QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT

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

Seduta ta' nhar l-Erbgha 26 ta'Gunju 2002

Avviz. numru 53/00

Numru 21

Gemma Fenech

Vs

John Bugeja

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-attrici talbet sabiex il-konvenut jghid il-ghaliex ma ghandux jigi kundannat li jizgombra mill-flat numru erbgha (4), Morning Star Flats, Triq Viani, Sliema, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat, prevja dikjarazzjoni li l-konvenut ddekada mill-kuntratt tal-kirja bin-nuqqas li josserva l-kondizzjoni li ihallas il-kera meta ghalqet, kif jigi ppruvat waqt il-kawza.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-4 ta' Frar 1999 u tas-26 ta' Frar 1999 kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni

Ghall-fini tal-kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizju tal-fond ma jeccedix Lm210 fis-sena.

Rat in-nota tal-eccezzjonjiet ta' John Bugeja (a fol 7 tal-atti) li biha eccepixxa:

> Preliminarjament illi din l-Qorti ma ghandiex gurisdizzjoni biex tisma' u tiddiciedi t-talbiet attrici stante illi llum tezisti lokazzjoni a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;
>
> Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-eccipjenti dejjem hallas skond il-modalita' mifthema mas-sid;
>
> Illi l-ftehim originali ta' lokazzjoni kien gie sussegwentement varjat, kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, liema varjazzjoni giet tacitament accettata mill-attrici meta accettat il-hlas tal-kera;

Illi hija l-attrici li issa qeghda ingustament tirrifjuta li taccetta l-kera, liema kera qeghda tigi debitament depozitata taht l-Awtorita' ta' din l-Onorabbli Qorti

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti tal-kawza specjalment id-digriet moghti minn din il-Qorti fil-5 ta' Mejju 2000 (fol 10 sa fol 13 tal-atti) u dak verbalizzat waqt is-seduta tal-11 ta' Settembru 2000 (fol 15 ibid).

Semghet it-trattazzjoni kif ukoll rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-attrici.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi, in rigward l-ewwel eccezzjoni kif proposta jrid jinghad is-segwenti:

1. Kif jidher mis-sentenza pronunzjata mill-Bord li Jirregola l-Kera, kopja ta' liema sentenza, mghotija fit-12 ta' Jannar 2000, tinsab annessa ma dawn l-atti, l-istess Bord (korrettament ic-chairman tal-istess Bord) kien iddecieda li l-Qrati Ordinarji huma kompetenti

sabiex jiddeciedu dan il-kaz stante li 'dawn il-proceduri qed jsiru waqt il-perjodu originali tal-kirja.

2. Fid-data tal-presentata tal-avviz in esami ossija s-17 ta' Jannar 2000, jidher li s-sitwazzjoni kienet ghadha identika. Difatti l-perjodu originali tal-kirja in esami ma kienx ghadu skada (ara l-anness Dok GF 1).

Illi ghalhekk din l-eccezzjoni trid tigi michuda.

Ikkunsidrat

Illi in rigward il-meritu tal-kawza, mill-iskrittura ta' lokazzjoni (ara l-imsemmi Dok GF1) jidher li s-sid, il-mejjet Joseph Fenech kien ikkonceda lill-konvenut, b'titolu ta' kera dekorribbli mill-1 ta' April 1990, il-post in kwistjoni u dan versu il-kera ta' Lm200 fis-sena liema kera jizdied b'5% matul it-tieni hames snin u jithallas 'bit-tlett xhur bil-quddiem'. Fl-istess skrittura jinghad ukoll li 'l-inkwilin jiddekodi minn din il-kirja jekk jonqos minn xi wahda minn dawn il-kondizzjonijiet jew minn xi dekadenza ohra skond il-ligi' ossija kondizzjoni risoluttiva espressament miftehma bejn il-partijiet kif definita fl-artikolu 1569 tal-Kodici Civili (ara ukoll l-artikolu 1068 u 1554 tal-Kodici Civili.) Illi jigi notat li fl-artikolu 1568 subinciz 2 u 3 jinghad '….. the dissolution shall take effect from the day on

which the covenantee shall have, by means of a judicial act, given notice to the covenantor of his intention to avail himself of the covenant' u '…… no time for clearing the delay can be granted to the party in default'.

Ikkunsidrat

Mill-provi prodotti u li jinsabu annessi mal-atti tal-imsemmi rikors numru 46/99 decis, preliminarjament mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-12 ta' Jannar 2000, jidher li:

a) L-attrici interpellat b'zewg ittri ufficjali, lill-konvenut sabiex jhallas l-iskadenzi ta' kera dovuti, liema atti gudizzjarji gew notifikati lil mart il-konvenut Deborah Bugeja fit-22 ta' Marzu 1999 u fit-8 ta' Frar 1999 rispettivament.
b) Mill-provi jirrizulta li l-konvenut ma kienx jhallas il-kera dovuta minnu skond kif miftiehem fl-iskrittura ta' lokazzjoni. In rigward dan il-punt, Josephine Fenech (ara x-xhieda taghha tat-28 ta' Lulju 1999 in atti) xehdet li '….. dejjem bi problemi, daqqa wara sena, meta jfettillu jigi bil-kera'. In rigward l-ittri ufficjali imsemmija, il-konvenut kien hallas skadenza wahda fis-27 ta' Frar 1999 waqt li in rigward l-iskadenza l-ohra, l-istess konvenut kien offra li jhallasha fit-23 ta' Mejju 1999 meta kien di gja gie intavolat

ir-rikors quddiem il-Bord imsemmi. L-istess xhud eskludiet li seta' kien hemm xi ftehim mal-konvenut sabiex dan jkun jista' jhallas, tardivament skadenzi ta' kera dovuti, anke bejnu u missierha, Joseph Fenech, ormai mejjet. Pero', meta xehdet in kontro esami fis-seduta tal-21 ta' Ottubru 1999, hi qalet li, filfatt, il-kera dovuta mill-31 ta' Dicembru 1998 sat-30 ta' Marzu 1999 giet imhallsa mill-konvenut u dan bhala l-ahhar pagament li sar ('Din l-ahhar wahda').

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi, in rigward il-premess kienu saru trattazzjoni verbali da parti tal-abili difensuri tal-partijiet kienet giet presentata nota tal-osservazzjonijiet da parti tal-attrici, wahedha.

Illi, kif di gja gie premess, il-basi ta' din l-azzjoni tirreferi ghall-klawsola 6 tal-iskrittura hawn fuq imsemmija, liema klawsola giet di gja citata testwalment. B'referenza ghall-istess klawsola ossija, kif di gja inghad, <u>kondizzjoni rizoluttiva espressament miftehma bejn il-partijiet</u>, ma hemm ebda dubbju li l-konvenut, regolarment u abitwalment kien moruz fil-pagament tal-iskadenza ta' kera dovut. In rigward dan, kienu saru anke, zewg ittri ufficjali kif hawn fuq premess.

Illi, in rigward dan il-punt, jidher li, <u>tardivament</u> kien, sar pagament ta' skadenza wahda waqt li l-ohra jew giet imhallsa, jew saret offerta ta' hlas dejjem tardivament.

Illi l-konvenut, dwar dan, allega li kien hemm ftehim verbali bejnu u Joseph Fenech missier l-attrici,ormai mejjet.

Illi in konnessjoni ma dan il-punt il-Qorti tara li hu difficli ghaliha sabiex taccetta dak li allega l-konvenut bhala prova certa tenut kont li ma missieru sar l-istess ftehim verbali kien di gja mejjet meta giet intavola din il-kawza. Inoltre, kif sewwa qalet l-attrici fin-nota msemmija (fol 22 u 23 tal-istess atti) waqt li iccitat l-awtur, Laurent, fis-sens li rinunzja ta' dritt jew obbligu ma tistax tigi presunta u waqt li tista' tkun saret tacitament, din trid tirrisulta minn fatti precizi li ma jistghux jigu interpretati jew jinftehmu mod iehor. Inoltre, fl-istess parti citata minn dan l-awtur, jinghad illi ma tissusistix tali rinunzja, in rigward il-patt kommissorju f'kaz li s-sid jkun accetta l-pagament ta' skadenzi ta' kera gja skaduti stante li dan jkun ha, biss, dak li kien dovut lilu.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi ghalhekk, f'dan il-kaz, ghandu jigi applikat l-istess patt kommissorju espress a basi ta' dak kollu premess minghajr il-fakolta ta' 'purgazione della mora'.

Ghal dawn il-motivi, tilqa' t-talbiet attrici u:

1. tiddikjara illi l-konvenut iddekada mill-kuntratt hawn fuq imsemmi billi naqas li josserva l-kondizzjoni li jhallas il-kera meta din ghalqet;

2. tikkundanna lill-konvenut li, sas-26 ta' Settembru 2002, jizgombra mill-'flat' ossija appartament numru erbgha (4), Morning Star Flats, Triq Viani, Sliema, bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittri ufficjali tal-4 ta' Frar 1999 u tas-26 ta' Frar 1999 kontra l-istess konvenut.

Alan Calleja
Dep.Reg