MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-1 ta' Marzu, 2010

Rikors Numru. 46/2007/1

Mario Camenzuli (ID 356165M)

vs

George Debono (ID 293544M), Antoinette Debono (ID 595646M), Anthony Debono (ID 696543M), Lorenza Debono (ID 917647M), Erminia Scerri (ID 597645M), Anthony Scerri (ID 255738M), Erminia sive Amy Debono (ID 773645M), Joseph Debono (ID 311477M), Wendy Debono (numru tal-passaport Ingliz 304978426), Michael Angelo sive Gino Refalo (ID 501932M), Anne Refalo (ID 62401L), Maria Elena sive Mariella Abela (ID 300330M), Albert Edward Abela (ID 678323M), L-Avukat Dottor tal-Ligi Michael Refalo (ID 179936M), Blanche Refalo (ID 287242M), John Refalo (ID 244429M), Mary Camilleri (ID 863437M), il-Maggur Anthony Camilleri (ID 434930M), Maria Giacinta sive Cynthia Turner (ID 18233M), Anthony Caruna (ID 400328M), Edward James sive Edward Turner (ID 188830M), Giuseppe Corrado Mazzone (ID I.D. Taljan 6738907), Luigi Filippo sive Gino Mazzone (Nru. tal-

passaport Taljan 515052T), Maria Micallef (ID Taljan 14671177), Mary Stacy Hoffman (Nru. ta’ passaport Taljan A087105), Censi Ondina (ID Taljan (AJ3316679), Luigi Mazzone (Nru. ta’ passaport Taljan 1325251), Elena Mazzone Nicoletti (Nru’ ta’ passaport Taljan 062700F), Jemes Bianci (ID 526688M), Alexsander Bianchi (ID 165982M), u Catherine Zammit Tabona (ID 54957M)

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi huwa minghand l-intimati l-fond 68A, Old Mint Street, Valletta, versu l-kera ta’ tletin lira Maltija (Lm30) kull sitt xhur;

Illi permezz ta’ ittra ufficjali datata 15 ta’ Mejju 2007, kopja hawn annessa u mmarkata bhala ‘Dok A’, l-intimati nfurmaw lill-mittenti li ai termini tal-artikolu 14 (2) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta), huma jridu jawmentaw il-kera ghall-ammont ta’ mija u tmenin lira Maltin (Lm180) kull sitt xhur;

Illi l-Artikolu hawn fuq citat jofri lis-sidien il-pssobilita’ li fi zmien xahar qabel it-tmiem tal-kirja, jipprezentaw ittra ufficjali bil-ghan illi jghollu l-kera jew jaghmlu kundizzjonijiet godda;

Illi fil-kaz inkwistjoni, l-kirja ma waslitx fit-tmiemha, w ghaldaqstant il-procedura li qed jippruvaw jipprevalixxu ruhhom minnha s-sidien ma tapplikax;

Illi ma tezisti l-ebda bazi legali ghaz-zieda proposta mill-intimati permezz tal-ittra ufficjalihawn fuq imsemmija;

Illi, in oltre, u minghajr pregudizzju ghal dak hawn fuq espost, iz-zieda proposta hija fermm eccessiva u ma tirriflettiex il-kera gusra li ghandha tithallas f’dan il-kaz, u dan kif jista’ jigi ppruvat aktar fid-dettall fil-mori ta’ dan ir-rikors;

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex ghar-ragunijiet fuq imsemmija jichad it-talba ta’ l-intimati kontenuta fl-ittra ufficjali hawn fuq indikata, u dan skond dawk il-provedimenti u modalitajiet li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xieraq u opportuni;

Bl-ispejjes kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni;

Ra r-risposta li tghid:

Preliminarjament illi l-ittra ufficjali de quo hija valida u ritwali fil-fatt iz-zmien impost mil-ligi huwa “mill-inqas xahar qabel it-tmiem tal-kiri”. La darba sar ir-rikors, it-talba ghaz-zieda triq tigi kkonsidratafil-mertu;

Illi fil-mertu jigi rilevat li z-zieda hija mitluba wara li l-intimati kkonvertaw ic-cens li kellhom gal wiehed perpetwu, u ghalhekk issa ihallsu l-ammont ta’ 156.53 Euro, ewkivalenti ghal Lm67.20 fis-sena. Ma hemmx ghalfejn jinghad illi effettivament il-kera ta’ l-inkwilin fuq il-fond (Lm60 fis-sena) huwa inqas mill-ispejjes li l-intimati ghandhom fuq l-istess fond;

Illi n-nuqqas ta’ zieda tal-kera twassal ghas-sitwazzjoni assurda fejn is-sidien tal-kera qeghdin ihallsu aktar mill-entrojtu taghhom fuq il-fond u ghalhekk jista jaghti l-kaz li d-drittijiet fundamentali tal-intimati qed jigi lez. Izda dan jista’ jigi stabbilit biss wara li dan il-Bord jiffissa l-kirja gusta skond il-ligi;

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi mill-provi rakkolti ma tirrizultax l-iskadenza ta’ din il-kera la mill-ittra ufficcjali, la mir-rikors promutur u anqas

mir-risposta, haga din li ghandha tkun puntwalizzata minn dan il-Bord sabiex tkun evitata fi proceduri simili;

Illi l-intimati ghandhom ragun jghidu illi l-artikolu 14(2) tal-Kap 69 li jaghmel referenza ghal-artikolu 14(1) jipprovdi li l-ittra ufficcjali ghal awment ghandha tkun prezentata mill-anqas xahar qabel tmiem il-kera u ghalhekk ma hemmx limitu ta’ kemm qabel tista’ tkun prezentata din l-ittra. Di piu’ illum huwa stabbilit fil-gurisprudenza, illi anke jekk din l-ittra ufficcjali tkun prezentata fi zmien li huwa anqas minn xahar mill-iskadenza, dan ma jgib ebda nullita’ ghaliex dik l-istess ittra ufficcjali ghandha sservi ghall-iskadenza li jmiss li allura jfisser li din l-ittra tista tkun prezentata ferm qabel xahar minn tmiem il-kera. Ara in rigward ***Carmelo Borg vs Dr. Vincent Falzon et*** – Appell 30 ta’ Jannar 2009

Ghal dawn il-mottivi, jichad l-ewwel talba tar-rikorenti li permezz taghha, jazzarda jikkonkludi l- Bord, talab lil dan il-Bord jiddikara l-ittra ufficcjali ghall-awment bhala irrita.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza In Parte >

-------------------------------TMIEM-------------------------------