MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2011

Appell Civili Numru. 156/1997/1

Avviz Numru: 156/1997GG

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-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Illi fil-15 ta' Dicembru 2010 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi: -

“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-kera ta’ Lm24 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem fl-10 ta’ Gunju ta’ kull sena;

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 skont 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 skont 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-rikors;

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 ghall-konkluzjoni taghhom 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 kinitx tifforma 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 taghhom 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 talawment 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 tal-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 l-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 tal-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 skont dan il-kaz. Ghalhekk sabiex ikun determinat dan il-kaz, il-Bord jed japplika l-ligi kif vigenti fi zmien meta kien intavolat ir-rikors.

Wara li semgha lill-partijiet, ikkonsidra wkoll ir-relazzjoni tal-periti membri li kkonkludew illi l-kera gust ghandu jkun iffissat fil-valur ta' tliet mija u hamsin ewro (€350) 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' tliet mija u hamsin ewro (€350) fis-sena pagabbli mill-10 ta' Gunju 1998 'l quddiem.

Bl-ispejjez kontra l-intimati."

Rat ir-rikors ta' Carmelo Saydon ID 0300326M et datat 4 ta' Jannar 2011 fejn talbu lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji minnhom mressqa tilqa' l-appell taghhom u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-13 ta' April 2011.

Rat ir-risposta tar-rikorrenti appellati datata 24 ta’ Jannar 2011 a fol 5 tal-process fejn sostniet ghar-ragunjiet hemm indikati li d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-13 ta’ April 2011 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Jonathan De Maria ghall-appellat u Dr Mark Attard Montalto ghall-appellant. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza ghat-30 ta’ Novembru 2011.

Rat l-atti kollha tal-istess kawza inkluz id-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi datata 15 ta’ Dicembru 2010.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-aggravju tal-appellant huwa fis-sens li d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera kellha tkun applikabbli ghall-awment tal-kera mill-iskadenza minn wara li nghatat is-sentenza il-quddiem u mhux mid-data tal-10 ta’ Gunju 1998 l-quddiem, kif fil-fatt deciz mill-Bord.

Illi gie sollevat li dan ma huwiex punt ta’ ligi maqtugh mill-Bord, u dan ghaliex appell minn tali rikors huwa ammissbli biss fuq punt ta’ ligi maqtugh mill-Bord kif provdut skond l-**artikolu 24 tal-Kap. 69.**

Illi izda din il-Qorti ma taqblilx ma` din is-sottomissjoni, ghaliex sabiex tasal ghall-punt minn meta kellha tapplika l-awment tal-kera stabbilit mill-Bord, il-Bord, ghalkemm dan ma semmiehx, kellu necessarjament japplika l-Ligi fir-rigward u hekk fil-fatt ser taghmel din il-Qorti sabiex taghti s-sentenza taghha, u dan huwa naturali u logiki li jkun hemm.

Illi dwar il-mertu tal-appell jigi rilevat li r-rikors ghall-awment ta’ kera ghall-mahzen 29A – 30 St. Mary Street, B’kara kien prezentat qudddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fit-28 ta’ Novembru 1997 u allura l-kera li kellha tigi ffisata mill-Bord li Jirregola l-Kera kellha tkun mid-data tal-iskadenza li kien imiss, li la darba tithallas bis-sena bil-quddiem, kellha tkun mill-10 ta’ Gunju 1998, kif fil-fatt iddecieda l-istess Bord.

Illi din hija l-konsegwenza naturali ta’ dak li jipprovdi l-**artikolu 14 (1) tal-Kap. 69** li jsemmi li r-rikors ghall-awment ta’ kera sal-ammont hemm indikat ghandu jigi pprezentat mill-inqas xahar qabel it-tmiem tal-kirja, u ghalhekk il-kera stabbilita mill-Bord skond l-istess Ligi kellha tkun applikabbli mill-iskadenza li kien imiss wara l-prezentata tar-rikors.

Illi ghalhekk din il-Qorti qed tichad l-appell interpost mill-appellanti Carmelo Saydon et ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa’ r-risposta tal-appellati datata 24 ta’ Jannar 2011 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma’ dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost fir-rikors tal-appell tal-appellanti Carmelo Saydon et datat 4 ta’ Jannar 2011 ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi, u b’hekk tikkonferma d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet “Anthony Bonavia et vs Carmelo Saydon et” (Rikors Numru 156/1997/GG) datata 15 ta’ Dicembru 2010 ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.**

Bl-ispejjez kollha kontra l-appellanti Carmelo Saydon et.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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