MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-24 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 59/2004

Spiridione Borg

vs

George Grech .

Il-Qorti ,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur, wara li ppremetta :

Illi bi skrittura tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Ottubru elf disa' mija u erbgħa u tmenin (1984) – dokument A, l-attur kien kera lill-konvenut il-fond numru erbatax (14), Triq Sant'Indrija, Xlendi, limiti Munxar, Għawdex, għal perjodu ta' tnax-il sena b'effett mill-1 ta' Mejju, 1985, sabiex jużah għal skopijiet kummerċjali, f'liema fond il-konvenut jiġġestixxi n-negozju ta' restaurant magħruf bħala "Il-Laguna" ;

Illi l-ftehim oriġinali tal-kera skada fl-ewwel (1) ta' Mejju, elf disa' mija u sebgħ u disgħin (1997), u l-konvenut għazel li jibqa' fil-lokazzjoni tal-fond taħt l-istess pattijiet u kundizzjonijiet u jġeddu minn sena għal oħra bis-saħħa tal-liġi speċjali tal-kera regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ;

Illi skond il-ftehim fuq imsemmi li ġie ffirmat u aċċettat mill-konvenut, il-kera għat-tnax u l-aħħar sena kienet ta' ħamest elef erbgħa mija u ħamsa u sebgħin liri maltin (Lm5,475) kull sitt xhur pagabbli fl-1 ta' Mejju, u fl-1 ta' Novembru ;
Illi l-konvenut għandu jhallas lill-attur il-kera ta' hamest elef erbgħa mija u ħamsa u sebgħin liri maltin (Lm5,475) għal kull waħda mill-iskadenzi hawn imsemmija ta' l-ewwel (1) ta' Mejju, 1999, l-ewwel (1) ta' Novembru, 1999, l-ewwel (1) ta' Mejju 2000, l-ewwel (1) ta' Novembru 2000, l-ewwel (1) ta' Mejju 2001, l-ewwel (1) ta' Novembru 2001, l-ewwel (1) ta' Mejju, 2002, l-ewwel (1) ta' Novembru, 2002, l-ewwel (1) ta' Mejju, 2003, l-ewwel (1) ta' Novembru, 2003, u l-ewwel (1) ta' Mejju, 2004) ;

Illi minkejja li l-konvenut ġie nterpellat sabiex iħallas il-kera għall-iskadenzi imsemmija permezz ta' żewġ ittri uffiċċjali tal-24 ta' Marzu 2004 u tat-13 ta' Mejju, 2004, debitament notifikati lilu, huwa baqa' inadempjenti ;

Illi l-ħlas li l-attur qed jitlob lill-konvenut li jħallsu huwa ċcert, likwidu, u dovut u l-attur qed jipproċedi bit-talba tiegħu għal dan il-ħlas fit-termini tal-artikolu 167 tal-Kap. 12 u li t-talba tiegħu tiġi deċiża bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża .

Talab lill-konvenut jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Tghaddi sabiex tiddeċiedi t-talba tiegħu bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża ai termini tal-artikolu 167 tal-Kap. 12 :
2. Tiddikjara lilek konvenut debitur tal-attur għall-iskadenzi tal-kera fuq imsemmija u cioe' ħdax mill-ewwel (1) ta' Mejju 1999 sa l-ewwel (1) ta' Mejju 2004, liema kera hija ta' ħamest elef erbgħa mija u ħamsa u

sebgħin liri maltin (LM5,475) ghal kull skadenza siond il-ftehim tal-kera aċċettat mill-istesskonvenut ;
3. Tikkundanna lilek konvneut tħallas il-kera kollha hekk dikjrara dovuta għall-iskadenzi msemmija bl-imgħaxijiet legali b'effett minn kull skadenza sal-effettiv pagament .

Bl-ispejjeż inklużi tal-ittri uffiċjali tal-24 ta' Marzu 2004 u tat-13 ta' Mejju 2004, u tar-rikors għall-affissjoni, u bl-ingunzjoni tal-konvenut għas-subizzjoni li minn issa jinsab imħarrek .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-istess l-attur debitament maħlufa minnu .
Rat in-nota ta’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li eċċepixxa :

1. Illi qabel xejn huwa jixtieq jispjega illi huwa ġie a konjizzjoni taċ-ċitazzjoni fl-10 ta' Settembru 2004, u mhux qabel għaliex kien dakinhar illi huwa sabha imwaħħla mal-bieb tad-dar tiegħu . Din in-nota tal-eċċezzjonijiet qegħda għalhekk tiġi preżentata entro it-terminu ta' għoxrin jum minn dik il-ġurnata .

2. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kollha kontra l-attur .

3. Illi in effetti meta l-partijiet resqu għall-ftehim ta' kera fit-22 ta' Ottubru 1984, huma riedu jikkuntrattaw kera illi jkollha l-perijodu u terminu tagħha għal ħdax-il sena u mhux tnax-il sena ; u dan versu l-kera illi kellha tkun ta' Lm821.25 (tmien mija u wieħed u għoxrin lira maltija u ħamsa u għoxrin ċenteżmu) kull sitt xhur .

4. Kien biss fuq insistenza tal-attur, għall-mottivi illi sejrin jiġu spjegati aktar 'il quddiem f'din l-iskrittura, illi l-perijodu ta' kera muri fuq l-iskrittura kien ta' tnax-il sena, u illi l-ammont ta' kera matul l-aħħar sena, ċjoe' it-tnax-il sena ġie miżjud astronomikament għal Lm5475 (ħamest elef erba' mija u ħamsa u sebgħin lira maltija) kull sitt xhur .

5. Illi l-attur irrivolga ruħu għal din l-stratagemma unikament sabiex jassikura ruħu illi fi tmiem il-perijodu miftiehem, l-esponenti jkun kostrett illi jiżgombra mill-fond mikri lilu .

6. Illi dan l-aġir imur kontra d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 15 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bħala tali l-klawsola jew kondizzjoni illi kienet iġġiegħel lill-esponenti jħallas din il-kera stratosferika hija nulla u bla ebda effett . L-esponenti għandu d-dritt illum illi jżomm il-fond lokatizju versu l-kera ta' LM821.25c kull sitt xhur u mhux aktar .

7. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, imbagħad, l-istipulazzjoni illi l-kera tkun ta' LM5475 kienet simulata u ma tirriflettix dak illi kellhom f'moħħhom il-partijiet fil-mument tal-kuntrattazzjoni, u għalhekk ma tistax tiġi infurzata .

8. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenut maħlufa minnu .

Rat il-verbal tagħha tat-3 ta' Marzu 2005 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza fuq is-sitt eċċezzjoni tal-konvenut .

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet tal-kontendenti fuq din l-eċċezzjoni .

Rat l-atti l-oħra tal-kawża .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawża l-attur qed jitlob li l-konvenut jiġi ordnat iħallas diversi skadenzi ta' kera fuq ħanut fil-bajja tax-Xlendi . Skond skrittura privata ffirmata bejn il-kontendenti fit-22 ta' Ottubru 1984,[1] il-konvenut aċċetta li jieħu dan il-fond b'titolu ta' kera għal perijodu ta' tnax-il

[1] Dok. A anness maċ-ċitazzjoni a fol. 5 - 8 tal-process .

sena, l-ewwel erba' snin *di fermo* u l-bqija *di rispetto*, b'rata ta' kera li kienet tiġi awmentata kull tant żmien, bl-aħħar rata tkun ta' ħamest elef erba' mija ħamsa u sebgħin lira maltija (Lm5475) kull sitt xhur . Il-konvenut qed jirrifjuta li jħallas il-kera li akkumulat sa mill-iskadenza ta' l-1 ta' Mejju 1999, billi jikkontendi illi dan l-aħħar awment fil-kera kien illegali għax imur kontra l-provvedimenti tal-liġi li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (l-Kap. 69) .

Fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tiegħu dwar din l-eċċezzjoni, l-konvenut jagħmel referenza għall-artikolu 15 ta' din il-liġi li tistipula li kull patt li jeskludi lill-kerrej mill-benefiċċji ta' l-istess liġi huwa null . Infatti jiċċita wkoll minn diversi sentenzi tal-Qrati tagħna li ddikjaraw nulli kundizzjonijiet miftehma bejn is-sid u l-kerrej li kienu jmorru kontra dak li tistipula din il-liġi . Apparti l-fatt pero' illi l-konvenut ġia jidher illi kien aċċettta drabi oħra li jħallas din ir-rata ta' kera kif awmentata fl-aħħar sena tal-kirja qabel ma daħal fit-tiġdid tal-kera bis-saħħa tal-Kap. 69, u dan peress illi l-ħlas preżenti qed jintalab sa mill-iskadenza ta' l-1 ta' Mejju 1999, meta il-konvenut suppost kellu jibda jħallas b'din l-għola rata sa mill-iskadenza ta' l-1 ta' Mejju 1997, il-konvenut ma rnexxielux isemmi ebda sentenza in sostenn ta' din it-teżi tiegħu . Is-sentenzi minnu ċitati fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tiegħu jirreferu għal kundizzjonijiet li kienu tassew imorru kontra l-benefiċċji li kellu l-inkwilin taħt il-kap. 69, bħal per eżempju, stipulazzjoni dwar it-terminazzjoni tal-kirja minhabba morożita' differenti minn dik stabilita taħt din il-liġi,[2] jew awment tal-kera fil-perijodu ta' rilokazzjoni mingħajr l-awtorizazzjoni tal-Bord[3] . Dan huwa kollu indikattiv illi stipulazzjonijiet simili dwar awment perjodikali fir-rata ta' kera waqt iż-żmien oriġinali tal-kirja, li għal ħafna snin kienu tant popolari, qatt ma ġew kontestati quddiem il-Qrati tagħna, appuntu għax ħadd ma deherlu li hemm xi ħaġa ħażina fihom .

---

[2] Joseph Buttigieg et. vs Victor Borg noe ; kollez. LXIX. i. 233 .
[3] Paolo Portelli vs Carmelo Micallef ; kollez. XXXI. i. 717 .

Eżami akkurat tal-liġi li tirregola t-tiġdid tal-kiri tal-bini juri illi l-benefiċċji tal-konvenut bħala inkwilin ma setgħux ġew menomati bil-kundizzjoni in kontestazzjoni . Il-Kap. 69 ma jiffissa ebda limitu fir-rigward tar-rata ta' kera li jistgħu jiftehmu dwarha l-partijiet meta fond jiġi mogħti b'kera . Hawnhekk lanqas m'għandna talba għall-ħlas ta' kera awmentata mis-sid arbitrarjament wara rilokazzjoni bis-saħħa ta' din il-liġi mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-Bord, imma sempliċement talba għall-ħlas ta' dak li kien bonarjament miftiehem bejn il-kontendenti fuq l-iskrittura ta' kera msemmija dwar il-perijodu ta' kera oriġinali . "**Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha, bl-ekwita', bl-użu jew bil-liġi"** [4] u għalhekk ġialadarba l-konvenut għażel li jibqa fil-kera sew fit-tnax-il sena tal-perijodu oriġinali, kif ukoll f'dak ta' rilokazzjoni taħt il-Kap. 69, ma tarax għalfejn m'għandux jibqa' jonora dak li minn jeddu kien aċċetta meta ffirma l-iskrittura *de quo,* sakemm ma jeżistux raġunijiet oħra validi mhux ibbażati fuq din l-eċċezzjoni u li għadhom ma ġewx ittrattati .

Tiddeċidi għalhekk billi tiċħad din l-eċċezzjoni tal-konvenut u tħalli l-kawża għall-kontinwazzjoni .

L-ispejjeż jibqgħu riservati għas-sentenza finali .

< Sentenza In Parte >

--------------------------------TMIEM--------------------------------

[4] art. 993 tal-kap.16 .