FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr Joseph Apap Bologna BA. LL.D.

Illum, 27 ta' Ottubru 2000

Rikors Nru: 4/95

Alessandro sive Sandro Bruno u martu Lorraine Bruno

vs

Anna mart Henri Sant Cassia u l-istess Henri Sant Cassia ghal kwalunkwe interess li jista' jkollu

Il-Bord,

Ra r-rikors li bih ir-rikorrenti wara li ppremettew illi huma l-utilisti tal-fond numru mija u tlieta (103), Sir Adrian Dingli Street, Sliema, liema fond huwa soggett ghac-cens annwu u temporanju ta' mija u tletin lira (Lm130) fis-sena pagabbli lill-intimata Anna Sant Cassia;

Illi l-utile dominju temporanju tal-fond fuq imsemmi skada fil-31 ta' Mejju, 1994, u dana skond il-koncessjoni enfitewtika tal-fond li kien sar b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis tal-ewwel ta' Gunju, 1977, kif ikkonfermat bil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel tas-6 ta' Gunju, 1977.

Illi l-esponenti ipprevalixxew ruhhom mill-fakolta' moghtija lilhom bl-artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) u ghalhekk huma intitolati jkomplu jokkupaw l-imsemmi fond b'titolu ta' kera minghand l-intimati b'kera kif stabbilita bl-artikolu 12(1)(i) tal-imsemmi Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u taht dawk il-kondizzjonijiet l-ohra li jistghu jigu miftehma bejniethom u l-intimati jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skond kif il-Bord jidhirlu xieraq;

Illi l-esponenti u l-intimati ma waslux fi ftehim fuq il-kondizzjonijiet li ghandhom jirregolaw il-kirja tal-fond numru 103 Triq Sir Adriano Dingli, Sliema;

Talbu sabiex dan il-Bord joghgbu jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet tal-kirja tal-imsemmi fond li l-Bord jidhirlu xieraq, minhabba dik tal-kera li hi stabbilita mill-artikolu 12(1)(i) Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll ta' Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta).

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta tal-intimati (fol 4 tal-atti) li biha opponew ruhhom ghad-domandi, salvi eccezzjonijiet ohra.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidra

Illi, mill-atti tal-kaz jidher li fl-1 ta' Gunju 1977, il-post in kwistjoni kien inghata mill-intimata u ohtha b'titolu ta' subenfitewsi temporanea ghal zmien sbatax il-sena, lil certu Paul Midolo. Dan, da parti tieghu fis-6 ta' Gunju 1977, ossija ftit granet wara kien ittrasferixxa lill-istess rikorrenti l-utili dominju temporanju ghaz-zmien li fadal mis-17 il-sena dekorribbli mill-1 ta' Gunju 1977. B'hekk is-subcens temporaneo skada fl-1 ta' Gunju 1994 (ara fol 15 u 17 tal-istess atti).

Illi, b'operat tal-ligi "in materia" ossija il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta specifikatament bl-artikolu 12(a), l-imsemmi cens gie trasformat f'kirja u jidher b'hekk, li ir-rikorrenti huma intitolati jkomplu jokkupaw l-istess fond b'titolu ta' kera skond l-artikolu 12(1)(i) tal-istess ligi ossija b'kera ekwivalenti ghac-cens pagabbli immedjatament qabel it-terminazzjoni tal-istess cens mizjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar, bis-sahha tal-istess artikolu u skond il-modalitajiet specifikati fl-istess artikolu. Hawnhekk jinghad li dan il-Bord ma hux qed jintalab sabiex jistabbilixxi l-ammont ta' kera izda sabiex jistabbilixxi il-kundizzjonijiet l-ohra skond kif il-Bord jidhirlu xieraq stante li, f'dan il-kaz, dawn ma gewx miftiehma bejn il-partijiet involuti (12(2)(ii) tal-istess Ligi).

Illi sabiex jigu stabbiliti l-istess kundizzjonijiet il-Kapitolu 158 citat ma jidhirx li stabilixxa xi kriterji ghal dan il-ghan. Ghalhekk il-Bord hu tal-fehma li ghandha ssir referenza ghall-kuntratti ta' cens jew subcens maghmulin f'dan il-kaz u li jinsabu annessi mal-atti kif di gja premess adettati pero' ghal kuntratt ta' kera kif ukoll ghal-ligi "in materia" Ghalhekk dawn il-kundizzjonijiet ghandhom jkunu kif ser jinghad:-

a) Din il-kirja tibda tiddekorri mit-tnejn (2) ta' Gunju 1994.

b) L-inkwilini ossija ir-rikorrenti huma obbligati li jhallsu l-istess kera kull sitt (6) xhur bil-quddiem bl-ewwel skadenza dovuta fit-tnejn (2) ta' Dicembru 1994.

c) F'kaz li l-istess inkwilin ossija r-rikorrenti jonqsu milli jhallsu zewg (2) skadenzi ta' kera jew ammont ekwivalenti, din il-kirja tista' tigi xolta minnufih.

d) L-inkwilini ossija rikorrenti ghandhom u huma obbligati li jzommu l-istess post fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

e) Ir-riparazzjonijiet ghandhom jkunu a karigu tal-istess sid jew sidien hlief ghal dawk specifikati fl-artikolu 1556 tal-Kodici Civili.

f) l-istess inkwilini ossija rikorrenti ma jistghux jaghmlu ebda tibdil fil-post in kwistjoni minghajr il-kunsens espressament moghti ta' sid il-kera u ma ghandhomx dritt li jitlob kumpens in rigward miglioramenti maghmula minghajr il-kunsens tas-sid.

g) L-inkwilin ossija rikorrenti ma jistghux jissullokaw jew xi mod iehor jittrasferixxi l-imsemmi fond, anke "in parte", lil terzi persuni minghajr il-kunsens tas-sid jew sidien.

Illi fil-fehma ta' dan il-Bord, dawn huma il-kundizzjonijiet li ghandhom ikunu applikabbli ghal dan il-kaz.

Ghal dawn il-motivi l-Bord jilqa' t-talbiet kif dedotti mir-rikors in ezami u jistabilixxi dak premess bhala l-kondizzjonijiet xierqa tal-kirja in ezami minbarra dik tal-kera li hi stabbilita mill-artikolu 12(1)(i) tal-Kapitolu 158 citat, specifikatament;

a) Din il-kirja tibda tiddekorri mit-tnejn (2) ta' Gunju 1994.

b) L-inkwilini ossija ir-rikorrenti huma obbligati li jhallsu l-istess kera kull sitt (6) xhur bil-quddiem bl-ewwel skadenza dovuta fit-tnejn (2) ta' Dicembru 1994.

c) F'kaz li l-istess inkwilin ossija r-rikorrenti jonqsu milli jhallsu zewg (2) skadenzi ta' kera jew ammont ekwivalenti, din il-kirja tista' tigi xolta minnufih.

d) L-inkwilini ossija rikorrenti ghandhom u huma obbligati li jzommu l-istess post fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

e) Ir-riparazzjonijiet ghandhom jkunu a karigu tal-istess sid jew sidien hlief ghal dawk specifikati fl-artikolu 1556 tal-Kodici Civili.

f) l-istess inkwilini ossija rikorrenti ma jistghux jaghmlu ebda tibdil fil-post in kwistjoni minghajr il-kunsens espressament moghti ta' sid il-kera u ma ghandhomx dritt li jitlob kumpens in rigward miglioramenti maghmula minghajr il-kunsens tas-sid.

g) L-inkwilin ossija rikorrenti ma jistghux jissullokaw jew xi mod iehor jittrasferixxi l-imsemmi fond, anke "in parte", lil terzi persuni minghajr il-kunsens tas-sid jew sidien.

Fic-cirkostanzi tal-kaz, l-ispejjez jithallsu billi kull parti tbati l-ispejjez taghha.

Alan Calleja
Dep.Reg.