BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 36/2012

George Debono ID 293544(M), Antoinette Debono ID 595646(M), Anthony Debono ID 696543(M), Lorenza Debono ID 917647(M), Erminia Scerri ID 597645(M), Anthony Scerri ID 255738(M), Erminia sive Amy Debono ID 773645(M), Joseph Debono ID 311477(M), Wendy Debono passaport Ingliż 304978426, Michael Angelo sive Gino Refalo ID 501932(M), Anne Refalo ID 62401(L), Maria Elena sive Mariella Abela ID 300330(M), Albert Edward Abela ID 678232(M), l-Avukat Dottor tal-Liġi Michael Refalo ID 179936(M), Blanche Refalo ID 287242(M), John Refalo ID 244429(M), Mary Camilleri ID 863437(M), il-Maggur Anthony Camilleri ID 434930(M), Maria Giacinta sive Cynthia Caruana Turner ID 18233(M), Anthony Caruana ID 400328(M), Edward James sive Edward Turner ID 188830(M), Giuseppe Corrado Mazzone ID Taljan 6738907, Luigi Filippo sive Gino Mazzone Passaport Taljan 515052T, Maria Micallef ID Taljan 14671177, Mary Stacy Hoffman Passaport Taljan A087105, Censi Ondina ID Taljan AJ3316679, Luigi Mazzone Passaport Taljan 1325251, Elena Mazzone Nicoletti Passaport Taljan 062700F, James Bianchi ID 526688(M), Alexander Bianchi ID 165982(M), Angela Bianchi ID 156285(M), u Catherine Zammit Tabona ID 54957(M)

u b'digriet tal-Bord tat-02 ta' Dicembru 2013, (a) wara l-mewt ta' Michael Angelo Refalo u Erminia Scerri, l-atti gew legitimati f'isem Reverend Vincent-Gordon u Francis-Ian Refalo kif ukoll Noelle u Alexander konjugi Fenech u (b) l-okkju gie korrett u jaqra hekk 'George Debono [ID 293544M] u marthu Antoniette Debono [ID 595646M] konjugi; Anthony Debono [ID 696543M] u marthu Lorenza Debono [ID 917647M]; Joseph Debono [ID 311477M] u marthu Wendy Debono [passaport Ingliz Nru 304978426]; Anne Refalo [ID 62401L] mart Michael Angelo sive Gino Refalo [ID 501932M]; l-Avukat Dottor tal-Ligi Michael Refalo [ID 179936M] u marthu Blanche Refalo [ID 287242M], Mary Camilleri [ID 863437M] u marthu l-Maggur Anthony Camilleri [ID 434930M], Maria Giacinta sive Cynthia Caruana Turner [ID 18233M] u zewgha Anthony Caruana [ID 400328M], Giuseppe Corrado Mazzone [ID Taljan 6738907] u marthu Ondina Censi [ID Taljan AJ3316679], Luigi Filippo sive Gino Mazzone [Passaport Taljan 515052T] u marthu Mary Stacy Hoffman [Passaport Taljan A087105]; Maria Elena sive Mariella Abela [ID 300330M[, Albert Edward Abela [ID 678232M], John Refalo [ID 244429M], Edward James sive Edward Turner [ID 188830M], Maria Micallef [ID Taljan 14671177], Luigi Mazzone [Passaport Taljan 1325251], Elena Mazzone Nicoletti [Passaport Taljan 062700F], James Bianchi [ID 526688M], Alexander Bianchi [ID 165982M], Angela Bianchi [ID 156285M], u Catherine Zammit Tabona [ID 54957M], Anthony Scerri [ID 255738M], Erminia sive Amy Debono [ID 773645M], Catherine Zammit Tabona (55580M), Jean Marc Bianchi 54957M u martu Carole Bianchi (408458); Reverend Vincent-Gordon u Francis-Ian Refalo u kif ukoll Noelle u Alexander konjugi Fenech'

vs

Mario Camenzuli (ID 356165M)

Illum, 3 ta' Diċembru, 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jgħid hekk:

> "Illi huma jikru l-fond, 68A, Old Mint Street, Valletta lill-intimat Mario Camenzuli bil-kera ta' erba' mija u dsatax Ewro u erbgħin ċentezmi (€419.40 ekwivalenti għall-mija u tmieni lira maltija (LM180)) kull sitt xhur li jitħallas bil-quddiem bl-iskadenza li jmiss tagħlaq fis-sitta (6) ta' Ġunju, 2012.
>
> Illi l-kera fuq imsemmija kienet ġiet stabbilita permezz t'ittra uffiċjali datat 15 ta' Mejju 2007 mibgħut a tenur tal-artikolu 14(2), u liema ittra kienet ġiet dikjarata valida permezz ta' sentenza datata l-1 ta' Marzu 2010 f'atti ta' rikors fl-ismijiet inversi numru 46/07, illi minkejja dan l-intimat Camenzuli naqas li jopponi għaż-żieda kif riedet l-artikolu 14(2) tal-Kapitolu 69 u b'hekk mill-iskadenza li bdiet fis-6 ta' Novembru 2008 il-kera tal-fond fuq imsemmi ġie awmentat għal €419.40 kull sitt xhur kif fuq deskritt.
>
> Illi minn dakinhar il-quddiem l-intimat Camenzuli naqas li jħallas il-kera fuq il-fond premess skond il-liġi minkejja li ġie debitament interpellat għal iktar minn żewġ skadenzi kif ser jintwera, inkluż ittri datati Ġunju 2008 u Frar 2012.
>
> Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett illi dan il-Bord jogħġbu jawtorizzahom għar-raġunijiet premessi sabiex fl-egħluq tal-

perjodu kurrenti ma jġeddux il-kirja u jirriprendu l-pussess tal-fond fuq deskritt bl-ispejjeż kontra l-intimati."

Ra illi l-intimat preżenta risposta fejn qal hekk:

"1. Fl-ewwel lok ir-rikors promotur huwa null stante li huwa nieqes minn dak li huwa essenzjali skond il-liġi ossia li r-rikorrenti jiġu indikati permezz mhux biss tar-rikorrenti iżda wkoll permezz tal-miżżewgin rispettivi tagħhom stante li si tratta ta' Att Straordinarju ta' Amministrazzjoni.

2. Bla pregudizzju għas-suespost ir-rikors promotur huwa similment null stante li bħala intimata kellha tiddahhal ukoll żewgt l-intimat Rita Camenzuli (ID 222964M).

3. Illi ulterjorment u wkoll bla pregudizzju għas-suespost il-partijiet ilhom diversi xhur jagħmlu laqgħat sabiex jistabilixxu awment fil-kera u konduzzjonijiet oħra li dwarhom kien hemm ftehim iżda kien jonqos biss konferma da parti tar-rikorrenti. Ir-rikors promotur sar propju waqt li kienu għaddejjin dawn in-negozjati u għalhekk it-talba odjerna hija odjerna hija mhux biss odjuza iżda wkoll intempestiva ai finijiet u effetti kollha tal-liġi.

4. Bla pregudizzju għas-suespost it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-intimat dejjem mexa skond u kif trid il-liġi.

5. Bla pregudizzju għas-suespost trid issir il-prova skond il-liġi illi r-rikorrenti kollha huma sidien il-fond mertu ta' dan ir-rikors.

6. Bla pregudizzju għas-suespost l-ittri nterpellatorji li għalihom issir referenza.

7. Salvi eċċeżżjonijiet oħra proponibbli skond il-liġi."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-15 ta' Marzu 2018.

Ra illi l-intimat fis-seduta tat-03 ta' Lulju 2018 irrimetta ruhu ghall-atti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti

Ikkunsidra:

<u>It-talbiet u l-eċċezzjonijiet fil-qosor</u>

Illi r-rikorrenti jippremettu illi huma jikru l-fond 68 A, Old Mint Street, Valletta lill-intimat Mario Camenzuli bil-kera ta' erba' mija u dsatax Ewro u erbgħin ċenteżmi (€419.40) kull sitt xhur li jitħallas bil-quddiem, bl-iskadenza tagħlaq fis-6 ta' Ġunju 2012.

Illi l-kera ġiet stabbilita permezz ta' ittra uffiċjali datata 15 ta' Mejju 2007 mibgħuta a tenur tal-artikolu 14(2) tal-Kap 69 liema ittra kienet ġiet iddikjarata valida permezz ta' sentenza tal-1 ta' Marzu 2010 fl-atti tar-rikors fl-ismijiet inversi numru 46/2007.

Illi huma jippremettu illi l-intimat Mario Camenzuli naqas milli jopponi għaż-żieda skont l-artikolu 14(2) tal-Kap 69 u b'hekk mill-iskadenza li bdiet fis-6 ta' Novembru 2008 il-kera tal-fond fuq imsemmi ġie awmentat għal €419.40 kull sitt xhur.

Ir-rikorrenti jgħidu ukoll li l-intimat naqas li jħallas il-kera fuq il-fond minkejja li ġie interpellat għal iktar minn żewġ skadenzi (ittra datata Ġunju 2008 u ittra datata Frar 2012).

Huma jitolbu lill-Bord jawtorizzahom sabiex fl-egħluq tal-perjodu kurrenti, ma jġeddux il-kirja u jirriprendu l-pussess tal-fond.

Da parti tiegħu, l-intimat jirrispondi preliminarjament illi r-rikorrenti kellhom jiġu ukoll indikati permezz tal-miżewwġin rispettivi tagħhom. Jirrispondi ukoll illi bħala intimata kellha tiddaħħal ukoll il-mara tal-intimat, Rita Camenzuli.

L-intimat Mario Camenzuli jirrispondi ukoll illi il-partijiet ilhom diversi xhur jagħmlu laqgħat sabiex jistabillixxu l-awment fil-kera u kondizzjonijiet oħra u kien jonqos biss konferma da parti tar-rikorrenti. Ir-rikors promotur sar proprju waqt li kienu għaddejjin dawn in-negozjati u għalhekk it-talba hija odjuża u intempestiva.

L-intimat jgħid illi huwa dejjem mexa skont il-liġi. Jirrispondi ukoll li trid issir il-prova illi r-rikorrenti huma kollha sidien tal-fond mertu tal-kawża.

Punti saljenti kif jirriżultaw mix-xhieda

Antoinette Debono mart ir-rikorrent George Debono, a folio 40 tal-process, xehdet li żewġha u l-koproprjetarji l-oħra kienu wirtu ċ-ċens temporanju tal-fond mertu tal-kawża, waqt li dan il-fond kien diġa mikri lill-intimat Camenzuli.

Iċ-ċens temporanju tal-fond de quo kien jagħlaq fis-sena 2001 u r-rikorrenti talbu li dan iċ-ċens jinqaleb għal ċens perpetwu.

Hekk sar fl-2007.

Wara li dan iċ-ċens inqaleb għal wieħed perpetwu, ir-rikorrenti kienu talbu lill-intimat għal żieda fil-kera, bir-rata ta' sitt darbiet aktar, in proporzjoni għaż-żieda fiċ-ċens tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti bagħtu korrispondenza kif ukoll ittri uffiċjali dwar dan lill-intimat, pero' l-intimat baqa' ma ħallasx.

L-intimat kien beda proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera dwar dan li kienu nqatgħu kontrih. Ir-rikorrenti talbuh ukoll l-arretrati tal-kera, pero huwa baqa' ma ħallasx.

George Debono, a folio 44 tal-process, xehed illi huwa inkarigat mill-ko-proprjetarji tal-fond mertu tal-kawża sabiex ikun amministratur. Xehed illi huma kienu wirtu ċ-ċens temporanju li kien jagħlaq fl-2001. Huma kienu ikkonvertew dan iċ-ċens temporanju f'wieħed perpetwu, u fl-2007 sar il-kuntratt relattiv, u minn dak il-mument, huma bdew iħallsu ċ-ċens kif awmentat bil-liġi (minn Lm11.20c iċ-ċens ġie awmentat għal Lm67.20c). Il-kera li jħallas l-intimat hija ta' Lm60 fis-sena u għalhekk inqas minn dik li jħallsu ir-rikorrenti lill-Gvern.

Xehed illi huwa tkellem mal-intimat li l-kera kellha tiżdied, l-intimat irrifjuta u għalhekk saret l-interpellazzjoni bl-ittra uffiċjali bin-numru 1796/2007. L-intimat kien ikkontesta il-validita' ta' dik l-ittra uffiċjali quddiem il-Bord, b'eżitu sfavorevoli għalih.

Xehed ukoll illi ir-rikorrenti ilhom madwar seba' snin jippruvaw jiltaqgħu mal-intimat sabiex jaslu għal ftehim bonarju pero' qatt ma waslu għal ftehim, u l-intimat baqa dejjem joffri l-kera l-antika.

George Debono, a folio 67 tal-process, xehed in kontro eżami illi ċ-ċens temporanju konċess lilhom ġie konvertit f'wieħed perpetwu fl-2007, fuq talba tagħhom tal-2001, meta l-fond kien diġa mikri lill-intimat. Huma kienu infurmaw b'din il-bidla lill-intimat.

A folio 71 tal-process, xehed in kontro eżami illi meta saret it-talba sabiex iċ-ċens jinqaleb minn wieħed temporanju għal wieħed perpetwu - Dok SM1, a folio 73, id-Dipartiment kien infurmat illi dan il-fond kien mikri.

L-intimat Mario Camenzuli, a folio 75 tal-process, xehed illi huwa ilu jikri l-fond mis-sena 1985/1986. Inizjalment kien jikri l-fond mingħand Mrs. Turner u kien iħallas kera ta' sittin lira fis-sena. Mal-mewt ta' Mrs. Turner, huwa beda jħallas lir-rikorrenti George Debono li kien jidher għar-rikorrenti l-oħra.

Xehed li sal-2007 il-kera kienet għadha tiġi aċċettata u fl-2008 ir-rikorrenti kien irritorna ċ-ċekk lura lill-intimat flimkien ma' ittra fejn l-intimat ġie infurmat li l-kera ma kenitx ser tiġi aċċettata aktar u minn dak in-nhar l-intimat beda jiddepożita l-kera l-Qorti.

Huwa xehed li huwa mhux kontra li togħla l-kera pero' mhux qed jaqbel mal-kondizzjonijiet suġġeriti mir-rikorrenti u ċioe' illi t-tfal b'diżabilita' tiegħu ma jibqgħux jgħixu fil-fond wara l-mewt tal-ġenituri tagħhom.

Huwa ppreżenta żewġ bank drafts illi ġew irritornati lilu mir-rikorrent għall-kera li ġiet rifjutata mir-rikorrenti.

Martin Bajada, a folio 94 tal-process, xehed ghan-nom tad-Dipartiment tal-Artijiet u ppreżenta korrispondenza li intbagħtet lir-rikorrenti minn fejn jirriżulta illi r-rikorrenti kien talab illi ċ-ċens jinqaleb minn wieħed temporanju għal wieħed perpetwu. Ir-rikorrenti talab ukoll li jħallas l-arretrati taċ-ċens u ezebixxa a folio 109 tal-process ittra fejn ir-rikorrenti ġie infurmat li kien ser jiġi iffirmat il-kuntratt taċ-ċens perpetwu.

George Debono, a folio 113 tal-process, xehed illi ċ-ċens inqaleb minn wieħed temporanju għal wieħed perpetwu mill-1 ta' Jannar 2002 pero' l-ittra intbagħtet lir-rikorrenti fl-2007 u minn dak il-mument, huwa beda jħallas iċ-ċens kif awmentat, kif ukoll arretrati. Fir-rigward tal-fond mertu tal-kawża huwa qatt ma rrifjuta li jħallas iċ-ċens. Huwa kien għarraf lid-Dipartiment illi dan il-fond kien mikri lill-intimat Camenzuli. Il-Housing Department kien infurmah illi l-fond qatt ma ġie rekwiżizzjonat. Xehed illi mill-2007 u ċioe' minn meta ġie awmentat iċ-ċens tiegħu, huwa ma baqax jaċċetta l-kera mingħand l-intimat peress illi ċ-ċens li kienu jħallsu huma kien aktar għoli mill-kera li kien iħallas l-intimat. Xehed illi l-intimat ġie infurmat uffiċjalment fil-15 ta' Mejju 2007. Wara dan l-intimat beda jiddepożita l-kera l-antika il-Qorti.

In kontro eżami xehed illi lill-intimat saritlu talba formali għall-awment fil-kera permezz ta' ittra uffiċjali fil-15 ta' Mejju 2007 fejn spjegalu li peress li għola ċ-ċens, kienet ser togħla ukoll il-kera. Jgħid illi huwa qatt ma għamel proċeduri għall-awment tal-kera.

Iċ-ċens temporanju skada f'Diċembru 2001, il-kuntratt ta' konverżjoni minn ċens temporanju għal wieħed perpetwu sar f'Mejju 2007, pero' ċ-ċens perpetwu fil-fatt beda f'Jannar 2002. Fil-fatt huwa kien ħallas iċ-ċens il-ġdid kif awmentat bl-arretrati.

<u>Mario Camenzuli</u>, a folio 127 tal-process, xehed in kontro eżami illi huwa ma riedx jagħmel il-kera fuq isem it-tfal. Huwa xehed illi oriġinarjament huwa kien iħallas kera ta' Lm 60 fis-sena sas-sena 2008, Fl-2008 ir-rikorrenti beda ma jaċċettax il-kera u huwa beda jiddepozitaha l-Qorti. Ir-rikorrenti bdew jitolbu minn għandu kera awmentata pero' huwa qatt ma ħallas jew iddepożita il-kera kif awmentata. L-intimat kien beda proċeduri sabiex jikkontesta l-kera l-ġdida.

<u>Mario Camenzuli</u>, a folio 137 tal-process, kompla jixhed in kontro eżami li wara l-2008 huwa beda jiddepożita l-kera il-Qorti u li huwa dejjem iddepożita il-kera oriġinali minkejja illi intalab għal-kera awmentata. Huwa qal li fl-opinjoni tiegħu il-kera mitluba minnu kienet awmentata b'mod esaġerat.

<u>Il-punti saljenti tas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti.</u>

Ir-rikorrenti jissottomettu illi l-ewwel eċċezzjoni ġiet sorvolata bir-rikors ippreżentat mir-rikorrenti fis-seduta tas-17 ta' Gunju 2013 u a folio 16 sa 36 tal-process u d-digriet relattiv moghti fis-seduta tat-02 ta' Dicembru 2013, a folio 39 tal-process.

Ir-rikorrenti jisottomettu fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni preliminari illi il-kawża infetħet mir-rikorrenti kontrih f'ismu waħdu u martu mhijiex intimata ukoll. Il-fond de quo huwa mikri lill-intimat f'ismu waħdu u r-

rikorrenti dejjem ikkuntrattaw mal-intimat biss u l-korrispondenza li dejjem għaddiet bejniethom għaddiet f'isem l-intimat waħdu. Illi in oltre l-intimat kien inizzja l-proċeduri quddiem il-Bord sabiex jattakka l-ittra uffiċjali tal-15 ta' Mejju 2007 f'ismu biss.

Illi r-rikorrenti jissottomettu ukoll illi l-artikolu 9 tal-Kapitolu 69 huwa applikabbli għall-kawża odjerna.

Illi l-intimat la ppreżenta in-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu u lanqas ittratta oralment il-każ tiegħu.

<u>Ġurisprudenza relavanti applikabbli għall-kawża odjerna</u>

Jibda sabiex jingħad illi skond verbal tat-2 ta' Diċembru 2013, a folio 39 tal-process, l-okkju tal-kawża sar jaqra kif indikat fir-rikors tar-rikorrenti a folio 16. B'hekk l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat illi mhux ir-rikorrenti kollha ġew indikati bi żwiegħhom ġiet sorvolata, u ma hemm bżonn jingħad xejn iktar dwarha minn dan il-Bord.

L-intimat jirrispondi ukoll fit-tieni risposta tiegħu illi kellha tiddaħħal ukoll martu f'din il-kawża. Dan il-Bord jirreferi għas-sentenza tal-**<u>Prim Awla tal-Qorti Ċivili 8 ta' Marzu, 2005 Citazzjoni Numru. 784/1996/1 Charles CONTI u martu Annie vs Valent XUEREB</u>** fejn ġie ritenut hekk: "*Illi għar-rigward tal-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrek, dan jgħid li l-azzjoni attriċi hija nulla għaliex martu ma ġietx imħarrka wkoll miegħu. Għal din l-eċċezzjoni, l-atturi jirribattu li kien jaqa' fuq l-imħarrek li jipprova li l-post fejn sar il-bini li minnu huma ġarrbu ħsarat kien bini tal-komunjoni tal-akkwisti. L-imħarrek jgħid li din il-prova kienet taqa' fuq l-atturi. Fil-fatt, ma tressqet prova minn ħadd dwar jekk il-ġid li fih sar il-bini kienx tassew ġid tal-komunjoni jew ġid*

partikolari tal-imħarrek, għalkemm jidher li l-prova riedet issir mill-imħarrek taħt is-saħħa tal-prinċipju li l-eċċezzjoni qanqalha huwa."

Jingħad illi l-intimat ma ipprovax illi hawn si tratta minn xi dritt li jifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti Illi jiżdied jingħad illi kemm l-ittra uffiċjali, a folio 58 tal-process, kif ukoll il-korrispondenza, a folio 119 sa 123 tal-process, dejjem intbagħtet mir-rikorrenti lill-intimat waħdu u dan qatt ma oppona. Finalment jingħad illi l-proċedura, Rikors Numru 46/2007, a folio 61 tal-process, li beda l-intimat kien bdieha waħdu u mhux flimkien ma' martu.

Illi għalhekk anke din it-tieni eċċezzjoni għandha tiġi miċħuda.

Fir-rigward tat-tielet eċċezzjoni tal-intimat, issir riferenza għax-xhieda ta' George Debono bl-affidavit, a folio 45 tal-process, fejn dan xehed hekk: *"Għandi ngħid li tul dan iż-żmien kollu (jiġifieri dawn l-aħħar seba' snin) bqajna nippruvaw niltaqgħu ma' Camenzuli u nipprovaw naslu għal xi ftehim bonarju. Konna qbilna, in prinċipju, li l-kera tiġi terminata u ssir kirja ġdida b'kera ġdida iżda minkejja l-kliem tiegħu Camenzuli qatt ma resaq biex jiffirma l-kuntratt u għalhekk qatt ma kien hemm ftehim".*

Illi l-intimat, a folio 132 tal-process, xehed "*Għax minn dakinhar aħna iltqajna kemm-il darba fuq il-kera.".*

Illi għalhekk, kif tajjeb jissottomettu r-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, a folio 156 tal-process, ma jirriżulta xejn odjuz jew intempestiv fit-talba tar-rikorrenti, għaliex jirriżulta illi ftehim bejn il-partijiet ma setax jintlaħaq fuq il-mertu ta' din il-kawża, u b'hekk l-unika triq għar-rikorrenti kienet dik li jibdew il-proċeduri odjerni.

Illi fil-ħames eċċezzjoni l-intimat jgħid li r-rikorrenti jridu jippruvaw li huma s-sidien tal-fond mertu tar-rikors. Jibda sabiex jingħad illi t-titolu tar-rikorrenti huwa wieħed ta' ċens perpetwu. Dan it-titolu ġie ampjament ippruvat fil-kors tal-kawża mix-xhieda tar-rikorrenti kif ukoll mix-xhieda ta' **Martin Bajada**, a folio 94 tal-process, u mid-dokumenti ippreżentati minnu.

Inoltre issir riferrenza għas-sentenza tal-Bord li jirregola l-Kera, kif diversament ippresedut, b'sentenza tal**-10 ta' Ottubru, 2011 Rikors Numru. 31/2008/1 Violet Cutugno et vs Edwin Bonello** irretena hekk: *"Il-Bord m'ghandux ghalfejn jiddubita mid-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti mhux kontradetta mill-intimat. Koncess li dan mhux l-ahjar mod kif tipprova t-titolu f'kawza ta' din in-natura, koncess ukoll li din mhix azzjoni petitorja, il-Bord jaqta' u jiddeciedi illi r-rikorrenti issodisfaw ir-rekwizit ta' titolu ghal fini ta' proceduri quddiem dan l-istess Bord;*

Illi bl-istess mod kif preċedentament deċiż minn dan il-Bord, hawn non si tratta minn azzjoni petitorja, u la darba it-titolu ta' ċens perpetwu tar-rikorrenti jirriżulta, il-ħames eċċezzjoni tal-intimat għandha ukoll tiġi miċħuda.

Finalment, fir-rigward tas-sitt eċċezzjoni, jingħad illi ġiet ippreżentata in atti Kopja tal-ittra ufficjali numru 1796/2007 mibgħuta lir-rikorrenti mill-intimat, a folio 58 tal-process, fejn infurmawh li kienu qed jawmentaw il-kera ai termini tal-artikolu 14(2). In oltre, a folio 80 tal-process, ġiet ippreżentata ukoll ittra mir-rikorrenti datata 20 ta' Ġunju 2008 lill-intimat li l-kera ġiet rifjutata u fejn l-intimat jintalab iħallas il-kera l-ġdida kif awentata.

Fir-rigward tar-raba' eċċezzjoni tal-intimat, jingħad illi l-artikolu 14 tal-Kap 69 jistipula hekk:

"14. (1) Sid il-kera ta' xi fond li jkun irid jgħolli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri meta dan jiġi biex iġedded, għandu jagħmel rikors lill-Bord mill-anqas xahar qabel it-tmiem tal-kiri: fin-nuqqas ta' dan, il-kiri jitqies li ġie mġedded bl-istess kera u taħt l-istess kondizzjonijiet ta' qabel għaż-żmien li bih ikun jitħallas il-kera, jiġifieri, għal sena jekk il-kera jkun jitħallas bis-sena, għal sitt xhur jekk il-kera jkun jitħallas bis-sitt xhur, għal tliet xhur jekk il-kera jkun jitħallas bi tliet xhur, għal xahar jekk il-kera jkun jitħallas bix-xahar jew kull tant żmien aqsar.

(2) Iżda, meta l-kera huwa iżjed minn tlieta u disgħin euro u sbatax-il ċenteżmu (93.17) fis-sena, sid il-kera li jkun irid jgħolli l-kera jew jagħmel kondizzjonijiet ġodda, għandu fi żmien ta' xahar hawn fuq imsemmi jgħarraf lill-kerrej b'dan il-ħsieb tiegħu, bil-mezz ta' ittra uffiċjali, u jekk il-kerrej ikun irid jopponi dak il-għoli jew dawk il-kondizzjonjiet ġodda, għandu jagħmel rikors lill-Bord sabiex dak il-għoli jew dawk il-kondizzjonijiet ġodda jiġu miċħuda; fin-nuqqas ta' dan ir-rikors, iż-żieda jew il-kondizzjonijiet ġodda proposti jitqiesu li ġew aċċettati mill-kerrej

Illi jirriżulta mill-atti illi r-rikorrenti talbu mingħand l-intimat awment fil-kera relattiva, sabiex jirrifletti l-awment fiċ-ċens li jħallsu huma – a folio 58, a folio 119, a folio 123 – liema talbiet ġew respinti mill-intimat, li fil-fatt iddepozita l-ammont tal-kera oriġinali (u mhux dik awmentata) fir-Registru tal-Qorti, permezz ta' cedoli ta' depozitu (xhieda tal-intimat, a folio 76 tal-process).

Illi l-intimat ma segwix il-procedura kkontemplata mid-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 14 (2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Wara s-

sentenza ta' dan il-Bord tal-1 ta' Marzu 2010, a folio 61 tal-process, l-intimat ma għamel xejn aktar sabiex dak il-għoli fil-kera mitlub mir-rikorrenti jew dawk il-kondizzjonijiet ġodda jiġu miċħuda, u dan wara li l-Bord ċaħad it-talba tiegħu li jiddikjara l-ittra uffiċjali għall-awment fil-kera bħala irrita.

Illi ghaldaqstant u f'dan in-nuqqas, ai termini tad-dispozizzjonijiet ta' l-imsemmi Artikolu 14 (2) tal-Kapitolu 69, isegwi illi l-awment fil-kera propost mir-rikorrenti ghandu jitqies li gie accettat mill-intimat

Illi ir-rikorrenti, a folio 157 tal-process, jissottomettu illi l-artikolu 9 tal-Kap. 69 huwa applikabbli għall-każ tagħħom. Skont dak l-artikolu 9, is-sid ghandu rimedju kontra l-kerrej moruz taht il-Kap. 69.

Dan il-Bord, f'sentenza tal-**4 ta' April, 2013 Rikors Numru 57/2012 Andreana Zammit et vs Johann Calleja** qal hekk: "*L-artikolu 9(a) tal-Kap 69 jaghti d-dritt lis-sid li jitlob ghar-ripreza ta' fond kemm il-darba l-kerrej ma jkunx hallas il-kera f'zewg okkazzjonijiet wara hmistax-il jum meta hekk mitlub mill-istess sid.*"

L-ittri esebiti a folio 58 (datata 15 ta' Mejju 2007), a folio 119 (datata 20 ta' Ġunju 2008), u a folio 123 (datata 6 ta' Frar 2012) huma xhieda li saret din it-talba.

Terġa issir riferenza għas-sentenza ta' dan il-Bord, tal-**4 ta' April, 2013 Rikors Numru. 57/2012 Andreana Zammit et vs Johann Calleja** fejn intqal hekk: "*izda ghandu jezamina kull cirkostanza skuzanti li tista' titfa' dawl fuq dik l-inadempjenza u li allura tista' tiskolpa lill-kerrej u b'hekk ikun evitat l-estrem tal-izgombru.*".

Fir-rigward, issir riferenza ukoll għas-sentenza tal-Bord tal-**<u>5 ta' Dicembru, 2011 Rikors Numru. 133/2010 Raphael Fenech Adami et vs Francis Micallef</u>** fejn ġie ritenut: "*Illi l-premessa ta' morozita' fil-hlas tal-kera kif ukoll dik ta' nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja jistghu jwasslu ghas-sanzjoni estrema tal-izgumbrament fit-termini tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 u l-Qrati taghna dejjem addottaw certa kawtela in dizimpenn tal-kawzi in meritu kwantu jolqtu l-morozita' u dan ghaliex mhux bizzejjed li tirrikorri l-impuntwalita' ravvizata fl-artikolu 9(a) u paragrafu (i) tal-Kap 69 ghaliex jista' jkun hemm ragunijiet accettabli ghall-Bord ghaliex dawk l-iskadenzi ma thallsux fil-hin. Per ezemplari ssir referenza ghall-kawza fl-ismijiet Joseph u Carmen ahwa Darmanin -vs- Giljan Cutajar App 23 ta' Novembru 2005.*"

Bl-istess mod **<u>il-Qorti tal-Appell Inferjuri f'sentenza tat-23 ta' Novembru, 2005 Appell Civili Numru. 33/2002/1 Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar</u>**: "*Biex tabilhaqq ikun jidher li qed issir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realta tac-cirkustanzi kollha attendibbli. Dan bl-iskop li jigi accertat "jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni oggettivament ragonevoli u legalment sostenuta biex jiggustifika l-morozita`."*
Ara f' dan is-sens id-decizjonijiet fl-ismijiet "Maria Concetta Vella -vs- Federico Galea nomine", Appell, 24 ta' Jannar 1997 u "Doris Attard -vs- Julian Borg", Appell, 28 ta' Gunju 2001. Indubitament, anke ghaliex dan hu hekk pacifiku, "meta jkun hemm cirkustanzi li jiggustifikaw l-atteggjament ta' l-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tieghu biex tigi lilu mgedda l-lokazzjoni." Ara Kollez. Vol. XL P I p 269 u Vol. XXXIII P I p 385, fost bosta ohrajn;".

In linea ma' din is-suċitata ġurisprudenza dan il-Bord ser jeżamina ċ-ċirkostanzi kollha sabiex jara jekk hemmx xi raġuni skużanti għall-inadempjenza tal-intimat

Illi in vista tal-provi kollha miġjuba, għandu jingħad illi ma tirriżulta ebda raġuni jew ġustifikazzjoni aċċettabbli għall-Bord għaliex l-intimat ma ħallasx il-kera fl-ammont miżjud mitlub mir-rikorrenti u li huwa baqa' jiddepożita il-kera fl-ammont ridott. Huwa xehed hekk, a folio 76 tal-process, "*ma nistenniex li l-kera jibqa' kostanti b'mod infinit, pero' m'iniex qed naqbel mal-kondizzjonijiet suġġeriti mill-istess sidien, għalija dawn huma inaċċettabbli l-aktar minħabba id-diżabilita li għandhom it-tfal tiegħi u jiena nixtieq nikkawtelhom.".* Imbagħad, a folio 139, tal-process huwa xehed hekk: "*imma l-kera ...l-ammont li talbuni jien fl-opinjoni tiegħi kien esaġerat.".*

Għal dawn l-ilmenti tal-intimat, huwa kellu disponibbli għalih l-artikolu 14(2), li l-intimat ma utilizzax.

Illi ghalhekk tirrizulta l-morozita' ravvizata fl-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u b'hekk l-intimat iddekada mid-dritt tiegħu ta' tiġdid tal-lokazzjoni.

In vista ta' dan kollu r-raba' eccezzjoni ghandha tigi michuda.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-fond mertu tal-kawża, u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien tletin (30) jum mil-lum. Spejjez a karigu tal-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur