PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI
IMHALLEF
ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A., LL.D., A R HIST S

Seduta tal-Hamis, 27 ta' Jannar, 2000.

Numru:

Citazzjoni Numru: 1756/93 JF

Kummissarju ta' l-Art

-vs-

Alfred Zahra

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni ta' l-attur li biha premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Premess illi l-konvenut jikri l-fond "Block III, Flat 18, Binja Minzel, Gebel San Martin, Zejtun, bil-kera ta' mitejn lira (Lm200) fis-sena bil-quddiem (Dok. 'A');

U premess illi l-konvenut jinsab moruz fil-pagament tal-kera ghall-perjodu mill-1 ta' Lulju 1991 sat-30 ta' Dicembru, 1993.

U premess illi minkejja nterpellat ufficjalment sabiex ihallas lill-attur il-kera, ghall-okkupazzjoni matul l-imsemmi perjodu, il-konvenut baq' inadempjenti (Dok. 'B');

Talab li dina l-Qorti:-

1. Tillikwida l-kera li ghandu jithallas lill-attur mill-konvenut ghall-okkupazzjoni u kera ta' Block III, Flat 18, Binja Minzel, Gebel San Martin, Zejtun, ghall-perjodu mill-1 ta' Lulju, 1991 sat-30 ta' Dicembru, 1993 kif fuq premess; fl-ammont ta' erba' mija u dsatax-il lira, u

2. Tikkundanna lill-istess konvenut ihallas lill-attur is-somma hekk likwidata in linea ta' arretrati ta' kera;

Bl-imghax u bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali kontra l-konvenut.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa bir-rispett:

Illi t-talbiet attrici huma nfondati u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

B'riserva ta' eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet tal-kontendenti, il-listi tax-xhieda taghhom flimkien mad-dokumenti li gew esebiti;

Rat l-atti kollha tal-kawza u semghet lix-xhieda li giet prodotta;

Trattata l-kawza;

Ikkunsidrat li mill-provi jirrizulta li l-konvenut Alfred Zahra, flimkien ma' ghadd ta' persuni ohrajn kien joqghod f'dar f'Kalafrana. Billi dan l-ambjent ittiehed bhala parti mill-izvilupp tal-Port Hieles, il-konvenut gie allokat fond alternattiv fiz-Zejtun. Kemm il-konvenut kif ukoll inkwilini ohrajn xehdu li meta huma ltaqghu, fil-bicca l-kbira separatament ossija fi gruppi zaghar ta' mhux aktar minn erba' persuni u partikolarment meta tkellmu mas-Sur Pawlu Mifsud, allura Deputy Chairman ta' l-Awtorita' tad-Djar, kien gie mfisser lilhom li ghal dak li jikkoncerna hlas ta' kera ma kienx ser ikun hemm xi tibdil sostanzjali 'l fuq u l-aktar li ser jigri kienet illi eventwalment ser tittiehed in konsiderazzjoni l-paga jew id-dhul annwali ta' kull inkwilin min-naha tieghu pero', Paul Mifsud xehed li huwa ma dahalx fil-kwistjoni ta' iffissar jew negozjar ta' x'ammont ta' kera kellu jithallas lill-Gvern ghaliex xoghlu kien biss dak li jipprovdi lill-inkwilini zgumbrati ("evacuees") b'allokazzjoni ta' fond iehor alternattiv ghal kull wiehed u wahda minnhom, kif fil-fatt sar, u fosthom il-konvenut.

Illi mill-provi jirrizulta wkoll li wara li sehhet l-operazzjoni ta' zgumbrament u akkomodazzjoni tal-inkwilini residenti gewwa Kalafrana, kompriz il-konvenut, inqala' intopp serju l-ghaliex wara li l-istess inkwilini intalbu "li jiffirmaw xi karti" minn ufficcjali governattivi, dawn gew avzati li r-revizjoni tal-kirja kienet ferm oghla minn dak li huma jghidu li ntqal lilhom - pero' michud - minn Paul Mifsud. Hekk li minn kirja ta' sittin lira fis-sena, wara xi awmenti zghar fil-bidu, din telghet ghal Lm104 (mija u erba' liri) fis-sena ghal kirjiet issussidjati u f'kazi fejn l-inkwilin baqa' ma ghaddiex informazzjoni utli u opportuna lid-dipartiment jew awtoritajiet koncernati dwar l-introjti tieghu - fosthom il-konvenut - dawn intalbu jhallsu l-kera shih b'dawk ir-rati li gew ippubblikati u li xxandru fil-Gazzetta tal-Gvern - Avviz numru 202 ippubblikat fil-harga tat-13 ta' Marzu 1987 u Avviz numru 3 datat 7 ta' Dicembru 1988 (ara Dok. XY2 u Dok. XY3).

Illi l-konvenut, sfortunatament ghalih, baqa' jinsisti, jipprotesta u finalment jittama li l-kera tieghu tigi riveduta 'l isfel. Saru diversi tentattivi biex jintlahaq xi forma ta' kompromess li jkun accettabbli ghaz-zewg nahat, izda ftehim ahhari baqa' ma ntlahaqx.

Illi jirrizulta pero' mill-provi li, minkejja kull haga verbali li setghet intqalet lill-inkwilini, dawn iffirmaw ftehim - ara Dok. A, a fol 5 tal-process - li jaghmilha espressament cara li l-kirja tal-fond lokat lill-konvenut kienet qeghda ssir u tigi accettata "taht il-kondizzjonijiet kollha li jmorru mal-kiri relattivi kif ippubblikat f'avviz numru 3 fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Dicembru 1988 u li "kera ta' l-imsemmi flat tinhadem ghab-bazi tal-Avviz numru 202 fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Marzu, 1987, u huma ta' Lm200 (liri maltin) fis-sena, izda l-kera ssussidjat pagabbli huwa ta' Lm60 (liri maltin) fis-sena, rivedibbli kull sentejn, liema kera tithallas kull tlett xhur bil-quddiem". Dan il-ftehim car u esplicitu gie ffirmat mill-konvenut. Il-ftehim ghadu "in vigore" u qatt ma gie impunjat. Il-konvenut, skond l-attur, qatt ma ghaddielhom xi taghrif ghal fini ta' revizjoni ta' kera jew ghal fini ta' ghoti ta' sussidji. Fic-cirkostanzi ghalhekk, u stante li hemm provi sufficjenti li l-kera hekk dovut ghadu mhux imhallas, it-talba attrici hija ppruvata. Il-Qorti, tenut kont tal-mod ftit u xejn precipituz ta' kif tmexxiet l-operazzjoni ta' zgumbrament u t-taghrif mghoddi lill-inkwilini, kienet tistenna aktar komprensjoni da parti ta' l-attur izda, fin-nuqqas ta' ftehim bonarju, hija jkollha tinforza l-ftehim lokatizju li gie ffirmat ghaliex dan huwa legalment validu u vinkolanti bejn il-kontendenti.

Ghal dawn ir-ragunijiet;

Tiddeciedi billi, filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talba attrici kif dedotta u ghall-ammont mitlub u ghalhekk tikkundanna lill-konvenut li

jhallas is-sorte lill-attur, komprizi nteressi kif mitlub sal-hlas effettiv. Il-Kap ta' l-ispejjez jithallas interament mill-konvenut.

ONOR. IMHALLEF JOSEPH A. FILLETTI

Deputat Registratur

md