MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
DENNIS MONTEBELLO

Seduta tat-2 ta' Frar, 2005

Avviz Numru. 827/2000/1

Avviz Nru 827/00 DM

Mary mart Hugo Agius f'isimha proprju u bhala mandatarju, f'isem u in rappresentanza ta' huha l-assenti Walter Rizzo; Ena mart Edwin Mifsud, Beatrice mart Ethelwald sive Wally Vella, John Rizzo u Joseph Rizzo, ilkoll ahwa Rizzo

vs

Joseph Porsella Flores u b'digriet tal-24 ta' Marzu 2004 giet kjamata in kawza Maria Porsella Flores

Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-atturi talbu l-kundanna tal-konvenut sabiex jizgumbra mill-fond 69, Triq il-Palma, Paola, f'dak iz-zmien u taht dawk il-kundizzjonijiet li jigu prefissi mill-Qorti, prevja dikjarazzjoni illi l-konvenut qieghed jirrifjuta li jhallas il-kera annwali dovuta minnhu ghall-kiri tal-fond 69, Triq il-Palma, Paola, nonostante

interpellat diversi drabi anke permezz ta' zewg ittri ufficjali tas-16 ta' Gunju 1999 u tas-6 ta' Settembru 1999.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-16 ta' Gunju 1999 u tas-6 ta' Settembru 1999 kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Ghal fini tal-kompetenza, l-atturi jiddikjaraw illi l-konvenut qieghed jokkupa l-fond fuq deskritt b'titolu tal-kera regolat mid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u li l-kera anwali tammonta ghal Lm263.04 fis – sena.

Salvi azzjonijiet ohra, inkluzi dawk ghall-arretrati fil-kera u ghad-danni li jistghu talvolta jezistu fil-fond mikri, favur l-atturi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Joseph Porsella-Flores fejn eccipixxa illi:-

1 In-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti billi dan huwa kaz ta' tigdid ta' kiri;
2 Bla pregudizzju, jehtieg li ssir il-legittimazzjoni tal-atti wara li fil-mori gie nieqes Walter Rizzo, wiehed mill-atturi;
3 Bla pregudizzju, in-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju billi l-atturi ma harrkux ukoll lil mart l-eccippjenti, a tenur tal-art. 1322, Kap 16;
4 Bla pregudizzju, l-intempestivita' tal-azzjoni billi l-eccippjenti qatt ma irrifjuta li jhallas il-kera dovuta, tant li huwa iddepozitaha bic-cedoli 497/1999; 582/1999; 1166/1999; 1939/1999; 1162/2000; 1352/2000; 1374/2000; u 2100/2000. In-nuqqas ta' qbil dwar il-"quantum" tal-kera hemm provvdut ghalih rimedju iehor li mhuwiex dak tal-izgumbrament.
5 Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta' Novembru tas-sena 2001 fejn il-konvenut irrileva illi ma sarx il-hlas jew id-depositu tal-kawza ikkancellata.

Rat il-verbal tal-15 ta' Mejju ta' 2002 fejn il-partijiet qablu illi l-atturi offrew li jhallsu l-ispejjez kollha tal-kawza kkancellata wara li hu appuntat ghall-ewwel smigh taghha wara l-appuntament izda l-konvenut ma accettahomx.

Rat il-verbal tal-5 ta' Marzu 2003 fejn gie relevat mill-konvenut illi l-atturi qatt m'ghamlu hlas u lanqas ma ddepozitaw l-ispejjez mar-rifjut ta' accettazzjoni tal-konvenut u dan b'riferenza ghal verbal tal-15 ta' Mejju 2002 wara r-riappuntament tal-kawza, li effettivament qabel ir-riappuntament tal-kawza qatt ma saret offerta tal-ispejjez kollha skond it-tariffa kif tipprovdi l-ligi Art 199;

Rat il-verbal tas-seduta tat-30 t'April tas-sena 2003 fejn il-kawza kienet giet differita ghas-sentenza dwar l-eccezzjoni dwar l-irritwalita ta' riappuntament ibbazata fuq l-fatt illi l-atturi ma kienux hallsu jew ghamlu depositu tal-ispejjez kollha tal-kawza kkancellata qabel l-ewwel jum tas-smigh wara riappuntament.

Rat id-decizzjoni moghtija minn din il-Qorti fit-3 t' Ottubru 2003, fejn cahdet l-eccezzjoni sollevata mill-konvenut dwar l-irritwalita u n-nulltita tar-riappuntament ta' din il-kawza;

Rat il-verbal tal-24 ta' Marzu 2004 fejn id-difensuri qablu illi l-fond in kwisjtoni huwa r-residenza normali tal-konvenut u fejn l-konvenut qed jiddikjara li mhux qed jinsisti ghat-tlett (3) eccezzjonijiet tieghu dwar in-nuqqas ta' l-integrata tal-gudizzju;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti esibiti;

Rat l-atti kollha tal-process;

Rat in-noti tas-sottomissjonijiet tal-kontendenti; u

Ikkunsidrat:-

Bl-ewwel eccezzjoni tieghu l-konvenut qieghed jecceppixxi n-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti billi l-kawza tittratta dwar kaz ta' tigdid ta' kiri.

Effettivament ma giex ikkontestat illi l-fond li minnu qed jintalab l-izgumbrament tal-konvenut jinsab b'titolu ta' kera ghand l-istess konvenut b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u illi l-ewwel perjodu ta' hmistax-il sena (15) ta' din il-lokazzjoni ghalaq fil-25 ta' Novembru, 1997, u b'effett mis-26 ta' Novembru, 1997, il-konvenut dahal f'perjodu ta' rilokazzjoni ghal zmien hmistax-il sena (15) minn dakinhar.

Pero' l-atturi f'din il-kawza mhumiex qieghdin jitolbu li jigu awtorizzati li ma jgeddux il-kirja f'elghuq il-perjodu ta' rilokazzjoni cioe' b'effett mis-26 ta' Novembru, 2012, izda qieghdin jitolbu l-izgumbrament tal-konvenut b'effett immedjat matul il-kors ta' din ir-rilokazzjoni stante illi l-istess konvenuti, kif jallegaw l-atturi, mhuwiex qed josserva wahda mill-kundizzjonijiet essenzjali tal-kuntratt ta' lokazzjoni, ossija dik li titratta dwar il-hlas puntwali tal-kera.

Ghaldaqstant billi l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jirreferi esklussivament ghal talbiet li jsiru meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri u espressament ghall-awtorizzazzjoni lis-sid biex huwa ma jgeddidx il-lokazzjoni wara l-gheluq tat-terminu korrenti, jirrizulta illi t-talba attrici ma taqax fit-termini pprovduti minn dan l-Artikolu 3 u ghaldaqstant issib illi din il-Qorti hija kompetenti biex tiehu konjizzjoni tat-talba attrici u konsegwentement qieghda tirrespingi l-ewwel (1) eccezzjoni sollevata mill-konvenuti.

Fil-mertu mhemmx kontestazzjoni dwar il-fatti li wasslu ghall-kirja tal-konvenut tal-fond in kwistjoni; infatti l-partijiet jaqblu illi l-konvenut flimkien ma' martu kien ha l-fond in kwistjoni b'emfitewsi temporanea ghal zmien sbatax-il sena (17) b'effett mis-26 ta' Novembru, 1965, liema cens ghalaq fil-25 ta' Novembru, 1982, u b'applikazzjoni tal-Artikolu 12 2(1) tal-Kap. 158 l-emfitewsi giet konvertita f'kirja bil-kera stabbilita fl-ammont ta' mitejn lira Maltin (Lm200) fis-sena - mija u tmenin lira Maltin (Lm180) ghar-

rigward ta' l-irdoppjar tac-cens a bazi ta' l-indici ta' inflazzjoni operanti dak inhar u ghoxrin lira Maltin (Lm20) zieda fil-kera fl-1987, in vista tat-tiswijiet li kienu saru fil-fond mikri da parti tas-sidien.

F'gheluq l-ewwel perjodu ta' hmistax-il sena (15) ta' din il-kirja ossija fil-25 ta' Novembru, 1997, din il-kera kellha tizdied skond it-termini ta' l-istess Artikolu 12 (2)(i) tal-Kap. 158 tenut kont taz-zieda fl-inflazzjoni mill-1982 sa l-1997, izda waqt li l-konvenut kerrej applika z-zieda korretta ta' wiehed u tletin punt tlieta tnejn fil-mija (31.32%) fuq ic-cens ta' dighin lira Maltin (Lm90) li kien jithallas minnufih qabel il-bidu tal-kirja tad-dar bis-sahha ta' l-istess Artikolu 12, l-atturi jippretendu li din il-percentwali ta' zieda kellha tkun applikata fuq il-kera illi kienet qed tithallas ezattament qabel il-bidu tat-tieni perjodu ta' hmistax-il sena (15) tal-lokazzjoni.

Minhabba din il-kwistjoni waqt li l-konvenut beda joffri l-kera ta' mitejn lira Maltin (Lm200) issa mizjuda b'wiehed u tletin punt tlieta, tnejn fil-mija (31.32%) ta' disghin lira Maltin ossija mizjuda bis-somma ta' tmienja u ghoxrin lira Maltin u tmintax-il centezmu (Lm28.18), bis-somma totali ta' mitejn, tmienja u ghoxrin lira Maltin u tmintax-il centezmu (Lm228.18), l-atturi bdew jippretendu illi z-zieda fil-kera kellha tkun ta' tlieta u sittin lira Maltin u erba' centezmi (Lm63.04).

Ghalhekk waqt li l-konvenut beda joffri l-kera ta' mitejn, tmienja u ghoxrin lira Maltin u tmintax-il centezmu (Lm228.18) l-atturi rrifjutaw l-istess kera ghaliex allegaw li ma kienitx konformi mad-disposizzjonijiet tal-ligi, biex il-konvenut kien kostrett illi jiddeposita l-ammont offrut il-Qorti.

In vista tan-nuqqas ta' hlas ta' l-ammont pretiz lilhom l-atturi qed jitolbu t-terminazzjoni tal-lokazzjoni b'effett immedjat stante li l-konvenut ghandu jitqies illi naqas li josserva kundizzjoni essenzjali tal-lokazzjoni ossija dik tal-hlas tal-kera.

Il-Qorti ghalhekk trid tibda biex tistabbillixxi jekk il-kera li offra l-konvenut tinkorporax iz-zieda mahduma ghat-tenur ta' l-Artikolu 12 (2)(i) tal-Kap. 158.

Dan l-Artikolu fost affarijiet ohra jipprovdi hekk: '*li l-kera ghandha tkun daqs ic-cens li kien jithallas minnu fih qabel ma tkun ghalqet l-enfitewsi mizjud fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-sahha ta' dan l-Artikolu u wara t-tmiem ta' kull hmistax-il sena (15) wara sakemm tibqa' il-kirja favur l-istess kerrej daqstant mic-cens li kien jithallas minnu fih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perjodu sussegwenti ta' hmistax-il sena (15) li jkun ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens li jirrapprezenta bi proporzjon ghal dak ic-cens iz-zjieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens li ghandu jizdied ikun gie stabbilit l-ahhar'.*

Mill-bidu nett wiehed jinnota illi l-bazi li fuqha trid tinhadem ir-rata proporzjonali ta' zieda mhijiex il-kera li kienet tithallas ezatt qabel il-bidu tar-rilokazzjoni, izda l-bazi stabbilita hija espressament ic-cens li kien jithallas ezatt qabel ma l-enfitewsi giet konvertita f'kirja.

Meta l-legislatur ikun car fl-ghazla tal-kliem minnu uzati ma hemmx lok ta' interpretazzjoni u ghalhekk huwa stabbilit bl-imsemmi Artikolu illi wara kull skadenza ta' perjodu ta' lokazzjoni ta' hmistax-il sena (15), ir-revisjoni ghandha ssir billi tigi stabbilita z-zieda fl-inflazzjoni li tkun avverat ruhha fi hmistax-il sena (15) precedenti u l-proporzjon wara kull skadenza ta' tali terminu ghandu jigi applikat fuq ic-cens li kien jithallas l-ahhar qabel l-iskadenza ta' l-enfitewsi; fil-kaz odjern dejjem fuq is-somma ta' disghin lira Maltin (Lm90).

Ghaldaqstant issib illi l-kalkoli tal-konvenut huma korretti u l-ammont ta' kera illi effettivament offra u li sussegwentment iddeposita huwa l-ammont korrett a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwentement il-konvenut ghandu jitqies illi huwa ma naqasx mill-kundizzjoni dwar il-hlas tal-kera u konsegwentement qieghda tichad it-talba attrici fil-konfront tieghu.

Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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