BORD LI JIRREGOLA L-KERA (MALTA)

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

Rikors numru 97/2013

Anthony u Doris konjugi Chircop KI 1797054M u K19758M rispettivament

vs

Jacqueline Avellino KI 276176M bhala mandatarja ta' l-assenti Rita Cordon

Illum 10 ta' Ottubru 2016

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

Illi l-esponenti jikru l-fond Monica, St. Vincent Street Birzebbugia bil-kera ta' €88.96 (tmienja u tmenin ewro u sitta u disghin centezmu) pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem u cioé mill-1 ta'

Dicembru sal-1 ta’ Marzu, mill-1 ta’ Marzu sal-1 ta’ Gunju, mill-1 ta’ Gunju sal-1 ta’ Settembru u mill-1 ta’ Settembru sal-1 ta’ Dicembru.

Illi l-ammont ta’ kera pagabbli, nonostante l-emendi ghar-regolamenti specjali tal-kera, ma giex affetwat stante illi l-kera ma taqbizx dak stabbilit mill-ligi u cioé l-minimu ta’ €185 (mija hamsa u tmenin ewro) fis-sena.

Illi in segwitu ghall-istess amendi, l-kera pagabbli ta’ €88.96 (tmienja u tmenin euro u sitta u disghin centemzu) kull tlett (3) xhur ekwivalenti ghal €355.74 (tlett mija hamsa u hamsin ewro u erbgha u sebghin centezmu) kellha tigi awmentata kif stabbilit permezz ta’ l-Artikolu 1531 (C)(2) tal-Kodici Civili.

Illi meta l-esponenti kkalkulaw l-awment tal-kera hekk kif stabbilit mill-1 ta’ Jannar 2013 fl-ammont ta’ €379.93 (tlett mija disgha u sebghin ewro u tlieta u disghin centezmu) u offrew l-istess lill-intimata dina irrifjutat l-istess stante illi skond hi l-ammont pagabbli hekk revedut ghandu jkun fl-ammont ta’ €524.40 (hames mija erbgha u ghoxrin ewro u erbghin centezmu) fis-sena u dan kif jirrizulta mill-korrispondenza hawn annessa u mmarkata Dok A sa Dok K rispettivament.

Illi l-esponenti mhux qeghdin jaqblu ma din l-interpretazzjoni.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu, salv kull provediment iehor xieraq u opportun;

a. Jillikwida l-kera li ghandha tithallas kull tlett xhur skond il-ligi fl-ammont komplessiv ta' €355.74 (tlett mija hamsa u hamsin ewro u erbgha u sebghin centezmu) fis-sena jew ammont iehor varjabbli.

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

Ra wkoll ir-risposta tal-intimata li tghid hekk:

Illi t-talba tar-rikorrenti ghal hlas ta' ammont ta' kera fl-ammont ta' €355.74 fis-sena hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:

Illi l-fond inkwistjoni gie koncess lir-rikorrenti bhala fond dekontrollat b'titolu ta' kera ghal sbatax (17) il-sena dekorribbli mill-1 ta' Marzu 1979 bi skrittura privata datata 28 ta' Frar 1979 (Dok JA 1) u ghalhekk il-lokazzjoni giet regolata skond il-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Dawn il-fatti jaqblu dwarhom l-istess rikorrenti kif jidher mill-ittra tal-konsulent legali taghhom datata 13 t'Awwissu 2010 esebita bhala Dok 1 mar-rikors promotur.

F'gheluq is-sbatax (17) il-sena, cioé fl-1 ta' Marzu, 1996, skond il-Kap 158, il-kera giet awmentata minn Lm90 (illum €209.64) ghal Lm152.72 (illum €355.74). Anke dwar dan hemm qbil skond l-istess ittra fuq imsemmija Dok I.

Skond l-imsemmi Kap 158, il-kera kellha terga' tigi awmentata u riveduta wara hmistax (15) il-sena u ghalhekk fl-1 ta' Marzu 2011.

Wara talba ta' l-esponenti nomine ghal awment fil-kera erronjament b'effett minn Marzu 2010, ir-rikorrenti, dejjem permezz tal-ittra Dok I, sostnew li minhabba l-emendi ntrodotti bl-Att X tas-sena 2009, il-kera setgha jigi awmentat biss mill-ewwel skadenza wara l-1 ta' Jannar 2013.

B'ittra datata 15 t'Ottubru, 2010 (esebita mill-istess rikorrenti bhala Dok H) l-esponenti nomine qablet li l-kera tigi riveduta fl-1 ta' Marzu 2013, cioé l-ewwel skadenza wara l-1 ta' Jannar 2013.

B'ittra datata 25 ta' Ottubru 2012 (esebita mill-istess rikorrenti bhala Dok G), l-esponenti nomine nfurmat lir-rikorrenti li l-kera b'effett mill-1 ta' Marzu 2013 kellha tigi awmentata ghal hames mija erba' u ghoxrin euro u erbghin centezmu (€524.40) u dan skond iz-zieda fl-indici ta' inflazzjoni bejn is-sena 1996 u dik kurrenti dakinhar.

Illi r-rikorrenti irrifjutaw li jaccettaw dak l-awment ghaliex irritenew li z-zieda proporzjonali kellha tigi kalkolata fuq l-indici ta' inflazzjoni tas-sena 2010 u mhux mill-indici tas-sena 1996 u ghalhekk ippretendew li l-kera, skond huma kellha tigi awmentata ghal €379.93 biss, ghalkemm fit-talba finali taghhom, ghal xi raguni nspjegabbli talbu li Bord sabiex jiddikjara li l-kera ghandu jibqa' bla ebda awment fis-somma ta' €355.74 – haga li ma taghmel ebda sens.

Illi b'riferenza ghall-artikolu 1531C tal-Kodici Civili jigi rilevat li l-lokazzjoni odjerna giet kontrattata qabel l-1 ta' Gunju 1995 u ghalhekk hija applikabbli l-ligi kif kienet fis-sehh dak iz-zmien (Art 1531C(1)) b'dan li skond is-subincis (3) tal-istess artikolu l-ewwel zieda tigi applikata wara l-1 ta' Jannar 2013. Dan ghalhekk ifisser li

l-awment fil-kera b'effett wara l-1 ta' Jannar 2013 irid isir b'mod proporzjonali ghaz-zieda fl-indici ta' inflazzjoni li kien jezisti fid-data ta' l-ahhar awment li fil-kaz odjern hija s-sena 1996.

Ghaldaqstant l-esponenti nomine tirrileva li filwaqt li dan il-Bord ghandu jichad it-talba tar-rikorrenti sabiex il-Bord jillikwida l-kera fuq il-bazi ta' €355.74 fis-sena, gjaladarba l-istess rikorrenti talbu li l-likwidazzjoni ghandha altrimenti tkun 'f'ammont varjabbli', dan il-Bord ghandu jistabbilixxi tali ammont varjabbli fis-somma ta' hames mija erba' u ghoxrin euro u erbghin centezmu (€524.40), pagabbli kull tlett xhur.

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-15 ta' Jannar 2016;

Sema' trattazzjoni ghan-nom tal-intimata;

Ra illi fis-seduta tat-22 ta' Frar 2016 il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza ir-rikorrenti qed jitolbu illi tigi likwidata l-kera gusta li ghandhom ihallsu fid-dawl tal-emendi ai termini tal-Att 10 tal-2009.

Illi din il-kirja giet fis-sehh ai termini tal-Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk hija dik il-ligi li tirregola z-zmien ta' meta jista' jintalab awment u cioé kull hmistax il-sena. Illi ghalhekk is-sena li ghandha tittiehed bhala sena bazi biex jigi kalkolat l-awment hija s-sena meta tkun sehhet l-ahhar zieda u ghalhekk fil-kaz odjern hija s-sena 1996.

Illi l-fatt li sid ma jitlobx tali zieda immedjatament mal-iskadenza tal-hmistax-il sena ma jfissirx li s-sid ikun irrinunzja ghal tali zieda. Is-sid jista' jitlob tali zieda f'kull zmien, biss din tkun applikabbli mill-ewwel skadenza tal-kera wara li tkun saret tali talba. Hekk ukoll gie deciz mill-Qorti tal-Appell fil-kawza Anthony Sammut et vs Avukat Tonio Azzopardi, deciza fid-29 ta' Novembru 1993.

Illi l-Bord huwa tal-fehma li z-zieda ghandha tigi kalkolata a bazi tal-ahhar sena li fiha jkun sehh l-ahhar awment u mhux a bazi tas-sena 2010 meta dahal fis-sehh l-imsemmi l-Att X tal-2009.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jillikwida l-kera gusta dovuta fl-ammont ta' €524.40 fis-sena. Spejjez bla taxxa bejn il-partijiet.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur