MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 1131/2001/1

Alfred Cauchi u b'digriet tal-15 ta' Frar, 2002, il-Qorti thalli lil Antonia Cauchi tidhol fil-kawza "in statu et terminis"

vs

Joseph Xuereb u Mary Xuereb

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fil-21 ta' Gunju, 2001, li in forza taghha, wara li ppremetta:

1. Illi l-konvenut jikri minn ghand l-attur il-fond 5, St.Paul, Triq Patri Pelagju Mifsud, Zebbug, liema fond huwa iddekontrollat u dana kif jidher mic-certifikat tad-dekontroll li qed jigi anness bhala Dokument A;

2. Illi dan il-fond ilu dekontrollat mill-20 ta’ Lulju 1976 f’liema data l-kera kienet ta’ Lm80 fis-sena;

3. Illi fl-20 ta’ Lulju 1991 ghaddew il-hmistax-il sena dettata fil-ligi li jintitola lis-sid jitlob l-awment ta’ l-imsemmija kera;

4. Illi bir-rata ta’ l-inflazzjoni applikabbli l-kera kellha tizdied u ghalhekk ssir ta’ Lm146.20 fis-sena u dana mill-iskadenza li taghlaq bejn Awissu 1991 sa Awissu 1992;

5. Illi ghalkemm interpellat ghal diversi snin biex ihallas il-kera kif awmentata, il-konvenut baqa’ inadempjenti;

Ghalhekk l-attur talab lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-ammont ta’ Lm1315.80 rappresentanti arretrati ta’ kera mill-1991 sas-sena 2000 ghall-fond 5, St.Paul, Triq Patri Pelagju Mifsud, Zebbug u dana ai termini ta’ dak li hemm dispost fl-artikolu 5 tal-Kap. 159 (recte Kap. 158) tal-Ligijiet ta’ Malta.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt biex jixhed in subizzjoni.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha ecepixxa illi:

1. Fl-ewwel lok ic-citazzjoni hi rritwalment proposta stante li mhux qed tagixxi mart l-attur u lanqas ma giet citata mill-bidunett tal-proceduri mart l-eccipjenti meta di rigore azzjoni simili trid tigi ezercitata minn u

kontra z-zewg mizzewgin flimkien a tenur tal-Artikolu 1322 (3) (g) u l-Artikolu 1322(3) (d) tal-Kodici Civili;

2. Fit-tieni lok it-talba attrici hi nfondata fil-fatt u fid-dritt statne li bejn il-partijiet kien mill-bidunett gie pattwit illi l-effetti tad-dekontroll ma kellhomx jiskattaw di fronte ghall-eccipjenti u dan hu ben maghruf mill-attur, kif ravvisat minn korrispondenza kopjuza matul diversi snin;

3. Fit-tielet lok, izda bla pregudizzju ghall-premess, l-azzjoni attrici hi preskritta ai termini tal-Artikolu 2156 (c) tal-Kodici Civili;

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tal-4 ta’ Jannar, 2002, li in forza tieghu awtorizzat korrezzjoni fin-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenut, fis-sens li l-ewwel eccezzjoni giet bazata fuq l-artikolu 1322 (3) (g) u l-artikolu 1322 (3) (d) tal-Kodici Civili;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tal-15 ta’ Frar, 2002, li in forza tieghu din il-Qorti akkordat lil Antonia Cauchi li tintervjeni fil-kawza *in statu et terminis,* u ordnat li jizdiedu l-kliem “u Mary Xuereb” wara l-isem tal-konvenut Joseph Xuereb;

Rat in-Nota tal-konvenuta tal-25 ta’ Frar, 2002, li in forza taghha l-konvenuti rriferew ghan-nota tal-eccezzjonijiet ga ntavolata mill-konvenut Joseph Xuereb u qablu li dawn jibqghu jghoddu anke wara li gew notifikati bic-citazzjoni kif korretta;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokument esebiti;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi, fl-ewwel lok, jinghad li l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, ghakemm ma gietx formalment irtirata, giet sorvolata bil-korrezzjonijiet mitluba u ordnati minn din il-Qorti u, ghalhekk, f'dan l-istadju, ma jidhirx li hemm aktar lok li tinghata decizjoni fuq dik l-ewwel eccezzjoni.

Dwar il-meritu, jirrizulta li l-konvenuti konjugi Xuereb kienu jikru minghand l-atturi l-fond "Tania House", fi Vjal il-Helsien, Zebbug, u dana bil-kera ta' Lm50 fis-sena. Wara xi zmien, il-konvenuti talbu lill-attur biex jara dan isibilhomx post iehor b'xi kamra aktar u b'anqas tarag. Eventwalment, l-attur offra lill-konvenuti l-post tieghu stess bi tpartit mal-post li kien mikri lill-konvenuti; dan ghamlu wara li kien ha parir li, qabel ma jaghmel dan, jidekontrola l-fond tieghu u dan biex jikawtela l-interessi tieghu. Meta l-attur offra li jsir it-tpartit, ma nfurmax lill-konvenuti li l-post tieghu kien gie, fil-frattemp, dekontrollat. Il-konvenuti, meta saritilhom din l-offerta, marru jaraw il-post tal-attur, ghogobhom u accettaw li jsir it-tpartit. Peress li l-fond il-gdid kien akbar, ftehmu fuq kera gdida ta' Lm80 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. Wara xi zmien l-attur ipprova jizgombra lill-konvenuti mill-fond il-gdid mikri lilhom, u cioe', il-fond 5, `St.Paul', Triq Patri Pelogju Mifsud, Zebbug, izda t-talba giet michuda. L-attur ghamel kawza wkoll quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jgholli l-kera, izda l-Bord illiberat lill-intimat mill-osservanza tal-gudizzju wara li ddikjarat li l-procedura adottata kienet irrita u nulla. Issa, b'dawn il-proceduri, l-atturi qed jitolbu zieda fil-kera fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta fil-kuntest ta' kirjiet ta' fondi dekontrollati.

Ghalkemm il-konvenuti, fid-dikjarazzjoni guramentata taghhom, jghidu li t-tpartit sar wara li ntlahaq ftehim li "l-effetti tad-dekontroll ma jiskattawx fil-konfront taghhom", din il-Qorti ssibha difficli li taccetta din l-istqarrija meta kemm l-attur kif ukoll il-konvenuti jaqblu li meta sar il-ftehim ta' tpartit, l-attur ma kienx infurmahom li l-post tieghu kien dekontrollat, u ma sar ebda diskors fir-rigward.

Il-konvenuti, fil-kors tas-smiegh tal-provi, qalu li l-ftehim kien fis-sens li l-kera ma tgholhiex. Il-konvenut, fil-fatt, jghid li meta ntlahaq il-ftehim fuq Lm80, ftehmu wkoll li l-

attur mhux ser jgholli izjed. L-attur jichad kategorikament li huma ftehmu li l-kera ma tgholhiex, filwaqt li mart il-konvenuta, li dehret aktar spontanea fix-xhieda taghha, qalet li meta ftehmu fuq Lm80, hi riedet taghmel kuntratt biex juru l-ftehim li ghamlu, izda l-attur qalilha li ma kienx hemm ghalfejn, u li ma kienx ser ikeccihom jew jghollilhom il-kera'; l-attur qalilhom li mhux ser jaqlalhom inkwiet. Ghalkemm l-Avukat ta' dak iz-zmien tal-konvenuti xehed li l-konvenuti qalulu li kienu qablu fuq kera' gdid bil-patt illi din ma tinbidlix, hu jghid ukoll li t-tpartit sar ghax l-attur ried ikun aktar qrib familjari ohra tieghu, filwaqt li, kif intqal mill-istess konvenuta, ir-raguni ghat-tpartit ma kienetx din, imma ghax hi riedet "post iehor li fih izidli kamra u jnaqqasli t-tarag".

Kif inghad mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Filati Ltd vs Tramps Ltd", deciza fit-8 ta' Mejju, 2003, b'approvazzjoni ta' decizjoni riportata fil-Kollez. Vol. XXXVI.I.343, "ir-rinunzji huma *di stretto diritto* u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli ma' konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta' preciza ta' rinunzja. Kwindi ma jistax jigi konkluz illi jkun hemm rinunzja tacita jekk mill-provi ma jkunx hemm indizji cari u assoluti li l-volonta' tal-persuna jew persuni tbiddlet. Ghandu jsegwi minn dan kollu li jekk l-indizzju u l-fatti jhallu dubju dwar il-volonta' tal-persuna, dan ghandu jittiehed kontra l-ezistenza tar-rinunzja". (ara wkoll "La Rosa de Cristoforo vs Russell", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' Frar, 1939, u "Sammut vs Azzopardi", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta' Novembru, 1993).

Din il-Qorti ma jidhirlix li, mic-cirkostanzi, saret il-prova tar-rinunzja da parti tal-konvenuti. Ovvjament, la darba l-konvenuti qed jallegaw li l-attur kien irrinunzja ghad-dritt li jgholli l-kera, hu obbligu taghhom li jippruvaw dan, u fil-fehma tal-qorti, dan m'ghamlhux. Mehud in konsiderazzjoni l-fatt li l-attur mar jiehu parir legali qabel ma offra t-tpartit, u ddekontrolla l-fond qabel ma giet effettwata t-tpartit u dan biex ihares l-interessi tieghu, ma jidhirx li hu kredibbli li l-attur, imbaghad, jarmi kollox billi jirrinunzja ghad-dritt li jgholli l-kera. Interessanti wkoll l-

ittra li l-avukat ta’ dak iz-zmien tal-konvenuti kien baghat lill-Avukat ta’ dak iz-zmien tal-attur fl-24 ta’ Novembru, 1979 (esebita bhala Dok AC12), u li fiha l-Avukat tal-konvenuti spjega kif il-partijiet waslu ghall-ftehim tat-tpartit, u fil-waqt li jilmenta mis-“sotterfugju” li wettaq l-attur meta ddekontrolla l-fond, f’ebda hin ma rrefera ghas-suppost qbil li l-kera ma tgholhiex. F’dik l-ittra, miktuba ftit wara li sehh it-tpartit, l-Avukat tal-konvenuti, ilmenta kif l-attur iddekontrolla l-post wara l-akkordju bejn il-partijiet u sakemm il-konvenut garr hwejgu ghad-dar il-gdida, izda wara li qal li kien sar qbil fuq kera’ ta’ Lm80 fis-sena, ma rreferix ghall-patt li llum qed jigi allegat mill-konvenuti li dik il-kera ma tgholhiex. Anke f’korrispondenza sussegwenti, meta kienet saret lill-konvenut talba specifika ghal zieda fil-kera, it-twegiba tal-konvenuti dejjem kienet li ssir referenza ghall-ittra tal-24 ta’ Novembru, 1979, u qatt ma saret referenza ghas-suppost ftehim li l-kera ma tinbidilx.

Anke d-diskors li l-konvenuti jattribwixxu lill-attur mhux daqshekk car, ghax anke jekk l-attur accetta li hu mhux ser jgholli l-kera, ma jfissirx li kien qed jirrinunzja ghaz-zieda fil-kera b’operazzjoni tal-ligi. Iz-zieda fil-kera li qed tintalab f’din il-kawza hija wahda li topera awtomatikament bis-sahha tal-ligi (l-emendi b’Att XXIII tal-1979 ghal Kap 158), u ma jirrizultax li l-attur qatt irrinunzja ghal din iz-zieda li trid il-ligi.

Fuq kollox, anke jekk l-attur ghamel din il-weghda, ma jidhirx li tali rinunzja ghal zieda fil-kera tista’ titqies valida, u dan fid-dawl ta’ dak li qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza “Calleja vs Pule’”, deciza fit-23 ta’ Gunju, 1994, fis-sens li kull obbligazzjoni assunta mis-sid il-kera fuq skrittura li l-kera mhux ser tkun mibdula dment lil-inkwilin jibqa’ fil-fond, kienet nulla u invalida u ma kienetx tippreklu di lis-sid il-kera milli jezercita d-dritt tieghu li jitlob zieda fil-kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979. Din id-decizjoni tidderimi l-argumenti kollha tal-konvenuti, ghax anke jekk jigi accettat l-argument taghhom li l-attur accetta li ma jghollix il-kera, tali obbligazzjoni ghandha titqies invalida u sid il-kera xorta wahda jibqaghlu d-dritt li jinsisti fuq zieda fil-kera skond il-ligi.

L-argument dwar jekk id-dekontroll sehhx qabel jew wara l-ftehim fuq it-tpartit, mhux importanti ghas-soluzzjoni tal-meritu ta' din il-kawza, u dan peress li gie kemm-il darba deciz mill-Qrati taghna li d-disposizzjonijiet tal-ligi dwar fondi dekontrollati inkorporati fl-Att XXIII tal-1979, japplikaw anke jekk id-dekontroll jigi akkwistat wara li tkun gia bdiet il-kirja; il-ligi, qalu l-Qrati, hi interessata x'jigri fil-kors jew fit-tmiem ta' lokazzjoni ta' fond dekontrollat, u mhux kif kienet is-sitwazzjoni meta bdiet il-kirja – ara "Agius vs Mamo", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-18 ta' Frar, 1986, u "Camilleri vs Attard", deciza mill-istess Onorabbli Qorti fil-11 ta' Jannar, 1996. Fil-kawza fl-ismijiet "Sammut vs Schembri" deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-4 ta' Mejju, 1994, intqal b'mod car li meta fond mikri jigi dekontrolalt, l-effetti ta' dak id-dekontroll jistghu jcahdu lill-inkwilin minn certi drittijiet li kellu meta sehh il-kuntratt ta' lokazzjoni.

Il-Qorti tosserva li l-konvenuti m'humiex qed jattakkaw il-validita' tal-ftehim tat-tpartit. Fi kliem ohra, mhux qed jigi allegat li dak il-ftehim hu invalidu minhabba zball ta' fatt jew ingann operat mill-parti l-ohra; allegaw biss li dak il-ftehim kien soggett ghall-kondizzjoni li l-kera ma tizdiedx, kundizzjoni li, kif inghad, ma tirrizultax pruvata, u, f'kull kaz, ma kienetx, xorta wahda, ccahhad lis-sid il-kera mid-dritt li jitlob zieda fil-kera.

Darba, mela, jirrizulta l l-atturi ghandhom dritt ghal zieda fil-kera, jibqa' issa biex jigi stabbilit l-entita' taz-zieda. L-atturi jallegaw li l-fond kien gie dekontrollat fl-20 ta' Lulju, 1976 (u dan hu pruvat bl-esebizzjoni ta' kopja tac-certifikat relattiv) u dak iz-zmien il-kera kienet ta' Lm80 fis-sena; kwindi, huma ghandhom dritt ghal zieda fil-kera wara hmistax-il sena, u cioe' minn wara l-20 ta' Lulju, 1991. Peress li l-indici ta' l-inflazzjoni fl-1976 kienet 256.20, u fl-1991 kienet 468.21, il-kera, mill-iskadenza tal-20 ta' Lulju, 1991, kellha tkun ta' Lm146.20 fis-sena, u dana mill-iskadenza li jmiss, u cioe' li taghlaq bejn Awissu 1991 u Awissu 1992. Peress li l-kawza saret f'Gunju tal-2001, il-kera dovuta hija ta' 9 snin, u cioe', minn Awissu tal-1991, sa Awissu tas-sena 2000, total ta' Lm1315.80, b'riserva ghal kera sussgwenti bir-rata ta' Lm146.20 fis-sena.

Bit-tielet eccezzjoni taghhom, il-konvenuti ecceppew ukoll il-preskrizzjoni ta’ hames snin ai termini tal-artikolu 2156 (c) tal-Kodici Civili. Il-konvenuti, pero’, qatt ma cahdu li l-kera hi dovuta, tant li kienu jghaddu l-kera lill-Avukat taghhom biex tigi depositata l-Qorti; huma kienu qed jikkontestaw il-*quantum* tal-kera, izda qatt ma hadu posizzjoni li l-kera mhux dovuta. Kif intqal diversi drabi mill-Qrati taghna, ikun hemm interruzzjoni tal-preskrizzjoni u kwindi rinunzja ghall-istess meta d-debitur ma jichadx li hu debitur, izda jikkontesta l-ammont li jkun gie mitlub ihallas – “Guillaumier vs Aveta”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-9 ta’ Dicembru, 1998, u “Azzopardi vs Cassar” deciza mill-istess Onorabbli Qorti fil-5 ta’ Ottubru, 1998.

Kwindi l-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni sollevata ghandha tigi michuda, stante rinunzja.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddispondi mill-kawza billi wara li ma tiehux konjizzjoni tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, u tichad l-eccezzjonijiet kollha l-ohra, tilqa’ t-talbiet tal-atturi u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-ammont ta’ elf tlett mija u hmistax il-Lira Maltin u tmenin centezmu (LM1315.80) lill-atturi, rappresentanti arretrati ta’ kera minn Awissu tal-1991 sa Awissu tal-2000 ghall-fond 5, `St.Paul’, Triq Patri Pelogju Mifsud, Zebbug, u dana fuq bazi ta’ kera annwali ta’ LM146.20 skond id-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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