MALTA

QORTI CIVILI
PRIM AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tal-5 ta' Dicembru, 2002

Citazzjoni Numru. 1683/2001/1

Andrew Zahra
versus
Kummissarju ta' l-Artijiet

F'din il-kaw\a l-attur qieg]ed jitlob illi l-qorti tg]id illi l-konvenut huwa marbut li j[eddidlu l-kiri ta' barriera wara illi l-attur, sid il-kera, ma riedx li l-kiri ji[[edded wara li ntemm.
I`-`itazzjoni tg]id illi b'kitba tal-20 t'Awissu 1973 bi``a art f'Kuttaf Gandolf, }al Kirkop, ing]atat b'kiri b]ala barriera g]al tnax-il sena minn dak in-nhar mill-A[ent Kummissarju ta' l-Artijiet lil Francesco Zahra, missier l-attur. B'ittra tad-9 ta' Jannar 1985 ma]ru[a mid-Dipartment ta' l-Artijiet, l-attur kien mg]arraf illi l-gvern kien g]araf lilu b]ala kerrej flok missieru. Billi ma saritx kitba [dida, il-kiri baqa' regolat bl-istess pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fil-kitba tal-20 t'Awissu 1973.
Wara, b'ittra o]ra tal-20 ta' Frar 2001 ma]ru[a mill-istess dipartiment, l-attur kien mg]arraf illi l-gvern ma kellux il-

]sieb li j[edded il-kiri, u dan ming]ajr ebda spjegazzjoni dwar x'wassal g]al din id-de`i\joni.

Din id-de`i\joni arbitrarja me]uda mid-dipartiment qieg]da t]alli impatt kbir fuq il-]ajja ta' l-attur g]ax il-bariera hija l-mezz wa]dieni tal-g]ejxien ta' l-attur u tal-familja tieg]u, u fil-ka\ li ji[i \gumbrat mill-barriera sejjer jispi``a ming]ajr xog]ol u f'diffikoltajiet finanzjarji kbar. Barra min hekk, l-attur g]amel spejje\ kbar biex kiseb makkinarju u in[enji o]ra li jinqeda bihom fis-seng]a tal-[ebel: fil-barriera g]andu *batching plant* tal-*concrete*, u l-i\gumbrament ming]ajr ra[uni sejjer iwassal g]all-falliment tan-negozju tieg]u g]ax, jekk titte]idlu l-barriera, ma jkollux mnejn ja]dem.

L-attur g]alhekk feta] din il-kaw\a u qieg]ed jitlob illi l-qorti:

1. tg]id illi t-temm tal-kiri tal-barriera sar ming]ajr ra[uni tajba fil-li[i; u

2. tg]id ukoll illi l-attur g]andu jibqa' jgawdi l-kiri tal-barriera.

Qieg]ed jitlob ukoll l-ispejje\, fosthom dawk tal-protest [udizzjarju tal-20 t'April 2001.

Il-konvenut ressaq l-e``ezzjoni illi l-attur ma g]andu ebda jedd g]at-tgawdija tal-fond g]ax it-temm tal-kiri huwa le[ittimu.

Il-fatti li wasslu g]al dan il-ka\ [raw hekk:

B'kitba tal-20 t'Awissu 1973 Francesco Zahra, missier l-attur u awtur tieg]u, ing]ata ming]and l-A[ent Kummissarju ta' l-Art il-kiri ta' barriera g]al tnax-il sena minn dak in-nhar tal-kitba. Il-kera kellu jit]allas kull sitt xhur bil-quddiem, u fost il-pattijiet stipulati hemm dan:

12. Meta l-kirja ti[i terminata l-kerrej ma jkollu l-ebda dritt ta' preferenza g]al kiri [did tal-fond jew dritt g]al xi kumpens ta' xog]ol jew benefikati li jkun g]amel fuq l-imsemmija art u dawn ix-xog]lijiet u/jew benefikati jsiru proprjetà tal-gvern.

Wara li miet Francesco Zahra, il-gvern b]ala sid il-kera b'ittra tad-9 ta' Jannar 1985 g]araf lill-attur b]ala kerrej flok missieru.

Billi l-kiri kien g]al tnax-il sena mill-20 t'Awissu 1973, il-kiri g]alaq fl-20 t'Awissu 1985, i\da l-attur t]alla fit-tgawdija tal-barriera. G]alhekk se]]et rilokazzjoni ta]t l-art. 1536 tal-Kodi`i ~ivili:

1536. Jekk, meta jag]laq i\-\mien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u ji[i m]olli fit-tgawdija tal-]a[a mikrija lilu, jing]add li l-kiri [ie m[edded ta]t l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, g]al \mien meqjus kif jing]ad fl-artikolu 1532, minbarra g]al dak li hu raba', illi l-kiri tieg]u jing]add im[edded g]a\-\mien li hu me]tie[g]all-[abra tal-frottijiet ta' sena:

I\da, jekk il-kera jit]allas b'rati, il-kiri,]lief fil-ka\ ta' raba', jing]add im[edded g]a\-\mien tal-]las ta' rata wa]da.

G]alhekk, ladarba l-kera kien jit]allas kull sitt xhur, il-kiri kien ji[[edded minn sitt xhur g]al sitt xhur, u minn wie]ed g]al \mien miftiehem espressament sar wie]ed g]al \mien pre\unt bil-li[i. Il-kiri baqa' hekk ji[[edded minn sitt xhur g]al sitt xhur sakemm b'ittra tal-20 ta' Frar 2001 il-konvenut g]arraf lill-attur illi ma kienx sejjer jer[a' j[edded il-kiri "wara t-30 ta' {unju 2001". Li g]amel l-attur b'dik l-ittra kien mhux li jtemm il-kiri i\da li ma j]allix li jer[a' ji[[edded fi tmiem l-ewwel iskadenza li ti[i wara t-30 ta' {unju 2001, *i.e.* fl-20 t'Awissu 2001.

L-attur issa qieg]ed ig]id illi l-konvenut ma kellux ra[uni tajba g]ala ma j[eddidx il-kiri u jrid illi l-qorti tag]ti dikjarazzjoni f'dan is-sens.

Sakemm ma jkun hemm ebda li[i — b]all-Ordinanza li tirregola t-Ti[did tal-Kiri ta' Bini [Kap. 69], li i\da ma tg]oddx fil-ka\ tallum — li torbot lil sid il-kera j[edded il-kiri meta jintemm i\-\mien miftiehem jew pre\unt, sid il-kera jista', bla ma jkollu g]alfejn jag]ti ra[unijiet, ma j]allix illi l-kiri jkompli ji[[edded. Dan jag]mlu billi jag]ti avvi\ ta' *congedo* b]al ma hi l-ittra tal-20 ta' Frar 2001:

Ladarba ng]ata dak l-avvi\, il-kiri, wara li jintemm i\-\mien kurrenti, ma jibqax ise]]. G]alhekk il-kiri g]andu jitqies li ntemm fl-20 t'Awissu 2001 u, wara dik id-data, l-attur ma kellu ebda titolu jkompli j\omm il-barriera.

Appuntu g]ax sid il-kera ma hux marbut li jag]ti ra[unijiet g]ala ma j]allix li ji[[edded il-kiri wara li jintemm — g]ax huwa marbut biss sa\-\mien miftiehem espressament jew pre\unt mil-li[i, u mhux aktar — it-talba ta' l-attur biex il-qorti tg]id illi l-g]a\la tal-konvenut li ma j[eddidx il-kiri "saret ming]ajr ebda ra[uni valida fil-li[i" hija [uridikament]a\ina u ma tistax tintlaqa', u konsegwentement lanqas tista' tintlaqa' t-talba biex il-qorti tg]id illi l-attur g]andu jibqa' jgawdi l-kiri, g]ax il-kiri ntemm u ma re[ax i[[edded.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta’ l-kaw\a billi ti`]ad it-talbiet ta’ l-attur u tikkundannah i]allas l-ispejje\ [udizzjarji.

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