MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2004

Rikors Numru. 58/2001/1

Victor Zammit
Vs
Marita Schembri

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Victor Zammit fejn jesponi bir-rispett:-

Illi huwa jikri lill-intimata l-fond numru 21, St. Peter Street, Sliema, versu l-kera annwali ta' mitt lira Maltin (Lm100.00), pagabbli kull sena bil-quddiem, bl-iskadenza li tmiss taghlaq fit-23 ta' Gunju 2002;

Illi l-fond in kwistjoni qieghed jintuza` ghal skopijiet kummercjali, precizament bhala *beauty salon*;

Illi l-kera li qed tithallas fuq il-fond *de quo,* meta mqabbla ma dik li tithallas ghal fondi simili, hija ferm inferjuri, u kwindi ingusta, u timmerita riforma radikali;

Ghaldaqstant in vista tal-premess l-esponent jitlob umilment lil dan il-Bord sabiex jawmenta l-kera tal-fond 21, St. Peter Street, Sliema, mikri lill-intimata, wara li jqis ic-cirkostanzi kollha, fosthom il-kera prezenti, id-daqs tal-fond, il-lokalita u b'mod generali r-rati odjerni ta' fondi kummercjali simili fil-lokal in kwistjoni, liema awment ikun applikabli mill-iskadenza li tmiss, jew skadenza ohra skond il-kaz.

Ra r-risposta ta' Marita Schembri fejn tirrispondi bir-rispett:-

Illi huwa minnu li r-rikorrent jikri lill-intimat l-fond numru 21, St. Peter Street, Sliema, versu l-kera annwali ta' mitt lira Maltin (Lm100).

Illi l-kirja in kwistjoni hija regolata b'skrittura datata t-23 ta' Gunju, 1992, liema skrittura tipprovdi li l-imsemmija kera ta' Lm100 fis-sena hija <u>fissa.</u>

Illi kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza l-fond in kwistjoni kien f'kundizzjoni xejn tajjeb meta bdiet il-kirja u ghalhekk, bir-rispett, jista' jigi apprezzat il-ghaliex il-kera kienet dik fissa ta' mitt lira Maltin (Lm100) fis-sena, il-ghaliex il-partijiet kienu qablu li l-esponenti tista' taghmel kull alterazzjoni basta li ma iddahhalx ir-rikorrent Victor Zammit f'xi spejjez u il-ghaliex l-esponenti ma tinsabx ristretta li tuza l-fond *de quo* ghal xi skop partikolari jew ghal skop wiehed.

Illi llum il-gurnata, l-fond in kwistjoni, ghalkemm jinsab f'stat ta' manutenzjoni tajjeb u huwa uzabbli (u dana biss wara li l-esponenti kienet ghamlet, a spejjez taghha, diversi xogholijiet fih), huwa zghir u jinstab f'posizzjoni hazina hafna ghal skopijiet kummercjali, u dana wkoll jigi ppruvat b'mod ampju waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Ghaldaqstant, wara li jqis ic-cirkostanzi kollha tal-kaz, il-provi migjuba u d-dispozizzjonijiet tal-ligi relattivi dan il-Bord ghandu jichad it-talba tar-rikorrent Victor Zammit

ghal awment tal-kera tal-fond numru 21, St. Peter Street, Sliema.

Bl-ispejjez.

Ra d-digriet tieghu tal-21 ta' Jannar 2002 li fih gew mahtura periti teknici l-AIC Fredrick Valentino u l-AIC John Sciberras.

Ra r-rapport ta' l-imsemmija periti.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra r-rikors tat-22 ta' Novembru 2002.

Ra r-risposta tat-12 ta' Mejju 2003.

Ra r-risposta ulterjuri tat-12 ta' Mejju 2003.

Ra l-verbal tas-16 ta' Gunju 2003.

Ikkonsidra:

1. F'dan ir-rikors meta l-proceduri kienu fi stat avanzat tqajjmet l-eccezzjoni tan-nullita` billi intuzat il-procedura msemmija fl-art 14 (1) u mhux dik imsemmija fl-art 14 (2).

2. Il-kera tal-fond hi ta' mitt lira fis-sena u ghalhekk ir-rikorrent bili l-ammont hu aktar minn erbghin lira fis-sena kellu jaghmel ittra ufficjali skond l-art 14 (2). Minflok ghamel rikors.

3. La tqajmet l-eccezzjoni tan-nullita`, il-Bord ma jistax jinjorha. Ghandu s-setgha li jqajjimha fi kwalunkwe stadju tal-proceduri billi l-procedura hi ta' ordni pubbliku. Il-Bord ma jhossx li ghandu jidhol fi kwistjonijiet ohra godda la darba qed tirrizulta nullita li sfortunatament ma ntebahx biha mill-ewwel.

Il-Bord jiddikjara il-procedura irrita u nulla; bl-ispejjez bla t-taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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