



**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

**CHAIRPERSON**

**Rikors Nru: 528/18/1MV**

**John Buttigieg (K.I. nru. 577545M)**

**(653 St. Joseph High Rd. Hamrun)**

**Vs**

**Emmanuel Bartolo**

**(199a u 220a Blush Babes St. Joseph High Road Hamrun)**

**Illum, 12 ta' Lulju 2022**

Ra it-talba li ghamel John Buttigieg (K.I.577545M) datata 9 ta' Novembru 2018 fejn qed jitlob:

“Peress li l-attur jikri lill-intimat il-hanut 200A, St. Joseph High Road, Hamrun skont skrittura private datata 15 ta' Mejju 1988 (Dok. A);

U peress li l-konvenut ghandu jaghti lill-attur is-somma ta' €4,371.20 (erbat elef, tliet mija u wiehed u sebghin Ewro u ghoxrin centezmu) bhala kera ta' l-istess haunt ghal perjodu bejn il-11 ta' Settembru 2014 u t-12 ta' Settembru 2016;

U peress li l-konvenut interpellat biex ihallas il-kera ghal perjodu fuq imsemmi baqa' inadempjenti.

Jghid il-konvenut ghaliex m'ghandux jigi kkundannat ihallas lill-atturi s-somma ta' €4,371.20 (erbat elef, tliet mija u wiehed u sebghin Ewro u ghoxrin centezmu) bhala kera tal-hanut 200A, St. Joseph High Road, Hamrun ghall-perjodu bejn il-11 ta' Settembru 2014 u t-12 ta' Settembru 2016.

Bl-imghaxijiet kummercjali mid-data tal-ittra ufficjali tal-10 ta' Settembru 2018 u bl-ispejjez kontra l-konvenut li huwa ingunt ghas-subizzjoni.”<sup>1</sup>

Ra ir-risposta tal-intimat fejn in succinct eccepixxa is-segwent:

- “1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;
2. Illi l-intimat jaqbel li ghandu jsir hlas ta' kera.
3. Illi skont l-intimat l-ammont li ghandu jithallas huwa elf, tmien mija, sitta u erbghin Ewro u tmenin centezmu (€1,846.80c) izda r-rikorrent m'accettax dan l-ammont.
4. Salv eccezzjonijiet ohra premissi skont il-ligi.”

Ra id-dokumenti kollha esebiti.

Ra l-affidavits prezentati waqt il-mori tal-kawza.

### **Fatt fil-Qosor:**

Din hija kawza naxxenti minn Avviz ta' Talba fit-Tribunal tat-Talbiet iz-Zghar li ilha tkaxkar mid-9 ta' Novembru 2018 u li wara decizjoni

---

<sup>1</sup> A folio 1-4 tal-process.

mill-istess Tribunal datat 13 ta' Ottubru 2020 gie deciz li dan tal-ahhar mhux il-forum kompetenti biex tigi deciza din il-vertenza imma li kien dan il-Bord li kien kompetenti biex jiddeciedi t-talba ta' allegat nuqqas ta' kera mill-inkwilin versu s-sid.<sup>2</sup>

F'din it-talba r-rikorrent qed jivvanta hlas mill-konvenut ta' erbat elef, tliet mija u wiehed u sebghin Ewro u ghoxrin centezmu (€4,371.20c) ghall-kirja li ma thallsitx bejn il-11 ta' Settembru 2014 u t-12 ta' Settembru 2016<sup>3</sup>.

## **Provi**

Ir-rikorrent John Buttigieg xehed permezz ta' affidavit fejn qal li l-fond de quo kien gej mill-wirt tal-genituri tieghu. Dan il-fond gie mghoddi lil Andrew Co. Ltd li ssullukawh lill-intimati fit-12 ta' Mejju 1988 permezz ta' skrittura privata. Dr. Buttigieg ikompli jixhed li lejn l-ahhar ta' l-2010, wara li kien dahal fis-sehh l-Att X tal-2009 hu kien avvicina lill-konvenut u kellmu b'dan l-ixzvilupp legali. Min-naha tieghu Bartolo kien qallu li kien ser jiddiskuti l-emendi legali mal-avukat ta' fiducja tieghu Dr. David Farrugia Sacco. Skont ir-rikorrenti mill-iskadenza tat-12 ta' Dicembru 2010 hu beda jhallas €488.27 (VAT inkluz) kull tlett xhur. Mill-iskadenza tal-11 ta' Marzu 2013 din gholiet ghal €645.50 (VAT inkluz) kull tlett xhur u baqghet hekk sal-11 ta' Settembru 2014 fejn wara l-konvenut ma hallas xejn aktar u lanqas iddepozita xejn il-Qorti. Jishaq ukoll li saru xi diskussjonijiet fuq revizjoni tal-kirja u affarijiet relatati bejn il-partijiet pero' d-diskussjonijiet ma kellhom l-ebda ezitu pozittiv<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> A folio 67 tal-process.

<sup>3</sup> Dan l-ammont riklamat jigi aggstata fil-mori tal-kawza ghal erbat elef u sitt mitt Ewro (€4,600) wara li sar affidavit addizzjonali tar-rikorrenti Dr. John Buttigieg (A folio 48 tal-process).

<sup>4</sup> A folio 13 u 14 tal-process.

Xehdet Monica Magro permezz ta' affidavit li bazikament ikkonfermat ix-xhieda ta' John Buttigieg.<sup>5</sup>

Xehed Emanuel Bartolo fil-25 ta' Mejju 2019 fejn bazikament hu jikkonferma li ddepozita l-ammont indikat minnu fir-risposta li huwa anqas minn l-ammont pretiz mir-rikorrenti u qal ukoll li kien mar ha parir minghand l-avukat ta' fidicja tieghu ta' dak zmien. Hu jikkonferma li hallas l-awment tal-kera ghax qaghad fuq ir-rikorrent.<sup>6</sup>

### **Ikkunsidra**

Din il-vertenza tirrigwarda hlas ta' kera WARA id-dhul fis-sehh tal-emendi fil-Kap 16 Kodici Civili tal-Ligijiet ta' Malta. L-artikoli saljenti ghal-vertenza fl-opinjoni tal-Bord huma is-segwenti:

*1531 A. (1) Għar-rigward ta' kirja ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsiru wara l-1 ta' Jannar, 2010, il-kuntratt ta' kiri għandu jkun bil-miktub u jstipula:*

*(a) il-fond li ser jinkera;*

*(b) l-użu miftiehem;*

*(ċ) iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera;*

*(d) jekk dan il-kera jstax jiġgedded u kif;*

*(e) kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jithallas.*

*(2) Fin-nuqqas ta' wiehed jew aktar minn dawn ir-rekwiziti essenzjali, il-kuntratt ikun null.*

---

<sup>5</sup> A folio 33 tal-process.

<sup>6</sup> A folio 40 u 42 tal-process.

(3) *Il-kirja ta' fond urban, dar għall-abitazzjoni u fond kummerċjali li ssir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandha tkun regolata esklussivament bil-kuntratt ta' kera u bl-artikoli ta' dan il-Kodiċi.*

.....

*1531D.(1) 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.*

(2) *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 jittiehed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprietà 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-dhul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.*

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

*Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata iż-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, jitttermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit. (Enfazi sar mill-Bord)*

Il-partijiet qed jitolbu direzzjoni mill-Bord kif ghandu jigi interpretat l-artikolu 1531D (3) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Pero' qabel xejn il-Bord ihossu fid-dmir li jqajjem zewg punti:

1. Li skont 1531 A (1) il-fatt li kien hemm awment tal-kera bis-sahha tal-ligi u l-intimat qabel ma dak l-awment tant li hallas il-kera kif kontemplata fil-ligi wara id-dhul fis-sehh tal-Att X ta' l-2009 ma jfissirx li kien hemm kuntratt gdid. Il-kuntratt jibqa' dak li kien hemm u li li kien iffirmit fit-12 ta' Mejju 1988. Ghaldaqstant ma kien hemm l-ebda htiega li iz-zidiet kontemplati fil-ligi jigu formulati f'kuntratt gdid ladarba dan ma kienx rekwisit mil-ligi.
2. Il-fatt li l-intimat hallas, huwa accetta dawk iz-ziediet kontemplati bl-Att X tal-2009 li illum huma riflessi fl-artikolu 1531D (3). Kieku kienet tkun storja differenti kieku l-intimat, meta gie avvicinat mir-rikorrent irrezista tali awment bis-sahha tal-kuntratt tat-12 ta' Mejju 1988 u il-klawsoli li kellu fih. B' mod partikolari il-klawsola numru 3 li taqra:

*'After seven years and six months from today the annual rent shall be increased proportionately to the cost of living index in Government Gazette under the Decontrol Ordinance and shall be so increased every seven years and six months'.*

Meta l-intimat beda jhallas iz-zidiet fil-kera kif kontemplati bil-ligi l-gdida allura hu ta l-kunsens u accetta tali zieda. Fis-sentenza **Camilleri vs Cremona** (App. Civ. 1/6/88) ikkwotata b'approvazzjoni mill-Qorti tal-Appell (Avviz numru 129B/97) preseduta mill-Onorevoli Imhalled Joseph Said Pullicino tat-28 ta' Dicembru 2001 intqal:

*'Il-kunsens jista' jkun espress u jista' jkun tacitu pero' dan qatt ma jista' jigi prezunt...'.<sup>7</sup>*

Ghaldaqstant, l-artikolu 1531D (3) ma japplikax u t-talba maghmula mir-rikorrent Buttigieg ghandha mis-sewwa u qed tigi accettat minn dan il-Bord.

#### **Decide.**

In vista tal-konsiderazzjonijiet hawn fuq maghmula l-Bord qed jilqa' it-talba tar-rikorrent u jordna lill-intimat ihallas is-somma ta' erbat elef, tliet mija u wiehed u sebghin Ewro u ghoxrin centezmu (€4,371.20) dovuti ghall-hlas ta' kera fuq il-fond 200A St. Joseph High Road Hamrun ghal perjodu mill-11 ta' Settembru 2014 sat-12 ta' Settembru 2016.<sup>8</sup>

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

(ft) Angelo Buttigieg  
Deputat Registratur

---

<sup>7</sup> Pg. 4.

<sup>8</sup> Il-Bord ma jidhirlux li ghandu jaccetta is-somma shiha ta' erbat elef u sitt mitt Ewro (€4,600) skont il-prospett a folio 49 minhabba li din giet korretta biss permezz ta' affidavit a folio 48 mir-rikorrent biss.