24 ta' Ġunju, 1988

Imħallef: –

Onor. Carmelo Scicluna LL.D.

Wilfred Pillow

versus

Victor Mizzi

Kiri – Reviżjoni tal-Kera – Kompetenza – Bord tal-Kera

Il-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza esklusiva biex jiddetermina kondizzjonijiet ġodda għar-rilokazzjoni ta' fond urban, anke jekk fil-ftehim ta' kiri hemm klawsola li tirregola kif għandha ssir ir-reviżjoni tal-kiri.

Il-Qorti: -

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur, fil-kwalità tiegħu hawn fuq imsemmija, wara li ppremetta illi huwa kien ikkonċeda b'lokazzjoni lill-konvenut permezz ta' skrittura tal-11 ta' April, 1972, il-maħżen *sive garage* numru 9, Saint Elia Street, San Ġiljan, bil-kera ta' mija u ħamsin lira fis-sena, u bil-kundizzjonijiet l-oħra indikati fl-istess skrittura; illi fil-paragrafu numru 3 ta' l-istess skrittura l-kera kellu, għaxar snin wara d-data ta' l-iskrittura, jiġi reviż u ffissat mill-ġdid sabiex iżomm l-istess valur ta' Lm150 f'dak iż-żmien; u billi l-konvenut qed jopponi li ssir din ir-reviżjoni kkontemplata fl-iskrittura msemmija; talab, għar-raġunijiet premessi, illi din il-Qorti tiffissa l-kera kif reviż għat-termini tat-tielet kondizzjoni ta' l-iskrittura msemmija, occorrendo permezz ta' perit innominat għal dan l-oġġett – bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha fl-ewwel lok eċċepixxa li din il-Qorti m'għandhiex kompetenza f'din il-kawża, *stante* illi l-azzjoni tirrigwarda r-reviżjoni ta' kera ta' ħanut ossija mħażen; fit-tieni lok illi ċ-ċitazzjoni hija nulla, *stante* illi ma ġiet enumerata, kif tirrikjedi l-liġi, it-talba magħmula fiha; u fit-tielet lok, illi t-talba attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-paragrafu 3 ta' l-iskrittura in kwistjoni huwa null u bla ebda effett fil-liġi, in kwantu jista' jeskludi lill-konvenut, bħala inkwilin tal-fond in kwistjoni, mid-drittijiet mogħtija lilu taħt l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini (Kap. 109 tal-Liġijiet ta' Malta, Ed. Riv. 1942);

Rat in-noti ta' eċċezzjonijiet tal-partijiet;

Rat id-deċiżjoni tagħha tal-15 ta' April, 1985 li biha ċaħdet

it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut, bl-ispejjeż riservati għall-ġudizzju finali;

Rat id-dokumenti esibiti, kif ukoll l-atti l-oħrajn kollha tal-proċess; u

Ikkunsidrat dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut:

Illi bi skrittura privata tal-11 ta' April, 1972 illum Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, Edizzjoni 1984 jirriżulta li b'effett mill-istess data l-attur, fil-kwalità tiegħu ta' direttur tas-soċjetà *Apollo Enterprises Ltd.*, kien kera lill-konvenut il-maħżen *sive garage* numru 9, St Elia Street, San Ġiljan, bil-kera ta' Lm150 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, u għaż-żmien ta' ħames snin *di fermo* u ħames snin sussegwenti *di rispetto* rinnovabbli awtomatikament;

Illi m'hemmx kuntrast li wara l-ewwel ħames snin il-kirja baqgħet miexja, b'dan li t-terminu oriġinali, ta' 10 snin b'kollox, skada fil-11 ta' April, 1982. B'hekk meta ġiet intavolata ċ-ċitazzjoni, fl-10 ta' Marzu, 1982, il-kirja kienet diġà ġiet rinnovata taċitament ossija bis-saħħa tal-liġi;

Illi skond il-klawsola 3 ta' l-imsemmija skrittura kien ġie miftiehem bejn il-partijiet li l-kera ta' Lm150 kellu, wara l-iskadenza ta' l-għaxar snin oriġinali, jiġi riviż u ffissat mill-ġdid sabiex iżżomm l-istess valur tiegħu kkomparat maż-żmien inizjali u tibqa' ssir reviżjoni tali kull għaxar snin;

Illi mill-Ordinanza ta' l-1931 li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, *illum inkorporata bħala Kapitolu 69 fl-Edizzjoni* Riveduta tal-Liġijiet ta' Malta ta' l-1984, (qabel kien Kapitolu

109) jitnizzel, illi meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dak iż-żmien ikun skond il-ftehim, legali skond l-użu, jew skond id-disposizzjonijiet ta' l-istess Ordinanza), sid il-kera ma jistax jirrifjuta li jġedded il-kiri, jew li jgħolli l-kera, jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera (art. 3); u, imbagħad skond l-artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili t-tiġdid tal-kiri jsir taħt l-istess kondizzjonijiet tal-kirja oriġinali, għaż-żmien meqjus fl-artikolu 1532 jew, bħal ma ġara f'dan il-każ, għall-perijodu ta' l-iskadenza tal-kera, jiġifieri r-rilokazzjoni f'dan il-każ qed issir minn sitt xhur għal sitt xhur;

Issa huwa veru li t-talba ta' l-attur, għar-reviżjoni tal-kera skond it-termini tal-klawsola 3 ta' l-iskrittura tal-lokazzjoni, ma tammontax neċessarjament għal għoli fil-kera, għalkemm virtwalment tammonta għalhekk għax kieku l-attur ma kienx ċertament jagħmel il-kawża. Però dik it-talba żgur tammonta għad-determinazzjoni ta' kondizzjoni ġdida għar-rillokazzjoni tal-fond in kwistjoni, għaliex il-kera huwa wieħed mill-kondizzjonijiet ta' kull kirja. Skond id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza hawn fuq imsemmija talba tali taqa' esklussivament fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera;

Għal dawn il-motivi:

Tiddeċidi billi tiddikjara ruħha inkompetenti li tieħu konjizzjoni tal-kawża odjerna, u konsegwentement tastjeni ruħha milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' l-istess kawża u tillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra l-attur *nomine*, ħlief dawk ta' l-ewwel deċiżjoni tagħha (tal-15 ta' April, 1985) li jkunu a karigu tal-konvenut.