Bord li Jirregola l-Kera
Ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna

Chairman: Magistrat Dottor Paul Coppini LL.D.

Seduta ta' nhar il-Erbgha 9 ta' Jannar 2002

Rikors Numru 2/2000

Victoria Galea

vs

Paul Tabone

Ic-Chairman;

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti wara li ppremettiet illi hija tikri lill-intimat il-hanut bin-numru tmienja u hamsin (58) Triq San Girgor, Kercem, Ghawdex versu l-kera ta' mija u sittin lira Maltin (Lm160) fis-sena.

Illi l-esponenti thoss illi din il-kirja hija llum baxxa wisq ghac-cirkostanzi kollha tal-fond lokatizzju u kwindi ma tirrapprezentax il-kera gust ta' l-istess fond.

Talbet lil dan il-Bord joghgbu jiffissa l-kera gust pagabbli ghall-fond lokatizzju b'effett mit-tmiem il-perjodu tal-kera korrenti.

Ra r-Risposta ta l-intimat fis-sens illi:

1. In linea preliminari n-nullita' tar-rikors billi huwa nieqes mit-taghrif essenzjali mehtieg taht l-artikolu 25 tal-Kap 69 fosthom meta jaghlaq il-kiri li jkun miexi, il-kondizzjonijiet tal-kiri, kemm ir-rikorrenti trid tgholli l-kera tal-fond, u r-ragunijiet tat-talba taghha u t-talba tar-rikorrenti m'hijiex biex dan il-Bord jiffissa dak il-kera oghla izda jiffissa l-kera gust, meta l-kera u l-kundizzjonijiet tal-kiri kienu gia' gew iffissati bi qbil bejn il-partijiet.

2. Illi bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, fil-meritu t-talba tar-rikorrenti m'hijiex gustifikata u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghha;

3. Salvi twegibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Ra d-digriet tieghu tal-25 ta' Ottubru 2000 fejn gew nominati l-A.I.C. Frederick Valentino u l-A.I.C. Renato Laferla bhala esperti teknici.

Ra r-relazzjoni ta' l-istess esperti minnhom debitament mahlufa.

Ra l-provi prodotti.

Ra n-Nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat.

Ra l-atti l-ohra kollha tar-Rikors.

Ikkunsidra:

Ili permezz ta' dan ir-Rikors Victoria Galea qed titlob awment fil-kera tal-fond mikri bhala hanut tal-merca (ghall-bejgh tal-laham) lill-intimat, ghaliex tikkontendi illi l-kera prezenti hija baxxa wisq u ma tirraprezentax il-kera gust ghall-fondi simili.

Din il-materja hija regolata bl-artikoli 3 sa 7 tal-Kap. 69. Fil-kaz in ezami r-rikorrenti mhix tikkontendi li ghandha taghmel xi tibdil jew tiswijiet ta' natura mhux ordinarja fil-fond mikri. Ghalhekk japplika l-kaz l-iehor kontemplat bl-artikolu 4(i)(b) tal-ligi citata, u cioe' li l-Bord ghandu jaghti l-permess ghaz-zieda fil-kera:

> "*jekk il-kera gdid ma jkunx izjed minn 40% mill-kera gust (stabilit, meta mehtieg, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew li seta' jinkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awissu ta' l-1914;il-Bord jista' jistabilixxi dan il-kera gust bil-mezz ta' zewg Arkitetti u Inginieri Civili li jkunu fil-Bord f'kull kaz li jkun.*"

L-esperti nominati mill-Bord ghal dan il-ghan ,wara li zammew access fil-fond in kwistjoni, kienu f'posizzjoni jirrelatw bil-mod segwenti:

> "**In vista ta' dak li tipprospetta l-Ligi, in kwantu ghall-possibilita' li titgholla l-kera, fil-kaz ta' fondi kummercjali,din tiddisponi illi l-kera gust ma jistax jeccedi l-erbghin fil-mija (40%) iktar minn dak li seta jgib il-post fis-suq miftugh fin-1914, izda anqas ma jista' b'ebda mod jigi mnaqqas minn kif inhu. Peress li l-mija u sittin lira Maltin (Lm160) fis-sena li qed jithallsu illum huwa ga hafna u hafna izjed min tali massimu prospettat, il-kera ta' dan il-fond ma jistghax jizdied minn kif inhu**."
> (a fol.15 tal-process).

In vista ghalhekk ta' dawn il-konkluzjonijiet peritali, u c-Chairman jaqbel maghhom, it-talba tar-rikorrenti ma tistax tigi milqugha.

Ghal dawn il-motivi jiddecidi r-Rikors billi jichad it-talba bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

(ft.) Paul Coppini
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur