QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT

DR. JOSEPH APAP BOLOGNA B.A. LL.D.

Seduta ta' nhar l-Gimgha 16 ta' Novembru 2001

Avviz. numru 1274/99

Numru 28

Joan Galea Naudi

vs

Wilfrid u b'ordni tal-Qorti tal-14 ta' Frar 2000 l-isem Wilfrid qed jigi sostitwit b'Wilfred W Vassallo

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-attrici talbet sabiex l-konvenut jghid il-ghaliex ma ghandux jigi kundannat li jhallas lill-istess attrici s-somma ta' erba mija sebgha u ghoxrin lira Maltin u tletin centezmu (Lm427.30,0), flimkien ma' l-imghax relattiv sal-gurnata tal-pagament effettiv liema somma tirraprezenta l-bilanc ta' kera mill-konvenut dovuta lill-attrici in konessjoni mad-dar "Umzila" numru 25 u b'digriet tal-Qorti in-numru 25 qed jigi sostitwit b'125 Howard Street, Sliema

ghall-perjodu bejn is-sena elf disgha mija hamsa u disghin (1995) sa s-sena elfejn (2000).

Bl-ispejjez.

Il-konvenut gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonjiet tal-konvenut li biha eccepixxa (a fol 6 tal-atti):

1. Illi preliminarjament:

a) Ismhu mhuwiex “Wilfrid” kif indikat fl-avviz izda “Wilfred”.

b) Huwa ma jikrix minghand l-attrici il-fond indikat fl-avviz cioe’ “Umzila numru 25 Howard Street, Sliema” izda il-fond Umzila 125 Guze Howard Street, Sliema.

2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, huwa mhuwiex debitur lejn l-attrici kif indikat fl-avviz ghal kera tal-fond imsemmi, jew parti minna u dana kif jirrizulta ukoll mill-ahhar ircevuta tal-kera imhallsa minnu iffirmata mill-istess attrici li tkopri il-perjodu sat-12 ta‘ Mejju

1999, u li kopja fotostatika taghha giet annessa man-nota tal-eccezzjonijiet bhala Dok A.

3. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat kif ukoll l-ircevuta annessa bhala Dok “A” a fol 7 tal-atti.

Rat id-digriet moghti minn din il-Qorti fl-14 ta’ Frar 2000 (fol 10 tal-istess atti).

Rat ir-rispettivi noti tal-partijiet sottomessi in konnessjoni mal-punti legali involuti f’dan il-kaz (fol 17 u 22 tal-atti) waqt li rat dak verbalizzat a fol 13 ibid.

Ikkunsidrat

Illi, dwar il-fatti in esami u li ma gewx kontestati mill-konvenut, jidher li missier l-attrici kien ikkonceda lill-konvenut, il-post in kwistjoni b’titolu ta’ sub-enfitewsi temporanea ghall-zmien hmistax il-sena dekorribbli mill-15 ta’ Mejju 1962. Meta skada dan il-perjodu fil-15 ta’ Mejju 1980, bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, it-titolu tal-konvenut gie konvertit “ope ligis” b’lokazzjoni. Ghalhekk b’effett mis-16 ta’ Mejju 1980, il-konvenut kellu jibda jhallas kera ta‘

Lm184 fis-sena, revedibbli skond l-istess ligi, kull hmistax il-sena . A basi tal- istess ligi, fis-16 ta' Mejju 1995, il-kera kellu jigi awmentat ghal Lm269.46,0. Pero', wara din id-data, l-attrici kompliet taccetta, bhala kera, l-ammont ta' Lm184 fis-sena ghar-raguni specifati fil-paragrafi (d) fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha (ara fol 17 tal-istess atti). Meta, fis-sena 2000, wara parir li inghata lilha, l-Attrici avvicinat lill-konvenut u informatu li ma kienitx ersercitat id-dritt taghha ghall-ammont fil-kera kif hawn fuq premess, ma kienx intlahaq ftehim dwar id-dritt ta' awment u meta dan seta' jigi esercitat mill-attrici. Difatti jidher li l-konvenut kien qalilha li kienet tilfet u irrinunzjat ghal dan id-dritt spettanti lilha meta ma esercitatx fis-16 ta' Mejju 1995. In rigward dan il-punt, l-attrici, permezz tal-abili difensuri taghha issottomettiet li, effettivament ma kienitx irrinunzjat ghal dan id-dritt spettanti lillha skond il-ligi u in konnnessjoni ma dan ghamlet referenza ghal gurisprudenza "in materia" li trattat "funditus" l-istess punt. Mill-istess gurisprudenza citata jidher li eccezzjoni bhal dik in esami tista tigi akkolta f'kaz li jigi pruvat li hemm rinunzja ghall-imsemmi dritt, li tkun <u>cara u univoka</u>. Inoltre jidher ukoll mill-istess gurisprudenza citata li ma hux necessarju li s-sid jesercita tali dritt ghall-awment kif ("precisament u puntwalment") tigi dovuta l-iskadenza li tirrikorri wara li jghaddu hmistax il-sena ghaliex "altrimenti dak id-dritt ta' ammont jintilef ghal hmistax il-sena ohra". Fil-kaz in desamina jidher li l-attrici ma esercitatx id-dritt taghha ghall-awment,

fis-16 ta' Mejju 1995 minhabba li ma kienetx konxja mill-istess dritt u minhabba hekk, ma jistax jinghad li b'xi mod car u inevoku irrinunzjat ghal dan id-dritt. Inoltre fl-ittra esebita (a fol 24 tal-atti) mill-istess konvenut, jidher li dan kien accetta li jigi awmentat il-kera ghal Lm269.46,0 b'effett, pero' minn Mejju 1999.

Ikkunsidrat

Illi, il-konvenut ulterjorment jippretendi li l-attrici ma ghandhiex id-dritt li titlob tali awment b'effetti retroattiv. In rigward dan, jidher li f'dan il-kaz kien hemm zball genwin da parti tal-attrici meta din ma talbitx l-awment matul Mejju 1995. In rigward l-istess awment l-artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jitkellem car fis-sens li l-enfitewta malli jispicca c-cens temporaneo hu intitolat li jkompli jokkupa il-post in kwistjoni taht titolu ta' kera u dan bi hlas ta' kera stabbilit fl-istess aritkolu u <u>awmentat fil-bidu tal-kirja</u> ..... jew <u>fil-bidu</u> ta' kull hmistax il-sena sussegwenti. Ghalhekk tali awment, bhal fil-kaz in ezami, jkun dovut kif inghad mill-bidu nett tal-kirja u mill-bidu ta' kull perijodu ta' hmistax il-sena sussegwenti. Konsegwentement f'dan il-kaz, l-istess awment kellu jibda jopera "ope legis" mis-16 ta' Mejju 1995, meta <u>beda</u>' jiddekorri it-tieni perijodu ta' hmistax il-sena.

Ikkunsdirat

Illi, fid-dawl tal-premess tenut kont ukoll li trattasi ta' ligi specjali li ghandha tigi interpretata ristrettivament favur id-"dominis directus", it-talba attrici ghandha tigi akkolta.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjoni numru tnejn (2) sottomessa mill-konvenut, tilqa' t-talba attrici u tikkundanna lill-konvenut sabiex jhallas lill-attrici s-somma ta' Lm427.30,0 bl-imghax legali mis-26 ta' Awissu 1999 sad-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjes.

Alan Calleja
Deputat Registratur