MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-22 ta' Novembru, 2010

Rikors Numru. 42/2006/1

The Shoe Shop Limited (C-7878)
vs
Anthony Cini (ID 335650M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promoutur li jghid:

Illi permezz ta’ kuntratt datat s-sitta u ghoxrin (26) ta’ Frar elf disa’ mija sitta u tmenin 1986 fl-atti tan-Nutar Joseph H. Sciriha (Dok ‘A’ anness), l-intimat Anthony Cini, ta’ Eureka, Triq il-Qaliet, Marsascala, bil-karta ta’ l-identita’ bin-numru 335650M, ta’ b’titolu ta’ lokazzjoni lis-socjeta’ rikorrenti ta’ 74/75 Paola Square, Paola, il-hanut maghruf bhala ‘Novelties’, numru hamsa u sebghin (75) Paola Square, Paola;

Illi l-hanut maghruf bhala ‘Novelties’, li kien ibiegh il-haberdashery, inbidel f’hanut taz-zraben bl-isem ‘Gauda

Shoe Shop’ gestit mis-socjeta’ rikorrenti, u dan minghajr ebda oggezzjoni da parti tal-lokatur, hekk kif previst mill-paragrafu (e) tal-kuntratt ta’ kera’ hawn fuq imsemmi;

Illi l-kera tal-lum hija ta’ erba’ Liri Matin (Lm4.00) kull jum (elf erba’ mija u erba’ u ghoxrin liri Maltin (Lm1,424) fis-sena);

Illi permezz ta’ ittra ufficjali pprezentata fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-ghaxra (10) ta’ Marzu elfejn u sitta (2006) (Dok ‘B’ anness), l-intimat gharraf lis-socjta’ rikorrenti illi bi hsiebu li b’effett mill-ewwel (1) ta’ Lulju elfejn u sitta (2006), il-kera tal-hanut ‘Gauda Shoe Shop’ tghola ghal tmien liri Maltin (Lm8.00) kull jum;

Illi t-talba ta’ sid il-kera ma tinkwadrax ruhha b’ebda mill-kazijiet ikkontemplati f’Artikolu 4 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera ta’ Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta);

Ghaldaqstant ghall-finijiet tad-disposizzjonijiet ta’ l-Ordinanza li tirregola l-Kiri mill-Gdid ta’ Bini, (Kapitolu 69), l-esponenti umilment titlob li l-Bord ma jilqax it-talba ta’ l-gholi tal-kera u tal-kondizzjonijiet godda msemmija fl-ittra ufficjali li giet innotifikata lilha mill-intimat dwar il-fond Gauda Shoe Shop (hanut) f’ 75, Paola Square, Paola, li tieghu s-socjeta’ rikorrenti hija l-kerrejja.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

Illi l-kuntratt ta’ lokazzjoni tal-hanut hekk kif gestit mis-socjeta’ rikorrenti maghruf bhala Gauda Shoe Shop, sar fl-1986 u mill-ewwel ta’ April, 1986 (01.04.1986) il-kera qatt ma gholiet;

Illi recentement is-socjeta’ rikorrenti ghamlet xi alterazzjonijiet strutturali fil-hanut fis-sens li tniffed il-hanut mikri lill-istess socjeta rikorrenti ma fond iehor u ghad li l-esponenti, gie mgharraf u ta’ anki l-permess tieghu biex dan ix-xoghol isir, ma talabx biex tizdied il-kera kif kellu

kull dritt li jaghmel u dan biex jinzamm relazzjoni tajbin mad-diretturi tas-socjeta' rikorrenti;

Illi hwienet fil-vicin ta' dak mikri lis-socjeta' rikorrenti llum qed jinkrew hafna izjed mill-prezz pattwit ma' l-istess socjeta' ghoxrin sena ilu u dan hekk kfi jidher minn dikjarazzjoni tal-perit Dr.A.P.Buontempo (Dok APB1) skond liema dikjarazzjoni il-prezz gust tal-kirja llum huwa dak ta' ghaxar liri kuljum (Lm10.00);

Illi apparti t-talba fl-gholi tal-kera, ma hemm l-ebda kundizjonijiet godda msemmija fl-ittra ufficjali ta' l-esponenti;

Ghar-ragunijiet premessi t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom, filwaqt li tintlaqa' t-talba ghal l-gholi tal-kera ta' l-esponenti.

Ra l-atti tar-rikors kompriz ir-relazzjoni tal-periti membri tieghu;

Ikkonsidra:

Illi din hija procedura tentata mill-inkwilin skond id-dispost tal-artikolu 14(2) tal-Kapitolu 69 li kien infurmat permezz ta' ittra ufficjali li l-kera tal-fond ser toghla ghal tmien liri maltin kulljum u ghalhekk qed jopponi dan l-awment permezz tar-rikors odjern;

Jirrileva illi l-Att X tal-2009 introduca diversi emendi fl-istituzzjoni tal-lokazzjoni sia fil-Kodici Civili Kap 16 kif ukoll fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. L-intimat jghid illi l-artikolu 1531D tal-Kap 16 issa jirregola l-kwistjoni tal-awment li jista' jintalab mis-sid. Dan jirraviza s-segwenti:

1531D.(1) Il-kera ta' fond kummercjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod iehor milhuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Gunju, 1995 dwar kirja li tkun ghadha fil-perjodu originali taghha fl-1 ta' Jannar, 2010, ghandu fl-1 ta' Jannar, 2010 jigi mizjud b'rata fissa ta' hmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jigi

mizjud kull sena kull l-ewwel ta' Jannar bi hmistax fil-mija fuq l-ahhar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Dicembru, 2013.

(2) Il-kera fl-1 ta' Gunju, 2013 ghandu jigi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, ghandu jittiehed bhala gwida ghall-kera l-Indici tal-Valur Kummercjali tal-Proprjetà kif jista jigi stabbilit b'regolamenti maghmulin mill-Ministru responsabbli ghall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera ghandu mill-1 ta' Jannar, 2014 joghla b'hamsa fil-mija fis-sena sad-dhul fis-sehh ta' l-imsemmija regolamenti.

(3) Fil-kaz ta' fond kummercjali, jekk kien hemm ftehim ghal zjidiet perjodici bejn il-partijiet, dan il-ftehim ghandu jibqa' japplika minghajr iz-zjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:

Izda, barra mill-kazijiet fejn z-zjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tigi applikata z-zjieda kif proposta hawn qabel ghal fondi kummercjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra ufficjali mibghuta lil sid il-kera jew lil wiehed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jaghti pre-avviz ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun ghal zmien definit.

Illi l-artikolu 39(1) tal-istess Att jipprovdi ghad-dhul fis-sehh ta' dan it-tibdil bil-mod segwenti:

Il-kirjiet li kienu fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju, 1995, li jkunu ghadhom fis-sehh fl-1 ta' Jannar, 2010, jibqghu jigu regolati mil-ligijiet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju, 1995, minbarra ghal dak li jinsab fis-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, kif emendat b'dan l-Att kif ukoll bir-regolamenti maghmulha in forza ta' l-emendi introdotti b'dan l-Att.

Illi minkejja dan, l-Att X tal-2009 ma jipprovdix dwar l-applikabilita' tieghu fil-konfront ta' kawzi pendenti quddiem dan il-Bord fejn si tratta ta' talbiet ghall-awment ta' kera

jew cahda tal-istess skond dan il-kaz. Ghalhekk sabiex ikun determinat dan il-kaz, l-Bord jed japplika il-ligi kif vigenti fi zmien meta kien intavolat ir-rikors.

Dan konvenut, il-Bord ra r-relazzjoni tal-periti membri li kkonkludew illi l-kera attwali diga jeccedi l-erbghin fil-mija fuq il-kera gust li bih il-fond kien mikri jew seta jinkera qabel l-4 ta'Awissu, 1994.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa' t-talba u jichad it-talba ghall-awment tal-kera tal-fond deskritt kif ravvizata fl-ittra ufficjali tal-10 ta' Marzu 2006 mibghuta mill-intimat lis-socjeta' inkwilina u cioe' dik rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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