BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru: 529/18/1MV

John Buttigieg (K.I. 577545M)
Rose Mary mart Joe Brincat (K.I. 673446M)
Emmanuel Buttigieg (K.I. 491548M)
Carmen mart Joe Houlton (K.I. 512950M)
Monica mart Armando Magro (K.I. 193553M)
Gaetana armla ta' John Wismayer (K.I. 633150M) u b'digriet tat-Tribunal tat-18 ta' Settembru 2020 l-atti gew trasfusi fl-ismijiet tal-eredi Rachel Calleja Wismayer (017474M) u Matthew Wismayer (122072M) minflok ommhom Gaetana sive Tania Wismayer li mietet nhar it-08/08/2020
John Joseph Bezzina (K.I. 392581M)
Julie Anne mart Nutar Friggieri (K.I. 534778M)

Vs

Emmanuel Bartolo

Illum, 12 ta' Lulju 2022

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

"peress il l-atturi jikru lill-intimat l-hanut 199a) St. Joseph High Road, Hamrun skond skrittura firmat Dok A u datata 13 t'April 1988;

U peress li l-konvenut ghandu jaghtihom l-ammont ta' €4371.20 (erbat elef, tlett mija u wiehed u sebghin Ewro u ghoxrin centezmu) bhala kera ta' l-istess hanut ghal perjodu bejn il-11 ta' Settembru 2014 u l-12 ta' Settembru 2016.

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

Ighid il-konvenut ghaliex m'ghandux jigi kkundannat ihallas lill-atturi s-somma ta' €4371.20 (erbat elef, tlett mija u wiehed u sebghin Ewro u ghoxrin centezmu) bhala kera tal-hanut 199a) St. Joseph High Road, Hamrun ghal perjodu imsemmi bejn il-11 ta' Settembrtu 2014 sat-12 ta' Settembru 2016.

Bl-imghaxijiet kummercjali mid-data tal-ittra ufficjali tal-10 ta' Settembru 2018 u l-ingunzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjez kontra l-konvenut li huwa ingunt ghas-subizzjoni.[1]"

Ir-rikorrenti annettew ukoll skrittura privata bejn il-partijiet datata 13 ta' April 1988[2].

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

---

[1] A folio 1-5 tal-process.
[2] Il-Professur Ian Refalo u il-P.L. Mario Mifsud Bonnici kienu il-kuraturi ta' Helen Gauci li minn ghandha ir-rikorrenti wirtu l-imsemmi fond wara mewtha.

“1. It-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi l-intimat jaqbel li kellha tithallas kera.

3. Illli skond 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 premessi skond il-ligi[3].”

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 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-inkwlin versu s-sid.

F‘din it-talba r-rikorrenti qed jivvantaw hlas mill-konvenut ta’ €4,371.20c ghall-kirja tal-fond 199A St. Joseph High Road Hamrun li ma thallsitx bejn il-11 ta‘ Settembru 2014 u t-12 ta‘ Settembru 2016.

L-inkwilin jammetti li hemm hlas dovut imma mhux dak reklamat mir-rikorrenti ghax dawn qed jghidu li wara d-dhul fis-sehh tal-Att X ta’ l-2009 l-kera kella tizdied bi 15% u wara tibqa’ hemm tizdied. Din l-emenda skont ir-rikorrenti giet inkorporata fil-Kodici Civili permezz tal-artikolu 1531D (1). Hemm qbil bejn ir-rikorrenti Buttigieg u l-intimat li dan ta’ l-ahhar beda jhallas bir-rata gdida stipulata mil-ligi

[3] A folio 10-11 tal-process.

ossija €413 kull tlett xhur li kienet gholiet ghal €475.61 kull tlett xhur u imbaghad telghet ghal €546.92 kull tlett xhur. Skont ir-rikorrenti Buttigieg wara l-iskadenza tal-11 ta' Settembru 2014 l-intimat ma hallas xejn lir-rikorrenti anzi beda jippretendi li kien hallas il-kera zejda.

Jidher li ghalkemm saru tentattivi matul iz-zmien biex jittransigu dawn ma waslux biex tissolva l-vertenza.

Provi

Ir-rikorrenti **John Buttigieg** xehed permezz ta' affidavit[4] fejn qal li l-fond de quo kien gej mill-wirt taz-zija tieghu Helen Gauci. Dan il-fond gie mghoddi lill-intimat permezz ta' skrittura datata 13 ta' April 1988. Dr. John 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-izvilupp 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 €413 kull tlett xhur. Mill-iskadenza tal-11 ta' Marzu 2013 din gholiet ghal €546.92 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.

Xehdet **Monica Magro** permezz ta' affidavit li bazikament ikkonfermat ix-xhieda ta‘ John Buttigieg.[5]

[4] A folio 13-16 tal-process.
[5] A folio 34-36 tal-process.

Xehed **Emanuel Bartolo** fil-21 ta' Mejju 2019 fejn bazikament hu jikkonferma li ddepozita l-ammont indikat minnu fir-risposta li huwa anqas mill-ammont pretiz mir-rikorrenti u qal ukoll li kien mar ha parir minghand l-avukat ta' fiducja tieghu ta' dak zmien. Hu jikkonferma li hallas l-awment tal-kera ghax qaghad fuq ir-rikorrent.[6]

Ikkunsidra

Din il-vertenza tirrigwarda hlas ta' kera WARA d-dhul fis-sehh tal-emendi fil-Kap. 16 Kodici Civili tal-Ligijiet ta' Malta. L-artikoli saljenti ghall-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 jistipula:*
>
> *(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 jistax jiġġedded u kif;*
>
> *(e) kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħallas.*
>
> *(2) Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali, il-kuntratt ikun null.*
>
> *(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.*

[6] A folio 46-48 tal-process.

……………………….

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-1ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1ta' 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 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.

(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 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. (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 skond 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 kien iffirmat fit- 13 ta’ April 1988. Ghaldaqstant ma kien hemm l-ebda htiega li iz-ziedit kontemplati fil-ligi jigu formulati f‘ kuntratt gdid ladarba dan ma kienx rekwisit mill-ligi.

2. Il-fatt li l-intimat hallas, huwa accetta dawk iz-ziediet kontemplati bl-Att X tal-2009 li llum 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 tal-15 ta’ Mejju 1988 u l-klawsoli li kellu fih. B’mod partikolari l-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 Gazzette 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 il-gdida allura hu <u>*ta l-kunsens u accetta tali zieda*</u>. Fis-sentenza **Camilleri vs Cremona** (App. Civ. 1/6/88) ikkwotata b’approvazzjoni mill-Qorti tal-Appell (Avviz numru 129B/97) preseduta mill-

Onorevoli Imhallef 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…'.*[7]

Ghaldaqstant, l-artikolu 1531D (3) ma japplikax u t-talba maghmula mir-rikorrenti 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-rikorrenti u jordna lill-intimat ihallas is-somma ta' €4,371.20c dovuti ghall-hlas ta' kera fuq il-fond 199A St. Joseph High Road Hamrun ghal perjodu mill-11 ta' Settembru 2014 sat-12 ta' Settembru 2016.

Bl-ispejjez jthallsu mill-intimat Emanuel Bartolo.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur

[7] Pagna 4.