MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD

Seduta ta' l-14 ta' Mejju, 2007

Talba Numru. 810/2005

Av.Dr.Henry Antoncich noe.
Vs
John u Josephine konjugi Cassar

It-Tribunal,

Ra l-avviz ta’ l-attur nomine fejn talab li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsuh is-somma komplessiva ta’ sitt mija u hames liri Maltin, hamsa u tmenin centezmu (Lm605.85) bhala arretrati tal-kera tal-fond 53, Bastion Str, Senglea mikri lilhom mill-attur nominee, liema kera jithallas trimestralment bil-quddiem, dovuti in kwantu ghal mija u wahda liri Maltin u hamsa u disghin centezmu (Lm101.95), rappresentanti bilanc tal-kera ghall-perjodu mill-1 ta’ April, 2003 sal-31 ta’ Marzu, 2004 u in kwantu ghal hames mija u tlett liri Maltin u disghin centezmu (Lm503.90) bhala kera ta’ l-istess imsemmi fond ghall-perjodu mill-1 ta’ April, 2004 sal-31 ta’ Marzu, 2006;

Bl-ispejjes u bl-imghax legali mid-data tan-notifika ta' l-avviz promotorju ta' dan il-gudizzju sal-pagament effettiv;

Ra r-risposta tal-konvenuti li eccepew illi huma gew kostretti jiddepositaw l-kera l-Qorti peress illi l-attur nomine rrifjuta minghajr raguni valida fil-ligi li jaccetta il-kera offruta minnhom u ghaldaqstant m'ghandhomx ibatu l-ispejjes ta' dawn il-proceduri;

Illi, minghajr pregudizzju l-ammont pretiz huwa esagerat;

Ra x-xhieda ta' Dr.Henry Antoncich fil-kapacita' tieghu bhala mandatarju ta' l-assenti Carmen Veillon, Jane Pavia, Mary Frendo, Vincent Vella, William Vella, Veronica Cutajar, Emmanuel Vella u Teresa Sanguiolo, li huma proprjetarji tal-fond 53, Bastion Str, Senglea u liema fond kien okkupat mill-konvenuti John u Josephine Cassar b'titolu ta' kera;

Wara li sdakiet il-koncessjoni ta' enfitewsi temporanja fil-31 ta' Marzu, 1988 li a bazi taghha il-konvenuti kienu jokkupaw il-fond de quo, nholqot relazzjoni ta' lokazzjoni mal-konvenuti Cassar bhala l-ahhar okkupanti tal-fond fl-ammont ta' mija u hamsin lira Maltin (Lm150) kera fis-sena u dan abbazi ta' l-Att 158 tal-Ligijiet ta'Malta;

Ix-xhud jispjega li minn dak iz-zmien 'l hawn kien hemm problemi mal-konvenuti fil-hlas ta' kera, tant li kien fetah proceduri ghall-izgumbrament taghhom mill-fond in kwistjoni, izda *pendente lite* kien intalahaq ftehim u ceda l-proceduri ta' zgumbrament;

Ix-xhud jispjega ukoll illi kien spjega lill-atturi li l-kera kellha toghla kull hmistax-il sena, bl-ewwel awment li kellu jsir fl-1 ta' April, 2003. Fil-fatt kien ghamel nota f'dan is-sens fuq il-*folder* tal-ktieb tal-kera;

Ghalkemm il-kera kellha tithallas kull tlett xhur bil-quddiem, kien sar arrangjament fejn il-konvenuta Grech kienet thallas qisu darba fis-sena jew meta tista' hi u dan

sabiex jiehdu nifs, kif ukoll sabiex ikollhom hin jircievu s-sussidju tal-kera minghand l-Awtorita’ tad-Djar;

B’effett mill-1 ta’ April, 2003, il-kera kellha toghla b’Lm101.95 fis-sena u ghalhekk minn Lm150, il-kera gholiet ghal Lm251.95 u dan wara li ttiehdet in konsiderazzjoni id-differenza fir-rata ta’ inflazzjoni bejn is-snin 1989 u 2003 u dan ai termini ta’ l-Att 158 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Fl-ahharnett, ix-xhud jispjega illi:

(a) ghall-perjodu mill-1 ta’ April, 2003 sal-31 ta’ Marzu, 2004, il-konvenuti hallsu biss s-somma ta’ Lm150 akkont u ghad hemm bilanc ta’ Lm101.95

(b) ghall-perjodu bejn 1 ta’ April, 2004 sal-31 ta’ Marzu, 2006 il-konvenuti ma hallsu xejn mill-kera ta’ Lm251.95 u minflok ddepozitaw biss is-somma ta’ Lm150 bhala kera fir-registru tal-Qorti u dan permezz ta’ cedola ta’ depositu, liema ammont l-attur nominee ma kienx pront jaccetta.

(c) ghall-perjodu bejn 1 ta’ April, 2005 sal-31 ta’ marzu, 2006 il-konvenuti regghu ma hallsu xejn bhala kera mill-ammont ta’ Lm251.95.

Jirrizulta ghalhekk total ta’ sitt mija u hames liri Maltin, hamsa u tmenin centezmu.(Lm605.85);

Ra x-xhieda ta’ Josephine Cassar li tikkonferma li hemm kuntratt ta’ lokazzjoni mall-mandanti tal-attur nomine u tispjega illi kien hemm zmien meta kellhom problemi finanzjarji u ghalhekk gieli hallsu l-kera bin-nifs;

Tghid li fis-sena 2003, giet infurmata mill-avukat Dr.Henry Antonich li l-kera kellha tizdied, izda ma kienitx taf b’kemm u ghalhekk kienet tathom mija u hamsin lira Maltin (Lm150) u dan fid-9 ta’ Frar, 2004 ghall-perjodu bejn l-1 ta’ Awissu, 2002 u l-31 ta’ Marzu, 2003 u l-attur nomine kien accetta dan. Pero’ meta hallsu din il-kera kienu jafu li kellha tizdied, izda ma kienux jafu kemm peress li dan kien ghad irid jigi kkalkolat;

L-ghada li kienu hallsu l-kera rcevew ittra fl-10 ta' Frar, 2004, fejn gew infurmati li l-kera kellha tizdied b'mija u wiehed liri Maltin u hamsa u disghin centezmu (Lm101.95);

Is-sena ta' wara u cioe' 2005, setghu jhallsu biss is-somma ta' mija u hamsin lira Maltin (Lm150), izda Dr.Antoncich ma kienx accettaha u kienu depositawha l-Qorti permezz ta' cedola;

Ix-xhud tghid li l-ammont li qed jigi pretiz mill-atturi huwa esagerat u dan meta hi ghamlet is-segwenti kalkolazzjoni skond is-skeda tal-Kap158 ta'l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tal-Kiri tad-Djar:-

Kera li kienet thallas (Lm150) x Rata ta' Inflazzjoni ghas-sena 2003

Indici tal-gholi tal-hajja ghas-sena 1998
(Lm439.62)

B'din il-kalkolazzjoni, it-total jammonta ghal mitejn u ghoxrin lira u sebghin centezmu (Lm220.70) u ghalhekk l-ammont jammonta ghal sebghin lira Maltin u sebghin centezmu (Lm70.70);

Ra d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidra;

F'dan il-kaz jirrizulta li fuq il-mertu hemm qbil, u cioe' li kien hemm kuntratt ta' lokazzjoni taht il-ligi dwar id-Dekonrtroll li kienet tirrikjedi li l-kera jizdied kull hmistax-il sena. Fil-fatt anke mill-ktieb tal-kera stess jirrizulta li l-ewwel amment kellu jsehh fil-31 ta' April, 2003;

Il-kontestazzjoni hija dwar l-awment. Il-partijiet kollha gabu il-provi ta' kif wasslu ghal kalkolazzjoni taghhom. L-attur nomine kkalkola li l-awment jammonta ghal mitt lira u lira Maltin, hamsa u disghin centezmu, filwaqt li l-konvenuti

isostnu li l-awment ghandu jkun dak ta’ sebghin lira Maltin u sebghin centezmu (Lm70.70);

It-Tribunal jinnota li l-kalkolazzjoni li ghamel l-attur nomine huwa mis-sena 1989 u 2003 u hadem fuq ir-rata ta’ l-inflazzjoni. Il-kalkolazzjoni kellha ssir fuq hmistax-il sena li kienet tiskadi f’April, 2003 u ghalhekk minn hawn stess l-attur nomine jizbalja ghaliex hmistax-il sena b’lura mis-sena 2003 jwassal ghal kalkolazzjoni mis-sena 1988 u mhux 1989, kif jallega l-attur nomine;

Ghalhekk, meta t-Tribunal jahdem il-kalkolazzjoni ta’ l-awment a bazi tal-indici ta’l-inflazzjoni mis-sena 1988 u dik tas-sena 2003 tasal ghal konkluzzjoni li effettivament l-ammont li jrid jizdied huwa ta’ sebghin lira u sebghin centezmu (Lm70.70);

Mill-provi jirrizulta li

(a) ghall-perjodu mill-1 ta’ April, 2003 sal-31 ta’ Marzu, 2004, il-konvenuti hallsu biss s-somma ta’ Lm150 in akkont u ghalhekk ghad hemm bilanc ta’ sebghin lira u sebghin centezmu (Lm70.70).

(b) ghall-perjodu bejn 1 ta’ April, 2004 sal-31 ta’ Marzu, 2005 il-konvenuti ma hallsu xejn mill-kera ta’ Lm220.70 u minflok ddepozitaw biss is-somma ta’ Lm150 bhala kera fir-registru tal-Qorti u dan permezz ta’ cedola ta’ depositu.

(c) ghall-perjodu bejn 1 ta’ April, 2005 sal-31 ta’ Marzu, 2006 regghu ma hallsu xejn bhala kera mill-ammont ta’ Lm220.70, izda ddepositataw parti mill-kera biss il-Qorti.

Ghalhekk t-total huwa ta’ hames mija u tnax-il lira Maltin u ghaxar centezmi (Lm512.10), li minnhom hemm mija u hamsin lira Maltin (Lm150) li gew depositati l-Qorti permezz ta’ cedola datata 19 ta’ Frar, 2005 (a fol. 14 tal-process) ghal perjodu ta’ bejn 1 ta’ April, 2004 sal-31 ta’ Marzu, 2005;

Ghal perjodu mill-1 ta’ April, 2005 sat-30 ta’ Settembru, 2005 giet depositata s-somma ta’ hamsa u sebghin lira

Maltin (Lm75) permezz ta’ cedola numru 20432 a fol. 26 tal-process, filwaqt li ghall-perjodu bejn 1 ta’ Ottubru 2005 sal-31 ta’ Dicembru, 2006 giet depositata s-somma ta’ sebha u tlettin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm37.50) b’cedola li ggib in-numru.299232 a fol. 28 tal-process;

Ghal fini ta’ pratticita’ ikun ahjar jekk it-Tribunal jordna li dawn jigu sbankati direttament mill-attur nomine li qed jigi awtorizzat mit-Tribunal ghal dan il-fini. Wara li l-istess jigu sbankati, l-konvenuti ghandhom ihallsu l-bilanc lill-attur nomine u cioe’ s-somma ta’ mitejn disgha u erbghin lira Maltin u sittin centezmu (Lm249.60);

Minhabba li l-ammonti depozitati mill-konvenuti ma kienux jammontaw ghall-ammont ta’ kera verament dovut u fl-istess hin l-ammont pretiz mill-attur nomine ma kienx korrett anqas, it-Tribunal ser jimmodera il-kap ta’ l-ispejjes biex jirrifletti ir-rispettivi nuqqasijiet;

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jiddikjara bhala dovuta lill-attur nomine mill-konvenuti is-somma ta’ hames mija u tnax-il lira Maltin u ghaxar centezmi (Lm512.10), tawtorizza lill-attur nomine jizbanka l-ammonti depositati fic-cedoli tad-19 ta’ Frar, 2005 u c-cedoli numru 20432 u 299232 rispettivament, filwaqt li jordna lill-konvenuti jhallsu lill-attur nomine il-bilanc dovut ammontanti ghas-somma ta’ mitejn disgha u erbghin lira Maltin u sittin centezmu (Lm249.60), bl-imghax kif mitluba.

L-ispejjes gudizzjarji jibqghu bla taxxa. Dawk relativi ghall-irtirar tal-ammonti depositat fic-cedoli imsemmija ikunu a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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