MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2003

Rikors Numru. 6/2003/1

Maria Concetta mart Joseph Scicluna u l-istess Joseph Scicluna

versus

Joseph u Elizabeth konjugi Caruana

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi permezz ta’ kuntratt tat-23 ta’ Awissu 1985 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel l-intimat Joseph Caruana akkwista minghand ir-rikorrenti Maria Concetti Scicluna u ohrajn b’titolu ta’ emfiteusi temporanju l-fond “Etoile”, Triq Cappadoccia, Qormi, ghal perijodu ta’ sbatax-il (17) sena b’effett mid-data tal-kuntratt (Dok JS1).

Illi mal-iskadenza ta’ l-kuntratt fuq riferit, l-intimati ghazlu li jipprevalixxu ruhhom mid-disposizzjoni tal-Art 12 (2) (b) (i) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi ghalkemm kien hemm l-adezjoni tar-rikorrenti dwar l-ammont tal-kera li kellu jithallas mill-intimati a tenur tal-Art 12 (2) (b) (i) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, ma kienx hemm ftehim bejn il-partijiet dwar il-kondizzjonijiet l-ohra tal-kirja li bdiet issehh “ope legis” b’effett mill-24 ta’ Awissui, 2002.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi, a tenur tal-Art 12 (2) (ii) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, dan il-Bord joghgbu jistabilixxi dawk il-kondizzjonijiet tal-kirja li jidhirlu xierqa.

Ra <u>r-risposta</u>

Illi r-rikorrenti qeghdin jitolbu illi dan il-Bord joghgbu jiffissa l-kondizzjonijiet tal-kera tal-fond “Etoile”, Triq Cappadoccia, Qormi liema fond l-intimati jokkupaw b’titolu ta’ kera, u lieam kera giet in effett taht il-provvedimenti tal-artikolu 12 (2) (b) (i) tal-Kap 158 wara li skada l-kuntratt ta’ cens temporanju illi bih qabel l-intimati kienu jokkupaw dan il-fond.

Illi l-unika kondizzjoni illi dwarha ma kienx hemm qbil bejn il-partijiet hija dwar ir-responsabbilita’ ghat-tiswijiet ordinarji u straordinarji li jistghu jinqalghu f’dan il-fond, fejn ir-rikorrenti qeghdin jippretendu li l-intimati jkunu responsabbli kemm ghat-tiswijiet ordinarji kif ukoll ghal dawk straordinarji li jista’ jinqalghu fil-fond (b’eccezzjoni ghat-tiswija straordinarja tas-soqfa), u liema kondizzjoni dwar it-tiswijiet straordinarji ma hijiex ragjonevoli in vista tan-natura tat-titolu ta’ kera li bih l-intimati llum qeghdin jokkupaw dan il-fond.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tad-29 ta' Settembru, 2003.

Ikkunsidra,

1. B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel, Marisa Attard u Maria Concetta Scicluna taw b'titolu ta' emfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena (17) lill-Joseph Caruana l-fond "Etoile", Triq Cappadocina, Qormi fit-23 ta' Awissu, 1985. Jidher li Maria Attard omm ir-rikorrenti Maria Concetta Scicluna f'xi zmien giet nieqsa u l-proprjetarja tieghu hija r-rikorrenti biss.

2. Ir-rikorrent qed jitolbu l-Bord li jiffissa l-kundizzjonijiet tal-kirja a tenur ta' l-Art 12 (2) (b) (ii) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta

"12. (1) Minkejja kull haga li tinsab fil-Kodici Civili jew f'xi ligi ohra, d-disposizzjonijiet li gejjin ta' dan l-artikolu ghadu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' emfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe zmien.

(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun inghatat b'emfitewsi temporanja –

(a) ghall perijodu ta' mhux izjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Gunju 1979 jew
(b) ghal kull perijodu iehor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data u fit-tmiem ta' emfitewsi bhal dik l-emfitewta jkun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu l-emfitewtu jkollu jedd li jibqa' jokkupa d-dar b'kera minghand il-padrun dirett.

(i) ……
(ii) taht dawk il-kondizzjonijiet l-ohra li jistghu jigu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim skond kif il-Bord jidhirlu xieraq".

3. Id-decizjoni tal-Bord tibda' tghodd minn meta tkun ghalqet l-emfitewsi. Dan qed jinghad ghaliex il-partijiet

m’humiex qed jaqblu ghal xi haga li grat fis-soqfa qabel ma ghalaq ic-cens.

4. Il-Bord kif presedut mexa fuq il-kriterju bhal dawk ta’ qablu, li l-manutensjoni ordinarja fuq gewwa u barra tkun a karigu tal-kerrej, dik straordinarja tkun a karigu tas-sid wara l-gheluq ta’ l-emfitewsi.

Ghalhekk jiddeciedi li l-manutensjoni ordinarja fuq gewwa u barra tkun a karigu tal-kerrej, din straordinarja tkun a karigu tas-sid. Il-benefikati kollha li jsiru waqt il-kors tal-kirja jibqghu favur is-sidien, minghajr ma l-kerrejja jkollhom jedd ghal ebda kumpens, l-ispejjez ta’ din il-procedura jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet. Il-Bord ma ghandu l-ebda setgha li jidhol fi kwistjonijiet ohra mqajjma mill-partijiet.

< Sentenza Finali >

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