MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.

FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tat-13 ta' Mejju, 2015

Rikors Numru. 10/2013

Anthony Cesareo (ID 454837M) f'ismu proprju u f'isem l-asssenti Gordon Cesareo (ID 616663M) u l-assenti Noreen Burroughs (ID 338967M) flimkien ma' Sonya Cauchi (ID 180670M)

vs

George Grima (ID 873951M)

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fl-4 ta' Settembru 2013 fejn ir-rikorrent stqarrew illi huma jikru lill-intimat, bhala kirja wahda, zewgt ghelieqi hdejn xulxin, msejjhi 'Ta' Hassaflieni', limiti Paola, tal-kejl rispettivament ta' 3,002 metri kwadri u 758 metri kwadri, b'kollox tlett elef, sebgha mija u sittin metru kwadru, murija fil-pjanti annessi mar-rikors promotur, u dana versu l-qbiela ta' tmintax-il Euro u tlieta u sittin centezmu (€18.63) fis-sena li tithallas kull l-1 ta' Awissu.

Ir-rikorrenti stqarrew ukoll illi huma xtaqu jbiddlu l-kundizzjoni tal-kirja u dana billi tizdied ghall sitt mitt Euro (€600) fis-sena b'effett milll 1 ta' Awissu 2014.

Ghalhekk huma talbu lill-Bord sabiex, a tenur ta' l-Artikolu 3 (1) tal-Kap 199, jawtorizzahom jzidu l-qbiela ghal sitt mitt Euro fis-sena (€600).

Ra il-pjanti annessi mar-rikors promotur illi huma lkoll pjanta mahruga mill-Land Registry b'indikazzjoni, da parte tar-rikorrenti, tal-parti illi dwarha huma qed jintavolaw il-proceduri odjerni.

Ra ir-risposta ippresentata fl-10 ta' Ottubru 2013 fejn l-intimat laqa' ghal dak rikjest billi, preliminarjament, indika illi r-rikorrenti kellhom jippruvaw kemm it-titolu taghhom kif ukoll l-awtorizazzjoni bhala mandatarji. Fil-meritu, imbghad, l-intimat sahaq illi l-hlas tal-qbiela presenti hija wahda gusta u ekwa u m'ghandhiex tizdied filwaqt illi insista illi, f'kaz li tali zieda tinghata, dina trid tkun wahda oggettiva, sobrija u ragjonevoli.

Ra l-affidavit ta' **Anthony Cesareo** ippresentat fl-24 ta' Ottubru 2013 flimkien ma' dokumentazjoni minnu esbeiti u rikjesti mill-intimat fl-eccezzjonijiet preliminari tieghu.

Ra illi fl-24 ta' Ottubru 2013 ir-rikorrent ddikjara illi ma kellhux aktar provi x'jippresenta.

Ra illi fl-24 ta' Ottubru 2013 il-Bord innomina lill-Perit Edgar Rossignaud u l-Espert Anthony Mifsud sabiex jaccedu fuq il-post, jaghlu l-verifiki fuq l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna minghajr il-htiega li jisimghu x-xhieda u jindikaw il-valur gust tal-qbiela.

Ra illi fid 9 ta' Lulju 2014, il-Periti ippresentaw ir-rapport taghhom.

Ra in-nota ta' domandi in eskussjoni illi saret lill-periti fl 1 ta' Dicembru 2014.

Ra ir-risposta ta' l-esperti illi saret fis 16 ta' Jannar 2015.

Ra illi fil 21 ta' Jannar 2015 il-kawza thalliet ghall-provi ta' l-intimat.

Ra illi fit 22 ta' Jannar 2015, l-intimat ghazel li, minghajr ebda awtorizazzjoni, jaghmel nota ta' sottomissjonijiet.

Ra illi fid 29 ta' Jannar 2015, ir-rikorrent, notifikat bin-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat, ippresenta nota responsiva.

Ra illi fl-4 ta' Marzu 2015, l-intimat gharraf lill-Bord illi ma kellhux provi x'jippresenta.

Ra illi fl-4 ta' Marzu 2015 il-partijiet qabli illi l-kawza setghet tmur ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Il-kawza odjerna tirrigwarda zewgt eghlieqi indikati mir-rikorrenti tal-kejl rispettiv ta' 3,002 metri kwadri u 758 metri kwadri, maghrufa bhala 'Ta' Hassaflieni", u murija f'zewgt 'site plans' separati, ghall liema eghlieqi ir-rikorrenti kienu qed jitolbu zieda fil-qbiela minn €18.63 fis-sena ghal €600 fis-sena.

Il-Bord qabbad l-esperti taghha sabiex jaccedu fuq il-post u jaghmlu l-kostatazzjonijet taghhom.

Jirrizulta illi meta l-esperti marru fuq il-post u ghamlu l-konstatazzjonjiet taghhom, irrizultalhom dan li gej:

L-ewwel ghalqa, tal-kejl ta' madwar 758 metri kwadri, ghandha maghha kamra, u, bhala ghalqa ma hijiex qiegdha tinutza mill-intimat stante illi ma ghandhiex hamrija fil-wicc izda ghandha blat.

It-tieni ghalqa, li r-rikorrenti qal illi kellha kejl ta' 3,002 metri kwadri, attwalment irrizulta, mill-pjanti esebiti mir-rikorrenti stess kif ivverifikati mill-intiat, li kellhom kejl ta' madwar 2,800 metru kwadru. Jirrizulta ukoll illi tali ghalqa hija konfinanti, minn naha wahda mac-Cimiterju ta' l-Addolorata, u ma parti ohra, mal-wied, u hija l-parti tan-nofs taghha li qed tintuza, u l-intimat juzaha regolarment.

Jirrizulta illi, biswit it-tieni ghalqa, kien hemm bicca ghalqa ohra illi l-intimat ikkontenda illit ifforma parti mill-qbiela illi huwa ghandu mar-rikorrenti, izda tali ghalqa ma gietx indikata mir-rikorrenti bhala propjeta taghhom. Dina l-ghalqa, illi hija tal-kejl ta' madwar 800 metru kwadru, madanakollu, giet ikkunsidrata fil-kosniderazzjonijet tal-esperti, bhala parti mill-eghlieqi tar-rikorrenti.

Jirrizulta illi l-esperti, wara illi hadu konsiderazzjoni tal-fatti kollha kif fuq imsemmija, ikkonkludew illi l-artijiet meritu tal-kawza kollha kellhom, in total, superficju ta' 4,358 metru kwadru, liema superficju wasslu ghalih billi kkonstataw il-qies taz-zewgt eghlieqi indikati mir-rikorrenti fir-rikors promotur kif jirrizulta illi mill-verifiki taghhom u mhux kif indikat mir-rikorrenti u, ma tali qies, ziedu il-qies ta' l-ghalqa addizzjonali illi l-intimat indika illi kienet tar-rikrorenti filwaqt illi r-rikorrenti ma indikawx illi tali kienet taghhom.

Jirrizulta illi, wara illi ghamlu tali konsiderzzjonijiet, wasslu ghall konkluzjoni illi l-qbiela attwalment dovuta kienet ta' €182 fis-sena.

Ikkunsidra

Jirrizulta ampjament ippruvat l-propjeta' illi ghaliha r-rikorrenti qieghdin jitolbu z-zieda fil0-hlas tal-qbiela, u dina hija dik il-propjeta kif minnhom indikati fil-pjanti esebiti minnhom stess mar-rikors promotur.

Jirrizulta illi l-intimat, buona grazia tieghu, sahaq li attwalment kien hemm aktar art minn dik indikata mir-rikorrenti, liema art, l-espert ikkontendew, kienet testendi ghal madwar 800 metru kwadru.

Jirrizulta, madanakollu, illi r-rikorrenti ma indikawx tali art bhala parti mill-eghlieqi taghhom u ghalhekk il-Bord ma jistax iqis tali artijiet bhala artijiet tar-rikorrenti.

Jirrizulta, ghalhekk illi l-Bord ser ikollha, ghalhekk, jirrevedi l-konsiderazzjonijiet maghmulha mill-esperti taghha sabiex tnaqqas ratealment dik il-parti tal-qbiela relatata mal-ghalqa addizzjonali li indika l-intimat izda li ir-rikorrenti ma indikawx bhala taghhom.

Jirrizulta illi l-konsiderazzjoni originali ta' l-esperti tal-Bord kien li l-art kellha superficju ta' 4,358 metri kwadri u ghalhekk, la darba jitnaqqas il-qies ta' l-ghalqa addizzjonali li kien kalkolat ghall 800 metru kwadru, jibqa illi l-art meritu tal-kawza odjerna kif indikata mir-rikorrenti ghandha kejl komplessiv ta' 3,558 metri kwadri.

Jirrizulta illi la darba il-kalkolu ta' €183 fis-sena gie stabbilit mill-esperti tal-Bord fuq il-kejl ta' 4,358 metri kwadri, bit-tnaqqis tal-porzjoni ta' l-art kif fuq deskritt, fuq il-kejl ta' 3,558 metri kwadri, il-qbiela gusta u ekwa dovuta ghandha tkun ta' €149.40 fis-sena.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra id-dokumentazzjoni u provi kollha ppresentati quddiemu,

Wara illi ra ir-rapport redatt mill-esperti minnu mqabbad,

Wara illi ghamel il-konsiderazzjonijiet ulterjuri kif fuq espressi,

Jghaddi biex, filwaqt illi **jichad** l-eccezzjonjiet kollha ta' l-intimat,

Jilqa' t-talba tar-rikorrenti u, wara illi ra illi dak rikjest mill-Artikolu 3 (2) (c) ma irrizultax, jawtorizza lir-rikorrenti sabiex izidu l-qbiela ghar-raba maghrufa bhala 'Ta' Hassaflieni', kif ahjar deskritti fil-pjanti esebiti a fol 3 u 4 tal-process odjern, minn tmintax-il Euro u tlieta u sittin centezmu (€18.63) fis-sena ghal mija u disgha u erbghin Euro u erbghin centezmu (€149.40) fis-sena, u dana b'effett mill-1 ta' Awissu tas-sena korrenti.

Spejjez tal-proceduri odjerni ghandhom ikunu a kariku ta' l-intimat.

< Sentenza Finali >

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