MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-7 ta' Jannar, 2013

Rikors Numru. 89/2005/1

Raymond Chircop (ID345937M) u b'digriet tal-11 ta' Jannar 2008 l-atti kien trasfuzi f'isem Massima, Aldo u Dario ahwa Chircop wara l-mewt ta' Raymond Chircop

vs

Immelda Naudi (ID 54748M), Rose Azzopardi (ID 58245) u Maria Tsolis (ID 119947M)

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Ghall-finijiet tad-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola l-Kiri (Kapitolu 69), naghmel talba lill-Bord biex ma jilqax it-talba ta' l-gholi tal-kera msemmija fl-ittra ufficjali li giet notifikata lil kerrej Raymond Chircop minn ghand Imelda Naudi, Rose Azzopardi u Maria Tsolis dwar il-fond bl-isem 'St. Anthony Garage, Triq l-Zamenhof, Msida;

Il-kera tal-lum hija taz-zewg liri kuljum pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem u l-imsemmija Sinjura Naudi, Sinjura Azzopardi, u Sinjura Tsolis gharrfu lis-Sur Chircop bl-ittra ufficjali hawn fuq imsemmija tat-8 ta' Novembru 2005 li kopja taghha hija hawn annessa, li bi hsiebhom joghlu l-kera hawn fuq imsemmija b'hames mitt lira fis-sena;

Illi din it-talba ghandha tigi michuda peress illi x-xogholijiet mhux talli ma taw l-ebda vantagg lill-kerrej izda issa wara dawn is-snin kollha jistenna decizjoni mill-Qorti sabiex is-sidien jaghmlu x-xogholijiet necessarji biex ghall-anqas jkun jista' jerga juza l-fond mikri lilu, issa kif saru x-xogholijiet saru b'mod li qed jillimitaw l-uzu li l-kerrej jaghmel minn dan il-fond b'konsegwenza li issa jinsab fi stat inferjuri ghal dak li kien originarjament meta gie mikri lilu;

Bl-ispejjes;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid;

Illi t-talba minnhom maghmula lir-rikorrenti ghaz-zieda tal-kera tal-fond 'St. Anthony Garage', Triq l-Zamenhof, Msida, permezz ta' l-ittra ufficjali taghhom tat-8 ta' Novembru 2005 hi gusta u legalment gustifikata;

Ghaldaqstant jissottomettu li t-talba maghmula mir-rikorrenti ghac-cahda ta' tali zieda fil-kera ghandha tigi rigettata b'mod li ghalhekk awment fil-kera minnhom mitlub permezz ta' l-imsemmija ittra ufficjali tat-8 ta' Novembru 2005 ghandu jidhol fis-sehh;

L-ispejjes ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati mir-rikorrenti.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi kif jemergi mir-rikors u r-risposta, din hija kawza proposta mill-inkwilini ta' fond b'reazzjoni ghal-talba fl-awment tal-kera mqanqla mis-sidien intimati. Fit-termini tal-artikolu 14(2) tal-Kap 69, l-intimati sidien kienu baghtu ittra ufficcjali lir-rikorrenti kerrej sabiex jinfurmawh illi b'effett mill-iskadenza li kien imiss, il-kera kellha tizdied bis-somma ta' hames mitt liri maltin u dan wara illi kienu ezegwiti xogholijiet fil-fond kif ordnati mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili f'sentenza taghha tal-21 ta' Jannar 2005 citaz 1519/96 fl-ismijiet Raymond Chircop vs Guza Camilleri et;

Illi l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi ghall-zewg istanzi fejn sid ta' fond jista' jitlob ghall-awment fil-kera minnu percepit. L-artikolu 4(1)(a) jipprovdi ghal-dawk ic-cirkostanzi fejn sid il-kera ikun ghamel tibdil jew xogholijiet li ma jkunux tiswijiet ordinarji. F'dak il-kaz il-Bord jista' jawtorizza zieda fil-kera skond il-vantagg li jkun arrekat b'dak it-tibdil jew tiswijiet. L-artikolu 14 imbaghad jipprovdi ghall-procedura li ghandha tkun adoperata meta sid il-kera jkun jixtieq jitlob dan l-awment. Issa, bejn il-partijiet gia kien hemm vertenza konsistenti f'talba mir-rikorrenti odjern sabiex sid il-kera jaghmel r-riparazzjonijiet mehtiega fl-art tal-garage in kwistjoni li sfrondat. Dik il-kwistjoni kienet rizolta mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta' Jannar 2005 fic-citazzjoni numru 1519/1996 bejn ir-rikorrenti kerrej u s-sidien Guza Camilleri et. In succint, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili kienet ordnat bdil tal-art tal-konkos tal-fond u dan inbidel billi tqieghed hadid ta' rinfurzar u konkos fuq medda ta' katusi godda ta' drenagg moghtija b'kaptelli. Il-perit tekniku nominat mill-Qorti Civili kien iccertifika t-tlestija ta' dan ix-xohgol permezz ta' relazzjoni addizzjonali esebita in att a fol 43 *et seq* tal-process. Il-valur tax-xoghol kien fis-somma ta' Lm4,216.14 kompriz il-VAT;

Jemergi minn qari tas-sentenza 1519/1996 illi l-kagun tal hsara fl-art ta' dan il-garage kienet illi ma intuzax hadid ta' rinforz kif inhi l-prassi meta jinghata konkos fuq rdim;

Jirrizulta ukoll illi r-rikorrenti odjern kien fetah proceduri kontra l-intimati domandanti danni ghall-perjodu li fih ma setghax jaghmel uzu mill-garage *de quo* sakemm saru r-

riparazzjonijiet minkejja li baqa' jhallas il-kera f'dak il-perjodu. Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet din il-vertenza (Citaz 559/2006) fid-29 t'April 2010 u laqghet limitatament it-talba tal-attur, r-rikorrent odjern, sabiex ikun rifuz l-ispejjez minnu inkorsi ghat-tiswija fis-sistema ta' drenagg. Dik il-Qorti cahdet it-talba tieghu ghar-rifuzzjoni tal-kera mhallsa sakemm saru r-riparazjonijiet ordnati mill-Qorti fil-kawza l-ohra;

Ikkunsidra inoltre illi l-Bord kien assenja sabiex jassistuh tnejn mill-periti membri tieghu li accedew fuq is-sit u hadu konjizzjoni tal-fatt illi l-art mertu tal-kwistjoni kienet inbidlet fuq ordni tal-Qorti kif inghad *supra*. L-istess periti membri waslu ghall konkluzzjoni illi "l-kera attwali ta' seba mija u tletin Liri Maltin fis-sena …ekwivalenti ghal zewg liri Maltin kull jum … pagabbli kull 3 xhur bil-quddiem diga jeccedu l-erbghin fil-mija fuq il-kera xieraq li bih l-istess fond kien mikri jew li seta' jinkera qabel l-4 ta' Awissu, 1914, a tenur tal-Artikolu 5(b) [*recte..* 4(b)] tal-KAP 109 [*recte..*69] tal-Ligijiet ta' Malta. Hija l-fehma konsiderata tal-periti membri ghalhekk illi minkejja r-riparazzjoni li saret, l-kera hija wahda adegwata u ma timmeritax awment ghar-ragunijiet kif fuq spjegat. L-artikolu 4(b) tal-Kap 69 fil-fatt jiprrovdi li l-Bord ghandu jaghti l-permess ghall-awment fil-kera "jekk il-kera gdid ma jkunx izjed minn 40% mill-kera gust (stabbilit, meta mehtieg, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta jinkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914". F'dan il-kaz, skond il-periti membri, l-kera ma jikkwalifikax ghall-zieda stante li gia jeccedi l-imsemmija 40%;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti billi jichad l-awment mitlub mill-intimati fl-ittra ufficcjali taghhom tat-8 ta' Novembru 2005.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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