MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-13 ta' Frar, 2008

Rikors Numru. 55/2007/1

Etienne Sultana, Bernie Coleiro u Edel Webb lkoll ahwa u eredi ta' C armen Sultana, llum mejta u Carmelo Sultana.

vs

Mary Annie Camilleri

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur ta' Etienne Sultana, Bernie Coleiro u Edel Webb lkoll ahwa u eredi ta' Carmen Sultana, illum mejta u Carmelo Sultana li jghid:

Illi b'ittra ufficjali datata 15 ta' Gunju 2007 hawn annessa u mmarkata Dokument A li giet notifikata lir-rikorrent Etienne Scicluna biss, l-intimata interpellat lir-rikorrenti biex jibdew ihallsu kera awmentata tal-fond numru 52, Triq San Gorg, Luqa fis-somma ta' elf seba mija u tmenin

elf lira Maltin (Lm1,780) fis-sena minflok dik prezenti ta’ tmenin lira Maltin (Lm80).

Illi fl-ewwel lok l-ittra ufficjali fuq riferita tal-15 ta’ Gunju 2007 jekk din giet ipprezentata ai termini tal-artikolu 14 (2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, m’ghandha l-ebda effett kif previst fl-istess artikolu, u dan peress illi l-istess ittra ufficjali ma gietx pprezentata u wisq anqas notifikata fi zmien xahar qabel l-iskadenza tal-kirja, u cioe’ t-22 ta’ Gunju 2007 kif rikjest tassattivament fl-istess artikolu.

Illi fil-mertu u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, il-kera attwali tal-fond fuq indikat ta’ tmenin lira Maltin (Lm80) fis-sena hi wahda gusta u ragjonevoli tenut kont tad-daqs zghir tal-istess fond u l-lokalita’ fejn jinsab, li lanqas biss hemm main road u ma tghaddix passing trade, u lanqas tista tigi awmentata skond il-provedimenti relattivi tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta li jirregolaw awment fil-kera ta’ fondi kolpiti bl-istess Att, bhal ma l-fond de quo.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jiddikjara li l-kera attwali ta’ tmenin lira Maltin (Lm80) fis-sena tal-fond 52, Triq San Gorg, Luqa hi wahda gusta u li hi l-interpellazzjoni tal-intimata kif kontenuta fl-ittra ufficjali tal-15 ta’ Gunju 2007 ghall-awment tal-kera tal-fond 52, Triq San Gorg Luqa ghal elf seba mija u tmenin lira Maltin (Lm180) fis-sena tigi michuda.

Ra illi l-intimata moghtija zmien ghoxrin jum biex tipprezenta risposta baqghet inadempjenti u wara li talbet aktar zmien, il-Bord cahad it-taba;

Ikkonsidra:

Illi l-artikolu 14 (2) tal-Kap 69 jipprovdi hekk:
Izda, 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 jgharraf lill-kerrej, dan il-hsieb tieghu, bil-mezz ta’ ittra ufficjali, u jekk il-kerrej ikun irid jopponi dak il-gholi jew dawk il-kondizzjonjiet godda, ghandu jaghmel rikors lill-

Bord sabiex dak il-gholi jew dawk il-kondizzjonijiet godda jigu mibdula; fin-nuqqas ta’ dan ir-rikors, iz-zieda jew il-kondizzjonijiet godda proposti jitqiesu li gew accettati mill-kerrej.

Ix-xahar li ghalih issir referenza fis-subinciz (2) tal-artikolu 14 huwa ix-xahar qabel tmiem il-kirja skond is-subinciz (1).

Illi huwa evidenti illi min abbozza dan l-artikolu ma tantx ghaddielu minn rasu li jista’ jkun sors ta’ xoghol zejjed fuq kullhadd kompriz il-gudikatura biex ikunu determinati hwejjeg li inevitabilment johorgu minn dan id-dispost. Apparti d-decizjonijiet ta’ dan il-Bord kif presedut fuq incertezzi ohra dwar dan l-istess artikolu, fil-kaz in dizamina jirrizulta illi hemm mankanza serja ghal dak li jirrigwarda t-termini li l-partijiet interessati ghandhom josservaw biex jitlobu awment fil-kera u fl-istess waqt it-terminu li fih iridu jopponi l-istess bil-procedura tar-rikors.

Illi minkejja li l-artikolu 14(2) jipprospetta diversi nuqqasijiet, din l-eccezzjoni preliminari tirrikjedi determinazzjoni ta’ zewg punti u cioe:

1. Illi l-ittra ufficjali kellha tkun prezentata u notifikata mill-anqas xahar qabel tmiem il-kirja.
2. Illi tali ittra kellha tkun notifikata lill-inkwilini kollha, u

Illi dwar l-ewwel punt huwa pacifiku illi l-ittra ufficjali kienet prezentata fil-15 ta’ Gunju 2007 kif jixhdu sia id-data taghha infilzata bl-idejn kif ukoll it-timbru ufficjali tal-attwarju tar-Registru tal-Bord. It-talba ta’ Mary Annie Camilleri kienet ghal-awment tal-kera mit-22 ta’ Gunju 2007.

Illi ghalhekk huwa evidenti illi l-ittra ufficjali kienet prezentata sebat ijiem biss qabel tmiem il-kera, meta l-artikolu 14(2) jipprefigi terminu ta’ xahar [prezentata jew notifikata] qabel tmiem il-kera. Ghalhekk ir-rikorrenti ghandhom ragun jecepixxu in-nullita’ tal-ittra ufficjali ghal

din ir-raguni wahedha u jkun inutili ghal-Bord li jiddelibera fuq it-tieni punt u ghalhekk jastejni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tieghu. F’dan il-kaz partikolari, u biex ikompli mal-obiter tal-Bord dwar id-difikultajiet naxxenti mill-art 14(2), anqas mhu mehtieg li jkun ezaminat jekk in-notifika tal-ittra ufficjali jehtieg li tkun saret mill-anqas xahar qabel it-tmiem il-kera u dan ghaliex huwa manifest li la l-prezentata u wisq anqas in-notifika ma setghu qatt saru meta kien kienet prezentata sebat ijiem qabel tmiem il-kera.

Ghal dawn il-mottivi, jilqa’ l-eccezzjoni tar-rikorrenti inkwilini u jiddikjara nulla u bla effett l-ittra ufficjali tal-15 ta’ Gunu 2007 mibghuta lilhom mill-intimata ghal-awment ta’ kera mit-22 ta’ Gunju 2007.

Bl-ispejjez kontra l-intimata.

< Sentenza Finali >

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