Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 15 ta' Lulju 2002

Citazzjoni numru 48/98 AJM

Kawza numru

Carmelo Stivala

Vs

Ratan Mohnani

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fl-14 ta' Jannar 1998 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta illi l-konvenut ghandu f'idejh il-pussess tal-fond numru 122, The Strand, Gzira liema fond huwa proprjeta' ta' l-attur; illi l-konvenut ghal dawn l-ahhar snin ma hallas l-ebda kera jew kumpens ghall-okkupazzjoni tal-istess fond jew b'mod aktar preciz kien iddeposita fir-Registru ta' din il-Qorti parti mill-kera ghall-istess fond u sussegwentement fil-5 ta' Mejju 1997 irtira l-imsemmi depositu; illi effettivament il-konvenut qed jiddetjeni u ghandu t-dgawdija tal-fond in kwistjoni minghajr m'hu jhallas l-ebda kumpens jew kera, lanqas dik il-parti tal-kera li mhix kkontestata mill-konvenut; illi l-konvenut ma ghandux eccezzjonijiet xi jghati; talab li din il-Qorti:-

1. tghaddi biex tiddecidi fuq it-talba ta'l-attur u dana bid-dispensa tas-smiegh kif hemm mahsub fl-artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili a tenur tad-dikjarazzjoni ta' l-attur;
2. tikkundanna lill-konvenut biex jizgombra minnufih mill-fond numru 122, The Strand, Gzira.

Bl-ispejjes u l-imghaxijiet kontra l-konvenut li huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda ta' l-attur.

Rat id-digriet taghha tal-4 ta' Frar 1998 meta l-konvenut inghata l-fakolta li jikkontesta t-talba attrici.

Rat in-nota tal-konvenut presentata fil-5 ta' Frar 1998 li permezz taghha eccepixxa:-

1. illi din il-Qorti ma hijiex kompetenti biex tiehu konjizzjoni ta' din il-kawza izda huwa l-Bord li Jirregola l-Kera peress li l-lokazzjoni in kwistjoni qieghdha fil-perjodu tar-rilokazzjoni.
2. In-nullita' u l-irritwalita' tac-citazzjoni peress li ma tikkontjeniex kawzali li turi l-bazi tat-talba u cioe r-raguni tal-izgumbrament (Sec 156 tal-Kap 12) kif ukoll ma giex ezebit il-kuntratt tal-lokazzjoni in kwistjoni.
3. L-intempestivita' tal-azzjoni peress illi t-talba ghall-hlas tal-kera jifforma l-mertu ta' kawza bejn il-kontendenti fl-ismijiet Carmelo Stivala vs Ratan Mohnani (Citaz. Numru 729/95 GV) li tinsab pendenti quddiem il-Qorti ta' l-Appell.

4. Fil-mertu l-attur lanqas biss indika x'inhuwa l-kera u jghamel biss referenza ghalih minghajr ma jindika l-ammont, il-kondizzjonijiet tal-kirja u skadenzi relativi.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-konvenut.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tal-20 ta' Gunju 2001 meta l-attur iddikjara li s-sorte kien thallas u ghalhekk il-mertu kien ezawrit.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-11 ta' Marzu 2002 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza fuq il-kap ta' l-ispejjes u dan wara li l-Qorti hadet konjizzjoni tas-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-kontendenti.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Dawn il-proceduri gew istitwiti sabiex l-konvenut jigi ordnat jizgombra minn fond kummercjali lilu lokat u dana billi, skond l-attur, kien naqas li jaghmel pagament ta' kera jew kumpens ghall-okkupazzjoni u ghalhekk kien qed jokkupa l-fond indebitament.

Din it-talba giet rezistita mill-konvenut billi principalment huwa jsostni li l-pagament tal-kera ma kienx sar stante li bejn l-istess kontendenti kien hemm proceduri ohra pendenti ghad-determinazzjoni tal-ammont effettivament dovut. Fil-mori ta' dawn l-proceduri il-kawza rigwardanti l-ammont annwu ta' kera dovut mill-konvenut giet deciza finalment mill-Onor Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Ottubru 1999 u sussegwentement jidher li l-konvenut hallas l-ammonti kollha dovuti.

L-accettazzjoni tal-hlas ta' kera u l-konsegwenti dikjarazzjoni mill-attur li l-mertu ta' dawn il-proceduri kien ezawrit jghatu lok ghal kontradizzjoni billi kif seta' l-attur jaccetta l-kera meta huwa qed jitlob li jerga jiehu pussess tal-fond lokat billi l-konvenut kien iddekada mid-drittijiet tieghu lokatizji stante nuqqas ta' pagament. Fic-cirkostanzi hija l-fehma ta' din il-Qorti li la darba l-attur accetta l-kera l-unika alternattiva li kellu f'dawn il-proceduri kienet li jcedi l-kawza.

Il-kwistjoni bejn il-kontendenti tirrisali ghall-skrittura ta' lokazzjoni li giet kuntrattata fit-2 ta' Awissu 1997 rigwardanti l-fond 122, The Strand, Gzira li huwa gestit bhala restaurant bl-isem Taj Mahal Restaurant. Din il-kirja kienet saret ghall-zmien hames snin rinovabbli minn hames snin ghall-hames snin versu kera stipulat ghall-ewwel hames snin b'awmenti ta' 20% ghal kull hames snin li jigu wara l-ewwel hames snin. Jirrizulta li l-konvenut ghall-iskadenzi tan-1982, tan-1987 u tan-1992 ottempera ruhhu ma dak li kien hemm stipulat fil-kuntratt ta' lokazzjoni billi hallas il-kera b'rata awtmentata kif miftiehem. Izda fl-iskadenza tat-2 ta' Frar 1995 l-konvenut irrifjuta li jhallas bir-rata ta' kera awmentat u insista li l-kera kellha tkun dik originarjament konvenuta stante li, skond l-istess konvenut, fil-perjodu ta' rilokazzjoni sid il-kera ma seta' qatt jitlob awmenti minghajr l-intervent tal-Bord li Jirregola l-Kera. Il-konvenut ghalhekk beda jiddeposita l-kera dovuta a bazi ta' dak originarjament konvenut.

Minhabba din l-attitudini tal-konvenut gew istitwiti proceduri kontrih fl-1995 sabiex jigi likwidat l-"*ammont ta' kera dovut ai termini tal-ftehim ta' kera succitat, liema kera ghandu jithallas lill-attur mill-konvenut ghall-okkupazzjoni tal-fond kummercjali li jgib l-isem Taj Mahal Restaurant bin-numru 122, The Strand, Gzita ghall-perjodu mit-2 ta'*

Frar, 1995 sad-data tal-pagament effettiv," Naturalment kien hemm ukoll talba ghall-kundanna hlas.

Issa f'dawn il-proceduri l-attur qed jitlob l-izgumbrament tal-konvenut minhabba nuqqas ta' hlas ta' kera ghall-istess perjodu mertu tal-kawza fuq imsemmija. Kif jista' ghalhekk l-attur jitlob zgumbrament meta l-kwistjoni ta' kemm kien dovut bhala kera kienet ghahau sub judice u, l-istess konvenut, ma kienx tenut li jhallas kera awmentat qabel decizjoni finali fuq il-kwistjoni, filwaqt li l-attur kien qed jirrifjuta l-kera offrut a bazi tar-rata kontemplata fil-kuntratt originarjament. Minn dan jidher li l-eccezzjoni sollevata mill-konvenut dwar l-intempestivita' tal-azzjoni kienet f'waqtha.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti, filwaqt li ma tiehux aktar konjizzjoni tal-mertu billi dan jidher rinunzjat mill-attur, tiddisponi dwar il-kap tal-ispejjes billi tordna li dawn jithallsu mill-attur.

Onor Imhallef Albert J. Magri