MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
DENNIS MONTEBELLO

Seduta tat-12 ta' Gunju, 2003

Avvi$Z Numru. 324/2002/1

Avviz numru 324/2002DM

Francis u Carmela konjugi Attard

Vs

Anthony u Carmen konjugi DeBrincat

Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-atturi talbu l-kundanna tal-konvenuti sabiex ihallsu s-somma ta ' mitt lira kera (Lm100) fis-sena rivedibbli kull hmistax il-sena mill-1 ta' Awissu 2001 skond ir-rata ta' inflazzjoni li tkun veljanti dak iz-zmien, pero liema kera m'ghandha qatt teccedi aktar mid-doppju f'kull revizzjoni, tal-flat (2), 51 Lorenza Flats, Capuchins Street, San Gwann u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979 stante li l-fond imsemmi kien moghti

b'koncessjoni enfitewtika temporanja ghal sbatax il-sena minn missier l-attrici skond kuntratt tat-2 ta' Mejju 1963 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt anness mal-avviz u mmarkat dokument "A" u liema fond kien okkupat mill-konvenuti qabel il-21 ta' Gunju 1979 bhala r-residenza ordinarja taghhom. Bil-valur lokatizju tal-fond ma jeccedix il-Lm100.

Bl-ispjjez komprizi dawk tal-ittra legali tas-17 ta' April 2002 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Anthony u Carmen konjugi DeBrincat fejn eccipew illi:

1 Preliminarjament l-eccipjenti qatt ma kienu censwalisti tal-fond in kwistjoni;
2 Kif ser jirrizulta mill-provi, ghal kaz odjern ma japplikawx il-provvedimenti tal-Kap 158 dwar awment ta' kera u ghalhekk it-talba ta' l-atturi ghandha tigi michuda. F'dan ir-rigward ghandhom jigu allegati l-atti tal-kawza fl-ismijiet Joseph Micallef vs Anthony Debrincat (Avviz numru 107/83) li giet deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fis-26 ta' Settembru 1989;
3 Bl-ispejjez kontra l-atturi li huma minn issa ngunti in subizzjoni

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti esibiti;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-kontendenti;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Illi ghalkemm l-attur u l-konvenut offrew id-deposizzjoni taghhom f'dawn il-proceduri, u ghalkemm l-attur Francis Attard halla barra mid-deposizzjoni tieghu certi fatti saljenti illi ghandhom certu relevanza ghad-determinazzjoni ta' din il-kwistjoni, l-fatti kollha li jirrigwardaw din il-kwistjoni digia' gew stabbiliti f'proceduri

precedenti bejn l-istess kontendenti u li jirrigwardaw l-istess fond li ghadhu sal-lum fil-pussess tal-konvenuti.

Fil-kawza fl-ismijiet "Joseph Micallef vs Anthony Debrincat " avviz Nru 107/83 deciza mill-din il-Qorti fis-26 ta' Settembru 1989 u kkonfermata fl'Appell permezz ta' sentenza tas-27 ta' Settembru 1991, jirrizulta illi l-fond in kwistjoni kien gie moghti b'enfitewsi temporanea ghal (17) sbatax il sena b'effett mit-2 ta' Mejju tal-1963 minn Joseph Micallef lil certu Alfred Pisani.

Jirrizulta ukoll illi fl-20 ta' Lulju tas-sena 1964 Alfred Pisani, l-enfitewta, kien ta' il-fond b'lokazzjoni lill-konvenut Anthony Debrincat, versu l-kera ta' (Lm50) hamsin lira Maltin fis-sena.

Fl-1979, ghalhekk qabel ma skadiet l-enfitewsi, s-sid tal-fond Joseph Micallef, kien irrikonnoxxa lill-konvenut Anthony Debrincat bhala l-inkwilin, beda jaccetta l-kera ta' hamsin lira Maltin (Lm50) fis-sena direttament minghand il-pussessur, l-inkwilin Anthony Debrincat, u rrilaxxja id-debiti ricevuti u ghalhekk dahal f'relazzjoni diretta mieghu.

Din il-kera baqghet tithallas u tigi accettata anke mill-attrici Carmela Attard, bint Joseph Micallef, li kienet akkwistat il-fond minghand missierha.

Wara l-iskadenza tal-enfitewsi korrenti favur Alfred Pisdani, l-attrici, Carmela Attard, baqghet regolarment taccetta l-istess kera ta' (Lm50) hamsin lira Maltin minn ghand il-konvenuti, li ghalhekk baqghu jigu rikonnoxxuti direttament bhala inkwilini tal-fond taht l-istess kundizzjonijiet miftehma ma Pisani u accettati minn Joseph Micallef, is-sidien precedenti.

Izda fl-1983, Joseph Micallef, bi pretenzjoni li huwa kien ghadhu s-sid tal-fond in kwistjoni, talab li l-Qorti tikkundanna lill-konvenuti biex jizgumbraw mill-fond in kwistjoni billi allega illi kienu qed jokkupaw il-fond minghajr ebda titolu.

Fl-1991, bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell, Sede Inferjuri, gie ddikjarat u deciz illi l-konvenuti kellhom titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond in kwisjtoni.

Ghalhekk fis-sena 2001, b'rikorsipprezentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet "Carmela u Francis konjugi Attard vs Anthony Debrincat" is-sidien talbu li l-Bord jghaddi ghal fissazzjoni tal-kera xieraq tal-fond in kwistjoni oltre l-kondizzjonijiet l-ohra li kienu jidhrulhu xierqa li jistabilixxi.

Billi f'dan ir-rikors is-sidien kienu ghamlu riferenza wkoll ghall-Att XXIII tal-1979 u anke talbu illi l-kera m'ghandix tkun inqas minn mitt lira Maltin (Lm100) fis-sena, cioe id-doppju ta'l-kera korrenti u din kellha tkun revidibbli kull hmistax il-sena skond ir-rata ta' l-inflazzjoni, il-Bord kien iddecieda illi ma kienx kompetenti li jiehu konjizzjoni tat-talba tar-rikorrenti u ghalhekk kien illibera lill-intimat mill-osservanza tal-gudizzju.

Ghalhekk is-sidien tal-fond in kwistjoni, l-atturi pprezentaw dan l-avviz odjern sabiex il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti biex ihallsu lill-atturi s-somma ta' (Lm100) mitt lira Maltin fis-sena li huma ppretendew li ghandha tkun il-kera tal-fond in kwistjoni b'applikazzjoni tal-Att XXIII tal-1979.

Izda hija appunt din il-premessa, illi l-lokazzjoni in kwistjoni taqa' taht il-provvedimenti tal-imsemmi Att tal-1979, li ghandha qabel xejn tigi ezaminata biex jigi deciz jekk hiex korretta jew le.

Fil-kaz odjern jirrizulta stabbilit illi sa mill-1977, waqt li kienet ghada korrenti l-enfitewsi koncessa mis-sid lil Alfred Pisani, is-sid kien rrikonnoxxa bhala inkwilini tieghu b'lokazzjoni diretta lill-konvenut Anthony Debrincat. Sahansitra din il-lokazzjoni baqghat tigi rinovata u imgedda kif ukoll giet rikonnoxxuta anke wara l-iskadenza ta' dik l-enfitewsi.

Ghalhekk mar-rikonnoxximent dirett tal-konvenut bhala inkwilin mis-sidien, anke waqt li kienet ghada korrenti l-enfitewsi, giet aljenata ghal kollox dik l-enfitewsi mir-

relazzjonijiet issa esistenti bejn is-sid u l-inkwilin tieghu l-konvenut Anthony Debrincat.

Dan l-istat ta’ fatt gie iktar u iktar issodatt bl-accettazzjoni tal-kera mis-sidien fl-istess ammont, anke wara l-iskadenza tal-enfitewsi li fiha l-konvenuti ma kellhom ebda interess.

Dan kien appuntu dak li gie deciz minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tas-26 ta’ Settembru 1988 fil-kawza fl-ismijiet “Joseph Micallef vs Anthony Debrincat” avviz Nru 107/83 u kif konfermata fl-Appell bis-sentenza tas-27 ta’ Settembru tal-1991.

Infatti din il-Qorti kienet irriteniet illi “*ghalhekk mill-1979 il-quddiem kienet inholqot relazzjoni gdida ta’ lokazzjoni bejn is-sid, l-attur, u l-konvenut. (fil-kaz ta’ figura ta’ lokazzjoni ma hemmx bzonn il-formalitajiet bhalma hu rikjest fil-kuntratt ta’ cens)*” u fl-Appell gie deciz illi “*Fatt importantissimu fil-fehma tal-Qorti hu illi l-attur baqa jircievi l-kera anke wara li ghalaq ic-cens, cioe’ wara li kull relazzjoni ta enfitewsi kienet skadiet mal-iskadenza tat-reminu enfitewtiku. Din il-Qorti ma tara ebda rilevanza fil-vicendi ta waqt ic-cens imma tara relevanza fil-pagament tal-kera wara li ghalaq ic-cens billi dan certament kien fatt li stabilixxa relazzjoni guridika gdida bejn il-partijiet; tali relazzjoni setghet kienet biss dik ta’ lokazzjoni sic et simpliciter bla ebda riferenza ghac-cens*”.

Ghaldaqstant fir-relazzjonijiet bejn il-kontendenti mhux applikabbli l-Att XXIII tal-1979, izda applikabbli l-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta stante id-decizjoni definitiva illi tezisti bejn il-kontendenti lokazzjoni *sic et simpliciter* irrispettivament minn ebda kuntratt ta’ enfitewsi illi s-sidien setghu kkonkludew ma terzi.

Ghaldaqstant il-premessa li l-lokazzjoni in kwistjoni hija regolata bill-provvedimenti tal-Att XXIII tal-1979 ma hiex korretta u konsegwentement il-kera attwali tal-fond in kwistjoni mikri lill-konvenuti hija fis-somma ta LM50 fis-sena u din il-kera dejjem giet offruta mill-konvenuti lill-atturi.

Ghal dawn il-motivi il-Qort qedgha tichad it-talba attrici,

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

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