MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
MICALLEF JOSEPH R.

Seduta ta' 27 ta' Settembru, 2002

Citazzjoni Numru. 1412/2001/1

Raymond PIZZUTO u Anna Pizzuto

vs

Giovanna SCHEMBRI, u żewġha Carmelo Schembri, għal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-3 t'Awissu, 2001, li bih l-atturi ippremettew:

Illi l-atturi jikru mingħand il-konvenuti l-fond, ossia appartament numru 6, bl-isem ta' St. Mary Flats, ġewwa Hookham Frere Street, Guardamangia u dan versu l-kera ta' tlett mija (Lm300) pagabbli kull sena bil-quddiem, skond skrittura ta' lokazzjoni tas-27 t'April 1982 (kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dokument A);

Illi din l-iskrittura tipprovdi *inter alia* illi l-kera fuq imsemmija għandha tiżdied bir-rata ta' għaxra fil-mija (10%) kull ħames snin;

Illi għalhekk bl-operazzjoni u bl-applikazzjoni stretta tad-disposizzjonijiet tal-imsemmija skrittura ta' kiri, il-kera prezentement pagabbli mill-atturi lill-konvenuti jammota għas-somma ta' tlett mija u disgħa u disgħin liri maltin u tletin ċentezmi (Lm399.63) fis-sena;

Illi għal numru ta' skadenzi tali disposizzjonijiet gew applikata mill-kontendenti b'mod illi fil-periodu ta' ħames snin ta' kiri illi għalaq fit-28 t'April 1997, il-kera pagabbli mill-atturi kienet ta' Lm363.30c fis-sena;

Illi pero' fid-29 t'April 1997, l-atturi, fuq skorta tad-disposizzjonijiet tal-Liġi hawn taħt ċitati, ma aċċettawx illi jagħmlu rivizjoni ulterjuri tal-kera pagabbli u baqgħu joffru lill-konvenuti l-ħlas tal-kera annwali ta' Lm363.30c u mhux Lm399.63c kif kien altrimenti jkun pagabbli b'adezjoni stretta mad-disposizzjonijiet kuntrattwali fuq imsemmija, liema kera ma ġietx accettata mill-konvenuti ġiet allura depozitata kontra tagħhom il-Qorti;

Ili kif ġie dikjarat fl-imsemmija skrittura ta' kiri u kif jirriżulta miċ-ċertifikat ta' dekontrol (hawn esebit u mmarkat Dokument B), il-fond mikri lill-atturi ġie ddekontrollat fil-5 t'Ottubru 1973 u billi ukoll l-atturi huma ċittadini Maltin u jazuw l-imsemmi fond bħala residenża ordinarja tagħhom;

Illi a tenur tal-Artikolu 5 ġ3©ħ tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sid jingħata d-dritt illi jzied l-ammont ta' kera biss meta jsir it-tiġdid tal-kera u wara l-iskadenża ta' ħmistax-il sena u dan skond iz-zieda fl-inflazzjoni, u b'mod illi z-zieda fil-kera kull ħames snin pattwit fl-iskrittura tas-27 t'April 1982 tivjola d-disposizzjoni tal-liġi u hija konsegwentement nulla u bla effett fil- liġi;

Illi b'rikors ippresentat fil-Bord illi jirregola l-Kera, il-konvenuti, wara illi ppremettew illi l-atturi kienu moruzi fil-

ħlas ta’ diversi skadenżi tal-kera tal-fond mikri lilhom, talbu lill-Bord jordna l-izgumbrament tal-istess atturi, illi min-naħa tagħhom ikkontestaw tali talba billi nvokaw d-disposizzjonijiet tal-Liġi fuq ċitati u sostnew illi huma ma kienux moruzi fil-ħlas tal-kera billi huma regolarment offrew il-kera pagabbli skond il-Liġi;

Illi b’sentenża mogħtija mill-istess Bord illi Jirregola l-Kera fil-5 ta’ Lulju 2001 (Dokument C), l-imsemmi Bord ta xahar żmien lill-atturi sabiex jintavolaw il-proċeduri quddiem il-Qrati ordinarji sabiex jattakkaw l-istipulazzjonijiet kuntrattwali illi l-validita’ tagħhom hija kontestati mill-istess atturi;

Għalhekk l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m’għandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi dak pattwit fil-klawsola numru 2 tal-imsemmija skrittura ta’ kiri tas-27 t’April 1982, nkwantu huwa miftiehem illi l-kera tal-fond mikri lill-atturi għandha tizdied b’għaxra fil-mija (10%) kull ħames snin huwa null u bla effett fil-liġi b’mod illi l-istess atturi huma intitolati illi fil-ħlas tal-kera tal-fond mikri lilhom mill-konveuti huma ma jsegwux l-istipulazzjoni kuntrattwali attakkata f’din it-talba, izda jsegwu dak dispost fid-disposizzjonijiet rilevanti tal-Liġi;

Bl-ispejjeż, kontra l-konvenuti illi huma minn issa ngunti għas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-atturi, flimkien mat-tliet (3) dokumenti mehmużin magħha;

Rat in-Nota mressqa fit-2 ta’ Novembru, 2001, li biha l-imħarrkin miżżewġin Schembri eċċepew:

Illi t-talba attriċi għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante li ma jezistux ir-rekwiżiti kontemplati fil-liġi sabiex tali klawsola f’kuntratt bejn il-partijiet għandha tiġi dikjarata nulla u bla effett;

Illi l-atturi daħlu fl-iskrittura ta' lokazzjoni datata 27 t'April 1982, esibita bħala Dok. "A" maċ-ċitazzjoni minn jeddhom u mingħajr ebda vizzju fil-kunsens, u fil-fatt l-istess atturi fl-1987 u fl-1992 aċċettaw l-awment fil-kera u għalhekk ma jistgħux issa validament iressqu t-talba li huma qegħdin jagħmlu;

Illi l-azzjoni attriċi ilha preskritta ai termini tal-artikoli 1222 u 1224 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Edizzjoni Riveduta tal-Liġijiet ta' Malta);

Illi minħabba s-suespost it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-imħarrkin miżżewġin Schembri;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet dwar it-tielet eċċezzjoni tal-imħarrkin, li l-atturi għalqilhom iż-żmien biex iressqu l-kawża kontrihom;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-Degrieti tagħha tat-12 ta' Frar, 2002, u tal-25 t'April, 2002, li bihom ħalliet il-kawża għal-lum għal deċiżjoni dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-azzjoni attriċi;

Ikkunsidrat:

Illi b'din il-kawża, l-atturi qegħdin jitolbu li titħassar biċċa minn ftehim ta' kera li huma għamlu mal-imħarrkin, u dan wara li l-Bord li Jirregola l-Kera ordnalhom b'sentenza li jagħmlu hekk fi żmien xahar minn dak inhar;

Illi l-atturi qegħdin jitolbu li titħassar dik il-parti tal-ftehim fejn il-partijiet kienu qablu li l-kera tal-post mikri lill-atturi jiżdied b'għaxra fil-mija (10%) kull ħames (5) snin. Huma

qegħdin jgħidu li dik il-klawsola ma tiswiex għaliex hija kontra l-liġi;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu billi qegħdin jgħidu li t-talba attriċi ma jistħoqqilhiex tintlaqa' għax ma jeżistux ir-rekwiżiti maħsuba fil-liġi biex talba bħal din tista' ssir. Iżidu jgħidu li l-atturi laqgħu minn jeddhom dak li kien miftiehem bejnhom u s-sidien, u kienu wkoll aċċettaw iż-żidiet fil-kera kif miftiehem bejniethom. Fl-aħħarnett qegħdin jgħidu li l-atturi għalqilhom iż-żmien utli biex jagħmlu l-kawża;

Illi din is-sentenza qegħda tqis biss l-aħħar minn dawn l-eċċezzjonijiet;

Illi l-imħarrkin qegħdin isemmu żewġ żminijiet favur tagħhom: dak ta' sentejn u dak ta' ħames snin, skond l-artikoli 1222 u 1224 tal-Kap 16. Naturalment, il-Qorti trid tqis liema waħda miż-żewġ dispożizzjonijiet tista' tkun tapplika, għaliex hija ħaġa ċerta li ma jistgħux japplikaw it-tnejn;

Illi jixraq li, qabel ma titqies l-imsemmija eċċezzjoni, jissemmew xi fatti siewja u ewlenin li taw lok għal din il-kawża. L-atturi krew mingħand l-imħarrkin (u sidien oħrajn, li llum il-ġurnata m'għadx fadlilhom sehem) post biex jgħixu fih. Huma għadhom jgħixu fih sallum. Din il-kirja saret bi ftehim miktub fis-27 t'April, 1982[1], b'effett minn dak inhar stess. Il-kera kien ta' tlitt mitt lira Maltija (Lm 300) kull sena, jitħallsu kull sena bil quddiem, u l-ftehim kien jinkludi kundizzjonijiet oħrajn, fosthom dik li l-kera kellu jogħla b'għaxra fil-mija (10%) kull ħames snin. Jirriżulta li l-post (flimkien mal-appartamenti l-oħrajn li jagħmlu miegħu l-blokka sħiħa ta' appartamenti) kien ġie dekontrollat f'Ottubru tal-1973[2], jiġifieri madwar disa' (9) snin qabel il-ftehim tal-kirja mal-atturi. Sal-1997, l-atturi żammew sħiħ mal-ftehim u ħallsu l-kera kif rivedut: mill-1997, dan waqfu jagħmluh, u reġgħu offrew lill-imħarrkin (li sa dak inhar saru s-sidien waħdanija tal-post) il-kera li kienu jħallsu bejn l-1992 u dak inhar. L-imħarrkin irrifjutaw

[1] Dok "A", f'pa[. 6 tal-pro`ess
[2] Dok "B", f'pa[. 7 tal-pro`ess

dak l-ammont. L-atturi qegħdu l-kera li huma kienu offrew taħt l-awtorita’ tal-Qorti. L-imħarrkin fetħu kawża kontra l-atturi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jiġu ordnati joħorġu mill-post. Fil-5 ta’ Lulju, 2001[3], il-Bord li Jirregola l-Kera ta l-provvediment li bis-saħħa tiegħu l-atturi bdew din il-kawża;

Illi, biex isostnu din l-eċċezzjoni, l-imħarrkin qegħdin jgħidu li kollox jinbena fuq il-fatt li l-atturi, għal medda ta’ snin, aċċettaw u fil-fatt wettqu ħlas li jaqbel maż-żieda li kienet miftehma bejn il-partijiet;

Illi, min-naħa l-oħra, l-atturi jgħidu li billi l-liġi fi żmien li sar l-imsemmi ftehim ta’ kera kienet diġa’ ma tħallix isiru żidiet fil-kera ta’ postijiet dekontrollati jekk mhux kif hemm preskritt, kull ftehim li jmur kontra dak li tgħid il-liġi ma jgħoddx u ma kienx hemm għalfejn li huma jagħmlu kawża biex jiġi dikjarat dan. Il-kawża għamluha biss għax hekk kienu ordnati jagħmlu mill-Bord li Jirregola l-Kera. Minbarra dan, l-atturi jżidu jargumentaw li, ladarba ż-żieda fil-kera skond il-ftehim kienet issir kull ħames snin, allura m’hemm qatt dekadenza għall-azzjoni tagħhom, għaliex kull darba li jaqilbu ħames snin, il-jedd tagħhom li jitolbu l-ħarsien tal-liġi jerġa’ jieħu nifs ġdid;

Illi, kif ingħad, l-ewwel eċċezzjoni mtellgħa mill-imħarrkin tirreferi għall-artikoli 1222 jew 1224 tal-Kap 16 li jitkellmu dwar il-preskrizzjoni għal azzjonijiet ta’ tħassir (rexissjoni) ta’ kuntratti jew obbligazzjonijiet minħabba vjolenza, żball, egħmil doluż, stat ta’ interdizzjoni, nuqqas ta’ eta’, nuqqas ta’ kawża ġusta jew magħmulin fuq kawża falza jew xi raġuni oħra permisibbli mil-liġi;

Illi hija fehma miżmuma mill-awturi u minn min ifisser il-liġi, li dak iż-żmien ta’ preskrizzjoni japplika għal waħda mill-partijiet infushom li tkun għamlet il-kuntratt li tiegħu jew ta’ biċċa minnu jintalab it-tħassir. Kemm hu hekk, ingħad għadd ta’ drabi mill-qrati tagħna, li l-preskrizzjoni msemmija f’dawk iż-żewġ artikli ma tistax titqanqal jekk

[3] Dok “~”, f’pa[[. 9 sa 11 tal-pro`ess

mhux minn xi parti nnifisha li kienet resqet għall-ftehim li tiegħu jintalab it-tħassir[4];

Illi, minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 2111 tal-Kap 16, il-Qorti hija marbuta biss li tqis il-preskrizzjoni speċifika mressqa mill-imħarrek u ma tistax, minn rajha, tqis li jeżisti terminu preskrittiv ieħor, għaliex jekk tagħmel dan, tkun qegħda tindaħal u "tissupplixxi għall-parti eċċipjenti f'materja odjuża li fiha ma tistax tieħu inizzjativa"[5];

Illi għalhekk, f'dan il-każ, il-Qorti trid tqis biss jekk kemm-il darba ż-żmien preskrittiv imsemmi mill-imħarrkin huwiex applikabbli jew le, u, jekk issib li mhux applikabbli, għandha twarrab l-eċċezzjoni;

Illi r-raġuni waħdanija li dwarha l-atturi qegħdin iressqu t-talba tagħhom hija r-regola magħmula fl-artikolu 5(3)(ċ) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan jipprovdi dwar iċ-ċirkostanzi li taħthom tista' togħla l-kera ta' postijiet mikrija bħala dar fejn wieħed joqgħod għal kull żmien wara t-tiġdid tal-ewwel żmien ta' kirja bħal dik. Dak l-artikolu japplika għal djar imneħħija mill-kontroll, sewwasew bħalma huwa l-appartament li fih jgħixu l-atturi u li krew mingħand l-imħarrkin;

Illi m'għandu jkun hemm l-ebda dubju li dak l-artikolu, u l-oħrajn li daħlu fis-seħħ bil-bidliet tal-liġi bl-Att XXIII tal-1979, huma regoli jew normi ta' ordni pubbliku. Biżżejjed wieħed jara x'għandu x'jgħid l-artikolu 14 tal-Kap 158, per eżempju, b'riferenza għall-artikolu 5, u dwar kull ftehim jew obbligazzjoni li ma taqbilx ma' dak li tipprovdi l-liġi[6];

Illi ladarba din hija s-saħħa u l-portata ta' dak l-artikolu, l-effett tat-talba attriċi u, b'konsegwenza ta' hekk, tal-eċċezzjoni mqanqla mill-imħarrkin jieħdu xejra għal kollox differenti minn kif kien ikun il-każ kieku l-ftehim li tiegħu jintalab it-tħassir ma kienx milqut minn sanzjonijiet

[4] Per e`empju, App. ~iv. **22.10.1937** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Spiteri vs Soler et*** (Kollez. Vol: **XXIX.i.1087**) u P.A. **22.10.1937** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Bonello vs Bruno Olivier et*** (Kollez. Vol: **XXIX.ii.1249**)

[5] App. ~iv.**11.5.1956**, fil-kawza fl-ismijiet ***Cali' vs Galea*** (Kollez. Vol: **XL.i.166**)

[6] Ara wkoll, per e\empju, App. Inf. **22.10.1998** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Bor[et vs Micallef et*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.142**)

komminati mil-liġi nnifisha. Dan qiegħed jingħad għaliex huwa stabilit sa minn żmien ilu li l-preskrizzjoni applikabbli taħt l-artikoli 1222 jew 1224 ma tistax titqanqal dwar ħwejjeġ li jolqtu l-ordni pubbliku[7];

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Ssib li **t-tielet eċċezzjoni tal-imħarrkin** miżżewġin Schembri fis-sens li l-azzjoni attriċi waqgħet bid-dekadenza taż-żmien m'hijiex imsejsa fid-dritt, u qegħda għalhekk **tiċħadha u twarrabha bħala mhux mistħoqqa**, bl-ispejjeż kontra l-imħarrkin; u

Tordna li s-smigħ tal-kawża jissokta bit-trattazzjoni fil-mertu.

Moqrija

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.,
27 ta' Settembru, 2002

Charles Falzon,
Deputat Reġistratur,
27 ta' Settembru, 2002

[7] Ara App. ~iv. **4.3.1938** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Lia vs {enovese*** (Kollez. Vol: **XXX.i.103**) u App. Kumm. **7.3.1955** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Peplow vs Galea*** (Kollez. Vol: **XXXIX.i.366**)