MALTA

# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAGISTRAT DR. JOSEPH CASSAR

Seduta ta' l-10 ta' Dicembru, 2002

Rikors Numru. 79/2002

**Pauline mart Egidio Bonello**

**vs**

**Stephen D'Alessandro**

Il-Bord,

Ra r-rikors

1. Illi r-rikorrenti hija propjetarja tal-fond numru 7, St. Nicholas Flats, Abate Rigord Street, Ta' Xbiex, li jinstab mikri lill-intimat in forza ta' kuntratt datat 1 ta' Awissu, 1986, li kopja tieghi hi hawn annessa, ezebita u mmarkata bhala **Dok A.**

2. Illi r-rikorrenti talbet awment fik-kera relattiva fid-19 ta' Lulju, 2001, skond kif jirrizulta mill-Ittra gudizzjarja li kopja taghha qed tigi hawn annessa, esebita u mmarkata bhala **Dok B**, lieam talba giet respinta mill-intimat, li fil-fatt iddepozita l-kera relattiva fir-Registru tal-Qorti permezz ta' cedola ta' depozitu;

3. Illi b'danakollu, l-intimat ma segwix il-procedura kkontemplata mid-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 14 (2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, applikabbli ghall-kaz *de quo* u fil-fatt baqa' ma intavola ebda rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord sabiex l-awment mitlub kif fuq premess, jigi michud;

4. Illi ghaldaqstant, 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;

5. Illi inoltre, il-fond de quo jimmerita awment fil-kera relattiva, skond kif kontemplat mid-dispozizzjonijiet relattiva tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti, in vista tal-premess, titlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiddikjara illi l-awment fil-kera kif mitlub mill-istess rikorrent, gie accettat mill-intimat, u konsegwentement, jawtorizza l-istess awment fil-kera, skond il-Ligi.

Salv kull provvediment iehor li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiehu.

Ra r-risposta

1. Illi, preliminarjament, it-talba tar-rikorrenti hija ntempestiva u rritwali stante illi kuntrarjament ghal dak li ssottomettiet ir-rikorrenti fir-rikors taghham l-artikolu 14 (2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ma jistabilixxi l-ebda terminu ta' dekadenza li fih l-esponenti bhala kerrej ghandu jintavola rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord sabiex l-awment hekk kif mitlub jigi michud. Dan il-principju hu ormai stabbilit sew fil-gurisprudenza kemm tal-Bord tal-Kera kif

ukoll tal-Qrati ta' l-Appell taghna, bizzejjed wiehed jaghti ftit ezempji:

- Coldwell vs Attard Montalto – Bord tal-Kera – 8 ta' Marzu, 1933;
- Apap vs Bartoli – Bord tal-Kera – 11 ta' Lulju, 1936;
- Mizzi vs Salamone – Qorti ta' l-Appell – 2 ta' Awissu, 1924;
- Degiorgio vs Mizzi – Qorti ta' l-Appell – 30 ta' Gunju, 1939;
- Camilleri vs Vincenti – Qorti ta' l-Appell – 9 ta' Gunju, 1947; u
- Xuereb vs Apap Bologna – Qorti ta' l-Appell – 21 ta' Frar, 1972.

2. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-fond de quo ma jimmerita l-ebda awment fil-kera relattiva.

Ghaldaqstant l-esponenti in vista tal-premess, jitlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Bord jogghbu jichad it-talba tar-rikorrenti Pauline mart Egidio Bonello bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Ra d-dokumenti kollha u l-atti.

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukat tar-rikorrenti.

Ra l-verbal tal-4 ta' Novembru, 2002.

Ikkunsidra,

1. L-intimat eccepixxa preliminarjament illi

"it-talba tar-rikorrenti hija intempestiva u irritwali stante illi kuntrarjament ghal dak li ssottomettiet ir-rikorrenti fir-rikors taghha, l-artikolu 14 (2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistabilixxi l-ebda terminu ta' dekadenza li fih l-esponenti bhala kerrej ghandu jintavola rikors quddiem dan……il-Bord sabiex l-ammont hekk kif mitlub jigi michud. Dan il-principju hu ormai stabilit fil-gurisprudenza

kemm tal-Bord tal-Kera kif ukoll tal-Qrati ta' l-Appell taghna……

2. B'kitba privata ta' 1 ta' Awissu, 1986 ir-rikorrenti kriet il-fond 7, St. Nicholas Flats, Triq ABATE RIGORD, Ta' Xbiex ghall-hmistax-il sena (Dok A, fol 2)

"For the agreed rent of forty Maltese Liri (Lm40) per month payable monthly in advance for the first three (3) years, for the agreed rent of forty five Maltese Liri (Lm45) per month for the next three years, and thereafter the rent shall be that of fifty Maltese Liri (Lm50) per month".

3. Permezz ta' ittra ufficjali li fir-rikors jinghad li saret fid-19 ta' Lulju, 2001 u li sal-31 ta' Lulju, 2001 giet notifikata lill-intimat (fol 5) ir-rikorrenti gharrfet lill-intimat "illi b'effett mill-iskadenza li jmiss, il-kera li ghandu jithallas kera ta' mitt lira Maltija (Lm100) fix-xahar pagabbli bl-istess modalita' u taht l-istess kondizzjonijiet bhal dawk prezenti" (Dok B).

4. L-art. 14 (2) tal-Kap 69:

"…meta l-kera huwa izjed minn erbghin lira fis-sena, sid il-kera li jkun irid jgholli l-kera jew jaghmel kondizzjonijiet godda, ghandu fi zmien ta' xahar hawn fuq imsemmi jaghrraf lill-kerrej b'dan il-hsieb tieghu, bil-mezz ta' ittra ufficjali, u jekk il-kerrej ikun irid jopponi ghal il-gholi jew dawk il-kondizzjonijiet godda ghandu jaghmel rikors lill-Bord sabiex dak il-gholi jew dawk il-kondizzjonijiet godda jigu michuda; fin-nuqqas ta' dan ir-rikors, iz-zieda jew il-kondizzjonijiet godda proposti jitqiesu li gew accettati mill-kerrej".

5. Il-gurisprudenza dejjem ghalmet li f'dan il-paragrafu kemm lacunce billi "l-legislatur ma pprefeggiex terminu lill-inkwilin biex jadixxi l-Bord li Jirregola l-Kera biex jopponi dak propost mis-sid" ("Baldacchino vs Grech" App. 09/05/97 u s-sentenza hemm imsemmija).

6. Interessanti s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re' Xuereb vs Apap Bologna' fil-21 ta' Frar

1972 li kienet dwar kaz identiku ghal dak ta’ llum li ikkonfermat decizjoni moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fejn jissemmew s-sentenzi kkwotati fir-risposta ta’ l-intimat

“Anki kieku d-dispozizzjoni in kwistjoni kellha titqies li tista’ taghti lok ghall-zewg interpretazzjonijiet, wahda dik segwita mill-gurisprudenza kostanti ta’ dawn il-Qrati u li fuqha gew ghalhekk konsistentament modellati ghall-bosta snin il-konsulti tal-professjoni legali tal-pajjiz, u l-ohra dik proposta mill-appellant, il-Qorti hi tal-fehma illi, galadarba l-interpretazzjoni proposta mill-appellant hi ‘IN ODIOSIS’ in kwantu timporte dekadenza ta’ drittijiet marbuta ma terminu li l-appellant qieghed semplicement jipprova jiddesumi w dik kostantament segwita mill-Qrati (li del resto, ghandu jizdied, ma gietx murija li hi rrangonevoli) hu mhux biss INBONIS imma anqas tirreka ebda pregjudizzju lis-sid in kwantu li, wara l-prefissjoni gjudizzjarja ta’ terminu ghall-kontestazzjoni tal-kerrej, kwalunkwe eventwali gholi tal-kera fil-prattika jkun effett ritroettiv ma hemm l-ebda raguni konvincenti ghaliex ghanda tigi skartata u abbadunata l-interpretazzjoni sa issa kostanti u ‘ADHUC’ kurrenti.

7. F’dik il-kawza l-appellant ressaq l-istess argumenti bhal dawk imressqa llum mill-abili avukat tar-rikorrenti.

8. Fis-sentenza ‘Grech vs Tonna’ (Kum 07/05/90 per Carmelo Scicluna) il-Qorti fissret x’ghandu jsir f’kazi bhal dak ta’ llum.

“L-artikolu 14 ta’ l-Ordinanza (Kap 69)…… ma jispecifikax iz-zmien li fih l-inkwilin, li jkun irid jopponi t-talba tas-sid ghall-awment ta’ kera, ghandu jaghmel ir-rikors previst fl-istess subartikolu quddiem il-Bord, ghalkemm dak iz-zmien jista’ jigi prefiss lilu mill-Qorti Kompetenti fuq talba ta’ sid il-kera.  Jekk il-konvenut ghadu ma ghamilx ir-rikors mehtieg (dejjem jekk dan irid jopponi t-talba tas-sid), l-attur ghadu ma ghamilx talba quddiem it-tribunal kompetenti biex jigi ffissat zmien lill-konvenut, biex jaghmel ir-rikors mehtieg jekk irid jopponi t-talba tieghu. Huwa wara li jigi fissat dan iz-zmien u l-kerrej jilqa’ inottiv,

li allura tidhol in vigore t-tieni parti tas-subartikolu (2) in kwistjoni.

9. F'dan il-kaz ir-rikorrenti ghamlet l-ittra ufficjali ghall zieda fil-kera f'Lulju 2001. L-intimat ma ghamilx ir-rikors quddiem il-Bord tal-kera u r-rikorrenti ghamlet ir-rikors hi u talbet li jigi konfermat il-kera mitlub. Il-procedura li kellha ssir ma' kienitx din imma dik fuq imsemmija.

Ghalhekk il-Bord jiddikjara l-procedura irrita w nulla. L-ispejjez jithallasu mir-rikorrenti.

**< Sentenza Finali >**

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