MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2012

Rikors Numru. 94/2007/1

Victor u Doris Buttigieg
vs

Margaret Abdilla, Robert u Jane Azzopardi, Isabelle Aquilina u Maria Carmela Barattini

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huma jhallsu l-kera tal-post Flat 3, Flavia Flats, Triq A Cuschieri, Fleur-De-Lys St. Venera fis-somma ta' mija u ghoxrin lira Maltin Lm120 fis-sena lis-sidien intimati.

Illi huma gew notifikati bl-ittra ufficjali datata 16 ta' Novembru, 2007 illi mill-iskadenza li jmiss u cioe dik tal-31 ta' Marzu, 2008 l-intimati qed jippretendu li l-kera tkun dik ta' tlett mitt lira Maltin Lm300 fis-sena.

Illi huma qed jopponu ghall-awment tal-kera stante li l-kera vigenti u cioe' dik ta' Lm120 hija gusta u ma jithoqiliex awment

Illi r-rikorrenti ilhom jghixu fil-fond mill-1973 u ghamlu bosta spejjez fl-istess fond u ghandhom hsarat fis-soqfa liema spejjez ghandhom jithallsu mis-sidien.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost r-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord jichad l-awment tal-kera pretiz mill-intimati u dan taht dawk il-provvedimenti li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xierqa.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti adew lil dan il-Bord bhala inkwilini ta' fond wara li ircevew ittra ufficcjali minghand is-sidien lokaturi li mill-iskadenza ta' kera li jmiss, il-kera kien ser ikun ta' Lm300 minflok Lm120. Din l-ittra ufficcjali qatt ma kienet esebita in atti mill-ebda parti fil-kawza u l-intimati ma ressqu ebda risposta ghar-rikors promutur;

Jemergi mill-provi mismugha illi r-rikorrenti qieghed jokkupaw il-fond il-kwistjoni b'titolu ta' kera wara li gie fi tmiemu terminu ta' enfitewsi temporanja fejn kien jithallas cens ta' Lm60 fis-sena u b'hekk it-titolu kien konvertit f'wiehed ta' inkwilinat b'kera ta' Lm120 fis-sena skond l-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Din il-konverzjoni fit-titolu sehhet fl-1980 stante li r-rikorrenti kienu akkwistaw ic-cens rimarrenti ta' seba snin fl-1973. Ghalhekk fl-1980 r-rikorrenti bdew ihallsu kera ta' Lm120 fis-sena ghal fond in kwistjoni. Fl-objezzjoni taghhom ghall-awment pretiz, ir-rikorrenti jressqu bhala difiza l-fatt li ghamlu diversi tiswijiet u miljoramenti fil-fond a spejjez taghhom mill-1980 u li dawn jammontaw ghal madwar Lm3000, jigifieri €6988 fil-munita tal-lum. Dan, izda, ma hu ta' ebda soljev lir-rikorrenti stante illi huma kellhom u ghad ghandhom ghad-disposizzjoni taghhom rimedji ghar-risarcitment fil-konfront

tal-intimati sidien. Kif tajjeb ikkonkludew il-periti membri ta’ dan il-Bord assenjati bies jassistu l-istess Bord, is-sitwazzjoni odjerna hija regolata bid-disposti tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Il-Bord jaqbel parzjalment u limitatament mal-konkluzzjonijiet raggunti mill-periti membri tieghu li huma tal-fehma illi l-kera li kellu jithallas mir-rikorrenti kien ta’ Lm175.91 (€409.76) fid-data ta’ revizzjoni li kienet tmiss wara l-1980 jigifieri fl-1995. Dan l-awment izda kien ikun dovut li kieku s-sidien tal-fond riedu jitolbu awment izda jidher li qatt ma ghamlu tali talba. Huwa hawnhekk fejn il-Bord ma jikkondividix il-fehma tal-periti membri ghaliex l-awment huwa wiehed tassattiv u ghalhekk mhux dovut sakemm mhux hekk volut mis-sid. L-intimati sidien kienu intitolati jaghmlu talba ghaz-zieda fil-kera l-ewwel fl-1995 imbaghad fis-sena 2010 izda ghazlu li jipprocedu b’talba ghall-awment permezz ta’ ittra ufficjali fl-2007 u ghalhekk kjarament skond disposizzjonijiet ta’ ligi li mhix applikabbli ghall-kwistjoni odjerna. B’hekk qed jiftiehem illi s-sidien qed jipprocedu tardivament ghar-revizzjoni tal-kera li setghet kienet dovuta lilhom fl-1995 b’ittra ufficjali intavolata fl-2007. Issa jekk il-valur lokatizju skond il-periti membri kien ta’ Lm175.91 fl-1995, dan il-valur ghandu jibqa’ jsehh sal-2010;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti b’dan illi l-kera dovuta mill-31 ta’ Marzu 2008 ghall-fond in kwistjoni ghandha tkun ta’ Lm175.91 ekwivalenti ghall-€409.76 kull sena.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati kwantu nofs mir-rikorrenti u nofs mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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