MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Rikors Numru 9/2012

Philip Axiaq u Agnese Grech ghal kull interess li jista jkollha, u b'digriet tad-9 ta' Mejju 2013, l-atti ta' Philip Axiaq gew trasfuzi f'isem Agnese Grech, wara il-mewt ta' l-istess Philip Axiaq.

vs

Mary Grace Camilleri

Illum 30 ta' Novembru 2016

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fit 23 ta' Awissu 2012 fejn ir-rikorrenti stqarrew illi huma jikru lill Mary Grace Camilleri, armla ta' Joseph Camilleri, ghalqa maghrufa bhala 'Ta Gharnuqa' sive 'Ta' San Nikola' fil-Qrendi, li fiha cirka tomnejn, bi qbiela ta' tlettax-il euro u tmienja u disghin centezmu (€13.98) fis-sena.

Tali ghalqa tikkonsisti fi tlett hbula, fiha giebja, xi kmamar, btiehi, ghorfa u tarag, u tinsab vicin it-triq b'access minn sqaq il-Muddej, u ghandha hamrija tajba.

Ir-rikorrenti ikkontendew illi l-qbiela pagabbli fl-ammont ta' tlettax-il Euro u tmienja u disghin centezmu (€13.98) kienet baxxa wisq u stqarrew illi jisthoqq illi tigi awmentata ghall hames mitt Euro (€500) fis-sena.

Ghalhekk, huma talbu lill Bord sabiex jvarja l-kundizzjonijiet tal-kirja u japprova s-segwenti kundizzjonijiet:

(a) Il-qbiela tkun ta' hames mitt Euro (€500), fis-sena, pagabbli bil-quddiem fil 15 ta' Awissu,
(b) L-intimata tkun responsabbli wahedha ghal kwalumkwe manutenzjoni jew tiswija, sija ordinarja jew straordinarja,
(c) L-intimata tkun proibita milli tissuloka u/jew iccedi b'mod shih jew in parti l-inkwilinat tal-ghalqa,
(d) L-intimata tkun proibita milli taghti li terzi kwalunkwe dritt ta' uzu, inkluz ta' kacca, anke ta' xi parti mill-ghalqa, jew li tippermetti lil terzi, anke bla hlas, li jaghmlu uzu minnha.

Ra ir-risposta ta' l-intimata ippresentata fit-8 ta' Mejju 2013 fejn, preliminarjament, sahqet illi r-rikorrenti kellhom jippruvaw l-interess guridiku taghhom filwaqt illi, fuq il-meritu, sahqet illi hija ma tikrix tomnejn, kif jghidu r-rikorrenti, u l-ammont rikjest huwa eccessiv u mhux ekwu meta pargaunat ma' eghlieqi fl-inhawi. L-intimata sahqet illi l-kmamar u zviluppi ohra kienu saru mill-antecedenti tal-intimati u ghalhekk ma kellhomx jithallew ir-rikorrent jarrikkixxu ruhom indebitament filwaqt illi ziedet li wiehed mit-tlett hbula tal-ghlaqa hija sqaq.

L-intimata ghamlet ukoll referenza ghat-talbiet l-ohra tar-rikorrenti u sahqet illi tali talbiet kellhom jigu michuda peress illi l-intimata ma setghetx tigi privata mill-beneficcji u drittiiet moghtija lilha mill-Kap 199 kif ukoll illi tali rikjest ma kienux ekwi.

Ra illi l-ewwel eccezzjoni giet irtirata mill-intimat fl-24 ta' Ottubru 2013.

Ra illi fl-24 ta' Ottubru 2013 il-Bord appunta lill-Perit Edgar Rossignaud u Anthony Borg sabiex jassistuh.

Ra ir-rapport tal-Membri Teknici mahluf mill-istess membri fid 9 ta' Lulju 2014.

Sema x-xhieda ta' **Mary Grace Camilleri**, prodott mir-rikorrent u moghtija fit 3 ta' Dicembru 2014.

Ra illi fid-29 ta' April 2015 ir-rikorrenti iddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippresenta.

Sema x-xhieda ta' Mary Grace Camilleri, moghtija minn jehhda, fit 28 ta' Ottbru 2015.

Ra id-domandi in eskussjoni illi saru lill-Membri Teknici mill-intimata fis 6 ta' Novembru 2015, (fol 71), ghal liema domandi rrispondew l-Membri Teknici fis 26 ta' Novembru 2015 (fol 73) u, fuq talba ta' kjarifika tal-Bord, rrispondew ulterjorment fl-1 ta' April 2016.

Ra illi fl-20 ta' April 2016 il-kawza thalliet ghas-sottomissjonijet finali.

Ra is-sottomissjonjiet tar-rikorrenti ippresentata fit 13 ta' Lulju 2016.

Ra is-sottomissjonijiet ta' l-intimata ippresentati fis 26 ta' Ottubru 2016.

Ra illi fis 26 ta' Ottubru 2016 il-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti wirtet ghalqa minghand missierha, gia rikorrenti Philip Axiaq, liema ghalqa kienet mikrija b'titolu ta' qbiela lill Joseph Camilleri, ir-ragel ta' l-intimata Mary Grace Camilleri, li sussegwentement miet, bil-konsegwenza illi l-qbiela kienet issa fuq l-intimata Mary Grace Camilleri.

Jirrizulta illi dina l-ghalqa tikkonsisti fi tlett hbula tal-kejl komplessiv ta' 1,851 metri kwadri, kif stabbilit mill-Membri Teknici tal-Bord, u f'tali ghalqa hemm kmamar zghar u giebja kif ukoll varji sigar tac-citru, tal-frott irqieq u dqieli. Ir-raba, illi hija baghli, tintuza sabiex l-istess intimata tizra ucuh ghall-familja bhal patata, qarabaghli u hxejjew ohra.

Jirrizulta illi l-Membri Teknici kkonstataw illi l-hitan tas-sejjieh huma fi stat tajjeb u li l-ghalqa kollha qieghda tintuza kif suppost ghal skopjijet agrikoli.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-Membri Teknici, dwar it-talba tal-awment maghmulha mir-rikorrenti, jghidu s-segwenti:

> *"Wara li hadna kunsiderazzjoni ta' dan kollu hawn fuq irilevat, kif ukoll il-fatt li f'din il-qbiela hemm xi struttura uzabbli, nkulz iz-zewgt gwiebi, l-esponenti jidhrilhom li l-prezz ragjonevoli ghal dan ir-raba ghandu jkun ta' €40 ghal kull tomna art"*

Jirrizulta illi l-qies tal-ghalqa giet stabbilita fl-ammont ta' 1,851 metri kwadri u, tenut kont tal-fatt illi tomna art tikkonsisti f'kejl ta' 1,124 metri kwadri, ghalhekk, bhala art hemm b'madwar 1.65 tomniet.

Ghalhekk, a tenur tal-valur kif stabbilit mill-Membri Teknici, il-valur gust u ekwu tal-qbiela dovuta lir-rikorrenti ghandu jizdied ghal €66 fis-sena.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi r-rikorrenti, apparti t-talba ghaz-zieda fil-qbiela, ghamlu talbiet ohra inkluz illi l-qbiela tithallas bil-quddiem, li l-intimata tkun responsabbli ghall manutenzjoni kollha, ordinarja jew straordinarja, li tkun proibita milli tissulloka jew iccedi b'mod shih jew in parti l-ghalqa u ma thalli lill hadd jaghmel uzu mill-ghalqa.

Il-Bord josserva illi, a tenur tal-Artikolu 3 (3) tal-Kap 199,

> *Il-Bord jista', minflok ma jiċħad il-kondizzjonijiet ġodda proposti minn sid il-kera, jimmodifikahom u japprovahom safejn ikunu ġustifikati bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet li hemm fil-paragrafi (a), (b) u (ċ) tal-aħħar subartikolu qabel dan:*

Iżda f'ebda każ ma għandhom dawk il-kondizzjonijiet ikunu anqas favorevoli għal sid il-kera minn dawk tal-aħħar kirja preċedenti.

Il-Bord ma jistax ma josservax illi, ghalkemm uhud mill-kundizzjonijet fuq indikati huma gia kundizzjonijet ikkontemplati fl-Artikolu 4 ta' l-istess Kap, dak mitlub mir-rikorrent huwa certament ferm aktar oneruz fuq l-intimata minn dawk illi hija tgawdi fil-present, u ghalhekk ma huwiex opportun illi dana l-Bord jikkunsidrahom ulterjorment, stante illi jeccedu bil-bosta il-kundizzjonijiet tal-kirja illi l-intimata kienet gawdi qabel ma nbdew il-proceduri odjerni.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra l-provi prodotti quddiemu

Wara illi ra ir-rapport tal-Membri Teknici minnu mqabbda,

Jghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi

Jichad l-eccezzjonijiet tal-intimata limitatament kif gej u dan fis-sens illi

Jilqa l-ewwel talba attrici u jawmenta l-qbiela pagabbli lir-rikorrenti mill-intimata mis-somma ta' tlettax-il euro u tmienja u disghin centezmu (€13.98) fis-sena pagabbli b'lura kull 15 ta' Awissu ghas-somma ta' sitta u sittin Euro (€66) fis-sena pagabbli b'lura kull 15 ta' Awissu, liema somma hija dovuta mill-iskadenza tal-15 ta' Awissu 2013 'l quddiem, filwaqt illi

Jichad it-tieni, tielet u raba talba tar-rikorrenti.

Kull parti ghandha tbaghti l-ispejjez taghha tal-proceduri.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur