1.

2. MALTA

3.

4. **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

5. **MAGISTRAT DR.**

6. **GIOVANNI GRIXTI**

7.

8. Seduta tat-13 ta' Marzu, 2014

9. Rikors Numru. 110/2011

10.

11. Perit **Ian Zammit (ID 348064M)**

12. **Victoria mart il-Perit Andre' Zammit (ID 679743M) f'isimha proprju kif ukoll bhala man**

13. **datarja tal-assenti Margaret Zulauf mart Helmut residenti il-Germanja u ta' Susan mart Peter Rodda residenti l-Australia**

14. **Agnes Jones (ID 775548M) f'isimha propju kif ukoll bhala mandatarja ta' Sister Helen Jones (ID770945M) residenti l-Egittu,**

15. **Monica mart David Michael Brierley (ID 517047M)**

16. **Louis Jones (ID950550M)**

vs

Dr. Michael Azzopardi

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi huma jikru lill-intimat id-dar maghrufa bhala 'Palazzo Torretta' numru 477 High Road, Sta. Venera bil-kera ta' elf erba mija u tmenin Euro (€1480.00) fis-sena li jithallsu bis-sitt xhur bil-quddiem – l-ewwel skadenza fid-9 ta' Frar, 2012.

Illi l-intimat gie interpellat biex ihallas zewg skadenzi kera li ghalqu bil-quddiem fid-9 ta' Frar u Awissu 2011 b'ittra ufficjali tal-10 ta' Awissu 2011 li giet notifikata lilu fit-13 t'Ottubru 2011 (Doc X) hawn annessa.

Illi l-intimat qieghed jirrifjuta li jhallas dawn l-iskadenzi minghajr raguni valida skond il-ligi.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess ta' dan l-fond skond il-ligi.

Ra r-risposta ta' l-intimat li tghid:

1. Illi fl-ewwel lok l-kawza hija monka ghax il-gudizzju mhux integru stante li ma gietx imharrka l-mara tal-esponenti;

2. Illi r-rikorrenti iridu igibu l-prova tal-prokuri tal-assenti u jiddikjaraw minn huma s-sidien kollha ta' din il-propjeta';

3. Illi l-allegazzjonijiet huma infondati kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt stante li l-esponenti dejjem hallas dak li kien dovut u dan kif ser jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti sidien qieghdin jitolbu l-izgumbrament tal-intimat mill-fond lilu mikri u dan fuq il-premessa ta' morozita' fil-hlas tal-kera fl-ammont pretiz mir-rikorrenti.

Preliminari:

Illi b'mod preliminari, l-intimat ressaq zewg eccezzjonijiet ta' natura procedurali. L-ewwel eccezzjoni tirrigwarda n-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju stante illi r-rikorrenti naqsu milli jinkludu lill-mart l-intimat bhala ko-intimata. Din l-eccezzjoni izda kienet irtirata mill-intimat b'dikjarazzjoni ghal hekk fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2012. Fit-tieni eccezzjoni, l-intimat talab li r-rikorrenti iressqu l-prova tal-prokuri tal-assenti u dawn kienu debitament esebiti fil-mori u b'hekk l-ewwel zewg eccezzjonijiet ma jehtiegu l-ebda konsiderazzjoni ulterjuri;

Mertu:

Illi kif gia senjalat, r-rikorrenti adew lil dan il-Bord b'talba ghar-ripreza tal-fond in mertu fuq il-premessa singolari ta' morozita fil-hlas tal-kera. Mill-provi akkwizti, izda, jemergi illi dan mhux semplici kaz ta' interpellanza ghal hlas u eventwali nuqqas ta' pagament. Dan ghaliex l-intimat ma riedx ihallas l-kera kif mitluba fl-ittra ufficjali interpellanti l-hlas ghaliex dik kienet takkludi zieda fil-kera li l-intimat ma kienx jaqbel maghha. Ghalhekk huwa offra l-kera li skond hu kienet dovuta u wara li kienet rifjutata mis-sidien ghadda biex jiddepozitaha taht l-awtorita' tal-Qorti;

Illi ghalhekk il-kwistjoni hawn devoluta tolqot zewg punti tal-ligi sostantiva. Kwantu l-ewwel wiehed, igifieri dak tal-morozita' fil-hlas tal-kera, l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta jipprovdi sanzjoni fil-kaz tal-impuntwalita' fil-hlas tal-kera fi zmien hmistax-il jum mit-talba ghal hekk. Dan l-ewwel element huwa ta' importanza ghaliex minnu jemergu zewg rekwiziti, igifieri dak tal-interpellanza, tkun kif tkun, u l-eventwali nuqqas ta' hlas. Dwar l-ewwel rekwizit, r-rikorrenti esebew kopja ta' ittra ufficjali mibghuta lill-intimat fl-10 t'Awissu 2011. F'din l-ittra, r-rikorrenti talbu l-hlas ta' zewg skadenzi kera, wahda tad-9 ta' Frar u Awissu tas-sena 2010 u l-ohra tad-9 ta' Frar u Awissu 2011. Issa dan wahdu gia jimmerita osservazzjoni minn dan il-Bord

ghaliex il-ligi tesigi interpellanza ghal kull skadenza u mhux interpellanza wahda ghal zewg skadenzi. *"Kwantu ghall-allegata morozita' huwa pacifiku illi biex ikun hemm din il-morozita jehtieg li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghall-hlas ghal zewg skadenzi diversi (**Kollez. Vol. XLVIII P I p 87**) u li ghal finijiet ta' l-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 irid jirrizulta nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekoribbli mill-interpellazzjoni (**Kollez. Vol. XLVIIP I p 287**)"* - **Emanuel Armeni vs Anthony Mangion** App tal-20 t'Ottubru, 2004. Ara ukoll **Doris Mallia vs Paul Briffa** App 22.11.2002 fejn kien ritenut dak li tipprovdi l-ligi stess: *"Biex ikollok morozita' a norma tal-Artikolu 9(a)(i) Kap 9 jehtieg li jkunu saru zewg interpelazzjonijiet ghal hlas ghal zewg skadenzi diversi (**Vol XLVII pI p96**). Dejjem ghall-finijiet ta' l-istess dipost il-morozita' tokkorri mhux bis-semplici nuqqas ta' hlas izda bin-nuqqas ta' hlas fit-terminu preskritt dekoribbli mill-interpellazzjoni (**Vol XLVII pI p287**).*

Ghalhekk fl-ewwel lok ma jistax jitqies li saret dik l-interpellanza rikjesta mil-ligi. Fit-tieni lok, l-intimat ma jistax jitqies li naqas mill-obbligu tieghu jekk qatt ma kien interpellat biex ihallas il-kera fis-sena precedenti l-ittra ufficjali tal-10 t' Awissu 2011;

It-tieni punt ta' ligi sostantiva jirrigwarda l-pretensjoni tar-rikorrenti li l-intimat ihallas awment fil-kera meta l-istess intimat mhux qed jaqbel mal-interpretazzjoni tal-ligi kif propost mir-rikorrenti. Il-fond in kwistjoni si tratta ta' dar t'abitazzjoni li fiha l-intimat kerrej, li huwa tabib mediku, jiddedika kamra biex fiha jezamina l-pazjenti tieghu. Ir-rikorrenti b'hekk qeghdin iqisu dan il-fond bhala wiehed residenzjali u kummercjali fit-termini tal-artikolu 1531K tal-Kodici Civili Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta. Dan l-artikolu introdott bis-sahha tal-Att X tal-2009 jirraviza illi kwantu ghar-rata tal-kera, dan ghandu jkun dak stabbilit ghal fond kummercjali skond l-artikolu 1531D. Dan l-artikolu jghid hekk:

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.

Issa l-intimat mhux qed jaqbel li r-rata ta' zieda fil-kera ghandu jkun dak provdut fl-artikolu 1531D u dan ghaliex l-klinika tieghu ma taqax fid-definizzjoni ta' fond kummercjali tant li b'sentenza ta' dan il-Bord diversament presedut, l-Bord kien iddecieda illi "l-fond huwa mikri ghall-abitazzjoni pero' xejn ma jimpedixxi lill-kerrej li juza wahda mill-kmamar tal-fond bhala klinika stante li hu tabib" (Rik 151A/91 Evelyn Jones et vs Dottor Michael Azzopardi deciz 25.3.2013 – sentenza esebita a fol 35 Dok MA1). L-intimat, oppost ghal dan l-awment, offra l-kera lir-rikorrenti li skond hu hija gravanti l-lokazzjoni *de quo* izda din kienet rifjutata mis-sidien. B'dan ir-rifjut l-intimat iddepozita l-kera taht l-awtorita' tal-Qorti. Issa ghalhekk jidher li saret adesjoni mal-artikoli 1173 sa 1175 tal-Kodici Civili dwar l-offerta tal-hlas u id-depozitu billi kienet saret l-offerta ta' hlas sussegwenti rifjut ta' ricezzjoni mir-rikorrenti sidien. Dan il-punt kien ukoll konsiderat fis-sentenza citata *supra* Mallia vs Briffa u dan il-

Bord ghalhekk iqis illi d-depozitu fil-kawza odjerna jissodisfa jew ossia jissostitwixxi l-obbligu tal-hlas la darba l-ammont ta’ kera huwa kontestat.

Hija l-fehma ta’ dan il-Bord illi la darba l-intimat, anke permezz ta’ korrispondenza precedenti l-ittra intepellanti l-kera, ma jaqbilx li l-fond ghandu jkun soggett ghall-awment bhala fond kummercjali, r-rikorrenti kellhom, fic-cirkostanzi, l-ewwel jottjenu gudizzju li dak l-awment huwa applikabbli imbaghad jinterplaw hlas tal-kera deciza. L-objezzjoni tal-intimat li ma jhallasx il-kera kif awmentata hija ghalhekk wahda gustifikata sakemm tkun deciza f’gudizzju eventwali.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom

< Sentenza Finali >

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