MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
VERONICA GALEA DEBONO

Seduta tad-19 ta' Jannar, 2010

Talba Numru. 295/2007

Antonio Portelli (Id. 22427M).

Vs

Jesmond Falzon.

It-Tribunal

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-attur qieghed jitlob illi l-konvenut jigi kkundannat ihallas is-somma komplessiva ta’ hames mija u sitta u tmenin lira Maltin (LM586) rapprezentanti in kwantu ghas-somma ta’ sitta u tletin lira Maltin (Lm36) ammont dovut ghas-servizz ta’ dawl u ilma ghall-perjodu meta l-konvenut kien jikri minghand l-attur il-garaxx bl-isem Tanya Garage, Triq Bir ir-Riebu, Rabat, Malta, u kwantu ghas-somma ta’ hames mija u hamsin lira Maltin (Lm550) ammont dovut mill-konvenut wara li huwa naqas li jaghti pre-avviz ta’ erba xhur meta ttermina l-lokazzjoni, liema pre-avviz huwa kien obbligat jaghti ai termini tal-klawsola numru 11 ta’ l-

iskrittura ta' lokazzjoni relattiva datata 8 ta' Novembru 2005. Bl-ispejjes inkluz dawk ta' l-ittra interpellatorja datata 26 ta' Frar 2007 u bl-imghax skond il-ligi sad-data ta' l-effettiv pagament kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut li eccepixxa (i) illi safejn jirrigwarda d-dawl u l-ilma, l-ammont ta' sitta u tletin lira Maltin (Lm36) huwa dovut, u l-konvenut baghat cheque b'dan l-ammont li sa llum ghadu ma ssarrafx mill-attur; (ii) illi safejn jirrigwarda l-arretrati ta' kera ta' Lm550, dawn mhumiex dovuti peress li kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza, ma kien hemm l-ebda ksur tal-kuntratt imsemmi fejn jirrigwarda tali avviz; (iii) illi fi kwalunkwe kaz dato ma non concesso li kien hemm htiega ta' avviz, fic-cirkostanzi dan ma setax jinghata u l-attur irrinunzja ghall-effetti tieghu peress li kien l-istess attur li talab lill-konvenut il-fond in kwistjoni u dan peress li ried ibiegh il-fond lill-terzi kif fil-fatt ghamel. L-attur meta rcieva c-cavetta tal-post battal, fl-ebda hin ma kkonserva d-drittijiet tieghu kif mitluba fl-avviz in kwistjoni, u accetta l-istess fond minghajr ebda riserva kwalunkwe dwar arretrati ta' kera. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri. Bl-ispejjes kontra l-attur.

Sema' x-xhieda ta' l-attur Antonio Portelli.

Sema' x-xhieda tal-konvenut Jesmond Falzon.

Sema' x-xhieda ta' Paul Portelli prodott mill-attur.

Sema' x-xhieda ta' Clinton Busuttil prodott mill-konvenut.

Ra n-nota ta' l-osservazzjonijiet ta' l-attur.

Ra n-nota ta' l-osservazzjonijiet tal-konvenut.

Ra d-dokumenti kollha li gew esebiti.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidra.

Illi permezz tal-kawza odjerna l-attur qieghed jitlob minghand il-konvenut, il-hlas ta’ somma ta’ hames mija u hamsin lira Maltin (LM550), rapprezentanti l-kera ta’ erba xhur bil-quddiem tal-fond ‘Tanya Garage’, Triq Bir ir-Riebu, Rabat, Malta, u dana minhabba li l-konvenut naqas li jaghti pre-avviz ta’ erba xhur li kien bi hsiebu jittermina l-kera, ai termini tal-iskrittura ta’ lokazzjoni ffirmata bejn il-partijiet.

Illi fin-noti ta’ sottomissjonijiet taghhom, l-partijiet ghamlu ezercizzju shih sabiex jaraw min minnhom ghandu jigi kkunsidrat li ta l-izjed versjoni kredibbli, u minn minnhom kellu l-izjed verzjoni kontradittorja.

Illi t-Tribunal jaqbel li fil-fatt iz-zewg versjonijiet tal-partijiet m’humiex precizi ghall-ahhar u jhallu xi dubbji f’mohh it-Tribunal. Madankollu m’humiex dawn l-imprecizjonijiet li ghandhom jiddeterminaw jekk l-attur kellux id-dritt li jezigi li l-konvenut jaghti pre-avviz ta’ erba xhur kif fuq imsemmi, izda fatturi ohrajn li ser jigu diskussi izjed l-isfel.

Illi jekk wiehed jara s-sekwenza tal-fatti kif graw, jara li l-fond in kwistjoni gie mikri lill-konvenut fit-8 ta’ Novembru tas-sena 2005 ghal perjodu ta’ tlett snin li kellhom jiddekorru mid-9 ta’ Novembru 2005. Il-hlas tal-kera kellu jsir kull erba xhur bil-quddiem fl-ammont ta’ Lm550 u l-ewwel pagament kellu jsir fid-9 ta’ Novembru 2005.

Illi fil-fatt il-konvenut hallas l-ewwel tlett skadenzi ta’ Lm550 kif suppost, u cioe hallas l-ewwel skadenza fid-9 ta’ Novembru 2005. Sussegwentement hallas ghall-iskadenza bejn id-9 ta’ Marzu 2006 u d-9 ta’ Lulju 2006, u mbaghad hallas ukoll ghall-iskadenza bejn id-9 ta’ Lulju 2006 sad-9 ta’ Novembru 2006.

Illi ghalhekk, l-iskadenza li jmiss kellha tkopri l-perjodu bejn id-9 ta’ Novembru 2006 sad-9 ta’ Marzu 2007. Fil-fatt hija proprju din l-iskadenza li l-attur qed jippretendi li jithallas taghha, u dan a bazi tal-fatt li skond l-iskrittura ta’ lokazzjoni huwa kellu jaghti erba xhur pre-avviz jekk ma kienx bi hsiebu jkompli jikri l-fond.

Illi gara li fil-mori ta' l-iskadenza bejn id-9 ta' Lulju 2006 sad-9 ta' Novembru 2006, (li ghaliha l-konvenut kien hallas il-kera dovuta), l-attur dahal f'konvenju datat 3 ta' Ottubru 2006, sabiex ibiegh u jittrasferixxi l-istess garaxx. F'dan l-istess konvenju hemm imnizzel car li l-bejgh finali kellu jsir sa mhux aktar tard mit-3 ta' Frar 2007.

Illi dan ifisser li l-attur dahal f'konvenju ma terza persuna fejn ikkommetta ruhu li jbiegh u jittrasferixxi l-garaxx mikri lill-konvenut waqt li kienet ser tkun ghaddejja l-iskadenza li taghha l-attur qed jippretendi l-hlas minghand il-konvenut. Ghalhekk wiehed bilfors isaqsi kif jista' l-attur jippretendi l-hlas ta' skadenza kera meta hu stess kien ser jiddisponi mill-proprjeta' mikrija.

Illi l-attur qed jippretendi l-hlas ta' din il-kera a bazi tal-artikolu 11 tal-iskrittura ta' lokazzjoni li tinqara hekk kif gej:- '*L-inkwilin izomm id-dritt a favur tieghu illi jittermina din il-lokazzjoni qabel ma jiskadi l-perjodu ta' validita' tal-imsemmija lokazzjoni. Madankollu, l-inkwilin huwa obbligat illi jaghti pre-avviz ta' erba' xhur.*'

Alavolja l-attur qieghed jippretendi li l-konvenut jonora l-obbligi tieghu msemmija fl-iskrittura ta' lokazzjoni, donnu qieghed jinjora d-drittijiet tal-konvenut fl-istess skrittura, u partikolarment dawk imsemmija fil-klawsola 1, u cioe li l-lokazzjoni kellha tkun wahda valida ghal perjodu ta' tlett snin u li fl-ahhar ta' dan il-perjodu l-inkwilin seta jezercita d-dritt li jakkwista l-istess fond. Dawn id-drittijiet tal-konvenut zgur li ma gewx rispettati meta l-attur ghazel li jaqbad u jbiegh dan il-post lit-terzi.

Ghalhekk huwa inkoncepibbli kif l-attur ma kienx grat li l-konvenut hareg mill-fond mikri lilu minghajr problemi wara li l-attur stess dahal f'konvenju ghall-bejgh u trasferiment tal-garaxx meta kien ghadu ghaddej il-perjodu tal-kera, u minnflok qed jesigi u jippretendi l-hlas tal-perjodu meta suppost inghata pre-avviz.

Mbaghad hemm il-kwistjoni jekk l-attur setghax jippretendi pre-avviz f'dan il-kaz. Dan jinghad ghaliex il-pre-avviz

imsemmi fil-klawsola 11 huwa konness direttament mad-dritt tal-konvenut li jittermina l-kera qabel il-waqt. F'dan il-kaz kien l-attur li kien ser jittermina l-kera qabel il-waqt u ghalhekk huwa dubbjuz kemm fil-fatt seta' jippretendi dan il-pre-avviz.

L-attur jipprova jghid li huwa dahal f'konvenju ghall-bejgh u trasferiment wara li nghata c-cwievet lura mill-konvenut u ghalhekk ma kienx bi hsiebu jbiegh il-post sakemm ma rax li l-konvenut ma kienx bi hsiebu jkompli jikri. Dan bir-rispett kollu bl-ebda mod ma gie ppruvat. Mkien fil-provi ma hemm data meta dawn ic-cwievet gew ritornati lura lill-attur. Li gie ppruvat biss huwa li l-konvenju sar izjed minn xahar qabel ma ghaddiet l-iskadenza li taghha l-konvenut kien gja hallas. Ghalhekk huwa car li l-attur kellu f'mohhu li jbiegh waqt li l-konvenut kien ghadu qed jikri l-fond, u waqt li c-cwievet kienu ghadhom ghandu – tant hu hekk li l-konvenut sahansitra ta c-cwievet lill-attur sabiex ikun jista' juri l-post lit-terzi waqt li kien ghadu qieghed jikri.

Ta' min isemmi wkoll dak li hemm imnizzel fil-konvenju datat 3 ta' Ottubru 2006, u cioe illi '*<u>l-vendituri jiddikjaraw li l-garaxx in vendita qed jigi trasferit bil-vacant possession garantit, minghajr drittijiet favur terzi u/jew kawzi pendenti.</u>*' Mela huwa ovvju li l-attur kien qed jippretendi li l-konvenut ma jibqax jikri l-fond meta jasal iz-zmien li jsir il-kuntratt finali, u cioe fi Frar tas-sena 2007. Hawnhekk ghalhekk jerga jinghad li huwa inkoncepibbli kif l-attur jista' jippretendi l-hlas ta' pre-avviz li ma nghatax. It-Tribunal isaqsi x'pre-avviz ta' terminazzjoni ta' kuntratt irid jinghata lil xi hadd li ghandu kull intenzjoni li l-kuntratt jigi terminat, u li sahansitra qed jiggarantixxi lill-terzi li ser ikun hemm terminazzjoni.

Fl-ahharnett, li kieku l-konvenut fid-9 ta' Novembru 2006 mar biex jaghti l-pre-avviz tieghu li ma kienx ser jkompli jikri l-garaxx izjed minghand l-attur, huwa kien ikollu jhallas ghall-iskadenza bejn id-9 ta' Novembru 2006 u d-9 ta' Marzu 2007, ghaliex il-pre-avviz issoltu jsir billi man manu li thallas il-kera, tavza li m'intix bi hsiebek tkompli tikri wara l-perjodu tal-pre-avviz. L-attur ma seta qatt jippretendi li l-konvenut jaghmel dan, meta fil-mori ta' tali

skadenza, l-istess attur kien qieghed ibiegh il-fond battal lit-terzi.

Illi dwar il-kont tad-dawl u l-ilma, l-konvenut mill-ewwel accetta li dan kellu jithallas minnu u fil-fatt bghat cekk ghal dan l-ammont qabel ma saret il-kawza. Kien l-attur li ghazel li ma jsarrafx ic-cekk. Ghalhekk ma kien hemm l-ebda skop li l-attur jitlob dan l-ammont minghand il-konvenut fil-kawza odjerna.

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jaqta u jiddeciedi billi filwaqt li jilqa l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, jichad it-talba attrici. L-ispejjes kollha tal-kawza ghandhom jigu ssopportati mill-attur.

Av. Veronica W. Galea Debono
Gudikant.

< Sentenza Finali >

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