MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
ABIGAIL LOFARO

Seduta tas-17 ta' Frar, 2005

Avviz Numru. 122/2004

Helen Spiteri

vs

Georgina sive Gina Vella

Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-attrici talbet illi l-konvenuta tigi ikkundannata li

(1) tizgombra fi zmien qasir u perentorju mill-appartament Princess Court, Flat 2, Lower St Albert Street, Gzira, liema appartament hi qed tokkupa abusivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

(2) thallas lill-attrici s-somma ta' erba' mija u disghin liri Maltin (LM490) dovuti bhala kera ghall-perjodu mill-20 ta' Lulju, 2003 sad-19 ta' Frar 2004 meta skada l-ftehim ta'

lokazzjoni ffirmat fl-20 ta' Frar 2003, kif jidher mill-vera kopja hawn annessa markata Dokument A;

(3) thallas lill-attrici s-somma ta' mija u hamsa u sebghin liri Maltin (LM 175) dovuti bhala penali ai termini tal-klawsola hdax (11) tal-ftehim ta' lokazzjoni fuq imsemmi ghall-perjodu mill-20 ta' Frar 2004 sas-27 ta' Frar, 2004;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 4 ta' Dicembru 2003 u tal-ittra interpellatorja datata 10 ta' Jannar 2004 u b'rizerva ghad-dritt tal-attrici ghal penali ulterjuri skond l-imsemmi ftehim;

Il-konvenuta hija ngunta ghas-subizzjoni;

Ghal fini ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizju huwa tmien mija u erbghin lira (LM 840) fis-sena;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta li permezz taghha eccepiet :

1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess attrici stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi minn meta l-fond inkera lill-esponenti fl-1999, hi dejjem hallset regolarment il-kera dovut;

2. Illi jsegwi ghalhekk illi mhux minnu illi l-eccippjenti qed tokkupa l-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-Ligi, u lanqas ma hemm arretrati ta' kera dovuti lill-attrici, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Illi jsegwi ghalhekk illi anke t-tielet (3) talba ghall-hlas tal-penali ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess attrici;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi;

Semghet lix-xhieda li gew prodotti;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tal-Avukat tal-attrici, kif ukoll tal-Avukat tal-konvenuta;

Ikkunsidrat :

Illi l-fatti illi taw lok ghal din il-procedura jistghu jigu kumpilati bil-mod kif gej :

Illi l-attrici kriet lill-konvenuta l-appartament Flat 2, Princess Court, Lower St Albert Street, Gzira. L-appartament krietulha permezz ta' kuntratt u kull sena il-kuntratt kien jigi imgedded.

Illi l-ahhar kuntratt sar fl-20 ta’ Frar, 2003, b’dana illi ghalhekk il-kuntratt ta’ kera skada fid-19 ta’ Frar, 2004.

Illi madwar tmien xhur qabel ma ghalaq il-kuntratt, cioe’ qabel id-19 ta’ Frar, 2004, l-attrici infurmat lill-konvenuta bl-intenzjoni taghha illi tbiegh l-appartament in kwistjoni. Il-konvenuta uriet interess illi tixtri l-post hi stess, izda peress illi ma waslux ghall-ftehim dwar il-prezz, l-attrici infurmat lill-konvenuta illi hija kienet bi hsiebha tbiegh il-post u ghalhekk ma kienitx ser terga iggeddilha l-kuntratt. L-attrici qalet lill-konvenuta illi hi kellha issib x’imkien iehor fejn tikri.

Illi mill-Lulju tas-sena 2003 sa Frar, 2004 il-konvenuta ma hallsitx il-kera dovuta lill-attrici u fi Frar tas-sena 2004, meta skada il-kuntratt, il-konvenuta ma ivvakatx l-imsemmi appartament.

Illi fl-10 ta’ Jannar 2004, l-attrici, filwaqt illi irreferiet lill-konvenuta ghall-iskrittura ta’ lokazzjoni iffirmata bejniethom datata 20 ta’ Frar, 2003 rigwardanti l-appartament in kwistjoni u irriferitha wkoll ghall-ittra ufficjali datata 4 ta’ Dicembru 2003, gharfitha illi l-kirja kienet qeghda tigi terminata b’effett minn dakinhar stess ghar-ragunijiet indikati fl-ittra ufficjali datata 4 ta’ Dicembru 2003. L-attrici interpellat lill-konvenuta, permezz ta’ din l-istess ittra, sabiex fi zmien gimgha tivvaka mill-fond in kwistjoni u fin-nuqqas tiddekorri penali ta’ hamsa u ghoxrin lira (LM 25) kull jum, skond kif miftiehem fl-

iskrittura ta’ lokazzjoni. Il-konvenuta giet ukoll interpellata sabiex fi zmien tlett ijiem thallas il-kera dovuta ghall-iskadenzi ta’ Awissu, Settembru, Ottubru, Novembru u Dicembru tas-sena 2003 ammontanti ghal sebghin lira (LM 70) kull skadenza, b’kollox tlett mija u hamsin lira (LM 350).

Illi dwar dawn il-fatti ma hemm l-ebda kontestazzjoni.

Illi l-konvenuta fix-xiehda li tat f’dawn il-proceduri ammettiet illi ma hallsitx kera minn Awissu tas-sena 2003 sa Ottubru 2004, u spjegat illi hija ma hallsitx il-kera peress illi kellha il-“geyser” u l-attrici ma biddlitilhiex din il-“geyser” bil-hsara u peress ukoll illi skond hi l-attrici ma rieditx tiffirmalha biex tiehu s-sussidju fuq il-kera minghand id-Departiment tal-Akkommodazzjoni Socjali. Il-konvenuta ammettiet ukoll illi l-kuntratt ghalqilha fi Frar tal-2004 u qatt ma gie imgedded mill-attrici. Il-konvenuta wkoll ammettiet, fix-xhieda li tat fil-Qorti, illi, minkejja li kienet obbligata illi taghti l-post lura lis-sid meta jghalqilha l-kuntratt tal-kera, dan ma ghamlitux.

Illi dwar il-penali l-konvenuta xehdet illi hija ma kienitx taf dwar il-penali peress illi hija qatt ma qrat il-kuntratt tal-kera u dana peress illi l-attrici u zewgha kienu hbieb taghha u hija kienet fdathom u ghalhekk ma hassitx illi kellha ghalfejn taqra l-kuntratt illi iffirmat.

Illi l-istess konvenuta esebiet kuntratt iffirmat minnha u mill-attrici fl-1999 u f’dan il-kuntratt, precizament fil-klawsola numru 11, kien hemm ukoll imnizzel l-imsemmi “penalty clause”.

Illi dan kollu ifisser illi l-konvenuta kellha zmien mill-1999 sas-sena 2003 sabiex taqra l-kuntratt u tinduna bil-“penalty clause”, pero’, skond hi, l-kuntratt qatt ma qratu u ma kienitx taf xejn dwar dan il-“penalty clause”.

Illi dwar il-“geyser”, ir-ragel tal-attrici xehed fis-sens illi l-konvenuta kienet qaltlu illi l-“geyser” kien qieghed iqattar. Fil-frattemp kienu lahqu ghaddew tlett xhur, il-konvenuta ma baqghatx thallas kera u ghalhekk ir-ragel tal-attrici

irrifjuta li ibiddlilha l-“geyser” qabel ma hija thallas il-kera. Ir-ragel ta’ l-attrici xehed ukoll illi huwa kien imur diversi drabi ghand il-konvenuta u jitlobha thallsu l-kera, izda hija dejjem irrifjutat illi thallas il-kera. Fl-ahhar, meta kien ser jiskadi l-kuntratt, ir-ragel tal-attrici kien mar jinforma lill-konvenuta illi kellha tivvaka l-fond in kwistjoni u l-konvenuta kienet marret ghall-pulizija sabiex ir-ragel ta’ l-attrici ma javvicinahiex aktar.

Illi din ix-xhieda tar-ragel ta’ l-attrici ma giet bl-ebda mod ikkontestata mill-konvenuta.

Ikkunsidrat :

Illi fuq ammissjoni ta’ l-istess konvenuta, l-kuntratt ta’ kera illi kien hemm fuq l-appartament Princess Court, Flat 2, Lower St Albert Street, Gzira, skada fi Frar tas-sena 2004.

Ghaldaqstant, il-Qorti **tilqa l-ewwel talba attrici** u tiddikjara illi l-konvenuta qeghda tokkupa l-imsemmi appartament abusivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghalhekk ghandha tizgombra mill-imsemmi fond fi zmien xahrejn mil-lum.

Illi t-tieni talba attrici hija wkoll ippruvata fuq ammissjoni ta’ l-istess konvenuta illi hija ma hallsitx kera ghall-perjodu mill-20 ta’ Lulju, 2003 sad-19 ta’ Frar, 2004 meta skada l-imsemmi ftehim u ghalhekk il-Qorti **tilqa it-tieni talba attrici** u tikkundanna lill-konvenuta sabiex thallas lill-attrici s-somma ta’ erba’ mija u disghin lira Maltin (LM490) dovuti bhala kera ghall-perjodu imsemmi.

Illi dwar it-tielet talba attrici, t-talba ghall-hlas tal-penali, il-konvenuta qeghda tikkontendi illi hija ma ghandhiex thallas din il-penali peress illi hija qatt ma qrat il-kuntratt ghaliex kienet tafda lill-attrici u lil zewgha. Il-konvenuta ikkontendiet illi l-attrici, jew ir-ragel ta’ l-attrici kellhom jispjegawha kull klawsola tal-kuntratt u jaqrawulha qabel ma hija iffirmatu. Il-Qorti tara illi l-konvenuta kellha kull opportunita mill-1999 sas-sena 2003 sabiex taqra l-kuntratt li hija stess iffirmat u b’hekk kienet tkun taf ukoll dwar il-“penalty clause”.

Illi l-attrici ma kienet bl-ebda mod obbligata li toqghod tispjega l-klawsoli lill-konvenuta, li taf taqra bl-Ingliz, u jekk verament ma qratx il-kuntratt ma tista bl-ebda mod tigi penalizzata l-attrici. Kien jinkombi lill-konvenuta illi taqra sew il-kuntratt qabel ma tiffirmah u hija ma tista' titfa' fuq hadd dan in-nuqqas da parti taghha.

Illi jirrizulta wkoll illi l-attrici permezz ta' l-Avukat difensur taghha, kienet kitbet lill-konvenuta u infurmata illi kellha thallas il-penali skond il-kuntratt, izda ma jirrizultax illi l-konvenuta wiegbet ghal din l-ittra.

Illi jirrizulta mill-provi kollha prodotti illi l-konvenuta iffirmat l-imsemmi ftehim ta' lokazzjoni. Irrizulta illi l-lokazzjoni giet terminata u kwindi l-konvenuta kellha tirritorna l-appartament lill-attrici taht penali ta' hamsa u ghoxrin lira (LM 25) kulljum; liema penali kienet "a penalty for mere delay and shall not be subject to abatement nor to mitigation" (a fol 11 tal-process). Il-konvenuta ammettiet illi ma sar l-ebda kuntratt ulterjuri wara Frar tas-sena 2004, ammettiet ukoll illi l-fond ghadu sal-lum f'idejha u ghadu ma giex ritornat minnha lill-attrici u ghalhekk it-tielet talba attrici qeghda ukoll tigi milqugha u l-konvenuta qeghda tigi ikkundannata sabiex thallas lill-attrici s-somma ta' mija hamsa u sebghin lira (LM 175) dovuti bhala penali ai termini tal-klawsola numru hdax (11) tal-ftehim ta' lokazzjoni ghall-perjodu mill-20 ta' Frar, 2004 sas-27 ta' Frar, 2004.

Ghalhekk u ghal dawn il-motivi, l-Qorti qeghda ghalhekk **tilqa l-ewwel talba attrici** u qeghda tordna lill-konvenuta sabiex fi zmien xahrejn mill-lum tizgombra mill-appartament Princess Court, Flat 2, Lower St Albert Street, Gzira, liema appartament hija qeghda tokkupa abusivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Il-Qorti qeghda ukoll **tilqa t-tieni talba attrici** u tikkundanna lill-konvenuta sabiex thallas lill-attrici s-somma ta' erba' mija u disghin lira Maltin (LM 490) dovuti bhala kera ghall-perjodu mill-20 ta' Lulju, 2003 sad-19 ta' Frar, 2004. Il-Qorti qeghda ukoll **tilqa t-tielet talba attrici** u tikkundanna lill-konvenuta sabiex thallas lill-attrici s-

somma ta’ mija u hamsa u sebghin lira (LM 175) dovuti bhala penali ai termini tal-klawsola hdax (11) tal-ftehim ta’ lokazzjoni imsemmi fl-avviz ghall-perjodu mill-20 ta’ Frar 2004 sas-27 ta’ Frar, 2004.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------