MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. JOSEPH CASSAR

Seduta tat-28 ta' April, 2003

Rikors Numru. 117/2000/1

Citazzjoni Nru: 117/00

Margaret Micallef

versus

Emmanuel u Theresa sive Tessie Duncan

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi l-esponenti hija s-sid tal-fond numru 86, St. Bartholomew Street, Qormi u qieghed jinkera lill-intimati ghall-ammont ta' hdax-il Lira Maltin kull tlett xhur ilu jinkera hekk ghal dawn l-ahhar tletin sena u f'dan iz-zmien il-kera qatt ma gholiet;

Illi l-inkwilini kienu interpellati sabiex iziedu l-kera u minkejja d-diversi interpellanzi l-inkwilini ma accettawx zieda kif mitluba mill-esponenti li kienet id-doppju tal-kera;

Ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett jitlob lill-dina l-Bord sabiex jiffissa l-kera gusta appartenenti ghall-post in kwistjoni.

Ra r-risposta

Preliminarjament, ir-rikorrenti trid tipprova li hija unika proprjetarja tal-fond in kwistjoni u li m'hemmx komproprjetarji ohra ta' dan il-fond billi altrimenti l-gudizzju m'huwiex integru;

Illi fit-tieni lok u dejjem in via preliminarja, in-nullita' tar-rikors promotur stante illum ma hux konformi ma' dak stipulat fl-Artikolu 25 tal-Kap 69, u inoltre, fir-rikors promotur ma hemmx indikat id-data tal-prossima skadenza;

Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz illi dan ir-rikors huwa ghall-awment fil-kera, l-esponenti jissottomettu illi z-zieda mitluba da parti tar-rikorrenti hija minn erba' u erbghin liri Maltin (Lm44) fis-sena kif inhu fil-prezent ghal disghin lira (Lm90) fis-sena, li jigi oltre d-doppju tal-kera prezenti, kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza liema awment huwa in ogni casoezagerat u mhux ragonevoli fic-cirkostanzi u l-kera vigenti hija gusta u timmerita konferma;

Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-allegazzjonijiet kontenuti fit-tielet premessa tar-rikors promotur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza u, oltre dan, m'ghandhom x'jaqsmu xejn mat-talba odjerna.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti u l-atti kollha.

Ra d-digriet tieghu tat-30 ta' Ottubru 2001 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Joseph Briffa u l-AIC Anthony Fenech Vella.

Ra z-zewg relazzjonijiet ta' l-imsemmija periti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat.

Ra l-verbal tas-27 ta' Frar, 2003.

Ikkunsidra,

1. F'dan ir-rikors qed jintalab li jigi stabbilit il-kera xieraq ta' dar gdida li skond il-Kap 116 tal-Ligijiet ta' Malta, "tfisser kull dar illi, minghajr ma jghaddu 'l-fittings', it-tibjid u z-zebgha, u kull tibdil, sahansitra jekk fil-bini, ma kienitx mibnija jew lesta sabiex titghammar fil-31 ta' Marzu 1939" (art 2).

2. Skond l-istess artiklu "kera xieraq tfisser

(i)………

(ii) dwar dar gdida, ghadd ta' flus li jkun daqs id-dhul bit-tlieta fil-mija fis-sena fuq is-siwi ta' l-art hielsa u franka u bit-tlieta u kwart fil-mija fuq l-infieq ghall-bini (minghajr ma jinghadd kull ammont li thallas jew li jisthoqq li jithallas bhala donazzjoni mill-Gvern ta' Malta u l-imghax fuq self jew dwar flejjes qeghdin) kif ipprovat minn sid il-kera b'sodisfazzjoni tal-Bord jew, fin-nuqqas ta' din il-prova, kif ikun ifissar mill-Bord…"

3. Skond l-art 5 (9) (ii) l-kera xieraq jigi ffissat 'darba ghal dejjem'. Ghalhekk dak li jingahd fl-ewwel paragrafu tar-rikors dwar iz-zmien ta' 'tletin sena' u dwar li 'l-kera qatt ma gholiex' hu ghal kollox zblajat. L-istess jista' jinghad dwar it-tieni paragrafu.

4. Billi t-talba li ghal fissazzjoni tal-kera xieraq il-Bord qed jikkunsidra r-rikors bhala validu biex fl-istess hin jevita lill-partijiet spejjez zejjed. Lill-Bord ma jirrizultalux xejn dwar dak li jinghad fl-artikolu 5 (2) (I).

5. Il-Bord hatar zewg periti unikament biex il-kera tigi stabbilita u wara l-intimati pprezentaw rapport iehor li gie mahluf mill-periti taghhom. Il-partijiet jaqblu fuq is-siwi ta' l-art imma ma jaqblux fuq l-infieq ghall-bini.

6. Il-Bord ihoss li ghandu joqghod fuq ir-rapport tal-periti tieghu u dan bl-ebda dell fuq il-perit ta' l-intimati. Izda fir-rapport tal-periti hemm zball ta' kalkolu meta gie mahdum is-siwi tal-bini (Lm2750.34) multiplikat bit-3.25%. L-ammont ta' Lm96.26 irid jigi (Lm89.52). It-total ta' siwi ta' l-art u bini kif mahdum bil-persentagg skond il-ligi hu Lm92.42.

7. B'xi mod fir-rikors jssemma "id-doppju tal-kera" ta' llum li hu Lm44 fis-sena. Imhabba t-tahwida li hemm fir-rikors hu b'sens ta' gustizzja l-Bord, billi l-ammont imsemmi mir-rikorrenti hu ta' Lm88, anqas minn dak tal-periti li hu ta' Lm92.42 qed jiffissa l-kera xieraq fl-ammont ta' Lm88 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fl-1 ta' Novembru 2000 (ara xhieda dwar kif jithallas il-kera a fol 7 li thalliet barra mir-rikors).

8. L-ispejjez barra dawk decizi bis-sentenza tat-30 ta' Ottubru 2001 jithallsu mir-rikorrenti mhabba dak li diga ntqal dwar it-tfassil tar-rikors.

Dep/Reg
Magistrat

< Sentenza Finali >

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