MALTA

# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAGISTRAT DR.
## GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2014

Rikors Numru. 99/2011

**Nazzareno Fenech I.D. Numru 415036M u John Vella I.D. Numru 262952M**
**vs**
**Carmelino Borg I.D. Numru 534279M**

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur fejn jghid hekk;

Illi in forza ta' skrittura privata datata 18 ta' Frar, 2000 (Dok X) Maria Micallef kienet ikkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimat il-garage minghajr numru, dak iz-zmien maghruf bhala 'St. Joseph Garage', fi Triq Willie Apap, San Gwann, u illum maghruf bl-isem 'Borg Tyre Service', fi Triq Emvin Cremona, San Gwann, liema garage illum huwa di propjeta tar-rikorrenti.

Illi tali lokazzjoni saret 'ghal zmien indefinit' b'effett mid-data ta' l-istess skrittura, u verso l-kera ta' Lm3.00 kuljum, li jithallsu kull xahar bil-quddiem .

Illi permezz ta' ittra datata 29 t'Awissu, 2011 (Dok Y), ir-rikorrenti bhala sidien taw avviz lill-intimat bhala inkwilin illi ma' l-iskadenza tax-xahar ta' lokazzjoni allura in corso, huma ma kienux ser igeddulu il-kirja ulterjorment.

Illi ghalhekk isegwi li illum it-titolu ta' l-intimat fuq il-garage in kwistjoni skada, u hu qieghed jokkupa l-istess garage minghajr titolu.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu, ghar-ragunijiet premessi, (1) jiddikjara u jiddeciedi li t-titolu ta' lokazzjoni li kellu l-intimat fuq il-garage 'Borg Tyre Service', fi Triq Emvin Cremona, San Gwann, illum skada u li ghalhekk l-istess intimat qieghed jokkupa tali garage minghajr titolu; (2) konsegwentement jordna l-izgumbrament ta' l-intimat mill-istess garage; u (3)ghall-finijiet ta' tali zgumbrament jiffissa lill-intimat terminu qasir u perentorju.

Bl-ispejjez.
Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda stante li l-kirja tal-intimat ghadha fis-sehh kuntrarjament ghal dak li qed jghidu s-sidien u dana peress li l-kirja kif koncessa ma setghet qatt tigi terminata bil-mod ta' kif qed jippretendu r-rikorrenti Fenech u Vella;

Illi stabbilit li l-kirja ghadha fis-sehh, it-tlitt (3) talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda;

Bl-ispejjez.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

1. Illi f'din il-kawza r-rikorrenti bhala s-sid l-gdid ta' fond provenjenti minn divizjoni ta' beni bejn ko-propretarji, sab ruhu rinfaccjat b'kuntratt ta' kera favur l-intimat ghal zmien

indefinit. Dok X a fol 2. Dak il-kuntratt jistipula korrispettiv ta' kera ta' Lm3 kull jum pagabbli kull xahar bil-quddiem. Ir-rikorrenti irraguna illi dak il-kuntratt huwa null la darba kostitwit ghal zmien indefinit u ghalhekk interpella lill-intimat jizgombra mill-fond wara li intimah li ma kienx ser igedded il-kera wara l-eghluq ta' dak ix-xahar (Dok Y a fol 4). L-intimat jilqa' ghal dan billi jghid illi l-kirja ghadha fis-sehh;

2. Illi l-partijiet jaqblu illi r-relazzjoni ta' bejnithom hija regolata bl-iskrittura Dok X. L-awtur tal-iskrittura, Maria Micallef, mressqa mill-intimat, xehedet illi meta ddikjarat illi l-koncessjoni lokatizja kienet ghal zmien indefinit, riedet tfisser li skond kif fthemu, l-kera tibqa' ghaddejja ghal dejjem sa kemm ma' jkunx irid xorta ohra l-inkwilin. Dan ma jbiddel xejn minn dak li tghid testwalment din l-iskrittura, pero' l-Bord mhux ser jinoltra dwar dan ghaliex dak jezorbita mill-kompetenza tieghu;

3. L-intimat xehed illi l-ahhar skadenza ta' kera li hallas kien ta' Gunju 2011 wara dik id-data beda jibghat *cheques* li izda qatt ma ssarfu kif seta' jikkonkludi mill-istatement tal-bank tieghu;

4. Ir-rikorrenti ikkonferma li ma kienx qed isarraf dawn ic-*cheques* u li kien qed jerfaghhom gewwa *envelope* izda qatt ma nforma lill-intimat b'dan u sabiex ma jibqax jibghatlu hlas tal-kera;

5. Dawn il-fatti jippostulaw aspetti legali mhux daqstant simplistici kif qed iqishom ir-rikorrenti. *In primis* irid jinghad illi r-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord b'decizzjoni unilaterjali tieghu illi l-lokazzjoni mertu tal-kawza hija wahda nulla. Dan huwa zbaljat ghaliex ghad li l-kuntratt huwa wiehed annullabbli dan jibqa' validu sakemm ikun dikjarat null mill-Qorti kompetenti. Dan l-argument imbaghad jigbed mieghu dak dwar l-kwistjoni ta' kompetenza ta' dan il-Bord li ghalkemm ma kienx eccepit mill-intimat fir-risposta tieghu, kien hekk sollevat fin-nota ta' sottomissjonijiet. Issa skond is-sentenza tal-Qorti tal-Appell Civili fl-ismijiet **Services Ltd vs Zammit tad-29 ta' Jannar 1999,** eccezzjoni ta' din in-natura tista' titqajjem fi kwalunkwe

stadju u ghandha tkun ezaminata anke jekk moghtija mhux formalment fin-nota tal-eccezzjonijiet. Huwa pacifiku illi kif ravvizat fl-artikolu 1526 tal-Kodici Civili, kull kirja irid ikollha terminu u ma tistghax ghalhekk tkun ghal zmien indefinit. Dana ma jfissirx izda illi b'daqshekk xi wahda mill-kontraenti tista' tiddeciedi hi, b'mod unilaterali, li l-ftehim huwa null aktar u aktar meta l-parti l-ohra temmen li l-ftehim huwa validu. Dik hija kwistjoni li ghandha tkun devoluta ghar-rizoluzzjoni quddiem tribunal. Issa gia deciz f'kawzi ohra minn dan il-Bord li dik hija materja li tezorbita mill-kompetenza tieghu. Ara in rigward ir-**Rikors 51/2012 fl-ismijiet Antonia Frendo et vs Christopher Agius et** deciz 6.12.2013. Ghar-ragunijiet diskussi f'dak ir-rikors, dan il-Bord mhux kompetenti jezamina u jiddeciedi vertenza dwar nullita' ta' kuntratt;

6. Irid jinghad ukoll illi anke *gratia argomenti* dana ma kienx hekk, u li allura l-lokazzjoni hija meqjusa tterminata l-intimat ghandu ragun iqis li l-kera ghadu ghaddej. Dan ghaliex huwa kien jibghat *cheques* biex ihallas ghal kull skadenza. Ir-rikorrenti m'humiex tal-istess fehma ghaliex jirritjenu illi la darba ma sarfux ic-*cheques* allura l-hlas ma jistghax jitqies li sar. In sostenn tal-fehma taghhom ir-rikorrenti iccittaw is-sentenza fl-ismijiet **Sergio Cacciatolo et vs Philip Zammit Mckeon App Civ 782/2005 tal-28.4.2006**. Bid-dovut rigward, id-decizjoni f'dik l-kawza ma tistghax tkun ta' utilita' ghar-rizoluzzjoni tal-kwistjoni hawn devoluta. F'dik il-kawza, l-intimat kerrej kien offra hlas tal-kera permezz ta' *cheque* mahrug fuq bank esteru. Is-sid lokatur kien irrifjuta kwalunkwe *cheque* li jehtieglu *clearance* ta' tletin jum u infurmaw dan kollu lill-kerrej li izda qabad u ddepozita l-kera taht l-awtorita' tal-Qorti. Dik il-Qorti qalet hekk in rigward: "*Minkejja dan [ir-rifjut tac-cheque esteru] il-konvenut naqas li jaghmel arrangament biex jew jottjeni dak li kien mistenni minnu fir-rigward tac-cheque [cheque lokali] jew li jhallas bi flus kontanti dak li kien dovut minnu*". L-Qorti kkonkludiet ukoll illi "*...offerta ta' pagament b'cheque mhux ekwivalenti ghall-pagament".* Din l-konkluzzjoni ghandha tittiehed <u>biss</u> fil-kuntest tal-fatti ta' dik il-kawza fejn is-sid kien irrifjuta c-cheque esteru u talab minflok, draft jew cheque garantit minn bank. Il-kaz odjern, invece, huwa regolat bil-ligi kif interpretata mill-

Qrati taghna fejn hu ritenut illi l-inkwilin jitqies li jkun hallas il-kera minnu dovut kemm il-darba ic-cheque minnu mibghut u ricevut mill-lokatur jibqa' ma jissarrafx u l-lokatur ma jinfurmax b'dan lill-inkwilin. Ara per ezemplari s-sentenza fl-ismijiet **Teresa Testaferrata Moroni Viani et vs J.J.L Co Limited** deciza 12.10.2001. Dik il-kawza kienet titratta dwar hlas ta' kera permrezz ta' bank draft izda ghamlet pjena referenza ghas-sentenza **Joseph Pisani vs Victor Eminyan noe** App 27.4.1992 fejn il-hlas kien offert permezz ta' cheque u dan baqa' ma ssarafx minghajr mill-lokatur indenja javza b'dan lill-inkwilin.

Applikat dan il-principju ghal-kaz odjern, l-inkwilin ghandu ragun meta jirritjeni li l-lokazzjoni ghadha ghaddejja bin-nuqqas tal-lokatur li javzah li ma kienx qed jaccetta c-cheque tal-kera;

Ghal dawn il-motivi, t-talba tar-rikorrenti qed tkun michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

**< Sentenza Finali >**

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