MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2014

Citazzjoni Numru. 1286/2003

Perit Joseph Barbara u Patricia Anastasi, Greta Bartolo Parnis u Josephine Azzopardi f'isimha proprio u in rapprezentanza ta' Anna Maria Saddemi in forza ta' prokura u b'digriet tal-15 ta' Lulju 2009 l-atti tal-kawza jghaddu mill-persuna tal-attur Perit Joseph Barbara li miet fil-mori tal-kawza ghall-persuni ta' Josephine Azzopardi, Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis

vs

Antonia Anastasi

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ic-citazzjoni attrici datata 28 ta' Novembru 2003 fejn esponiet: -

Illi bi skrittura privata ffirmata fl-1 ta' Jannar 1981 (Dok. "A"), l-attur Perit Joseph Barbara kera lil Antonio Anastasi l-mahzen numru sittax (16), Triq il-Karmelitani, San Giljan (qabel St. Ignatius Junction, Sliema) ghal perijodu ta' tliet (3) snin.

Illi skont l-istess skrittura privata Dok. "A":

"1. Il-kera, pagabbli bis-sitt (6) xhur bil-quddiem, huwa fis-somma ta' mitejn u hamsin lira (Lm250) fis-sena, ghall-ewwel tliet (3) snin. Il-kera jigi rivedut kull tliet snin *a tenur* tal-varjazzjoni tal-medja bejn il-'minimum wage' determinata mill-Gvern u l-ikbar salarju fis-servizz pubbliku, fil-mument, dak tal-Administrative Secretary…."

Illi l-konvenuta Antonia Anastasi, armla u successur fit-titolu tal-parti kontraenti, giet imsejha diversi drabi biex taccetta l-awment tal-kera kif stipulat fl-istess skrittura privata u kif accettat mill-partijiet kontraenti, izda baqghet tirrifjuta li thallas tali awment.

Illi dak li gie miftiehem fl-imsemmija skrittura privata Dok. “A” ghandu jigi rispettat u osservat, konformement mal-principju “pacta sunt servanda”.

Illi dan ir-rifjut da parti tal-konvenuta kkawza wkoll telf finanzjarju ossia danni lill-attur minhabba telf fil-valur tal-munita u ghalhekk l-attur ghandu dritt ghal kumpens sabiex jigi reintegrat fil-pozizzjoni ekonomika li kien ikun fiha kieku l-pagamenti dovuti kienu f’idejh fiz-zmien li mmaturaw.

Illi l-attur ghalhekk huwa intitolat ghar-revizjoni tal-ammonti dovuti *in linea* ta’ danni sabiex tali revizjoni taghmel tajjeb ghal dan it-telf fil-valur tal-munita f’termini reali, u dan minn meta kienu dovuti l-pagamenti sad-data tal-pagament effettiv, u dan flimkien mal-interessi akkordati mil-ligi fuq tali ammonti.

Tghid il-konvenuta ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti m’ghandhiex:

1. Tiddikjara illi r-revizjoni tal-kera tal-fond mikri numru 16, Triq il-Karmelitani, San Giljan, ghandha ssir skont l-iskrittura privata Dok. “A” ghaliex hekk kienet l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti skont il-ftehim originali ta’ bejniethom, liema ftehim ghadu fis-sehh.

2. Tordna lill-konvenuta taccetta kull rata ta’ awment applikabbli sallum skont l-iskrittura privata Dok. “A”.

3. Tiddikjara li ghar-ragunijiet fuq imfissra l-attur huwa wkoll intitolat ghal kumpens *in linea* ta’ danni, liema kumpens jirrapprezenta revizjoni

biex taghmel tajjeb ghat-telf fil-valur tal-munita minn meta kienu dovuti l-pagamenti sad-data tal-pagament effettiv.

4. Tillikwida l-awment, revizjoni u kumpens li huma dovuti skont il-ligi.

5. Tikkundannaha thallas is-somma hekk likwidata flimkien mal-kera rivedut kif fuq inghad, u dan ghall-perijodu mill-ewwel (1) ta' Lulju 2001 sallum.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta li hija ngunta ghas-subizzjoni.

B'riserva ta' kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lill-attur.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tat-3 ta' Frar 2004.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut datata 7 ta' Jannar 2004 (fol 11) fejn espona: -

1. Illi l-gudizzju mhux integru *stante* li l-propjeta` mhux tal-attur biss.

2. Illi din il-Qorti mhix kompetenti *ratione materia* tawmenta l-kera tal-fond mertu tal-kawza *stante* li l-partijiet huma fil-perjodu re-lokatizzju kif stabbilit b'sentenza moghtija fit-28 ta' Ottubru 1993 (Dok AA1) mill-Bord

li Jirregola l-Kera u dan il-Bord biss jista’ jawtorizza zieda fil-kera *a tenur* tal-Artiklu 3 Kap 69.

3. Illi l-iskrittura ezebita bhala Dok A mill-attur mac-citazzjoni ma ghadhiex vigenti bejn il-partijiet *stante* li l-istess lokazzjoni kienet saret ghal tliet snin biss b’effet mill- 1 ta’ Jannar 1981.

4. Illi minn dak iz-zmien ‘l hawn l-eccipjenti baqghet iggedded il-lokazzjoni bis-sahha tal-Artiklu 3 Cap 69 u mhux bis-sahha tal-imsemmi kuntratt li kif inghid kien skada u fil-fatt l-attur kien fis-sena 1991 ipprezenta rikors ghall-izgumbrament tal-eccipjenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u mhux fil-Prim’ Awla.

5. Illi t-talba ghad-danni hija inkoncepibbli u infondata fil-fatt u fid-dritt.

Rat il-verbal tas-seduta tas-7 ta’ Mejju 2004 (fol 19) mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn l-Avukati tal-partijiet trattaw it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti u talbu lill-Qorti li thalli l-kawza ghas-sentenza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza dwar l-imsemmija eccezzjoni ghall-21 ta’ Ottrubru 2004; u l-verbal tas-seduta tat-28 ta’ Ottubru 2004 fejn il-Qorti kif diversament presjeduta tat sentenza dwar l-eccezzjoni tal-kompetenza *ratione materie* fejn il-Qorti : ***“Tichad it-tieni eccezzjoni tal-imharrka*** *u tiddikjara li l-azzjoni attrici kif imressqa taqa’ taht is-setgha ta’ din il-Qorti biex tismaghha.”*

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta’ Frar 2005 (fol 37) mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn Dr. Tonio Azzopardi ghall-attur talab illi *a tenur* tal-Artikoli 175 Kap 12 fl-okkju tal-kawza wara isem il-

Perit Joseph Barbara jigi inserit dan li gej: “u Patrica Anastasi, Greta Bartolo Parnis, u Josephine Azzopardi f’isimha proprju u in rapprezentanza ta’ Anna Maria Saddemi” in forza ta’ prokura. Il-Qorti rat l-Artikolu 175 Kap 12, laqghet it-talba u ordnat illi din il-bidla tigi riflessa fl-atti tal-kawza. Dr. Peter Caruana Galizia laqa’ l-atti kif mibdula u rrinunzja ghal kull terminu u wkoll ghall-ewwel eccezzjoni.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuta datata 2 ta’ Settembru 2005 a fol 46 tal-process.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi datata 4 ta’ Novembru 2005 a fol 52 tal-process.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ulterjuri tal-konvenuta bhala replika ghal dik tal-parti l-ohra pprezentata fl-4 ta’ Novembru 2005, li giet ipprezentata fil-15 ta’ Novembru 2005 kif jidher a fol 56 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta’ Novembru 2005 (fol 58) mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn Dr. Peter Caruana Galizia ressaq nota ta’ sottomissjonijiet addizzjonali b’replika ghal dik imressqa mill-atturi fl-4 ta’ Novembru 2005 u wieghed li jaghti kopja taghha lill-Avukat tal-kontro-parti. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta’ Frar 2006.

Rat ir-rikors ta’ Josephine Azzopardi, Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis datat 14 ta’ Lulju 2009 a fol 72 tal-process fejn talbu lill-Qorti joghgobha tordna t-trasfuzjoni tal-gudizzju fuq isem Josephine Azzopardi, Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u

Greta Bartolo Parnis; u l-Qorti kif diversament presjeduta, bid-digriet taghha moghti fil-15 ta’ Lulju 2009 (fol 74), laqghet it-talba u ordnat li l-atti tal-kawza jghaddu mill-persuna tal-attur Perit Joseph Barbara, li miet fil-mori tal-kawza, ghall-persuna tar-rikorrenti wliedu, u ordnat ukoll li din il-bidla tkun riflessa fl-atti tal-kawza.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta inkluz dak tas-27 ta’ Novembru 2012 fejn il-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghat-13 ta’ Marzu 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta’ Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta’ Marzu 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn meta ssejhet il-kawza l-partijiet u d-difensuri taghhom msejhin tliet darbiet ma dehrux. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-15 ta’ Ottubru 2013; u l-verbal tas-seduta tal-15 ta’ Ottubru 2013 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Peter Caruana Galiza u Dr Tonio Azzopardi ghall-partijiet. Il-Qorti talbet lid-difensuri tal-partijiet biex jidhru quddiemha peress li jonqos il-provi biex jigu stabbiliti l-parametri tal-'minimum wage' u ta' l-akbar salarju fis-servizz pubbliku li kien dak ta' 'Administrative Secretary', u dan *ai fini* tat-tielet, ir-raba' u l-hames talba attrici. Dr Peter Caruana Galizia ghall-intimata oppona ghall-produzzjoni ta' provi godda f’dan l-istadju wara li saru n-noti, u l-kawza kienet differita ghas-sentenza fuq il-provi diga` prodotti. Dr Tonio Azzopardi issottometta li l-'praxis curae' hija li meta fid-deliberazzjoni taghha l-Qorti thoss il-htiega ta' kwalsijasi mizura l-partijiet ma jopponux ghal dak li tkun tenhtieg il-Qorti. Jistghu jopponu biss ghal dak li tipproponi l-kontro-parti. Ghaldaqstant jigi sottomess li l-oppozizzjoni tal-kontro-parti hija rritwali peress li tinvadi l-process deliberatorju tal-Qorti u

ghandha tigi skartata. Il-Qorti rat l-Art 173 tal-Kap 12 u hija tal-fehma sabiex jigu evitati proliferazzjoni tal-kawzi li joholqu aktar dewmien u sabiex ikollha informazzjoni rilevanti *ai fini* tat-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet attrici, il-Qorti ssospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza, u iffissa seduta wahda ghall-provi dwar il-'minimum wage' determinata mill-Gvern u l-akbar salarju fis-servizz Pubbliku, *ai fini* tal-iskrittura a fol 6 tal-process, ghas-snin mertu ta' din il-kawza. Dr Peter Caruana Galizia riserva d-dritt li jappella minn dan id-digriet skont il-ligi. Il-kawza giet differita ghas-16 ta' Jannar 2014; u rat il-verbali tas-16 ta' Jannar 2014 u tas-27 ta' Marzu 2014 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Tonio Azzopardi ghall-atturi, prezenti Josephine Azzopardi. Deher Dr Peter Caruana Galizia ghall-konvenut. It-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet giet registrata *on tape*. Il-Qorti semghet it-trattazjoni tad-difensuri tal-partijiet. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta' Gunju 2014.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi qabel xejn din il-kawza giet assenjata lill-Qorti kif attwalment komposta b'surroga datata s-16 ta' Jannar 2013, flimkien ma' numru ta' kawzi ohra.

Illi permezz ta' din il-kawza, l-attur, bhala sid il-kera tal-fond ossia mahzen numru 16, fi Triq il-Karmelitani, gja St. Ignatius Junction, San Giljan qed jitlob il-likwidazzjoni tal-awment tal-kera dovut skont l-iskrittura ta' kera datata 1 ta' Jannar 1981 (**Dok.A**), kif ukoll ammont *in linea* ta' danni biex jaghmel tajjeb ghat-telf fil-valur tal-munita minn meta kienu dovuti l-pagamenti sad-data tal-pagament effettiv.

Illi peress li inghatat sentenza minn din il-Qorti, kif diversament presjeduta, (esebita a fol. 21 tal-process) fejn cahdet it-tieni eccezzjoni tal-konvenuta, u *in visto* tar-rinunzja tal-konvenuta ghall-ewwel eccezzjoni taghha,[1] jibqghu li jigu trattati it-tielet, r-raba' u l-hames eccezzjonijiet taghha fis-sens li l-ftehim tal-kirja ma ghadux fis-sehh, ghaliex il-kirja kienet ghal zmien limitat; u li t-tigdid tal-kirja qieghed isir bis-sahha tal-ligi u mhux bis-sahha tal-ftehim ta’ lokazzjoni *a tenur* tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta; u *inoltre* t-talba ghad-danni hija ikoncepibbli u mhux previst mil-ligi.

Illi mill-atti jirrizulta li l-attur kera mahzen fi Triq Sant’Injazju, Sliema, lil zewg il-konvenuta b’skrittura privata li saret bejniethom fl-ewwel (1) ta’ Jannar, 1981 (**Dok.A** a fol.6 tal-process) taht il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imnizzla. Fost il-kundizzjonijiet kien hemm dik li l-kirja kienet qieghda tinghata ghal tliet (3) snin u li l-kera tigi riveduta kull tliet (3) snin bil-kriterji hemm imfasslin.

Mix-xhieda tal-**Perit Joseph Barbara**[2] jirrizulta li l-inkwilin originali, Antonio Anastasi kien miet, izda l-konvenuta martu minkejja diversi interpellazzjonijiet biex taccetta l-awment fil-kera skont il-ftehim, baqghet tirrifjuta li thallas dan. Dawn l-awmenti kienu gew accettati mill-inkwilin f'hajtu.

Skont il-ktieb ta’ l-ircevuti l-ammonti mhallsa kienu:

[1] Verbal tal-15 ta' Frar 2005.
[2] Affidavit ezebit a fol. 31 tal-process.

- Mis-sena 1981 sa 1983 - Lm125 kull sitt xhur
- Mis-sena 1984 sa Gunju 1999 - Lm131.96,6 kull sitt xhur
- Mill-1 ta' Lulju 1999 sa Gunju 2001 - Lm165.40 kull sitt xhur.

L-ewwel cekk li ma ssarrafx minnu kien datat 12 ta' Gunju 2001, u l-ahhar wiehed kien igib id-data tal-24 ta' Dicembru 2004.

L-attur qal ukoll li l-fond huwa kummercjali u l-partijiet kienu liberi jiffissaw dak li kien accettabbli ghat-tnejn.

Rigward il-pretensjoni tieghu ghall-kumpens in linea ta' danni, qal li dan jirrapprezenta revizjoni biex taghmel tajjeb ghat-telf fil- valur tal-munita mill-1 ta' Lulju 2001 sad-data tal-pagament effettiv. Dana peress li r-rifjut ta' Antonia Anastasi biex thallas il-kera skont il-ftehim, lilu kkawzalu telf finanzjarju minhabba telf fil-valur tal-munita.

In kontro-ezami [3] qal li l-post mertu tal-kawza odjerna huwa proprjeta' tieghu u tal-erbat itfal tieghu.

Il-konvenuta Antonia Anastasi xehdet[4] li l-mahzen 16, Triq il-Karmelitani, San Giljan kien krieh ir-ragel taghha minghand il- Perit Joseph Barbara xi hamsin sena ilu ghal kera ta' xi Lm65 p.a. Il-Perit Barbara kien ipprezenta rikors quddiem il-Bord tal-Kera ghall-izgumbrament u kien ghalhekk li r-ragel taghha kien accetta li jiffirma l-ftehim biex ma titkompliex il-kawza. Ir-ragel taghha kien accetta wkoll xi ziediet fil-kera mis-sena 1981 'l quddiem biex imbaghad il-kera saret Lm330 p.a., li tithallas kull sitt xhur bil-quddiem.

---

[3] Seduta tal-15 ta' Frar 2005 (fol. 35),

[4] Affidavit ezebit a fol. 40 tal- process.

Ir-ragel taghha miet fil-25 ta' Lulju 1990 .

Il-ftehim ta' 1 ta' Jannar 1981:

Il-parti saljenti fl-imsemmi ftehim li jinsab pprezentat a fol. 6 tal- process **(Dok A)** huwa s-segwenti:

"Ftehim milhuq bejn il-Perit Joseph Barbara.....u Antonio Anastasi....li bih is-sid qed jikkoncedi b'kera ghal tliet snin...." (sottolinear tal-Qorti); u

"Il- kera, pagabbli bis-sitt (6) xhur bil-quddiem, huwa fis-somma ta' mitejn u hamsin lira (Lm250,00,0) fis-sena, ghall- ewwel tliet (3) snin. Il-kera jigi rivedut kull tliet snin a tenur tal-varjazjoni tal-medja bejn il-'minimum wage' determinata mill-Gvern u l-ikbar salarju fis-servizz pubbliku, fil mument dak tal-Administrative Secretary".

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DRITT

Il-principju kardinali li jirregola r-rabta kontrattwali, *pacta sunt servanda* huwa assodat fil-gurisprudenza taghna. (Ara s-sentenza fl-ismijiet ***"Beacom et vs Spiteri Staines"*-A.C.** 5 ta'Ottubru 1998). Dan propju ghaliex il-ligi trid li kuntratt pattwit skont il-ligi jkollu l-forza ta' ligi bejn il-kontraenti. ("***Spiteri vs Camilleri et*"*)* deciza mill-Onor. Qorti (PA/RCP) fit-30 ta' Mejju 2002).

Id-dispozizzjonijiet legali fil-materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti huma inekwivoci. B'hekk l-Art. **993 tal- Kap. 16** jghid hekk – "*Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha, bl-ekwita', bl-uzu jew bil-ligi.* (ara - "***Depares noe vs O'Dea noe***" – A.C. - 25 ta' Gunju 1996).

U fir-rigward tal-**Artikolu 992 tal-Kap. 16** kif tajjeb osservat il-Prim' Awla fis-sentenza taghha tal-25 ta' Frar 2010, fl-*ismijiet* ***"F. Advertising Limited (C 27689) vs. Francis u Antonia konjugi Grixti "***: *"Hi dispozizzjoni espressa tal-Kodici Civili fl-**Artikolu 992 (1**), illi l-kuntratt hu ligi ghall-partijiet kontraenti. Jinzel minn dan il-karattru enfatiku tal-Artikolu tal-ligi illi l-partijiet kienu tenuti jirrispettaw it-termini u l-kondizzjonijiet tal-kuntratt, anke ghaliex "pacta sunt servanda", u l-kuntratt ma setax jimmodifika ruhu bil-volonta" unilaterali ta' xi parti*."

Izda skont il-konvenuta, il-ftehim mertu ta' din il-kawza ma stipulax it-tigdid awtomatiku tal-perjodu lokatizju li ghalhekk ghandu jitqies li spicca wara li ghaddew tliet snin. Il-fatt li l-iskrittura tirregola l-awment tal-kera wara li l-iskadenza ta' tliet snin, skont il-konvenuta, ma jbiddel xejn ghaliex dan il-ftehim, li ghandu jigi kkonsidrat li japplika waqt perjodu ta' rilokazzjoni, huwa null u bla effett. Tghid li ilha mill-1 ta' Jannar 1984 f'perjodu ta' rilokazzjoni taht il-Kap. 69

Il-konvenuta tistrieh fuq id-dispozizzjoni tal-artikolu **3 u l-artikolu 15** tal-**Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.**

L-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), invokat mill-konvenuta jipprojbixxi li, meta

jagħlaq iż-żmien tal-kiri, sid il-kera *"jgħolli l-kera" mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera."* Ukoll din il-protezzjoni hija wahda ta' ordni pubblika skont l**-artikolu 15(1) tal-Kap. 69**. F'dan is-sens, kwalsiasi ftehim li jikkontempla ziediet fil-kera <u>wara</u> t-terminazzjoni tal-perjodu miftiehem, cioe` waqt il-perjodu ta' rilokazzjoni hu null.

Izda kif gie ritenut fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fit-18 ta' Settembru 2009, fil- kawza "***El Dara Limited vs Emanuel u Brigitta konjugi Galea"***[5] Il-kliem "*ma jistax jgħolli l-kera jew jagħmel kondizzjonijiet godda għat-tigdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" għandu jittieħed quid unum biex jirregola dak illi s-sid seta' jew ma setax jagħmel wara li jiskadi t-terminu tal-kirja originali. Ma jirreferix għal dak li kien miftiehem minn qabel, cioè għal dawk il-kondizzjonijiet li l-partijiet ftiehmu li kellhom jirregolaw il-ftehim ta' lokazzjoni. Is-sid ma jistax allura jgħolli l-kera miftiehma meta jiskadi dak it-terminu, pero` l-inkwilin għandu jirrispetta l-kera kif stipulat originarjament bejnu u sid il-kera, inklużi l-awmenti prospettati fil-bidu tal-kirja.*" F'dan is-sens, l-awment li gie pre-stabbilit mhuwiex awment gdid *ai fini* tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 dejjem *trattandosi* ta' fond kummercjali.

Fil-fatt, fil-kawza "***Ellul v. Micallef***," deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-11 ta' Gunju 1993, intqal li fit-termini tal-ligi, meta lokazzjoni tkompli, anke tacitament, *oltre* l-perjodu stipulat din tibqa' regolata mill-istess kondizzjonijiet tal-lokazzjoni kif miftiehma.

Il-konvenuta rribattiet li gie stabbilit definittivament f'sentenza preliminari moghti mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-28 ta' Ottubru 1993 (**Dok.AA1**) bejn il-partijiet li l-perjodu mertu ta' din il-kawza kienet wahda ta' rilokazzjoni.

---

[5] Cit. Nru: 1150/96 A.C. dec. - fil-21 ta' Ottubru 2010

Peress li din id-decizjoni ghaddiet in gudikat, allura hija kontrollata *ai termini* tal-Kap. 69.

Fil-fehma tal-Qorti, dan l-argument ma jreggix ghaliex il-kwistjoni quddiem din il-Qorti mhix daqstant jekk il-partijiet dahlux f'perjodu ta' rilokazzjoni imma jekk awment miftiehem anterorjment fil-ftehim tal-kiri ghandux jigi rispettat meta *si tratta* ta' fond kummercjali.

It-Tielet u r-Raba’ eccezzjonijiet tal-konvenuta huma ghalhekk michuda bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Talba ghad-Danni

L-attur spjega li din it-talba tirraprezenta revizjoni biex taghmel tajjeb ghat-telf fil-valur tal-munita minn meta kien dovut il-pagament sad-data tal-pagament effettiv, liema kumpens hu dovut in forza tal-principu *restitutio in integrum.* A differenza mill-interessi, dan il-kumpens jaghmel tajjeb ghall-inflazzjoni.

Il-Qorti ma taqbilx ma’ din it-tezi peress li skont l-artikolu (Art 1139 tal-Kap 16) fejn l-obbligazzjoni jkollha biss bhala oggett il-hlas ta’ somma flus determinata, id-danni li jigu mid-dewmien tal-ezekuzzjoni ta’ dik l-obbligazzjoni jkunu jikkonsistu biss fl-imghaxijiet fuq l-imsemmija somma mahduma bir-rata tat-tmienja fil-mija (8%) fis-sena, li jkunu dovuti bla ma jkun hemm ghalfejn li l-kreditur jipprova li bata xi telf minhabba d-dewmien. (Art 1140 Kap 16).

Jekk wiehed iqis li l-obbligazzjoni tkun wahda ta’ natura kummercjali, allura jista’ jinghad ukoll li l-imghaxijiet jibdew jghaddu *ipso jure* bla htiega ta’ talba ghalihom b’att gudizzjarju, u b’effett minn dak inhar li l-obbligazzjoni kellha titwettaq; (Art. 1141(1) tal-kap 16).

Dan il-principju huwa accettat u konsistentement applikat ukoll mill-Qrati taghna, ukoll fejn ma tkunx saret talba b’att gudizzjarju qabel l-azzjoni. (Ara, per ezempju, Kumm **16.2.1954** fil-kawza fl-ismijiet **Mizzi pro et noe vs Falzon** (Kollez. Vol: **XXXVIII.iii.642**).

Din it-talba ghal dawn ir-ragunijiet, qed tigi michuda.

<u>Kalkolu u Likwidazzjoni tal-Awment Pattwit - Minn Gunju 2001 sa' Jannar 2014</u>

Skont il-ftehim ta' kera a fol. 6, "*Il-kera jigi rivedut kull tliet snin a tenur tal-varjazzjoni tal-medja bejn il-‘minimum wage’ determinata mill-Gvern u l-ikbar salarju fis-servizz pubbliku, fil-mument, dak tal-Administrative Secretary*….” Il-*bonus* ghandu jkun ikkonsidrat ghall-finijiet tal-ftehim.

Minn prospett esebit minn **Michael Pace Ross**[6] li hu Direttur Generali fl-Ufficcju Nazzjonali ta' l-Istatistika, jirrizulta n-*national minimum wage* mis-sena 1984 u ghal kull tliet snin sussegwenti ipparagunat mal-*maximum salary scale* fis-servizz civili – Prospett esebit a fol 106 bhala **DOK NSO1.**

[6] Xhieda quddiem din il-Qorti fis-seduta tas-16 ta' Jannar 2014 a fol 104 tal process.

Skont ix-xhieda tal-attur, hu kien accetta l-ammonti segwenti bhala kera:

- Mis-sena 1981 sa 1983 kien jircievi Lm125 kull sitt xhur
- Mis-sena 1984 sa Gunju 1999 rceva Lm131.96,6 kull sitt xhur
- Mill-1 ta’ Lulju 1999 sa Gunju 2001 irceva Lm165.40 kull sitt xhur.

Din il-kera giet accettata mis-sid. L-ahhar ammont kien ta' Lm165.40 imhallas sa Gunju 2001. Dan l-ammont hekk accettat, fil-fehma tal-Qorti ghandu japplika wkoll ghall-perjodu rimanenti tat-tliet snin u cioe` sa Dicembru 2001 peress li s-sid implicitament accetta li din ir-rata ghandha tapplika ghal dak il-perjodu lokatizju.

Ghalhekk qed tillikwida l-kera dovuta ghall-perjodu bejn Gunju u Dicembru tas-sena 2001 fl-ammont ta' €385.27.

Ir-rati ta' awment applikabbli huma ghall-perjodu sussegwenti u cioe` minn Jannar 2002. It-talba kienet sabiex din il-Qorti tistabbilixxi r-rati ta' awment u sussegwentement tikkundanna lill-konvenuta thallas ir-rati awmentati "*sallum*" u ghalhekk din il-Qorti ser tillikwida r-rati u arretrati sal-1 ta' Jannar 2014, meta jiskatta l-ahhar awment qabel din is-sentenza.

<u>Jannar 2002 sa Dicembru 2004</u>

Ghalhekk ghal perjodu minn **Jannar 2002 sa Dicembru 2004,** abbazi tar-rata ta' paga minima murija fil-prospett NSO1 cioe` ta' Lm51.38 fil-gimgha, + Lm116 *bonus*-dan igib total ta' Lm2,787.76 filwaqt li l-*Maximum Salary Scale* kien ta' Lm12,531.

Il-komputazzjoni tinhadem hekk:

Lm2,787 + Lm12,531 = Lm15,318.76 /2 (biex iggib il-medja) = Lm7,659.38

L-awment fuq Lm330 ghandu jigi kkalkolat b'zieda fuq il-medja stabbilit bejn il-*minimum wage* u l-*maximum salary scale* ghas-sena 1999 li huma s-segwenti[7]:

Minimum wage: Lm47.38 fil-gimgha + Lm116 p.a = Lm2,759.76 + *Max. Salary Scale* Lm9,582 = Lm12,161.76 /2 = Lm6,080. 88

B'hekk bejn 1999 u 2002 hemm zieda fil-medja ta' Lm1,578.50 (Lm7,659.38 - Lm6,080. 88), zieda ta' 26%.

Bejn Jan 2002 - Dic 2004 din il-Qorti qed tillikwida z-zieda fuq l-ahhar kera pagabbli bir-rata ta' zieda ta' 25% li ggib total ta' Lm415.80 fis-sena (€968.55 p.a.)

Kalkolu tal-awment Pattwit minn Jannar 2005 sa' Jannar 2014

Ai fini tat-tieni talba biss, u abbazi tal-prospett esebit bhala **DOK NSO1,** ir-rati ta' awment tal-kera miftehma ghall-perjodi sussegwenti ghal Dicembru 2004 huma s-segwenti:

Jannar 2005 - Dicembru 2007

Minimum wage: Lm55.63 fil-gimgha + Lm116 p.a = Lm3,008.76 + *Max.Salary Scale* Lm13,522 = Lm16,530.76 /2 = Lm8,265.38 : zieda fil-medja fuq l-ahhar perjodu lokatizju ta' Lm606 - cioe` 8% fuq l-ahhar kera pagabbli.

---

[7] Prospett a fol. 106

Ghalhekk il-kera ta' Lm415.80 fis-sena ghandha tizdied ghal Lm449 fis-sena ossia €1,046 fis-sena u ghall-tliet snin l-ammont totali ghal dan il-perjodu hu ta' €3,138.

Jannar 2008 - Dicembru 2010

Minimum wage: €142.39 fil-gimgha + €270.20 p.a = €7,674.48 + *Max. Salary Scale* €34,585 = €42,259.48 /2 = €21129.74 - zieda fil-medja fuq il-medja tal-ahhar perjodu lokatizju ta' 9.75%. Il-kera pagabbli ghall-perjodu Jan 2008 - Dic. 2010 ghandha tawmenta minn €1,046 fis-sena ghal €1,147.98 fis-sena u ghal tliet snin dan igib total dovut ghal €3,433.95.

Jannar 2011 - Dicembru 2013

Minimum wage: €153.45 fil-gimgha + €270.20 p.a = €8249.60 + *Max. Salary Scale* €38245 = €46494.60 /2 = €23247.5 - zieda fil-medja ta' 10%. Il-kera pagabbli ghall-perjodu Jan. 2011 - Dic. 2013 ghandha tawmenta ghall-€12,62.68 fis-sena u ghat-tliet snin in kwistjoni t-total dovut hu ta' €3788.04.

Jannar 2014 -

Minimum wage: €165.68 fil-gimgha + €270.20 p.a = €8,885.56 + *Max. Salary Scale* €41,209 = €50,094.56 /2 = €25,047.28 - zieda fuq il-medja precedenti ta' 7.75%. Il-kera pagabbli minn Jannar 2014 hu ta' €1,360.55 fis-sena.

Ghaldaqstant il-Qorti qed tistabbilixxi l-awment fir-rata ta' kera skont il-ftehim lokatizju fis-segwenti rati:

Gun. 2001 - Dic. 2001 : €385.27
Jan. 2002 - Dic. 2004 : €968.55 p.a. x 3 = €2,905.66

Jan. 2005 - Dic. 2007: €1046 p.a. x 3 = €3138.

Jan. 2008 - Dic. 2010 : €1147.98 p.a. x 3 = €3443.94

Jan. 2011 - Dic. 2013 : €1262.68 p.a. x 3 = €3788.04

Jan. 2014 - €1,360.55 fis-sena.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tichad** l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tiddisponi mit-talbiet attrici billi:-

1. **Tilqa' l-ewwel talba attrici** u tiddikjara illi r-revizjoni tal-kera tal-fond mikri numru 16, Triq il-Karmelitani, San Giljan, ghandha ssir skont l-iskrittura privata Dok. "A" ghaliex hekk kienet l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti skont il-ftehim originali ta' bejniethom, liema ftehim ghadu fis-sehh.

2. **Tilqa' t-tieni talba attrici** u tordna lill-konvenuta tacetta r-rati ta' awment applikabbli skont l-iskrittura privata **Dok. "A"** li qed jigu stabbiliti minn din il-Qorti fis-segwenti ammonti kif spjegat fis-sentenza:-

Gun. 2001- Dic. 2001 : €385.27
Jan. 2002 - Dic. 2004 : €968.55 fis-sena.
Jan. 2005 - Dic. 2007: €1,046 fis-sena.
Jan. 2008 - Dic. 2010 : €1,147.98 fis-sena.
Jan. 2011 - Dic. 2013 : €1,262.68 fis-sena.
Jan. 2014 - €1,360.55 fis-sena.

3. **Tichad it-tielet talba attrici** inkwantu li din hija infondata fid-dritt.

4. **Tilqa' ir-raba' talba attrici** u tillikwida u tirrevedi l-awment u revizjoni tal-kera dovuta skont il-ftehim **DOK A** fir- rata dovuta annwalment ghall-perjodu lokatizzju ghas-sitt xhur rimanenti bejn Gunju

2001 sa Dicembru 2001 fl-ammont ta' €385.27 ghal dawn is-sitt xhur, kif ukoll ghat- snin sussegwenti li jibdew minn Jannar 2002 sa Jannar 2014 skont kif ikkalkolati fil-parti ta' din is-sentenza intestata "**Kalkolu u Likwidazzjoni tal-Awment Pattwit-Minn Gunju 2001 sa Jannar 2014**" **u** dan kollu bl-imghaxijiet legali dovuti mid-data ta' kull skadenza ta' kera sad-data tal-pagament effettiv.

5. **Tilqa' il-Hames talba attrici** u tikkundanna lill-konvenuta thallas il-kera riveduta kif inghad fil-paragrafu precedenti, u cioe` fl-ammont ta' €385.27 ghall-perjodu mill-ewwel (1) ta' Lulju 2001 sal-31 ta' Dicembru 2001; fl-ammont ta' €968.55 fis-sena ghall-perjodu lokatizju ta' tliet snin li jibda minn Jannar 2002 sa Dicembru 2004; fl-ammont ta' €1,046 fis-sena ghall-perjodu lokatizju ta' tliet snin li jibda minn Jannnar 2005 sa Dicembru 2007; fl-ammont ta' €1,147.98 fis-sena ghall-perjodu lokatizju ta' tliet snin li jibda minn Jannar 2008 sa Dicembru 2010; ghall-perjodu ta' €1,262.68 fis-sena li jibda minn Jannar 2011 sa Dicembru 2013; u fl-ammont ta' €1,360.55 fis-sena li jibda minn Jannar 2014 ghall-perjodu lokatizju ta' tliet snin.

Il-Qorti tirrizerva favur l-atturi kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lilhom.

L-ispejjez jithallsu mill-konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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