MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2005

Rikors Numru. 119/2002/1

Joseph Farrugia

Vs

Antonia Camilleri

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fil-25 ta' Novembru, 2002 fejn espona:

Illi r-rikorrenti jikri lill-intimata l-fond li jinsab f'21 Church Street, Birzebbugia bil-kera miftiehma bejn il-patijiet ta' mija u ghoxrin lira Maltin (Lm120) fis-sena, liema kera tithallas kull tlett xhur bil-quddiem.

Illi l-intimata qieghda ripetutament tonqos li tkun puntwali fil-hlas tal-kera, tant li biex ir-rikorrent gabar l-iskadenzi tal-11 ta' Gunju, 2001, 11 ta' Settembru, 2001 u 11 ta'

Dicembru, 2001, kellu jiftah kawza fit-Tribunal ghal Talbiet Zghar, liema kawza ma gietx kontestata mill-intimata.

Illi l-intimata qieghda tirrifjuta li thallas il-kera ghall-iskadenzi tal-11 ta' Marzu, 2002, 11 ta' Gunju, 2002 u 11 ta' Settembru, 2002, u dan minkejja li giet interpellata, skond ma jirrizulta mill-annessa ittra ufficjali li giet debitament notifikata. (Dok A.)

Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:

a) Jawtorizzah jiehu lura l-pussess tal-fond 21, Church Street, Birzebbugia, ai termini tal-Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta; u
b) Jordna l-izgumbrament tal-intimata mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jiffissa l-istess Bord,
u dan taht kull provvediment xieraq u opportun li joghgbu jaghti dan il-Bord.

Bl-ispejjez.
Ra r-risposta pprezentata mill-intimata fejn esponiet:

1. Illi fl-ewwel lok l-intempestivita' tal-proceduri stante li kien sar qbil verbali li l-ammont mitlub mill-attur jigi ikkalkolat biex jirrispetta l-kera gusta skond il-ligi;

2. Illi fit-tieni lok l-ammont ta' kera gdida mitlub mill-attur huwa esagerat u mhux skond il-ligi u fil-fatt kien dan l-ammont li l-konvenuta ma accettatx li thallas.

3. Illi fil-fatt l-ammont dovut kien offrut diversi drabi izda mhux accettat mill-attur.

4. Illi se mai illum il-konvenuta kif dejjem kienet ghadha disposta li thallas dak li hu dovut mill-attur.

5. Salv eccezzjonijiet ohra jekk ikun il-kaz.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tas-27 ta' Ottubru, 2004.

Ikkunsidra:

1. B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said tat-12 ta' Dicembru, 1965 Carmelo Camilleri ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena l-fond/dar numru 21,Triq il-Knisja, Birzebbugia bic-cens ta' hamsa u tletin lira Maltija (Lm35) fis-sena jithallas kull tlett xhur bil-quddiem. Carmelo/Karlu Camilleri jigi missier il-mara tar-rikorrent.

2. Meta c-cens ghalaq fl-1982 il-fond sar b'kera a tenur ta' l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Fil-1997 il-kera kellha tizdied ghat-tieni talba (Lm35 x (431.83 ÷174.70) x (567.95 ÷ 431.83) = Lm114.

Wara l-ewwel perijodu, meta ghalaq ic-cens fl-1982 il-kera billi ma tistax tizdied iktar mid-doppju, saret Lm70 fis-sena u mhux Lm86.50 skond il-kalkolu mahdum (Lm35 x 431.83 ÷ 174.70). Meta ghaddew hmistax-il sena mill-1982, jigifieri fl-1997 saret Lm92.10 (Lm70 x 567.95 ÷ 431.83). Ir-rikorrent qed jitlob skond ir-rikors Lm120 fis-sena.

3. Bejn is-sid u l-kerrej hemm kwistjoni dwar l-ammont li ghandu jithallas, jekk sarx xi ftehim jew le. Ir-rikorrent qed jitlob it-tkeccija ta' l-intimata a tenur ta' l-Artikolu 9(a) tal-Kap 69. Izda f'dan il-kaz enfitewsi li saret kirja l-Bord ma ghandu l-ebda setgha skond il-ligi kif jghid l-Artikolu 12 tal-Kap 158.

4. Is-subinciz (2) ta' l-Artikolu 12 jipprovdi illi meta dar ta' abitazzjoni tkun inghatat b'enfitewsi temporanja u fit-terminu ta' dik l-enfitewsi kif stabbilit fl-istess artikolu, l-enfitewsa jkun jokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tieghu, jkollu l-jedd li jibqa' jokkupa d-dar b'titolu ta' kera, bil-kera kif provdut fl-istess disposizzjoni (1) u taht dawk il-kondizzjonijiet l-ohra li jistghu jigu miftehma bejniethom, jew in assenza ta' ftehim, skond kif il-Bord jidhirlu xieraq.

5. Dan ifisser illi dak li kien enfitewta jsir kerrej u jibqalu d-dritt li jibqa' juzufruwixxi u jgawdi l-fond issa lokat, kif kien qed igawdieh u juzah fil-mument meta skada c-cens.

Huma biss id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 li ghadhom jorbtu. Dan l-artikolu jidba biex jippreciza illi 'minkejja kull haga li tinsab fil-Kodici Civili jew f'xi ligi ohra huma d-disposizzjonijiet li jigu wara li ghandu jkollhom effett dwar il-kuntratti ta' enfitewsi temporanja'.

Hu bis-sahha ta' dan l-artikolu specjali li nholqot il-kirja. U hu daqstant li l-legislatur irid inehhi din il-kirja mill-parametri tal-Kap 69. Ligi specjali wkoll dan il-kap l-aktar isemmi l-kirja l-Bord u affidatlu s-setgha ghal materji fiha kontemplati. Fil-kaz tal-Kap 158 il-legislatur ma qalx li l-Bord ghandu l-awtorita' li jiddetermina kwistjonijiet li jinsorgu bejn is-sid u bejn il-kerrej fil-kaz tal-lokazzjoni legali minnha mahluqa. Anzi, kif jista' jigi riferit minn subparagragu (3) gie dettat illi d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ma ghandhomx japplikaw fil-kaz fejn fi tmiem l-enfitewsi l-fond ikun suggett ghal kirja ('Agius vs Borg et' Appell mill-Bord 12 ta' Mejju, 2003 u 'Brincat noe et vs Mifsud' Appell 6 ta' Gunju,1994).

6. Billi l-procedura hi ta' ordni pubbliku l-Bord qed iqajjem l-inkompetenza tieghu billi fil-kaz japplika l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 li ma taghtih l-ebda setgha fi kwistjonijiet bejn sid u kerrej – f'dan il-kaz allegat nuqqas ta' hlas ta' kera.

Ghalhekk il-Bord jiddikjara ruhhu inkompetenti u jillibera lill-intimata mill-osservanza tal-gudizzju, minhabba l-punt legali involut.

L-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet, bit-tama wkoll li l-partijiet jaslu fi ftehim bejniethom.

< Sentenza Finali >

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