MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-6 ta' Frar, 2003

Rikors Numru. 98/2000/1

Rikors Nru: 98/00

Ronald u Monica konjugi Cilia

vs

Evelyn Fenech, Mark Fenech, Alexandra mart Frank Borg, Venera mart Joseph Preca, Martin Fenech u Stephen Fenech

Il-Bord,

Ra <u>r-rikors</u>

Illi huma jikru minghand l-intimati l-fond ossia appartament numru 3, Hadrian Flat, Msierah Street, San Gwann versu

l-kera ta’ mitejn u erbghin lira Maltin (Lm240) fis-sena pagabbli b’zewg rati ta’ mija u ghoxrin lira Maltin (Lm120)-il wahda bis-sitt xhur bil-quddiem fid-9 ta’ Marzu u d-9 ta’ Settembru ta’ kull sena.

Illi permezz ta’ ittra ufficjali pprezentata fil-5 ta’ Lulju, 2000 (Dok. A) l-intimati infurmaw lir-rikorrent Ronald Cilia li riedu jghollu l-kera ghal elfejn u erba’ mitt lira Maltin (Lm2,400) fis-sena pagabbli annwalment.

Illi in linea preliminari, jinghad illi l-imsemmija ittra ufficjali hija irrita u nulla u bla effett fil-ligi stante illi saret biss kontra r-rikorrent Ronald Cilia u mhux ukoll kontra martu, Monica Cilia, kif ukoll ghaliex ma tottemperax ruhha ma’ rekwiziti imposti mill-Artiklu 14 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi fil-mertu, l-kera mitluba mill-intimati hija esagerata u ezorbitanti waqt li l-kera attwali ta’ mitejn u erbghin lira Maltin (Lm240) fis-sena hija gusta u timmerita konferma.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jichad it-talba tal-intimati kontenuta fl-ittra ufficjali fuq imsemmija u jikkonferma illi l-kera tal-fond de quo ghandha tibqa’ ta’ mitejn u erbghin lira Maltin (Lm240) fis-sena pagabbli kif fuq intqal.

Ra <u>r-risposta</u>

Illi t-talba tal-intimati ghall-awment tal-kera pagabbli mir-rikorrent Ronald Cilia kif maghmula fl-ittra gudizzjarja tal-5 ta’ Lulju, 2000 tissodisfa r-rekwiziti kollha imposti mill-ligi.

Illi fl-istess talba giet korrettament indirizzata lir-rikorrent Ronald Cilia u mhux lir-rikorrenti Monica Cilia billi l-intimati ma ghandhom l-ebda rapport guridiku ma’ l-imsemmija Monica Cilia.

Illi l-kera ta’ mitejn lira Maltin (Lm200) fix-xahar, fissata fl-ittra gudizzjarja, hija gusta u timmerita konferma billi tali kera tirrispekja korrettament il-valur lokatizju tal-imsemmija fond.

Sema’ x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti kollha u l-atti.

Ra l-verbal tal-10 ta’ Dicembru, 2002.

Ra s-sentenza taghha tal-5 ta’ Lulju, 2001.

Ikkunsidra

1. Din hija talba ghal zieda fil-kera ta’ fond li meta ghamlu l-access il-periti teknici l-AIC Renato La Ferla u l-AIC Joseph Jaccarini, mahtura b’digriet tat-22 ta’ Novembru 2001, irrizulta li kien imnehhi mill-kontroll. Wara l-partijiet qablu li l-fond gie imnehhi mill-kontroll fit-9 ta’ Novembru, 1976 (fol 48).

2. Meta l-periti teknici gew mgharrfa li l-fond kien imnehhi mill-kontroll imisshom waqfu hemm ghax ma ghandhom l-ebda sebgha li jistabilixxu l-kera li hija regolata bl-artikolu 5(3)(c) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta:

“Il-kera li ghandu jithallas taht l-istess kirja wara d-data ta’ l-ewwel tigdid tal-kirja li jsir bis-sahha ta’ dan is-subartikolu jista’ jizdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tigdid u wara t-tmiem ta’ kull hmistax-il sena li tigi wara sakemm il-kirja tibqa’ favur l-istess kerrej, b’daqstant mill-kera li kien jithallas minnufih qabel dak it-tigdid jew qabel ma jibda kull perijodu sussegwenti ta’ hmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeccedix l-imsemmi kera, li jirrapprezenta li proporzjon ghal dak il-kera z-zieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li ghandu jizdied kien l-ahhar stabbilit”.

3. Il-ligi tipprovdi l-modalitajiet u l-mekkanizmu ta’ kif is-sid, jekk irid, jista’ jitlob zieda fil-kera. Il-Kap 158 ghandu skeda ta’ kemm jista’ joghla l-kera, ukoll. Il-gurisprudenza tghallem li l-artikolu fuq imsemmi japplika ghal djar imnehhija mill-kontroll kemm jekk mikrijin qabel hemm jekk mikrijin wara li jinkiseb ic-certifikat tad-dikontroll. Il-

Bord li Jirregola l-Kera ma ghandu l-ebda komptenza li jistabilixxi l-kera ‘gust’ ta’ dar imnehhija mill-kontroll.

4. Billi l-procedura hi ta’ ordni pubbliku l-Bord qed iqajjem il-kwistjoni ta’ kompetenza jew ahjar inkompetenza minkejja li l-partijiet ma qajmuhiex.

Ghalhekk il-Bord jiddikjara ruhu inkompetenti u jillibera lill-intimat mill-osservanza tal-gjudizzju; imhabba l-perit legali involut, l-ispejjes barra dawk diga decizi, jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet; jibqghu shah jeddijiet ohra tal-partijiet.

Dep./Reg
Magistrat

< Sentenza Finali >

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