QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF FRANCO DEPASQUALE LL.D.

Illum il-Gimgha, 26 ta' Jannar 2001

Numru **19**
Citaz. Nru. **2739/96 FDP**

Herbert u Marie konjugi Mifsud

Vs

James Edward Lentini

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li gie pprezentat fis-16 ta' Settembru 1996 fejn gie premess:-

Illi l-konvenut huwa debitur ta' l-atturi fis-somma ta' elf disa' mija u hamsa u sebghin lira u tlieta u ghoxrin centezmu (Lm1975.23) import ta' disa' snin kera fir-rigward tal-fond appartament numru tlieta (3), f'korp ta' appartamenti jismu

"Trafalgar Flats" Upper St. Albert Street, Gzira, l-ewwel skadenza tmiss fl-1 ta' Gunju 1997;

Illi minkejja li interpellat l-konvenut baqa' inadempjenti;

Talbu ghalhekk l-atturi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tikkundanna lill-konvenut ihallas is-somma ta' elf disa' mija u hamsa u sebghin lira u tlieta u ghoxrin centezmu (Lm1975.23) kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Mandati ta' Qbid u ta' Sekwestru ipprezentati kontestwalment u bl-imghaxijiet kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess atturi u l-lista tax-xhieda minnhom indikati.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn gie eccepit:-

Illi l-attur qed jitlob il-pagament ta' ammont ferm in eccess ghal dak dovut in linea ta' kera ghal fond numru 3, Trafalgar Flats, Triq St. Albert, Gzira u dan ghax il-bazi tat-talba kif imressqa mill-attur m'hijiex legalment sosteninbbli;

Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenut, il-lista tax-xhieda minnu indikati, u l-elenku tad-dokumenti minnu esebiti;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat l-atti kollha tal-process;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ta' l-atturi u tal-konvenut;

Semghet lid-difensuri;

Ikkonsidrat:-

Preliminari:-
(Dwar il-kwistjoni tal-preskrizzjoni)

Illi l-attur intavola din il-kawza ghall-hlas ta' disa' (9) snin kera mill-1998 sa' l-1997. Il-konvenut fin-nota tas-sottomissjonijiet tieghu tas-17 ta' Ottubru 2000 irrileva illi qabel ma giet intavolata c-citazzjoni, l-attur qatt ma interpellah ihallas l-ammont mitlub fic-citazzjoni. Ghalhekk l-istess konvenut jinsisti li l-azzjoni hija preskritta ghall-ewwel tlett snin u nofs kera u dan ai termini ta' l-artikolu 2156(c) tal-Kodici Civili;

Illi fir-risposta ta' l-attur ghan-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut, u partikolarment

dwar il-kwistjoni tal-preskrizzjoni imqajjma minnu fl-istess nota, l-attur (wara li accenna ghall-fatt illi l-kwistjoni dwar il-preskrizzjoni qatt ma tqajmet qabel f'ebda stadju tal-kawza), argumenta illi din is-sottomissjoni ghandha tigi skartata peress illi eccezzjoni ta' preskrizzjoni tista' titqajjem biss bil-formalitajiet rikjesti mil-ligi. Huwa irrefera ghall-artikolu 728(2) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili li jistipula illi wara li jkunu inghataw l-eccezzjonijiet kollha fin—nota ta' l-eccezzjonijiet:-

> *"Ebda eccezzjoni ohra ma tista' tinghata f'waqt iehor tal-kawza; b'dan li l-Qorti tista' meta jsirilha rikors mill-konvenut jew appellat tippermetti li jinghataw iktar eccezzjonijiet, jekk din tkun sodisfatta li kien hemm ragunijiet validi l-ghaliex ma jkunux inghataw fin-nota ta' l-eccezzjonijiet …"*

Illi l-attur jidhirlu li peress li ma sar ebda rikors f'dan is-sens, is-sottomissjoni tal-konvenut dwar il-preskrizzjoni ghandha tigi skartata;

Il-Qorti pero` taghmel riferenza ghall-artikolu 2112 tal-Kodici Civili:

> *"L-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tista' tinghata f'kull waqt tal-kawza, imqar fl-appell."*

Illi gialadarba l-preskrizzjoni tista' titqajjem f'kull stadju tal-proceduri, isegwi allura illi l-artikolu 728(2) ma' japplikax fil-kaz ta'

preskrizzjoni. Il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tidhol fil-kwistjoni ta' jekk ghandhiex taccetta l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ladarba l-preskrizzjoni tista' tigi sollevata f'kull stadju tal-kawza. Ghalhekk il-Qorti ma taqbilx li huwa necessarju li jsir rikors biex hija tippermetti lill-konvenut jaghti l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni;

Illi l-attur fir-risposta tieghu ghas-sottomissjonijiet tal-konvenut, argumenta wkoll illi fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu, paragrafu hamsa (5), il-konvenut irrinunzja ghall-preskrizzjoni meta qal illi "*...u anki llum lest li ihallas dak li jirrizulta dovut kif isiru l-konteggi relattivi u jittiehdu in konsiderazzjoni d-dritt ta' l-esponenti …";*

Illi l-Qorti pero ma tarax kif b'daqshekk il-konvenut qed jirrinunzja ghall-preskrizzjoni, kemm tacitament jew wisq anqas, esplicitament. Huwa sempliciment qed jghid illi lest ihallas dak li jirrizulta dovut wara li jsiru l-konteggi u jitqiesu d-drittijiet tieghu. Li jqajjem l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni huwa wiehed mid-drittijiet tieghu!

Illi ghal dawn il-motivi, il-Qorti sejra tilqa' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni avvanzata mill-konvenut. Peress li l-kaz in kwistjoni huwa azzjoni ghall-hlas ta' kera ta' bini, huwa applikabbli artikolu 2156(c) tal-Kodici Civili u ghalhekk isegwi illi l-azzjoni ta' l-attur hija preskritta ghall-ewwel tlett snin u nofs;

Provi:-

Illi jirrizulta li l-konvenut James Edward Lentini kera furnished flat numru 3, Trafalgar Flats, St. Albert Street, Gzira, ghal perjodu ta' hmistax-il (15) sena bir-rata ta' mija u ghaxar liri (Lm110) fis-sena minghand Raymond Agius permezz ta' skrittura privata datata 30 ta' Gunju 1973 (Dok A – fol 19 sa 21 tal-process). Ghalkemm l-iskrittura tal-kirja giet iffirmata fit-30 ta' Gunju 1973, gie indikat li l-kirja bdiet tiddekorri mill-1 ta' Gunju 1973;

Illi l-konvenut fix-xhieda tieghu spjega li l-Lm110 fis-sena kienu jirrapprezentaw kirja ghall-post u l-ghamara. Huwa xhed li "*Ahna l-kerrejja kellna understanding ma' Ray Agius li kif ahna jkollna l-ghamara personali taghna, innehhu l-ghamara li tinsab fil-flat. Dan kien understanding verbali. Kien hemm ftehim li malli ahna jkollna l-ghamara taghna nergghu niddiskutu x'ser isir mill-ghamara li kien hemm. Kellna nergghu nidhaddtu rigward l-arrangament tal-kera.*"

Illi l-konvenut kompla jispjega li l-ghamara kien jirritornaha lis-sid ftit ftit. "*Ahna ghalkemm irritornajna l-ghamara kollha qatt ma tkellimna ma' Ray Agius dwar kif ser titranga l-kera; baqghet kwistjoni pendenti.*" Huwa kompla jispjega li qabel ma spiccat il-kirja Ray Agius innifsu kien avza lill-kerrejja li nbidlu s-sidien. Herbert Mifsud, li imbaghad ha f'idejh l-

amministrazzjoni tal-fond, kien mar jara l-post. "*Konna accennajna ghall-fatt li l-post kien inkera bhala furnished u minn dak iz-zmien konna rritornajna l-ghamara. Huwa qalilna li kif tispicca l-kirja kien ser jirrevedi l-kera.*";

Illi Herbert Mifsud, da parti tieghu, xehed li wara li ghalqu l-hmistax-il sena huwa kien talab zieda mhux biss lill-konvenut, izda wkoll lil Alex Friggieri u Tony Friggieri, li kienu l-inkwilini taz-zewg flats l-ohra li kellhom il-kirja taghlaq fl-istess zmien. "*Nispjega li t-tlett inkwilini ppretendew li l-kirja ma kellhiex tizdied skond il-ligi u dana peress li kien hemm xi ghamara li kieniet originarjament ma' l-iskrittura tal-kirja, u fil-fatt sar inventarju ffirmat miz-zewg nahat, Ray Agius u l-inkwilini, u ghalhekk huma riedu li l-kirja tirrifletti din l-ghamara. Niftakar li s-Sur Lentini kien qalli li l-ghamara li kienet fil-flat kien hadha lura Ray Agius.*" Sussegwentement l-istess Mifsud kien mar ikellem lil Ray Agius u dan ta' l-ahhar kien spjegalu li kien indika lill-inkwilini flat vojt u qalilhom li jekk ma jridux l-ghamara kellhom jitfghuha fih.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>:-

Illi l-konvenut qed joggezzjona li jhallas il-kirja kif awmentata ghax isostni li l-ammont huwa ferm in eccess ghal dak dovut u dan ghax il-bazi tat-talba attrici mhux legalment sostenibbli;

Illi fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu annessa man-nota ta' l-eccezzjonijiet, il-konvenut jilmenta fuq il-fatt li l-attur talab u ottjena d-dekontroll tal-fond in kwistjoni wara li saret il-kirja u *ad insaputa* tieghu. Jirrizulta li l-fond gie dekontrollat fil-15 ta' Gunju 1973 (Dok B). L-iskrittura tal-kirja saret fit-30 ta' Gunju 1973 u fl-istess skrittura jinghad li l-kirja tibda ssehh mill-1 ta' Gunju 1973. Ghalhekk effettivament id-dekontroll sar wara li nbdiet il-kirja. Pero` dan il-fatt ma jbiddel xejn ghaliex, kif tajjeb spjega l-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, il-gurisprudenza li ssostni li r-registrazzjoni tad-dekontroll wara li todhol fis-sehh il-kirja ma tiddiprivax lill-kerrej mill-protezzjoni akkordata mil-ligi tal-kera, m'ghadx ghandha aktar rilevanza ghax tali gurisprudenza tirrigwarda s-sitwazzjoni qabel ma saru l-emendi ta' Kapitolu 158. Fil-fatt fis-sentenza "Joseph Agius et vs Anthony Mamo" 18/2/86, il-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) irriteniet:

> *"li wiehed ma jistax aktar jghid … li r-registrazzjoni m'ghandhiex ikollha l-effett li tippriva lill-kerrej mill-protezzjoni tad-drittijiet tieghu li tahthom ikun ikkuntratta billi dawn id-drittijiet tal-kerrej fit-tmiem ta' kirja u, wiehed jista' jzid, id-drittijiet tas-sid ta' dar dekontrollata, huma espressament regolati mil-legislatur bla ebda distinzjoni."*

Il-Qorti spjegat li f'sub-artikolu (2) ta' l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158, il-legislatur

ipprovvda espressament li fit-tmiem tal-kirja ta' dar dekontrollata, jekk il-kerrej ikun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu, allura d-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) tal-Kapitolu 5 ghandhom ikollhom effett u d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ghandhom japplikaw ukoll izda biss sa fejn dawn ma jkunux inkonsistenti ma' l-imsemmija disposizzjonijiet.

> "*Il-legislatur f'dak is-sub-artikolu ma ghamel l-ebda distinzjoni bejn dar dekontrollata qabel il-kirja u dar dekontrollata wara l-kirja, izda stabbilixxa biss x'ghandu jigi fit-tmiem ta' kirja, u mhux lecitu li l-Qorti taghmel distinzjoni li l-ligi f'Artikolu 5(2) gdid ma taghmilx – ubi lex non distinguit nec nos distinguere debemus.*"

Is-sentenza "Victor Sammut vs Abraham Schembri" (Qorti ta' l-Appell 4/5/94) tafferma din l-interpretazzjoni;

Illi ghalhekk isegwi li l-atturi kellhom kull dritt jitolbu l-awment tal-kera tal-fond in kwistjoni skond l-Artikolu 5(3)(c) tal-Kapitolu 158;

Illi fuq il-punt dwar l-ghamara, il-konvenut isostni li minhabba li huwa rritorna kwazi l-ghamara kollha ghandu jsir apporzjonament bejn il-kera tal-fond vojt u dak ammobilit. L-attur fis-sottomissjonijiet tieghu jaghmel riferenza ghal l-Artikolu 5(4)(d) tal-Kapitolu 158 li jipprovdi illi meta dar ta' abitazzjoni tinkera bl-ghamara

qabel il-21 ta' Gunju 1979, il-kerrej ikollu d-dritt f'kull zmien li ma jkunx qabel sena wara l-imsemmija data, li jitlob li b'effett mill-gheluq ta' sitt xhur wara d-data ta' tali talba, il-kirja tibqa' biss dwar il-bini u hu jhallas biss dik il-parti tal-kera li tkun tirreferi ghall-bini kif jista' jigi miftiehem bejnu u bejn sid il-kera, jew jekk ma jkunx hemm ftehim bhal dak, kif il-Bord jistabbilixxi fuq rikors li jsir minn xi wiehed minnhom;

Illi ghalhekk il-konvenut seta' jiehu l-passi legali mehtiega sabiex jitlob il-kera li jhallas tirrifletti l-bini biss u mhux l-ghamara wkoll. Fl-assenza ta' ftehim bejnu u bejn is-sid kif jidher li huwa l-kaz, huwa jista' jaghmel rikors quddiem il-Bord tal-Kera sabiex din il-kwistjoni tigi rizolta quddiemu. Din il-kwistjoni certament ma taqax taht il-kompetenza ta' din il-Qorti;

Illi ghalhekk il-Qorti hija sodisfatti li l-atturi rnexxielhom jippruvaw it-talba taghhom. Fic-citazzjoni huma qed jitolbu l-hlas ta' elf disa' mija u hamsa u sebghin lira u tlieta u ghoxrin centezmu (Lm1975.23) - disa' snin kera mill-1988 sa' l-1997 bil-kera mizjuda ta' mitejn u dsatax-il lira u sebgha u erbghin centezmu (Lm219.47), filwaqt li fis-sottomissjonijiet l-attur jispjega li fil-fatt il-kera kellha tkun ta' mitejn u wiehed u ghoxrin lira u sitta u hamsin centezmu (Lm221.56) fis-sena u ghalhekk is-somma totali ta' disa' snin kera tammonta ghal elf disa' mija u erbgha u disghin lira u erba' centezmi (Lm1994.04). Il-Qorti fil-fatt, irrizultalha li

skond l-iskeda li tinsab fl-ahhar tal-Kapitolu 158, il-persentagg ta' inflazzjoni fuq il-medda ta' hmistax-il sena bejn l-1973 u l-1988 huwa ta' mitejn u wiehed punt decimali erbgha tnejn fil-mija (201.42%) u allura l-kirja effettivament kellha tizdied minn mija u ghaxar liri (Lm110) ghal mitejn u wiehed u ghoxrin lira u sitta u hamsin centezmu (Lm221.56) fis-sena. Tenut kont ta' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni li giet accettata minn din il-Qorti, il-kera dovuta hija ghal hames snin u nofs mill-1 ta' Dicembru 1991 sal-31 ta' Mejju 1997, u cioe` elf, mitejn u tmintax-il lira Maltin u tmienja u hamsin centezmi (Lm1218.58).

Ghal dawn il-motivi;

Il-Qorti tiddeciedi din il-kawza billi:-

Tilqa' t-talba attrici u tikkundanna lill-konvenut ihallas is-somma ta' elf, mitejn u tmintax-il lira Maltin u tmienja u hamsin centezmi (Lm1218.58) lill-atturi.

L-ispejjez kif mitluba, kif ukoll l-interessi mid-data tan-notifika tac-citazzjoni, jithallsu mill-konvenut.

Emanuel Sciriha
Deputat Registratur