MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-7 ta' Dicembru, 2011

Rikors Numru. 18/2007/1

Carmen (ID 11340M) u Mary 364231M) ahwa Abela

vs

Romy Theuma bhala prokuratrici u f'isem u ghan-nom ta' l-imsiefra ohtha Maria Carmela maghrufa bhala Marlene Storace (ID 73939M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi ghall-finijiet tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Kera mill-Gdid tal-Bini (Kapitlu 69) naghmlu talba lill-Bord biex ma jilqax it-talba tal-gholi tal-kera u tal-kundizzjonijiet godda msemmija fl-ittra ufficjali li giet nnotifikata lilna, minn Romy Theuma bhala prokuratrici u f'isem u ghan-nom tal-imsiefra Maria Carmela maghrufa bhala Marlene Storace (ID73939M) dwar il-hanut bin-

nurmu tnejn u sebghin (72) Old Mint Street, Valletta li tieghu ahna l-kerrejja;

Il-kera tal-lum hija sittin lira Maltin (Lm60) fis-ena pagabbli tletin lira Maltin (Lm30) kull sitt xhur, u l-imsemmija Romy Theuma bhala prokuratrici u f'isem u ghan-nom tal-imsiefra Maria Carmela maghrufa bhala Marlene Storace gharrafitna bl-ittra ufficjali hawn fuq imsemmija tal-15 ta' Frar 2007 li kopja taghha hija hawn annessa bhala Dok CA 1 li bi hsiebha tgholli l-kera hawn fuq imsemmija;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex ma jilqax it-talba tal-intimata u dan peress illi:

1. dan il-fond qabel ma kien mikri lir-rikorrenti kien mikri ghand missierhom u dan mill-1922 ghall-kera ta' tlett liri u hmistax-il xelin (3.15) kull tlett xhur;
2. sid il-kera qatt ma gie rikjest li jaghmel xi tibdil jew xogholijiet mir-rikorrenti;
3. illi l-gholi rikjest mis-sid il-kera huwa aktar minn dak stipulat fl-Artikolu 4 (1) (b) tal-Kap 69.

Ra r-risposta tal-intimati:

Illi preliminarjament, ir-rikorrenti Mary Abela, ma ghandhiex interess guridiku fil-kawza odjerna, peress illi mhix idonea inkwilina, stante li l-kera tghajjat biss lir-rikorrenti Carmen Abela wara ku l-istess Mary Abela kienet flimkien ma hutha permezz ta' skrittura li jgib id-data ta' l-1 t'Ottubru 1985 (kopja annessa u mmarkata bhala Dok EC 1) tat il-kunsens sabiex il-kera tal-fond mertu ta' dan ir-rikors jigi mdawwar fuq ohthom Carmen Abela u ghalhekk irrinunzjat ghall-inwilinat tal-fond odjern;

Illi fit-titeni lok, it-talbiet rikorrenti mhumiex gistifikati peress illi l-kera mertu tal-fond tnejn u sebghin (72) Old Mint Street Valletta jaccedi t-tlieta u disghin Euro u sbatax-il centezmu (E 93.17) ekwivakenti ghall-erbghin lira Maltin (Lm40) fis-sena,. Skond id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 14 subinciz (2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk il-kera ghandha tigi awmentata fl-ammont ta' tlett mija u tnejn u sebghin centezmu (E 372.70)

ekwivalenti ghal mija u sittin Liri Maltin (Lm160) fis-sena, skond kif mitlub fl-ittra gudizzjarja ta' l-esponenti li ggib id-data tal-15 ta' Frar 2007, kif ukoll peress illi l-principju tal-kera gust ma' ghandux japplika dwar il-fondi kummercjali ossia hanut, bhala fond fil-kaz odjern u ghalhekk l-artikolu 4 subinciz (1) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta mhux applikabbli ghall-kaz odjern;

Illi fit-tielet lok, l-awment mitlub huwa rifless fis-suq u gustifikat skond il-Ligi;

Ghaldaqstant it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, inkluz tal-itrra ufficjali datata 15 ta' Frar 2007 kontra r-rikorrent;

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors:

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza intavolata mill-kerrej bil-hsieb li topponi ghall-awment fil-kera tal-fond mitlub mis-sidien skond ittra ufficjali tal-15 ta' Frar, 2007 u ghalhekk ai termini tal-artikolu 14(2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta fejn il-kerrej jista' jipprezenta rikors quddiem dan il-Bord sabiex jopponi l-awment pretiz;

In primis, izda, jehtieg li qabel xejn tkun deciza l-vertenza ta' natura preliminari sollevata mill-intimata sid li eccepiet n-nuqqas ta' interess guridiku ta' wahda mir-rikorrenti Mary Abela u dan peress illi din tal-ahhar kienet irrinunzjat ghall-inkwilinat tal-fond u tat il-kunsens taghha sabiex il-kera ddur fuq ohtha Carmen Abela u dan permezz a' skrittura tal-1 t'Ottubru 1985 esebita bhala Dok EC 1 (fol 19) fil-process. Din l-iskrittura tghid hekk: "Ahna hawn taht iffirmati, unici ulied u werrieta ta' ommna Marianna Ablea, naghtu l-kunsens taghna sabiex il-kera tal-hanut li qieghed Old Mint Street, Numru 72, Valletta, jigi mdawwar f'isem ohtna Carmen Abela" u hija ffirmata minn Mary Ablea, Rita Abela u Ines Scerri. Mill-kopja tal-ktieb tal-kera, Dok F fol 32, r-ricevuta bid-data tat-30 ta' Marzu,

1985, allura seba xhur qabel din l-iskrittura. Ir-ricevuta tal-l-1 t'Ottubru 1997 u tat-28 ta' Marzu 1998 inhargu fuq Carmen Abela. Dik tas-26 ta' Jannar 2000 inharget fuq Mrs. Mary Abela. Dawk tas-snin sussegwenti inhargu fuq Carmen Abela u ghalhekk r-ricevuta fuq Mary Abela hija spjegabbli ghall-fatt illi dak inhar kienet fil-fatt marret thallas il-kera l-istess Mary Abela. Jidher li kien hemm tentattiv da parti tal-ahwa rikorrenti sabiex Mary Abela tkun ukoll rikonoxxuta bhala inkwilina izda s-sidien minnufih ghamluha cara illi l-inkwilina kienet biss Carmen Ablea. Permezz ta' ittra tat-23 ta' Novembru 2006, Marlene Storace kienet infurmat lil Carmen Abela illi hi biss kienet l-inkwilina rikonoxxuta u li jekk ohtha xtaqet tidhol fl-inkwilinat flimkien maghha kellha thallas rigal ta' Lm2000. Fl-affidavit taghha, Carmen Abela tippuntwalizza illi fis-26 ta' Jannar 2000 l-kera kienet thallset minn ohta Mary u din kienet accettata izda imkien ma tghid li l-fond, konsistenti f'hanut, kien gestit minnha u minn ohtha. In kontro-ezami, ikkonfermat illi hija kienet l-inkwilina tal-fond: "Jiena kont, imma dak huwa … u bqajna xebbiet" u mistoqsija jekk kienx minnu li hutha kienu cedew il-kirja favur taghha, wiegebet fl-affermattiv u zzid tghid illi ohtha hija werrieta bhalha u peress li kienet iz-zghira ghamlu l-kera fuqha, haga din li tirrazzenta l-fierah ghaliex huwa fatt inkonfutabbli illi l-inkwilinat huwa fuq Carmen Abela u mhux b'kumbinazzjoni jew zball izda b'effett ta' azzjoni pozittiva da parti tal-werrieta l-ohra li kienu cedew, permezz tal-iskritt, il-kera favur l-istess Carmen Abela li ma ressqet l-ebda prova ghajr ricevuta wahda fejn huwa evidenti li din jew kienet ottenuta b'qerq jew bi zball u li ma tbiddel xejn mir-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilina Carmen Abela li bhala inkwilina ma setghetx *marte proprio* tibdel il-kondizzjonijiet tal-kirja f'dan il-kaz billi din tkun tkopri ukoll lill-ohtha bhala inkwilina. Jinsab assoddat fil-gurisprudenza illi r-rinunzja tas-sid dwar min huwa l-inkwilin tieghu ghandha tirrizulta mill espressjoni cara u univoka, liema rinunzja ghandha tirrizulta minn fatti assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta' preciza tar-rinunzjant (**Vol XXXV1 p I p 343**). Ghal dawn il-motivi, jilqa', l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimata u jiddikjara illi Mary Abela ma ghandha l-ebda interess guridiku f'dawn il-proceduri

stante li l-kerreja tal-fond in rigward hija unikament Carmen Abela;

Illi kwantu l-mertu, dan il-Bord kien assenja biex jassistuh f'din il-materja teknika, zewg periti membri li wara li hadu konjizzjoni tal-fatti tal-kaz u tax-xhieda mressqa, pprezentaw ir-relazzjoni taghhom fejn fil-parti dispostiva kkonkludew illi "l-kera ta' l-1 ta' Jannar 2010 ghandu jkun ta' Lm69 ossia €160.70 fis-sena u ghandu jigi mizjud kull sena fl-ewwel ta' Jannar b'15% fuq l-ahhar kera, bejn l-01 ta' Jannar 2010 u l-31 ta' Dicembru, 2013 u fir-rigward tas-snin ta' wara, u cioe mis-sena 2013 il-quddiem, iz-zieda tkun skond liema tkun fis-sehh miz-zewg alternattivi fuq ipprospettati". Din il-konkluzzjoni kienet fil-fehma tal-Bord zbaljata stante li bazata fuq interpretazzjoni hazina tal-ligi kif jemergi mill-qari tal-korp tal-istess relazzjoni. Il-periti membri argumentaw illi l-emendi intordotti fil-Kap 16 u fil-Kap 69 bis-sahha tal-Att X tal-2009 jirregolaw kwistjonijiet dwar awment fil-kera u din il-kawza hija kolpita b'tali emendi. Ghar-ragunijiet kif ser jinghad, dan il-Bord gia iddeciedi diversi drabi li dan mhux il-kaz u ghalhekk permezz ta' digriet tat-12 ta' Lulju, 2011 l-Bord estenda l-assenjazzjoni tal-istess periti membri sabiex jirrelataw dwar il-kera gust ghall-perjodu li fih kienet intavolata l-odjerna procedura li jigi qabel id-dhul fis-sehh tal-emendi koncernati;

Dwar l-ligi regolanti l-awment fil-kera, opportunement ikun senjalat illi kif gia deciz f'kawzi ohra minn dan il-Bord, l-Att X tal-2009 introduca diversi emendi fl-istituzzjoni tal-lokazzjoni sia fil-Kodici Civili Kap 16 kif ukoll fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. L-artikolu 1531D tal-Kap 16 issa jirregola l-kwistjoni tal-awment li jista' jintalab mis-sid. Dan jirraviza s-segwenti:

1531D.(1) Il-kera ta' fond kummercjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod iehor milhuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Gunju, 1995 dwar kirja li tkun ghadha fil-perjodu originali taghha fl-1 ta' Jannar, 2010, ghandu fl-1 ta' Jannar, 2010 jigi mizjud b'rata fissa ta' hmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jigi mizjud kull sena kull l-ewwel ta' Jannar bi hmistax fil-mija

fuq l-ahhar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Dicembru, 2013.

(2) Il-kera fl-1 ta' Gunju, 2013 ghandu jigi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, ghandu jittiehed bhala gwida ghall-kera l-Indici tal-Valur Kummercjali tal-Proprjetà kif jista jigi stabbilit b'regolamenti maghmulin mill-Ministru responsabbli ghall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera ghandu mill-1 ta' Jannar, 2014 joghla b'hamsa fil-mija fis-sena sad-dhul fis-sehh ta' l-imsemmija regolamenti.

(3) Fil-kaz ta' fond kummercjali, jekk kien hemm ftehim ghal zjidiet perjodici bejn il-partijiet, dan il-ftehim ghandu jibqa' japplika minghajr iz-zjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:

Izda, barra mill-kazijiet fejn z-zjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tigi applikata z-zjieda kif proposta hawn qabel ghal fondi kummercjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra ufficjali mibghuta lil sid il-kera jew lil wiehed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jaghti pre-avviz ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun ghal zmien definit.

Illi l-artikolu 39(1) tal-istess Att imbaghad jipprovdi ghad-dhul fis-sehh ta' dan it-tibdil bil-mod segwenti:

39. (1) Il-kirjiet li kienu fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995, li jkunu ghandhom fis-sehh fl-1 ta' Jannar, 2010, jibqghu jigu regolati mil-ligijiet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju, 1995, minbarra ghal dak li jinsab fid-disposzzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civilli, fuq il-Kuntratti tal-Kiri, kif emendati b'dan l-Att kif ukoll bir-regolamenti maghmula in forza ta' l-emendi introdotti b'dan l-Att.

Indubjament, din il-kirja kienet istitwita qabel l-1 ta' Gunju 1995 u ghalhekk kolpita bl-artikolu 39(1) u isegwi illi dawk il-kawzi pendenti quddiem il-Bord qabel ma kienu introdotti 'l fuq msemmija emendi, ghandhom ikunu decizi skond id-disposizzjoni tal-ligi pre-ezistenti dawn l-emendi

u l-awment, jekk jintlaqa', ghandu jkollu effett sad-data tad-dhul fis-sehh ta' dawk l-emendi minn fejn imbaghad r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin tkun regolata minn hemm 'l quddiem bil-makkanizzmu tal-awment kif fuq indikat. Jekk *gratia argomenti*, inbdiet procedura biex tirrezisti awment, sena qabel dahlu l-emendi, jekk s-sid ikollu dritt ghall-awment, allura jinghata l-awment anke jekk l-effett tieghu ikun ghal-sena ghaliex imbaghad jiskattaw ir-regoli l-godda minn hemm 'l quddiem. Il-Bord ghalhekk ma jaqbilx mas-sottomissjoni tal-intimat kif esposta fin-nota tieghu rigwardanti l-applikabilita' tal-Att X tal-2009. Il-Bord ma jabbraccjax ukoll l-fehma tal-intimati meta fl-eccezzjonijiet taghhom jghidu illi "l-principju tal-kera gust m'ghandux japplika dwar il-fond kummercjali ossia hanut" ghaliex fil-Kap 69 ma hemm l-ebda distinzjoni bejn fond kummercjali u fondi ohra meta l-ligi titratta dwar il-procedura adoperata dwar pretiz awment fil-kera.

Fir-relazzjoni addizzjonali taghhom, l-periti membri indirizzaw t-talba ghall-awment mill-ottika ta' din id-decide u kkonkludew illi l-awment m'ghandux ikun akkordat bazat fuq il-ligi kif applikabbli ghaz-zmien meta intavolata l-kawza.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord, filwaqt illi jilqa l-eccezzjoni tal-intimati u jiddikjara illi Mary Abela ma ghandha l-ebda interess guridiku stante li l-inkwilinat jghajjat biss lill Carmen Abela, jilqa' t-talba tar-rikorrenti Mary Abela billi jichad awment fil-kera kif mitlub fl-ittra ufficjali tal-intimati tal-15 ta' Frar 2007.

L-ispejjez tal-kawza huma a karigu tal-intimati.

< Sentenza Finali >

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