

Kopja Informali ta' Sentenza



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2010

Rikors Numru. 156/1997/1

**Anthony u Joseph ahwa Bonavia u Maria Rosner u
Johanna Depares**

vs

**Carmelo Saydon, Salvatore Saydon, Paolo Saydon,
Vincenza mart Anthony Borg, Salvina Borg,
Annunziata. Josephine, Helen, u Grace ahwa Borg,
George Borg, Maria mart Carmelo Camilleri u Renata
mart Joseph Tonna.**

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti jikru lill-intimati l-mahzen f'numru 29A – 30,
St. Mary Street, B'kara bil-keru ta' Lm24 fis-sena pagabbli
kull sena bil-quddiem fl-10 ta' Gunju ta' kull sena;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-kera in kwistjoni timmerita li tigi awmentata peress illi m'hijiex gusta skond il-ligi ;

Ghaldaqstant l-esponenti qeghdin bil-qima jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawmenta l-kera sudetta tal-fondi numru 29A -30, St. Mary Street, B'Kara sabiex tkun tirrifletti l-kera skond il-ligi;

Ra r-risposta tal-intimati li tghid;

Illi t-talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-kera pagabbli ghall-fondi de quo hija gusta skond il-ligi;

Ghaldaqstant l-intimati jitolbu bil-qima lil dan il-Bord joghgbu jichad it-talba tar-rikorrenti;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikor;

Ikkonsidra:

Illi dan ir-rikors li jirrisali ghall-1997 kien intavolat sabiex il-Bord jiffissa l-kera gust ghall-fond in kwistjoni u ghalhekk il-Bord ihoss li ghandu qabel xejn jaghti spjegazzjoni dwar id-dewmien f'din il-procedura. Jirrizulta illi appena prezentat ir-rikors odjern, il-Bord kien innomina periti membri sabiex jirrelataw dwar il-kera xierqa ghal dan il-fond u r-rikors kien differit ghas-sentenza ghall-4 ta' Gunju 1998. Sa Mejju tas-sena 2000 il-periti membri kienu ghandhom ma waslux ghal-konkluzzjoni tagghom stante li kienet inqalet problema ta' titolu dwar parti mill-fond ghaliex r-rikorrenti u l-intimati ma kienux qed jaqblu dwar jekk il-giardina retroposta ghall-fond kienitx tiffirma parti integrali mill-kirja jew le. Il-kwistjoni dwar it-titolu kienet risolta b'sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tal-4 ta' Ottubru 2006. Ir-rapport tal-periti membri kien sussegwentement prezentat u dan igib id-data tal-10 ta' Novembru 2009 u l-partijiet ghamlu s-sottomisjonijiet finali tagghom f-Gunju tal-2010.

Illi fil-mertu dan il-Bord, 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-artikolu 1531D tal-Kap 16 llum 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-Proprietà kif jista' jigi stabbilit b'regolamenti maghmulin mill-Ministru responsabli 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:

Kopja Informali ta' Sentenza

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 jipprovdi 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.

Wara li semgha lill-partijiet, kkonsidra ukoll r-relazzjoni tal-periti membri li kkonkludew illi l-kera gust ghandu jkun iffissat fil-valur ta' tlett mija u hamsin euro (Euro350) fis-sena pagabbli mill-10 ta' Gunju 1998 'l quddiem.

Illi l-Bord jaghmel tieghu din ir-relazzjoni u ghalhekk qieghed jiffissa l-kera gust ghall-fond (mahzen) 29A-30, St. Mary Street, B'Kara, eskluza l-giardina li tmiss mieghu, fis-somma ta' tlett mija u hamsin euro (Euro350) fis-sena pagabbli mill-10 ta' Gunju 1998 'l quddiem.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----