BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 9/2014

Joseph Mallia u martu Marlene Mallia

vs

Philip Bonello u b'nota tas-6 ta' Mejju 2014 Dr. Stephen Muscat assuma l-atti f'isem l-istess Philip Bonello assenti minn Malta

Illum, 30 ta' Novembru 2015

Il-Bord:

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk;

> Illi huma jikru l-fond li jinsab numru mija u disgha u tletin (139) Dolphin Court, appartament numru sitta (6) Triq Parades, San Pawl il-Bahar lill-intimat.

Illi l-partijiet kienu ghamlu ftehim ta’ lokazzjoni gdid fit-12 ta’ Gunju 1997 li permezz tieghu ftehmu li l-kera kellha tkun ta’ mija u hamsin lira Maltin (Lm150) kull tlett xhur cioe’ €450 kull tlett xhur.

Illi permezz ta’ ittra ufficjali tas-7 ta’ Ottubru 2013 ir-rikorrenti ghamlu uzu mill-artikolu 14 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u formalment infurmaw lill-intimat li jridu jghollu l-kera tal-fond imsemmi b’effett mit-12 ta’ Gunju 2014 mija u hamsin ewro (€150) fix-xahar u l-mittenti jridu jghollu l-kera fl-ammont ta’ mitejn u tmenin ewro (€280) fix-xahar; kif ukoll li jridu jaghmlu kondizzjonijiet godda tal-kera cioe’ li (a) s-sid ikollu access ghal tali appartament basta jaghti pre-avviz qabel lill-intimat biex jispezzjona tali proprjeta; (b) li l-intimat ihallas ghoxrin ewro (€20) fix-xahar spejjez tal-manutenzjoni tal-komun; (c) li l-inkwilin ma jizgumbrax il-komun; (d) li l-inkwilin izomm d-dar tal-blokk dejjem maghluq; (e) li l-inkwilin ihallas il-kontijet tal-utilitajiet u service charges kollha, u (f) li l-kera tithallas kull tlett xhur bil-quddiem b’effett mit-12 ta’ Gunju 2014.

Illi l-intimat gie notifikat b’din l-ittra ufficjali fis-17 ta’ Ottubru 2013 kif jidher mill-anness Dok A izda ma opponiex u ma ghamel xejn minn dak li jitlob l-artikolu 14 tal-Kap 69 u ghalhekk skond l-istess artikolu l-intimat ghandu fl-umli fehma tar-rikorrenti jigi kunsidrat li accetta tali zieda u tali kondizzjonijiet

Illi minkejja din l-interpellazzjoni l-intimat baqa’ inadempjenti u jinsisti li tali awment u tali kondizzjonijiet mhux skond il-ligi.

Illi ghalhekk a fini tal-artikolu 14 tal-Kap 69, galadarba l-kerrej ma opponiex ghal dak l-gholi jew ghal dawk il-kondizzjonijiet godda, tali zieda u tali kondizzjonijiet godda proposti jitqiesu li gew accettati mill-intimat.

Illi minkejja dan l-intimat ghadu qed jopponi ghal tali zieda u tali kondizzjonijiet godda u beda jiddepozita l-kera l-Qorti.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu jiddeciedi u jiddikjara li:

a. L-intimat a fini tal-artikolu 14 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta accetta tali zieda u kondizzjonijiet godda proposti mir-rikorrenti u todna lill-intimat sabiex ihallas tali kera ta' €280 kull xahar u l-kondizzjonijiet godda proposti fl-ittra ufficjali tas-7 t'Ottubru 2013 cioe (i) ir-rikorrenti ikollhom access ghal tali appartament basta jaghti pre-avviz qabel lill-intimat biex jispezzjona tali proprjeta; (ii) li l-intimat ihallas ghoxrin ewro (€20) fix-xahar spejjez tal-manutenzjoni tal-komun, (iii) li l-inkwilin ma jizgumbrax l-komun; (iv) li l-inkwilin izomm d-dar tal-blokk dejjem maghluq; (v) li l-inkwilin ihallas l-kontijiet tal-utilitajiet u service charges kollha, u (vi) li l-kera tithallas kull tlett xhur bil-quddiem b'effett mit-12 ta' Gunju 2014.

b. Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti sabiex (a) jghollu l-kera tal-fond imsemmi ghal €280 kull xahar jew €840 kull tlett xhur; (b) jaghmlu s-segwenti kondizzjonijiet godda tal-kera cioe' li (i) r-rikorrenti jkollhom access ghal tali appartament basta jaghti pre-avviz qabel lill-

intimat biex jispezzjona tali proprjeta; (ii) li l-intimat ihallas ghoxrin ewro (€20) fix-xahar spejjez tal-manutenzjoni tal-komun; (iii) li l-inkwilin ma jizgumbrax l-komun; (iv) li l-inkwilin izomm d-dar tal-blokk dejjem maghluq; (v) li l-inkwilin ihallas il-kontijiet tal-utilitajiet u service charges kollha, u (vi) li l-kera tithallas kull tlett xhur bil-quddiem b'effett mit-12 ta' Gunju, 2014.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk;

c. Illi preliminarjament, in kwantu r-rikors fl-ismijiet premessi huma kjarament bbazat fuq is-subartikolu (2) [u mhux is-subartikolu (1) ta' l-artikolu 14 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta], ladarba l-kera li tithallas mill-intimat hija izjed minn tlieta u disghin ewro u sbatax-il centezmu (93.17) fis-sena, il-proceduri odjerni huma rritwali stante li l-intimat, u mhux ir-rikorrenti, setgha jaghmel rikors quddiem dana l-Onorabbli Bord sabiex dana l-Onorabbli Bord jichad l-gholi fil-kera jew il-kondizzjonijiet il-godda li qeghdin jipproponu r-rikorrenti permezz ta' l-ittra ufficjali taghhom tas-7 ta' Ottubru, 2013 liema ittra ufficjali ukoll saret a tenur tas-subartikolu (2) [u mhux is-subartikolu (1) ta' l-artikolu 14 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta].

d. Illi fil-mertu, u bla pregudizzju ghall-premess, kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrenti fit-tieni paragrafu mir-rikors taghhom, m'huwiex minnu li l-partijiet kienu ghamlu ftehim ta' lokazzjoni gdid fit-2 ta' Gunju, 1997. Illi fil-fatt, kif ser jirrizulta waqt it-

trattazzjoni tar-rikors odjern, ghal lokazzjoni in kwistjoni ghandhom japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, soggetti ghall-emendi introdotti fil-Kodici Civili (Kap 16 tal-ligijiet ta’ Malta) permezz ta’ l-Att X ta’ l-2009, in kwantu l-intimat ilu fil-kera ferm qabel l-1 ta’ Gunju, 1995.

e. Illi bla pregudizzju ghall-premess, l-gholi fil-kera u l-kondizzjonijiet il-godda li qeghdin jipproponu r-rikorrenti m’huwiex skond d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, soggetti ghall-emendi introdotti fil-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta) permezz ta’ l-Att X ta’ l-2009.

f. Illi l-intimat dejjem ghamilha cara, tramite l-avukat tieghu, illi huwa kien qieghed jopponi l-gholi fil-kera u l-kondizzjonijiet il-godda li qeghdin jipproponu r-rikorrenti, u tant hu hekk illi fil-mument li r-rikorrenti ma baqghux jaccettaw il-kera minghand l-intimat, l-intimat beda jiddepozita l-kera dovuta l-Qorti.

1. Illi l-kera li beda jiddepozita l-intimat hija mahduma skond l-emendi introdotti fil-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta) permezz ta’ l-Att X ta’ l-2009.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari;

Ra illi, fis-seduta ta' l-01 ta' Lulju 2015, l-kawza thalliet ghas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza preliminari dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimat illi tghid: "1. preliminarjament, in kwantu r-rikors fl-ismijiet premessi huwa kjarament bbazat fuq is-subartikolu (2) [u mhux is-subartikolu (1) ta’ l-artikolu 14 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta], ladarba l-kera li tithallas mill-intimat hija izjed minn tlieta u disghin ewro u sbatax-il centezmu (93.17) fis-sena, il-proceduri odjerni huma rritwali stante li l-intimat, u mhux ir-rikorrenti, setgha jaghmel rikors quddiem dana l-Onorabbli Bord sabiex dana l-Onorabbli Bord jichad l-gholi fil-kera jew il-kondizzjonijiet il-godda li qeghdin jipproponu r-rikorrenti permezz ta’ l-ittra ufficjali taghhom tas-7 ta’ Ottubru, 2013 liema ittra ufficjali ukoll saret a tenur tas-subartikolu (2) [u mhux is-subartikolu (1) ta’ l-artikolu 14 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta]."

Illi l-Bord huwa tal-fehma illi s-sub artiklu applikabbli f'dan il-kaz huwa s-sub artiklu (2) u mhux (1) kif jissottometti l-intimat u dan minhabba illi l-kera pagabbli mill-intimat hija ta' mija u hamsin Lira Maltin (Lm150) ossija erba' mija u hamsin Ewro (€450) kull tlett xhur u cioe aktar minn tlieta u disghin Ewro u sbatax il-centezmu (€93.17) fis-sena. Ghalkemm is-sub artiklu (1) jaghti d-dritt lis-sid li jaghmel kawza biex jgholli l-kera u/ jew jibdel xi kundizzjonijiet, dan is-sub artiklu huwa kwalifikat u jrid jinqara mas-sub artiklu (2) li jipprovdi diversament f'kaz illi l-kera tkun aktar minn tlieta u disghin Ewro u sbatax il-centezmu (€93.17) fis-sena.

Illi dan l-istess Artiklu jaghti d-dritt lill-inkwilin u mhux lis-sid illi jaghmel rikors biex jikkontesta l-gholi fil-kera li jkun qed jitlob is-sid, pero ma jaghtix terminu ta' zmien li fih l-inkwilin irid jistitwixxi tali kawza.

Illi minn dan isegwi li jekk l-inkwilin ikun wera li mhux jaccetta z-zieda proposta mis-sid b'xi mod iehor kif ghamel fil-kawza odjerna, bir-risposta tieghu ghall-ittri legali mibghuta mir-rikorrent, kif ukoll billi ddepozita l-kera fil-Qorti, allura s-sid ma jistax jaghmel talba lill-Bord biex il-Bord jiddikjara li l-inkwilin accetta z-zieda fil-kera u l-kundizzjonijiet godda kif ghamel fil-kawza odjerna r-rikorrent.

Illi r-rikorrent jista' biss jaghmel kawza quddiem il-Bord biex il-Bord jipprefiggi terminu lill-intimat li fih ghandu jressaq il-kawza tieghu quddiem il-Bord biex jikkontesta tali zieda u tali kundizzjonijiet godda ai termini ta' l-Artiklu 14 (2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan minhabba l-fatt li tali Artikolu ma jimponi x terminu fuq l-inkwilin li fih l-inkwilin ghandu jressaq tali kawza.

Illi dan il-punt diga gie dibattut fil-kawza Mercieca Emanuel pro et noe vs Cremona Carmelo et, Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) deciza fit-22 ta' Gunju 2012, kif ukoll fil-kawzi kollha referiti f'dik is-sentenza, liema sentenza giet appellata u konfermata fl-Appell mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-05 ta' April 2013.

Ghaldaqstant, il-Bord qed jilqa' din l-eccezzjoni preliminari mqajma mill-intimat bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur