FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

Illum, il-Hamis 5 ta' Lulju, 2001

Kawza Nru. 30.
Citazz. Nru. 339/01 JRM

ALFRED GERA & SONS LIMITED

vs

KORPORAZZJONI ENEMALTA

Il-Qorti,

Rat l-Att tac-Citazzjoni mressaq fit-28 ta' Frar, 2001, li bih il-kumpannija attrici ppremettiet:

Illi s-socjeta' attrici tikri lill-korporazzjoni konvenuta l-appartament numru sebgha (7) fil-blokk tlettax (13) Vincenti

Buildings, Strait Street, Vallettra, uzat bhala ufficju distrettwali, bil-kera ta' sittin lira (Lm60) fis-sena jithallas kull sitt xhur bil-quddiem;

Illi bl-ittra ufficjali tad-19 ta' Mejju 2000 is-socjeta' attrici avzat lill-korporazzjoni intimata li m'hiex bi hsiebha ggedded il-lokazzjoni ta' l-istess appartament jekk mhux bil-kera ta' hames mitt lira (Lm500) fis-sena jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem, l-iskadenza li tmiss fl-1 ta' Ottubru 2000;

Illi din l-ittra ufficjali saret a tenur ta' l-artikolu 14(2) Kapitolu 69 u giet debitament notifikata fit-23 ta' Mejju 2000 kif jidher mill-kopja Dok. A;

Illi l-korporazzjoni konvenuta ma kkontestatx din iz-zieda u ma pprezentatx ir-rikors opportun biex tigi accettata a tenur ta' l-artikolu 14(2) Kapitolu 69;

Ghalhekk is-socjeta' attrici talbet lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex:

1. Tiffissa zmien qasir u perentorju li fih ghandha tipprezenta r-rikors a tenur ta' l-artikolu 14(2) Kap 69;

2. Taqta' u tiddeciedi li, fil-kaz li jghaddi t-terminu fuq premiss inutilment, iz-zieda kif mitluba ta' Lm500 fis-sena ghandha tigi kunsiderata bhala accetata;

Bl-ispejjez kontra l-korporazzjoni konvenuta ngunta minn issa in subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni mahlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-kumpannija attrici, flimkien mad-dokument mehmuz maghha;

Rat in-Nota mressqa fid-9 t'April, 2001, illi biha l-Korporazzjoni mharrka eccepiet:

Illi l-azzjoni attrici hija assolutament infondata sew fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u ghandha tigi michuda bl-ispjjez, stante li z-zewg talbiet tac-citazzjoni attrici huma insostenibbli flimkien u inkompatibbli ma' xulxin;

Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-eccipjenti intavolat ir-rikors fil-Bord tal-Kera fil-mori ta' dawn il-proceduri;

Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, assolutament m'huwiex minnu li l-eccipjenti naqset li tikkontesta l-pretensjoni tal-atturi;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-Dikjarazzjoni mahlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-Korporazzjoni mharrka;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat il-verbal maghmul mill-avukati tal-partijiet waqt is-smigh tal-31 ta' Mejju, 2001 [pagna 15 tal-process] fejn saret dikjarazzjoni li l-Korporazzjoni mharrka ressqet, wara li nbdiet din il-kawza, proceduri kontra l-Kumpannija attrici quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

Rat it-talba maghmula mill-avukat tal-kumpannija attrici waqt dak is-smigh biex il-kawza tithalla biss ghal decizjoni tal-kap tal-ispejjez, billi l-mertu tal-azzjoni kien esawrit;

Rat id-Degriet taghha tal-31 ta' Mejju, 2001, li bih il-Qorti halliet il-kawza ghal-lum ghad-decizjoni dwar il-kap tal-ispejjez;

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza l-attrici, bhala sid ta' post mikri lill-Korporazzjoni mharrka, qeghda titlob li l-Qorti tiffissa zmien lill-kerrej biex iressaq proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera dwar talba maghmula mis-sid f'att gudizzjarju ghal tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja (f'dan il-kaz, zieda fil-kera mitlub);

Illi tali talba saret skond ma jitlob l-artikolu 14 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li, fost l-ohrajn, jghid li jekk kerrej li jkun gie notifikat b'att gudizzjarju mis-sid dwar bidliet fil-kundizzjonijiet tal-kirja jixtieq jikkontesta l-bidliet proposti mis-sid, ghandu jressaq Rikors quddiem il-Bord. Fin-nuqqas ta' rikors bhal dak, il-kerrej jitqies li accetta l-kundizzjonijiet godda proposti mis-sid;

Illi, kif inghad f'ghadd ta' sentenzi ta' dawn il-Qrati, l-imsemmi artikolu, ghall-kuntrarju ta' dak li jaghmel dwar meta s-sid jista' jitlob il-bdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, ma jaghmel l-ebda tismija taz-zmien li fih il-kerrej ghandu jressaq ir-Rikors tieghu lill-Bord biex juri li ma kienx qieghed jaccetta l-kundizzjonijiet godda mressqin mis-sid. Dan iwassal ghal qaghda fejn l-effetti tal-att gudizzjarju mibghut mis-sid ma jista' jinghad li bdew isehhu qatt;

Illi, minhabba f'dan in-nuqqas tal-ligi, sidien ikollhom jifthu proceduri specifikament kontra l-kerrejja biex jitolbu l-Qorti taghti zmien fiss u perentorju lill-kerrej biex iressaq ir-Rikors imsemmi, fin-nuqqas ta' liema, jitqies li l-kerrej ikun accetta dak li s-sid ikun ippropona fl-att gudizzjarju;

Illi dan kollu jinghad ghaliex juri li, f'kazijiet bhal dawn, u meta jkun ghadda zmien ragoneovli minn meta l-kerrej ikun laqa' l-att gudizzjarju mibghut mis-sid, is-sid ikun imgieghel jaghmel il-kawza biex ma jitlifx il-beneficcju tal-att gudizzarju li jkun ressaq zmien qabel kontra l-kerrej;

Illi fil-kaz presenti, il-Korporazzjoni mharrka tistqarr li ressqet ir-Rikors taghha quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera wara li rceviet l-att tac-Citazzjoni presenti [ara t-tieni eccezzjoni f'pagna 10 tal-

process u wkoll il-verbal tas-smigh tal-25 t'April 2001, f'pagna 13 tal-process];

Illi, min-naha taghha, l-kumpannija attrici tiddikjara li l-ittra ufficjali taghha, bil-kundizzjonijiet il-godda tal-kirja, mahruga fid-19 ta' Mejju, 2000, waslet ghand il-Korporazzjoni intimata fit-23 ta' Mejju, 2000. Ic-Citazzjoni presenti, kif inghad, tressqet fi Frar ta' din is-sena. Dan kien zmien izjed minn ragonevoli li l-Kumpannija attrici stenniet lill-Korporazzjoni kerrejja taghha biex tressaq ir-Rikors mehtieg;

Illi, ghalhekk, jidher li mhux biss il-kumpannija attrici kienet imgeghla tressaq din il-procedura, izda kien minhabba fiha u wara li tressqet din il-kawza li l-Korporazzjoni mharrka indenjat taghmel dak li kellha taghmel;

Illi, naturalment, bil-fatt dikjarat miz-zewg partijiet, li l-proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera nbdew waqt din il-kawza, it-talbiet tal-kumpannija attrici fil-mertu jigu esawriti, tal-ewwel ghaliex il-procedura twettqet, tat-tieni ghaliex dik taqa' issa that il-kompetenza tal-Bord li quddiemu tressaq ir-Rikors;

Rat l-artikolu 223 tal-Kap 12;

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:

Tastjeni milli tqis it-talbiet fil-mertu tal-Kumpannja attrici; u

Tikkundanna lill-Korporazzjoni mharrka sabiex thallas l-ispejjez tal-kawza billi hareg li kien minhabba fiha li din il-kawza kellha ssir.

5 ta' Lulju, 2001.

Moqrija

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF, LL.D.
5 ta' Lulju, 2001.

Charles Falzon,
Deputat Registratur
5 ta' Lulju, 2001.