MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-24 ta' Mejju, 2004

Appell Civili Numru. 729/1995/2

Wara s-sentenza tad-29 ta' Ottubru, 1999, fl-ismijiet Carmelo Stivala

vs

Ratan Mohnani

Il-Qorti:

I. <u>PRELIMINARI</u>

1. Rat ir-rikors ipprezentat fit-13 ta' Mejju 2002 minn Ratan Mohnani li bih talab lil din il-Qorti tordna l-

korrezzjoni opportuna fid-decizjoni taghha tad-29 ta' Ottubru 1999 fil-kawza fl-ismijiet premessi, li ikkonfermat sentenza ta' l-Onorabbli Qorti Civili Prim Awla tal-24 ta' Frar 1997 fis-sens li l-ammont ta' kera ghall-perijodu 2 ta' Frar 1995 sa l-1 ta' Awissu 1997 ghandu jigi korrett ghal tlett elef seba' mija u disghin lira Maltin (Lm3,790) fis-sena minflok erbat elef hames mija u tmienja u erbghin lira Maltin (Lm4,548) fis-sena. Fir-rikors tieghu huwa spjega l-fatti kif gej:
"Illi b'sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Ottubru 1999, fil-kawza fl-ismijiet premessi, u li kkonfermat is-sentenza tal-prim istanza tal-24 ta' Frar 1997, it-talba ta' l-attur giet milqugha fis-sens illi l-esponenti gie kkundannat ihallsu l-ammont ta' Lm4,548 fis-sena bhala kera ghall-perijodu ta' hames snin mill-1 ta' Awissu 1995.

Illi dik is-sentenza tikkontjieni zball ta' kalkolu in kwantu l-kera kellu jkun skond kif miftiehem bejn il-partijiet u ga` rikonoxxut mill-istess attur fl-ammont ta' Lm3,790 fis-sena u mhux Lm4,548 fis-sena. Dan ghall-perijodu mit-2 ta' Frar 1995 sa l-1 ta' Awissu, 1997.

Illi dan kollu jinsab ravvizat ukoll fid-decizjoni recenti tal-Prim Awla tal-Qorti Civili (Citazzjoni Numru 1742/2000/AJM) fil-kawza fl-ismijiet inversi u fejn l-esponenti talab il-kancellament ta' l-iskrizzjonijiet ipotekarji maghmula fil-11 ta' Novembru 1999 mill-attur fil-kawza fl-ismijiet hawn premessi. Kopja informali tad-decizjoni relattiva tal-15 ta' Frar 2002 qed tigi hawn mehmuza.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett sabiex a tenur ta' l-Artikolu 825(1) Kapitolu 12 din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna l-korrezzjoni opportuna fil-precitata decizjoni taghha u dan fis-sens illi l-ammont ta' kera ghall-perijodu 2 ta' Frar 1995 sa l-1 ta' Awissu 1997 jigi korrett ghall-Lm3,790 fis-sena minflok Lm4,548 fis-sena.

2. Rat is-sentenza tal-Qorti Civili Prim Awla moghtija fil-15 ta' Frar 2002 fl-ismijiet Ratan Mohnani vs Carmel Stivala, Citaz Numru 1742/2000, esebita flimkien mar-rikors hawn fuq imsemmi fejn *inter alia* intqal hekk:

“Fil-verita` din il-Qorti hija perturbata bil-kwistjoni li tinsab quddiemha. Dan qed jinghad billi jidher ovvju li s-sentenza tal-24 ta’ Frar 1997, li qed tigi citata mill-konvenut odjern, ghamlet zball ta’ kalkolu. Infatti fil-premessi ta’ dik ic-citazzjoni kien jidher car li l-kera ghall-perijodu mit-2 ta’ Frar 1995 sa l-1 ta’ Awissu 1997, u cioe` ghal dak il-perijodu rimanenti mir-raba’ perijodu ta’ hames snin tal-kirja in kwistjoni, kellu jkun, skond kif miftiehem bejn il-partijiet u gia` rikonoxxut mill-attur odjern, ta’ Lm3,790 fis-sena u mhux Lm4,548 fis-sena. Din l-ahhar rata ta’ kera msemmija fis-sentenza fuq citata kellha proprjament tibda tithallas b’effett mit-2 ta’ Awissu 1997 biex tirrifletti awment ta’ 20% fuq il-kera tal-perijodu ta’ hames snin precedenti.

Dan premess din il-Qorti rinfaccata b’sentenza ta’ l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell ma tistax tvarja dak li gie deciz u ghalhekk proprjament il-kalkoli maghmula mill-konvenut f’dawn il-proceduri, ghal dak li hija kera dovuta mill-attur odjern, huma korretti billi jirrispekkjaw dak li gie diga` deciz. Konsegwentement din il-Qorti ma tistax tilqa’ t-talbiet attrici stante li jirrizulta li l-konvenut ghadu mhux sodisfatt ghall-ammont kollu lilu dovut skond l-imsemmija sentenza.

Izda din il-Qorti tiehu l-opportunita` sabiex tissugerixxi lill-konvenut odjern li, minkejja dak li ntqal fis-sentenza fuq citata, jirregola l-posizzjoni tieghu fit-talbiet tal-kera ghall-perijodu 2 ta’ Frar 1995 sa l-1 ta’ Awissu 1997 biex b’hekk l-ammont rejalment dovut mill-attur odjern ikun jirrifletti ezattament l-ftehim ta’ bejn il-partijiet.”

3. Rat ir-risposta ta’ Carmelo Stivala datata 22 ta’ Mejju 2002 li biha oppona t-talba tar-rikorrent b’dan il-mod:
“Illi fir-rikors ma hemm ebda spjegazzjoni ta’ l-allegat zball ta’ kalkolu. Illi jekk mhux kaz ta’ zball ta’ kalkolu r-rikors ghandu jigi michud billi gie pprezentat tardivament.

Illi l-ammont ta’ Lm4,548 ghall-perijodu bejn 2 ta’ Frar 1995 sa 1 ta’ Awissu 1997 gie dikjarat bhala dovut b’sentenza ta’ 24 ta’ Frar 1997.

Illi fl-appell ta' Ratan Mohnani fil-kawza Citaz. 729/95 (Deciza 29/10/99) ma giex allegat li kien hemm xi zball ta' kalkolu.

Illi Ratan Mohnani beda jhallas f'pagamenti akkont a bazi ta' l-istess sentenza.

Ghaldaqstant ir-rikors ghandu jigi michud".

4. Min-naha tieghu r-rikorrent Ratan Mohnani permezz ta' nota spjegattiva prezentata fit-30 ta' Gunju 2003 ta stampa ghaliex u fejn sar l-izball ta' kalkolu. Huwa qal hekk:
"Illi jigi rilevat li ai termini tar-rikors li gie prezentat fit-13 ta' Mejju, 2003, kif jirrizulta car u manifest mic-citazzjoni promotrici ta' l-intimat, kien sar ftehim bejn il-partijiet illi "ghall-perijodu bejn it-2 ta' Awissu sa l-1 ta' Frar, 1995 il-konvenut kien accetta u effettivament hallas kera ghall-imsemmi fond bir-rata annwali ta' Lm3,790";

Illi ghall-perijodu immedjatament sussegwenti u cioe` mit-2 ta' Frar, 1995, kien inqala' dizgwid bejn il-partijiet meritu ta' din il-kawza stante illi filwaqt li r-rikorrent kien qed isostni illi ghandu jhallas somma inferjuri, l-intimat kien qed jitlob il-hlas tas-somma ta' Lm3,790, u fil-fatt interpellah sabiex jersaq ghall-hlas ta' l-imsemmi ammont u sahansitra fetah il-kawza proprju ghaliex l-imsemmi rikorrenti baqa' inadempjenti ghall-interpellazzjoni ghall-hlas tal-kera ta' Lm3,790 fis-sena;

Illi l-ftehim tal-partijiet kien fis-sens li anki ghall-perijodu mit-2 ta' Frar, 1995 sa l-1 ta' Awissu, 1997, il-kera annwali kellha tkun dik ta' Lm3,790, liema kera giet anki rikonoxxuta mill-istess intimat;

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, jirrizulta car u manifest illi s-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili datata 29 ta' Ottubru, 1999 tikkontjeni zball in kwantu illi din waslet ghall-konkluzzjoni illi l-kera dovuta hija dik ta' Lm4,548 u mhux Lm3,790 kif miftiehem bejn il-partijiet stess.

5. Fir-risposta tieghu Carmelo Stivala oggezzjona ghall-kontenut ta’ din in-nota prezentata mir-rikorrent bil-mod segwenti:
“Illi jigi rilevant li llum l-kera dovuta fuq il-post in kwistjoni hi Lm4,548.

Illi r-rikorrent naqas li jsemmi l-allegat zball fl-appell tieghu u l-intimat ma’ ghandux ibati l-ispejjez ta’ dawn il-proceduri li ghandhom jibqghu a kariga tar-rikorrent.”

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI</u>

6. Dan huwa rikors prezentat mir-rikorrent Ratan Mohnani li bih qieghed jitlob lil din il-Qorti joghgobha tordna l-korrezzjoni opportuna fid-decizjoni moghtija minn din il-Qorti, diversament komposta, fid-29 ta’ Ottubru 1999, li biha ikkonfermat decizjoni moghtija mill-Onorabbli Qorti Civili Prim Awla ta’ l-24 ta’ Frar 1997.

7. Jirrizulta mill-att tac-citazzjoni li Ratan Mohnani jokkupa fond kummercjali bl-isem Taj Mahal Restaurant li jinsab fin-numru 122, The Strand Gzira, b’titolu ta’ kera. Il-kirja nbdiet permezz ta’ skrittura privata datata 2 ta’ Awissu 1997, bejnu u bejn Carmelo Stivala li huwa s-sid tal-fond. L-ammont ta’ kera kien ta’ elfejn mija u disghin lira Maltin ta’ (Lm2,190) fis-sena ghall-perijodu li beda’ jiddekorri mit-2 ta’ Awissu 1977 u dan ghall-ewwel hames snin, liema kera kellu jigi awmentat b’20% ghal kull hames snin li jigu wara l-ewwel hames snin. Il-kirja originali li skadiet, giet rinnovata tacitament wara kull hames snin biz-zieda kif stipulata fl-iskrittura msemmija. Il-kera li thallset mir-rikorrenti kif ippruvat waqt il-proceduri intavolati quddiem l-ewwel Onorabbli Qorti kienet fis-segwenti ammonti:
i.) Lm2,628 ghall-perijodu bejn it-2 ta’ Awissu 1982 sa l-1 ta’ Awissu 1987;

ii.) Lm3,154 ghall-perijodu bejn it-2 ta’ Awissu 1987 sa l-1 ta’ Awissu 1992.

Fil-fatt wara t-2 ta’ Frar 1995, Mohnani beda jinsisti li l-ammont ta’ kera dovut kellu jkun t’elfejn mija u disghin

(Lm2,190) u mhux ta' tlett elef seba' mija u disghin Liri Maltin (Lm3,790). Ghalhekk Carmelo Stivala intavola dik il-kawza sabiex jigi likwidat l-ammont ta' kera dovut *ai termini* tal-ftehim hawn fuq imsemmi.

8. L-ewwel Onorabbli Qorti tat id-decizjoni taghha fl-24 ta' Frar 1997 fejn illikwidat l-ammont dovut bhala kera ghall-perijodu ta' hames snin li jibdew jiddekorru mill-1 ta' Awissu 1995 fl-ammont ta' Lm4,548 fis-sena.

9. Peress li l-konvenut Ratan Mohnani hassu li kien aggravat minn din id-decizjoni huwa intavola appell minnha ghar-ragunijiet elenkati fir-rikors tieghu u li mhumiex se jissemmew hawn minhabba li mhumiex ta' rilevanza ghall-kwistjoni li trid tigi ezaminata u deciza. Jigi rilevat biss li l-izball ta' kalkolu li issa qieghed jintalab il-korrezzjoni tieghu f'dawn il-proceduri, ma giex senjalat bhala aggravju *per se* fir-rikors ta' l-appell. Rigward il-kwistjoni tal-hlas ta' l-ammont ta' erbat elef hames mija u tmienja u erbghin Lira Maltin (Lm4,548) bhala ammont ta' kera huwa kellu s-segwenti motiv biss ta' aggravju:-
"Illi dwar it-tielet sentenza mghotija fl-24 ta' Frar 1997 fejn il-Qorti llikwidat l-awment dovut fis-somma ta' Lm4,548 fis-sena l-esponent jissottometti illi dan l-ammont mhux dovut ghar-ragunijiet fuq sottomessi.

Illi l-fatt li l-esponent hallas l-awment imsemmi fil-kuntratt ma jistax jipprivah mid-dritt mghoti lilu mil-ligi li ma jibqax ihallas dan l-awment li nduna li ma kienx legalment dovut meta kif skond l-Art. 4 tal-Kap. 69 fuq riferit l-istess ligi tistipula illi kull awment fil-perijodu ta' rilokazzjoni ghandu jsir bil-permess tal-Bord tal-Kera – fatt li ma ssuccediex.

10. L-appell imressaq gie michud permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta fid-29 ta' Ottubru, 1999.

11. Ir-rikorrent qieghed jibbaza t-talba tieghu fuq l-Artikolu 825(1) tal-Kap. 12. Dan l-Artikolu jittratta dwar zbalji ta' kalkolu fis-sentenza u jiddisponi hekk:
"Id-disposizzjonijiet ta' dan it-Titolu ma jimpedux lill-qorti, fuq rikors ta' wahda mill-partijiet li ghandu jigi innotifikat

lill-parti l-ohra, milli tikkoregi b'digriet, f'kull zmien xi zball ta' kalkolu li jkun sar fis-sentenza."

Fir-rikors odjern, l-appellant qed jallega li s-sentenza moghtija fl-24 ta' Frar 1997 u konfermata fl-appell fid-29 ta' Ottubru 1999 tikkontjeni zball fil-kalkolu ta' l-ammont tal-kera liema ammont kellu jkun ta' Lm3,790 u mhux ta' Lm4,548 fis-sena. Jekk wiehed jifli l-atti ta' din il-kawza kif ukoll id-dokumenti hemm esebiti b'mod partikolari l-iskrittura tal-lokazzjoni in kwistjoni wiehed jinduna li l-perijodu ta' kera li holoq id-dizgwid kien precizament ir-raba' perijodu ta' hames snin tal-kirja, u cioe` dak li jibda mit-2 ta' Frar 1992 sa l-1 ta' Awissu 1997. Jidher li l-ewwel Qorti ghamlet zball ta' kalkolu meta iddecidiet li l-ammont ta' kera dovut kellu jkun ta' Lm4,548 minflok ta' Lm3,790. Fil-fatt jekk wiehed jikkalkula Lm3,790 bl-20% dan jammonta ghal Lm4,548. Ghalhekk l-ammont ta' kera ta' Lm4,548 kellha tibda tithallas b'effett mit-2 ta' Awissu 1997 biex tirrifletti awment ta' 20% fuq il-kera tal-perijodu ta' hames snin precedenti.

12. Jirrizulta ghalhekk li r-rikorrent irnexxielu jipprova sodisfacentement l-allegazzjoni u t-talba tieghu kontenuti fir-rikors tat-13 ta' Mejju 2002; min-naha l-ohra jidher car li l-oppozizzjoni kollha li ressaq Carmelo Stivala fir-risposta tieghu msemmija fil-para. 3 u 6 *supra* hija infondata fid-dawl ta' l-imsemmija dispozizzjoni li hija cara bizzejjed u ma ghandha l-ebda bzonn ta' interpretazzjoni.

13. Ghal dawn il-motivi:
Tilqa' t-talba kontenuta fir-rikors odjern u tordna l-korrezzjoni mehtiega fid-decizjoni moghtija mill-Qorti Civili Prim Awla fl-24 ta' Frar 1997 u kif din giet konfermata mill-Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Ottubru 1999 fejn l-ammont tal-kera dovut ghall-perijodu li jibda mit-2 ta' Frar 1995 sa l-1 ta' Awissu 1997 minn Lm4,548 ghandu jigi mibdul ghall-ammont ta' Lm3,790. Ghalhekk tordna li s-segwenti silta mid-decizjoni fuq imsemmija tal-24 ta' Frar 1997 ta' l-Onorabbli Qorti Civili Prim Awla, (kif konfemat bis-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Ottubru 1999) u cioe` l-paragrafu segwenti li jinsab pagna 7 tad-decizjoni in kwistjoni:

“Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tilqa’ t-talba ta’ l-attur fis-sens li tillikwida l-ammont dovut bhala kera lill-attur ghall-perijodu ta’ hames snin li gejjin mill-1 ta’ Awissu 1995 fl-ammont ta’ Lm4,548 fis-sena li l-konvenut qed jigi ikkundannat li jhallas lill-attur ....”

ghandu jigi sostitwit bis-segwenti kliem:-
“Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddecieidi billi tilqa’ t-talba ta’ l-attur fis-sens li tillikwida l-ammont dovut bhala kera lill-attur ghall-perijodu ta’ hames snin li gejjin mill-1 ta’ Awissu 1992 fl-ammont ta’ tlett elef seba’ mija u disghin Lira Maltin (Lm3,790) fis-sena li l-konvenut qed jigi ikkundannat li jhallas lill-attur b’effett mit-2 ta’ Frar 1995 sad-data tal-pagament effettiv”.

L-ispejjez ta’ dan l-incident jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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