MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tad-29 ta' Frar, 2012

Avviz Numru. 444/2005

Vincent Curmi in rapprezentanza tal-eredita gjacenti tal-mejjet Markiz John Scicluna

Vs

Mary Pace

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-attur nomine talab sabiex il-konvenuta tghid il-ghaliex ma ghandhiex tkun ikkundannata li thallas lill-istess attur nomine s-somma ta' elfejn u seba' liri Maltin u tlieta u erbghin centezmi Maltin (Lm2007.43) dovuti in kwantu ghas-somma ta' tliet mija u sebgha u hamsin liri Maltin u tlieta u ghoxrin centezmu Maltin (Lm357.23) bhala kera gravanti l-appartament numru 3 f'numru 15, Sapper Street, Valletta u in kwantu ghas-somma ta' elf, sitt mija u hamsin liri Maltin u ghoxrin centezmi Maltin (Lm1650.20) bhala kera gravanti l-appartament numru 4 f'numru 15, Sapper Street, Valletta

ghall-perijodu li jmur mis-sittax ta’ Frar, 2002 sas-sittax ta’ Frar, 2005.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali kontra l-konvenuta li giet ngunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta (fol 8 ibid) u li biha eccepiet bir-rispett:-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u din il-Qorti mhijiex kompetenti kif ser jigi spjegat aktar l-isfel.
2. Illi l-attrici hi obbligata thallas kera ta’ Lm12.88 kull tlett xhur ghal flat 3, fil-Blokk 15, Sappers Street, Valletta u ghal 15 Flat 4, Sappers Street, Valletta obbigata thallas Lm66.75 kull tlett xhur. L-attrici dejjem hallset din il-kera u ghandha ircevuti li jwasslu sas-17 ta’ Frar 2003. Wara dakinhar ghalkemm offriet il-kera l-attur naqas li jsarraf il-bank drafts mibghuta lilu u ghalhekk din il-kera kellha tigi depositata l-Qorti;
3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonjiet l-ohra l-attur qabad u unilateralment zied il-kera li hu qed jippretendi u dan minhabba xogholijiet ta’ tiswija li saru.
4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra sabiex tigi awmentata l-kera anke jekk ai termini tal-ligi, fin-nuqqas ta’ qbil bejn il-partijiet ghandu jkun il-Bord tal-Kera (li huwa Bord specjalizzat) li jordna z-zieda u mhux din il-Qorti li ghalhekk hija nieqsa mill-kompetenza.
5. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra f’kull kaz sabiex il-Bord jawtorizza z-zieda fil-kera minhabba f’xogholijiet li jkunu saru, dawn ix-xogholijiet iridu jkunu saru bi qbil bil-miktub mal-inkwilin – haga li f’dan il-kaz ma avveratx ruhha – b’hekk dawn iz-ziediet fil-kera ma jistghux isehhu.
6. Illi intant minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonjiet l-ohra l-ispiza minfuqa ghat-tiswijiet li saru hija wahda eccessiva ghall-ahhar u z-zieda mitluba ghalhekk ma kienetx wahda gustifikata.
7. Illi intant waqt ix-xogholijiet li saru l-konvenuti sofrew hsarat li sal-lum ghadhom ma gewx imsewwija.

Rat l-atti kollha tal-kawza b'mod specjali n-noti rispettivi tal-partijiet a fol 117 u fol 123 et seq ibid.

Ikkunsidrat

Illi l-attur nomine (fol 13 u fol 52 et seq ibid) spjega, vis-à-vis iz-zewg appartamenti numru 3 u numru 4, wara li indika kif dawn kienu f'idejn il-konvenut b'titolu ta' kirja, illi fl-1987 (korrettement 1984) kienu saru xi xogholijiet ta' natura straordinarja go fihom (ara Dok B a fol 16 ibid). Hawnhekk, bosta snin wara, il-konvenuta kienet accettat li jkun hemm awment fil-kera skond il-ligi (ara l-anness Dok C a fol 17 ibid).

Sussegwentement, f'appartament iehor, ta' inkwilina ohra kien gie notat li kien xi perikolu u meta l-Perit kien mar, kien innota ukoll li kien hemm perikolu anke f'dak tal-konvenuta (ara l-anness Dok D a fol 18 ibid). Difatti l-attur nomine kien irceva ordni minghand il-Pulizija sabiex jitnehha dan il-periklu (fol 19 ibid). Hawnhekk l-attur nomine jsostni illi, permess ta' ittra bid-data tat-12 ta' Dicembru 2002, il-konvenuta tat il-kunsens taghha ghal dawn ix-xoghlijiet anzi talbet lill-attur nomine sabiex jlestu malajr l-istess xogholijiet. Inolte hu jghid illi l-konvenuta kienet taf illi dawn ix-xoghlijiet kienu jfissru ukoll zieda fil-kera u dan minhabba l-awment li kien sehh wara li saru x-xogholijiet ta' qabel (fol 32 ibid). Inoltre kif jidher mill-ittra markata Dok F a fol 20 ibid, hi kienet giet informata illi kien ser jkun hemm tali awment a bazi ta' 10% tal-ispiza u giet mistiedna tiffirma l-iskrittura relattiva. Hawnhekk hu rrefera ghall-istess konvenuta bhala 'passiva' fl-imgieba taghha u li ma kienet trid tiffirma xejn '(ara ukoll ix-xhieda tal-Perit David Pace a fol 38 et seq ibid kif ukoll tal-Perit Catherine Galea a fol 61 et seq ibid).

Illi jigi rilevat illi kif xehdet Carmen Azzopardi (fol 65 et seq ibid) l-appartament numru 3 kien rekwizzjonat fit-12 ta' Marzu 1958 u kien gie moghti lill-konvenut u zewgha, ormai nieqes. L-istess ordni ta' rekwizizzjoni kienet ghadha 'in vigore'. Dwar l-appartament numru 4, ma jidhirx li dan kien rekwizizzjonat.

Illi l-konvenuta, permezz ta’ affidavit pjuttost twil (fol 67 et seq ibid), u in kontro esami a fol 94 et seq ibid, insistiet li hi qatt ma kienet tat il-kunsens taghha dwar ix-xogholijiet li a bazi taghhom qed jintalab awment fil-kera, li hi l-bazi ta’ din l-azzjoni u irritjeniet li l-ittra ‘… mibghuta minn ibni bil-firma tieghi ma kienetx xi forma ta’ accettazzjoni tax-xoghol’. Difatti din kienet intbaghet meta x-xoghlijiet kienu kwazi lesti u minhabba li l-haddiema kienu hallew fil-post l-impalkatura (‘scallfolding’) (ara ukoll l-‘affidavit’ ta’ bin il-konvenuta George Pace a fol 116 ibid).

Ikkunsidrat

Illi l-attur nomine jissottometti li t-talba in esami hi bbazata fuq l-artikolu 11(1) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, kif emendat fl-1979 u li fih jinghad ‘Minkejja kull haga li tinsab fl-Ordinanaza dwar il-kera meta f’xi zmien wara l-20 ta’ Gunju 1979, isiru tiswijiet minn sid il-kera f’dar ta’ abitazzjoni li ma tkunx giet registrata bhala dar ta’ abitazzjoni mnehhija mill-kontroll, u dawk it-tiswijiet ikunu hekk saru bi ftehim bil-miktub mal-kerrej jew fuq ordni ta’ Qorti kompetenti il-kera xieraq tad-dar ta’ abitazzjoni ghandu jizdied b’ammont li ma jkunx izjed mill-imsemmi kera, li jikkorrispondi ghal minn ghaxra wiehed ta’ kemm ikunu swew dawk it-tiswijiet’. F’dan il-kaz ma hux kontestat illi t-tiswijiet in esami saru wara d-data specifikata fl-artikolu citat u f’post ta’ abitazzjoni li ma hux dekontrollat. Difatti l-konvenuta qed tikkontesta it-talba in esami peress li, skond hi, t-tiswijiet saru unilateralment minn naha tal-attur nomine u minghajr il-kunsens taghha bil-miktub. Dwar din tal-ahhar, l-attur nomine, jikkontendi da parti tieghu li f’dan il-kaz tali kunsens bil-miktub effetivament inghata mill-konvenuta. Difatti permezz ta’ ittra li ggib id-data tat-12 ta’ Marzu 2002 u esebita a fol 20 ibid, markata Dok F, jinghad illi wara t-telefonata hemm imsemmija mal-konvenuta ‘Scicluna’ Estates’ huma kostretti li jipprocedu ghar-riparazzjoni taz-zewg galleriji taz-zewg appartamenti, li l-Perit David Pace kien ottjena l-ahjar stima possibbli li mal-istess ittra hemm inkluzi zewg skritturi li fihom hemm murija z-ziediet (presumibilment fil-kera) kif permessi mill-ligi u li l-istess konvenuta qed tigi

mistiedna sabiex tiffirma dawn iz-zewg skritturi, liema firma ma saritx.

Sussegwentement pero’ permezz tal-ittra a fol 32 ibid, l-attur jikkontendi li permezz taghha, datata it-12 ta’ Dicembru 2002, il-konvenuta kienet tat tali kunsens. F’din l-ittra l-konvenuta jidher li lmentat illi x-xogholijiet fiz-zewg galleriji li nbdew xahrejn qabel ghadhom ma kienux terminati u dan risultanti f’inkonvenjent ghall-istess konvenuta u ghalhekk saret interpellazzjoni lill-attur nomine sabiex minnufih jara li x-xogholijiet jitlestew mill-aktar fis possibbli. Fil-fehma tal-attur nomine, din l-ahhar ittra ghandha tigi konsiderata bhala ftehim bil-miktub vis-à-vis ix-xoghlijiet in kwistjoni.

Illi <u>l-konvenuta</u>, pero, tikkontendi li dan ma hux minnu. Anzi hi tikkontendi li kienu nbdew ix-xogholijiet minghajr il-kunsens taghha u li l-istess xogholijiet gja mibdija kienu qed jiehdu wisq fit-tul. Ghalhekk din l-ittra hi biss wahda mibghuta minnha sabiex tilmenta dwar dan l-istat ta’ fatt.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi meqjusa u valutati kemm il-provi kif ukoll is-sottomissjonijiet maghmula mill-partijiet, fil-fehma tal-istess Qorti jidher car u evidenti li l-konvenuta qatt ma tat il-kunsens taghha bil-miktub sabiex jinbdew ix-xogholijiet. Dan jidher li hu stat ta’ fatt miz-zewg ittri hawn fuq citati datati t-12 ta’ Marzu 2002 u t-12 ta’ Dicembru 2002. Fl-ewwel wahda, l-istess attur nomine kien stieden lill-konvenuta sabiex hi tiffirma l-iskrittura hemm imsemmija izda dan ma kienx avvera ruhu. Filfatt l-istess attur nomine ddeskriva lill-konvenuta, fuq dan il-punt, bhala wahda bi ‘… passivita assoluta…’ u mistoqsi dwar l-allegat kunsens da parti taghha, hu qal illi ma kienx hemm kunsens da parti taghha qabel ma nbdew ix-xogholijiet waqt li kompla jghid li tali kunsens inghata verbalment biss.

Illi fid-dawl ta’ dak premess, in vista li f’dan il-kaz la hemm xi ordni minn Qorti kompetenti la kien hemm il-kunsens tal-konvenuta bil-miktub, it-talbiet in esami li tirreferi ghal

hlas ta’ kera awmentat fuq il-bazi specifikata mill-attur nomine. Ghalhekk it-talba attrici ghandha tigi michuda minghajr il-htiega li jigu decizi xi punti ohra sottomessi mill-konvenuta.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti waqt li tilqa t-tielet (3) eccezzjoni sottomessa mill-konvenuta, tichad it-talba attrici waqt li l-ispejjes fic-cirkostanzi tal-kaz jibqghu minghajr taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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