MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2005

Rikors Numru. 70/2004/1

Rikors Nru: 70/2004

Catherine Darmanin, Joseph Darmanin bhala prokuraturi tal-assenti Sylvia Bellamy u Joseph Camenzuli

vs

Miriam Cutajar Fiorini

Il-Bord,

Ra r-rikors tar- rikorrenti pprezentat fit-3 ta' Awissu, 2004 fejn esponew:

L-esponenti huma sidien ta' nofs indiviz tad-dar 28 Triq Santa Katerina, Birzebbuga, li hija mikrija lill-intimata bil-kera ta' Lm36 fis-sena, u li ghalhekk is-sehem tal-esponenti huwa ta' Lm18 fis-sena.

L-intimata ghamlet tibdil sostanzjali fl-istess dar, tant li tellghet sular iehor, fejn hemm kamra tal-banju u kamra tas-sodda, u living room u terrazzin quddiem, waqt li s-sular ta' isfel tkabbar ukoll tant li saret kamra tal-banju gdida peress li nbniet parti mill-bitha, u sar tibdil fl-istruttura tal-kmamar tas-sular ta' isfel b'mod li baqghux kmamar separati, u sar tarag ghal fuq il-bejt, u saru kmamar fuq il-bejt. Dan ix-xoghol kollu sar minghajr il-kunsens tal-esponenti fl-1996, u sar minghajr permess tal-awtoritajiet kompetenti. B'hekk id-dar kibret hafna sew fl-estensjoni u kumditajiet, kif ukoll fil-valur.

Dan it-tkabbir ghandu jkun rifless fil-kera. Izda meta l-esponenti talbu kera ta' Lm87.50. kull tlett xhur permezz ta' ittra tat-23 ta' Frar, 2004, l-intimata ma tatx risposta (Dok A).

Ghalhekk l-esponenti jitolbu li dan il-Bord, ghar-ragunijiet premessi jistabilixxi l-kera xieraq ta' l-istess dar 28, Triq Santa Katerina, Birzebbugia, kif inhi llum.

Ra r-risposta ta' l-intimata Miriam Cutajar Fiorini fejn esponiet:

1. Illi fejn jinghad fir-rikors odjern li "t-tkabbir" li sar fil-fond, da parti ta' l-esponenti, "ghandu jkun rifless fil-kera", il-ligi ma tikkontempla l-ebda awment fil-kera ladarba ma jkunx is-sid li wettaq xogholijiet fil-fond mikri fil-parametri tal-ligi.

2. Illi l-kera xieraq, li r-rikorrenti qed jitolbu li jigi stabbilit minn dan il-Bord, hu determinanti skond il-ligi minghajr ma jitqiesu l-alterazzjonijiet li saru da parti ta' l-esponenti.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra d-digriet tieghu tal-24 ta' Frar, 2005 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-AIC John Sciberras.

Ra l-verbal tat-12 ta' Mejju, 2005 fejn il-hatra tal-periti giet sospiza minhabba punt legali mqajjem fil-proceduri.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tat-28 ta' Settembru, 2005

Ikkunsidra:

1. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond 28, Triq Santa Katerina, Birzebbugia. Hemm ko-proprjetarji ohra li ma humiex parti fil-kawza. Waqt il-kirja l-intimata ghamlet xogholijiet fil-fond. Imhabba dawn qed tintalab zieda fil-kera.

2. Ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom jaghmlu referenza ghall-artikolu 2(1) u 5 tal-Kap 116. Dwar it-tifsira ta' l-artikoli msemmija l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re "Camilleri vs Edwards' (8 ta' Frar, 1980) qalet li:

"meta miljoramenti jkunu saru antecendentement ghall-lokazzjoni gdida u ma jkunux gia tqiesu fil-fissazzjoni tal-kera xieraq, allura s-sid jista', in bazi ghal dawk il-miljoramenti, jagixxi ghar-revizjoni tal-kera xieraq anke jekk dan ikun gie precedentement fissat, in virtu (naturalment fejn applikabbli) tal-proviso ghall-artikolu 2(1) tal-ordinanza Nru XVI (fis-sentenza ta' din il-Qorti "Grech vs Bencini", Appell Civili 25 ta' Marzu,1977 kienet infatti saret referenza ghal dan il-proviso ghax hemm il-kawza kienet bejn is-sid u inkwilin gdid taht lokazzjoni gdida.) F'din l-ipotesi ma jimpurtax jekk il-miljoramenti (purche' naturalment jaqghu taht dak il-proviso anke fin–natura taghhom) ma jkunux saru mis-sid (per ezempju, jekk ikunu saru mill-inkwilini precedenti.

Il-Qorti izda ghamlet distinzjoni bejn dak li ghadu kemm intqal u ipotesi ohra: miljoramenti maghmulin fil-kors tal-

lokazzjoni, bhal fil-kaz li ghadu quddiem il-Bord fejn is-sid ma jistax izid il-kera ghax il-kerrej ghamel il-miljoramenti waqt il-kiri. Ir-rikorrenti qed joqghodu fuq l-ewwel ipotesi, li m'hix il-kaz nonostante li din is-sentenza hassret dik moghtija mill-Bord fl-4 ta' Lulju, 1978. Ir-rikorrenti ma ntebhux li s-sentenza tal-Bord giet imhassra. Fuq is-sentenza msemmija inbniet is-sentenza in re: "Spiteri vs Borg et" (Appell Civili (29 ta' Mejju, 1981).

3. Is-sentenza moghtija mill-Bord (kif presedut) u konfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-16 ta' Marzu, 2001 ma ghandha x'taqsam xejn ma' dan il-kaz (Is-sentenzi l-ohra gew riferuti hazin).

4. F'dan il-kaz, kif ighid ir-rikorrent 'kull xoghol li sar fil-proprjeta' sar a spejjez ta' l-inkwilina" u skond il-ligi u l-gurisprudenza fuq imsemmija ma jistax jinghata awment fil-kera.

5. Ir-rikors jitlob biss zieda fil-kera. Il-kwistjoni jekk ix-xoghol sarx bil-permess jew le tas-sidien hija rrilevanti.

Ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom.

< Sentenza Finali >

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