MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2003

Rikors Numru. 30/2000/1

Frank u martu Josephine Chircop

vs

Mario u martu Carmen Schembri

Il-Bord,

Ra r-rikors in esami li bih ir-rikorrenti wara li ppremettew illi hemm il-kirja favur l-intimati tal-fond 87 Glenora, Triq ir-Rihan, Fgura. Il-fond huwa dekontrollat u l-kirja ilha li saret mill-1977 waqt li d-dekontrol sar skond ic-certifikat fil-25 ta' Marzu 1976.

Il-kera ghal dan il-perjodu kollu kien ta' Lm60 fis-sena jithallsu kull tlett xhur, l-ewwel skadenza li jmiss hija fl-1 ta' April 2000.

Skond il-ligi u l-indici l-kera kellha tasal ghad-doppju u ghalkemm gew interpellati ghal dan l-iskop l-intimati baqghu jippersistu li l-kera ma jgholiex minkejja dak li tghid il-ligi.

Adixxew dan il-Bord a termini tal-ligi dwar il-kontroll tad-djar sabiex minn dak in-nhar ta' l-iskadenza tal-1 t'Ottubru 1998 meta l-intimati gew mitluba li jhallsu d-doppju tal-kera patwit u dan skond l-indici jigi dikjarat li tali talba kienet gustifikata u ghalhekk il-kera kellu jkun ta' Lm120 fis-sena pagabbli bil-kundizzjonijiet ta' qabel.

Ra r-risposta tal-intimati (a fol 8 tal-atti) li biha esponew bir-rispett:

1. Illi ai termini ta' ftehim datat 11 t'April 1977 il-kera tal-fond 87, Glen Ora, Triq ir-Rihan, Fgura ma tistax tizdied (ara Dok MS1) u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

2. B'riserva ghall-eccezzjonijiet ohra.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi t-talba in esami qed issir a basi tal-artikolu 5(3) (c) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendiet bl-atti numru XXIII tal-1979. Difatti l-fond in kwistjoni hu post <u>residenzjali dekontrollat</u> (ara fol 15 tal-atti) u kien gie mikri lill-intimati fl-<u>1977</u> bil-kera ta' Lm60 fis-sena pagabbli kull tlett xhur presumibilment bil-quddiem (ara l-"<u>affidavits" tar-rikorrenti</u> a fol 13 u fol 14 tal-istess atti).

<u>Ikkunsidra</u>

Illi l-intimati jsostnu li t-talba in esami ghall-ammont fil-kera skond il-ligi citata ma tistax tigi akkolta peress li r-rikorrenti kienu ntrabtu u obbligaw ruhhom "li ma nolulhomx il-kera" kif hemm imnizzel fl-iskrittura esebita "in fotocopia" a fol 9

tal-atti maghmula fil-11 ta' April 1977 (ara f'dan ir-rigward ix-xhieda tar-rikorrenti a fol 21 ibid u dik tal-intimata fol 19 ibid).

Illi, in rigward dan, jidher li hu minnu, li fil-11 ta' April 1977, ir-rikorrenti kienu obligaw ruhhom, li ma jawmentawx il-kera fuq il-post in kwistjoni. Pero din l-iskrittura ossija ftehim kienet saret f'cirkostanzi legali li, sussegwentement, nbiddlu, sostanzjalment u radikalment meta gie promulgat l-att numru XXIII tal-1979 u dan vis-à-vis postijiet dekontrollati. Fil-fatt ftehim bhal dak in esami jibqa jsehh "rebus sic stantibus" u, kif di gja inghad, tali cirkostanzi jinbidlu b'dak li jinghad fl-imsemmi att ("Jus superveniens"). Ghalhekk jidher li r-rikorrenti ma humiex aktar obligati li ma jawmentawx il-kera, kif jinghad fl-istess skrittura.

Ikkunsidra

Illi, dan premess, jidher car li l-kera pattwit ghandu jigi awmentat bl-operat tal-artikolu 5 (3) (c) hawn fuq imsemmi u b'effett mill-1 ta' Ottubru 1998 ghandu jizdied ghal Lm120 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

Ghal dawn il-motivi l-Bord jilqa t-talba kif dedotta mill-istess rikors u jordna lill-intimati sabiex jhallsu lir-rikorrenti, Lm120 fis-sena pagabbli bhala kera fuq il-fond in kwistjoni, kull tlett xhur, b'effett mill-ewwel (1) ta' Ottubru 1998.

Bl-ispejjes kontra l-istess intimati.

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