MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2007

Avviz Numru. 369/2004

Joseph u Josephine konjugi Mifsud

vs

Paul Cutajar u b'digriet tal-Qorti giet kjamata fil-kawza Diane Cutajar

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mill-atturi fil-5 ta' Lulju 2004 fejn talbu lil din il-Qorti li l-konvenuti jizgumbraw mill-fond *Blossoms Pharmacy*, Triq Gurgier, Birzebbugia, u dan stante li huma baqghu moruzi fil-hlas tal-kera dovut fit-termini tal-ftehim ta' lokazzjoni stipulat bejniethom kopja ta' liema hu hawn esebita u markata Dok A u B, ghall-liema terminazzjoni u zgumbrament huwa gie nterpellat mill-atturi b'ittri 25 ta' Novembru u 22 ta' Dicembru 2003 u ittra ufficjali tat-3 ta' Frar 2004, kopji hawn ezebiti u mmarkati Dok C,D u E, liema zgumbrament gie f'terminu qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Qorti.

Ghall-fini ta' kompetenza jigi dikjarat li l-kera huwa ta' Lm787 fis-sena kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li kienu l-istess atturi li riedu jiddipartixxu mill-ftehim iffirmat bejn il-partijiet ghaliex riedu jaqbdu u jghollu l-kera tal-konvenut.
2. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenut dejjem ried ihallas il-kera iffissata ai termini tal-ftehim.
3. Illi l-eccipjenti jixtieq ihallas il-kera kollha dovuta ai termini ta' l-imsemmi ftehim u ghalhekk qed jitlob zmien minn dina l-Onorabbli Qorti.
4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif premessi mil-ligi.

Rat id-digriet taghha ta' l-14 ta' Marzu, 2005 fejn ordnat il-kjamata fil-kawza ta' mart il-konvenut Diane Cutajar.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-avukat ta' Diane Cutajar fejn zamm ferm l-istess eccezzjonijiet ta' zewgha (fol 45).

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;
Ikkunsidrat:

Permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni tas-6 ta' Novembru 1995 in atti Nutar Mario Bugeja, l-atturi kienu krew lill-konvenut il-hanut bl-isem ta' *'Blossoms'* fi Triq Gurgier, Birzebbugia flimkien ma' garage li kellu jintuza bhala spizerija bir-rata hemm stabbilita kif ukoll bil-kondizzjoni li kemm-il darba l-inkwilin jonqos li jhallas skadenza kera sa xahar minn meta taghlaq, tispicca l-kirja awtomatikament. Sussegwentement fit-23 ta' Jannar 1997 il-partijiet ghamlu skrittura ohra fejn irrevedew il-kera tal-garage u nghata permess li dan jintuza bhala clinic ta' tabib. Fl-istess hin il-partijiet iddikjaraw illi kemm-il darba li l-inkwilin u cioe' l-

konvenut ma jhallasx il-kera fi zmien stipulat il-kirja tispicca awtomatikament u l-inkwilin jintrabat li jassenja l-proprjeta' lis-sid bil-*'vacant possession'* immedjatament.

Ghal xi zmien il-kondizzjonijiet pattwiti bejn il-partijiet inzammu mit-tnejn, pero' l-konvenut beda jaqa' moruz fil-hlas tal-kera u l-ahhar kera li thallset kienet fit-2002.

Ikkunsidrat:

Il-konvenut a fol 55 ikkonferma l-awtenticita' tal-kopji ta' l-iskritturi u ammetta illi ma hallasx il-kera dovut lill-attur u meta mar ihallas xi sitt xhur wara, l-attur ma accettahhomx u qallu li kellha ssir kirja gdida peress illi dak illi kien hemm qabel m'ghadux aktar isehh. Il-partijiet jikkonfermaw illi saret proposta gdida b'rata ghola li giet accettata mill-konvenut, pero' l-atturi jghidu illi meta marru ghand in-Nutar b'appuntament mal-konvenut, dan ta' l-ahhar ma tfaccax. Il-konvenut jammetti illi kien sar dan l-appuntament u li anke kienu ftiehmu bir-rata l'gdida pero' ma marx fuq il-kuntratt peress illi l-attur kien qed jinsisti illi l-permess ta' l-ispizerija jdur fuqu u l-konvenut ma accettax dik il-kondizzjoni. Illum is-sitwazzjoni hi li l-konvenut baqa' jokkupa l-fond in kwistjoni minghajr la hallas u lanqas ma ddepozita l-kera dovuta lill-atturi. Fi zmien illi ma setghax ihallas il-kera, l-konvenut ighid illi kellu xi problemi fuq ix-xoghol. Biz-zmien, dawk il-problemi ma baqghux jezistu izda lill-attur ma qallu xejn, u meta mar biex ihallas, l-attur qallu li kien tard wisq.

Fin-nota tieghu l-konvenut donnu qieghed jammetti illi huwa kien moruz fil-hlas tal-kera peress illi l-argument tieghu huwa aktar wiehed formali fis-sens illi ma ntalbitx dikjarazzjoni li l-ftehim gie mhassar minhabba mozorita' u fi kwalunkwe kaz il-konvenut kellu jinghata terminu biex jottempra ruhu mal-ftehim. Il-Qorti ma jidhirliex li l-konvenut ghandu ragun f'dawn l-argumenti.

Ikkunsidrat:

Jibda biex jinghad illi l-artikolu 171 tal-Kap 12 ighid illi quddiem il-Qrati inferjuri l-procedura ssir f'ghamla ta' avviz

semplici, iffirmat mir-registratur li fih ikun hemm l-isem u l-kunjom ta’ l-attur u tal-konvenut, it-talba ta’ l-attur u l-jum u l-hin meta l-konvenut ghandu jidher. Dawn l-fatturi kollha huma nkorporati fl-avviz in kwistjoni u t-talba hija wahda cara ghall-izgumbrament tal-konvenut minhabba morozita’ fil-hlas tal-kera. Il-fatt illi dan kien naxxenti minn skrittura, hija ncidentali ghat-talba u ma kienx hemm ghalfejn min nahha ta’ l-atturi illi jinkludu wkoll talba dikjaratorja li l-ftehim in kwistjoni m’ghadux isehh. Barra minn hekk il-Qorti taghmel referenza ghall-artikolu 213 tal-Kap 12 minn fejn jirrizulta car illi quddiem il-Qorti tal-Magistrati ma hemmx ghalfejn dak il-formalizmu u rigorozita’ illi jkun hemm quddiem il-Prim Awla fejn dik il-Qorti ma tistax tmur oltre t-talba li jkun fih ir-rikors. Pero’ quddiem il-Qorti tal-Magistrati jekk jigi ppruvat jedd iehor ghad illi dan l-jedd l-iehor ma jkunx jidhol sewwa fit-talba originali l-Qorti tista’ tiddeciedi fuq dan il-jedd iehor kif ikun gie hekk ippruvat fuq l-istess citazzjoni. Dan ifisser quindi illi l-Qorti tal-Magistrati tista’ tinkorpora talbiet illi jidhlu fl-ambitu generali tat-talba originali, basta ma tmurx il-boghod jew lil hinn mit-talba billi tinkludi jedd illi assolutament ma jezistix.

It-talba dikjaratorja kif jippretendu l-konvenuti hija nkorporata u tidhol sew fit-talba originali ta’ l-izgumbrament u ghalhekk il-Qorti ma tara xejn hazin billi hawn ukoll tidhol f’din id-dikjarazzjoni u tezamina l-kwistjoni jekk il-kuntratt ghandhux jibqa’ fis-sehh jew le.

Ikkunsidrat:

Ma hemmx dubbju illi l-kirja maghmula bejn il-partijiet mhijiex wahda protetta u huma l-kondizzjonijiet tal-ftehim illi jirregola r-relazzjonijiet guridici bejniethom. Hu prezunt illi l-kuntratti jew skritturi jkunu in buona fede u l-partijiet huma obbligati illi josservaw il-kundizzjonijiet pattwiti rigorozament skond l-intenzjonijiet taghhom meta gie redatt il-ftehim. F’dan il-kaz il-ftehim jaghmilha cara x’jigri meta l-inkwilin, voldieri l-konvenut ikun moruz fil-hlas tal-kera. Dak tas-6 ta’ Novembru 1995 ighid illi l-inkwilin jitlef kull dritt kemm-il darba jonqos li jhallas skadenza sa xahar minn meta jaghlaq. F’dak il-kaz il-kera kellha tithallas kull

sena bil-quddiem. L-istess inghad fit-tieni ftehim tat-23 ta' Jannar 1997 li kemm-il darba l-inkwilin ma jhallasx il-kera fi zmien stipulat, il-kera tispicca awtomatikament.

Veru illi l-iskritturi jghidu illi l-kera kellha tithallas bil-quddiem, izda din il-kundizzjoni ma gietx mizmuma mill-konvenut meta, ex admissis, jikkonferma illi huwa mar joffri l-kera xi sitt xhur wara li ghalqet u bir-ragun l-atturi nvokawlu l-kondizzjonijiet ta' l-istess ftehim u qalulu li dak kien skada u kellu jsir wiehed gdid. Dan pero' baqa' ma sarx u llum is-sitwazzjoni bejn il-partijiet hi illi ghandhom ir-relazzjonijiet taghhom regolati permezz ta' zewg skritturi fuq imsemmija u skond dawn l-iskritturi l-konvenut huwa moruz fil-hlas tal-kera u quindi ghandu josserva l-kondizzjonijiet l-ohra ta' l-istess skrittura u cioe' illi jaghti lura l-fond lill-atturi.

Fin-nota tieghu l-konvenut talab illi jinghata terminu sabiex jottempra ruhu mal-kondizzjonijiet tal-ftehim. Il-Qorti ma jidhrilhiex illi ghandha tuza d-diskrezzjoni taghha biex taghtih din il-fakulta. Il-konvenut ma ta l-ebda raguni valida ghaliex ma kellhux ihallas fil-hin u l-anqas ma hu gust fic-cirkostanzi illi l-Qorti tippretendi li s-sidien kellhom jaccettaw pagamenti ta' kera wara daqshekk zmien (ara Appell Sebastian Brincat et vs Antonio u Pawla Mifsud deciza fis-16 ta' April 2004).

Il-Qorti kkunsidrat ukoll il-fatt illi l-konvenuti ma ppruvawx isanaw il-kwistjoni billi joffru l-kera flimkien ma' l-arretrati jew inkella jeddepozitawhom il-Qorti. Ghalhekk jidhrilha illi llum is-sidien huma ntitolati illi jitterminaw il-kirja u jitolbu l-izgumbrament tal-konvenut minhabba morozita' fil-hlas tal-kera (ara fost ohrajn Loris Bianchi et vs Albert Degiorgio Appell Inferjuri deciza fid-29 ta' Settembru 2000).

Permezz taz-zewg ittri tat-22 ta' Dicembru 2003 u 3 ta' Frar 2004, kif ukoll ittra ufficjali tal-25 ta' Novembru 2003 l-atturi talbu sabiex il-konvenut vivvaka mill-post in kwistjoni. Dawn l-ittri u ittri ufficjali jservu ta' kongedo sa fejn dan hu mehtieg, fil-kuntest ta' l-artikolu 1568 tal-Kap 16.

Fil-kawza Guzeppe Attard Portuges vs Guzeppe Bona (Vol XXXVI pt 1 pg 199) il-Qorti qalet fost affarijiet ohra illi *"il-ligi ma tehtieg xejn aktar ghajr il-manifestazzjoni ta' xi wahda mill-partijiet li ma tridx tirrinova l-kera u tali manifestazzjoni ta' volonta' hija notifikata lill-kontro parti: l-inkwilin l-iehor biex dana jizgombra mill-fond lokat l-inkwilin il-qadim ma jkollu ebda dritt ikompli jokkupa l-fond lokat wara li jsehh il-kongedo".*

Ghalhekk f'dan l-istadju l-konvenuti m'ghandhomx triq ohra hlief illi joqghodu ghal tali manifestazzjoni u jizgumbraw mill-fond lokat.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi filwaqt illi tiddikjara illi l-iskritturi tas-6 ta' Novembru 1995 u tat-23 ta' Jannar 1997 m'ghadhomx aktar fis-sehh minhabba morozita' fil-hlas tal-kera da parti tal-konvenuti.

Tilqa' t-talba ta' l-atturi u tordna lill-konvenuti illi fi zmien xahrejn millum jizgumbraw mill-fond Blossoms Pharmacy, Triq il-Gurgier, Birzebbugia ghar-ragunijiet fuq moghtija.
Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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