BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 9/2015

Maria Anna Portelli (ID 176739M), Joseph Portelli (ID. 389774M) u Anna Maria Calamatta (ID. 130673M)

vs

D J Ltd. (C 11907)

Illum, 27 ta' Frar 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> Illi r-rikorrenti jikru lis-socjetà intimata l-fond ossia *take away snack bar* bin-numru 20/22 fi Triq Ball, Paceville bis-sahha tal-kuntratt ta' lokazzjoni datat 11 ta' Ottubru 1990 (kopja annessa u mmarkata bhala Dok A) liema kuntratt kellu bhala l-perjodu

inizjali tieghu dak ta' hmistax (15)-il sena b'effett mill-1 ta' Awwissu 1984:

Illi fil-perjodu inizjali tieghu, il-kera miftehma pagabbli dejjem tlett xhur bil-quddiem, kienet dik ta' zewg liri Maltin u erbghin centezmu (illum €5.59) kuljum sal-31 ta' Lulju 1993 li zdiedet ghal zewg liri Maltin u tmenin centezmu (illum €6.52) kuljum mill-1 ta' Awwissu 1994 sal-31 ta' Lulju 1997 u ghal tlett liri Maltin (illum €6.99) kuljum mill-1 ta' Awwissu 1997 sal-ahhar gurnata tal-perjodu inizjali tal-kuntratt, u cioè sal-31 ta' Lulju 1999;

Illi skont l-istess kuntratt is-socjetà intimata kienet intitolata li wara l-iskadenza tal-perjodu inizjali ggedded l-istess kirja ghal diversi perjodi ohra ta' hmistax (15)-il sena kull wiehed versu l-kera ta' sitt liri Maltin (illum €13.98) kuljum ghal kull perjodu mgedded, liema dritt kien wiehed esklussiv ghall-istess socjetà intimata;

Illi fil-fatt is-socjetà intimata ghazlet li ggedded il-kirja ghal perjodu ta' hmistax-il sena b'effett mill-1 ta' Awwissu 1999 sal-31 ta' Lulju 2014, u regghet ghamlet dan b'effett mill-1 ta' Awwissu 2014 b'dan però illi issa skont il-*Proviso* tal-Artikolu 15311 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, dan il-perjodu sejjer jispicca u l-kirja sejra tigi terminata fl-1 ta' Gunju 2028;

Illi bis-sahha tal-Artikolu 1531 D (1) tal-kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, introdott fil-ligi bl-emendi li dahhlu fis-sehh permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att V tal-2010, peress illi hawn *si tratta* ta' kirja ta' fond kummercjali u peress illi (i) ma kienx hemm ftehim milhuq bejn il-partijiet wara l-1 ta' Jannar 2010 dwar zidiet tal-

kera, u (ii) il-kirja ma kienetx fil-perjodu originali taghha fl-1 ta' Jannar 2010 (kwindi, li kieku kien hemm xi ftehim bejn il-partijiet qabel l-1 ta' Gunju 1995 dwar zidiet fil-kera, dan xorta ma kienx japplika) allura mid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut **wara** l-1 ta' Jannar 2010 (cioè f'dan il-kaz, b'effett mill-1 ta' April 2010) il-kera kellha tizdied b'rata fissa ta' hmistax fil-mija (15%) fuq il-kera attwali (cioè minn €13.98 kuljum ghal €16.08 kuljum), u kellha terga' tizdied kull sena bi hmistax fil-mija (15%) sal-31 ta' Dicembru 2013, jigifieri kellha tizdied ghal €18.49 kuljum b'effett mill-1 ta' April 2011, ghal €21.26 kuljum b'effett mill-1 ta' April 2012 u ghal €24.45 kuljum b'effett mill-1 ta' April 2013;

Illi inoltre bis-sahha tal-Artikolu 1531D (2) tal Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, mid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 (kwindi b'effett mill-1 ta' April 2014) peress li ma kienx hemm qbil bejn il-partijiet dwar il-kera dovuta u fin-nuqqas ta' regolamenti li jirregolaw dan l-aspett, il-kera kellha tizdied b'hamsa fil-mija (5%), cioè ghal €25.67 kuljum b'effett mill-1 ta' April 2014 u ser tibqa' taghmel hekk kull sena skont l-istess artikolu sakemm jidhlu fis-sehh l-imsemmija regolamenti;

Illi minkejja li giet interpellata diversi drabi sabiex thallas dawn l-awmenti fil-kera (inkluz permezz tal-ittri ufficjali numru 3200/14 u 3201/14 ipprezentati fid-9 ta' Ottubru 2014), is-socjetà intimata baqghet inadempjenti u baqghet thallas il-kera bir-rata l-antika ta' tlettax-il Ewro u tmienja u disghin centezmu (€13.98) kuljum peress illi skond hi il-partijiet kienu originalment ftehmu dwar zidiet perjodici fil-kera u allura ghandu japplika l-Artikolu 1531D (3) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghandha tibqa' tithallas l-kera ta' €13.98 kuljum sakemm tispicca l-kirja;

Illi madankollu fil-fehma umli tar-rikorrenti l-Artikolu 1531D (3) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ma japplikax ghall-kaz odjern peress li fil-kuntratt ta' lokazzjoni l-ftehim ghal zidiet perjodici kienu applikabbli biss fil-perjodu inizjali tal-kirja u mhux anke fil-perjodu sussegwenti mhollija ghad-deskrizzjoni assoluta tal-inkwilin;

Illi ghal kull buon fini jinghad illi l-kera baqghet tigi accettata u sejra tkompli tigi accettata fil-mori ta' dawn il-proceduri b'riserva u minghajr pregudizzju ghal dawk l-ammonti li jirrapprezentaw arretrati ta' kera mhallsa nieqsa.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

1. Jiddikjara illi ai termini tal-Artikolu 1531D (1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta il-kera tal-fond ossia *take away snack bar* bin-numru 20/22 fi Triq Ball, Paceville gholiet ghal €16.08 kuljum b'effett mill-1 ta'April 2010, ghal €18.49 kuljum b'effett mill-1 ta' April 2011 ghal €21.26 kuljum b'effett mill-1 ta' April 2012 u ghal €24.45 kuljum b'effett mill-1 ta' April 2013:

2. Jiddikjara illi ai termini tal-Artikolu 1531D (2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta il-kera tal-fond ossia *take away snack bar* bin-numru 20/22 fi Triq Ball, Paceville gholiet ghal €25.67 kuljum b'effett mill-1 ta' April 2014 u ser tibqa' toghla bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) fis-sena sakemm jidhlu fis-sehh regolamenti specifici li jirregolaw dan l-aspett;

3. Jiddikjara illi r-rikorrenti huma kredituri tas-socjetà intimata fis-somma totali ta' tlettax-il elf mija tnejn u sittin ewro u sitta u sebghin centezmu (€13,162.76) rapprezentanti arretrati ta' kera mhallsa nieqsa ghall-iskadenzi li jghalqu fl-1 ta' April 2010, fl-1 ta' Lulju 2010, fl-1 ta' Ottubru 2010, fl-1 ta' Jannar 2011, fl-1 ta' April 2011, fl-1 ta' Lulju 2011, fl-1 ta' Ottubru 2011, fl-1 ta' Jannar 2012, fl-1 ta' April 2012, fl-1 ta' Lulju 2012, fl-1 ta' Ottubru 2012, fl-1 ta' Jannar 2013, fl-1 ta' April 2013, fl-1 ta' Lulju 2013, fl-1 ta' Ottubru 2013, fl-1 ta' Jannar 2014, fl-1 ta' April 2014, fl-1 ta' Lulju 2014, fl-1 ta' Ottubru 2014 u fl-1 ta' Jannar 2015 (ara prospett anness immarkat bhala Dok B);

4. Jikkundanna lis-socjetà intimata sabiex thallas dawn l-ammonti lir-rikorrenti;

Bl-imghaxijiet skont il-ligi u bl-ispejjez kollha kontra s-socjetà intimata inkluzi dawk tal-ittri ufficjali numru 3200/14 u 3201/14 ipprezentati fid-9 ta' Ottubru 2014.

Ra wkoll ir-risposta tas-socjetà intimata li tghid hekk:

1. Illi l-ewwel nett is-socjetà esponenti tirrespingi l-pretenzjonijiet kollha dedotti fir-rikors odjern bhala infondati fil-fatt u fid-dritt, kif gja gew respinti permezz tal-ittra ufficjali Numru 3312/14 (kopja annessa bhala Dok DJ1);

2. Illi minghajr kull pregudizzju ghas-suespost, ma jezistu l-ebda arretrati ta' kera dovuti mis-socjetà esponenti ghall-lokazzjoni tal-fond numru 20/22 Triq Ball Paceville, u ma

jistghux f'dan l-istadju jintalbu hlasijiet ta' arretrati peress illi l-hlasijiet dovuti ghal kull perjodu ta' tlett (3) xhur kera kif miftiehem fil-kuntratt ta' lokazzjoni tal-11 ta' Ottubru 1990, li illum jammontaw ghas-somma ta' elf mitejn u sitta u tmenin Ewro u sittax-il centezmu (€1,286.16) thallsu regolarment mis-socjetà esponenti u gew accettati u c-cekkijiet relattivi msarfa mir-rikorrenti, kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza inkluz l-ahhar pagamenti ghall-perjodu kurrenti permezz ta' cheque mahrug fl-1 ta' Jannar 2015 kif ukoll cheque iehor mahrug fl-1 ta' April 2015;

3. Illi minghajr kull pregudizzju ghas-suespost, is-somma reklamata bhala arretrati ta' kera in ogni caso hija zbaljata u eccessiva peress li giet mahduma fuq rata ta' kera hazina ossija dik ta' hamsa u ghoxrin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€25.67) minflok dik attwali ta' tlettax-il Ewro u tmienja u disghin centezmu (€13.98), peress illi f'dan il-kaz ghandu japplika Artikolu 1531D (3) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk ghandha tibqa' tapplika r-rata tal-kera miftehma bejn il-partijiet skont iz-zidiet perjodici ikkontemplati fil-kuntratt ta' lokazzjoni tal-11 ta' Ottubru 1990;

4. Illi minghajr kull pregudizzju ghas-suespost, it-talba ghaz-zidiet hija ukoll legalment insostenibbli u ghandha tigi michuda peress illi tiskarta dak provdut fl-Artikolu 1531D (3) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jsib applikazzjoni f'dan il-kaz u ghalhekk ghandha tibqa' tapplika r-rata tal-kera miftehma bejn il-partijiet skont iz-zidiet perjodici ikkontemplati fil-kuntratt ta' lokazzjoni tal-11 ta' Ottubru 1990, liema rata illum tammonta ghas-somma ta' tlettax-il

Ewro u tmienja u disghin centezmu (€13.98) kuljum, liema rata qieghda qed tigi accettata regolarment mir-rikorrenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-Ligi.

Bl-ispejjez.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Ra illi minkejja it-terminu ulterjuri lilha koncess, is-socjetà intimata baqghet ma prezentat l-ebda risposta.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qeghda titlob zidiet fil-kera ai termini tal-emendi illi saru taht l-Att X tal-2009 u l-Att V tal-2010.

Is-socjetà intimata teccepixxi li in vista tal-istess emendi u ta' dak li jghid l-Artikolu 1531D (3) tali zidiet ma japplikawx ghal kaz odjern stante illi fil-ftehim originali bejn il-partijiet, esebit a folio 4 tal-process, il-partijiet kienu gia ftehmu kif ghandha tizdied il-kera.

Illi l-Artikolu 1531D(3) jghid:

Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:

Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit.

Ir-rikorrenti tghid li tali zidiet miftehma bejn il-partijiet mhumiex applikabbli u dan ai termini tal-Artikolu 1531D (1) u (2), stante illi fl-01 ta' Jannar 2010, il-kirja ma kinitx ghadha fil-perjodu originali taghha. Il-perjodu originali skada fil-31 ta' Lulju 1999.

Illi l-Artikolu 1531D(1) jghid:

Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010, jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.

Illi l-Artiklu 1531D(2) jghid:

Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti

Illi fir-rigward taz-zidiet mitluba, huwa car mid-dicitura tal-ligi illi fil-kaz odjern l-Artiklu applikabbli huwa l-Artiklu 1531D(3) u mhux l-Artikli 1531D(1) u (2).

Illi kif inhu ben saput, fejn il-ligi hija cara m'hemmx lok ta' interpretazzjoni jew estropolazzjoni tal-ligi u ghalhekk il-Qorti ghandha timxi ma' dak dettat mil-ligi.

Illi kif jargumentaw tajjeb ir-rikorrenti, il-kaz odjern ma hux kaz fejn il-kirja ghadha fil-perjodu originali taghha. Konsegwentament huwa applikabbli ghal din il-kirja l-Artikolu 1531D(3) u mhux l-Artikoli 1531D(1) u (2).

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur