MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tad-9 ta' Dicembru, 2004

Rikors Numru. 42/2004/1

Rikors: 42/2004

George u Doris konjugi Anastasi

Vs

Mathilde Atkins

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' George u Doris konjugi Anastasi, li jesponu bir-rispett illi l-esponenti taw b'cens lill-intimata l-appartament numru 8, Francis Flats, Triq l-Isqof Caruana, Msida, bic-cens annwu u temporanju ta' Lm110, liema cens skada fl-4 ta' Frar, 2004.

Illi ai termini tal-Ligi, dan ic-cens kellu jigi konvertit f'kera ta' Lm168 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, l-ahhar skadenza kienet fl-4 ta' Frar 2004.

Illi l-intimata kkawzat b'negligenza da parti taghha ghadd ta' hsarat fil-fond hekk kif jirrizulta mir-rapport redatt mill-Perit Philip Azzopardi (Dok. GA 1).

Illi l-esponenti nterpellaw lil intimate sabiex tirranga l-fond precitat ghall-istat li kien fih qabel ma nghata lilha b'cens, pero hija baqghet inadempjenti.

Ghaldaqstant fl-isfond tas-suepost l-esponenti jitolbu lil dan l-Onor. Bord sabiex prevja kull dikjarazzjoni mehtiega fil-ligi, jordna l-izgumbrament ta' l-intimata mill-fond nru 8, Francis Flats, Triq l-Isqof F. S. Caruana, Msida.

Ra ir-risposta ta Mathilde Atkins li tesponi bir-rispett illi qabel xejn ghandu jinghad li mhux car mill-premessi tar-rikors x'inhuma l-kawzali f'termini legali tat-talbiet rikorrenti.

Illi inoltre t-talba kif dedotta hija irritwali stante li m'hemmx talba sabiex il-Bord jawtorizza lis-sidien ma jgeddux aktar il-kera.

Illi minghajr pregudizzju u in substantia ghandu jinghad li una volta c-cens gie konvertit f'kera allura japplikaw il-provvedimenti tal-ligi tal-kera Kapitolu 69 u mhux id-disposizzjonijiet tal-Ligi Civili dwar l-obbligi tac-censwalist.

Illi finalment ghandu jinghad li jekk il-kawzali tar-rikorrenti huwa fis-sens li Mathilde Atkins qed thalli l-fond fi stat delapitat dan m'huwiex minnu.

Ikkonsidra:

1. Billi l-procedura li b'ordni pubblika l-Bord 'de proprio' talab lill-partijiet jikkonsidraw il-kompetenza tieghu f'dan il-kaz. Ra l-verbal tat-18 ta' Novembru u ser jghaddi ghas-sentenza biex ma jintilifx zmien fix-xejn.

2. Dan il-fond huwa wiehed li kien mghoti b'cens temporanju u meta dan ghalaq gie konvertit f'wiehed moghti b'kera skond il-Kapitolu 158 tal-ligijiet ta Malta. Ic-

cens skada fl-4 ta' Frar 2004 u c-cens li jithallas iddawwar f'kera, f'ammont stabbilit mill-iskeda ta l-gholi tal-hajja mehmuza ma l-imsemmi kapitolu.

3. Il-Bord ma ghandu l-ebda kompetenza biex jidhol fi kwestjonijiet marbuta maz-zmien meta l-fond, dart al-abitazzjoni, kien b'cens temporanju. Fir-rikors jinghad:

"illi l-esponenti nterpellaw lil intimata sabiex tirranga l-fond precitat ghall-istat li kien fih qabel ma nghata lilha b'cens, pero' hija baqghet inadempjenti"

Ir-rikors gie prezentat fl-24 ta' Mejju 2004, u c-cens ghalaq fl-4 ta Frar 2004. Ukoll mir-rapport tal-Perit Philip Azzopardi (Dok GA 1) jirrizulta li r-rikorrenti qed jirreferu ghaz-zmien ta qabel il-fond gie b'titolu ta kiri.

4. Il-Bord f'dan il-kaz ihoss li ghandu jimxi fuq il-gurisprudenza imfissara fis-sentenzi moghtija mill-Onorabbli Qorti ta l-Appell u cioe "Brincat neo et vs Antonio Mifsud" Appell ta l-4 ta' Gunju 1994 u "Agius vs Borg", tat-12 ta' Mejju 2003, jigifieri li is-subinciz (2) ta' l-artikolu 12 tal-Kap 158 jipprovdi illi meta dar ta' abitazzjoni tkun inghatat b'emfitewzi temporanja u fit-terminu ta dik l-enfitewzi kif stabbilit fl-istess artikolu l-enfitewta li jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu, jkollu l-jedd li jibqa jokkupa d-dar b'titolu ta kera, bil-kera kif provdut fl-istess disposizzjonijiet ta taht dawk il-kundizzjonijiet l-ohra li jistghu jigu miftehma bejniethom, jew, in assenza ta' ftehim, skond kif il-Bord jidhirlu xieraq. Ghalhekk japplikaw biss id-disposizzjonijiet ta l-artikolu 12 li jaghmilha cara illi "minkejja kull haga li tinsab fil-Kodici Civili jew f'xi ligi ohra huma d-disposizzjonijiet li jsegwu li ghandu jkollhom effett dwar il-kuntratti ta' enfitewzi temporanja"

5. "Hu bis-sahha ta dan l-artikolu specjali li nholqot il-kirja u hi daqstant ovvju li l-legislatur ried inehhi din il-kirja mill-parametri tal-Kap 69. Ligi specjali wkoll dan il-Kap l-ahhar imsemmi li ikkreja il-Bord u affidalu s-setgha ghall-materja fiha kontemplata. Fil-kaz tal-Kap 158 il-legislatur ma qalx li l-Bord ghandu l-awtorita li

jiddetermina kwestjonijiet li jinsorgu bejn is-sid u l-kerrej fil-kaz tal-lokazzjoni legali minnu mahluqa. Anzi, kif jista jigi inferit minn subparagrafu (3) gie dettat illi d-disposizzjoni ta' l-Ordinanza li tirregola t-tigdid tal-kera ta bini ma ghadhomx japplikaw fil-kaz fejn fit-tmiem l-enfitewzi l-fond ilu suggett ikun ghall- qabel il-kirja. Kif retenut fid-decizzjoni fl-ismijiet "Sebastian Brincat noe et vs Antonio Mifsud", Appell tas-6 ta' Gunju 1994, dan ghandu jkun hekk il-kaz anke fejn id-detentur illum l-ex emfitewta, in kwantu dik il- giurisdizzjoni trid tigi dejjem konferita espressament, ghaliex altrimenti ghandu jitqies li l-ordinarja gurisdizzjoni ta' l-organizzazzjoni gudizzjali, hija dik li ghandha l-awtorita. ("Agius vs Borg et", fuq imsemmija). Jinghad ukoll li l-ligi bl-emendi ta l-1979 taghmel distinzjoni bejn djar imnehhija mill-kontroll, djar taht il-kontroll, djar li kienu mghotija b'enfitewzi jew subemfitewzi. Il-ligi billi tippermetti zieda kull hmistax il-sena mhux qed tghid li l-kirja hi ghal hmistax il-sena. Dan japplika ghall-djar imnehhija mill-kontroll u djar li kienu moghtija b'cens temporanju kuntrarju ghal dak li stabbilew certi sentenzi.

6. Fir-risposta jinghad li hemmhekk japplikaw id-dispozittivi tal-kap 69. Din is-sottomissjoni hi wkoll zbaljata mhabba r-ragunijiet fuq imsemmija.

Il-Bord jiddikjara ruhu inkompetenti u jillibera lill-intimata mill-osservanza tal-gudizzju, mhabba certa komplessita legali u billi l-Bord qajjem hu stess l-kompetenza tieghu, l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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