QORTI TAL-MAGISTRATI MALTA

MAGISTRAT

DR MICHAEL MALLIA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 29 ta' April 2002

Numru 2

Avviz. numru 2211/97mm

George Briffa u martu Rita

vs

Ernest Camilleri

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mill-atturi fit-23 ta' Ottubru,1997 fejn talbu lil din il-Qorti li:

1. Tiddikjara illi l-kirja maghmula favur Ernest Camilleri minn Carmel Azzopardi fuq il-fond numru 135, precedentement 163, Triq il-Kbira, Qormi, versu l-hlas ta' kera ta' tlett mija, hamsa u sittin lira Maltin (Lm365) fis-sena, hija nulla u bla ebda effett fil-ligi inkwantu hija bazata

fuq kundizzjonijiet m'hux gusti, l-ewwel skadenza hi fl-1 ta' Dicembru 1997.

2. Tikkundanna lill-Ernest Camilleri jivvaka l-fond *de quo* fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss mill-Qorti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa:

1. Illi l-kirja *de quo* hija maghmula taht kundizzjonijiet gusti, peress li l-fond kien moghti qabel b'cens ta' Lm40 fis-sena.

2. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet taghha tat-8 ta' Gunju 1999 fejn innominat lil Perit Michael Angelo Refalo bhala Perit Tekniku biex jirrelata dwar it-talbiet ta' l-atturi wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Refalo fuq imsemmi pprezentat fit-23 ta' Frar 2001 u mahluf fit-31 ta' Mejju 2001.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Irrizulta mill-provi illi l-atturi huma s-sidien tal-fond 163, Triq il-Kbira, Qormi. B'kuntratt ippubblikat minn Nutar Paul Pellegrini Petit fl-4 ta' Dicembru 1974 l-atturi kkoncedew dan il-fond b'titolu ta' subenfitewsi temporanja lil Carmel Azzopardi ghal ghoxrin sena. B'dan il-kuntratt ic-cens gie stabbilit bis-somma ta' erbghin lira (Lm40.00) fis-sena. Fil-mori ta' din il-koncessjoni Carmel Azzopardi s-subenfitewka kera l-fond lil Ernest Camilleri, l-konvenut odjern bi ftehim datat 9 ta' Gunju 1988. F'dan il-ftehim gie dikjarat illi l-fond ghandu fuqu permessi ta' hanut u l-kera miftiehma giet stabbilita' fis-somma ta' tlett mija u sittin lira (LM360.00) fis-sena.

Gie dikjarat ukoll illi l-fond qed jinkera bhala *bare commercial premises* sabiex jintuza mill-kerrej in konnessjoni mas-sengha tieghu ta' hajjat. Il-koncessjoni enfitewtika fuq imsemmi skadiet fit-3 ta' Dicembru 1994 u d-direttarji ta' dan il-fond dehrilhom illi l-kondizzjonijiet tal-kera illi kellu l-konvenut ma kienux gusti u ghalhekk talbu illi l-ftehim fuq imsemmi tad-9 ta' Gunju 1988 ma' Carmel Camilleri kien wiehed null.

L-atturi qieghdin jibbazaw l-argumenti taghhom principalment fuq il-fatt illi dan il-fond inkera ghall-iskopijiet kummercjali f'triq principali ta' Hal Qormi u l-fatt li l-konvenut ma kienx juza dan il-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

Ikkunsidrat:

Illi l-Qorti taghmel referenza ghar-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha nkarigat principalment ghal paragrafu 21 fejn wara li qies ic-cirkostanzi kollha ta' dan il-kaz dehrlu illi l-kera ta' tlett mija u sittin lira fis-sena (Lm360.00) miftiehma fil-1988 kienet wahda realistika ghaz-zmien li giet stabbilita'.

Meta gie eskuss quddiem din il-Qorti fis-27 ta' Novembru 2001, it-tekniku reggha kkonferma dawn il-konkluzzjonijiet fejn fost affarijiet ohra qal illi wasal ghal din il-konkluzzjoni abbazi ta' l-attivita kummercjali li kien qed isir minn dan il-fond. Ha nkonsiderazzjoni l-lokalita' u t-triq, fejn qal illi avolja hemm xi attivita kummercjali pero' m'hemmx xi affarijiet kbar. Mhijiex xi triq illi tista tissejjah bhala wahda kummercjali.

It-tekniku ha nkonsiderazzjoni wkoll il-fatt illi f'dan il-fond hemm persuna wahda jahdem ta' hajjat u hemm biss bank wiehed. Veru li l-fond huwa kbir, pero' l-attivita' kummercjali hija dejjem gestita minn persuna wahda u ghalhekk id-dhul huwa limitat ghalkemm tiflah tahdem din il-persuna. Il-kalkolu li ghamel il-perit kien ghalhekk bazat fuq dawn il-kriterji.

F'kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet <u>Bernard Bugeja et vs Carmen mart Michele Lantieri et</u> fl-4 ta' April 2001, il-Qorti qalet illi ma hemm l-ebda regoli fissi biex jigu determinati l-kondizzjonijiet ta' kirja maghmula minn enfitewta temporanji fil-kuntest ta' l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili. Il-Qorti zammet id-deskrizzjoni biex tiddeciedi jekk il-kirja kienetx vantaggjuza ghas-successuri tac-cens temporanju.

Ma hemmx dubbju li l-Qorti tivvaluta l-opinjoni ta' l-espert tekniku minnha nnominat u l-kriterji minnu adottati u peress illi ma rrizultawx provi ohra biex jikkonfutaw l-argumenti u konkluzzjonijiet maghmula mill-Perit Tekniku, l-Qorti ma jidhrilhiex illi ghandha tiddisturba dawn il-konkluzzjonijiet (ara Benjamin Camilleri noe vs Charles Debattista noe Qorti ta' l-Appell 9 ta' Frar 2001).

Il-Qorti tirrileva illi l-atturi llimitaw it-talba taghhom ghan-nullita' tal-ftehim tad-9 ta' Gunju 1988 fuq il-kawzali biss illi l-kundizzjonijiet ma kienux gusti minhabba l-kera stabbilita. Peress illi l-Perit Tekniku u din il-Qorti waslu ghal konkluzzjoni illi dana ma kienx il-kaz, il-Qorti ma tarax kif tista tilqa' t-talbiet maghmula mill-atturi nkluza l-isgumbrament tal-konvenut peress illi t-tieni talba hija dipendenti minn ta' l-ewwel.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tichad it-talbiet ta' l-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.

Anthony Zammit

Dep Reg