MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD**

Seduta tas-16 ta' Marzu, 2009

Talba Numru. 992/2006

PL Joseph Martinelli u martu Agnes Martinelli

vs

Alfred Zammit

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tal-atturi fejn iddikjaraw illi l-kontendenti kienu ffirmaw skrittura ta' lokazzjoni tal-fond ghaxra (10), Triq Haz-Zabbar, Paola, datata 25 ta' Settembru, 1992 li biha l-imsemmi fond gie moghti b'lokazzjoni lill-konvenut bil-kera ta' zewg liri Maltin (Lm2) kuljum ghal perjodu ta' hames (5) snin mill-1 ta' Ottubru, 1992 u bil-ftehim li l-kirja tista' tiggedded wara li jispicca dan it-terminu. Illi inoltre permezz ta' dina l-iskrittura gie miftiehem bejn il-partijiet illi fil-kaz li l-kirja tiggedded, il-kera ghandha toghla skond l-indici tal-inflazzjoni ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern.

Illi s-somma reklamata fl-ammont ta' elf, sitt mija u sitta u disghin lira Maltin u erba' centezmi (Lm1,696.04), u cioe llum ekwivalenti ghal tlett elef, disa' mija u hamsin Euro u

wiehed u sebghin centezmu (€3,950.71) tirrapprezenta l-awment tal-kera kkalkolat skond iz-zieda fl-indici tal-inflazzjoni ghas-snin 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004 u 2005, u cioe tlieta u disghin liri Maltin u tmienja u ghoxrin centezmu (Lm93.28), ekwivalenti ghal mitejn u sbatax-il Euro u tmienja u ghoxrin centezmu (€217.28) ikkalkolati minn Lulju, 1998, mija u tmienja u sebghin liri Maltin u hamsa u tmenin centezmu (Lm178.85), ekwivalenti ghal erba’ mija u sittax-il Euro u wiehed u sittin centezmu (€416.61) ghas-sena 1999, mitejn lira Maltin u hamsa u sebghin centezmu (Lm200.75), ekwivalenti ghal erba’ mija u sebgha u sittin Euro u tnejn u sittin centezmu (€467.62) ghas-sena 2000, mitejn u disgha u ghoxrin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm229.50), ekwivalenti ghal hames mija u erbgha u tletin Euro u disgha u hamsin centezmu (€534.59) ghas-sena 2001, mitejn u wiehed u hamsin lira Maltin u tmienja u hamsin centezmu (Lm251.85), ekwivalenti ghal hames mija u sitta u tmenin Euro u hamsa u sittin centezmu (€586.65) ghas-sena 2002, mitejn u tnejn u sittin lira Maltin u tmenin centezmu (Lm262.80), ekwivalenti ghal sitt mija u tnax-il Euro u sittax-il centezmu (€612.16) ghas-sena 2003, mitejn u u tnejn u disghin lira Maltin (Lm292), ekwivalernti ghal sitt mija u tmenin Euro u tmintax-il centezmi (€680.18) ghas-sena 2004 u mija u sitta u tmenin lira Maltin u sitta u hamsin centezmu (Lm186.56), ekwivalenti ghal erba’ mija u erbgha u tletin Euro u sebgha u hamsin centezmu (€434.57) kkalkolati sa’ Lulju tas-sena 2005.

Illi l-konvenut gie interpellat diversi drabi biex ihallas dan l-ammont, izda baqa’ inadempjenti hlief ghall-hlas ta’ mitt lira Maltin (Lm100), u cioe’ llum ekwivalenti ghal mitejn u tnejn u tletin Euro u erbgha u disghin centezmu (€232.94) li kien hallas dwar dan l-awment.

L-atturi ghalhekk talbu lit-Tribunal jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma bilancjali ta’ elf, hames mija u sitta u disghin liri Maltin u erba’ centezmi (Lm1,596.04), illum ekwivalenti ghal tlett elef, seba’ mija u sbatax-il Euro u sebgha u sebghin centezmu (€3,717.77), dovuti, kif fuq spjegat, liema somma ai fini ta’ gurisdizzjoni ta’ dan it-Tribunal qed tigi ridotta ghas-somma ta’ elf u

hames mitt lira Maltin (Lm1,500), u cioe' llum ekwivalenti ghal tlett elef, erba' mija u erbgha u disghin Euro u sitt centezmi (€3,494.06), bl-imghaxijiet u bl-ispejjes inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-25 ta' Ottubru, 2005 u tal-15 ta' Mejju, 2006.

Ra r-risposta tal-konvenut li eccepixxa

i) l-inkompetenza tat-Tribunal *rationae materiae*, stante li din il-kwistjoni hi ta' kompetenza eskluzziva tal-Bord li Jirregola l-Kera u inoltre minghajr pregudizzju, il-klawsola fil-kuntratt li permezz taghha l-atturi qedghin jippretendu awment fil-kera hija nulla skond il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

ii) illi l-atturi dejjem accettaw il-kera minghajr riservi.

iii) Dejjem minghajr pregudizzju u ghas-sueccepit, hemm lok ghall-preskrizzjoni kwinkwennali.

iv) Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-ammont mitlubin fit-talba jehtieg li jigu verifikati.

B'sentenza preliminarja fuq l-ewwel eccezzjoni datata 12 ta' Lulju, 2007 , it-Tribunal cahad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u ordna l-prosegwiment tal-kawza, b'riserva ghal-ispejjes ma' dan il-gudizzju.

Ra x-xhieda tal-attur li spjega li fl-1992, kien ghamel skrittura ta' kirja mal-konvenut li kien kera post minghandu u li kien ser juza bhala banka tal-lottu.

Jikkonferma li hu kellu qbil mal-konvenut li jekk kemm-il darba ma kienx juza dan il-post kif kien ried, kellu d-dritt li jissulloka.

Sar jaf wara hafna zmien, li l-konvenut kien kera l-post li certu Mr. Dazwani u li kien ha circa elf lira Maltin (Lm1,000), ekwivalenti ghal elfejn, tlett mija u disgha u ghoxrin Euro u sebgha u tletin centezmu (€2,329.37) bhala rigal, izda ma kienx informa l-attur b'dan kollu.

Jikkonferma inoltre, li l-konvenut kien dejjem baqa' jhallas il-kera regolarment, izda skond klawsola 4 tal-iskrittura, kien gie miftiehem li l-kera kellha tizdied skond l-indici tal-inflazzjoni. Huwa kien kiteb lill-konvenut sabiex ihallas dan l-awment.

Ighid ukoll illi susswegwentment sar jaf li Mr. Dazwani ukoll kien ittermina l-kirja, u l-konvenut kien rega' ssulloka lil certu Savasta. L-attur jikkonferma li ta' din is-sullokazzjoni, il-konvenut kien ircieva erba' mitt lira Maltin (Lm400), u cioe' llum ekwivalenti ghal disa' mija u wiehed u tletin Euro u hamsa u sebghin centezmu (€931.75).

L-attur jikkonferma li hu qatt ma kien gie nfurmat mill-konvenut dwar dawn is-sullokazzjonjiet.
L-attur jispjega ukoll illi l-konvenut ma kienx qaleb il-*meters* fuqu u ghalhekk l-attur kien ircieva kont ta' mitejn u dsatax-il lira Maltin (Lm219), u cioe' ekwivalenti ghal hames mija u ghaxar Euro u tlettax-il centezmu (€510.13).

Wara saret sullokazzjoni lil certu Bartolo, li ghadu hemm sa' llum.

Peress li l-kera, li baqa' dejjem ihallas il-konvenut, kienet biss ta' zewg liri Maltin (Lm2), ekwivalenti ghal erba' liri Maltin u sitta u sittin centezmu (€4.66), l-attur jispjega li hu kien qed jaccettaha din il-kera taht protest ghaliex ma kienitx tinkludi l-gholi tal-indici tal-inflazzjoni. Dan kollu kien ghall-habta tal-bidu tas-sena 2003 sa' Gunju, 2003.

Jikkonferma li minkejja li kien baghat ittra lill-Avukat, dan qatt ma kien irrispondih.

Jikkonferma li l-konvenut kien dejjem hallas bir-rata ta' zewg liri Maltin (Lm2), ekwivalenti ghal erba' liri u sitta u sittin centezmi (€4.66) kuljum u dejjem accetta l-kera u li l-konvenut dejjem hallas.

Ra x-xhieda ta' Alfred Zammit li jispjega li hu dejjem kien hallas lill-attur u generalment dejjem hallas b'cekk. Jekk kien hemm, kien hemm cekk wiehed biss li ma ssarrafx.

Jispjega ukoll li kien hemm xi zmien meta l-attur ma kienx qed isarraf ic-cekkijiet u ma kienx jibghatlu ircevuti, meta qabel jekk ma kienx jibghatom kien icempillu u kien jibghathom.

Jispjega ukoll illi kien issulloka dan il-post diversi drabi, izda dejjem hallas il-kera regolarment anke meta ma kienux ihallsu l-kera.

Ighid li hu ma xtaqx izomm il-post aktar u kien ghalhekk li imbaghad biex heles minnu kien ghamel kuntratt ta' assenjazzjoni mal-inkwilin li kien qed jissulloka u dan fil-presenza tal-avukat tieghu.

Il-konvenut ikompli jghid li kellu l-kuntratt mal-attur fl-1992 u f'dak iz-zmien l-ewwel kirja kellha ddum hames (5) snin u wara din l-iskadenza, l-attur kien kitiblu sabiex ihallas l-gholi tal-hajja fuq il-kera u wara li kien ha parir minghand avukat u peress li kien f'trattativi sabiex jaghti l-post lura kien iddecieda li jhallas mitt lira Maltin (Lm100), ekwivalenti ghal mitejn u tnejn u tletin Euro u erbgha u disghin centezmu (€232.94), izda kien kiteb lill-attur u kien infurmah li dina kienet l-ahhar darba li kien ser ihallas. Jikkonferma li kien hallas dan l-ammont *ex gratia*.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi l-konvenut eccepixxa l-preskrizzjoni kwinkwennali, pero' fl-ebda mument ma ngabu provi in sostenn ta' din l-eccezzjoni preliminari u lanqas ma giet ikkunsidrata bhala eccezzjoni fit-trattazzjoni rispettiva.

Ghalhekk, din l-eccezzjoni qed tigi respinta bl-ispejjes relattivi a kariku tal-konvenut.

Illi, in kwantu l-eccezzjonjiet fuq il-mertu, il-konvenut qed jikkontendi li l-kuntratt li jikkontempla l-awment tal-kera huwa null skond il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-konvenut qed jippretendi li minkejja li gie ffirmat ftehim li jikkontempla awment fil-kera dan huwa null u bla ebda effett. Fil-fehma tieghu l-Artikolu 15 (1) tal-Kap. 69 jistipula

li l-pattijiet jew kundizzjonijiet li jeskludu lill-kerrej mill-beneficcji moghtija minn dina l-Ordinanza, sew jekk dawn il-pattijiet ikunu gew miftiehma qabel ma' din l-Ordinanza bdiet isehh, huma nulli u minghajr effett.

Il-konvenut kien konsapevoli li qed jiffirma ftehim li fih kien hemm ikontemplat li jekk kemm-il darba kien ser jiggedded il-kera kien ser ikun hemm awment. Dan kollu jirrizulta mill-ftehim originali u ghaldaqstant dak il-ftehim huwa wiehed validu. L-Artikolu 992 tal-Kodici Civili jikkontempla li kuntratt ghandu sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluh u ghaldaqstant ladarba l-konvenut accetta l-kundizzjoni tal-awment tal-kera meta ffirma l-ftehim tal-25 ta' Settembru, 1992, ghandu l-obbligu li jhallas il-kera kif awmentata skond il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni originali. Wara kollox din kienet kirja kummercjali.

Il-Qrati, f'diversi okkazzjonijiet enuncjaw ruhhom fuq dan il-punt – **El Dara Ltd. vs Emmanuel Galea (Citaz. Nru. 1150/96 - 06.07.2001) u Alfred J. Baldacchino noe vs Frank Debono (Citaz. Nru. 297/94 - 08.06.1998**) fejn il-Qorti tat is-segwenti interpretazzjoni meta l-kerrej ma ottemperax ruhu mal-ftehim li kellu –

"….ghandu jkun car li sakemm il-kuntratt li bis-sahha tieghu l-appellant gawda u ghadu jgawdi l-kirja tal-fond ma jigix gudizzjarjament u b'success impunjat, dan jibqa' jorbot fuq il-partijiet u hu ghalihom ligi."

Fis-sentenza **Giuliano Sciberras vs Carmelo Calleja (Citaz. Nru. 2051/96 App. 19/05/2000**) gie enunciat illi "….***l-Artikolu 15 (1) tal-Kap. 69 ma jipprojbix lill-kerrej jaccetta li l-kera toghla u li kwindi jista' ukoll isir mill-ewwel ftehim dwar il-kera oghla."***

Ghaldaqstant, gialadarba kien hemm ftehim bejn il-partijiet li jikkontempla kif ghandha tithallas il-kera, dak il-ftehim, anke jekk kemm-il darba jiggedded, jiggedded fuq l-istess pattijiet u kundizzjonjiet u dak l-istess ftehim, la darba jibqa' legali u vinkolanti.

Anki din l-ecezzjoni ghalhekk qed tigi respinta.

Dwar l-eccezzjoni li l-atturi accettaw il-kera minghajr riservi. Hemm xi diskrepanzi fis-sens li l-konvenut xehed li kien hemm xi cekk li ma ssarafx. L-attur jikkonferma li l-konvenut dejjem hallas il-kera u minn naha tieghu hu dejjem accettaha, hlief ghall-awment li ghalih kien jipprotesta. Kien hemm talba ghal dan l-awment, izda l-konvenut ammetta li kien hallas biss mitt lira Maltin (Lm100), u cioe' llum ekwivalenti ghal mitejn u tnejn u tletin Euro u erbgha u disghin centezmu (€232.94), u dan ghas-saldu tal-pretensjoni tal-hlas tal-awment.

Hawnhekk, it-Tribunal ma jistax jaccetta t-tezi tal-konvenut ghaliex kien konsapevoli tal-ftehim li kien dahal fih u kien ghalhekk ben konxju tal-kundizzjonijiet tal-kirja tieghu, anke jekk kemm-il darba kien igedded il-kera. Ftehim jibqa' ftehim u fl-ebda hin ma jitbiddel diment li ma kienx hemm kontestazzjoni fuq l-ezistenza tieghu.

Il-fatt per se li kien hemm accettazzjoni tal-kera, ma jfissirx li kien hemm eskluzzjoni tal-klawsola tal-awment, anzi mill-banda l-ohra, kien hemm kundizzjoni li baqghet vigenti u fil-fatt, kien hemm talba *ad hoc* da parti tal-attur ghal hlas tal-awment u dak li accetta, accettah *under protest*.

Din l-eccezzjoni ghalhekk m'hix sostnuta.

Fl-ahharnett, il-konvenut eccepixxa illi l-ammonti mitluba bhala awment ma gewx verifikati. Fil-provi tieghu, il-konvenut qatt ma gab provi li jikkontradixxu ir-rati allegati mill-atturi li m'hemmx raguni ghala ghandhom jigi ddubitati. Dan oltre il-fatt li t-Tribunal huwa soddisfatt bil-prova tal-attur. It-Tribunal ghalhekk ihoss li m'ghandux jakkolji din l-eccezzjoni.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet tal-atturi, bl-ispejjes kontra l-konvenut, inkluzi dawk tas-sentenza preliminari datata 12 ta' Lulju, 2007.

< Sentenza Finali >

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