MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2009

Citazzjoni Numru. 908/2007

Romy Theuma bhala prokuratrici u f'isem
u ghan-nom ta' l-imsiefra ohtha
Maria Carmela maghrufa bhala Marlene Storace
-vs-
Carmen Abela

Il-Qorti

Rat ir-rikors guramentat ta' Romy Theuma li permezz tieghu ppremettiet:

1. Illi l-esponenti qieghdha tagixxi f'dawn il-proceduri gudizzjarji fil-kwalita' taghha ta' mandatorja generali ta' ohtha, l-assenti Maria Carmela maghrufa bhala Marlene Storace, u dana in forza ta' prokura generali hawn annessa u mmarkata bhala Dok. EC1;

2. Illi l-esponenti, tikri lill-intimata Carmen Abela l-fond, ossia hanut numru tnejn u sebghin (72) Old Mint Street, Valletta bil-kera ta’ sittin liri Maltin (Lm60) ekwivalenti ghal mija u disgha u tletin Ewro u sitta u sebghin centezmu (€139.76), fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;

3. Illi l-esponenti permezz ta’ ittra gudizzjarja li ggib id-data tal-15 ta’ Frar 2007, u li giet notifikata nhar it-23 ta’ Frar 2007, gharrfet lill-intimata, illi b’effett mit-30 ta’ Marzu 2007, il-kera kienet ser tigi awmentata ghal mija u sittin liri Maltin (Lm160), ekwivalenti ghal tlett mija u tnejn u sebghin Ewro u sebghin centezmu ta’ l-ewro (€372.70), fis-sena (ezebita bhala Dok. EC2);

4. Illi l-intimata qieghdha topponi ghal dan l-awment fil-kera, u fil-fatt offriet li thallas lill-esponenti, s-somma ta’ tletin lira Maltija(Lm30) ekwivalenti ghal disgha u sittin Ewro u tmienja u tmenin centezmu ta’ l-ewro (€69.88) ghal perjodu mill-31 ta’ Marzu 2007, sat-30 ta’ Settembru 2007, liema hlas l-esponenti ma accettatux, u sussegwentement l-intimata pprezentat cedola ta’ depozitu Nru. 810/07 fl-ammont ta’ tletin liri Maltin (Lm30), ekwivalenti ghal disgha u sittin Ewro u tmienja u tmenin centezmu ta’ l-ewro (€69.88) ghall-istess perjodu (ezebita bhala Dok. EC3);

5. Illi l-kera ta’ sittin lira Maltija (Lm60), ekwivalenti ghal mija u disghin u tletin Ewro u sitta u sebghin centezmu ta’ l-ewro (€139.76), fis-sena hija izjed minn erbghin lira Maltija (Lm40) ekwivalenti ghal tlieta u disghin Ewro u sbatax il-centezmu ta’ l-ewro (€93.17), fis-sena:

6. Illi ghalhekk, jezistu ragunijiet bizzejjed sabiex sid il-kera titlob awment fil-kera, ai termini d-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

7. Illi l-intimata ma ottempratx ruhha maad-dispozizzjonijiet ta’ l-Artikolu 14 subinciz (2) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, u dan peress illi ma pprezentatx ir-rikors fil-Bord tal-Kera, sabiex topponi dak il-gholi;

8. Illi konsegwentement, il-kera mitlub fl-ittra gudizzjarja tal-15 ta' Frar 2007, ghandu jigi kkunsidrat li huwa l-kera stabbilit b'effett mill-31 ta' Marzu 2007.

Ghaldaqstant l-esponenti, titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi d-depozitu illi sar mill-intimata permezz tac-cedola numru 810/07. ma saritx skond il-ligi, u ghalhekk ma ghandha l-ebda validita' legali;

2. Tiddikjara illi l-kera tal-fond ossia hanut numru tnejn u sebghin (72) Old Mint Street, Valletta, mikri minghand l-esponenti lill-intimata, huwa detenut b'kera annwali ta' mija u sittin liri Maltin (Lm160), ekwivalenti ghal tlett mija u tnejn u sebghin Ewro u sebghin centezmu ta' l-ewro (€372.70), fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, u dan b'effett mit-30 ta' Marzu 2007, ghar-ragunijiet fuq imsemmija;

3. Alternattivament, jekk din l-Onorabbli Qorti ma takkoljix it-tieni talba ta' l-esponenti, tipprefiggi terminu fiss u perentorju, lill-intimata, f'liema terminu, jekk l-intimata trid topponi l-gholi tal-kera, ghandha tipprezenta rikors fil-Bord tal-Kera, sabiex dak il-gholi jigi michud, u li fin-nuqqas, l-gholi tal-kera kif propost ai termini l-ittra gudizzjarja li ggib id-data tal-15 ta' Frar 2007, jitqies li gie accettat mill-intimata, u dan ai termini d-dispozizzjonijet tal-Kap. 69. tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra gudizzjarja datata 15 ta' Frar 2007, kontra l-intimata, minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta' Carmen Abela li permezz taghha ppremettiet:

1, Illi preliminarjament, il-konvenuta qieghdha teccepixxi l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti minhabba l-fatt illi l-kwistjoni kollha ta' din il-kawza kif jidher kjarament mit-talbiet attrici jirrigwardaw awment ta' kera. Dawn il-kwistjonijiet jaqghu taht il-gurisdizzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera u dan kif provdut fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta,

Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini u specifikament l-Artikolu 14 ta' l-istess Ordinanza;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, l-konvenuta kif provdut fl-Artikolu 14(2) ta' l-istess Ordinanza, opponiet ghal awment tal-kera wara illi l-attrici pprezentat ittra ufficjali sabiex tigi awmentata l-kera. L-ittra ufficjali datata 15 ta' Frar 2007 giet notifikata lil konvenuta fl-20 ta' Frar 2007, liema konvenuta pprezentat rikors sabiex topponi ghal dan l-awment fil-5 ta' Marzu 2007 – rikors numru 18/07 GG fl-ismijiet <u>Carmen Abela et. Vs Romy Theuma noe</u>. Issa differita ghas-16 ta' Jannar 2008 – Dok. A;

3. Illi minghajr pregudizzju ghal dak suespost, il-gudizzju mhuwiex integru minhabba l-fatt illi din il-kera kienet originarjament f'isem missier il-konvenuta, liema missier wara l-mewt tieghu halla l-eredita' tiegghu lil zewgt ibniet tieghu;

4. Illi l-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandha tbatihom esklussivament l-attrici nomine ghaliex kif espost huma nulli u rritwali ghal aktar minn raguni wahda;

5. Salv eccezzjonijet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tar-rikors u d-dokumenti ezibiti ;
Rat in-nota li biha ir-rikorrenti cediet l-mertu pero' zammet ferm il-kap ta' l-ispejjez ;
Rat l-affidavit tal-partijiet ;
Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw il-kwisjtoni dwar il-kap ta' l-ispejjez ;

Kontestazzjoni

Il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza fuq il-kap ta' l-ispejjez.

L-intimata qed isostni li hija m'ghandhiex tehel l-ispejjez tal-kawza billi hija kienet hadet il-passi necessarji kif trid il-ligi biex topponi t-talba ghall-awment tal-kera fiz-zmien

stipulat u qabel ma sid il-kera pprezentat il-kawza taghha fid 29 ta’ Awissu 2007.

Min-naha l-ohra sid il-kera, ir-rikorrenti, ssostni li hija m’ghandhiex tehel spejjez tal-kawza billi meta pprezentat il-kawza hija ma kienitx taf li l-intimata kienet pprezentat il-kawza taghha quddiem il-Bord li jirregola l-kera u hi giet notifikata biha wara li bdiet il-kawza taghha.

Konsiderazzjonijiet

Illi l-artikolu 14(2) tal-Kap 69 jipprovvdi li:

(2) Meta l-kera huwa izjed minn tlieta u disghin euro u sbatax-il centezmu (93.17) fis-sena, sid il-kera li jkun irid jgholli l-kera jew jaghmel kondizzjonijiet godda, ghandu fi zmien ta’ xahar hawn fuq imsemmi jgharraf lill-kerrej b’dan il-hsieb tieghu, bil-mezz ta’ ittra ufficjali, u jekk il-kerrej ikun irid jopponi dak il-gholi jew dawk il-kondizzjonjiet godda, ghandu jaghmel rikors lill-Bord sabiex dak il-gholi jew dawk il-kondizzjonijiet godda jigu michuda; fin-nuqqas ta’ dan ir-rikors, iz-zieda jew il-kondizzjonijiet godda proposti jitqiesu li gew accettati mill-kerrej

Fil-kaz in ezami r-rikorrenti kienet ipprezenat l-ittra wfficjali fil-15 ta’ Frar 2007 biex u dina giet notifikata lill-intimata fil 20 ta’ Frar 2007.

Fil-5 ta’ Marzu 2007 l-intimata kienet ghamlet il-kawza quddiem il-Bord li jirregola l-kera fejn kienet opponiet it-talba ghall-awment tal-kera. Ir-rikors taghha izda kien dam ma jigi notifikat ghalkemm saru diversi attentati minnha kif jirrizulta mill-atti ezibiti.
Fil-frattemp ir-rikorrenti kienet ipprezentat dina l-kawza fil 29 ta’ Awissu 2007 meta l-intimata kienet diga opponiet it-talba ghall awment. Minhabba f’hekk, ir-rikorrent cediet il-mertu, izda mhux il-kap ta’ l-ispejjez.

Il-Qorti hi tal-fehma li la darba l-intimata kienet mxiet skond il-ligi u pprezentat ir-rikors kif titlob il-ligi hi m’ghandhiex tehel l-ispejjez ta’ dina l-kawza. Il-Ligi tesigi biss li jigi prezentat ir-rikors. Ir-rikorrenti kellha mezzi

disponibbili biex tivverifika jekk l-intimata kienitx ipprezentat ir-rikors qabel ma tipprezenta l-kawza taghha.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi ;
Il-Qorti tiddeciedi ;
Billi tastjeni mill-tiehu aktar konjizzjoni tal-mertu stante cessjoni ;
Spejjez ghar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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