

Kopja Informali ta' Sentenza



## **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT DR.  
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tas-16 ta' April, 2008

Rikors Numru. 86/2004/1

**Anthony Vella**

**vs**

**Joseph Mifsud, Anna mart Francis Fenech f'isimha proprju u bhala prokuratrici ta' hutha assenti minn Malta Rita Mifsud, Peter Paul Mifsud, Carmela u Mary Galea.**

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

“Illi huwa jkri minghand l-intimati l-hanut bin-numru 6, illum 12, Jubilee Esplanade Mgarr, bil-kera ta' erba mija sitta u hamsin lira u hamsin centezmu (Lm456.50) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem skadenza li jmiss 1 ta' Frar, 2005, kif ukoll il-kamra li hemm fuq l-istess hanut bil-kera ta' hamsa u tmenin lira (Lm85) fis-sena

Kopja Informali ta' Sentenza

pagabbli kull sena bil-quddiem skadenza li jmiss 1 ta'Awissu, 2005;

Illi r-rikorrent gie notifikat b'ittra ufficjali datata 30 ta' Dicembru, 2003 (Dok A) fejn huwa gie mgharraf lill-intimati bi hsiebhom jghollu l-kera tal-hanut ghal elfejn mija u disghin lira Maltin (Lm2190) u b'kundizzjonijiet ohra stipulati fl-istess ittra;

Illi zieda ta' kera fil-hanut kif ukoll bdil fil-kunduzzjonijiet tal-lokazzjoni jkunu ngusti u fi kwalunkwe kaz ghandhom jigu stabilliti mil-Bord ai termini tal-Ligi;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghogbu ma jawtorrizax l-gholi tal-kera tal-hanut u/jew il-bdil fil-kundizzjonijiet indikati fl-ittra ufficjali fuq imsemmija;

Ra ir-risposta tal-intimati li tghid:

Illi l-fond in kwistjoni haqqu l-kera mitlub fl-ittra ufficjali tat-30 ta' Dicembru, 2004;

Illi kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza permezz ta' xhieda peritali u tenut kont tal-lokalita' fejn hu sitwat, jigifieri fil-Pjazza tal-Knisja ta' l-Imgarr, kif ukoll il-volum u varjeta' ta' negozju ggenerat fih, il-kera mitlub mill-intimati ghall-hanut in kwistjoni jirrispekja l-valur lokatizju korrenti ghall-propjeta' fl-istess lokalita'.

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi stante li dan il-kaz kien jirrikjedi taghrif tekniku, l-Bord assenja zewg membri teknici sabiex jassistuh jiddetermina din il-kwistjoni;

Illi l-istess membri teknici hejjew id-decizjoni taghhom liffirma parti integrali minn din is-sentenza u li fil-parti disposittiva taghha tghid hekk:

Kopja Informali ta' Sentenza

Wara li ahna ezaminajna l-fond in kwistjoni nru 12, Jubilee Esplande, Mgarr, Malta, u hadna d-dettalji necessarji relattivi ta' l-istess fond kummercjali kif hawn fuq deskritt:

Wara li ahna ghamilna l-kalkoli necessarji skond id-dettalji mehudin waqt dan l-access;

Jirrizultatna illi l-kera attwali ta' Lm465.50c fis-sena (erba mija u hamsa u sittin liri maltin u hamsin centesmi fis-sena) pagabbli kull 6 xhur bil-quddiem diga' jaccedi l-erbghin fil-mija li bih l-istess fond kien mikri, jew li seta' jinkera qabel l-4 ta' Awissu 1914.

U bil-kondizzjoni illi x-xogholijiet ta' manutenzjoni ordinarja jkunu a karigu ta' l-inkwilin (Anthony Vella) filwaqt illi x-xoghol l-iehor straordinarju jkun a karigu tas-sidien (Joseph Mifsud et)

Illi minkejja li l-intimat ressqu prova li turi li dan il-fond jimmerita kera ta' Lm5 (Euro 11.64) kull jum skond il-perit arkitett taghhom (ara fol 42 et seq), il-Bord hu marbut li jiddetermina l-kera gust billi jikkalkola kemm kien mikri jew seta jinkera l-istess fond qabel l-14 ta' Awissu 1914 u oltre dan jekk iz-zieda rikjesta tiskorrix l-erbghin fil-mija ta' dik il-kera fl-1914. Minkejja li l-Ordinanza Kap 69 kien promulgata fl-1931, l-legislatur impona id-data tal-1914 bhala dik li ghandha tittiehed in konsiderazzjoni f'kaz ta' talba ta' zieda ta' kera, data li mhix relatata maz-zminijiet tal-lum, data li ma tiehux in konsiderazzjoni id-dritt ta' dgawdija tal-propjeta' mis-sid tal-fond kif ukoll data li ggib maghha l-kwazi impossibilita' li sid il-fond jinghata l-opportunita' li jawmenta l-kera kurrenti. Cio' nonostante, din hija l-ligi li l-Bord ghandu japplika tassativament u ghalhekk jilqa t-talba tar-rikorrenti kwantu tirrigwarda n-negazzjoni tal-gholi fil-kera.

Kwantu ghall-imposizzjoni ta' kundizzjonijiet godda, l-Bord jinnota illi l-kundizzjonijiet li l-intimati jixtiequ jimponi fuq ir-rikorrenti (ara ittra ufficcjali 30/12/2003) huma gia ezistenti fil-kuntratt ta' lokazzjoni hlief ghall-ahhar wahda li xorta wahda hija implicita fl-obbligi tal-inkwilin izda timmerita li

Kopja Informali ta' Sentenza

tkun imposta. Ghalhekk il-Bord, fir-rigward ta' bdil fil-kondizzjonijiet, jilqa' t-talba kwantu l-inkwilin huwa marbut li l-hanut ikollu l-istess uzu li ghandu llum u l-istess kumdata' u jichad it-talba tal-intimat sid biex ivarja l-kundizzjonijiet l-ohra.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom jithallsu kwantu tlett kwarti mill-intimat u kwart mir-rikorrenti.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----