MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-5 ta' Dicembru, 2011

Rikors Numru. 91/2007/2

Carmelo Borg (ID 326556M)

vs

Av. Vincent Falzon (ID 28729M), Margaret Falzon (ID 206130M), Pauline Falzon (ID 453931M), Antoniette Falzon (ID 456032M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur:

Illi l-esponent jikri minghand l-intimat l-fond bin-numru 71, St. Pius Street, Sliema, bil-kera ta’ mitt lira Maltin (Lm100), liema l-esponenti jhallas lill-intimati kull tlett xhur bil-quddiem.

Illi l-intimati permezz ta’ ittra ufficjali pprezentata fil-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta’ Novembru 2007 (hawn

annessa u mmarkata Dok A) nfurmaw lill-esponenti illi huma ma jridux igeddulu l-lokazzjoni tal-fond de quo mill-iskadenza li tmiss fl-1 ta' Dicembru 2007 jekk mhux bil-kera ta' elf u hames mitt lira Maltin fis-sena pagabbli bit-tlett xhur bil-quddiem bid-divjet tas-sollukazzjoni u twellija u minghajr id-dritt li juza l-istess fond ghall-kummerc in generali.

Illi preliminarjament l-esponenti jaghmel riferenza ghall-Artikolu 14 subartikolu 2 tal-Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema jaghmel riferenza ghas-subartikolu precedenti ghal dak illi jirrigwarda z-zmien fejn sid il-kera ghandu jaghmel r-rikors jew is-sejha permezz ta' ittra ufficjali sabiex jgholli l-kera u jimponi kundizzjonijiet godda, liema zmien huwa ta' mill-inqas xahar qabel it-tmiem tal-kiri.

Illi l-ittra ufficjali tal-intimati giet ipprezentata fil-5 ta' Novembru u ghaldaqstant giet notifikata lill-esponenti mhux fiz-zmien moghti mill-ligi stante li l-iskadenza illi kienet tmiss kienet tbda tiddekorri fl-1 ta' Dicembru 2007.

Illi ghaldaqstant a tenur tal-artikolu 14(2) dan l-Onorabbli Bord huwa prekluz milli jiehu kunjizzjoni tas-sejha tal-intimati maghmula fl-ittra ufficjali taghhom sabiex toghla l-kera u jinbiddlu l-kundizzjonijiet tal-kirja mill-1 ta' Dicembru 2007.

Illi minghajr pregudizzju ghal dak preliminarjament espost, l-esponenti a tenur tal-artikolu 14 (2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta qieghed jopponi ghall-awment tal-kera u l-kundizzjonijiet godda kif proposti mill-intimati fl-ittra ufficjali taghhom.

Ghaldaqstant l-esponent:

1. Preliminarjament jitlob lil dan l-Onorabbli Bord jiddikjara illi s-sejha maghmula mill-intimati permezz ta' ittra ufficjali hawn annessa bhala Dok A ma saritx fiz-zmien rikjest mil-ligi u li di konsegwenza il-kirja tal-fond de quo mill-1 ta' Dicembru 20047 ghandha tibqa regolata bil-kundizzjonijiet precedenti u l-kera precendentement miftiehma ta' mitt lira fis-sena (Lm100)

2. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jopponi ghall-awment tal-kera u l-impoiszzjoni tal-kundizzjonijiet godda kif proposti mill-intimati fl-ittra ufficjali taghhom ghall-kirja tal-fond bin0numru 71, St. Pius Street Sliema u jitlob illi dak l-gholi l-kundizzjonijiet l-godda jigu michuda bl-ispejjez kontra l-intimat.

Ra l-atti tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza fil-mertu wara illi l-ewwel eccezzjoni tar-rikorrenti ghall-ittra ufficjali tal-mittenti intimati kienet deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta' Jannar 2008 u l-atti kienu rinvjati quddiem dan il-Bord sabiex jiddeciedi fil-mertu;

Illi permezz ta' ittra ufficcjali prezentata quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, s-sidien intimati kienu infurmaw lill-inkwilin rikorrent illi ma kienux bi hsiebhom igeddu l-kera tal-fond lokat lilhom hlief b'awment fil-kera mill-1 ta' Dicembru 2007 kif ukoll li tkun vjetata s-sullokazzjoni u jew twillija u minghajr id-dritt ta' uzu tal-istess fond ghall-kummerc in generali. B'rejazzjoni ghall-din l-intimazzjoni, r-rikorrenti pprezentaw il-procedura odjerna sabiex jobjettaw ghall-awment fil-kera u ghall-bdil fil-kondizzjonijiet. Permezz ta' nota tat-23 ta' Marzu 2010, is-sidien intimati prezentaw l-original tal-iskrittura ta' lokazzjoni u irtiraw it-talba ghal bdil fil-kondizzjoni ta' sullokazzjoni stante illi l-kera kienet originarjament inghatat lill-missier r-rikorrenti li skond il-klawsola numru 5 tal-kuntratt tal-11 ta' Marzu 1980, kellu d-dritt li jissulloka dan il-fond darba biss u precizament lil ibnu Carmelo Borg u la darba kien uzufruwixxa minn din il-koncessjoni, l-htiega ghat-tnehhija ta' din il-fakolta issa m'ghadhiex tissussisti. Jibqa' ghalhekk in diskussjoni t-talba ghall-awment u bdil fil-konidzzjoni tal-uzu tal-fond ghall-kummerc in generali;

Illi dwar it-talba ghall-awment fil-kera gravanti dan il-fond il-Bord hu tal-fehma illi minkejja l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, xorta wahda ghandha tinghata decizjoni dwar id-dritt tas-sid li jitlob awment fil-kera la darba il-kawza saret qabel gew fis-sehh l-istess emendi kif ukoll skond dak ravvizat fl-artikolu 39(1) tal-Att. Opportunement ikun senjalat 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 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 imbaghad jipprovdi ghad-dhul fis-sehh ta’ dan it-tibdil bil-mod segwenti:

39. (1) Il-kirjiet li kienu fis-sehh qabel l-1 ta’ Gunju 1995, li jkunu ghandhom 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 fid-disposzzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civilli, fuq il-Kuntratti tal-Kiri, kif emendati b’dan l-Att kif ukoll bir-regolamenti maghmula in forza ta’ l-emendi introdotti b’dan l-Att.

Is-sidien ma jghidux meta l-kerrej orginiarju ssullokka l-kera lil ibnu, llum rikorrenti u dan ghandu importanza ghaliex sullokazzjoni tohloq relazzjoni gdida bejn il-partijiet. Minkejja dan, huwa dezumibbli illi s-sullokazzjoni sehhet qabel ma kienet intavolata l-odjerna procedura u ghalhekk kolpita bl-artikolu 39(1);

Illi, dejjem dwar l-awment objettat, il-Bord kien assistit mill-periti membri tieghu li mir-relazzjoni taghhom in atti jirrizulta illi l-fond : *jikkonsisti f’ambjent wiehed pjuottost dejjaq u tawwali bil-bieb wiesa’ ghat-triq, uzat bhala hanut tal-“Grocer”. Fuq ix-xellug u fuq wara ta’ dan l-ambjent hemm kamra mdaqqsa uzata bhala “store” li minnha hu mehud ambjent ta’ W.C. Il-hanut hu msaqqaf bl-R.S.J’s li huma miksija b’suffit tac-“chipboards” – ara l-iskizz anness. Il-membri teknici filwaqt illi illimitaw ruhhom biss ghall-punt (b) imsemmi hawn fuq,* [awment fil-kera] *stante illi l-kwistjoni dwar jekk is-sejha saritx entro it-terminu stipulat mil-ligi hija ta’ natura legali; wara li hadu konjizzjoni tal-kontenut, il-lokalita, l-istat tal-imsemmi fond, l-ammont tal-kera ta’ mitt lira maltin (Lm100) fis-sena li kienu qeghdin jithallsu, jidrilhom li din tizboqq l-40% tal-kera li kien igib dan il-fond fl-1914 u ghaldaqstant skond l-Art. 4 1(b) Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta ma hemmx lok ghall awment fil-kera rikjest.*

Illi r-rikorrenti qieghed jitlob ukoll lil dan il-Bord ma jilqax it-talba tas-sid sabiex titnehha l-klawsola numru 3 tal-

kuntratt ta' kera tal-11 ta' Marzu 1980 senjatament li dan il-fond jista' jkun uzat ghal-kummerc in generali. L-intimat sid ma ressaq ebda raguni ghaliex l-kerrej ghandu jkun privat minn din il-fakolta u ghalhekk il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ghandha tkun varjata din il-kondizzjoni.

Ghal dawn il-motivi, jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jichad it-talba ghall-awment fil-kera u l-varjazzjoni tal-kuntratt lokatizju.

Bl-ispejjez kontra l-intimat sid.

< Sentenza Finali >

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