- Oggett tal-Kirja -

- Bdil tal-Oggett tal-Kirja -

- Dar ta' abitazzjoni u gnien; gnien accessorju ghall-oggett tal-kirja -

- Hall ta' kuntratt ta' Kera - Tnaqqis parzjali tal-oggett tal-kirja -

- Artikoli 960 - 961 tal-Kap 16 -

- Artikoli 1547;1551; 1566; 1571 tal-Kap 16.

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar il-Erbgha 4 ta' Lulju, 2001

Kawza Numru: 14
Citazzjoni Numru: 1080/96RCP

Victoria u Emmanuel Chetcuti

vs

George u Nina konjugi Cortis

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

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

Illi l-atturi kienu jikru lill-konvenuti l-fond Zenqa Street, 38 u 39 Naxxar, bil-gnien retropost ghalih konsistenti f'termini raba bil-kera ta' LM14.15 fis-sena;

Illi mir-raba' retroposta ghad-dar l-awtoritajiet kompeteneti ghaddew triq li qasmet l-istess raba kif murija fl-annessa pjanta u b'hekk dik ir-raba ma hiex izjed tifforma parti u sservi l-fond originarjament mikri;

Illi ghalhekk l-oggett tal-kera gie sostanzjament mibdul minhabba l-attivita tal-Awtoritajiet kompetenti kif fuq inghad;

Illi l-istess atturi talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex ma ghandhiex din il-Qorti:

1. tiffissa dik il-porzjoni mill-kera li ghada tiggrava fuq id-dar u l-gnien;

2. tiddikjara li stanti l-bdil fl-oggett mikri l-porzjon raba' maqsuma ma ghadiex tifforma parti mill-kirja orginali;

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol 3 tal-process;

Rat il-lista ta' xhieda u d-dokumenti esebiti a fol 3 sa 5 tal-process;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet a fol 9 tal-process fejn gie eccepit:

(1) Preliminarjament din il-Qorti hija inkompetenti *rationae materiae* illi tiffissa l-kera tal-fond *de quo* kif qed jigi mitlub fl-ewwel talba;

(2) Fit-tieni lok riferibilment ghat-tieni domanda t-talba attrici, anke jekk wahda sempliciment dikjaratorja, ma tistax tintlaqa' galadarba l-parti maqsuma ghadha tifforma part minn kirja wahda u *quid unum* mal-ambjenti lokati u certament il-lokatur ma jistax jippriva lill-kerrej minn parti mill-fond konsiderat *quid unum* u lilu mikri;

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni a fol 9 tal-process;

Rat il-verbali tal-20 ta' Jannar 1997.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet a fol 13 sa 20 tal-process;

Rat il-verbali tas-7 t'April 1997; tat-18 ta' Gunju 1997 fejn il-kawza giet differita ghall-14 ta' Novembru 1997 ghas-sentenza dwar l-eccezzjoni tal-inkompetenza; tal-14 ta' Novembru 1997 fejn il-kawza giet deciza in parte u giet

differita ghall-kontinwazzjoni ghat-23 ta' Frar 1998; tat-23 ta' Frar 1998; tat-18 ta' Mejju 1998 u tat-23 ta' Novembru 1998.

Rat is-sentenza tal-14 ta' Novembru 1997 moghtija minn din il-Qorti kif diversament presjeduta.

Rat in-nota ta' Emmanuel Chetcuti tat-23 ta' Dicembru 1998 a fol 34 tal-process.

Rat in-nota ta' George u Nina konjugi Cortis tas-6 ta' Jannar 1999 a fol 40 tal-process.

Rat il-verbali tad-19 ta' April 1999, tas-16 ta' Gunju 1999 u tat-18 t'Ottubru 1999.

Rat in-nota tal-konvenut tal-20 ta' Dicembru 1999.

Rat il-verbali tas-7 ta' Jannar 2000, tad-19 ta' Mejju 2000 fejn din il-kawza bdiet tigi mismuha minn din il-Qorti kif prezentament ippresjeduta, tal-5 ta' Ottubru 2000; tal-10 ta' Jannar 2001 u tat-13 ta' Marzu 2001 fejn Dr Sciberras tratta l-kaz u l-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-4 ta' Lulju, 2001.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din is-sentenza hija limitatata dwar it-tieni talba attrici stante li dwar l-ewwel talba b'sentenza datata 14 ta' Novembru 1997 din il-Qorti diversament presjeduta sostniet li la darba huwa pacifiku bejn il-partjiet li l-fond in kwistjoni huwa dar ta' abitazzjoni jew ahjar *dwelling house* u li l-kirja korrenti li qeghda titgawda mill-konvenuti tinsab fil-perjodu ta' ri-lokazzjoni, l-fisazzjoni ta' kera hija ta' kompetenza esklussiva tal-Bord li jirregola l-Kera *ai termini* tal-**Artikolu 3 tal-Kap 69** u anke tal-**Kap 116** skond dak li inghad u gie ritenut fis-sentenzi **"Onor. Dr. Cachia Zammit nomine vs Chev. Philip Bianchi"** (A.C.16 ta' Jannar 1967); "**Edgerby et vs Schembri et"** (A.C. 29 ta' Marzu 1951 - XXXV.iii.562); u skond is-sentenza **"Huber nomine vs Baruni Depiro D'Amico nomine"** (P.A. 5 ta' Novembru 1925 - XXV.ii.23) dan japplika wkoll fil-kaz ta' gnien mikri u anness mad-dar stante li dan huwa accessorju ghall-istess dar u ghalhekk jifforma parti integrali mill-istess dar li tibqa' l-oggett tal-lokazzjoni, u allura din il-Qorti ma hijiex kompetenti biex tiehu konjizzjoni ta' tali talba ghall-fisazzjoni ta' kera.

Illi din it-tieni talba qed titlob li stante l-bdil tal-oggett mikri, u cioe' li d-dar numru 38 u 39 Triq Zenqa Naxxar b'tomnejn raba' maghha, minhabba it-triq li ghaddiet min-nofs l-istess raba, b'mod li l-istess raba lill'hinn mit-triq m'ghadhiex tifforma parti u sservi l-fond originarjament mikri, l-porzjoni

tar-raba' maqsuma ma ghadhiex tifforma parti mill-kirja originali.

Illi dwar dan il-konvenuti jostnu li anke jekk dik il-parti tar-raba' llum hija segregata mill-parti l-ohra u mill-fond ta' abitazzjoni, din ghadha tifforma parti minn kirja u kera wahda *quid unum* mal-ambjenti lokati u ghalhekk lanqas din it-talba ma tista' tintlaqa'.

Illi l-fatti tal-kaz odjern huma pacifici bejn il-partijiet u jikkonsistu fil-fatt li l-fond *de quo* konsistenti f'dar u gnien kien mikri lill-konvenuti verso il-kera annwali ta' Lm14.50 fis-sena percipit mill-atturi sat-30 ta' Novembru 1996; illi minn dan il-gnien l-Awtorita' komptenti zvilupat triq li qasmet l-istess gnien, u dan il-parti tal-gnien segregat gie mahdum mill-atturi, pero' wara li gew inibiti milli jkomplu jaghmlu dan bil-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 103/88, u dan gie segwit b'sentenza ta' din il-Qorti datata 15 ta' Marzu 1991 (Citaz. Nru.228/88/VCC) favur il-konvenuti.

Illi l-unika prova li resqu l-atturi kienet l-affidavit ta' Emmanuel Chetcuti tal-21 ta' Dicembru 1998 fejn l-istess attur sostna li huwa jikri l-fond 38 u 39 Triq Zenqa, Naxxar lill-konvenuti bi gnien warajh, mill-liema gnien ghaddiet triq b'mod li parti mill-istess gnien giet separata u mifruda mid-dar, u li l-Gvern ikkumpensa lill-atturi u lill-konvenuti ghat-telf ta' raba, dak tal-atturi b'kuntratt tat-13 ta' Mejju 1992. Huwa qed jippretendi li la darba l-istess raba' giet mifruda

mill-bqija tal-gnien u d-dar jirrizulta li hemm zewg proprjetajiet distinti u ghalhekk saret it-talba attrici.

Illi min-naha tieghu l-konvenut ikkonferma l-istess fatti pero' zied li tali triq ghaddiet mill-Awtoritajiet governattivi fuq insistenza tal-istess atturi, u immedjetament kif inqasmet it-triq l-atturi dahlu fl-istess gnien segregat u gie mwaqqaf permezz ta' Mandat ta' Inibizzjoni u sussegwentement b'sentenza tal-15 ta' Marzu 1991 l-istess attur gie ikkundannat sabiex jqieghed lura fl-istess gnien il-hamrija li kien nehha qabel minnha, u sussegwentement l-istess atturi gew ikkundannati ihallsu id-danni ikawzati lill-konvenuti ghall-hsara li kienu ikkawwzaw fl-istess parti tal-gnien. Wara ukoll l-atturi tilfu kawza kontra l-konvenuti sabiex il-Bord tal-Kera jibdel il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-atturi jiehdu taht idejhom il-parti tal-gnien mifruda mit-triq u dan permezz ta' sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-27 ta' Frar 1992.

Illi l-konvenut kompla isostni li huwa gie kkumpensat mill-gvern ghal dik il-parti mill-gnien li inhadet lilu sabiex tinfetah triq, u l-atturi kien insistew mal-Awtoritajiet governattivi sabiex jiehdu wkoll l-parti l-ohra tal-gnien li giet segregata mill-bqija tad-dar pero' fuq insistenza tal-konvenuti anke manifestata bi protest gudizzjarju tas-26 ta' Awissu 1992, it-talba tal-konvenuti giet milqugha kif jirrizulta mill-ittra tal-Awtorita' tal-Ippjanar datata 4 ta' Lulju 1994.

Illi accettat il-fatt li l-kera bejn il-kontendenti kienet tirrigwarda l-kera tal-fond Numru 38 u 39, Triq Zenqa, Naxxar bhala lok ta' abitazzjoni u tenut kont tal-fatt li tali fond kien jikkonsisti f'fond urban bi gnien mieghu, isegwi li s-sentenza fuq citata fl-ismijiet **"Huber nomine vs Baruni Depiro D'Amico nomine"** (P.A. 5 ta' Novembru 1925) tapplika ghall-kaz *de quo* in kwantu l-gnien mikri u anness mad-dar huwa accessorju ghall-istess dar u ghalhekk jifforma parti integrali mill-istess dar. Dan gie ikkonfermat fis-sentenza parzjali moghtija minn din il-Qorti f'din il-proprju kawza fl-ismijiet **"Chetcuti Emmanuel et vs George Cortis et"** datata 14 ta' Novembru 1997.

Illi minn dan ghalhekk jirrizulta li anke jekk il-gnien illum id-dimensjoni tieghu naqset u wkoll parti minnu jinsab segregat mill-bqija tal-gnien u mid-dar, dan xorta wahda ma jbiddilx l-oggett tal-kirja inkwistjoni, li tibqa' dejjem id-dar residenzjali bl-accessorji taghha, u l-accessorji taghha dejjem baqghu l-istess gnien, qabel fid-dimensjonijiet tieghu originali, u illum b'dimensjonijiet inqas u wkoll in parti segregat.

Illi fi kliem iehor jista' jinghad li la darba l-oggett tal-kirja kien il-fond jew id-dar residenzjali bl-accessorji kollha taghha konsistenti fil-gnien indikat, illum l-oggett tal-kirja baqa' l-istess stante li l-konvenuti ghadhom qed jaghmlu uzu in pien tal-fond *de quo* bhala residenza taghhom u l-fatt li l-gnien illum jinsab segregat, fin-natura li huwa llum xorta jirritjeni in-natura tieghu ta' accessorju ghall-istess

dar u fond ta' abitazzjoni, u ghalhekk parti integrali mill-istess fond.

Illi *di piu'* l-kuntratt ta' lokazzjoni huwa kuntratt sinallagmatiku jew bilaterali u ghalhekk tibdil fil-kundizzjonijiet tieghu jehtieg l-intervenzjoni tal-kunsens tal-partijiet skond **l-artikolu 960 u 961 tal-Kap 16**, jew bid-disposizzjonijiet *ad hoc* tal-ligi li f'certu kazi jipprevalixxu fuq il-kunsens tal-partijiet.

Illi fil-kaz odjern ma jidhirx u ma jirrizultax li kien hemm bdil fl-oggett tal-lokazzjoni bil-mod kif qed jippretendi l-attur, stante li ghalkemm l-istess gnien veru li gie segregat, l-oggett tal-lokazzjoni ghalkemm tnaqqas, billi parti accessorja tieghu giet maqsuma u parti minnha segregata mill-bqija tal-fond, xorta jibqa' l-fatt li l-oggett tal-lokazzjoni baqa' l-istess u jikkonsisti f'fond tal-lokazzjoni bi gnien izghar u in parti segregat mieghu, u allura certament li l-atturi bhala sidien tal-istess fond ma ghandhom l-ebda dritt skond il-ligi li jbiddlu in-natura u l-oggett tal-istess lokazzjoni billi jiehdu lura parti mill-gnien segregat jew inkella li jirripendu parti mill-fond lokat fil-pussess taghhom u allura jimpedixxu lill-konvenuti milli jkomplu jgawdu id-drittijiet ta' kera taghhom fuq parti integrali mill-istess fond lokat.

Illi inoltre ma jirrizultax lil din il-Qorti fuq liema disposizzjoni tal-ligi l-istess atturi qed jibbazzaw it-talba taghhom, anzi mill-artikoli appositi tal-**Kodici Civili** li jirregolaw il-kuntratt

ta' kera taht Taqsima II Titolu IX l-ebda disposizzjoni ma taghti dritt lis-sid li jirriprendi parti mill-fond lokat minghand l-inkwilin, jew li jvarja minghajr il-kunsens tal-inkwilin xi parti mill-kondizzjonijiet tal-kirja, inkluz dak tal-oggett in lokazzjoni.

Illi fil-fatt fl-artikoli appositi tal-kera l-indikazzjonijiet fil-principju huma kontrarji ghal dawk esperiti mill-atturi, stante li skond l-**artikolu 1551 tal-Kap 16,** anke jekk il-kerrej jigi molestat minn bicca tal-haga lilu mikrija b'mod li ma jkunx jista' jinqeda biha ghall-hsieb li kellu meta ha il-kirja, huwa l-inkwilin li ghandu dritt ta' azzjoni ghall-hall tal-kuntratt u mhux is-sid, u l-istess huwa l-kaz meta l-inkwilin jigi molestat fit-tgwadija ta' bicca biss mill-haga mikrija, meta l-kerrej ghandu id-dritt jitlob ghal tnaqqis proporzjonat tal-kera. Dan huwa in omagg tal-principju li s-sid huwa obbligat li jiggarantixxi t-tgawdija tal-fond lokat lill-kerrej.

Illi fil-fatt skond l-**artikolu 1547 tal-Kap 16** jinghad li :-

"Sid il-kera ma jistax, matul iz-zmien tal-kiri, ibiddel l-ghamla tal-haga, minghajr il-kunsens tal-kerrej".

Illi bit-talba attrici kif maghmula ma hemm l-ebda dubju li dak li qed jittentaw jaghmlu l-atturi huwa proprju li ibiddlu in-natura tal-oggett tal-lokazzjoni ezistenti bejn il-partijiet billi inaqsu mill-istess kirja l-parti accessorja tal-gnien tal-istess fond lokat, li skond id-disposizzjoni tal-**Kodici Civili**

ma hemm l-ebda provizzjoni ghaliha, anzi fl-opinjoni ta' din il-Qorti hija wkoll projbita.

Illi jekk min-naha l-ohra l-atturi qed jippruvaw jirrexxindu in parti u ghall-bicca tal-gnien indikata l-lokazzjoni ezistenti bejn il-partijiet, mill-**artikoli 1566 sa 1576 D tal-Kap 16** ma jirrizultax li dan jista' jsir, u tenut kont li dan jinvolvi necessarjament tibdil fl-oggett mertu tal-lokazzjoni, dan ma jistax issir hlief bil-kunsens tal-inkwilin. Certament ma gie bl-ebda mod allegat li tali tnaqqis ta' parti mill-gnien mehud mill-Awtoritajiet kompetenti sar minhabba xi raguni imputtabbli lill-konvenuti, u ghalhekk is-sidien u l-atturi odjerni lanqas jistghu jipprevalixxu ruhhom mid-disposizzjonijiet tal-**artikolu 1570,** ghaliex ma hemm l-ebda vantazzjoni mill-atturi li l-konvenuti naqqsu minn xi obbligi taghhom.

Illi fl-ahharnett u sabiex tigi issodata din l-posizzjoni hawn espressa minn din il-Qorti jigi rrilevat wkoll li skond l-**artikolu 1571** huwa dejjem il-kerrej li ghandu d-dritt jitlob il-hall tal-kirja f'kaz li l-haga tigi meqruda ghal kollox, jew it-tnaqqis tal-kirja jew il-hall tal-kuntratt f'kaz li parti biss mill-haga tigi meqruda, u dan id-dritt jidher li ma jispettax lis-sid.

Illi dan ikompli jikkonferma li l-atturi bhala sidien ma ghandhomx d-dritt minnhom vantat fic-citazzjoni attrici, stante li tali tibdil rikjest jammonta ghal bdil fl-oggett tal-haga mertu tal-lokazzjoni ezistenti jew rexxissjoni parzjali

tal-istess lokazzjoni li ma hijiex ammessa bhala principju fil-ligijiet nostrali u ghalhekk abbazi tal-premess it-tieni talba attrici ghandha tigi wkoll michuda.

III. KONKLUZZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa’ t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, **tichad it-tieni talba attrici** bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u guridikament inamissibbli kif fuq premess.

Bl-ispejjez kollha a karigu tal-istess atturi.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace.
4 ta’ Lulju, 2001

Josette Demicoli.
Deputat Registratur.
4 ta’ Lulju, 2001