MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2002

Rikors Numru. 145/1999/1

Catherine u Pawla ahwa Zammit

Vs

Carmel Farrugia

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ l-espontenti li wara li qalu li:

(i) huma jikru lill-intimat bhalal abitazzjoni tieghu il-fond numru 10, Triq San Tumas, Hal Safi bil-kera annwali ta’ hames liri Maltija (Lm5) li jithalsu bil-quddiem, bl-ewwel pagament li jmiss fis-27 ta’ Jannar 2000.

(ii) jidhirlhom illi din il-kera hija baxxa hafna u fil-fatt ilhom ma jaccettaw il-kera minghand l-intimat sa mill-iskadenza ta’ Jannar 1997.

Talbu li

Jigi ffissat il-kera xieraq tal-fond.

Ra r-risposta ta' l-intimat li ssottometta illi

(i) il-kera ta' Lm5 (hames liri Maltija) garanti l-fond numru 10 fi Triq San Tumas, Hal Safi hija wahda gusta u timmerita konferma stante li din hija l-kera gusta stabilit mill-Bord kif diversament kompost permezz ta' sentenza tas-17 ta' Jannar 1951 in segwitu ghar-rikors Nru 294/50 kopja ta' liema qeghda hawn annessa u mmarkata bhala dokument A. Ghall-liema raguni:

(a) il-kera gust u xieraq diga gie stabilit
(b) in vista ta' l-sitess, jekk huma l-kaz ghandhom japplikaw id-dispozizzjonijiet specjali li jirregolaw l-gholi tal-kera u dan b'mod partikolari fejn il-Bord ikun diga stabilixxa l-kera gust.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-atti.

Ra d-digriet tieghu tas-17 ta' Frar 2000 li bih gew nominati periti teknici l-AIC Renato Laferla u l-Aic David Pace.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Ra l-verbal tal-21 ta' Mejju 2002, f'liema seduta il-Bord flimkien ma' l-avukati tal-partijiet ghamel li seta biex iwassal il-partijiet ghal ftehim, imma ma wasalx.

Ikkonsidra,

1. B'sentenza tas-17 ta' Jananr 1951 il-kera tal-fond gie mizjud ghall-Lm5 fis-sena, qabel kien erba' liri Maltija (Lm4) fis-sena. La darba l-kera xieraq gie stabbilit b'sentenza tal-Bord dan ma jistax jizdied hlief fil-kazijiet imsemmija fl-artiklu 10 u 11 tal-Kap 158 li jsemmu

miljorament (art 10) u tiswijiet (art 11) – ghad-differenza bejn iz-zewg artiklu ara sentenza ta’ l-Onorabbli Qorti tal-Appell (appell mill-bord) in re “Mintoff et vs Debattista” ta’ l-1 ta’ gunju 2000.

2. Jidher li l-kwistjoni bejn il-partijiet hija dwar meta saru miljoramenti u/ jew tiswijiet fil-fond. Dwar miljoramenti l-art 10 (2) tal-?Kap 158 jghid li:

“Rikors ghaz-zieda xierqa skond is-subartikolu (1) ta’ dan l-artiklu ma jigiex milqugh mill-Bord kemm il-darba l-kerrej u kull sullokatur ma jkunx ftehmu bil-miktub, qabel ir-rikors, sabiex isiru l-miljornati u dwar il-hlas taz-zieda xierqa.”

F’dan il-kaz ma sar l-ebda ftehim bil-miktub. Dan hu mehtieg u n-nuqqas li jakkompanja r-rikors dejjem jekk ikun sa igib in-nullita’ . Barra dan “il-kera xieraq…………ghandu jizdied mill-Bord, fuq rikors ghal <u>hekk</u> minn sid il-kera……” It-talba f’dan ir-rikors <u>mhiex ghalhekk.</u>

Dwar tiswijiet l-art 11(1) tal-Kap 158 jghid li hu mehtieg li dawn “ikunu hekk saru bi ftehim bil-miktub mal-kerrej jew fuq ordni ta’ Qorti kompetenti.” Fil-kaz li ghandu quddiemu l-Bord ma sar xejn bil-miktub.

3. F’dan il-kaz l-partijiet ma ghamlu xejn bil-miktub tant li lanqas jaqblu meta sar l-miljoramenti u / jew tiswijiet. Kemm tiswijiet u miljamenti iridu jkunu saru wara gurnata stabbilita (10 ta’ April 1959) miljoramenti jew f’xi zmien wara l-20 ta’ Gunju 1979 (tiswijiet). Aktarx ukoll li l-intimat ghamel xi xogholijiet hu, li fuqhom is-sid ma jistax izied il-kera.

4. Fid-dawl ta’ dak li ntqal it-talba tar-rikorrenti ghal zieda fil-kera ghax “hija baxxa hafna” ma tistghax tigi:

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti. L-ispejjez tar-riappuntament tal-kawza jithallsu mir-rikorrenti; l-bqija jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet stante il-punt legali involut. Jibqghu shah jeddijiet ohra tar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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