BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 98/2011

Victor Cauchi ID 59335G, Thomas Cauchi ID 25939G, Maria Bondi ID 15637G u Emily Spiteri ID 6873G

Vs

Sidney William Joslin ID 279135M u Carmen Joslin ID 512638M

Illum, 30 ta' Gunju 2016,

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

Illi l-esponenti bhala *aventi causa* ta' missierhom it-tabib Alfred Cauchi jikru lill-intimati d-dar bl-isem *Maria* bin-

numru sitta u ghoxrin (26) Triq Antonio Emanuele Caruana, Birkirkara.

Illi l-kirja bdiet fl-1 ta’ Jannar 1965 u hija regolata bl-iskrittura tal-28 ta’ Dicembru 1964 fejn il-kera giet stabbilita fis-somma ta’ Lm70 fis-sena, illum ekwivalenti ghal €163.06. Kopja skrittura **Dok A** u verjoni stampata **Dok B**.

Illi d-dar giet registrata bhala “decontrolled dwelling house” fis-27 ta’ Jannar 1978 a’ tenur tal-Artiklu 3(a) tal-Housing (Decontrol) Ordinance 1959, illum Kap 158. Kopja certifikat **Dok C**.

Illi permezz ta’ ittra datata 11 ta’ Jannar 2010, l-esponenti talbu lill-intimati jhallsu l-kera bir-rata ta’ **€755.18** fis-sena b’effet mill-1 ta’ Jannar 2010, kif rivedut a’ tenur tal-Artikolu 5(3) (c) u l-Artiklu 13, Kap 158 skond id-differenza bejn l-indici ta’ inflazzjoni bejn is-sena 1964, l-ahhar rata ppublikata meta bdiet il-kirja u s-sena 2008, l-ahhar rata ppublikata sad-data tat-talba. Kopja **Dok D**.

Illi l-intimati rrifjutaw li jhallsu l-kera hekk riveduta u qeghdin jinsistu li l-kera ghandha tkun ta’ €185 fis-sena ghad-dar flimkien mal-garage, liema garage inkera separatament u m’ghandux jaqsam mal-kirja tad-dar.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti umilment jitlob illi dan il-Bord:

1. Jiddikjara u jistabilixxi illi l-kirja tad-dar *Maria* 26 Triq Antonio Emanuel Caruana, Birkirkara, hija kirja separata mill-garage numru 24 fl-istess triq u li l-kera ghandha tigi riveduta ghal €755.18 fis-sena, jew somma ohra verjuri skond l-Artikolu 5(3)(c) u l-Artiklu 13, Kap 158, jithallas kull erba' xhur bil-quddiem f'rati ta' €251.67 (jew somma verjuri) b'effett mill-1 ta' Jannar 2010, u salv revizjonijiet regolari skond il-ligi;

2. Jikkundanna l-intimati solidalment bejniethom ihallsu s-somma ta' €1,510.40 jew somma ohra verjuri li jistabilixxi dan il-Bord, ghall-skadenzi tal-1 ta' Jannar, 1 ta' Mejju u 1 ta' Settembru 2010 u l-iskadenzi tal-1 ta' Jannar, 1 ta' Mejju u 1 ta' Settembru 2011.

3. Tikkundanna lill intimati jhallsu l-ispejjes tal-kawza u l-imghaxijiet.

Ra r-risposta tas-socjeta intimata li tghid hekk:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif jista' jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

2. Illi l-intimati dejjem hallsu dak minnhom korrettement dovut bhala kera lir-rikorrenti ghal-lokazzjoni tal-fond lilhom mikri, liema fond jikkonsisti f'dar residenzjali li maghha hemm, kif kien hemm mill-bidu nett tal-lokazzjoni snin kbar ilu, *garage* interkonness u formanti parti ntegrali mill-fond nnifsu;

3. Illi minn mindu r-rikorrenti beda jirrifjuta l-kera lilu offert, dan beda jigi regolarment depozitat fil-Qorti;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra illi fl-24 ta’ Novembru 2015 ir-rikorrenti ressqu n-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom;

Ra illi fil-11 ta’ Jannar 2016 l-intimati ressqu n-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom;

Ra illi fis-seduta tal-11 ta’ Jannar 2016 il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ra d-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza u qies il-provi kollha prodotti;

Ikkunsidra:

Illi fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed jitolbu li l-kera tigi riveduta b’effett mill-01 ta’ Jannar 2010 u li l-intimati jhallsu l-kera dovuta kif riveduta ghall-iskadenzi dovuti mill-imsemmija data. L-intimati jeccepixxu li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, li l-garage dejjem kien parti mid-dar residenzjali, u li l-kera rifjutata giet depozitata permezz ta’ cedoli ta’ depozitu fil-Qorti.

Illi l-Bord ma jistax jaccetta t-tezi tal-intimati li l-garage dejjem kien jifforma parti mid-dar residenzjali u li l-kirja hija wahda. Dan ghaliex kif jirrizulta mill-iskrittura tal-kera annessa mar-rikors promotur Dok A, mill-bidu nett kien hemm kirja ghad-dar u kirja ohra ghall-garage u ghalhekk iz-zewg fondi kienu suggetti ghall-kirja separata mill-bidu nett tal-ftehim bejn il-partijiet. Dan baqa' jigi rifless fl-ircevuti tal-kera illi saru skadenza wara l-ohra, kif jirrizulta mill-kopji ta' l-ircevuti esebiti ma' l-affidavit tar-rikorrent Victor Cauchi u mmarkati Dok VC1, Dok VC1 u Dok VC3 a folio 17, 18 u 19 tal-process.

Illi ma saret l-ebda prova da parti ta' l-intimati li tirribatti tali skritturi.

L-intimati ressqu biss bhala prova l-affidavit tar-rikorrent Sydney Joslin, illi fl-umli opinjoni tal-Bord ma hux bizzejjed biex jikkontradixxi b'success l-imsemmija skritturi.

Illi mill-provi prodotti mir-rikorrenti t-talbiet tar-rikorrenti jirrizultaw pruvati, u stante illi l-kirjiet tal-fondi mertu tal-kawza huma tnejn u huma separati, r-rikorrenti huma fid-dritt taghhom li jitolbu l-imsemmija zidiet.

Illi ghalhekk l-eccezzjonijiet ta' l-intimati qeghdin jigu michuda.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra l-intimati u bl-imghax sad-data ta' l-effettiv pagament skond il-ligi.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur