MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-20 ta' Jannar, 2010

Rikors Numru. 7/2000/1

Grezzju Schembri u Carmen Schembri

vs

Lawrence Borg

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk::

B'kuntratt tal-11 t'Awissu 1978 in atti Dottor Victor John Bisazza (Dok A) l-esponenti Grezzju Schembri, in kostanza taz-zwieg tieghu mal-esponenti Carmen Schembri akkwista minghand l-intimat Lawrence Borg il-fond numru 10 (illum numru 165), Convent Street, Zabbar b'titolu ta' enfetewsi temporanju ghall-zmien ta' wiehed u ghoxrin (21) sena dekorribbli mit-2 ta' Settembru 1978 versu c-cens ta' erbghin lira Maltin (Lm40) fis-sena;

Din il-koncessjoni enfitewtika spiccat fl-1 ta' Settembru 1999 u l-esponenti baqaw jokkupaw il-fond b'kera ai termini tal-artiklu 12 (2) tal-Kapitlu 158, peress li l-esponenti huma cittadini Maltin u jokkupaw il-fond bhala r-residenza originali taghhom;

In vista ta' zieda kontinwa fl-indici tal-inflazzjoni, il-kera li ma ghandux jaqbez id-doppju tac-cens li kien jithallas minnufih qabel, huwa d-doppju ta' Lm40, u cioe' tmenin lira (Lm80) fis-sena;

Il-kundizzjonijiet tal-kirja ma gewx miftiehma bejn l-esponenti u l-intimat, ghalkemm l-esponenti issottomettew lill-intimat draft tal-ftehim bl-ittra tal-konsulent legali taghhom tat-3 ta' Dicembru 1999 (Dok B u C);

Ghalhekk l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jiddetermina l-kondizzjonijiet li jidhru xierqa ghall-lokazzjoni tal-fond 165, Convent Street, Zabbar u dan skond l-imsemmi artikolu 12(2) tal-Kap 158.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat fejn qed jesponi:

Illi t-talbiet ma ghandhomx jigu kkonsidrati qabel ma r-rikorrenti jergghu jqeghdu l-bini fl-istat li kien qabel l-enfitewsi peress illi ghamlu l-kostruzzjonijiet fl-istess fond minghajr il-permessi necessarji u l-accettazzjoni tal-kera jkun ifisser illi jidhol resposabbli kemm quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar kif ukoll penalment;

L-esponenti jrid jitlob ir-rimuzzjoni ta' dak kollu li huwa danni fit-terminu tal-enfitewsi qabel huwa jirrikonoxxi lill-enfitewta bhala kerrej tal-fond kif originarjament tahulu.

Semgha x-xhieda;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi b-sentenza ta' dan il-Bord diversament presedut tal-24 ta' Mejju 2001, l-istess Bord kien iddispona mill-eccezzjoni

vantata mill-intimat billi cahad l-istess. B'hekk il-kawza setghet tipprocedi.

Illi fil-mori tar-rikors l-intimat kien intavola procedura quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili li permezz taghha kien talab li r-rikorrenti odjerni ikunu kundannati jirriprestinaw il-fond mertu tar-rikors kif ukoll sabiex tiddikjara l-applikazzjoni tar-rikorrenti ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp bhala wahda kontra l-ligi. L-istess Prim'Awla fis-sentenza taghha tas-16 ta' Jannar 2006 (Citaz 1142/01 JA) fl-ismijeit inversi ghal dan ir-rikors, cahdet it-talbiet;

Illi ghalhekk wara li ma kien hemm ebda ostakolu sabiex jipprosegwi dan ir-rikors, l-Bord qed jghaddi biex jiddeciedi fil-mertu;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza sabiex ikunu determinati l-kundizzjonijiet xierqa inkluz l-ammont ta' kera ta' fond wara li r-rikorrenti bdew jokkupaw il-fond b'kera sussegwenti ghall-eghluq ta' enfitewsi temporanja gravanti l-istess fond u dan ai termini tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158;

Illi c-cens dovut qabel ma ghalqet l-enfitewsi kien jammonta ghall-Lm40 illum Euro 93.17. Din il-koncessjoni efitewtika ghalqet fl-1 ta' Settembru 1999 u skond r-rikorrenti, meta jittiehdu in konsiderazzjoni iz-ziediet fl-inflazzjoni l-ammont ta' kera pagabbli jaqbez id-doppju li jista' jkun legalment dovut skond il-Kap 158. Dan il-fatt ma kienx kontestat mill-intimati u ghalhekk tenut kont li l-kera li jista' talvolta jkun dovut gia lahaq il-massimu permess mil-ligi, l-Bord ser jadotta dan il-valur bhala l-kera pagabbli u cioe ta' **Euro 186.34;**

Illi dan il-Bord ghalhekk qieghed jiffissa s-segwenti kundizzjonijiet ghal kera tal-fond 165, Convent Street, Zabbar, u cioe:

Illi l-fond qed jinkera lill-konjugi Grezzju u Carmen Schembri ghall-skopijiet ta' residenza u dan versu l-kera

ta' Euro 186.34 pagabbli bil quddiem kull ewwel (1) ta' Settembru u dovut b'effett retrospettiv mill-1 ta' Settembru 1999. Il-manutenzjoni ordinarja tal-fond hija a karigu tal-inkwilini filwaqt illi l-manutenzjoni ta' natura straordinarja hija a karigu tal-intimat kerrej skond id-dispost tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Ma jistax isir bdil strutturali minghajr il-kunsens tas-sid u ma tista' ssir ebda sullokazzjoni minghajr l-kunsens bil-miktub tas-sid u dawn il-kondizzjonijiet qed ikunu imposti flimkien mal-obbligi naxxenti mid-dispost tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Stante n-natura specjali ta' dan il-kaz, l-kawza qed tibqa' bla taxxa bejn il-partijiet.

Illi inoltre dan il-fond ghandu jintuza b'mod esklussiv ghal skopijiet residenzjali.

< Sentenza Finali >

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