



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
DENNIS MONTEBELLO**

Seduta ta' l-1 ta' Frar, 2006

Avviz Numru. 1639/2000/1

Avviz numru 1639/00DM

Maria Azzopardi

Vs

Joseph u Rose konjugi Calleja

Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-attrici talbet il-kundanna tal- konvenuti, sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgumbraw mill-fond numru 42 A, St. Paul Street, St. Paul's Bay, liema fond hu mikri lilhom mill-attrici verso l-kera ta' mija u ghaxar liri Maltin u disgha u sebghin centezmu (Lm110.79) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, prevja dikjarazzjoni tax-xoljiment ta' l-imsemmija lokazzjoni stante li huma jinsabu moruzi fil-hlas ta' zewg (2) skadenzi ta' sitt (6) xhur kera ghas-sena korrenti li ghalqu u saru dovuti fi Frar 2000 u f'Settembru 2000.

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez u b'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-attrici kontra l-konvenuti Calleja li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew illi:

1 Preliminarjament l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti stante illi kawza ghall-izgumbrament minn fond t'abitazzjoni ghall-morozita fil-hlas fil-perjodu ta' rilokazzjoni hija tal-kompetenza unika tal-bord li jirregola l-kera.

2 Bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u d-dritt u ghandhom jigu mixhuda bl-ispejjes kontra taghha stante illi mhux minnu illi l-konvenuti ma hallsux il-kera skond kif allegat fl-avviz.

3 Salv kull eccezzjoni ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament ;

Rat id-dokumenti esibiti;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-atturi ;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Illi bl-ewwel eccezzjoni taghhom, il-konvenuti qedghin jikkontestaw kompetenza ta' din il-Qorti li tiehu konjizzjoni tal-kawza odjerna billi jsostnu illi kull kawza ghall-izgumbrament minn fond ta' abitazzjoni, minhabba morozita fil-hlas tal-kera, meta din il-morozita tkun fil-perjodu ta' rilokazzjoni huwa kompetenti biss il-Bord li Jirregola l-Kera.

Ghalhekk huwa opportun illi wiehed jistabbillixxi t-termini tal-kuntratt ta lokazzjoni korrenti favur il-konvenuti u qed jintalab effettivament mill-atturi minn din il-Qorti.

M'hemmx kontestazzjoni bejn il-kontendenti illi l-fond in kwistoni kien koncess in emfitewsi temporanja lill-konvenuti u illi bi ftehim mas-sid ta dakinhar, il-konvenuti kienu kkonkludew lokazzjoni li kellha tibda b'effett mid-data ta' l-iskadenza ta' l-emfitewsi temporanja u in forza ta' liema l-konvenuti kellhom jibqghu fil-pussess tal-fond in kwistjoni u jhallsu bhala korrispettiv kera fl-ammont ta' tmenin lira Maltin (Lm80) fis-sena u li kellha tithallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem kull l-1 ta' Settembru, u kull l-1 ta' Marzu, ta' kull sena.

Dan il-ftehim ta lokazzjoni skada fit-28 ta' Frar, tas-sena 2000, wara l-elghuq ta hmistax il-sena, u jirrizulta mill-korrispondenza skambjata bejn id-difensuri tal-kontendenti illi l-istess kontendenti kienu ftehemu illi l-kirja terga' tigggeded u ftehemu li dan it-tigdid ghandu jkun versu l-kera ta' mija u ghaxar liri Maltin u disgha u sebghin centezmu (Lm110.79) fis-sena li kellhom ikunu pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem, bl-ewwel (1) skadenza fl-1 ta' Marzu, 2000, fis-somma ta' hamsa u hamsin lira Maltin u erbghin centezmu (Lm55.40) ghas-sitt (6) xhur sal-31 ta' Awissu, 2000.

Infatti in konferma ta' tali ftehim id-difensur tal-konvenuti b'ittra lill-Avukat ta' l-attrici datata 24 ta' Awissu, 2000, u esebita bhala dokument 'JA5' a fol. 19 tal-process kien ikkonferma illi « *skond l-indici l-kera dovut mill-klijent tieghi ghandu jigi awmentat minn tmenin lira Maltin (Lm80) ghal mija u ghaxar liri Maltin u disgha u sebghin centezmu (Lm110, 79)..... il-klijent tieghi ghandu jhallas lill-klijenta tieghek mija u ghaxar liri Maltin u disgha u sebghin centezmu (Lm110.79) kera ta' sena.....* »

Ghalhekk jirrizulta assodat illi fit-23 ta' Novembru, 2000, meta l-attrici pprezentat il-kawza odjerna fil-konfront tal-konvenuti kienet korrenti favur il-konvenuti lokazzjoni illi kienet miftiehema bis-sena bil-kera pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem u li ghalhekk kienet tigggeded minn sitt (6) xhur ghal sitt (6) xhur u tiskadi kull 28 ta' Frar u kull 31 ta' Awissu ta' kull sena.

Dan tikkoncedieh l-attrici stess fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha meta ssostni illi « *l-lokazzjoni korrenti kellha zmien originali ta' sena dekorribbli mill-1984, liema terminu ta' lokazzjoni baqa' jiggedded kull sitt (6) xhur ope legis, »* u iktar tard « *din l-istess talba qed issir tul il-kors tal-perjodu ta' rilokazzjoni u dana jirrizulta bla ebda ombra ta' dubbju mill-fatti esposti aktar il-fuq. In effetti siccome l-lokazzjoni in kwistjoni tigggedded opelegis kull sitt (6) xhur it-tigdid isehh f'Marzu u f'Settembru ta' kull sena. »*

Ghalhekk jirrizulta ukoll illi m'hemm lanqas kontestazzjoni bejn il-kontendenti illi t-talba ghall-izgumbrament minhabba morozita fil-hlas tal-kera, qed issir fil-perjodu ta' rilokazzjoni kif qed jecceppixxu l-istess konvenuti.

Izda l-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, li gie mwaqqaf bil-ligi specjali Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, hija limitata ghal talbiet fejn sid il-kera jitlob li jigi awtorizzat li ma jgeddidx il-lokazzjoni f'elghuq it-terminu korrenti, u din il-kompetenza ma tistax tigi mgebbda biex ukoll tinkludi fiha dawk it-talbiet fejn sid il-kera jitlob ix-xoljiment tal-lokazzjoni anke qabel ma jkun skada t-terminu korrenti originali jew imgedded.

Ghaldaqstant meta t-talba ta' sid il-kera ma tkunx intiza biex jigi awtorizzat li ma jgeddidx il-lokazzjoni f'elghuq it-terminu korrenti izda tkun tirrigwarda talba ghar-rizoluzzjoni u xoljiment tal-kuntratt ta' lokazzjoni minhabba xi nuqqas ta' osservanza ta' xi kundizzjoni tal-lokazzjoni da parti tal-kerrej u minghajr ma ssir xi riferenza ghad-data ta' meta ghandha tiskadi l-lokazzjoni korrenti, din it-talba tkun effettivament qed issir ghall-xoljiment tal-lokazzjoni u zgumbrament tal-kerrej b'effett immedjat u anke jekk qed issir fiz-zmien ta' rilokazzjoni korrenti l-kompetenza esklussiva hija u tibqa tal-Qrati ordinarji.

Ghaldaqstant il-Qorti qieghda tichad l-ewwel (1) eccezzjoni preliminari ta' inkompetenza sollevata mill-konvenuti.

Fil-mertu jirrizulta ampjament illi l-konvenuti ma hallsux l-iskadenzi ta' kera dovuti fl-1 ta' Marzu, 2000, u fl-1 ta' Settembru, 2000, fis-somma totali ta' mija u ghaxar liri Maltin u disgha u sebghin centezmu (Lm110.79).

Infatti huwa ammess mill-istess konvenut Joseph Calleja fid-deposizzjoni tieghu illi huwa ma hallasx dan l-ammont dovut bhala kera ghal zewg skadenzi ta' sitt (6) xhur peress illi kien qed jippretendi illi jikkompensa dan il-kreditu ta' l-attrici ma' kreditu iehor ta' mija u tmenin lira Maltin (Lm180) illi huwa jippretendi li ghandu kontra l-istess attrici minhabba hsarat illi kien sofra f'xi mobbli tieghu minhabba xi nuqqas pretiz ta' l-istess attrici.

Jirrizultaw ukoll inkontestati l-interpellazzjonijiet illi ghamlet l-istess attrici, anke permezz tad-difensur taghha, liema nterpellazzjonijiet jirreferu ghall-istess skadenzi ta' kera li ma gewx imhallsa mill-konvenuti u liema nterpellazzjonijiet gew injorati mill-konvenuti salv l-ittra tad-difensur taghom ta' l-24 ta' Awissu, 2000, anzi fejn l-konvenut ippretenda illi l-kera ghandha titqies li hija mhallsa ghaliex ippretenda li jikkompensaha ma kreditu allegat ta' mija u tmenin lira Maltin (Lm180).

Apparti illi l-attrici permezz ta' l-ittra ta' l-Avukat taghha tat-23 ta' Marzu, 2000, (dokument 'JA7') kienet cahdet il-pretensjoni tal-konvenuti ghall-hlas ta' xi danni, jirrizulta illi tali pretensjoni la kienet giet dedotta f'xi gudizzju, u lanqas ma kellha x'taqsam ma' xi spejjez in konnessjoni ma' xi riparazzjonijiet essenzjali muniti b'certifikat peritali relattivi ghall-fond mikri u ghalhekk din il-pretensjoni qatt ma tista' titqies bhala tali li tirreferi ghal xi kreditu likwidat, kanonizzat u skadut u kwindi l-konvenut ma seta' qatt jippretendi illi jghaddi ghall-kompensazzjoni awtomatika li setghet topera anke meta qed tigi kkontestata mill-attrici.

Ghaldaqstant jirrizulta ampjament illi l-konvenuti huma moruzi fil-pagament tal-kera fis-somma ta' mija u ghaxar liri Maltin u disgha u sebghin centezmu (Lm110.79) ghal zewg skadenzi b'effett mill-1 ta' Marzu, 2000, sat-28 ta' Frar, 2001, u konsegwentement ghandhom jitqiesu illi huma naqsu milli jesegwixxu obligazzjoni taghom bhala

Kopja Informali ta' Sentenza

inkwilini fil-konfront tas-sid, kif ikkontemplat fl-Artiklu 1570 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-istess Artiklu jawtorizza lis-sid li f'tali cirkostanzi jista' jitlob il-hall tal-kuntratt tal-lokazzjoni flimkien mal-hlas tad-danni.

Ghalhekk l-attrici hija gustifikata li effettivament titlob ix-xoljiment tal-lokazzjoni korrenti favur il-konvenuti minhabba n-nuqqas taghhom illi jhallsu l-keras dovut ghal zewg (2) skadenzi.

Pero' fis-sub inciz tnejn (2) ta' l-istess Artiklu 1570 il-Qorti hija awtorizzata illi fil-kaz fejn il-hall tal-kuntratt ta' lokazzjoni ma jkunx gie miftiehem espressament bhal kif ma gie miftiehem fil-lokazzjoni bejn il-kontendenti, il-Qorti tista' tghati lill-konvenuti zmien moderat skond ic-cirkostanzi ghall-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni taghhom kemm il-darba dan ikun jista' jsir minghajr hsara ta' l-attrici.

Ghalhekk il-Qorti trid tikkunsidra jekk hux il-kaz illi l-Qorti tikkoncedi xi zmien moderat lill-konvenuti biex ihallsu l-keras minnhom dovuta.

Infatti l-konvenuti fil-mori ta' din il-kawza wara li kienu diga' gew notifikati bl-Avviz, kienu ghamlu tentattiv ta' pagament ta' l-ammont dovut lill-attrici liema pagament hia gustament irrifjutat u l-konvenuti ghaddew ghad-depozitu fil-Qorti ta' l-ammont dovut minnhom.

Ghalhekk, stante il-gustifikazzjoni ta' l-attrici fir-rifjuta ta' l-offerta, dan id-depositu m'ghandux jinfluwixxi fuq id-deliberazzjoni li trid taghmel il-Qorti dwar jekk effettivament f'dan il-kaz il-konvenuti ghandhomx jigu koncessi terminu ghall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni.

Mill-provi prodotti jirrizulta illi, apparti l-vertenza odjerna, fil-mori ta' din l-istess kawza, kif jirrizulta mid-deposizzjoni ta' l-istess konvenut, qamu kwistjonijiet ohra bejn il-kontendenti relattivi ghall-manutenzjoni tal-fond fil-pussess tal-konvenuti li ukoll qed jippretendu li jghabbu

Kopja Informali ta' Sentenza

lis-sid bi spejjes ulterjuri biex jistghu igawdu l-fond taghha. Apparti dan l-Qorti tikkunsidra ukoll illi lanqas il-ligi specjali, l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li jidderoga mill-principji generali u huwa ntiz li jghati protezzjoni vasta lill-inkwilin ghad-detriment tas-sid ma jipprovdi ghal xi purgazzjoni tal-mora meta jigi ppruvat illi l-kerrej ma kienx puntwali fil-hlas zewg (2) skadenzi ghall-kera.

Ghalhekk issib illi l-koncessjoni tal-purgazzjoni tal-mora lill-konvenuti f'dan il-kaz tkun ta' hsara kbira lill-attrici u ghaldaqstant tastjeni milli tippovdi ghal tali koncessjoni ta' purgazzjoni u konsegwentement tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenuti.

Ghal dawn il-motivi issib illi t-talbiet attrici huma gustifikati u filwaqt illi tilqa' l-istess talbiet u tiddikajara illi l-lokazzjoni favur il-konvenuti tal-fond numru 42A, St. Paul's street, St. Paul's Bay hija xolta minhabba li huma moruzi fil-hlas ta' zewg (2) skadenzi ta' sitt (6) xhur kera ghas-sena 2000, u li saru dovuti f'Marzu, 2000 u f'Settembru, 2000, u konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond imsemmi u ghal fini ta' l-izgumbrament tipprefiggi terminu ta' tlett (3) xhur mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----