MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. JOSEPH CASSAR

Seduta ta' l-10 ta' Mejju, 2004

Rikors Numru. 95/2002

Meliton Group Limited

Vs

Auxilio Baldacchino

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-socjeta` Meliton Group Limited fejn tesponi bir-rispett:-

Illi s-socjeta` esponenti tikri minghand l-intimat il-garaxx numru sittax (16) Luqa Road, Qormi bil-kera ta' hames mija u hamsin liri Maltin (Lm550) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull l-ewwel (1) ta' Novembru, u l-ewwel (1) ta' Mejju u l-ahhar skadenza ghalqet fit-tletin (30) ta' April, 2002.

Illi b'ittra uficjali li ggib id-data tal-hamsa u ghoxrin (25) ta' Gunju 2002, l-intimat informa lis-socjeta` esponenti li mill-iskadenza ta' l-ewwel (1) ta' Novembru 2002, il-kera ser toghla ghal elf u hames mitt liri Maltin (Lm1,500) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, u li ser jigi terminat id-dritt tal-inkwilin jew sub inkwilin li jissulloka jew icedi l-inkwilinat minghajr id-dritt tas-sidien;

Illi r-rata ta' kera hawn fuq imsemmija hija ezagerata u mhiex accettabli ghas-socjeta` esponenti, bhalma l-anqas hu accettabli ghaliha li jigi terminat d-dritt li tissulloka l-fond hawn fuq imsemmi jew li ccedi l-inkwilinat mninghajr il-bzonn tal-permess tas-sidien, skond l-artikolu tlieta (3) tal-iskrittura privata datata 25 ta' Mejju 1979 u fil-fatt hi baghtet ittra ufficjali li ggib id-data tat-12 ta' Awissu 2002 biex tinforma lill intimat li mhiex bi hsiebha taccetta z-zewg kondizzjonijiet minnu impostu arbitrarjament fl-ittra ufficjali tieghu hawn fuq imsemmija;

Ghaldaqstant s-socjeta` esponenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord sabiex joghgbu jikkonferma li l-kera attwali hija gusta u li ma timmeritax li tigi awmentata skond kif talab l-intimat, kif ukoll li t-talba tieghu ghat-terminazzjoni tad-dritt tal-inkwilin jew sub-inkwilin li jissulloka jew icedi l-inkwilinat minghajr il-bzonn tal-permess minghand is-sid tigi michuda stanti li hija maghmula bla ebda dritt validu fil-ligi;

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat.

Ra r-risposta ta' Auxilio Baldacchino fejn jesponi bir-rispett:

1. Illi l-esponent kien kera il-fond kummercjali de quo in forza ta' skrittura ta' lokazzjoni tal-25 ta' Mejju 1979 (Dok A) bil-kera ta' Lm500 fis-sena. Gie mifthiehem li l-kera tigi awmentata ghal Lm550 wara tlett snin. Din il-kirja kummercjali kienet saret ma' Francis Meli, Joseph Borg u Alfred Azzopardi. Sussegwentement il-kirja ghaddiet lis-socjeta` rikorrenti.

2. Illi sallum nonostante diversi tentativi da parti tal-esponent is-socjeta` intimata baqghet tirrifjuta li tasal ghall-ftehim dwar awment tal-kera u bdil tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni.

3. Illi mill-25 ta' Mejju 1979 kien hemm bdil ta' cirkostanzi straordinaji li jolqtu l-fond lokat li jiggustifikaw revizzjoni u awment fil-kera.

4. Illi tali bdil ta' cirkostanzi straordinarji jiggustifikaw ukoll it-terminazzjoni tad-dritt moghti lill-inkwilini originali li jissullolaw il-fond de quo jew li jcedu l-inkwilinat minghajr il-bzonn tal-permess tas-sid kif imsemmi f'artikolu 3 tal-iskrittura ta' lokazzjoni.

Ra d-dokumenti u l-atti kollha.

Ra d-digriet tieghu tas-17 ta' Frar 2003 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Fredrick Valentino u l-AIC John Sciberras.

Ra n-nota ta' l-intimat li biha ammetta t-talbiet tar-rikorrenti.

Jilqa` l-istess talbiet b'dan li l-kera tal-fond Triq Luqa, Hal Qormi jibqa` hames mija u hamsin lira Maltija (Lm550) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull l-ewwel ta ' Novembru u l-ewwel ta' Mejju u jibqa` ukoll ghall-kerej il-jedd li jista` jissulloka jew li jcedi l-inkwilinat minghajr il-bzonn tal-permess tas-sidien; spejjez bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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