MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI) MALTA

ONOR. IMHALLEF CARUANA DEMAJO GIANNINO

Seduta ta' 17 ta' Ottubru, 2002

Appell Civili Numru. 883/1997/1

John u Mary konju[i Gauci
versus
David Mizzi u Mary Camilleri

Dan huwa appell minn sentenza li laqg]et talba ta’ l-atturi-appellati g]all-i\gumbrament tal-konvenuti-appellanti g]ax l-ewwel qorti kienet sabet illi l-kiri li kien ing]ata lill-konvenuti minn pussessur temporanju tal-fond mikri ma kienx jiswa kontra l-atturi wara l-konsolidazzjoni tal-proprjetà f’idejhom g]ax il-kiri ma kienx sar ta]t kondizzjonijiet [usti kif irid l-art. 1530 tal-Kodi`i ~ivili.
L-awturi tal-konvenuti fl-1977 kienu krew g]alqa fil-limiti ta’ }al Safi ming]and enfitewta li kellu l-utli dominju g]al disg]a u disg]in sena bi qbiela ta’ tliet liri (Lm3) fis-sena. Wara illi ntemmet l-enfitewsi fl-1993 l-atturi, billi dehrilhom illi l-kondizzjonijiet tal-qbiela ma kinux [usti mag]hom, ma ridux jag]arfu l-kiri, u g]alhekk saret il-kaw\a.
L-ewwel qorti]atret espert biex jag]mel stima ta’ kemm setg]et tinkera l-g]alqa fl-1977, u dan kien tal-fehma illi qbiela ta’ tliet liri (Lm3) fis-sena ma kienx [ust, g]ax l-

g]alqa setg]et titqabbel b'[ames liri u sittin `ente\mu (Lm5.60) fis-sena. Il-qorti osservat illi:

Il-qorti tirrileva illi abba\i ta' konsiderazzjonijiet ekonomi`i ma tantx jidher illi hemm differenza wisq bejn tliet liri (Lm3) u ]ames liri u sittin `ente\mu (Lm5.60c) però meta tqis li hawn *si tratta* ta' raba' fejn il-qbiela hija tradizzjonalment baxxa]afna, bejn tliet liri u]ames liri u sittin `ente\mu (Lm5.60c) hemm qab\a mhux]a\in. Il-valur lokatizju ta' tomna raba' me]uda purament g]al skopijiet agrikoli dejjem tkun rata baxxa u dana huwa konformi mad-d]ul tradizzjonali ta' gabillott li kien ikun wie]ed baxx. G]alhekk biex dana ji[i m]ajjar ja]dem l-g]alqa ma kienx ikun hemm pi\ ekonomiku fuq il-pussess tieg]u i\da, meta jkun hemm `aqlieq, anke \g]ir, fil-valur lokatizju ta' g]alqa dana jirrifletti fuq il-portata ta' l-importanza ta' din l-g]alqa, jekk hix bag]li, jekk hijiex saqwija jew inkella g]andhiex xi benefikati o]ra. G]andha x'g]andha però, il-valur lokatizju jibqa' dejjem baxx me]ud in konsiderazzjoni l-valuri lokatizji ta' fondi urbani u, ter[a', dawk kummer`jali. G]alhekk lill-qorti jidhrilha illi hemm differenza kbira bejn il-kirja li saret fl-1977 u l-valur reali ta' din l-g]alqa f'dik l-istess sena u g]alhekk ma jidhrilhiex illi g]andha tbiddel dawn il-konklu\jonijiet illi wasal g]alihom il-perit tekniku.

G]alhekk il-qorti laqg]et it-talba ta' l-atturi, qalet illi l-kiri favur il-konvenuti ma kienx jorbot lill-atturi, u ordnat l-i\gumbrament tal-konvenuti fi \mien xahrejn.

Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza; l-aggravji tag]hom essenzjalment huma (i) illi huma ma kinux *in mala fide* meta]adu l-g]alqa b'kiri, (ii) illi l-espert tekniku ma]tur mill-qorti biex jag]mel stima ta' x'kien il-valur lokatizju fi\-\mien relevanti ma kienx "l-a]jar persuna biex ji[[udika dwar il-[ustizzja *o meno* tal-kondizzjonijiet tal-lokazjoni ta' bi``a raba' li saret sittax-il sena qabel", (iii) illi l-valur lokatizju \died wara li kien stipulat il-kiri min]abba benefikati mag]mula mill-kerrejja stess, u (iv) illi d-differenza bejn il-qbiela ta' tliet liri (Lm3) miftiehma bejn l-enfitewta u l-kerrej, u l-qbiela ta']ames liri u sittin `ente\mu (Lm5.60) stmata mill-perit tekniku "hija irri\orja", aktar u aktar meta tqis illi l-*quantum* tal-qbiela huwa biss wie]ed mill-elementi li l-qorti g]andha tqis meta tasal biex tara jekk il-kiri sarx ta]t kondizzjonijiet xierqa jew le.

Dwar il-]atra ta’ l-espert tekniku din il-qorti tosserva illi, jekk il-konvenuti-appellanti kienu tal-fehma illi l-perit ma]tur mill-qorti ma kienx l-a]jar g]a\la biex jag]ti opinjoni dwar il-kera xieraq, huma kellhom il-fakoltà illi jitolbu l-]atra ta’ periti addizzjonali, i\da g]alkemm g]amlu eskussjoni tal-perit ma talbu ebda]atra addizzjonali. G]alhekk ma jistg]ux, f’dan l-istadju, iqajmu dubji dwar il-kompetenza tal-perit.

Barra minn hekk, din il-qorti, wara li rat sew ir-rapport tal-perit u wkoll it-twe[ibiet g]all-mistoqsijiet ta’ eskussjoni li sarulu, hija sodisfatta illi l-perit qies il-fatturi kollha relevanti biex wasal g]all-konklu\joni tieg]u. Jidher li qies ukoll il-fatt, imsemmi mill-konvenuti-appellanti fir-rikors ta’ l-appell tag]hom, illi kien hemm xi benefikati mag]mula mill-appellanti stess, u fisser illi fl-istima tieg]u ma \iedx ukoll il-valur mi\jud min]abba f’dawk il-benefikati.

G]alhekk il-qorti ma tara li hemm ebda ra[uni tajba g]ala ma g]andhiex toqg]od, b]al ma g]amlet l-ewwel qorti, fuq il-valur ta’]ames liri u sittin `ente\mu (Lm5.60) fis-sena b]ala l-kera xieraq.

Huwa minnu dak li qalu l-konvenuti-appellanti illi l-*mala fides* hija fattur relevanti g]all-g]anijiet ta’ l-art. 1530 tal-Kodi`i ~ivili; dan ifisser illi kirja mag]mula *in mala fide* biex tqarraq bis-sidien ma tistax titqies b]ala mag]mula ta]t kondizzjonijiet xierqa; ma jfissirx, i\da, illi jekk ma jkunx hemm *mala fide* mela l-kondizzjonijiet tal-kiri g]andhom *ipso facto* jitqiesu b]ala xierqa, g]ax il-kriterju ta’ l-art. 1530 ma hux wie]ed biss so[[ettiv i\da hu me]tie[ukoll illi jintwera illi l-kiri sar ta]t kondizzjonijiet illi o[[etivament jitqiesu b]ala “kondizzjonijiet [usti”.

Huwa minnu wkoll illi differenza ta’ \ew[liri u sittin `ente\mu (Lm2.60) hija wa]da \g]ira jekk tqis dik i`-`ifra we]edha barra mill-kuntest; jekk tqabbilha mal-qbiela ta’ tliet liri (Lm3) fis-sena, i\da, tidher `ifra li ma hix irrelevanti, u din il-qorti taqbel mar-ra[unament ta’ l-ewwel qorti illi d-differenza bejn il-kera miftiehem u dak xieraq, meta mqabbla ma’ dawk i`-`ifri, tfisser illi l-kera miftiehem kien wisq anqas minn dak xieraq.

Fl-a]]arnett huwa wkoll minnu dak li qalu l-konvenuti-appellanti illi biex tg]id jekk il-kondizzjonijiet tal-kiri humiex [usti jew le trid tqis mhux biss il-kera i\da wkoll il-kondizzjonijiet l-o]ra tal-kiri. Madankollu, ma ntwera li kien

hemm ebda kondizzjoni e``ezzjonalment favur is-sidien biex tpatti g]all-fatt illi l-kera stipulat kien ftit aktar min-nofs ta' dak xieraq. G]alhekk, ukoll jekk tqis il-kondizzjonijiet kollha flimkien, xorta tasal g]all-konklu\joni illi l-kiri favur il-konvenuti-appellanti ma kienx sar ta]t kondizzjonijiet [usti g]as-sidien.

G]al dawn ir-ra[unijiet din il-qorti ti`]ad l-appell u twettaq is-sentenza li minnha sar l-appell b'dan illi t-terminu g]all-i\gumbrament g]andu jkun ta' xahar millum.

L-ispejje\ ta\-\ew[istanzi g]andhom i]allsuhom il-konvenuti-appellanti.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.