

FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 15 ta' Novembru 2001

Rikors Nru: 122/99B

Mary Pace

Vs

C. Fino & Sons Ltd.

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-esponenti:

Illi bi skrittura tas-26 ta' Novembru 1993 redatta minn Nutar Maurice Gambin hawn annessa u mmarkata bhala dokument "A" hija kriet l-fond "Espoir du Marie" f' New Street of Mill Street, Qormi lill-intimat bil-kera ta' Lm1600 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem b' effett mis-26 ta' Novembru 1993 u liema kera kellha tizdied kull hames snin b' zieda ta' 15% u dan fuq il-kera kurrenti u dan a tenur tal-istess skrittura ta' lokazzjoni.

Illi ghaldaqstant mis-26 ta' Novembru 1998 il-kera kellha tkun ta' Lm1840 fis-sena pagabbli b' rati ta' Lm460 kull tlett xhur.

Illi l-intimati minkejja li gew notifikati biex ihallsu l-kera biz-zieda ta' 15% fuq il-kera kurrenti ta' Lm1600 huma baqghu inadempjenti stante li jippretendu li jhallsu l-kera bir-rata ta' zieda ta' 5% fuq il-kera kurrenti.

Illi b' zewg ittri legali tat-3 ta' Mejju 1999 kif ukoll tas-17 ta' Gunju 1999 u ittra ufficjali tad-9 ta' Settembru 1999 li kopji taghom qed jigu hawn annessi u

mmarkati bhala dokumenti "B", "C" u "D" l-intimati baqghu inadempjenti u ma hallsux il-kera minnhom dovuta minkejja li gew interpellati jaghmlu dan u dan a tenur ta' klawzola (7) tal-istess skrittura fuq imsemmija r-rikorrenti hija intitolata biex titlob l-izgumbrament mill-fond minhabba morozita' fil-hlas tal-kera.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Bord joghgbu jizgombra lill-intimati mill-fond "Espoir du Marie" f' New Street off Mill Street, Qormi taht il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan l-Onorabbli Bord joghgbu xieraq u opportun u dan fi zmien qasir u perentorju.

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata:

Illi t-talba tar-rikorrenti Mary Pace ghar-ripreza tal-fond in kwistjoni minhabba allegata morozita' fil-hlas tal-kera hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghha peress:

1. Illi r-rikorrenti qieghda titlob kera awmentat meta tali kundizzjoni f' lokazzjoni ghal zmien indeterminat hija skond il-ligi nvalida u ghalhekk bhallikieku mhux miktuba;
2. Illi r-rikorrenti gia' accettat l-iskadenza tal-kera tas-26 ta' Novembru 1998 minghajr ebda awment;
3. Illi bla pregudizzju ghall-premess ir-rikorrenti qed titlob kera ferm aktar gholi minn dak miftiehem bejn il-partijiet;
4. Illi ukoll bla pregudizzju ghas-suespost l-interpellazzjoni ghall-hloas tal-kera lanqas saret konformi ma' l-iskrittura ta' lokazzjoni ghal dak li jirrigwarda dati ta' l-iskadenza;
5. Illi fi kwalunkwe kaz u ukoll bla pregudizzju ghall-premess ma tezistix morozita' fil-hlas tal-kera kif tirrikjedi l-ligi meta l-intimat kien lest li jhallas, u fil-fatt offra u ma giex accettat, il-kera li huwa onestament ippretenda li ghandu jhallas.

Salv risposta ulterjuri.

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Ra l-verbal tas-27 ta' Gunju u tal-11 ta' Ottubru 2001;

Ikkunsidra,

1. B' sentenza tat-12 ta' April 2000 il-Bord cahad bl-ispejjez eccezzjoni tas-socjeta intimata dwar validita' ta' kundizzjoni f' kirja dwar zieda fil-kera.

2. Il-kwistjoni bejn il-partijiet hi principalment dwar l-ahhar klawzola fil-kitba privata jekk kull hames snin il-kera tizdiedx bil-hmistax fil-mija jew bil-hamsa fil-mija.

3. Fl-iskrittura tas-26 ta' Novembru 1993 fil-para.9. hemm miktub

"Kull hames (5) snin il-kera jizdied"
(kemm jizdied l-gholi tal-hajja jew - dan il-kliem hu mhassar) bil-
hmistax fil-mija (15% -figura mhassra, tahtha hemm il-figura 5%; skond
liema somma jkun l-ikbar; kliem imhassar)

4. Dwar l-iskrittura l-qaghda tar-rikorrenti hi mfissra mill-ittra ta' l-avukat taghha tas-17 ta' Gunju 1999 (Dok C a fol 5):

"Ninfurmakhom illi l-iskrittura imsemmija saret fl-ufficju tan-Nutar Gambin mill-istoff tieghu u giet iffirmata fid-dar tieghu f' San Giljan.
Illi l-alterazzjonijiet kollha saru minn Nutar Gambin stess bil-kitba tieghu hlief ghall-ammont kif innizzel fi klawzola (2) u ghall- varjazzjoni minn 15% ghal 5% li saru minn persuni ohra.

Illi l-klienta tieghi tiddikjara li dik mhix il-kitba taghha u ghalhekk l-alterazzjoni hemm indikata saret minn xi rapprezentant taghhom."

5. L-ewwel premessa tar-rikors hi:

"Illi bi skrittura tas-26 ta' Novembru 1993 redatta minn Nutar Maurice Gambin hawn annessa u mmarkata bhala dokument "A" hija (ir-rikorrenti) kriet il-fond "Espoir du Maire" f' New Street off Mill Street, Qormi lill-intimat bil-kera ta' Lm1600 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem b' effett mis-26 ta' Novembru 1993 u liema kera kellha tizzied kull hames snin b' zieda ta' 15% u dan fuq il-kera kurrenti u dan a tenur tal-istess skrittura ta' lokazzjoni."

6. L-iskrittura giet esebita mar-rikors u fiha hemm dak li semma l-Bord fil-paragrafu 3 ta' din is-sentenza.

7. Ir-rikorrenti qed tibni t-talba taghha fuq skrittura li hi stess qed tghid li giet "imbiddla" abuzivament minn xi rapprezentant tas-socjeta' intimata. Ghalhekk l-azzjoni kif proposta ma tistax tregi ghax ir-rikors mhux konformi ma' l-iskrittura.

Il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti u jillibera lis-socjeta' intimata mill-osservanza tal-gjudizzju; l-ispejjez barra dawk diga decizi jithallsu mir-rikorrenti, salvi jeddijiet ohra tar-rikorrenti.

Dep.Reg

Magistrat