

22 ta' Ottubru, 1998

Imhalef:-

Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D. - A/President

Costantino u Margerita konjugi Sammut

versus

Paul u Inez konjugi Mizzi

Kera - Arretrati ta'

Giet ikkonfermata sentenza ta' l-Ewwel Qorti dwar arretrati tal-kera.

Il-Qorti:-

Dan huwa appell minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fis-16 ta' Jannar, 1998, liema sentenza taqra kif ġej:

"Rat l-avviż ta' l-atturi fejn talbu ghall-kundanna tal-

konvenuti biex ihallsu s-somma komplessiva ta' erba' mija u wiehed u erbghin lira Maltija (Lm441), rappreżentanti import ta' disa' (9) skadenzi ta' kera, li ghalqu rispettivament fl-14 ta' Jannar, 1989, fl-14 ta' Jannar, 1990, fl-14 ta' Jannar, 1991, fl-14 ta' Jannar, 1992, fl-14 ta' Jannar, 1993, fl-14 ta' Jannar, 1994, fl-14 ta' Jannar, 1995, fl-14 ta' Jannar, 1996 u fl-14 ta' Jannar, 1997, relattivament ghall-fond numru 72, Triq in-Naxxar, Birkirkara, lilhom mikri mill-istess atturi bil-kera ta' Lm49 fis-sena;

Bl-ispejjeż u bl-imghax legali mid-data ta' l-avviż sa l-effettiv pagament, kontra l-konvenuti li ġew ingunti ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti fejn eċċepew:

Illi t-talbiet ta' l-atturi huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u kwindi ghandhom jiġu respinti in vista tas-segwenti fatturi:

Illi t-talbiet odjerni huma identiċi ghal dawk issollewati f'avviż numru 172/92 GV li marret dezerta fit-2 ta' Awissu, 1993 u ghalhekk se mai biex jissoktaw dawn il-proċeduri, l-atturi ghandhom ihallsu l-ispejjeż u drittijiet ġudizzjarji tal-kawża preċedenti;

Illi l-kera relattiva hija fl-ammont ta' Lm36 u mhux Lm49 fis-sena u l-atturi qatt ma ghamlu talba ghall-hlas ghall-istess qabel il-preżentata ta' l-odjern avviż;

Illi l-kera relattiva kienet u ghadha qiegħda tiġi ddepożitata fir-Registru ta' dina l-Qorti peress illi ma kinitx qed tiġi aċċettata mill-atturi u hutu li safejn jafu l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond *de quo*;

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;

Bl-ispejjeż kontra l-atturi li minn issa qed jiġu ngunti personalment għas-subizzjoni;

Semgħet ix-xhieda prodotti;

Rat id-dokumenti esebiti;

Rat l-atti kollha tal-proċess; u

Ikkunsidrat illi:

L-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti hija bbażata fuq il-provvedimenti ta' l-artikolu 963 (6) tal-Kap. 12 li jiddisponi li "bid-deżerzjoni tal-kawża fil-qorti ta' l-ewwel grad, il-proċediment jispiċċa (*abandonment fit-test* Ingliż) iżda ma jispiċċax il-jedd grad għall-azzjoni" u billi d-deżerzjoni hija għalhekk ekwiparabbli għar-rinunzja għall-atti, liema rinunzja iġġib l-istess effetti tad-deżerzjoni, japplika ukoll is-subartikolu (2) ta' l-artikolu 907 li jipprovdi li: "l-parti li tirrinunzja għall-atti għandha tħallas l-ispejjeż tal-kawża u hija ma tistax tibda kawża oħra għall-istess haġa, qabel ma tkun fil-fatt hallset dawk l-ispejjeż lill-parti l-oħra";

Iżda l-konvenut illimita ruhu għad-disposizzjoni tiegħu biex jipprova d-deżerzjoni u esebixxa biss kopji informi ta' l-avviż u eċċezzjonijiet mill-proċess tal-kawża, allegatament deżerta, mingħajr ebda aċċenn ichor għall-atti, senjatament l-ordni ta' deżerzjoni;

Din definittivament ma kinitx l-aħjar prova minnu rikjesta u għalhekk issib li l-ewwel eċċezzjoni ma gietx ippruvata u

tirrespingiha;

Fil-meritu l-kwistjoni tirtigwarda l-interpretazzjoni u applikazzjoni ta' l-artikolu 11 (1) tal-Kap. 158 li jiddisponi:

“Notwithstanding anything contained in the Rent Ordinances, where at any time after 20th June, 1979, repairs are carried out by the lessor in a dwelling house which has not been registered as a decontrolled dwelling house, and such repairs are so carried out with the agreement of the tenant signified in writing or upon an order of a competent court, the fair rent of the dwelling house shall be increased by an amount, not exceeding the said rent, corresponding to one tenth of the cost of such repairs”;

L-atturi jsostnu li gew sodisfatti r-rekwiziti kollha ta' din il-ligi u ghalhekk il-kera tal-fond mikri lill-konvenuti, minn Lm36 fis-sena, b'effett mill-iskadenza ta' wara Awissu, 1988, ghandu jitqies li zdieb bis-somma ta' Lm13, ekwivalenti ghal 1/10 is-somma ta' Lm130, il-valur tar-riparazzjonijiet fis-saqaf tad-dar esegwiti mis-sidien fil-5 ta' Awissu, 1988, kif jirrizulta mir-ricievuta esebita a fol. 18 (dok. VSI);

Kien ikun aktar regolari kieku l-atturi, qabel it-talba ghall-kundanna ghall-hlas tal-kera bir-rata mizjuda, talbu dikjarazzjoni li effettivament, bl-operat ta' l-artikolu 11 tal-Kap. 158, il-kera tad-dar in kwistjoni ghandu jitqies inkrementata ghall-ammont mitlub, izda quddiem il-Qrati Inferjuri tali talba tista' titqies kompriza fit-talba diretta ghall-hlas;

Ghalhekk il-Qorti ser tghaddi biex tivverifika jekk gewx sodisfatti r-rekwiziti ta' dak l-artikolu biex il-kera jista' jitqies mizjud;

Minn analiżi ta' l-istess artikolu 11 (1) jirriżulta li l-provi rikjesti mill-atturi kienu s-segwenti:

Li d-dar kienet wahda ta' abitazzjoni;

Li ma kinitx dèkontrollata;

Li t-tiswijiet saru wara ftehim bil-miktub ma' l-inkwilini konvenuti jew fuq ordni ta' Qorti;

Li l-kera ta' qabel kien il-kera xieraq evidentement fis-sens tal-liġijiet tal-kera, u li għalhekk diġà fl-issat b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera;

Iżda l-atturi ma għabu ebda prova sodisfacenti dwar dawn ir-rekwiziti u għar-rigward tal-maġġor parti ma għabux provi. Għalhekk ma jirriżultax li huma ntitolati li jitolbu xi awment fil-kera li kienet qed tithallas, ta' Lm36 fis-sena, liëma kera il-konvenuti offrew lill-atturi u qed tiġi ddepożitata favur tagħhom;

Għal dawn il-motivi, tiċhad it-talba attriċi;

Bl-ispejjeż kontra l-atturi”;

Minn dik is-sentenza appellaw l-atturi permezz ta' rikors ta' l-appell ippreżentata fil-5 ta' Frar, 1998, li bih talbu li din il-Qorti jgħobha tirrevoka u tannulla s-sentenza minnhom appellata u minflok tilqa' t-talbiet tagħhom kif originarjament dedotti fl-avviż promutur u tordna lill-konvenuti appellati jgħallsu s-somma mitluba fl-istess avviż *Nimkien ma' l-ispejjeż taż-żewġ istanzi*;

Ghal dan l-appell giet ipprezentata risposta mill-appellati fil-11 ta' Frar, 1998, li fiha adduċew ir-raġunijiet tagħhom in sostenn tat-talba tagħhom li l-appell jigi respint bl-ispejjez;

L-aggravju ta' l-appellanti jikkonsisti fis-sottomissjonijiet li ġejjin:

Illi fl-ewwel lok huma jsostnu li huma ġabu l-provi kollha neċessarji fil-konfront ta' l-eċċezzjonijiet imressqa mill-konvenuti appellati. Jissottomettu ukoll f'dan ir-rigward li l-Ewwel Qorti ma kkunsidratx illi l-unika eċċezzjoni fil-meritu kienet dik li l-atturi qatt ma ghamlu talba għall-hlas tal-kera meritu tal-kawża qabel il-prezentata ta' l-avviż in kwistjoni, u li huma kienu għadhom qed jiddepożitaw l-ammont mhux awmentat fir-Registru tal-Qorti u, għalhekk, fl-ebda ċirkostanza ma ġie eċċepit mill-konvenuti n-nuqqas ta' xi wiehed mir-rekwiżiti msemmija mill-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha;

Fit-tieni lok, huma jsostnu li l-Ewwel Qorti ddifferiet il-kawża għas-sentenza fit-tieni seduta ta' l-istess kawża, u dan wara li seinghet ix-xhud Vincent Sammut li kien l-uniku xhud prodott mill-atturi f'dak l-istadju. Il-kawża giet iddifferita għas-sentenza, fin-nuqqas tal-presenza ta' l-avukat difensur ta' l-atturi, meta l-atturi nfishom kienu għadhom lanqas biss xehdu u b'hekk l-atturi ma nghatawx l-opportunità xierqa sabiex jirregolaw ruhhom f'dak li jirrigwarda produzzjoni o meno ta' provi ulterjuri;

Illi huma għandhom il-provi kollha neċessarji sabiex jiġu sostnuti r-rekwiżiti ta' l-artikolu 11 (1) tal-Kap. 158 li għalihom tagħmel referenza s-sentenza appellata;

Il-Qorti ser tibda l-ewwel bit-tieni wiehed minn dawn l-aggravji;

Jirriżulta mill-atti proċesswali li l-ewwel seduta nżammet mill-Ewwel Qorti fil-11 ta' Marzu, 1997, fejn gie kkonstatat li l-kawża kienet qed tiġi kkontestata. Dakinhar il-kawża thalliet ghat-23 ta' Mejju, 1997;

Fit-23 ta' Mejju, 1997, deher il-konvenut Paul Mizzi assistit mill-avukat tieghu u deheret Dr. Joselle Galea, għall-atturi, li minnhom jidher li deher biss l-attur Costantino Sammut. F'dik l-okkażjoni xehed il-konvenut Paul Mizzi li esebixxa xi dokumenti. Dakinhar il-kawża thalliet ghat-23 ta' Ottubru, 1997, meta l-partijiet kellhom iġibu l-provi kollha u kellha ssir it-trattazzjoni finali;

Fit-23 ta' Ottubru, 1997, meta ssejhet il-kawża, deheru l-atturi Costantino u Vincent ahwa Sammut. Il-konvenuti ma deherux. Fit-verbal hemm inniżżel ukoll li deheru l-avukati difensuri għalkemm mhux indikat ta' min. Jirriżulta ukoll li f'dik l-okkażjoni xehed bil-ġurament Vincent Sammut prodott mill-atturi li anke esebixxa dokument. Dakinhar il-kawża thalliet ghas-16 ta' Jannar, 1998, ghas-sentenza. Jidher ukoll li Vincent Sammut kien il-persuna li kienet edotta mill-fatti;

Fis-16 ta' Jannar, 1998, imbagħad il-kawża giet deċiża;

Minn dan jemerġu ċari żewġ affarijiet, u ċjoè, illi fis-seduta tat-23 ta' Ottubru, 1997, l-attur Costantino Sammut kien preżenti, mhux ċar jekk l-avukat tieghu kienx preżenti, jidher illi f'dik l-okkażjoni l-atturi pproduċew ix-xhieda. L-aggravju huwa għalhekk bla valur;

Kwantu jirrigwarda t-tielet aggravju tieghu dan huwa kjarament pedissekwu ghat-tnejn l-oħra u huwa inutili llum li l-appellanti jsostnu li għandhom il-provi li l-Ewwel Qorti affermat li ma għabux;

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jiġi respint u s-sentenza appellata qed tiġi kkonfermata bl-ispejjeż kontra l-appellanti.
