Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 15 ta' Frara 2002

Citazzjoni numru 1742/2000 AJM

Kawza numru 4.

Ratan Mohnani

Vs

Carmelo Stivala

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fit-23 ta' Awissu 2000 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta illi bis-sahha ta' sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet "Carmelo Stivala vs Ratan Mohnani" deciza fid-29 ta' Ottubru, 1999 (Citaz numru 729/95), kopja annessa, il-konvenut Stivala gie kanonizzat kreditur tal-attur Mohnani fl-ammont hemm indikat; illi in forza ta' dik is-sentenza, fil-11 ta' Novembru, 1999 il-konvenut Stivala iskriva ipoteka generali bin-numru progressiv wiehed sitta hamsa wiehed sitta (16516) u ipoteka specjali addizjonali bin-numru wiehed sitta hamsa tnejn tnejn (16522); illi l-attur hallas l-ammonti kollha dovuti skond l-imsemmija sentenza, kif jigi pruvat fit-trattazzjoni tal-kawza; illi minkejja gie interpellat permzz ta' protest gjudizzjarju sabiex jikkancella

l-ipoteki imsemmija, il-konvenut baqa' inadempjenti; talab li din il-Qorti:-

1. tordna l-kancellament totali tal-iskrizzjonijiet ipotekarji maghmula fil-11 ta' Novembru, 1999 li jgiebu in-numru progressiv rispettivamet 16516 u 16522 fl-ismijiet "Carmelo Stivala vs Ratan Mohnani";
2. tiffissata data, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' kancellament tal-imsemmija iskrizzjonijiet ipotekarji, u tinnomina nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv u kuraturi deputati biex jirrapresentaw l-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju tal- millum ingunt ghas-subizzjoni. B'riserva ta' kull azzjoni ohra talvolta spettanti lill-attur ghad-danni kontra l-konvenut.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokumenti ezebiti mill-attur.

Rat in-nota tal-konvenut presentata fit-23 ta'Ottubru 2000 li permezz taghha eccepixxa:-

1. illi bis-sahha tas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell imsemmija il-qorti ddecidiet li tilqa' t-talbiet ta' Carmelo Stivala "fis-sens li tillikwida l-ammont dovut bhala kera lill-attur ghal perjodu ta' hames snin li gejjin mill-1 ta' Awissu 1995 fl-ammont ta' LM4548 fis-sena li l-konvenut gie kkundannat ihallas lill-attur.
2. Illi mhux korrett dak li gie premess fic-citazzjoni attrici li l-attur Mohnani hallas lil Carmelo Stivala l-ammonti kollha dovuti skond l-imsemmija sentenza. Kif se jigi ppruvat waqt is-smigh ta' din

il-kawza, ghadu jezisti bilanc li mhux imhallas u li ghadu dovut lill-konvenut mill-attur.

3. Illi konsegwentement t-talbiet attrici sabiex din l-Qorti tordna il-kancellament ta' l-iskrizzjonijiet ipotekarji msemmija fic-citazzjoni attrici, huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kontra l-attur.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-konvenut.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tas-26 ta' Novembru 2001 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ittrattat il-kawza.

Ikunsidrat:-

Bejn il-kontendenti tezisti skrittura ta' lokazzjoni rigwardanti l-fond kummercjali maghruf bhala "Taj Mahal Restaurant" li jinsab gewwa 122, The Strand, Gzira okkupat mill-attur odjern. Din l-iskrittura tikkontempla awmenti ta' kera bir-rata ta' ghoxrin fil-mija fis-sena kull hames snin. Ghal diversi snin l-inkwilin onora l-obbligi tieghu taht din l-iskrittura u hallas l-kera kif awmenata a termini tal-istess skrittura, izda meta waslet l-iskadenza tat-2 ta' Frar 1995 l-attur odjern kien oggezzjona li jibqa' jhallas il-kera bir-rata awmentata ta' LM3790 fis-sena u insista li l-obbligu tieghu vis-a-vis il-kera ma kellux jeccedi l-kera originarjament konvenut ta' LM2190 fis-sena.

Il-konvenut odjern kien fl-1995 istitwixxa proceduri kontra l-inkwilin sabiex il-Qorti "*tillikwida l-ammont ta' kera' dovut ai termini tal-ftehim ta' kera succitat, liema kera ghandu jithallas lill-attur mill-konvenut ghall-okkupazzjoni tal-fond kummercjali ..... ghal perjodu mit-2 ta' Frar, 1995 sad-data tal-pagament effettiv.*"

B'sentenza tal-24 ta' Frar 1997, sussegwentement konfermata fl-appell b'sentenza tal-Onor Qorti ta' l-Appell tad-29 ta' Ottubru 1999, l-ewwel Qorti "*laqghet it-talba ta' l-attur fis-sens li llikwidat l-ammont dovut bhala kera lill-attur ghall-perjodu tal-hames snin li gejjin mill-1 ta' Awissu 1995 fl-ammont ta' LM4548 fis-sena li l-konvenut gie kkundannat li jhallas lill-attur. Bl-imghax u bl-ispejjes kollha kontra l-konvenut.*"

Wara dik is-sentenza l-konvenut odjern iskriva ipoteki sew generali sew specjali kontra l-attur odjern biex jikkawtela l-kreditu naxxenti mill-imsemmija sentenza. Issa l-attur qed jsostni li huwa onora l-obbligi kollha skond l-imsemmija sentenza u ghalhekk l-ipoteki ghandhom jigu kancellati. Il-konvenut qed isostni li mhux l-ammont kollu dovut thallas u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda.

Il-partijiet pprezentaw "*statements*" li juru l-ammonti dovuti u l-pagamenti maghmula. Ma hemmx kontestazzjoni mill-konvenut dwar l-pagamenti allegatament maghmula mill-attur fis-somma ta' LM25,900.62 bhala arretrati ta' kera, izda l-konvenut qed jghid li mill-kalkoli tieghu fadallu jiehu bilanc ta' LM3,453.91 akkont tal-kera, imghax u VAT. Issa apparti l-kwistjoni ta' jekk huwiex dovut VAT fuq dawn it-transazzjonijiet, billi l-attur odjern lanqas biss ma jikkunsidra din it-taxxa fil-komputazzjonijiet tieghu, jirrizulta diskrepanza aktar serja u cioe li l-kera komputat mill-attur odjern ghall-perjodu 2 ta' Frar 1995 sa 1

ta' Awissu 1997, u cioe dak il-perjodu rimanenti mir-raba' perjodu lokatizzju ta' hames snin li kien ta' lok ghall-proceduri fuq imsemmija, huwa komputat bir-rata ta' LM1892 kull sitt xhur u cioe cirka LM6 anqas fis-sena mill-kera awmentata a termini tal-iskrittura privata ta' bejn il-kontendenti kif jissemma fil-premessi tac-citazzjoni tal-proceduri determinati fl-appell. Mentri l-konvenut odjern qed jikkomputa l-kera ghall-istess perjodu bir-rata ta' LM2,292.50 kull sitt xhur u cioe bir-rata annwa ta' LM4548 kif jinghad fis-sentenza fuq citata li tistipula specifikatament li l-kera hekk kalkolat kellu jibda jiddekorri mill-1 ta' Awissu 1995.

Fil-verita' din il-Qorti hija perturbata bil-kwistjoni li tinsab quddiemha. Dan qed jinghad billi jidher ovvju li s-sentenza tal-24 ta' Frar 1997, li qed tigi citata mill-konvenut odjern, ghamlet zbal ta' kalkolu. Infatti fil-premessi ta' dik ic-citazzjoni kien jidher car li l-kera ghall-perjodu mit-2 ta' Frar 1995 sa' l-1 ta' Awissu 1997, u cioe ghal dak il-perjodu rimanenti mir-raba perjodu ta' hames snin tal-kirja in kwistjoni, kellu jkun, skond kif miftiehem bejn il-partijiet u gja rikonoxxut mill-attur odjern, ta' LM3790 fis-sena u mhux LM4548 fis-sena. Din l-ahhar rata ta' kera imsemmija fis-sentenza fuq citata kellha proprjament tibda tithallas b'effett mit-2 ta' Awissu 1997 biex tirrifletti awment ta' 20% fuq il-kera tal-perjodu ta' hames snin precedenti.

Dan premess din il-Qorti rinfaccata b'sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell ma tistax tvarja dak li gie deciz u ghalhekk proprjament l-kalkoli maghmula mill-konvenut f'dawn il-proceduri, ghal dak li hija kera dovuta mill-attur odjern, huma korretti billi jirrispekjaw dak li gie diga deciz. Konsegwentement din il-Qorti ma tistax tilqa' t-talbiet attrici stante li

jirrizulta li l-konvenut ghadu mhux sodisfatt ghall-ammont kollu lilu dovut skond l-imsemmija sentenza.

Izda din il-Qorti tiehu l-opportunita' sabiex tissugerixxi lill-konvenut odjern li, minkejja dak li intqal fis-sentenza fuq citata, jirregola l-posizzjoni tieghu fit-talbiet tal-kera ghall-perjodu 2 ta' Frar 1995 sal-1 ta' Awissu 1997 biex b'hekk l-ammont realment dovut mill-attur odjern jkun jirrifletti ezattament l-ftehim ta' bejn il-partijiet.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tichad it-talbiet attrici izda thoss li ghandu jkun hemm temperament fil-kap tal-ispejjes ghar-ragunijiet fuq indikati billi tordna li dawn jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet.

Onor Im hallef Albert J. Magri