MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-3 ta' Frar, 2010

Rikors Numru. 33/2006/1

Victor (ID 428944M) u Charles (ID 554845M) ahwa Agius

vs

Austin Muscat Scerri (ID 594337M)

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-intimat ghandu l-kirja tal-fond 19, ‘Sunshine Court’, Triq Guze’ Ellul G’ Mangia, liema fond huwa proprjeta’ tal-istess esponenti;

Illi l-inimat ihallas il-kera ta’ mitejn lira Maltin (Lm200.00) pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

Illi l-esponenti effetwaw emiljorament, xogholijiet ta’ tiswija u manutenzjoni tal-fond de quo, liema xogholijiet kellhom isiru mill-intimat, izda saru mill-mittenti a spejjes taghhom, kif ser jirrizulta fit-trattazzjoni tal-kawza;

Illi kif jista’ jirrizulta waqt it-trattazzjoni tar-rikors, l-intimat juza l-fond bhala store u ilu hekk juzah ghal dawn l-ahhar hamsa u tletin (35) sena w il-kera qatt ma giet riveduta;

Ii r-rikorrenti talbu awment gust in vista tal-ispejjes inkorsi u ghall-fatt illi l-fond ghandu potenzjal kummercjali u ghalhekk jimmerita awment sostanzjali mill-kirja mhallasa llum u ghalhekk ghandha gustament tigi awmentata;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa awment fil-kera u jordna lill-intimati sabiex fi zmien prefiss mill-Bord ihallas lill-intimati kwalsiasi somma li dan l-Onorabbli Bord joghgbu hekk jiffissa rata ta’ kera ghall-fond 19, ‘Sunshine Court’, Triq Guze Ellul,G’Mangia , liema rata tkun meqjusa bhala gusta mill-istess Onorabbli Bord;

Ra r-risposta tal-intimat:

Illi fl-ewwel lok, ir-rikors intavolat mir-rikorrenti huwa irritwali billi skond il-ligi, se mai, imissu agixxa ghall-imposizzjoni ta’ terminu biex ir-rikors isir mill-intimat;

Illi fit-tieni lok ma hemm l-ebda lok ghall-awment fil-kera kif mitlub;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Semgha l-provi;

Ra l-atti tal-kawza kompriza r-relazzjoni tal-periti membri assenjati mill-Bord diversament presedut qabel ma kienet determinata l-eccezzjoni preliminari;

Ikkonsidra:

Illi fl-ewwel lok jehtieg li tkun deciza l-eccezzjoni ta’ nullita’ sollevata mill-intimati. Bid-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009 jehtieg ukoll qabel xejn ikun deciz jekk il-procedura vantata mir-rikorrorenti, okkorrendo li hija l-procedura gusta, ghadhiex in vigore jew le;

Illi bis-sahha tal-Att X tal-2009 kienu introdotti varji emendi sia ghall-Kodici Civili Kap 16 kwantu l-istituzzjoni tal-kera kif ukoll emendi fil-Kap 69 dwar it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini *inter alia* il-procedura dwar l-awment fil-kera.

Il-posizzjoni guridika meta sid jixtieq jitlob ghal awment fil-kera qabel l-Att X kienet kif ravvizata fl-artikolu 14 tal-Kap 69 li jipprovdi hekk:

14 (1) Sid il-kera ta’ xi fond li jkun irid jgholli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri meta dan jigi biex igedded, ghandu jaghmel rikors lill-Bord mill-anqas xahar qabel it-tmiem tal-kiri: fin-nuqqas ta’ dan, il-kiri jitqies li gie mgedded bl-istess kera u taht l-istess kundizzjonijiet ta’ qabel ghaz-zmein li bih ikun jithallas il-kera, jigifieri, ghal sena jekk il-kera jkun jithallas bis-sena, ghal sitt xhur jekk il-kera jkun jithallas bis-sitt xhur, ghal tliet xhur jekk il-kera jkun jithallas bi tlett xhur, ghal xahar jekk il-kera jkun jithallas bix-xahar jew kull tant zmien aqsar.

(2) Izda, meta l-kera huwa izjed minn tlieta u disghin euro u sbatax-il centemu (93.17) fis-sena, sid il-kera li jkun irid jgholli l-kera jew jaghmel kondizzjonijiet godda, ghandu fi zmien ta’ xahar hawn fuq imemmi jgharraf lill-kerrej b’dan il-hsieb tieghu, bil-mezz ta’ ittra ufficcjali, u jekk ikun irid jopponi dak il-gholi jew dawk il-kondizzjonijet godda, ghandu jaghmel rikors lill-Bord sabiex dak il-gholi jew dawk il-kondizzjoijiet godda jigu michuda; fin-nuqqas ta’ dan ir-rikors, iz-zieda jew il-kondizzjonijiet godda proposti jitqiesu li gew accettati mill-kerrej.

Issa l-artikolu 1531C u l-artikolu 1531D tal-Kodici Civili introdotti bis-sahha tal-Att X tal-2009 jiprrovdu l-ewwel wiehed dwar awment fil-kera ta’ dar ta’ abitazzjoni u l-iehor ghall-awment tal-kera ta’ fond kummercjali. Il-fond

mertu ta’ din il-kawza huwa “store” mikri lill-intimat biex iqieghed oggetti tieghu personali (ara ritratt mehud mill-periti membri) u dan la huwa dar residenzjali u anqas fond kummercjali izda, skond ir-rikorrenti ghandu potenzjal kummercjali. Ghalhekk l-emendi in diskussjoni ma jipprovdux ghad-dritt o meno ta’ awment fil-kera ta’ “store” u dan huwa komprensibbli minhabba l-fatt illi l-artikolu 1351H jipprovdi illi garaxx mikri qabel l-1 ta’ Gunju 1995 u li ma jiffurmax parti minn dar mikrija lill-inkwilin bhala residenza ordinarja u li mhux meqjus bhala fond kummercjali, fin-nuqqas ta’ ftehim li jghid mod iehor ma jkun hemm dritt ta’ tigdid tal-kirja wara l-1 ta’ Gunju 2010. Naturalment, u din hija konsiderazzjoni tal-Bord u mhux il-ligi, garaxx u store ghandhom l-istess tifsira jekk wiehed jutilizzahom jew ghaz-zamma ta’ vettura privata jew ta’ oggetti personali li normalment ma jkunx hemm spazju bizzejjed ghalihom fir-residenza – definizzjoni pjuttost simplifikata din, izda tidher li hija guridikament logika mill-ezami tal-istess Att X. Dan qed jinghad ghaliex il-legislatur introduca xelta ghad-disposizzjoni tas-sid meta dan jipproponi awment u l-inkwilin ma jaqbilx, f’liema kaz, is-sid jista’ ma jgeddidx il-kirja.

Dan iwassal lill-Bord jikkonkludi illi l-artikolu 14(1) u (2) tal-Kap 69 ghandhom vigenti u mhux emendati kwantu fond li huwa garaxx mhux parti minn residenza.

Hekk deciz, jehtieg li tkun ezaminata l-eccezzjoni ta’ nullita sollevata mill-intimat. Dwar dan qeghda l-ewwel issir referenza ghall-artikolu 14(2) tal-Kap 69 citat *supra*. Stante li l-kera huwa ta’ Euro 465.88 fis-sena r-rikorrenti kellu proceduralment jirrikorri ghal dak ravvizat f’dan l-artikolu u cioe’ kellu jgharraf lill-inkwilin bl-intenzjonijiet tieghu mill-anqas xahar qabel tmiem il-kera u dan permezz ta’ ittra ufficcjali. Meta imbaghad l-kerrej ikun irid jopponi ghal dan l-awment ghandu jintavola rikors quddiem dan il-Bord.

Din il-procedura kienet soggett ta’ diversi kawzi stante li hija mankanti fl-aspett li ma tipprovdi ebda terminu li fih l-inkwilin ghandu jopponi l-ittra interpellatorja permezz tal-imsemmi rikors tant li llum huwa guridikamnet pacifiku illi

l-procedura idonea fil-kaz li l-inkwilin jibqa' ma jopponix hi li s-sid ghandu jadixxi lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili biex timponi terminu fuq l-inkwilin li fih ghandu jintavola r-rikors tieghu. **(Victor Coppini et vs Maltapost plc PA 3.10.07 - 709/00/RCP).**

Fil-kaz in dizamina, r-rikorrenti ma operax il-procedura gusta u ghallhekk l-intimat ghandu ragun fl-eccezzjoni preliminari tieghu u dan ir-rikors qed ikun dikjarat irritu u null.

Ghal dawn il-mottivi tilqa' l-eccezzjoni tal-intimat u tichad it-talba tar-rikorrenti.

L-isepjjez jithallsu mir-rikorrenti

< Sentenza Finali >

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