MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta ta' l-1 ta' April, 2008

Rikors Numru. 96/2000/1

Louis Ebejer

Vs

Vincent Sciberras

Il-Bord,

Ra r-rikors li bih ir-rikorrenti wara li ppremetta illi huwa ilu jikri l-fond 9/10 Triq Hal-Saflieni ghal aktar minn tletin sena, dak iz-zmien minghand l-aventi kawza tal-intimat Sciberras.

Illi dan il-kera huwa ta' mitt lira (Lm100) fis-sena li jithallsu bis-sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fl-1 ta' Novembru 2000.

Fil-bidu tal-lokazzjoni, il-kera kien ta' Lm20 fis-sena, imma kull wara certu zmien meta s-sid jew sidien kienu jitolbu li jzidu l-kera, l-esponenti, biex jzomm il-paci, dejjem ceda.

Issa pero, billi l-post ghandu bzonn tiswijiet mhux hazin huwa talab u qalgha l-ghajnuna finanzjarja minghand l-Awtoritajiet biex jkun jista jirranga anki partijiet stutturali tal-fond. L-intimat lest jitlob awment tal-kera tal-fond kif jigi rinnovat;

Dan il-kera tal-fond 9/10 Triq Hal-Saflieni mhuwiex f'ammont gust u xieraq.

Ghalhekk ir-rikorrenti, skond dak li hemm fl-artikolu 6(1) tal-kap, 116, jitlob li dan il-Bord joghgbu jistabilixxi l-kera tal-imsemmi fond kif trid il-ligi.

Dritt tar-registru.

Ra' r-risposta tal-intimat (fol 4 ibid) u li biha espona:-

1. Illi primarjament jigi sottomess bir-rispett illi l-fatti esposti mir-rikorrenti ma humiex vera simili u korretti u dan kif jigi spjegat f'aktar dettal waqt it-trattazzjoni ta' l-istess rikors.
2. Illi kwantu jirrigwarda l-allegat awment, l-intimat ma hux f'posizzjoni li jirrispondi stante illi dan il-fond gie ghandu b'wirt u ghaldaqstant sta ghar-rikorrent li jiprova dak minnu allegat.
3. Illi r-rikorrenti qatt ma nforma lil intimat dwar xi tiswijiet ta' natura urgenti li riedu jsiru fil-fond minnu mikri kif kien obligat li jghamel skond il-ligi u dan in-nuqqas jikkostitwixxi ksur tar-regolamenti vigenti li jirregolaw il-kera ta' immobbli b'mod partikolari, izda mhux ristrett ghall-artikolu 1540 tal-Kap 16.
4. Illi kwantu jirrigwarda l-kontentut tar-raba paragrafu, dan huwa biss supposizzjoni.
5. Illi ghaldaqstant t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes u l-kera vigenti konfermata.

Ra l-verbal tas-seduta tas-27 ta' April 2001 minn fejn jidher illi l-intimat kien irrileva illi l-post in kwistjoni kien moghti <u>b'cens</u> lill-Louis Ebejer ir-rikorrenti, liema cens <u>skada fl-1981</u> (fol 8 tal-istess atti).

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidra

Illi, kif jidher mill-att publiku esebit a fol 12 u fol 39 tal-atti, Louis Ebejer, ir-rikorrenti kien akkwista il-post in kwistjoni b'titolu ta' subenfitewsi temporaneu ghall-perjodu ta' sbatax (17)-il sena dekorribbli mill-ewwel (1) ta' Novembru 1963 u versu il-hlas ta' Lm30 fis-sena' bhala cens. L-istess post hu d-dar residenzjali tal-istess rikorrenti, cittadin Malti ghal kull effett u fini tal-ligi 'in materia' ossija l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. L-istess rikorrenti jikkontendi illi meta skada c-cens fit-30 ta' Ottubru 1980, dan kien gie konvertit f'kera b'effett tal-istess Kapitolu citat bil-kera jigi rivedut kull hmistax-il (15) sena' a bazi tal-gholi tal-hajja u b'dak specifikat fl-istess ligi, skond ir-rikorrenti, f'gheluq ic-cens, il-kera' kellha tkun Lm65.29 u wara hmistax-il (15) sena' joghla ghal Lm95.70. Ghalhekk, hu kkalkola illi hallas kera in eccess ghal dan il-perjodu kif hemm specifikat fix-xhieda tieghu u dan a bazi ta' ftehim mal-intimat peress li ma kienx konsapevoli tad-drittijiet tieghu skond il-ligi (ara, ukoll, l-ircevuti, in rigward il-hlas tal-kera, minn fol 43 sa fol 87 ibid).

Ikkunsidra

Illi l-intimat (fol 92 et seq ibid) spjega illi meta kien skada c-cens, il-kera kien gie rdoppjat, bi ftehim presenti ukoll l-Avukati rispettivi. Sussegwentement, hu kien, ukoll bi ftehim, nefaq is-somma ta' Lm430 peress li l-inkwilin – rikorrenti kien ilmenta dwar travi li bhala konsegwenza nbiddlu a spejjes s'intendi, tal-intimata stess. Dan kollu gie sostanzjat permezz tad-dokumenti a fol 95 et seq ibid. Jigi notat illi a fol 95 jirriserva illi l-kera kellu jigi awmentat b'persentagg ta' 10% fuq is-somma minfuqa.

Ikkunsidra

Illi jkun opportun illi ssir referenza ghall-ligi 'in materia' cjoe l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta specifikatament ghal –

a) l-artikolu 12 (1) (2) (a) (i) (ii) (3). Hawnhekk l-aktar li ghandu jigi rilevat illi f'kaz illi f'gheluq ic-cens temporaneu bhal dak in esami, il-post jkun soggett ghal kirja, dak li jinghad fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma hux applikabbli ghall-istess kirja. Inoltre l-awment fil-kera ghandu jigi stabbilit "by so much of the ground rent payable immediately before such commencement or the commencement of each subsequent fifteenth year period being an amount not exceeding such ground-rent as represents ….. the increase in inflation since the time the ground rent to be increased, was last established"

b) l-artikolu 11(1) Dan l-artikolu jirregola l-awment fil-kera, f'kaz ta' riparazzjonijiet bhal fil-kaz in esami, liema riparazzjonijiet ghadhom jsiru bil-kunsens tal-inkwilin bil-miktub liema zieda ghandu jikkorrispondi ghal wiehed minn ghaxra (1/10) ossija ghaxra fil-mija (10%) tal-ispejjes izda f'ammont li ma jeccedix il-kera.

Ikkunsidra

Illi mill-premess jidher li dan il-kaz hu regolat mill-artikoli citati tal-Kapitolu 158 u mhux mill-artikolu 6(1) tal-Kapitolu 116 citat fl-istess rikors, fit-talba in esami.

Illi, fil-fehma ta' dan il-Bord, u a bazi tal-kriterji kif hawn fuq specifikati fil-ligi applikabbli l-kera li qed jhallas ir-rikorrenti bl-ebda mod ma hu eccessiv. Jigi notat illi r-rikors in esami hu inesatt u inkorrett meta jsemmi illi "il-kera kien ta' Lm20 fis-sena' mentri fil-fatt kien cens temporaneu ta' Lm30 fis-sena.

Illi ghalhekk it-talba kif maghmula ma tistax tigi akkolta u konsegwentement qed tigi michuda bl-ispejjes jithallsu mir-rikorrenti stess.

< Sentenza Finali >

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