Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 9 ta' Jannar 2002

Citazzjoni numru 1165/00 AJM

Kawza numru

George Borg

Vs

Ratan Mohnani f'ismu proprju u ghan-nom tad-ditta Tahilram Enterprises kif debitament awtorizzat ghan-nom u in rappresentanza tal-istess.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fit-8 ta' Gunju 2000 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta illi l-konvenut huwa debitur tieghu fis-somma ta' LM4920.81 (erbat elef disa' mija u ghoxrin lira maltin wiehed u temin centezimu) oltre l-imghax legali mid-29 ta' Lulju 1999 rappresentanti arretrati ta' kera u awment ta' kera ghall-fond numru 56, Tower Road, Sliema skond skrittura tad-29 ta' April 1988 redatta minn Nutar Remigio Zammit Pace li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata

dokument A; illi l-konvenut huwa debitur tal-attur ghall-awmenti tal-kera ghal perjodu bejn April 1993 u April 1998 liema zieda fil-kera kellha tkun ta' erbgha u sittin centezimu kul jum ekwivalenti globalment ghal LM1,168 liema zieda ta' kera qatt ma thallset; illi l-konvenut huwa debitur ta' '-attur ghall-awmenti ta' 'era ghal perjodu bejn April 1998 sa April 1999 bir-rata awmentata ta' 'M1.61 kuljum ekwivalenti ghal LM587.65 u liema zieda ta' k'ra qatt ma thallset; illi l-konvenut huwa debitur ta' l'attur ghar-rata ta' k'ra wmentata fuq il-fond imsemmi bejn April 1999 sa Lulju 1999 bir-rata ta' L'1.61 kuljum ekwivalenti ghal LM144.90 u liema zieda ta' k'ra qatt ma thallset; illi l-konvenut huwa debitur ta' l-attur ghal sena kera bejn id-29 ta' Lulju 1999 sat-28 ta' Lulju 2000 tal-fond 56, Tower Road, Sliema bil-kera kif awmentat ta' LM6.61 kuljum ekwivalenti ghal LM2419.26 u liema kera ghadha dovuta; illi l-konvenut huwa debitur tal-attur ukoll ta' pagament rateali ta' tlett xhur ghal perjodu 1997/1998 li l-attur ma irceviex minghand il-konvenut ammontanti ghal LM601; illi l-konvenut huwa globalment debitur ta' l-attur fis-somma ta' LM4920.81 ta' kera dovuta lill-attur fuq il-fond 56, Tower Road, Sliema skond skrittura tad-29 ta' April 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace; illi l-konvenut interpellat diversi drabi biex ihallas din il-kera dovuta kif awmentata baqa' inadempjenti; illi dan id-debitu ta' LM4920.81 rappresentanti hlas ta' kera huwa cert, likwidu u skadut; illi l-attur jaf lilu nnifsu b'dawn il-fatti kif fuq dikjarati; illi l-konvenut ma ghandu ebda eccezzjoni valida x'jissolleva; talab li l-konvenut, previa kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensat mis-smigh tal-kawza a tenur tal-artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. tikkundanna lill-konvenut ihallas is-somma ta' LM4920.81 oltre l-imghax legali mid-29 ta' Lulju 1999 rappresentanti hlas ta' kera

dovuta lill-attur skond skrittura tad-29 ta' April 1988 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace ghal fond 56 Tower Road, Sliema ghal diversi skadenzi ta' kera awmentat.

Bl-ispejjes komprizi dawk tal-mandat ta' sekwestru numru 1941/2000 u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokument ezebit mill-attur.

Rat in-nota tal-konvenut presentata fi7 ta' Lulju 2000 li permezz taghha eccepixxa:-

1. In-nuqqas ta' kompetenza 'ratione materiae' ta' din il-Qorti stante li si tratta ta' lokazzjoni fi stat ta' rilokazzjoni, ghalhekk huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li huwa kompetenti biex jawtorizza o meno xi awment fil-kera vigenti.
2. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante li l-ammont dovut lill-attur jammonta ghal elf tlett mija u sebghin lira (LM1370) kif jirrizulta mill-anness prospett, Dok RM1.
3. Illi l-ammont mitlub mill-attur bhala awment ma giex sanat bil-kalkolu minnu adoperat u ghalhekk it-talba ghandha tigi michuda bkl-ispejjes.
4. Illi t-talba ghal awment hija preskritta bil-perjodu kwinkwennali. (Art.   ).

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokument ezebit mill-konvenut.

Rat in-nota tal-attur tas-6 ta' April 2001 li permezz taghha irriduca l-pretensjoni tieghu bis-somma ta' LM460 u zammha ferm ghal-bilanc ta' LM4460.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u tas-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tal-11 ta' Gunju 2001 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

B'kuntratt td-29 ta' April 1988 fl-atti tan-Nutar Dr. Remigio Zammit Pace (ezebit a fol 5 ta' process) l-attur ta' lill-konvenut b'titolu ta' lokazzjoni l-fond 56, Tower Road, Sliema ghal perjodu ta' sentejn, renovabbli minn sena ghal sena "unless lessee gives lessor notice of termination at least three months prior to the expiry of any one year period". Din il-kirja saret versu il-kera ta' hames liri maltin kuljum li tithallas kull tlett xhur bil-quddiem, u bil-kundizzjoni li "After the first five years and every five years thereafter the rent will incirease by the same proportion as the increase in the cost of living during the previous five years."

L-attur istitwixxa dawn il-proceduri billi l-konvenut naqas jhallas diversi skadenzi ta' kera awmentat skond l-istess kuntratt u diversi awmenti ta' kera komputati a termini tal-klawsola fuq citata tal-kuntratt tad-29 ta' April 1988. Fil-fatt il-konvenut fin-nota ta' l-eccezzjonijiet tieghu

jirrikonoxxi li hu ghandu jhallas xi ammont lill-attur izda dan jirraprezenta skadenzi ta' kera kif originarjament stabbilit u l-ammont ammess ma jikkontemplax l-awmenti konvenuti. Ghalkemm fin-nota ta' l-eccezzjonijiet l-konvenut donnu qed jikkontesta l-obbligu tieghu ghal hlas ta' kull awment stipulat u mitlub mill-attur billi jsostni li l-ammont indikat fic-citazzjoni huwa ezagerat, jirrizulta li waqt ix-xhieda moghtija quddiem din il-Qorti, l-konvenut jirrikonoxxi l-obbligi tieghi naxxenti mill-kuntratt imsemmi, anke fir-rigward tal-awmenti kontemplati billi meta xhed fl-udjenza tal-15 ta' Novembru 2000 qal hekk: "Kieku kont (recte – kien) jghidli 'ghandek ten percent jew xi haga jew jiktibli kont naf **u bilfors irrid inhallas, heq!**"

Dwar l-ammonti dovuti a termini tal-kuntratt l-attur xhed li huwa kien dejjem jghid lill-konvenut kemm kellu jhallas u anke jhalli messaggi mas-segretarja tieghu. B'dana kollu l-konvenut dejjem baqa' jhallas bir-rata originali minghajr ma jirrispetta l-klawsola kuntrttwali. Il-Qorti tosserva li dak li hemm stipulat fil-kuntratt jorbot liz-zewg partijiet u li skuza tal-konvenut dwar injoranza tal-pattijiet kuntrattwali ma jiggovwah bl-ebda mod billi dan kien tenut li jonora dak li kien gie pattwit u jhallas konformement.

Il-konvenut qed jeccepixxi n-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti *ratione materiae* billi qed jinghad li gja la darba hawn si tratta ta' lokazzjoni fi stat ta' rilokazzjoni ghandu jkun il-Bord li Jirregola l-Kera li jiehu konjizzjoni tal-kwistjoni.

Din il-kwistjoni llum giet determinata b'mod l-aktar car u inekwivoku b'sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fi proceduri fejn kien involut l-istess konvenut fil-kawza istitwita kontrih minn Carmelo Stivala. Din

is-sentenza moghtija fid-29 ta' Ottubru 1999, li titratta kaz identiku ghal dak prezenti u eccezzjoni simili, irrikonoxxiet l-obbligi naxxenti minn skrittura ta' lokazzjoni kuntrattata bejn zewg persuni li tikkontempla prorogi tal-perjodu lokatizzju u awmenti ta' kera korrispettiv, u waslet ghal konkluzzjoni li f'cirkostanzi simili meta huma rispekjati l-provvedimenti ta' l-artikolu 1536 tal-Kodici Civili "l-applikazzjoni tal-ligi specjali tal-kera" hija prekluza. Jsegwi li l-Qorti kompetenti sabiex tiehu konjizzjoni ta' kwalunkwe kwistjoni naxxenti minn kuntratt lokatizzju, ghandha tkun il-Qorti ordinarja u mhux il-Bord tal-Kera. Din l-eccezzjoni ghalhekk sejra tigi michuda.

Qed tigi ukoll eccepita l-preskrizzjoni ta' l-azzjoni bid-dekors ta' hames snin. Ghalkemm ma saret ebda referenza specifika ghal artikolu relattiv il-Qorti tifhem li riedet issir referenza ghal artikolu 2156(c) tal-Kap 16 billi dan huwa l-provvediment tal-Kodici Civili dwar azzjonijiet ghall-hlas ta' kera ta' bini. L-assenza ta' indikazzjoni ta' artikolu ma ghandiex tippregudika lill-konvenut billi fl-eccezzjoni jissemma l-perjodu preskrittiv tal-azzjoni u l-artikolu fuq indikat biss jitkellem dwar dawk l-azzjonijiet ghal hlas ta' kera (bhal fil-kaz in ezami) li huma preskrivibbli bid-dekors tal-perjodu imsemmi.

Issa minn ezami tal-fatti tal-kaz jidher li l-kera ossia awment ta' kera li l-konvenut jista jivvanta l-privilegg tal-preskrizzjoni hija parti minn dik kontemplata fit-tieni premessa tac-citazzjoni u cioe ghal perjodu bejn April 1993 u s-7 ta' Gunju 1995. Dan qed jinghad billi l-proceduri odjerni, li naturalment interropmew il-preskrizzjoni, gew intavolati fit-8 ta' Gunju 2000 u ghalhekk kull ammont dovut sa hames snin qabel d-data tal-presentata imsemmija, certament mhux preskritt.

Din il-Qorti izda ma tikkondividix l-hsieb tal-konvenut billi l-konvenut ma ottemperx ruhu mal-provvedimenti ta' l-artikolu 2160 (1) tal-Kap 16 stante li mhux talli qatt ma stqarr li mhuwiex debitur jew li ma jiftakarx jekk il-haga gietx imhallsa, izda sahansitra, kif rajna aktar-il fuq, waqt ix-xhieda tieghu rrikonoxxa l-obbligi tieghu ghall-awmenti imsemmija fic-citazzjoni. Din l-eccezzjoni ghalhekk mhux gustifikata.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal konvenut, tilqa' t-talbiet attrici u konsegwentement tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' erbghat elef erba' mija u sittin lira maltin u wiehed u tmein centezimu (LM4,460.81) rappresentanti ammont ridott mill-attur bin-nota tieghu tas-6 ta' April 2001 wara li l-konvenut ressaq prova ta' pagament tas-somma ta' LM460, u dana bl-imghax legali mil-lum stante li l-ammont indikat fic-citazzjoni ma kienx korrett.

L-ispejjes fic-cirkostanzi ghandhom jigu sopportati kwantu ghal decima parti mill-attur u disa' partijiet minn ghaxra mill-konvenut.

Onor Imhallef Albert J. Magri