MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2003

Citazzjoni Numru. 663/1993/2

Citazzjoni numru 663/93 GC

Mario Borg

vs

Paul, John, Vincent, Lina mart Charles Triganza, Connie mart Charles Cassar, Antoinette armla ta' Richard Catania u Dorothy mart Carmelo Vella, ilkoll ahwa Zammit u l-istess Charles Triganza, Charles Cassar u Carmelo Vella bhala kapijiet tal-kommunjoni ta' l-akkwisti u amministraturi tal-beni parafernali tar-rispettivi nisa mizzewga taghha

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur ippremetta:-

Illi b'kuntratt pubblikat min-Nutar Joseph Cachia fit-18 ta' Lulju 1975 (Doc A) Gaetano Zammit, l-awtur tal-konvenuti ikkonceda lill-attur b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghaz-zmien ta' sbatax-il sena mill-1 ta' Awissu 1975 il-hanut numru tlett mija u tlieta u tmenin u tlett mija u erbgha u tmenin (383/384) fi Prince of Wales Road, Sliema illum Manwel Dimech Street bic-cens annwu ta' Lm912.50 dekorribbli mill-1 ta' Awissu 1975 u li jithallas kull sitt xhur bil-quddiem; peress li fost kondizzjonijiet il-kontraenti ftehmu illi fit-terminazzjoni ta' din l-enfitewsi, fil-kaz li l-attur ikun ghadu l-enfitewta ta' l-imsemmi hanut u l-istess hanut ma jkunx mikri lil terzi persuni, l-istess attur ikollu dritt li jerga' jiehu l-istess hanut b'titolu ta' kera jew ta' enfitewsi temporanea ghaz-zmien u bil-kera jew bic-cens jigu miftehma bejn il-partijiet skond il-prezzijiet ossija skond il-kera jew ic-cens li jkun korrenti fis-suq dak iz-zmien, imqabblin ma' tal-lum u meta jittiehed ukoll in konsiderazzjoni c-cens impost b'dana l-att pero' minghajr hlas ta' korrispettiv jew rigal addizjonali fil-kaz li l-imsemmi hanut ikun mikri jew b'mod iehor trasferit lil terzi persuni din il-klawsola ma jkollhiex effett, peress li d-dritt imsemmi huwa moghti lill-attur personalment biss; peress li l-koncessjoni enfitewtika fuq imsemmi skadiet fil-31 ta' Lulju 1992 u f'dik id-data l-enfitewta kien l-attur u l-istess fond kien okkupat minnu u ma kienx mikri lil terzi; peress illi ghalhekk l-attur kellu kull dritt li jiddetjeni l-istess hanut b'titolu ta' kera jew enfitewsi temporanja skond il-klawsola kontrattwali fuq imsemmija; peress li b'zewg ittri ufficjali datati 21 ta' Mejju 1992 u 25 ta' Awissu 1992 l-attur informa lill-konvenuti illi ried jipprevalixxi ruhu mid-dritt spettanti lilu skond l-istess fond b'titolu ta' kera; peress li ghalkemm interpellahom biex jersqu ghall-ftehim opportun dejjem skond it-termini ta' l-imsemmija klawsola kontrattwali l-konvenuti ma irrispondew xejn;

Ghalhekk l-attur talab li l-konvenuti jghidu ghlaiex dina l-Qorti ma ghandhiex:

(1) tiddikjara illi gew sodisfatti l-kondizzjonijiet stipulati fil-klawsola fuq imsemmija u ghalhekk l-istanti ghandu dritt jiddetjeni l-fond fuq imsemmi b'titolu ta' kera;

(2) tipprefiggi lill-konvenuti zmien qasir u perentorju biex jersqu ghal-finalizzazzjoni ta' kuntratt ta' lokazjoni ma' l-attur skond il-kondizzjonijiet stipulati fl-imsemmija klawsola kontrattwali;

(3) fin-nuqqas dina l-Qorti tistabilixxi l-kera hija ghat-termini ta' l-istess klawsola jekk hemm bzonn b'opera ta' periti nominandi;

(4) tinnomina Nutar biex jippubblika l-att opportun u kuraturi deputati biex jirraprezentaw il-kontumaci;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittri ufficcjali tal-21 ta' Mejju 1992 u 25 ta' Awissu 1992 kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn gie eccepit illi huma ma jopponux ruhhom ghal-lokazzjoni tal-hanut kif gestit bhala negozju taz-zraben mill-konvenut ghat-termini tal-kuntratt ta' cens gja ezistenti bejniethom u dan purche' tigi miftehma l-kera u l-kondizzjonijiet ta' l-istess kera bejniethom;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet taghha (diversament presjeduta) tad-9 ta' Mejju 1994 li bih gie nominat bhala Perit Tekniku l-A.I.C. David Pace;

Rat ir-relazzjoni tal-imsemmi Perit Teniku debitament konfermata bil-gurament fil-kors tas-seduta tat-23 ta' Ottubru 1995;

Rat id-digriet taghha tal-20 ta' Frar 1997 li bih gew nminat bhala periti addizzjonali l-Avukat Dottor Louis Cassar Pullicini, l-A.I.C. Anton Valentino u l-A.I.C. Andrew Ellul;

Rat ir-relazzjoni tal-periti addizzjonali;

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta' Jannar 2000;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-attur;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuti;

Ikkonsidrat :

Jirrizulta li l-awtur tal-konvenuti, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tat-18 ta' Lulju 1975, kien ikkonceda lill-attur, b'titolu ta' enfitewsi temporanea, ghal zmien sbatax il-sena mill-1 ta' Awissu 1975, il-fond kummercjali 383/384 Manwel Dimech Street, Sliema u dana bic-cens annwu u temporaneu ta' disa mija u tnax il-liri maltin u hamsin centezmu (Lm912.50) oltre l-pattijiet u kondizzjonijiet l-ohra kollha kif kontenuti fl-istess kuntratt;

F'dan l-istess kuntratt il-partijiet ftehemu li fit-terminazzjoni ta' din l-enfitewsi, fil-kaz li l-attur ikun ghadu l-enfitewta tal-hanut u fil-kaz li l-hanut ma jkunx mikri lil terzi, l-attur ikollu d-dritt li jerga jiehu l-hanut jew b'titolu ta' kera jew b'titolu ta' enfitewsi temporanea u dana ghaz-zmien u bil-kera jew bic-cens li jigu miftiehma bejn il-partijiet. F'dan ir-rigward il-partijiet stabbilew kriterji kif kellhom jigu kalkolati c-cens il-gdid jew l-kera l-gdida. Huma stabbilew li c-cens il-gdid jew il-kera l-gdida kellhom ikunu skond il-prezzijiet ossia skond il-kera jew ic-cens korrenti fis-suq fiz-zmien tat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewta. Dawn pero' ghandhom jigu imqabblin ma dawk li kienu korrenti fiz-zmien li gie pubblikat l-imsemmi att ta' koncessjoni enfitewtika temporanea. Kellu ukoll jittiehed in konsiderazzjoni ic-cens li gie impost bl-istess att pero' minghajr hlas ta' korrispettiv jew rigal addizzjonali;

L-attur jippremetti li l-imsemmija koncessjoni enfitewtika temporanea skadiet u li huwa personalment ghadu jokkupa l-hanut u ghalhekk, skond l-imsemmi att, ghandu il-jedd li jerga jiehu l-hanut jew b'cens jew b'kera. B'ittri ufficjali tal-21 ta' Mejju 1992 u tal-25 ta' Awissu 1992 huwa informa lill-konvenuti illi ried ikompli jiddetjeni l-imsemmi fond b'titolu ta' kera;

Da parti taghhom il-konvenuti ddikjaraw li huma ma jopponux li l-attur jerga jiehu l-fond in kwestjoni b'lokazzjoni u dana bhala hanut kif gestit mill-istess attur ghan-negozju tal-bejgh taz-zraben skond it-termini tal-imsemmi kuntratt ta' cens purche' l-partijiet jiftehemu bejnithom dwar il-kera u l-kondizzjonijiet ta' l-istess kera. Fid-dikjarazzjoni taghhom il-konvenuti ssottomettew li fil-lokazzjoni l-gdida ghandu jkun hemm ftehim dwar kwestjonijiet jekk jistax ikun hemm sullokazzjoni u kwestjonijiet ohra;

Fil-mori tal-kawza l-partijiet ittantaw jiftehemu dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, inkluz l-ammont ta' kera li ghandu jithallas pero tali ftehim ma ntlahaqx. Ghalhekk sta ghal din il-Qorti li tiddeciedi dwar dawn il-kwestjonijiet tenut kont tat-talbiet attrici u ta' dak li gie miftiehem mill-partijiet fl-imsemmi att tac-cens temporaneu;

Jirrizulta li l-koncessjoni enitewtika temporanea skadiet fil-31 ta' Lulju 1992 u ghalhekk l-lokazzjoni in kwestjoni ghandha jkolla effett mill-1 ta' Awissu 1992. Il-kera li ser tigi ffissata permezz ta' din is-sentenza ghalhekk hi b'sehh mill-imsemmija data tal-1 ta' Awissu 1992;

Il-konvenuti kemm fin-nota ta' eccezzjonijiet kif ukoll fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom jissottomettu li ghandhom ukoll jigu decizi minn din il-Qorti l-kondizzjonijiet l-ohra kollha tal-kirja. L-attur, f'dawn il-proceduri, qed jitlob biss li tigi stabbilita l-kera skond l-

imsemmija klawsola fil-koncessjoni enfitewtika. Ghalhekk jekk il-Qorti tghaddi biex tistabilixxi dawn il-kondizzjonijiet l-ohra tal-kirja tkun qed tiddeciedi kwestjonijiet li ma jinkwadrawx ruhhom fit-talbiet attrici u ghalhekk kull pronunzjament f'dan ir-rigward ikun "extra petita." Ghalhekk bil-presenti ser tigi stabbilta biss ir-rata tal-kera li ghandha tithallas annwalment;

Il-perit tekniku kkonkluda li l-kera xierqa ghall-hanut in kwestjoni ghandha tkun ta' ghaxart elef u hames mitt lira fis-sena (Lm10500). Fir-relazzjoni tieghu l-istess perit tekniku l-ewwel iddeskriva l-hanut u s-servizzi li hemm fih u wara kkonsidra li l-kondizzjoni in kwestjoni fl-att ta' enfirewsi temporanea ddahhal element ta' relativita' peress li l-kera gdida ghandha tigi stabbilita bil-prezzijiet vigenti kif imqabbla mal-prezzijiet fl-epoka tal-koncessjoni. In eskussjoni l-perit tekniku kkonferma li huwa mexa fuq il-kriterji kif stabbiliti fl-imsemmi att. Huwa qal ukoll li bbaza l-valutazzjoni tieghu skond l-arja tal-fond in kwestjoni. Huwa wasal ghal l-imsemmi kera annwali wara li kellu informazzjoni f'dan ir-rigward da parti ta' kollegi tieghu kif ukoll ta' "estate agents". Huwa ha in konsiderazzjoni ukoll ic-cirkostanzi specjali tal-kaz u cirkostanzi ohra, bhal il-lokalita' fejn jinsab il-hanut, sabiex wasal biex jistabilixxi dik li fl-opinjoni tieghu kienet il-kera l-aktar gusta;

Il-periti addizzjonali fir-rapport taghhom ikkonsidraw li l-vertenza tipprezenta certa diffikolta' peress illi ma jezistux kriterji jew principji fil-ligi li japplikaw ghall-kaz in ezami. Huma kkonsidraw li l-indagini hi diretta lejn ir-rati ta' kera vigenti fis-suq fiz-zmien tat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika paragonati mal-prezzijiet fl-epoka ta' meta saret l-istess koncessjoni originali. Il-periti addizzjonali ddikjaraw li ghamlu indagini ma xi estate agents. Huma kkonsideraw li r-rata li stabilixxa l-ewwel perit tekniku hi wahda ragjonevoli anke meta tikkonsidra l-posizzjoni tal-hanut u l-lokalita' li huma mill-aqwa. Il-periti addizzjonali kkonkludew li ma ghandhomx ghalfejn jiddepartixxu mill-konkluzjonijiet raggunti mill-perit tekniku u ghalhekk huma kkonkludew li l-kera xierqa ghandha tkun dik ta' ghaxart elef u hames mitt lira fis-sena (Lm10,500);

Il-Qorti esaminat bir-reqqa ir-relazzjonijiet tal-perit tekniku u dik tal-periti addizzjonali. Il-Qorti taqbel mal-konsiderazzjonijiet kollha li saru, kif ukoll mal-konkluzjonijiet li wasslu ghalihom l-istess periti. Ghalhekk dawn qed jigu adottati u b'hekk il-kera annwali tal-hanut in kwestjoni ghandha tigi ffissata fis-somma ta' ghaxart elef u hames mitt liri maltin (Lm10500). Il-Qorti hi sodisfatt li l-periti gudizjarji, meta wasslu ghal dawn il-konkluzjonijiet, ghadu ukoll fuq dak li gie miftiehem mill-partijiet fl-imsemmi att pubbliku tat-18 ta' Lulju 1975;

Fic-citazzjoni l-attur ghamel erba talbiet. L-ewwel talba ghandha tigi akkolta u ghalhekk ghandu jigi dikjarat li l-attur ghandu d-dritt jiddetjeni l-fond in kwestjoni b'titolu ta' kera. It-tielet talba ghandha tigi deciza billi tigi stabbilita l-kera annwali tal-hanut in kwestjoni. Il-Qorti, pero', ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni u tar-raba tabiet. Dana peress li l-partijiet, fil-mori tal-kawza, ttantaw li jaqblu fuq il-kondizzjonijiet tal-kirja, pero' ghal xejn. Dana peress ukoll li hawn si tratta ta' kirja jew lokazzjoni u ma hemmx ghalfejn li jigi pubblikat att notarili;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tiddikjara li gew sodisfatti l-kondizzjonijiet stipulati fil-klawsola in kwestjoni tal-att tal-koncessjoni enfitewtika originali u ghalhekk tiddikjara li l-attur ghandu dritt jiddetjeni l-fond fuq imsemmi b'titolu ta' kera u billi fit-tieni lok tistabilixxi l-kera annwali ghar-rigward tal-hanut in kwestjoni fis-somma ta' ghaxart elef u hames mitt liri maltin (Lm10500) u billi fit-tielet lok tastjieni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat tieni u tar-raba talbiet;

In vista tac-cirkostanzi specjali tal-kaz l-ispejjez bin-nofs bejn il-partijiet.

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