MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tas-7 ta' Marzu, 2005

Avviz Numru. 369/1996/1

Abdul u Marlene Afify

Vs

Anthony u Maria Stella Vella

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenuti jghidu l-ghaliex ma ghandhux jigu dikjarat minn din l-Qorti illi l-lokazzjoni tal-post Rose Marie, Qrejten Street, Hamrun li l-konvenuti jikru lill-atturi mhiex suggetta ghad-disposizzjoni tal-Att XXIII tal-1979, imma hija regolata biss mill-Ordinanzi dwar il-Kera tal-1931 u 1944. Bl-ispejjes kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni. Il-valur lokatizzju huwa Lm96 fis-sena.

Rat in-nota tal-eccezzonijiet tal-konvenuti (fol 2 tal-atti) u li biha eccepew bir-rispett:-

Illi t-talba attrici, li hi merament wahda dikjaratorja, hi nfondata fil-ligi billi l-kirja de quo li jgawdu l-atturi hija regolata mill-Artikolu 12 u d-disposizzjonijiet relattivi tal-Housing (Decontrol) Ordinance Kapitolu 158. In effetti l-atturi kkontinwaw il-periodu lokatizju li kien fis-sehh fl-1985 liema kirja kienet issubentrat ghall-kuntratt enfitewtiku li skada fl-20 ta' Marzu 1981.

Salvi eccezzjojnijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi <u>l-attrici</u>, meta xehedet (fol 9 u fol 12 et seq ibid) semmiet li l-atturi kienu hadu l-post in kwistjoni "minghand il-Housing' b'titolu ta' <u>kera</u>' u difatti kien ilhom jhallsu kera lis-sid ghall-perijodu ta' hdax il-sena hlief ghall-ahhar zewg skadenzi minhabba li l-istess sid ma kienx accetta l-hlas tal-kera stante li ppretenda li jawmentah '… skond l-gholi tal-hajja'. In rigward l-ammont ta' <u>kera</u> li jithallas, dan jammonta ghal Lm96 pagabbli kull sitt xhur. Hi kompliet tghid, wara li esebiet il-ktieb tal-ircevuti tal-kera (fol 15 ibid) kif ukoll <u>fotokopja tal-ewwel ircevuta li ggib id-data tal-20 ta 'Ottubru 1985 (fol 14 ibid)</u> illi l-istess Dipartiment tad-Djar kien baghatha ghand 'is-Sur Vella' ossija l-konvenut 'biex jirrikonoxxuni' Dwar dan, hi ssottolineat illi ma kienitx taf '… li l-kera kien doppju' li ma tantx taf taqra u li ma kienet talbet lill-hadd sabiex jispjegalha l-kontenut tal-ewwel ircevuta.

Illi, f'din, li hi bil-lingwa Ingliza, jinghad illi l-attrici qed tokkupa l-post in kwistjoni bis-sahha ta' <u>ordni ta' rekwizizzjoni numru 48220</u>, illi hi qed tigi accettata <u>taht l-istess kondizzjonijiet applikabbli '…to Mr J Zammit,</u> the former tenant, who as a sub-emphyteuta, was allowed to continue to reside there in terms of Act No XXIII of 1979 on expiration of the lease on 20th March 1981. Fl-ahhar net jinghad li l-istess Zammit kien iddeposita c-cwievet mal-istess Dipartiment tad-Djar.

Illi dwar l-allokazzjoni tal-post in kwistjoni li saret mid-Dipartiment tad-Djar lill-attrici, jinsab anness dokument a fol 23 ibid konsistenti f'Dikjarazzjoni ta' min jokkupa l-post' u fiha, iffirmata u accettata mill-attrici jinghad illi l-istess attrici qed tobbliga ruhha li thallas l-ispejjes inklusi sabiex jigi ffissat il-kera xieraq mill-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi inoltre, Joseph Buttigieg f'isem l-istess Dipartiment (fol 29 et seq ibid) spjega illi sal-1981, il-post in kwistjoni kien okkupat b'titolu ta' sub-emfitewsi minn certu Joseph Zammit. Meta skadiet l-istess sub-emfitewsi fl-1981, kif di gja inghad, fi kliem l-istess xhud '… l-kera kien gie rduppjat skond il-ligi tal-1979'. Sussegwentement 'Il-kerrej ta' dak iz-zmien, certu Joseph Zammit kien gie allokat post iehor'…'u il-post gie moghti skond id-dikjarazzjoni li tinsab annessa fol 23, lil 'M Abdurabbah Afify' presumibilment l-istess attrici. Fl-ahhar nett, hu specifika li l-post qatt ma gie derekwizzizjonat.

Ikkunsidrat

Illi l-partijiet involuti jaqblu illi l-attrici u zewgha jokkupaw l-istess post b'titolu ta' lokazzjoni. Pero l-partijiet ma humiex jaqblu dwar liema ligi 'in materia' ghandha tirregola din il-kera cjoe jekk humiex appikabbli l-Ordinanzi citati fl-avviz jew inkella, l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-att numru XXIII tal-1979. Difatti Anthony Vella l-konvenut (fol 34 et seq ibid) jikkontendi illi, wara li kienet inharget l-imsemmija ordni ta' rekwizizzjoni u l-post gie allokat lill-attrici, din kienet giet ghandu u hu kien qalilha illi l-'… kera kellu jirdoppja kull hmistax-il sena', u '… li huma kellhom l-istess kundizzjonijiet bhal ma kellu l-iehor' b'referenza ghall-Joseph Zammit. Difatti fl-1996, hu kien kiteb lill-attrici li '…l-kera issa rduppjat' ossija '… (il-kera) kellu jizdied a bazi tal-inflazzjoni 'ghall-ammont, kalkolat minnu ta' Lm141.

Ikkunsidrat

Illi dwar dan ghandu jinghad li:-

a) L-artikolu 12 (1) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula illi f'ta cens temporanju maghmul qabel il-21 ta' Gunju 1979 ghall-perijodu li ma jeccedix it-tletin sena, meta l-istess cens jiskadi u l-emfitewta jew sub-emfitewta hu cittadin ta' Malta u jokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tieghu, l-istess emfitewta hu intitolat li jokkupa l-istess dar b'titolu ta' kera kif stabbilit fl-istess artikolu. Il-konvenut jikkontendi li l-kirja in esami hi bazata fuq dan l-artkolu. Pero' jigi notat li hawnhekk, il-ligi kienet intiza sabiex tipprotegi lill-emfitewta u l-atturi bl-ebda mod ma jistghu jigu kunsidrati bhala tali in vista li l-post kien gie allokat lilhom permezz ta' ordni ta' rekwizzizjoni mahruga madwar erba' snin wara li skadiet is-sub-emfitewsi u din kienet giet konvertita f'kera a basi tal-istess artikolu, favur Joseph Vassallo.

b) Pero, l-konvenut jmur oltre u qed jghid illi, minhabba kif giet miftehma l-ewwel ircevuta, l-attrici kienet accettat li l-kirja in esami ssir skond l-artikolu 12 (1) citat. Pero, dwar dan, tenut kont ukoll li l-post sallum ghadu rekwizzizjonat u ta' dak stipulat fid-'Dikjarazzjoni' hawn fuq imsemmija u li tinsab a fol 23 tal-atti, jinghad fl-artikolu 15(1) tal-Kaptiolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta illi "Il-pattijiet jew kondizzjonijiet li jeskludu lill-kerrej mill-beneficcji moghtija min din l-Ordinanza ... huma nulli u minghajr effett' (ara ukoll l-artikolu 16 tal-Kapitolu 116 tal-Ligijiet ta' Malta). Dan l-artikolu, difatti, jikkonsidra bhala null u bla effett dak stipulat fl-imsemmija rcevuta a fol 14 fejn issir referenza ghal "…. On the same conditions applicable to Mr J Zammit … who, as a sub-emphyteuta, was allowed to continue to reside there in terms of Act No XXIII of 1979 ….".

Ikkunsidrat

Illi a basi tal-premess jidher li l-lokazzjoni in esami hi, filfatt, regolata bl-Ordinanzi hemm citati, illum il-Kapitolu 69 u 116 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjoni sollevata mill-konvenuti tilqa' t-talba attrici u tiddikjara illi l-lokazzjoni tal-post Rose Marie, Qrejten Street, Hamrun,

mikri lill-atturi mhux soggetta ghad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 imma hi regolata mill-Ordinanzi dwar il-kera tal-1931 u 1944. In rigward l-ispejjes, tenut kont tac-cirkostanzi tal-kaz, l-istess spejjes jibqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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