqas ta’ hlas tal-kera li setghet tiskolpa lill-intimat mis-sanzjoni estrema tal-izgumbrament. Fil-kawza fl-ismijiet **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23.11.2005** kien ritenut illi “*l-ligi u l-gurisprudenza ma jidhrix li jikkuntentaw ruhhom bis-semplici kostatazzjoni teknika f’materja ta’ morozita’* [ghaliex] *biex tabilhaqq tkun tidher li qed ssir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realta’ tac-cirkostanzi kollha attendibbli*”.

Stante li ghalhekk tirrizulta l-akkampata morozita, l-Bord qieghed jilqa’ t-talbiet tas-socjeta’ rikorrenti u konsegwentement :

Jordna, il-hall tal-kuntratt ta’ lokazzjoni ffirmat bejn il-kontendenti datat 11 ta’ Marzu 1998, ghall-kiri tal-hanut, indikat bhala l-hanut numru erbgha (4), prezentament imsemmi “SADE”, formanti parti minn blokk ta’ hwienet u flats sovrastanti bl-isem ta’ ‘Al Borada”, b’entratura minn High Street, Sliema;

Jordna lis-socjeta’ intimata sabiex tizgombra mil-hanut, msemmi fi zmien tletin (30) jum mil-lum;

Jordna u jikkundanna lis-socjeta’ intimata thallas is-somma ta’ sebat elef sitt mija u hamsin euro u erbghin centezmu (€7,650.40) rapprezentanti skadenzi ta’ kera kif deskritti fir-rikors promutur;

Bl-ispejjez kontra s-socjeta’ intimata.

< Sentenza Finali >

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