MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Rikors Numru 9/2015

James Galea Testaferrata
(ID 561360M)

vs

Nikol Farrugia
(ID 117565M)

Illum 6 ta' Dicembru 2017

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fis 6 ta' Ottubru 2015 fejn ir-rikorrent stqarr is-segwenti:

1. *Illi huwa jikri intimat ghalqa maghrufa bhala Ta Randu, limiti tas-Siggiewi accessibbli minn Triq id-Dikkiena li fiha kejl superficjali ta cirka 14.17 tomna ekwivalenti ghal 15,928m2 versu l-qbiela ta' €95 fis-sena li tithallas b'lura u l-iskadenza li tmiss taghlaq fil-15 ta' Awwissu 2016.*

2. *Illi l-esponenti jidhirlu li l-qbiela tisthoqqilha awment u li b'effett mill-iskadenza li jmiss ghandha titla mill-inqas ghas-somma ta' €669 fis-sena.*

3. *Illi l-intimat ma accettax tali awment.*

4. *Illi huwa gust u ekwu u li jkun hemm l-awment mitlub tenut kont il-fatturi relevanti u b'paragun ma jonijiet ta' kiri li jezistu f'ghelieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gzira, wara li jittiehed kont principalment tal-kwalita u profondita medja tal-hamrija tan-natura tal-art ta' taht il-hamrija, il-pozizzjoni u livell tar-raba', l-accessibilita' ghat-triq u d-distanza tieghu mill-eqreb rahal.*

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jbiddel il-kondizzjoni tal-kirja billi jawmenta l-kera skond kif inhu xieraq b'effett mill-iskadenza tal-15 ta' Awwissu tas-sena 2016 u dan taht dawk il-provvedimenti xierqa u opportuni.

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fit 12 ta' Awissu 2016 fejn laqa' ghal dak mitlub billi qal is-segwenti:

Illi t-talbiet attrici huma nfondatifilfatt u fid-dritt u ghandhom jiqu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti stante:

1. *Illi fl-ewwel lok dawn il-proceduri huma nulli peress illi gew intavolati wara li beda ghaddej il-periodu attiv ta' qbiela li ghalih jirreferi l-istess rikors u li tieghu qed jintalab l-awment tieghu;*

2. *Illi fil-mertu l-ammont pretiz huwa wiehed ezagerat, li r rikorrenti wasal ghalih fuq premessi zbaljati. Illi minghajr predudizzju ghalhekk li kieku wiehed kellu jikkonsidra c-cirkustanzi kollha l-awment ghandu jkun wiehed ferm inferjuri kif ghandu jirrizulta fit-trattazzjoni tal-kaz.*

Ra illi l-Membri Teknici mqabbda mill-Bord, il-Perit Edgar Rossignaud u s-Sur Anthony Mifsud, fil 31 ta' Jannar 2017, ippresentaw ir-rapport taghhom fejn ghat-talba tar-rikorrenti wasslu ghall-konkluzjoni segwenti:

"Fil-fehma taghna, wara li kkunsidrajna dan kollu hawn fuq kif ukoll it-talba fir-rikors ta' l-attur, ahna ta' l-opinjoni li, jekk jinghata l-valur lokatizzju kif mitlub mir-rikorrent, u dan ikun bbazat fuq 'average' ta' qbiela simili madwar Malta kollha, u mehudha l-kunsiderazzjonijiet tal-kamra ezistenti, kif spjegat hawn fuq, allura l-ammont totali ghandu jkun ta' mitejn u tmenin Euro (€280) fis-sena."

Ra l-affidavit tar-rikorrent **Jamea Galea Testaferrata** ippresentat fis 7 ta' April 2017.

Ra it-talba tar-rikorrenti sabiex il-Membri Teknici jikkunsidraw mill-gdid il-valutazzjoni taghhom abbazi tax-xhieda tar-rikorrent.

Ra ir-rapport addizzjonali tal-Membri Teknici ppresnetat fl-10 ta' Ottubru 2017 fejn qalu s-segwenti:

"Indipendentement mill-opinjoni tad-difensur legali tar-rikorrent, il-perit legali huma ta' l-opinjoni li l-qbiela ta' Eur 280 fis-sena hija xierqa u gusta.

Il-valur tal-art ma ttehidx in kunsiderazzjoni meta tigi stabbilita l-qbiela press li mhijiex kriterju stabbilita fil-ligi li tikkontrolla l-qbiela."

Sema x-xhieda ta' l-intimat **Nikol Farrugia** moghtija fit 22 ta' Novembru 2017.

Sema x-xhieda in kontro ezami tar-rikorrenti moghtija fit 22 ta' Novembru 2017.

Ra illi fit 22 ta' Novembru 2017 il-partijiet qabblu illi ma kienx hemm aktar provi x'jippresentaw.

Sema t-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet moghtija fit 22 ta' Novembru 2017, wara liema trattazzjoni il-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrent huwa sid ta' l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija ghalqa maghrufa bhala Ta' Randu, limiti tas-Siggiewi accessibbli minn Triq id-Dikkiena li fiha kejl superficjali ta' cirka 14.17 tomna ekwivalenti ghal 15,928m2.

Jirrizulta illi l-intimat juza tali art taht titolu ta' qbiela, ghal liema art huwa jhallas qbiela ta' €95 fis-sena li tithallas b'lura.

Jirrizulta illi r-rikorrent jikkontendi illi tali qbiela kienet baxxa u illi huwa kien qieghed jippretendi li tizdied ghal €669 fis-sena, u dana b'effett mill-15 ta' Awissu 2016.

Jirrizulta illi, qabel ma nbdew il-proceduri odjerni, ir-rikorrent kien avvicina lill-intimat u talbu ghal zieda fil-qbiela, u jirrizulta illi l-intimat kien offra illi jzid il-qbiela ghal tlett mitt Euro (€300) fis-sena.

Jirrizulta illi tali offerta giet ikkonfermata mill-intimat fix-xhieda tieghu tat 22 ta' Novembru 2017, fejn stqarr illi ghadu dispost jhallas daqstant (fol 48).

Jirrizulta illi l-Membri Teknici tal-Bord, fil-valutazzjonjiet taghhom, wasslu ghal valur ta' qbiela ta' mitejn u tmenin Euro (€280) fis-sena, ossija anqas minn dak offrut mill-intimat seduta stante, u ghalhekk il-Bord mhux ser jiehu konsiderazzjoni tal-konkluzjonijet tal-Membri Teknici fil-kaz odjern.

Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi r-rikorrent, fix-xhieda tieghu quddiem dana il-Bord, stqarr illi huwa kien dispost illi jaccetta ftit aktar minn dak originalment offrut mill-intimat, u fuq domandi illi sarulu, kkonferma illi huwa kien dispost li jaccetta qbiela ta' tlett mija u disghin Euro fis-sena (€390).

Jirrizulta, ghalhekk, illi r-rikorrent kien dispost jaccetta bhala qbiela anqas minn dak originalment offrut.

Ikkunsidra

Il-Bord, fil-kaz odjern, tinsab rinfaccjata bil-fatt illi l-intimat, seduta stante u wara illi kien gia ha konjizzjoni tar-rapport peritali, ikkonferma illi huwa kien dispost illi joffri aktar minn dak konkluz mill-Membri Teknici, u di fatti ghalkemm il-Membri Teknici wasslu ghal valur ta' mitejn u tmenin Euro (€280) fis-sena, huwa kien dispost illi joffri tlett mitt Euro (€300) fis-sena.

Il-Bord ra ukoll illi r-rikorrent kien dispost illi jnaqqas it-talba originali tieghu minn sitt mija disgha u sittin Euro (€669) fis-sena ghal tlett mija u disghin Euro (€390) fis-sena.

Il-Bord jikkunsidra illi ghalkemm il-Membri Teknici wasslu ghall-konsiderazzjonijiet taghhom, il-konkluzjonijet taghhom huma indikattivi ghal dana il-Bord, liema Bord irid ukoll jgharbel u jgharaf il-valur tal-provi illi ngiebu quddiemu.

Il-Bord, ghalhekk, jikkonkludi, illi jkun gust u ekwu ghal kullhadd, li l-qbiela tizdied minn hamsa u disghin (€95) Euro fis-sena ghal tlett mija u erbghin (€340) Euro fis-sena.

Ikkunsidra

Ghar-rigward l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimat, ossija illi l-proceduri odjerni huma nulli stante illi "*gew intavolati wara li beda ghaddej il-periodu attiv ta' qbiela li ghalih qed jintalab il-hlas*", l-Bord josserva illi l-Art 3 (1) tal-Kap 199 jistipula illi r-rikorrent

> *"ghandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih dettalji tat-tibdil propost, ipprezentat mhux aktar tard minn tlett xhur qabel id-data li fiha t-terminu jaghlaq"*

Jirrizulta illi r-rikorrent qieghed jitlob ghal hlas ta' l-iskadenza li kienet taghlaq fis-sena ta' wara illi ndew il-proceduri odjerni, ossija il-15 ta' Awissu 2016. Ghalhekk id-dettam tal-Ligi gie applikat.

Jirrizulta, madanakollu, illi l-qbiela, skond ma jistqarr ir-rikorrent stess, tithallas b'lura, bir-rizultat illi huwa minnu li l-intimat ser ikollu jhallas b'rata oghla ghas-sena illi fiha nieda l-proceduri odjerni r-rikorrent.

Il-Bord jifhem illi l-hsieb tal-Legislatur kien dejjem illi l-kerrej qatt ma ghandu jitqieghed f'posizzjoni aghar minn dik illi kellu qabel ma jkun ghalaq it-terminu tal-kirja li tkun vigenti waqt li ghaddejjin il-proceduri.

Ghaldaqstant, la darba il-kirja tithallas b'lura u la darba il-kirja l-gdida intalbet li tibda tghodd mill-15 ta' Awissu 2016, li ghalhekk ikopri wkoll il-periodu tal-kirja gia applikabbli meta gew intavolati l-proceduri odjerni, ossija 16 ta' Awissu 2015 sa 15 ta' Awissu 2016, il-Bord iqis illi jkun gust u ekwu illi z-zieda tar-rata tal-qbiela gandha tkun applikabbli mill-15 ta' Awissu 2017 'l quddiem, li allura tkopri il-periodu ta' bejn is-16 ta' Awissu 2016 u il-15 ta' Awissu 2017.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra id-dokumentazzjoni kollha prodotta u x-xhieda imressqa quddiem il-Bord

Wara illi sema t-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet

Jghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi

Jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat u

Jilqa it-talbiet attrici u dana kif gej billi, b'effett mill-15 ta' Awwissu 2017 'l quddiem,

Ibiddel il-kundizzjoni tal-kirja tal-ghalqa maghrufa bhala Ta' Randu, limiti tas-Siggiewi accessibbli minn Triq id-Dikkiena li fiha kejl superficjali ta' cirka 14.17 tomna ekwivalenti ghal 15,928m2, billi jawmenta l-kera dovut mill-intimat Nikol Farrugia lir-rikorrent James Galea Testaferrata ghall-ammont ta' **tlett mija u erbghin (€340) fis-sena**, liema qbiela tithallas b'lura.

L-ispejjez kollha ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon bejn il-partijiet b'dan illi l-intimat ghandu jaghmel tajjeb ghal terz (1/3) ta' l-ispejjez filwaqt illi r-rikorrent ghandu jaghmel tajjeb ghar-rimanenti zewgt terzi (2/3) ta' l-ispejjez.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur