**FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.**

**Illum, 12 ta' Dicembru 2001**

**Rikors Nru: 48/01A**

**C & H Bartoli Limited.**

**Vs**

**Carmen Apap**

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-esponenti;

Illi b' ittra ufficjali prezentata fil-Prim Awla tal-qorti Civili fis-26 ta' April 2001 (Dok. A) l-intimata Carmen Apap sid il-fond Mario Store, St. Catherine Street, Qormi, gharrfet lill-esponenti, li lilha hu mikri l-imsemmi fond, illi b' effett mill-iskadenza li imiss fil-5 ta' Ottubru 2001 il-kera isir hames mitt lira Maltin (Lm500) fis-sena.

Illi bl-istess ittra ufficjali l-intimata Carmen Apap gharrfet ukoll lill-esponenti li l-manutensjoni li hija wettqet fil-granet li ghaddew mhumiex bizzejjed u f' kaz li ma tkomplix bix-xogholijiet rimedjali u ma targax tistalla s-sistema tad-dawl u ilma li l-esponenti unilateralment u abuzivament nehhiet, hija qed tirriserva li titlob ir-risoluzzjoni tal-kirja.

Illi l-avviz fuq imsemmi gahl zieda fil-kera huwa kompletament bla bazi meta wiehed jikkunsidra illi l-kera attwali tal-fond de quo ta' sebghin lira Maltin (Lm70) fis-sena diga jeccedi l-40% fuq il-kera xieraq li l-fond seta jinkera fl-4 ta' Awissu 1914 (Art. 4 (b) Kap. 69, Ligijiet ta' Malta) u meta wiehed jikkunsidra ukoll li l-istess intimata b' ittra tat-28 ta' Marzu 2001 (Dok. B) (xahar qabel l-

imsemmija ittra ufficjali) kienet talbet li l-kera ikun ta mitejn u hamsin lira Maltin (Lm250) fis-sena , - jigifieri nofs dak li qeghda titlob prezentment.

Illi l-pretensjoni fuq imsemmija tal-intimata dwar il-manutenzjoni tal-fond u dwar is-sistema tad-dawl u ilma hija bla bazi u ghalhekk hija rigettata.

Ghal dawn il-motivi l-esponenti titlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jirrespingi t-talba tal-intimata fl-imsemmija ittra ufficjali ghall-awment tal-kera b' effett mill-iskadenza li imiss tal-5 ta' Ottubru 2001 ghal hames mitt lira Maltin (Lm500 kif ukoll okkorrendo jichad il-pretenzjoni l-ohra taghha dwar il-manutenzjoni tal-fond u s-sistema tad-dawl u l-ilma - bl-ispejjes kontra l-intimata.

Ra r-risposta ta' l-intimata li qalet li:

(1) l-awment fil-kera mitlub fl-ittra ufficjali tas-26 ta’ April 2001 huwa gust u xieraq.

(2) it-talbiet maghmula fl-istess ittra ufficjali biex is-socjeta’ rikorrenti twettaq xogholijiet ta’ manutensjoni u terga tistalla s-sistema tal-ilma u dawl li abuzivament nehhiet ma jammontawx ghall-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kera izda ksur taghhom u ghalhekk ma jaqghux that l-art 15 (2) (recte 14 (2) tal-Kap 69, b’ dan li l-Bord ma ghandux jikkunsidrahom f’ dan ir-rikors izda jirriserrihom ‘si et quotenus.’

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Ra l-verbal tal-14 ta’ Novembru 2001;

Ikkunsidra,

1. Ir-rikors sar wara ittra ufficjali mibghuta mill-intimata lis-socjeta’ rikorrenti fejn intalbet zieda fil-kera u fejn is-socjeta’ rikorrenti giet mgharrfa

> “illi l-manutensjoni li inti waqqaft fil-granet li ghaddew m’huwiex bizzejjed, u f’ kaz illi inti ma tkompliex bix-xogholijiet rimedjali u ma tergax tistalla s-sistema tad-dawl u ilma – li inti unilateralment u abbuzivament nehhejt – il-mittenti qed tirriserva li titlob ir-rizoluzzjoni tal-kirja.”

2. Il-procedura segwita hija dik stabbilita fl-art 14 (2) tal-Kap 69- meta s-sid “ikun irid jgholli l-kera jew jaghmel kundizzjonijiet godda.” Ir-rikors messu sar biss dwar z-zieda fil-kera li ntalbet fl-ittra ufficjali. Kwistjonijiet ohra ma kellhomx jidhlu. Aktarx gara li r-rikorrenti biex ikunu zguri mminnhom infushom dahhlu kollox fir-rikors billi l-ittra ufficjali ma ssemmiex biss iz-zieda fil-kera. Talbiet biex jitwettqu xogholijiet ta’ manutensjoni u dwar allegazzjoni ta’ tnehhija abbuziva tas-sistema ta’ dawl u ilma qatt ma jistghu jitqiesu bhala ‘kundizzjonijiet godda’, kif tajjeb jinghad fir-risposta. Fl-istess hin il-bord ma jikkunsidrax ir-rikors bhala null. Irid biss jillimita ruhhu dwar iz-zieda fil-kera. Fl-ahhar mill-ahhar l-intimata, fir-risposta, fl-ewwel paragrafu, tqajjem il-kwistjoni taz-zieda fil-kera.

Il-Bord jahtar lill-Periti Frederick Valentino u John Sciberras biex jirrelataw dwar il-gholi fil-kera a termini tal-art 4 (b) tal-Kap 69; spejjez riservati; jiddiferixxi r-rikors ghal prezentata u ezami tar-rapport ghad-29 ta’ Jannar 2002 fid- 9.00am.

Dep.Reg                                        Magistrat