FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 5 ta' Lulju 2001

Rikors Nru: 90B/98

Giovanna Schembri u zewgha Carmelo Schembri ghal kull interess li jista' jkollu

Vs

Raymond Pizzuto u martu Anna Pizzuto ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Bord,

Ra r-rikors;

Illi l-esponenti Giovanna Schembri tikri lill-intimat il-Flat 6, Saint Mary Flats, Hookham Frere Street, G' Mangia u dan versu l-kera li presentement qeghda fl-ammont ta' tlett mija u disgha u disghin lira Maltija u tletin centezmu (Lm399.30) skond skrittura ta' lokazzjoni tas-27 ta' April, 1982 li kopja taghha qeghda tigi unita mal-prezenti bhala dok "GS1" u liema kera tithallas kull sena bil-quddiem.

Illi dan il-fond hu dekontrollat;

Illi l-esponenti qeghdin moruzi f' zewg skadenzi ta' kera u dan ghal perjodu mit-28 ta' April, 1997 sas-17 ta' April, 1998 u mit-28 ta' April, 1998 sas-27 ta' April, 1999 li tammonta komplessivament ghas-somma ta' sebgha mija, tmienja u disghin lira Maltija u sittin centezmi (Lm798.60) u li minkejja kull skadenza mitluba din baqghet ma thallsitx skond il-ligi.

Illi allura hemm lok li dan it-tribunal jordna l-izgumbrament tal-intimati.

Ghaldaqstant l-esponenti qeghdin ghar-ragunijiet fuq premessi bil-qima jitolbu li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess ta’ Falt 6, St. Mary Flats, Hookham Frere Street, G’ Mangia u jipprefiggi zmien qasir u perentorju lill-istess intimati biex jizzgombraw mill-imsemmi fond.

Ra r-risposta;

Illi t-talba tal-imsemmija rikorrenti konjugi Schembri ghandha tigi michuda bl-ispejjes ghas-segwenti motivi;-

Illi l-kera pagabbli lill-imsemmija rikorrenti giet regolarment imhallsa mill-intimati u/jew offerta minnhom lill-istess rikorrenti skond il-Ligi.

Illi l-morozita’ tal-esponenti fil-hlas tal-kera anke kieku l-istess kienet tezisti, ma taghtix lok ghar-ripresa mitluba mill-imsemmija rikorrenti.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Sema’ x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Ra l-verbal tal-15 ta’ Frar 2001;

Sema’ t-trattazzjoni ta’ l-avukati;

Ikkunsidra,

1. Bi ftehim tas-27 ta’ April 1982 (Dok A) ir-rikorrenti u bintha (wara saret divizjoni bejn l-ahwa) krew lill-intimat id-dar imnehhija mill-kontrol, flat numru 6, f’ St. Mary Flats, Triq Hookham Frere, G’ Mangia, lill-intimat bil-kera ta’ tlett mitt lira (Lm306) fis-sena, jithallsu kull sena bil-quddiem mis-27 ta’ April 1982. Gie stipulat illi

“2. kull hames snin il-kera jizdied ghaxra fil-mija (10%)”

2. Il-fond gie dekontrollat fil-15 ta' Ottubru (dok a fol 22). Fit-12 ta' Mejju 2000 l-intimati qajjmu eccezzjoni ohra: l-Bord mhux kompetenti li jiehu konjizzjoni tar-rikors ai termini tal-art 5 tal-Kap 158.

3. B' sentenza tat-3 ta' Ottubru l-Bord cahad din l-eccezzjoni bazata fuq l-art 5 (3) (b) tal-Kap 158.

4. Jirrizulta mid-dokumenti esebiti li l-kera originali zdied bil-10% fil-1987; zdied b' 10% ohra fl-1992. Fil-1997 r-rikorrenti talbu zdieda ta' 10% skond il-ftehim originali imma l-intimati ma qablux fuq dan.

5. Fit-trattazzjoni l-intimati issottomettew li meta fil-ftehim tas-27 ta' April 1982 gie stipulat li l-kera taghha kull hames snin, dan ma setax isir skond il-Kap 158. Ir-refernza hija ghal artiklu 5 (3) (c)

> "Il-kera li ghandu jithallas taht l-istess kirja wara d-data ta' l-ewwel tigdid tal-kirja li jsir bis-sahha ta' dan is-subartiklu jista' jizdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tigdid u wara t-tmiem ta' kull hmsitax-il sena li tigi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, b' daqstant mill-kera li kien jithallas minnufih qabel dak it-tigdid jew qabel ma jibda kull perjodu sussegwenti ta' hmistax –il sena, li jkun ammont li ma jaccediex l-imsemmi kera, li jirraprezenta li proporzjon ghal dak il-kera z-zieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li ghandu jizdied kien l-ahhar stabbilit."

6. Din is-sottomissjoni hi fis-sens li z-zieda fil-kera kif miftehma tmur kontra l-ligi u hija nulla. F' dan ir-rikors kollox jiddependi fis-soluzzjoni ta' din il-vertenza bejn il-partijiet: qed tigi attakkata r-ritwalita' u l-validita' tal-ftehim originali tal-kirja u kundizzjoni li fih dak il-ftehim. Din il-vertenza ma taqax taht il-kompetenza tal-Bord imma taht il-Qrati Ordinarji (ara sentenza in parte ta' l-Onorabbli Qorti t' l-Appell in re 'Elizabeth Farrugia et vs Paul Bugeja' tat-30 ta' Mejju 1997 – il-kawza giet ceduta fis-6 ta' Novembru 2000 (J.f.). Wara li jigi deciz dan il-punt, il-Bord jghaddi biex jikkonsidra it-talba tar-rikorrenti bazata fuq morozita a tenur ta' l-art 5 (3) (b) tal-Kap 158.

Ghalhekk il-Bord jaghti xahar zmien lill-intimati biex jintavolaw il-proceduri mehtiega quddiem il-Qrati Ordinarji u qed jiddiferixxi l-kawza ghal-25 ta' Ottubru fid-9.00am. spejjez riservati.

Dep.Reg Magistrat