KERA – TIGDID TACITU – ART 1536 U ART 1537 – KAP 16
PERJODU TA' KERA – ART 1532 – KAP 16
ATT NRU XXXI TAL-1995 – ART 16 KAP 158
ART 46 TAL-KAP 69

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 15 ta' Mejju 2001

Kawza Numru: 15
Citazzjoni Numru: 1186/97/RCP

Jesmond Demanuele

vs

Louis u Maria Rosaria konjugi Bonnici

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi l-konvenuti qed jokkupaw minghajr titolu il-fond propjeta tal-attur li huwa Flat numru 2, St Lawrence Flats, Triq il-Buttar Marsascala, liema fond kien inkera ghal zmien sena b' effett mill-1 ta' Dicembru 1995 (Dok A);

Illi l-konvenuti nonostante diversi interpellazzjonijiet biex jisgombraw minnu baqghu inadempjenti.

Illi ukoll li hemm l-elementi kollha rikjesti ghas-smigh tal-kawza ai termini tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kodici tal-Procedura Civili inkluz li l-konvenuti ma ghandhomx eccezjonijiet x'iressqu;

L-istess attur talab li l-konvenuti jghidu ghaliex ma ghandiex din l-Onorabbli Qorti:

1. tghaddi ghas-sentenza skond it-talba tal-istanti minghajr is-smigh tal-kawza u dan skond l-artikli 167-170 tal-Kodici tal-Procedura,

2. tikkundanna l-konvenuti jisgombraw mill-fond numru tnejn (2) St Lawrence Flats, Triq il-Buttar Marsascala fi zmien qasir u perentorju minnha iffissat;

Bl-ispejjez inkuz tal-ittra ufficjali tat-12 ta' Mejju 1997 kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni, u b'riserva ghall kull azzjoni ohra spettanti lill-attur.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol 4 tal-process;

Rat il-lista ta' xhieda u d-dokumenti esebiti a fol 5 sa 6 tal-process;

Rat il-verbal tat-13 ta' Gunju 1997 fejn il-konvenuti ddikjaraw li l-kera tinsab imhallsa, Dr Jose Herrera msejjah diversi drabi baqghu ma dehrux, il-kawza giet deciza.

Rat id-decizzjoni tal-Qorti tat-13 ta' Gunju 1997 fejn laqghet it-talba attrici.

Rat l-atti pprezentati fil-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Gunju 1997, u d-decizzjoni tal-Qorti tal-Appell tat-23 ta' Marzu 1999 fejn laqghet l-appell tal-konvenuti u rrevokat is-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili u ordnat lill-konvenuti jintavolaw nota tal-eccezzjonijiet.

Rat id-digriet tal-Qorti fejn appuntat il-kawza ghall-Gimgha 7 ta' Jannar 2000.

Rat il-verbal tas-7 ta' Jannar 2000 fejn il-Qorti pprefiggiet terminu ta' ghoxrin jum ghall-prezentata tan-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti ghat-28 ta' Jannar 2000.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti tat-12 ta' Jannar 2000 a fol 40 tal-process fejn eccepixxa:

Illi m'huwiex minnu li l-konvenuti qed jokkupaw il-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi u dan peress li l-

kuntratt ta' bejn il-partijiet kien gie mgedded tacitament meta l-attur kien accetta l-kera anke wara Dicembru 1996.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda (fol 41 tal-process).

Rat il-verbali tat-28 ta' Jannar 2000, tal-24 ta' Mejju 2000, tat-12 t'Ottubru 2000, tal-1 ta' Frar 2001 fejn xehed Jesmond Demanuele u Dr Azzopardi ddikjara li m'ghandux provi aktar, xehed ukoll Louis Bonnici, u Dr Camilleri ddikjara li m'ghandux provi aktar. Dr Azzopardi tratta l-kaz. Dr Camilleri talab li jaghmel nota, il-Qorti laqghet it-talba u preffigiet terminu ta' tlettin jum ghall-prezentata tal-istess b'kopja lid-difensur tal-kontro parti li jkollu tlettin jum biex jirrispondi. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-15 ta' Mejju 2001.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Louis Bonnici pprezentata fis-6 t'April 2001.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-azzjoni attrici qed issir stante li l-attur qed jallega li l-konvenuti qed jokkupaw b'effett mill-1 ta' Dicembru 1995 il-flat Numru 2, St Lawrence Flats, Triq il-Buttar, Marsascala, bla ebda titolu legali kwalunkwe, u li ghalhekk qed jintalab li l-istess konvenut jigi zgumbrat mill-istess fond.

Illi l-konvenut qed isostni li huwa qed jokkupa l-istess fond b'titolu ta' kera peress li l-kuntratt bejn il-partijiet gie mgedded tacitament anke ghaliex l-attur accetta l-kera anke wara Dicembru 1996.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-partijiet kienu dahlu fi skrittura ta' lokazzjoni datata 22 ta' Novembru 1995, skond liema l-attur kera lill-konvenuti l-fond *de quo* versu l-kera ta' mija u tlettin lira (Lm130) fix-xahar pagabbli kull xahar bil-quddiem b'effett mill-1 ta' Dicembru 1995 u dan ghall-zmien sena b'effett mill-1 ta' Dicembru 1995.

Illi tali ftehim kien jaghlaq fl-1 ta' Dicembru 1996, pero` irrizulta mill-provi li wara l-istess data fuq insistenza tal-konvenuti, l-kera baqghet tigi mgedda min-xahar ghall-xahar tant li huwa pacifiku bejn il-partijiet li saru pagament fix-xahar ta' Lm130 il-wiehed sal-perjodu tat-30 t'April 1997, apparti l-ahhar pagament li sar ghall-hmistax-il gurnata ta' Lm60 ghall-perjodu bejn l-1 ta' Mejju 1997 sal-15 ta' Mejju 1997. Kollox kif jirrizulta minn Dok LB1

konsistenti f'rendikont tal-hlasijiet li saru ghall-perjodu mill-1 ta' Dicembru 1995 sal-15 ta' Mejju 1997.

Illi fis-16 ta' Mejju 1997 b'ittra ufficjali datata 16 ta' Mejju 1997 l-attur informa lill-konvenuti sabiex jizgombraw mill-istess fond stante li qed jokkupaw tali fond bla ebda titolu, izda l-konvenuti xorta baqghu jokkupaw l-istess fond u fis-26 ta' Mejju 1997 saret din il-kawza.

Illi mill-kuntratt ta' lokazzjoni esebit jirrizulta li l-kera kienet giet miftehma a bazi ta' Lm130 fix-xahar u pagabbli bix-xahar il-quddiem. Dan sar sat-30 ta' Novembru 1996, u wara bdew jinhargu ricevuti fix-xahar ghar-rata ta' kera skond l-istess ricevuti ta' Lm4.25 kuljum u Lm130 fix-xahar; hlief ghall-ahhar wahda datata 8 ta' Mejju 1997 (Dok LB1) li giet indikata ghar-rata ta' Lm4 kuljum.

Illi minn dan kollu jirrizulta li abbazi tal-iskrittura privata datata 22 ta' Novembru 1995 (fol 6) il-kera miftehma kienet bix-xahar; din il-kirja giet imgedda min xahar ghall-xahar kif jirrizulta mir-ricevuti esebiti bhala Dok LB2, LB3, LB4 u LB5 fejn il-kera kienet ikkalkulata bir-rata ta' Lm4.25 kuljum u Lm130 fix-xahar, mentri fl-ahhar ricevuta tat-8 ta' Mejju 1997, il-kera kienet biss ikkalkulata bil-gurnata bir-rata ta' Lm4 kuljum.

Illi ghalhekk abbazi tal-**artikolu 1532 tal-Kap 16**, iz-zmien tal-kera wara s-sena pattwita fl-istess skrittura kien ta' xahar, ghall-perjodu sat-30 t'April 1997, u bil-gurntata ghall-

perjodu bejn il-1 ta' Mejju 1997 sal-15 ta' Mejju 1997,u dan ghaliex fl-ewwel kaz hawn imsemmi ladarba l-kera kienet miftehma bix-xahar mela allura l-perjodu ta' kera kien ta' xahar, u fl-ahhar perjodu msemmi, stante li l-kera giet stabbilita bil-gurnata, l-kera kienet testendi biss ghall-gurnata jew granet hemm imsemmija fl-ahhar ricevuta.

Illi ghalhekk b'applikazzjoni tal-artikolu 1536 tal-Kap 16 it-tigdid tacitu ta' kera, kieku kellu jsehh kien biss ta' gurnata u mhux izjed.

Illi pero` fil-kaz de quo giet ukoll spedita ittra ufficjali fis-16 ta' Mejju 1997 jinterpella lill-konvenuti biex jizgombraw mill-istess fond f'terminu ta' 48 siegha, u ghalhekk a bazi tal-**artikolu 1537 tal-kap 16**, la' '*l-kerrej ma jistax jeccepixxi t-tigdid tacitu ta' kera ... ... lanqas jekk ikun issokta fit-tgawdija tal-kirja*", l-kirja relattiva spiccat fil-15 ta' Mejju 1997, u mis-16 ta' Mejju 1997 l-istess konvenuti kienu qed jokkupaw tali fond bla titolu validu fil-ligi u ghalhekk it-talba attrici ghandha tigi milqugha.

Illi dan ukoll ghaliex dan kollu ma giex indikat fin-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenuti, li hija manifestament ibbazata fuq dettalji li ma humiex precizi. Dan peress li fl-ewwel lok l-istess konvenuti rreferew ghall-ittra ufficjali ta' qabel Dicembru 1996, u ma rreferewx ghall-ittra ufficjali tas-16 ta' Mejju 1997, u wkoll ma hadux konjizzjoni tal-artikolu 1532, fejn wara l-perjodu pattwit fl-iskrittura, la darba l-kera miftehma kienet kif premess, miftehma a bazi

b'xahar u gurnata rispettivament, mela allura kieku kellu jsir tigdid tacitu tal-kirja dan kien japplika biss ghall-xahar, u fl-ahhar ricevuta ghall-gurnata. F'dan il-kaz tali tigdid tacitu lanqas sehh minhabba l-ittra ufficjali tas-16 ta' Mejju 1997, u wara l-istess ittra ufficjali ma jirrizultax lanqas mill-provi (apparti nuqqas ta' ricevuti) li giet accettata xi kera ulterjuri. Illi ghalhekk l-argumenti fl-istess nota, huma mhux biss infondati fil-fatt u fid-dritt, izda addirittura svijatorji.

Illi dan qed jinghad ukoll peress li permezz tal-**Att Numru XXXI tal-1995**, kiri ta' xi dar li sar fl-1 ta' Gunju 1995 jew wara dik id-data ma baqghax protett skond id-disposizzjonijiet tal-**Artikolu 5, 10 u 11 tal-Kap 158** (**Art 16 tal-Kap 158 – Att dwar id-Dekontroll tad-Djar**) u d-disposizzjonijiet tal-**Kap 69** lanqas ghalhekk baqghu japplikaw ghall-kiri ta' fond fil- u wara l-1 ta' Gunju 1995 (**Art 46 – Kap 69 – Att Dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Bini**).

Illi ghalhekk a bazi tal-premess, it-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha.

III.   KONKLUZZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, **tilqa' t-talba attrici** b'dan illi:

(2) Tikkundanna l-konvenuti jizgombraw mill-fond numru tnejn (2) St Lawrence Flats, Triq il-Buttar, Marsascala fi zmien qasir u perentorju ta' wiehed u ghoxrin (21) gurnata mid-data ta' din is-sentenza.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-12 ta' Mejju 1997, kontra l-konvenuti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
15 ta' Mejju 2001.

Josette Demicoli.
Deputat Registratur.
15 ta' Mejju 2001.