MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta ta' l-10 ta' April, 2002

Rikors Numru. 67/2001/1

Carmela u Francis konjugi Attard

Vs

Anthony De Brincat

Il-Bord,

Ra r-rikors;

Illi Anthony De Brincat jikri l-fond 2, Lorenzo Flats, Capuchins Street, San Gwann, minghand ir-rikorrenti bil-kera ta' Lm50 fis-sensa, pagabbli trimestralment bil-quddiem.

Illi Anthony De Brincat kien jokkupa l-fond fuq imsemmi b'titolu ta' kera li kien ha minghand Emmanuele Borg li kien igodi l-istess fond taht titolu ta' enfitewsi temporanja, b'subcens annwu u temporanju ta' Lm50 fis-sena b'kuntratt tat-2 ta' Mejju 1963 fl-atti tan-nutar Joseph Gatt,

liema koncessjoni skadiet fit-2 ta' Mejju 1980 u l-intimat baqa' jgawdi l-istess fond b'titolu ta' kera a tenur tal-ligi.

Illi l-esponenti jidhrilhom illi din il-kera hija baxxa u l-fond imsemmi jisthoqqlu awment a bazi tal-ligi semai taht tal-Att XXIII ta' l-1979, iktar u iktar meta ma sarx awment wara l-ewwel revizjoni.

Ghaldaqstant jitolbu lil dan il-Bord jogghbu jiffissa l-kera xieraq taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun u liema kera m'ghandhiex tkun anqas minn Lm100 fis-sena, revidibbli kull 15-il sena skond ir-rata tal-inflazzjoni.

Ra r-risposta;

Illi preliminarjament l-esponenti jecepixxi li t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda stante li ma gietx segwita l-procedura kontemplata taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, proceduri taht il-Kapitolu 158 ma jaqghux taht il-kompetenza ta' dan il-Bord.

Illi, minghajr pregudizzju ghall-permess, fil-meritu, t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michud bl-ispejjez stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, hekk kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kaz.

Ra d-dokumenti esebiti

Ra l-atti.

Ra n-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tat-18 ta' Frar 2002.

Ikkonsidra;

1. Mis-sentenza esebita (fol 9-12) jirrizulta li Joseph Micallef (aktarx) missier ir-rikorrenti kien ta b'cens

ghal sbatax-il sena l-fond 'de quo' lil certu Alfred Pisani. Dan ta' l-ahhar, fl-20 ta' Lulju 1964 kera l-fond lill-intimat ta' llum bil-kera ta' Lm50 fis-sena u hu baqa' jhallas ic-cens. Fl-1979, qabel ma ghalaq ic-cens l-intimat Anthony De Brincat beda jhallas il-kera direttament lil Joseph Micallef li kellu jaghmel hekk. Il-flat, Micallef bieghu lil bintu, r-rikorrenti, li accettat il-kera sal-1 ta' Awissu 1981. Fil-21 ta' Frar 1983 Micallef b'avviz quddiem il-Qorti Civili tal-Magistrati tal-Pulizija Gudizzjarja ghall-Gzira ta' Malta talab l-izgumbramnet ta' De Brincat ghax dan kien qed jokkupa l-fond "minghajr ebda titolu". Lill-Bord ma jirrizultalux min hu Emanuel Borg imsemmi fir-rikors.

2. B'sentenza tas-26 ta' Settembru 1989 it-talba ta' Micallef giet michuda ghax il-konvenut kellu titolu ta' bini.

3. Il-partijiet illum ma jaqblux xi tfisser dik is-sentenza. Ir-rikorrenti isostni li hu applikabbli il-Kap 158 (minkejja l-ambigwita' tat-tielet paragrafu tar-rikors) fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom. L-intimat isostni li hu applikabbli il-Kap 69 u ghalhekk ir-rikors kellu jsir skond l-art 14(2).

4. Il-Bord jifhem li s-sentenza moghtija fis-26 ta' Settembru 1989 '<u>ikklassifikat</u>' il-fond bhala wiehed li baqa' taht l-artikolu 10B tal-Att XIII tal-1979 (illum art 12 tal-Kap 158). Is-sentenza trid titqies bhala haga wahda u llum taghmel stat.

5. Taht il-Kap 158 ma jidholx il-kuncett ta' 'kera xieraq' imsemmi fit-talba tar-rikorrenti. Fl-art 12 il-ligi tistabilixi x'ghandu jkun il-kera. Il-Bord ma ghandu l-ebda kompetenza li jiffissa l-kera. Ghandu kompetenza li jekk ma jkunx hemm ftehim dwar il-kundizzjonijiet tal-kirja jistabilihom hu kif jidhirlu xieraq. Il-Qorti dejjem sostnew li hafna mill-emendi mdahlin bl-Att XXIII tal-1979 ma tantx huma cari u jihtiegu tifsira mill-Qorti. Ukoll fid-dibattitu parlamentari dwar l-emendi hafna punti ma gewx imfissra. Imma fuq il-punt li qed isemmi l-Bord, hu pacifiku fil-gurisprudenza li kif diga intqal, l-art 12 ma jaghti l-ebda kompetenza lil Bord li jistabilixxi l-kera u li l-kuncett tal-

‘kera xieraq’ hu eskluz. L-art 12 (2) (I) jghid x’ghandu jkun l-kera u ta’ warajh jghid li
“taht dawk il-kondizzjonijiet l-ohra li jistghu jigu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skond kif il-Bord jidhirlu xieraq.” (illum art 12 (2) (ii) qabel Art 10B (2) (ii) imsemmi fis-sentenza tas-26 ta’ Settembru 1989.

6. Il-kliem ‘kondizzjoniet l-ohra’ qed jeskludu kwalunkwe fissazzjoni ta’ kera mill-Bord li jirregola l-kera kuntrarjament ghal dak li jsostnu r-rikorrenti fin-nota ta’ osservazzjonijiet taghhom.

7. Fl-ahharnett il-Bord ihoss li ghandu jghid li dak li jinghad fit-tieni citazzjoni ta’ l-intimati li
“proceduri taht il-Kapitolu 158 ma jaqghux taht il-Bord
li Jirregola l-Kera”
hi skorretta ghax il-Kap 158 f’certi postijiet tieghu jaghti kompetenza lill-Bord.

8. Ghalhekk il-Bord jiddikjara ruhu inkompetenti li jiehu konjizzjoni tat-talba tar-ikorrenti, jillibera lill-intimat mill-osservanza tal-gudizzju; l-ispejjez mhabba l-punti legali involuti, jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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