MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-14 ta' Frar, 2013

Rikors Numru. 46/2011

Carmelo Falzon (K.I. 375137M)

vs

John Camilleri (K.I. 39344M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-intiamt jikri minghand l-esponenti zewg garazzijiet fi Trejqet il-Mithna, Zabbar wiehed numru sitta (6) u iehor numru sebgha (7), liema garaxxijiet jintuzaw bhala fondi kummercjali;

Illi b'sentenza fl-ismijiet inversi moghtija minn dan l-Onorabbli Bord nhar it-13 ta' Frar, 2008, kopja ta' liema sentenza tinsab annessa u mmarkata 'Dok A', gie ordnat li b'effett mill-15 ta' Jannar, 2007, il-kera annwali tal-garaxx numru sebgha (7) giet iffissata fl-ammont ta' mitt lira

Maltin (Lm100) ekwivalenti ghal mitejn u tnejn u tletin euro u erbgha u disghin centezmu (232.94) filwaqt li tal-garaxx numru sitta (6) giet iffissata fl-ammont ta’ mija u erbghin lira Maltin (Lm140) ekwivalenti ghal tliet mija u sitta u ghoxrin euro u hdax-il centezmu (€326.11);

Illi b’operazzjoni tal-ligi bl-emendi li saru permezz tal-Att X tal-2009, fl-Artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, il-kera tal-garaxxijiet imsemmija hawn fuq giet awmentata bi hmistax fil-mija (15%) u ghaldaqstant illum il-kera annwali hija ta’ erba’ mija u wiehed u tletin euro u tmienja u ghoxrin centezmu (€431.28) ghall-garaxx numru 6 u ta’ tliet mija u tmien euro u sitt centezmi (€308.06) ghall-garaxx numru 7;

Illi minkejja li l-intimat gie interpellat sabiex ihallas il-kera kif awmentata bid-dhul fis-sehh tal-Artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, u dan permezz ta’ ittra ufficjali tas-7 ta’ Marzu, 2011, kopja ta’ liema ittra ufficjali tinsab annessa u mmarkata ‘Dok B’ l-intimat ghazel li jibqa’ moruz;

Illi ghal kull boun fini, qieghed jigi dikjarat illi permezz ta’ Cedola ta’ Depozitu Numru 575/2011, kopja ta’ liema cedola tinsab annessa u mmarkata ‘Dok C’ l-intimat iddepozita s-somma ta’ hames mija u disgha u hamsin euro u hames centezmi (€559.05) li tirraprezenta kera ta’ zewg garaxxijiet fuq imsemmija ghall-perjodu 15 ta’ Jannar 2011 sal-14 ta’ Jannar 2012, liema somma ma tkoprix il-kera tal-garaxxijiet u ghalhekk ma gietx accettata;

Illi ghalhekk l-intimat baqa’ moruz fil-hlas tal-kera ghall-iskadenza tal-15 ta’ Jannar, 2011 u minkejja li gie interpellat permezz ta’ ittra ufficjali fit-termini tal-Art 1570 tal-Kap 16 huwa ghazel li jibqa inadempjanti;

Illi jsegwi ghalhekk li jezistu l-elementi mehtiega sabiex l-esponenti jitlob il-hall tal-lokazzjoni;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiddikjara l-hall tal-lokazzjoni tal-

garaxxijiet numri 6 u 7, Trejqet il-Mithna, Zabbar, filwaqt li jawtorizza lill-esponenti sabiex jirriprendi l-pussess tal-istess fondi u dan taht dawk il-provvedimenti li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xierqa u opportuni.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk;

Illi m'huwiex minnu li huwa baqa' moruz fil-hlas tal-kera;

Illi l-Artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta ma japplikax ghall-kuntratt ezistenti bejn il-kontendenti;

Illi, fi kwalunkwe kaz, ir-rikorrent accetta l-kera ghall-perjodu 15 ta' Jannar, 2010 sa l-14 ta' Jannar, 2011, bir-rata kif stabbilita minn dan l-Onorabbli Bord fis-sentenza tat-13 ta' Frar, 2008, indikata u esebita mill-istess rikorrent, u ghalhekk jezisti ftehim bejn il-partijiet rigward l-ammont tal-kera pagabbli kull sena – ta' l-inqas sa l-ahhar tas-sena 2013;

Illi l-ittra ufficjali mibghuta mir-rikorrent lill-intimat fis-7 ta' Marzu, 2011, hija nulla u minghajr effett, stante li ma tindikax ghal liema perjodu qieghed jintalab l-ammont ta' kera fiha mitlub;

Illi, kif anke dikjarat mill-istess rikorrent, kien l-istess rikorrent li ma accettax il-kera ghall-perjodu 15 ta' Jannar, 2011 sa l-14 ta' Jannar, 2012, u l-intimat iddepozita tali kera fir-Registru tal-Qorti tal-Magistrati (Malta);

Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent;

Salvi eccezzjonijiet u risposti ulterjuri.

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Semgha lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari mqanqla mill-intimat kerrej dwar l-inapplikibilita' tal-artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li fuqu qed jibbaza r-rikorrenti fil-kawza hawn devoluta;

Minn ezami tal-atti jemergi s-segwenti terren komuni bejn il-partijiet. L-intimat huwa inkwilin ta' zewg garaxxijiet kummercjali proprjeta' tas-sid rikorrenti. Fis-sena 2006, s-sid kien intima lill-kerrej illi kien ser jawmenta l-kera taz-zewg fondi u ghalhekk l-inkwilin intavola rikors quddiem dan il-Bord sabiex jinibixxi dan l-awment propost. Dak ir-rikors, numru 4/2007, kien deciz fit-13 ta' Frar 2008 b'ezitu sfavorevoli ghall-inkwilin billi l-Bord kien kien cahad it-talba u ordna li l-kera gusta li kellu jhallas l-inkwilin kienet ta' €232.94 kwantu l-garage Numru 7 u €326.11 kwantu l-garage Numru 6 fis-sena b'effett mill-15 ta' Jannar 2007. Jidher li l-partijiet jaqblu fuq dawn il-fatti sa dan il-punt;

Naturlament ma jistghax ma jkunx hemm qbil ukoll illi bis-sahha tal-Att X tal-2009 kienu introdotti diversi emendi fil-Kodici Civili Kapitolu 16 kif ukoll il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Fost dawn l-emendi hemm dik enumerata 1531D fil-Kap 16 li tirraviza awment fil-kera ta' fondi kummercjali bir-rata ta' hmistax fil-mija fuq il-kera attwali fl-ewwel sena u jibqa' jizdied bl-istess rata ghall-perjodu ta' tlett snin sa' Dicembru 2012. B'hekk ir-rikorrenti jikkontendi illi l-kera pagabbli mill-intimat fl-1 ta' Jannar 2010 kellu jkun il-kera stabbilit mill-Bord bis-sentenza tat-13 ta' Frar 2008, mizjud bi hmistax fil-mija. L-intimat ma jaqbilx ma dan ghaliex jghid illi l-artikolu 1531D ma japplikax ghall-kirja *de quo*. Tajjeb ghalhekk fl-ewwel lok li jkun riprodott dan l-artikolu fl-intier tieghu ghall-ahjar intendiment:

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 iz-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.

Huwa minnufih evidenti illi ghall-kaz odjern huwa relevanti biss is-subartikolu (1) tal-artikolu appena citat. Issa, r-rikorrenti jikkontendi illi la darba *ma kienx hemm ftehim milhuq wara l-1 ta' Jannar 2010 jew ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Gunju 1995*, allura il-kera ghandu jizdied bir-rata ta' hmistax fil-mija mill-1 ta' Jannar 2010 u f'dan il-kaz hmistax fil-mija fuq il-kera iffissat mill-Bord bis-sentenza tieghu tat-13 ta' Frar 2008. L-intimat, minn naha 'l ohra, jghid illi la darba r-rikorrenti kien accetta l-kera kif iffissata mill-Bord wara Jannar tal-2010, allura dak jammonta ghall-ftehim kif ravvizat f'dan is-subartikolu u b'hekk il-kera m'ghandux jizdied kif pretiz mir-rikorrenti. Din il-konsiderazzjoni izda tista' biss issir wara li jinstemghu il-provi ghaliex ghal fini ta' din is-sentenza parzjali huwa biss necessarju li jkun deciz l-applikabilita' o meno tal-artikolu 1531D kif citat *supra*;

Hija l-fehma konsiderata ta' dan il-Bord, illi la darba l-fondi huma ta' natura kummercjali, huwa l-artikolu 1531D tal-Kap 16 li jista' biss jiddetermina jekk hemmx lok ghall-awment u dak l-awment japplika *ope legis* f'kaz li ma jkunx hemm ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2010 jew ftehim bil-miktub qabel l-1 ta' Gunju 1995. Issa, jekk is-sentenza tat-13 ta' Frar 2008, jew l-allegata accettazzjoni tal-kera kif aggustat jammontawx ghal ftehim hija kwistjoni li tista' tkun rizolta wara ezami tal-provi fil-perspettiva biss tal-artikolu 1531D;

Ghal dawn il-motivi, l-eccezzjoni tal-intimat qed tkun respinta.

L-ispejjez qed ikun rizervati ghall-gudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

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