MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-3 ta' Mejju, 2006

Rikors Numru. 80/2004/1

Rikors Nru 80/2004

Marita Schembri

Vs

Victor Zammit

Il-Bord,

Ra r-rikors ipprezentat mir-rikorrenti fl-4 ta' Ottubru, 2004 fejn esponiet:

Illi hija tikri minghand l-intimat il-fond numru 21, gewwa St Peter Street, Sliema, versu l-kera ta' mitt lira Maltin (Lm100.00) kull sena, pagabbli bil-quddiem;

Illi hija giet notifikata b'ittra ufficjali datata 20 ta' Settembru 2004, mibghuta mill-intimat (Dok MS1) fejn l-intimat ighid li jrid jipprevalixxi ruhu mill-artikolu 14(2) tal-Kap 69;

Illi l-intimat b'hekk informa lill-esponenti li mill-iskadenza li tmiss, u cioe' mit-23 ta' Gunju, 2005, jixtieq li l-kera annwali tkun ta' elfejn lira Maltin (Lm2,000);

Illi l-esponenti topponi ghall-gholi tal-kera avzat mill-intimat in kwantu tali talba hija vessatorja u nfondata fil-fatt u fid-dritt;

Illi huwa lampanti li tali gholi tal-kera esagerat huwa biss tentattiv sabiex indirettament tkun terminata din il-kirja li hija protetta mill-ligi;

Ghaldaqstant, in vista tal-premess u filwaqt li l-esponenti tirriserva li tressaq dawk il-provi permessi lilha bil-ligi, hija umilment titlob li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jichad it-talba tal-intimat sabiex igholli l-kera, bl-ispejjez kontra l-istess intimat.

Ra l-ittra ufficjali ta' l-intimat tal-20 ta' Settembru, 2004 fejn espona:

Bil-presenti Victor Zammit ("Vicmac House", Triq Bernardette, San Gwann) filwaqt li jaghmel referenza ghal lokazzjoni favur tieghek tal-fond 21, St Peter's Street, Sliema javzak li qieghed jipprevalixxi ruhu mill-artikolu 14 sub-inciz 2 tal-Kap 69, u jinformak inoltre li mill-iskadenza li tmiss, ossia fit-23 ta' Gunju, 2005, jixtieq li l-kera annwali tkun ta' elfejn lira Maltin (Lm2,000).

Ghaldaqstant inti imwissija li, fin-nuqqas ta' oggezzjoni kif trid il-ligi fi zmien gimgha min notifika ta' dan l-att, l-awment fuq imsemmi jitqies bhala accettat.

Tant biex tkun avzata u taghraf tevita spejjez ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Ra d-digriet tieghu tad-9 ta' Dicembru, 2004 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-AIC John Sciberras.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Ikkunsidra:

1. L-intimat qed ighid li l-fond krieh lir-rikorrenti biex toqghod fih imma hi ghamlitu hanut. Illi li kieku l-fond kien dar ta' abitazzjoni ma kienx seta' jerga' jingieb il-Bord a tenur tal-Kap 116 tal-ligijiet ta' Malta. Ma jirrizultax li l-fond hu mnehhi mill-kontroll u mhux qed jinghad li saru miljoramenti (Kap 158). Ir-rikorrenti rrimettew ruhhom ghar-rapport .

2. Id-destinazzjoni tal-fond hi principalment dik ta' hanut. Il-ligi ma ssemix "Casa bottega" imma fir-rikors li sar qabel dan il-periti ghamlu l-kalkoli taghhom fuq kif tigi stabbilita' l-kera ta' hanut. Inghatat sentenza li torbot il-partijiet.

3. Il-periti rrelataw li l-kera attwali ta' Lm100 fis-sena diga' teccedi l-40% tal-kera xierqa li bih l-istess fond kien mikri jew seta' kien mikri qabel l-ewwel ta' Awissu, 1914.

4. La l-kera ta' Lm100 imsemmija fuq taqbez il-kera li biha l-fond kien mikri jew seta' kien mikri qabel 1 ta' Awissu, 1914, il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jichad it-talba ta' l-intimat bl-ispejjez kontrih.

< Sentenza Finali >

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