BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru 67/2012

Lawrence Camilleri u wara l-mewt tieghu, b'digriet tal-Bord tas-16.09.13, l-atti kienu legittimati f'isem Mary Camilleri, Frances Saliba, Joseph Camilleri, Catherine Muscat u Silvio John Camilleri

vs

Alex Atanasio u Elizabeth Attard

Illum, 14 ta' Lulju, 2016

Il-Bord:

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk;

Illi fis-sena 1994 il-precedessur tar-rikorrenti kienet kriet il-fond dekontrollat numru 90 gja 72, Triq il-Haddiema, Zurrieq bil-kera ta'

€559.05 (ekwivalenti ghal Lm240) fis-sena pagabbli kull nhar il-25 ta' Jannar bil-quddiem;

Illi issa li ghaddew iktar minn hmistax-il sena mid-data tal-kirja originali r-rikorrenti ghandu interess li l-kera tizdied skond il-ligi u cioe' in proporzjoni maz-zieda tar-rata t'inflazzjoni a tenur ta' l-Artiklu 5(3)(c) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jew kull ligi iehor applikabbli;

Illi skond l-Artiklu 5(3)(c) il-kera ghandha tizdied in proporzjoni maz-zieda ta' l-inflazzjoni mis-sena 1995 sas-sena 2010 u ghalhekk il-kera awmentat jammonta ghal €802.28 (ekwivalenti ghal Lm344.42)

Ghaldaqstant, ir-rikorrent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu salv kull provvediment iehor xieraq u opportun:

a) Jillikwida l-kera li ghandha tithallas kull sena skond il-ligi fl-ammont ta' €802.28 fis-sena jew ammont iehor verjuri;

b) Jordna lill-intimati jhallsu l-kera hekk likwidat skond il-ligi;

c) Fin-nuqqas ta' l-intimati jawtorizza lir-rikorrenti li ma jgeddidx il-kera.

Bl-ispejjez u l-ingunzjoni in subizzjoni ta' l-intimati

Ra wkoll ir-risposta ta' l-intimat li tghid hekk;

1. Preliminarjament, l-intempestivita’ ta’ l-azzjoni stante illi t-talba ghal awment u eventwali zgumbrament ma saritx minn tal-anqas xahar zmien qabel it-terminazzjoni tal-lokazzjoni kif rikjest mill-ligi;

2. Illi fil-mertu, l-procedura ndikata mir-rikorrenti ghar-rigward tal-awment fil-kera, llum ma ghandiex applikabbli izda huma applikabbli l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 u li gew fis-sehh fis-sena 2010 u ghalhekk huma dejjem disposti u mmedjatament ihallsu dik il-kera li tigi stabbilita’ in addizzjoni, jekk ikun il-kaz, ma l-ammont gja depositat fir-Registru ta’ din l-Onorabbli Qorti;

3. Illi wkoll l-esponenti qatt ma rifjutaw li jhallsu dik il-kera hekk spetanti minnhom skond l-emendi vigendi izda qed jirrifjutaw li jhallsu kera eccessiva kif qed jigi mitlub mir-rikorrenti ghal liema raguni l-esponenti ma ghandhom isofru l-ebda spejjez.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Sema’ trattazzjoni;

Ra illi fis-seduta ta’ l-01 ta’ Frar 2016 il-partijiet ghamlu s-sottomissjonijiet orali taghhom u l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed jitolbu likwidazzjoni tal-hlas tal-kera, kundanna hlas u fin-nuqqas awtorizzazzjoni biex ma tiggeddidx il-kirja. Illi l-intimati jeccepixxu l-intempestivita' ta' l-azzjoni, li l-procedura ndikata mir-rikorrenti ghall-awment mhix applikabbli izda japplikaw l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009; u li qatt ma rrifjutaw li jhallsu l-kera awmentata izda mhux l-ammont mitlub mir-rikorrenti stante li hu eccessiv.

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni ta' l-intempestivita' ma tressqu l-ebda provi u lanqas saru sottomissjonijiet mill-intimati. Illi fil-kaz odjern il-kirja hija mgedda kull 25 ta' Jannar. Il-kawza odjerna giet istitwita fit-13 t'Awissu 2012 u cioe' hames xhur qabel l-iskadenza li kien imiss, jigifieri aktar minn xahar qabel l-iskadenza. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni ta' l-intimati qed tigi michuda.

Illi fil-mertu hawn si tratta minn punt legali dwar liema ligi hi applikabbli ghall-awment tal-kera u cioe' hux iz-zieda fil-kera kif kontemplata taht l-Kapitolu 158 jew inkella z-zieda kontemplata taht l-emendi skond l-Att X tal-2009.

Illi r-rikorrenti jghidu li l-kirja odjerna giet fis-sehh fl-1994 pagabbli bil-quddiem kull nhar il-25 ta' Jannar. Dan mhux kontestat mill-intimati.

Artikolu 1531C tal-Kodici Civili jghid:

> *"1531Ċ.(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta'*

Jannar, 2010, ir-rata tal- kera mill-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2010, għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013:

B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar, 2010 aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 il-partijiet ikunu qablu fuq metodu ta' żjieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar, 2010 iż-żjidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regolati skont dak il-ftehim sakemm jibqa' fis-seħħ."

Illi ghalhekk l-emendi taht l-imsemmi att ma japplikawx ghall-kirjiet qabel l-01 ta' Gunju 1995, u ma biddlux il-ligi kif kienet applikabbli ghal dawk il-kirjiet qabel l-01 ta' Gunju 1995. Il-kirja odjerna giet fis-sehh fil-25 ta' Jannar 1994, u ghalhekk hija il-ligi kif kienet qabel l-emendi ta' l-Att X tal-2009 illi hija applikabbli.

L-Artikolu 5(3)(c) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi li meta l-kerrej ta' fond dekontrollat ikun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tieghu:

> "*Il-kera li ghandu jithallas taht l-istess kirja wara d-data ta' l-ewwel tigdid tal-kirja li jsir bis-sahha ta' dan is-subartikolu jista' jizdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tigdid u wara t-tmiem ta' kull hmistax il-sena li tigi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, b'daqstant mill-kera li kien jithallas minnufih qabel dak it-tigdid jew qabel ma jibda kull perjodu sussegwenti ta' hmistax il-sena, li jkun ammont li ma jeccedix l-imsemmi kera, li jirrapprezenta bi proporzjon ghal dak il-kera z-zieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li ghandu jizdied kien l-ahhar stabbilit.*"

Illi fil-kawza Joseph Caruana vs Frances Dei Conti Manduca, Appell Superjuri, deciz fis-17 ta' Marzu 1993, il-Qorti ta' l-Appell qalet hekk fir-rigward ta' l-Artikolu 5(1) tal-Kapitolu158: "*Id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar il-Kera ma ghandhom jghoddu ghall-ebda dar ta' abitazzjoni mnehhija mill-kontroll mill-gurnata li fiha d-dar tkun irregistrata skond id-disposizzjonijiet ta' Artikolu 3 ta' din l-Ordinanza (XIX ta' l-1959).*" Il-Qorti f'dik il-kawza hassret u annullat s-sentenza tal-Bord tal-Kera billi din kienet tikkontrasta frontalment mad-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Fid-dawl ta' dan kollu l-Bord huwa tal-fehma li huwa l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 illi huwa applikabbli ghall-kaz odjern u li l-kirja fil-kaz odjern ghandha tigi awmentata in proporzjon maz-zieda ta' l-inflazzjoni fis-snin bejn l-1995 u l-2010, ai termini ta' l-istess Artikolu.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jilqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti u jichad it-tielet talba, bil-kera hekk awmentata tkun applikabbli mis-sena 2010 'il quddiem. Spejjez nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur