MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-8 ta' Novembru, 2006

Rikors Numru. 99/2004/1

Rikors Nru: 99/2004

Av. Dr Joseph G Borg bhala mandatarju ta' l-imsiefer Charles Zammit Tabona

vs

Paul Gauci, Godfrey Gauci, Anthony Gauci, Edward Gauci, Alfrida Walker, Monica Caruana, Maria Dolores Formosa, Elizabeth Pace, Antoinette Ciantar u Rita Caruana

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti nomine pprezentat fis-29 ta' Novembru, 2004 fejn espona:

Illi Charles Zammit Tabona jikri lill-intimati l-garage numru tnejn (2), Triq il-Ponta ta' Dragut, Sliema bil-kera ta' Lm24

fis-sena, pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fl-1 ta' Jannar 2005.

Illi l-garage haqqu kera ta' Lm45 fix-xahar kif jirrizulta mill-annessa stima ta' l-arkitett u inginier civili A Spiteri Staines tas-socjeta' Spiteri Staines & Associates.

Ghalhekk l-esponent nomine jitlob li dan il-Bord igholli l-kera ta' l-imsemmi hanut ghal Lm45 fix-xahar pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem b'effett mill-1 ta' Jannar 2005.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimati fis-12 ta' Jannar 2005 fejn esponew:

Illi fl-ewwel lok l-attur irid igib prova kif trid il-ligi li huwa awtorizzat li jirrapprezenta lill-assenti Charles Zammit Tabona li f'kull kaz mhuwiex is-sid uniku tal-fond in kwistjoni.

Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal premess l-esponenti ma jsibux oggezzjoni li dan il-Bord jistabilixxi l-*fair rent* tal-fond in kwistjoni u certament l-ammont mitlub mir-rikorrenti huwa ferm ezagerat.

Illi r-rikorrenti ma kitibx jew talab lill-esponenti qabel ma pprezenta l-kawza u ghalhekk ikun xi jkun l-ezitu, l-espenenti m'ghandhomx ibatu l-ispejjez.
Ra l-verbal tat-2 ta' Frar 2005 li bih il-partijiet qablu li dan ir-rikors jinstema f'daqqa ma' dak fl-istess ismijiet bin-numru 101/04.
Ra l-verbal tat-30 ta' Gunju 2005 li bih il-partijiet qablu li jigu mehmuza ma' dan ir-rikors u l-iehor fl-ismijiet l-atti tat-36/1998 u 35/1998 fl-ismijiet 'Charles Zammit Tabona et vs Alfreda Walker et' u s-sentenza moghtija fihom mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-15 ta' Dicembru 2003.
Ra l-imsemmija l-atti u s-sentenzi.
Ra d-digriet tieghu tat-30 ta' Gunju 2005 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-AIC John Sciberras.
Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Ra li meta sar l-ezami tar-rapport il-partijiet qablu li l-fond kien mibni wara l-1914 wara li r-rikorrenti ssottomettew li l-periti ma setghux juzaw il-kriterji msemmija fir-rapport mhabba d-data ta' l-imsemmi bini.

Ikkunsidra:

1. Fis-sentenzi msemmija gie stabbilit li l-fond hu mahzen kummercjali. Din is-sentenza taghmel stat bejn il-partijiet.

2. Il-gurisprudenza stabbiliet illi:

"Il-fissazzjoni tal-kera xieraq huma diskrezzjonali ghall-membri teknici tal-Bord li, bhal f'dan il-kaz (il-fond ma kienx jinbena fl-1914) - m'humiex marbuta li jiehdu, bhal bazi ghall-awment tal-kera b'40%, il-kera li effettivament kien jithallas jew seta' jithallas fis-sena 1914, izda pjuttost il-kera li f'cirkostanzi diversi, konsegwenza taz-zminijiet diversi, l-Bord ikun jidhirlu li l-fond fil-pozizzjoni li hu llum, seta' jgib kera fl-1914" (C Bartolo Parnis vs J Formosa, 19 ta' Novembru 1945, Appell; ara wkoll 'George Schembri vs Jude Mifsud et, Appell 26 ta' Ottubru 2001 u "Josephine Vella vs Lawrence Said" decizi fl-appell fil-25 ta' Jannar 2006 wara sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fit-30 ta' Gunju 2005.

3. Skond l-artikolu 4(1)(b) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta l-Bord jista' jaghti permess lis-sid li jgholli l-kera:

"jekk il-kera gdid ma jkunx izjed minn 40% mill-kera gust (stabbilit, meta mehtieg, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull zmien qabel l-4 ta'Awissu tal-1914......"

4. Ghal fondi bhal dan japplika biss l-imsemmi artikolu.

5. Il-periti ghamlu access fit-22 ta' Gunju 2006 u wara li ghamlu l-kalkoli taghhom iffissaw il-kera a tenur ta' l-artikolu fuq imsemmi (qabel Ordinanza XXI tal-1931) fl-ammont ta' sitta u hamsin lira fis-sena bis-soliti kondizzjonijiet.

Ghalhekk il-Bord wara li jiddiciedi li l-periti teknici stmaw il-kera xieraq tal-fond skond il-vot tal-ligi jiffissa l-kera xieraq fl-ammont ta' sitta u hamsin lira (Lm56) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fl-1 ta' Jannar 2005; spejjez bla taxxa. Ir-relazzjoni tal-periti taghmel parti shiha minn din is-sentenza.

< Sentenza Finali >

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