FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 5 ta' Lulju 2001

Rikors Nru: 142A/97

Joseph Tonna

Vs

Jane Mary u Carmel Dingli, Lawrence Ciappara bhala mandatarju ta' Anthony Caruana, Alfred u Norma Bezzina, Mary u Lino Micallef, Maria Pisani, Guilia Bezzina u Mary u Joseph Caruana

Il-Bord,

Ra r-rikors li jghid;

Illi huwa jikri minghand l-intimati hanut li jinsab 9c Mdina Road, Attard li bhalissa qed jintuza mill-esponenti sabiex jezercita s-sengha tieghu li hi dik ta' mastrudaxxa, versu l-kera ta' Hamsa u Hamsin Liri Maltin (Lm55) kull sitt xhur mhallsa bil-quddiem fit-13 ta' Lulju u 13 ta' Jannar ta' kull sena prossima skadenza fit-13 ta' Jannar 1997, u liema kera dawn l-ahhar snin dejjem thallset lill-intimati;

Illi l-esponenti kien gie notifikat b' ittra ufficjali prezentat fis-17 ta' Gunju 1997, f' liema ittra ufficjali l-intimati qed jgharrfu lil-esponenti li b' effett mill-iskadenza li jmiss u li ghalqet fit-13 ta' Lulju 1997, il-kera fl-imsemmi hanut ser tizdied ghal sitt mija u tmenin liri Maltin (Lm680) jew zewgt liri Maltin (Lm2) fis-sena minbarra kundizzjonijiet ohra li mhumiex kollha accettabli ghall-esponenti;

Illi l-esponenti qed jopponi ruhu ghall-awment mitlub stante li l-kera vigenti hija gusta u timmerita konferma;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob illi dan il-Bord jghogbu jikkonferma illi l-kera vigenti hija gusta u timmerita konferma.

Ra l-ittra ufficjali tas-17 ta' Gunju 1997 (fol 7)

Bil-prezenti ittra ufficjali Jane Mary u Carmel Dingli, Lawrence Ciappara bhala mandatarju ta' Anthony Caruana, Alfred u Norma Bezzina, Mary u Lino Micallef, Maria Pisani, Guilia Bezzina bhala nudi proprjetarji u usufruttwarji tal-hanut 9c, Mdina Road, Attard qieghdin jgharfuk skond il-ligi li mhumiex bi hsiebhom iggeddulek il-lokazzjoni tal-hanut fuq imsemmi meta jghalaq fl-Lulju 1997 jekk mhux taht il-kundizzjonijiet li gejjin;

1. Versu l-kera ta' zewg liri (Lm2) kuljum li jithallsu bi tlett xhur bil-quddiem;

2. l-ispejjes tal-manutensjoni nterna u esterna ordinarja u straordinarja jkunu ghalik;

3. il-kera bil-meters tad-dawl u ilma u l-konsum tal-istess ikunu ghalik kif ukoll il-hlas tal-lincenzji jew permessi;

4. is-sullokazzjoni jew cessjoni ikunu assolutament vietati;

5. kull benefikat li jsir fil-fond minnek jaccedi mal-fond u ma jkollok l-ebda jedd ghal xi kumpens mill-mittenti f' eghluq il-lokazzjoni;

6. F' eghluq il-lokazzjoni tkun obbligat li tikkonsenja lura l-fond fi stat tajjeb ta' manutensjoni, mbajjad u mizbugh;

7. Dawn il-kondizzjonijiet jibqghu isehhu ghall zmien erba snin ohra li jiggeddu awtomatikament ghal erba snin b' kollox ghal zmien tmien snin

Tant biex taghraf tirregola ruhhek.

Bl-ispejjes

Ra d-digriet tieghu tas-7 ta' Jannar 1998 li bih gew nominati periti teknici l-AIC John Sciberras u l-AIC Frederick Valentino.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti

Ra l-verbal tal-21 ta' Marzu 2001

Ikkunsidra,

1. Illi f' dan ir-rikors ma tressqu l-ebda provi. Il-procedura addattata hi dik imsemmija fl-art 14 (2) tal-Kap 69 li jirreferi ghall-kaz meta s-sid "irid jgholli l-kera jew jaghmel kondizzjonijiet godda" a differenza tal-procedura regolata mill-art 14(1) li tirreferi ghall-kaz "meta sid ikun irid jgholli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kera." (ara sentenza 'Bonello vs Borg', App. Mill-Bord 4/4/97).

2. Il-kera, skond ir-rapport tal-periti teknici li ma jkunx aktar minn 40% tal-kera gust li bih il-fond kien mikri jew seta jinkera f' kull zmien qabel l-4 ta' Awissu 1914, gie stabbbilit fl-ammont ta' Lm182 fis-sena. Skond l-istess periti x-xogholijiet ta' manutensjoni ordinarja jkunu a karigu tal-kerrej li x-xoghol l-iehor ikun a karigu tas-sidien. Il-Bord jidhirlu li hu gust dak li ddeciedew il-periti dwar xogholijiet. Il-Bord jiddeciedi li l-kera ghandu jibqa' jithallas kull sitt xhur bil-quddiem fl-ammont ta' Lm182 fis-sena.

3. Xieraq li r-rikorrent li qed igawdi l-fond ghandu jhallas l-kera u l-konsum li ghandhom x'jaqsmu mad-dawl u ilma kif ukoll l-licenzji u/jew permessi fuq il-fond li hu juza bhala mastrudaxxa.

4. Billi ma jirrizulta l-ebda ftehim dwar sullokazzjoni jew cessjoni u l-ligi specjali fil-waqt li tipprovdi t-tigdid awtomatiku tal- kiri ma tridx is-sullokazzjoni jew it-trasferiment tal-kirja, l-Bord jidhirlu li t-talba ta' l-intimati f' dan ir-rigwrad ghandha tigi milqugha.

5. Dwar il-kundizzjonijiet enumerate 5 u 6 fl-ittra ufficjali.

(5) kull benefikant li jsir fil-fond minnek jaccedi mal-fond u ma jkollok l-ebda jedd ghal xi kumpens mill-mittenti f' gheluq il-lokazzjoni.
(6) f' gheluq il-lokazzjoni tkun obbligat li tikkonsenja lura l-fond fi stat ta' manutensjoni, mbajjad u mizbugh.

Il-Bord jidhirlu li, billi l-fond qiegħed f' idejn ir-rikorrent u dan irid juzah bhala 'bonus pater familias' u jista jaghmel tibdil biex igawdih ahjar, l-kundizjonijiet imsemmija ghandhom jintlaqghu.

6. L-ahhar kundizzjoni; li dak fuq imsemmi jibqa' jsehh "ghall-zmien erba' snin ohra li jiggeddu awtomitikament ghall-erba' snin, b' kollox ghal zmien tmien snin." Il-Bord, wara li haseb hafna, ma jidhirlux li ghandu kompetenza li jiffissa d-durata ta' kirja, aktar u aktar meta din hi kirja li qed tiggedded minn zmien ghal zmien a termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. L-art 3 tal-Kap 69 jghid li:

> "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri (sew jekk dan iz-zmien ikun skond il-ftehim, legali skond l-uzu jew imnissel mid-dispozizzjonijiet ta' din l-Ordinanza) jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgholli l-kera jew li jaghmel kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord:

La l-partijiet ma kellhom l-ebda ftehim bejniethom, legali jew skond l-uzu dwar iz-zmien, imma zmien imnissel mid-dispozizzjonijiet ta' din l-Ordinanza, l-kirja qed tiggeddded kull sitt xhur. Il-jeddijiet u d-dmirijiet tal-partijiet jitnisslu minn din l-Ordinanza u min xejn aktar. Kull meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri l-partijiet jistghu jadixxu l-Bord. Il-Bord ma ghandu l-ebda kompetenza li jibdel dan l-istat skond il-ligi li taghtih il-parametri tal-kompetenza tieghu.

Il-Bord jiffissa l-kera tal-hanut li jinsab 9c, Mdina Road, Attard fl-ammont ta' Lm180 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, x-xogholijiet ta' manutensjoni ordinarja jkun a karigu tal-kerrej u x-xoghol l-iehor ikun a karigu tas-sid, l-kera u l-konsum tad-dawl u ilma, l-hlas ta' licenzji jew permessi ikunu a karigu tal-kerrej; is-sullokazzjoni jew cessjoni huma vjetati; kull benefikat li jsir fil-fond mill-kerrej ghandu jaccedi mal-fond bl-ebda jedd ta' xi kumpens mis-sidien fl-gheluq tal-kirja; fl-gheluq tal-lokazzjoni l-kerrej ikun obbligat li jikkonsenja lura l-fond fi stat tajjeb; dwar it-talba l-ohra maghmula fl-ittra ufficjali l-Bord jiddikjara ruhhu inkompetenti kif fuq premess.

Billi skond l-art 14 (2) is-sid irid jgharraf lill-kerrej li jrid "jgholli l-kera jew jaghmel kondizzjonijiet godda mill-anqas xahar qabel it-tmiem tal-kiri u billi l-ittra ufficjali saret fis-17 ta' Gunju 1997 u billi l-kera jghalaq kull 13 ta' Lulju u kull 13 ta' Jannar, l-kundizzjonijiet fuq imsemmija ghandhom jidhlu fis-sehh fit-13 ta' Jannar 1998; l-ispejjez jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet

Dep.Reg Magistrat