MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-9 ta' Gunju, 2010

Rikors Numru. 67/2006/1

Philip Micallef (ID 79944)

vs

Concetta Balzan (ID 431141M) u ohtha Maria Stella Balzan

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti jikri min ghand l-intimati l-fond numru 49 Triq Paola Balzan Zebbug Malta li ghalih prezentement ihallas sebghin lira Maltin (Lm70) kull sitt xhur fi Frar u Awissu lill-intimati;

Illi tramite l-ittra ufficjali fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 23 ta' Gunju 2006 l-intimati nfurmaw lill-esponenti illi mill-

iskadenza li jmiss tal-15 t'Awissu 2006 il-kera de quo ser toghla ghall mitejn lira Maltin (Lm200) kull sitt xhur;

Illi a tenur tal-artikolu 14 (2) tal-Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta l-esponent qieghed jopponi dan l-awment tal-kera;

Ghaldaqstant l-esponenti filwaqt li jopponi l-awment, umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jistabilixxi r-rata gusta tal-kera ghall-fond numru 49, Triq Paola Balzan Zebbug Malta;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:
Illi din hija kawza intavolata mill-inkwilini sabiex jopponu awment fil-kera mitlub mis-sidien tal-fond skond l-artikolu 14(2) tal-Kap 69. Sabiex ikun jista' jasal ghall-konkluzzjoni tieghu l-Bord kien assisit minn zewg membri teknici tieghu li kkonkludew illi l-valur annwu tal-kera tal-fond *de quo* huwa ta' Euro 675.52 (ekwivalenti ghall-290 liri maltin). L-istess periti membri gustament ghamlu kalkolu sussidjarju tal-kera fil-valur ta' Euro 232.94 (ekwivalenti ghall-100 liri maltin kull sitt xhur u ghalhekk 200 liri maltin fis-sena) stante li r-rikorrenti kien ghamel xi miljoramenti fil-fond. L-istess periti membri izda, gustament kkondizjonaw l-kera aggustata purche' r-rikorrenti jikkonfermaw bil-gurament quddiem il-Bord l-ispejjez li jallega li ghamel.
Illi fil-mori tar-rikors r-rikorrenti ikkonferma bil-gurament l-ispejjez minnu inkorsi tul iz-zmienijiet u esebixxa diversi ricevuti biex jikkorobora x-xhieda tieghu. L-intimata xehdet illi hija u l-aventi causa taghha qatt ma kienu infurmati mir-rikorrenti li kien bi hsiebu jaghmel xi miljoramenti fil-fond u kien issa biss li semghu b'dawn il-miljoramenti;
Ikkonsidra inoltre illi ezaminati l-prospett u r-ricevuti esebiti mir-rikorrenti jirrizulta illi l-ispejjez minnu inkorsi kienu effetwati bejn l-1984 u l-1990 konsistenti l-aktar f'kisi u tqieghid ta' madum kif ukoll tisqif tal-bitha interna bil-

fibreglass u stallazzjoni ta’ dawl u ilma. Ezaminati dawn r-ricevuti b’mod dettaljat, jemergi illi r-rikorrenti qed jitlob sahansita li jittiehdu in-konsidrazzjoni spejjez bhal imsiemer, *cutting disc*, zblukkar ta’ drenagg u servizz ta’ *pest control* naturalment biex jehles minn xi insetti indesiderati. Issa kif inhu ben risaput, certu spejjez bhal dak appena elenkati ma jistghu ikunu konsidrati bhala miljoramenti aktar u aktar meta si tratta ta’ tisqif ta’ bitha u wisq anqas a karigu tas-sidien. Dawn l-hekk imsejha miljormenti saru bejn 1984 l-1990 u l-inkwilin ghandu procedura *ad hoc* ghad-disposizzjoni tieghu li permezz taghha jitlob lis-sid li jkun rimbozar tal-ispejjez meta imbaghad jista’ jistenna awment relattiv fil-kera. F’dan il-kaz, ir-rikorrenti inkwilin ma ghamilx uzu minn din il-fakolta’ u jidher li dan kien intenzjonat minhabba li x-xogholijiet, dawk li huma legitimi, saru minghajr il-kunsens tas-sidien li isostnu li dan il-fond originarjament kien koncess bhala garage biex titqieghed vettura izda l-inkwilin sahansita ittanta juza l-fond bhala hanut. Harsa lejn ir-ricevuta a fol 25 turi illi r-rikorrenti inkorra spejjez biex jaghmel 50 punt tal-elettriku, haga din li hija inkonprensibbli f’garage u *mundo magis* li qatt ma talab kumpens minghand is-sidien.

Ghal dawn il-motivi l-Bord iqis li r-rikorrenti kellu jirrikorri ghall-proceduri ad hoc biex ikun rizarcit ghall-miljoramenti allegati minnu, jekk dawn huma hekk rizarcibbli, u mhux jistenna sakemm l-intimat jitolbu awment fil-kera biex jivvanta tali talba. Ghalhekk qed jiffissa l-kera gust fl-ammont stabbilit mill-periti membri minghajr konsiderazzjoni tal-awment bir-rata ta’ Euro 675.52 fis-sena pagabbli Euro 337.76 kull sitt xhur fi Frar u Awissu u dan b’effett mid-data tar-rikors promotorju.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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