MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (SEDE CIVILI) MALTA

MAGISTRAT DR. MONTEBELLO DENNIS B.A., LL.D.

Seduta tat-22 ta' Novembru, 2002

Avviz Numru. 1068/1998/1

Avviz nru:- 1068/98 DM

Carmelo u Mary konjugi Apap

vs

Carmen mart John Bonello, Carmen Bugeja, Richard Palmier, Doris mart Carmelo Apap

Il-Qorti,Rat l-avviz permezz ta' liema l-atturi talbu li jigi dikjarat mill-Qorti illi l-kera tal-fond 97, Triq Guze' Fava, Sliema, wara t-tiswijiet li saru mill-propretarji, u cioe il-konvenuti f'din il-kawza, ghandu jkun ta' Lm56 (sitta u hamsin lira) fis-sena, jew ammont verjuri kif stabbilit minn din il-Qorti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.
Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccipew illi:

1 Revizjoni tal-kera ghandha tkun proporzjonata ghall-valur tal-benefikati li l-konvenuti ghamlu fil-fond mikri lill-atturi, kif jigi ppruvat waqt il-kawza;
2 Ghalhekk l-ispejjez tal-kawza ghandhom ihallsuhom l-atturi.

Rat id-digriet tas-26 ta' Marzu 1999 fejn gie nominat bhala perit tekniku lil AIC Joseph Mizzi.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku AIC Joseph Mizzi pprezentata fl-20 ta' Gunju 2001

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti fejn eccipew illi:

1 Din il-Qorti m'hijiex kompetenti tiddecidi l-awment tal-kera, izda l-materja hija ta' kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera (ara Artikolu 5 Kap 69)
2 Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet tal-kontendenti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Rat id-dokumenti esebiti,

Rat l-atti kollha tal-process; u
Ikkunsidrat:

Illi bin-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri, l-konvenuti eccipew l-inkompetenza ta' din il-Qorti u sosstnew illi kull kwistjoni dwar awment fil-kera, ta' dar ta abitazzjoni ghandha tkun fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u ccitaw l-Artikolu 5 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Min-naha l-ohra l-atturi jsosstnu illi l-materia ta' awment fil-kera minhabba tiswijiet ghandha tkun regolata b'dak li jipprovdi l-Artikolu 11 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jiddisponi hekk:

11. *(1) Minkejja kull haga li tinsab fl-Ordinanzi 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.*
(2) Minkejja kull ligi ohra, sid il-kera ta' dar ta' abitazzjoni li ma tkunx giet registrata bhala dar ta' abitazzjoni mnehhija mill- kontroll jista' jehles lilu nnifsu mill-obbligu li jaghmel it-tiswijiet fl-imsemmija dar billi jbiegh id-dar lill-Gvern bi prezz li jkun daqs il-kapitalizzazzjoni tal-kera xieraq tad-dar bis-sitta fil-mija.

Billi ma giex kontestat li d-dar ta' abitazzjoni in kwistjoni li fiha saru x-xogholijiet mill-konvenuti ma kienetx registrata bhala dar ta' abitazzjoni mnehhija mill-kontrol u lanqas ma jirrizulta minn mkien illi d-dar in kwistjoni hija mnehija mill-kontrol u billi jirrizulta ndubbjament illi x-xogholijiet ta' tiswija fis-soqfa saru fuq ordni ta' Qorti kompetenti, konsegwentement jirrizulta illi l-artikolu tal-ligi rilevanti ghall-kwistjoni odjerna huwa effettivament l-Artikolu 11 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Dan l-istess Artikolu anzi jistabilixxi illi ghandhu jkun applikat f'kull eventwalita' hemm prospettata minkejja kull haga li tinsab fl-ordinanzi dwar il-kera, liema ordinanzi jikkomprendu l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li ghalih ghamlu riferenza l-konvenuti.

Ghalhekk definittivament mhux applikabbli l-Artikolu 5 tal-Kap 69 kif citat mill-konvenuti fl-eccezzjonijiet taghhom u ghalhekk ma jistghux il-konvenuti jinvokaw tali Artikolu in sostenn tal-eccezzjoni dwar l-inkompetenza.

Inoltre, l-imsemmi Artikolu 11 tal-Kap 158 ma jispecifikax, kif jghamel l-Artikolu precedenti, l-Artikolu 10, xi Qorti jew

Tribunal partikolari li ghandhu jkollu kompetenza esklussiva f'xi kwistjoni ta' awment fil-kera minhabba t-tiswijiet, u ghalhekk il-Qrati ordinarji ghandhom kompetenza li jiehdu konjezzjoni ta' kwistjonijiet li jikkoncernaw dak ipprospettat mill-istess Artikolu 11.

Jirrizulta ampjament illi t-tiswijiet saru ferm wara l-20 ta' Gunju 1979 u mir-relazzjoni teknika jirrizulta li dawn it-tiswijiet jissuperaw fil-valur taghhom l-ammont ta' Lm2273 (elfejn mitejn tlieta u sebghin lira Maltin). Ghalhekk, a tenur ta' l-istess Artikolu 11, din in-nefqa kienet timplika zieda ta' wisq iktar minn Lm28 (tmienja u ghoxrin lira Maltin) li huwa l-ammont ta' kera li attwalment jithallas mill-atturi, izda, billi l-awment massimu ma jistghax jissupera l-ammont ta' kera li digia huwa applikabbli allura l-Qorti tistabbilixxi illi l-kera atwali ghandha tizdied b'somma ohra ta' Lm28 (tmienja u ghoxrin lira Maltin) biex b'hekk il-kera totali annwu jkun ta' Lm56 (sitta u hamsin lira Maltin) fis-sena kif qed jippretendu l-atturi f'din il-kawza.

Ghaldaqstant fil-waqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti tilqa t-talba attrici u tiddikjara illi l-kera tal-fond 97 Triq Guze' Fava, tas-Sliema, ghandhu jkun ta' Lm56 (sitta u hamsin lira Maltin) fis-sena u dan b'effett mill-23 ta' Novembru 1997.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti

....
Mag. Dr. D. Montebello B A LLD

S Farrugia
Dep Reg
Civ46