BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Noel Bartolo

B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D. Dip. Trib. Eccles. Melit.

Seduta tal-llum il-25 ta' Marzu 2022

Maria Anna sive Marion Borg Bonaci (315039M) f'isimha proprju fil-kwalita` taghha ta' uzufruttwarja, u uliedha Sylvana Calleja (235460M) u Lucienne Grech Borg Bonaci (350165M), u Nathalie Calleja (451788M) bhala mandatarja tal-imsiefer Bernard Borg Bonaci (15077M)

vs

Raymond Sultana u martu Dolores Sultana

Kawża Numru : 3
Rikors Numru : 56/2020 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Maria Anna sive Marion Borg Bonaci (315039M) f'isimha propju u bhala mandatarja ta' binha msiefer Bernard Bord Bonaci (15077M), u uliedha Sylvana Calleja (235460M) u Lucianne Grech Borg Bonaci (350165M) datat 6 ta' Marzu 2020 fejn gie espost:

Illi l-esponenti Sylvana Calleja, Lucienne Grech Borg Bonaci u Bernard Borg Bonaci, kif rapprezentat mill-madatarja tieghu Nathalie Calleja, ghandhom bi propjeta' flimkien

bejniethom il-fond 33, Triq San Frangisk, L-isla, filwaqt li ommhom Maria Anna sive Marion Borg Bonaci, armla ta' Salvatore Borg Bonaci, tgawdi l-jedd ta' uzufrutt fuq l-istess fond.

Illi dan il-fond gie ghand l-esponenti mill-wirt ta' Salvatore sive Salvino Borg Bonaci li miet fid-19 ta' Lulju 2007.

Illi l-intimati Raymond Sultana u martu Dolores Sultana jokkupaw dan il-fond b'titolu ta' kiri, liema titolu beda qabel l-1 ta' Gunju 1995, b'kera li tithallas kull sitt xhur bil-quddiem fis-7 ta' Marzu u fis-7 ta' Settembru.

Illi b'ittra ufficjali tas-17 ta' Gunju 2019, debitament notifika lill-intimati, l-esponenti avzawhom li, b'effett mill-iskadenza sussegwenti tas-7 ta' Settembru 2019, huma ma ridux jirrilokawlhom l-istess fond jekk mhux bis-segwenti kundizzjonijiet godda:

(i) Bil-kera ta' €3000 (tlett elef Ewro) fis-sena ekwivalenti ghal mitejn u hamsin Ewro (€250) kull xahar, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;
(ii) Bid-divjet assolut tas-sullokazzjoni u/jew cessjoni tal-inkwilinat, fiz-zewg kazi sija tal-fond kollu kemm ukoll ta' parti jew partijiet minnu;
(iii) Bl-obbligu li jwettqu bi spejjez tieghu x-xogholijiet kollha ta' twissija u manutenzjoni mehtiega fil-fond mikri lilhom; u
(iv) Bil-kundizzjonijiet l-ohra skond il-ligi vigenti.

Illi l-intimati ma kkontestawx dawn il-kundizzjonijiet godda, u ghalhekk illum dawn jikkostwwixxu l-kundizzjoniiet tal-kiri bejn il-partijiet tal-fond imsemmi 33, Triq San Frangisk, Isla.

Illi minkejja dan, l-Intimati naqsu li jhallsu l-kera dovut ta' €1500 (elf u hames mitt Ewro) fis-7 ta' Settembru 2019, u regghu naqsu li jhallsu dan il-kera dovut fis-7 ta' Marzu 2019.

Illi permezz ta' ittra ufficjali tat-3 ta' Jannar 2020, debitament notifikata lill-intimati, l-esponenti nterpellawhom ihallsuhom is-somma ta' €1500 (elf u hames mitt Ewro) rapprezentanti l-kera dovut minnhom ghall-iskadenza li ghalqet fis-7 ta' Settembru 2019, pero' dawn baqghu inadempjenti. Minflok, huma baqghu jiddepozitaw fir-Registru tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) l-kera li kienu jhallsu precedentament, u ghadhom jaghmlu hekk sal-lum.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

(1) Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimati naqsu li jhallsu l-kera dovut minnhom ghall-iskadenza li ghalqu fis-7 ta' Settembru 2019 u fis-17 ta' Marzu 2020;

(2) Konsegwentament iholl il-kiri tal-fond 33, Triq San Frangisk, Isla, bejn l-esponenti u l-intimati, u jghati lill-intimati zmien qasir u perentorju sabiex jivvakaw mill-istess fond, u jirrillaxxjawh battal, u f'kundizzjoni tajba, favur l-esponenti;

(3) Jikkundana lill-intimati jhallsu lill-esponenti l-kera dovuta minnhom, fis-somma ta' €3000 (tlett elef Ewro) ghall-iskadenzi li ghalqu sad-data tal-prezentata ta' din l-azzjoni, u bir-rata ta' mitejn u hamsin Ewro (€250) fix-xahar, b'effett mis-7 ta' Settembru 2020 sad-data tax-xoljiment tal-kirja.

Bl-ispejjez, u b'riserva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti kontra l-intimati, inkluz ghad-danni.

Ra r-risposta ta' Raymond (K.I 15958M) u Dolores (K.I 835157M) konjugi Sultana datata 23 ta' Gunju 2020 (fol 37) fejn gie eccepit:

1. Illi in linea prelimnari t-talba ghandha tigi michuda peress li wara l-ittra ufficjali tas-17 ta' Gunju 2019 mibghuta mir-rikorrenti lill-esponenti, l-istess rikorrenti kellhom l-ewwel jikkostitwixxu proceduri quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili sabiex l-istess tiffisa terminu li fih l-esponenti setghu jikkontestaw il-pretensjoni tal-awment u bidliet fil-kundizzjonijiet tal-kera kif kontenuta fl-istess ittra ufficjali u dana ai termini tal-Artikolu 14(2) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan kif ser jirrizulta minn skorta ta' sentenzi precizament fuq din il-materja;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti umilment jissottomettu li l-procedura adoperata mir-rikorrenti ghall-awment fil-kera u bidliet fil-kundizzjonijiet tal-kera mhiex legalment sostenibbli in vista tal-istipulazzjonijiet cari li gew fis-sehh bl-Att X tal-2009. Specifikament fuq il-kera u kif din tigi awmentata, l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jispecifika r-rati tal-kera applikabbli u z-zidiet permessibbli, u li dawn jistghu jigu varjati biss jekk ikun hemm ftehim bil-miktub wara l-1 ta' Jannar 2010.

   Bl-ispejjez.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Sema t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tas-16 ta' Dicembru 2021.

Ra li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. KUNSIDERAZZJONIJIET

Jirrizulta mhux kontestat li l-atturi Sylvana Calleja, Lucienne Grech Borg Bonaci u Bernard Borg Bonaci huma ko-proprjetarji tal-fond 33, Triq San Frangisk, l-Isla filwaqt li r-rikorrenti Maria Anna sive Marion Borg Bonaci, armla ta' Salvatore Borg Bonaci, u omm ir-rikorrenti l-ohra, tgawdi l-jedd ta' uzufrutt fuq l-istess fond. Dan il-fond ipprevjena ghand l-esponenti mill-wirt ta' Salvatore sive Salvino Borg Bonaci li miet fid-19 ta' Lulju 2007 u liema wirt gie debitament dikjarat *causa mortis* permezz ta' att tat-12 ta' Gunju 2008 fl-atti tan-Nutar Dr. Margaret Heywood (fol 20).

Jirrizulta wkoll mhux kontestat li dan il-fond huwa mikri lill-intimati u l-imsemmija kirja li minnha jgawdu l-intimati hija wahda protetta u li bdiet qabel Gunju 1995.

Jirrizulta wkoll li permezz ta' ittra ufficjali datata 17 ta' Gunju 2019 mibghuta mill-atturi lill-intimati u lill-dawn tal-ahhar debitament notifikata fil-21/6/19 (fol 24 a tergo) l-atturi interpellaw lill-intimati sabiex b'effett mill-iskadenza li kien imiss huma ma kienux disposti li jirrilokawlhom il-fond in meritu jekk mhux bil-kera ta' €3000 fis-sena u kundizzjonijiet ohra rigward divjet ta' sullokazzjoni, l-obbligu li jwettqu bi spejjez taghhom xogholijiet ta' tiswija u manutenzjoni tal-fond u kundizzjonijiet ohra skond il-Ligi vigenti. Ghal din l-ittra ufficjali l-intimati ma wiegbux.

Jirrizulta wkoll li permezz ta' ittra ufficjali ohra datata 30 ta' Dicembru 2019 mibghuta mill-atturi lill-intimati u lill-dawn tal-ahhar debitament notifikata fis-6/1/20 (fol 27 a tergo) l-atturi interpellaw lill-intimati sabiex ihallsuhom il-kera ta' €1500 rapprezentanti l-kera dovuta ghall-iskadenza li ghalqet fis-7 ta' Settembru 2019 ghaz-zmien tal-kiri sas-6 ta' Marzu 2020, skond il-kondizzjonijiet godda tal-kiri lilhom mgharrfa bl-ittra ufficjali preċedenti tas-17 ta' Gunju 2019 fuq imsemmija, u li jekk jonqsu li jhallsu l-istess kienu ser jipprocedu ghax-xoljiment tal-kirja.

L-atturi ressqu zewg affidavits ossia dak ta' **Sylvana Calleja** u **Natalie Calleja** prezentati b'nota tas-7 ta' Jannar 2021 (fol 41). In sintezi Sylvana Calleja tikkonferma li hija tigi bint ir-rikorrenti Marion Borg Bonaci u oht ir-rikorrenti l-ohra. Tghid li flimkien ma hutha wirtu l-fond in meritu minn missierhom u li hija dejjem tiftakar dan il-fond mikri u li l-intimat Raymond Sultana kien imur id-dar ta' omma jhallas il-kera. Tghid li l-kera kienet wahda mizera ta' €103 kull sitt xhur. Tispjega li huma xtaqu jghollu l-kera u kienu hadu parir mill-avukat biex juzaw procedura b'ittra ufficjali l-Qorti biex jitolbu kera oghla izda li l-inkwilini setghu ma jaccettawx billi jaghmlu kawza biex jibqghu bil-kera baxxa. Tghid pero li l-intimati m'ghamlu xejn minkejja li rcevew l-ittra ufficjali tas-17 ta' Gunju 2019 u lanqas hallsuhom il-kera oghla li talbuhom ta' €250 fix-xahar izda baqghu jiddepozitaw il-kera baxxa l-Qorti.

In kontro-ezami waqt is-seduta tal-24 ta' Settembru 2021 (fol 55 et seq), xehdet li bejnhom u l-intimati ma saret ebda skrittura ta' awment tal-kera. Tghid li qabel bghatu

l-ittra ufficjali gie l-perit tal-gvern. Tghid ukoll li l-ewwel pass legali li hadu kien l-ittra ufficjali izda mhux certa jekk hutha kienux kellmu lill-intimati qabel. Tikkonferma li ma rcevew ebda twegiba ghall-ewwel ittra ufficjali u li l-intimat baqa joffri l-itess kera ta' qabel liema kera huma ma accettawx u l-intimat beda jiddepozitaha l-Qorti. Tikkonferma wkoll li l-kawza odjerna hija l-unika kawza pendenti bejniethom.

L-affidavit ta' Natalie Camilleri huwa fuq l-istess vena u ma jzid xejn gdid.

Fis-seduta tas-27 ta' Jannar 2021 xehed l-intimat Raymond Sultana prodott mir-rikorrenti fejn muri d-dokument 'G' (fol 23) qal li huwa ma jafx jaqra u mitlub jghid kienx ircieva dik l-ittra u jekk fetahx xi kawza in segwitu jghid li kien ircieva l-ittra u mar biha ghand l-avukat. Ikkonferma wkoll li ma kellu ebda kawza ohra mal-atturi u li ma hallasx il-kera gholja mitluba mill-atturi izda sostna li hu jhallas il-kera l-baxxa u meta l-atturi ma accettawx, tramite l-avukat, beda jiddepozitaha l-Qorti.

L-intimati ressqu l-provi taghhom permezz ta' affidavit tal-intimat **Raymond Sultana** stess prezentat b'nota tal-24 ta' Mejju 2021 (fol 50). Fih jikkonferma li hu u martu jirrisjedu fil-fond in meritu u hekk ilu minn 1987. Kera jhallsu madwar €210 fis-sena. F'Gunju 2019 ircieva l-ittra ufficjali fejn l-atturi talbuh kera ta' €3000 fis-sena u xi kundizzjonijiet ohra u mar biha ghand l-avukat u ma wegibx. Wara rcieva l-ittra l-ohra fejn talbuh ihallas €1500 kera ghall-perijodu bejn Settembru 19 u Marzu 20 ghall-liema ittra wkoll ma wegibx. Sussegwentement ircieva l-kawza odjerna li ghaliha wiegeb u ma rcieva ebda kawza ohra mill-atturi in segwitu ghall-ittra ufficjali. Huwa beda jiddepozita l-kera l-Qorti meta Marion Borg Bonaci ma baqghetx taccettaha. Zied ukoll li qatt ma sar tentattiv mill-atturi biex ikun hemm ftehim dawr zieda fil-kera izda l-unika pass li hadu kienet l-ittra ufficjali u l-kawza odjerna.

IKKUNSIDRA

L-atturi jibbazaw l-azzjoni taghhom fuq dak li qabel kien l-Artikolu 14 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta liema artikolu gie mħassar permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021.

Dan l-Artikolu kien jghid hekk:

> *14(1) Sid il-kera ta' xi fond li jkun irid jgholli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri meta dan jigi biex igedded, ghandu jaghmel rikors lill-Bord mill-anqas xahar qabel it-tmiem tal-kiri: fin-nuqqas ta' dan, il-kiri jitqies li gie mgedded bl-istess kera u taht l-istess kundizzjonijiet ta' qabel ghaz-zmien li bih ikun jithallas il-kera, jigifieri, ghal sena jekk il-kera jkun jithallas bis-sena, ghal sitt xhur jekk il-kera jkun jithallas bis-sitt xhur, ghal tliet xhur jekk il-kera jkun jithallas bi tlett xhur, ghal xahar jekk il-kera jkun jithallas bix-xahar jew kull tant zmien aqsar.*

(2) Izda, meta l-kera huwa izjed minn tlieta u disghin euro u sbatax-il centemu (93.17) fis-sena, sid il-kera li jkun irid jgholli l-kera jew jaghmel kondizzjonijiet godda, ghandu fi zmien ta' xahar hawn fuq imsemmi jgharraf lill-kerrej b'dan il-hsieb tieghu, bil-mezz ta' ittra ufficjali, u jekk ikun irid jopponi dak il-gholi jew dawk il-kondizzjonijet godda, ghandu jaghmel rikors lill-Bord sabiex dak il-gholi jew dawk il-kondizzjoijiet godda jigu michuda; fin-nuqqas ta' dan ir-rikors, iz-zieda jew il-kondizzjonijiet godda proposti jitqiesu li gew accettati mill-kerrej.

Minn naha l-ohra l-konvenuti jishqu li l-azzjoni ttentata mill-atturi m'hiex guridikament korretta peress li jsostnu li fuq skorta ta' sentenzi (minnhom citati fir-risposta) l-atturi kellhom – wara l-ittra ufficjali tas-17 ta' Gunju 2019 – jipprocedu quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili sabiex l-istess tiffissa terminu entro liema l-inkwilin jista jikkontesta l-pretensjoni tal-awment fil-kera u l-kundizzjonijiet godda. Isostnu wkoll li bl-Att X tat-2009 l-unika awment fil-kera permissibbli huma z-zidiet indikati fl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 jew bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin.

Hawnhekk il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza ta' dan il-Bord diversament presedut fl-ismijiet **Victor (ID 428944M) u Charles (ID 554845M) ahwa Agius vs Austin Muscat Scerri (ID 594337M)** Rikors Numru. 33/2006/1 deciza fit-3 ta' Frar, 2010 fejn intqal hekk:

Illi bis-sahha tal-Att X tal-2009 kienu introdotti varji emendi sia ghall-Kodici Civili Kap 16 kwantu l-istituzzjoni tal-kera kif ukoll emendi fil-Kap 69 dwar it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini inter alia il-procedura dwar l-awment fil-kera.

Il-posizzjoni guridika meta sid jixtieq jitlob ghal awment fil-kera qabel l-Att X kienet kif ravvizata fl-artikolu 14 tal-Kap 69.

---Omissis----

Issa l-artikolu 1531C u l-artikolu 1531D tal-Kodici Civili introdotti bis-sahha tal-Att X tal-2009 jipprovdu l-ewwel wiehed dwar awment fil-kera ta' dar ta' abitazzjoni u l-iehor ghall-awment tal-kera ta' fond kummercjali. Il-fond mertu ta' din il-kawza huwa "store" mikri lill-intimat biex iqieghed oggetti tieghu personali (ara ritratt mehud mill-periti membri) u dan la huwa dar residenzjali u anqas fond kummercjali izda, skond ir-rikorrenti ghandu potenzjal kummercjali. Ghalhekk l-emendi in diskussjoni ma jipprovdux ghad-dritt o meno ta' awment fil-kera ta' "store" u dan huwa komprensibbli minhabba l-fatt illi l-artikolu 1351H jipprovdi illi garaxx mikri qabel l-1 ta' Gunju 1995 u li ma jiffurmax parti minn dar mikrija lill-inkwilin bhala residenza ordinarja u li mhux meqjus bhala fond kummercjali, fin-nuqqas ta' ftehim li jghid mod iehor ma jkun hemm dritt ta' tigdid tal-kirja wara l-1 ta' Gunju 2010.

---Omissis----

Dan iwassal lill-Bord jikkonkludi illi l-artikolu 14(1) u (2) tal-Kap 69 ghadhom vigenti u mhux emendati kwantu fond li huwa garaxx mhux parti minn residenza.

Hekk deciz, jehtieg li tkun ezaminata l-eccezzjoni ta' nullita sollevata mill-intimat. Dwar dan qeghda l-ewwel issir referenza ghall-artikolu 14(2) tal-Kap 69 citat supra. Stante li l-kera huwa ta' Euro 465.88 fis-sena r-rikorrenti kellu proceduralment jirrikorri ghal dak ravvizat f'dan l-artikolu u cioe' kellu jgharraf lill-inkwilin bl-intenzjonijiet tieghu mill-anqas xahar qabel tmiem il-kera u dan permezz ta' ittra ufficjali. Meta imbaghad l-kerrej ikun irid jopponi ghal dan l-awment ghandu jintavola rikors quddiem dan il-Bord.

Din il-procedura kienet soggett ta' diversi kawzi stante li hija mankanti fl-aspett li ma tipprovdi ebda terminu li fih l-inkwilin ghandu jopponi l-ittra interpellatorja permezz tal-imsemmi rikors tant li llum huwa guridikamnet pacifiku illi l-procedura idonea fil-kaz li l-inkwilin jibqa' ma jopponix hi li s-sid ghandu jadixxi lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili biex timponi terminu fuq l-inkwilin li fih ghandu jintavola r-rikors tieghu. (Victor Coppini et vs Maltapost plc PA 3.10.07 - 709/00/RCP).

Il-Bord jaghmel referenza wkoll ghas-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Inferjuri deciza fit-22 ta' Gunju, 2012 fl-ismijiet **Emanuel Mercieca pro et noe et vs Carmelo Cremona et** (Avviz Numru. 11/2011) fejn b'referenza ghall-artikolu 14(2) tal-Kap 69 intqal hekk:

Illi effettivament ix-xahar zmien li jsemmi dan l-artikolu jirreferi ghas-sid il-kera li jrid jipprezenta ittra ufficjali xahar qabel it-tmiem tal-kiri fejn jintima lill-kerrej li bi hsiebu jgholli l-kera jew jimponi kundizzjonijiet godda. Il-ligi tiddisponi li jekk il-kerrej irid jopponi dak l-gholi ghandu jaghmel rikors lill-Bord tal-Kera sabiex dak l-gholi jigi michud. Il-kerrej m'ghandu l-ebda terminu mpost fuqu sabiex jipprezenta tali rikors.

Illi mill-atti jirrizulta wkoll li l-konvenuti effettivament ghalkemm ma pprezentaw l-ebda rikors quddiem il-Bord tal-Kera pero' urew b'mod car li huma qeghdin jopponu l- kera pretiza mill-atturi u dan jemergi mic-cedola ta' depozitu Nru 229/2011.

Illi huwa evidenti ghalhekk li l-konvenuti qeghdin jattakkaw proprju l-metodologija adoperata mill-atturi ghall-mod ta' kif awmentaw il-kera minn dik stipulata fl-iskrittura ghal dak reklamat fl-ittra ufficjali mibghuta lilhom u hekk kif pretiz fil-proceduri odjerni.

---Omissis----

L-atturi jippretendu li ladarba baghtu l-ittra ufficcjali lill-inkwilini u dawn ma pprezentawx ir-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera awtomatikament ifisser

li l-inkwilini accettaw dik il-kera u ergo l-istess sidien ghandom kreditu favur taghhom. Izda huwa hawnhekk fejn mhumiex korretti.

Illi l-konvenuti waqt it-trattazzjoni rreferew ghall-bran segwenti fis-sentenza fl-ismijiet Emmanuele Camilleri et vs Gustavo Vincenti[1]*:*

'Illi l-art. 15, paragrafu 2, ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931, jistabilixxi li meta l-kera jkun ta' izjed minn £40 sterlina fis-sena, u l-kerrej ikun irid ighollih jew jaghmel kondizzjonijiet godda, huwa ghandu fi zmien xahar qabel tispicca l-lokazzjoni jgharraf lill-inkwilin permezz ta' ittra ufficjali b'dik l-intenzjoni tieghu; u jekk l-inkwilin ikun irid jikkontesta dak l-awment jew dawk il-kondizzjonijiet il-godda, ikollu jirrikorri lill-Bord tal-Kera ghar-rigett ta' dak l-awment jew impozizzjoni ta' kondizzjonijiet godda; u fil-kaz li ma jsirx dan ir-rikors, l-awment propost ghandu jigi kkunsidrat ammess mill-inkwilin. Dina d-disposizzjoni tal-ligi ma tistabilixxix it-terminu li fih l-inkwilin ghandu jirrikorri lill-Bord jekk irid jikkontesta l-awment tal-kera lilu notifikat mis-sid mhux anqas minn xahar qabel ma tispicca l-lokazzjoni biex ma jigix ritenut li accetta dak l-awment.

Ladarba dak it-terminu mhux stabbilit, ghandu jigi segwit il-principju generali li kwalunkwe terminu ta' dekadenza mill-ezercizzju ta' azzjoni ma ghandux jigi dezunt minn ragunamenti u kongetturi, imma ghandu jirrizulta espressament minn dispozizzjoni specifika tal-ligi (ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Bord tal-Kera tat-8 ta' Marzu 1933 in re 'Coldwell vs Attard Montalto', u s-sentenza ta' din il-Qorti in re 'Mizzi vs Salomone', tat-2 ta' Awwissu 1924, u in re 'Degiorgio vs Mizzi', tat-30 ta' Gunju 1939). B'din l-ahhar sentenza l-Qorti sostniet li jekk il-legislatur ried jimponi terminu ghall-prezentata tar-rikors ghall-kontestazzjoni, seta' jaghmlu facilment; u l-argument li l-konkluzjoni tal-Qorti ggib ghall-konsegwenzi kuntrarji ghall-volonta' tal-legislatur u ghall-iskop tal-ligi, li tista' tigi eluza, mhux tajjeb biex jirrizolvi l-kwistjoni, billi l-lokatur jista' dejjem jagixxi quddiem il-Qorti kompetenti biex jigi prefiss terminu lill-inkwilin biex jirrikorri lill-Bord ghal dik il-kontestazzjoni, u jekk ma jaghmilx hekk f'dak it-terminu l-awment jigi ritenut accettat'.

Illi dan l-insenjament fil-fatt gie ukoll ikkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet Dr Vincent Falzon noe vs Anthony Ferris[2] *'l-attur qed jinvoka l-applikazzjoni ta' l-artikolu 14 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta fejn hemm provdut li l-kerrej li jkun notifikat b'att gudizzjarju mis-sid dwar bidliet fil-kondizzjonijiet tal-kera u li jrid jikkontesta dawn it-tibdiliet proposti mis-sid ghandu jressaq rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, izda f'dan il-kaz ma hemm ebda terminu meta l-istess kerrej ghandu jaghmel ir-rikors imsemmi bil-konsegwenza li l-effetti ta' l-att gudizzjarju mibghut mis-sid ma jkollhomx effett qabel ma jsir dan'.*

Illi jsegwi ghalhekk li n-nuqqas ta' l-inkwilin li jipprezenta r-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera wara li jkun notifikat bl-ittra ufficjali ma jwassalx ghall-

---

[1] Appell deciz fid-9 ta' Gunju, 1947

[2] Cit Nru: 1093/1995 deciza fil-31 ta' Jannar 2008

iffissar tal-kera kif mitlub mill-atturi fl-avviz odjern izda biss sabiex jigi ffissat terminu lilu sabiex jipprezenta l-istess rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera skont id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 14(2) tal-Kap 69.

Illi applikati dawn l-enuncjazzjonijiet gurisprudenzjali ghal kaz *de quo* ghandu jirrizulta pacifiku li bl-introduzzjoni tal-Att X tat-2009 l-awment fil-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 kif inhu l-kaz de quo, kellha tibqa tigi regolata bil-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010 il-kera kellha tizdied *ex lege* bir-rata u kif indikat fl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk hi l-fehema ta' dan il-Bord li ma kienx jikkompeti lill-atturi li jadoperaw il-procedura minnhom vantata permezz tal-ittra ufficjali biex jawmentaw il-kera.

Dan il-hsieb isib illum konferma bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tat-2021 fejn il-legislatur introduca mekkanizmu specifiku ghal sidien kolpiti b'kirjiet protetti biex dawn jawmentaw il-kera sa massimu ta' 2% tal-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni f'kaz li l-inkwilin jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11) jew jitolbu x-xoljiment tal-istess kirja u l-konsegwenti zgumbrament tal-inkwilin f'kaz li dan ma jkunx hekk jissodisfa l-istess kriterji tat-test mezzi.

Apparti minn hekk, anke kieku wiehed kellu jqis l-artikolu 14 tal-Kap 69 applikabbli ghal atturi ghal fini ta awment, fuq il-bazi li dak l-artikolu effettivament gie mhassar bl-att XXIX tat-2021 li gie fis-sehh f'Gunju 2021 u allura vigenti fil-mument li l-atturi adoperaw il-procedura tal-ittra ufficjali minnhom ittentata, jibqa l-fatt illi skond il-gurisprudenza fuq citata u pacifika l-procedura idonea fil-kaz li l-inkwilin jibqa' ma jopponix l-ittra ufficjali tas-sid – kif inhu dan il-kaz – is-sid ghandu jadixxi lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili biex timponi terminu fuq l-inkwilin li fih ghandu jintavola r-rikors tieghu. Hawnhekk il-Bord iqis ukoll il-fatt li mill-provi hareg car li in segwitu ghall-ittra ufficjali tas-17 ta' Gunju 2019 l-intimati, ghalkemm ma rrispondewx formalment ghall-istess ittra ufficjali – huma pero opponew ghall-istess xorta wahda billi baqghu jippretendu u fil-fatt offrew il-kera baxxa li kienet minnhom tithallas qabel ma l-atturi pprocedew bl-ittra ufficjali u meta l-atturi ma accettawx il-kera, l-intimati ghaddew biex iddepozitaw l-istess taht l-Awtorita tal-Qorti.

Illi ghalhekk in-nuqqas ta' l-intimati li jirrispondu ghall-ittra ufficjali jew li jipprezentaw r-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera wara li kienu notifikati bl-ittra ufficjali ma jwassalx ghall-iffissar tal-kera kif qed jippretendu l-atturi. Izda l-atturi kellhom jagixxu quddiem il-Qorti kompetenti biex jigi prefiss terminu lill-inkwilin biex jirrikorri lill-Bord ghal dik il-kontestazzjoni, u jekk ma jaghmilx hekk f'dak it-terminu l-awment jigi ritenut accettat.

Ghalhekk il-Bord iqis li l-eccezzjonijiet sollevati mill-intimati huma validi u ghandhom mis-sewwa u sejrin jigu milqugha.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, dan il-Bord, jaqta' u jiddeċiedi, billi filwaqt li jilqa' l-eċċeżżjonijiet sollevati mill-intimati, qiegħed jiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Spejjeż a karigu tal-istess rikorrenti.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
Maġistrat

Mario Spiteri
Deputat Reġistratur

25 ta' Marzu 2022