MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
VINCENT GALEA

Seduta tas-17 ta' Frar, 2012

Talba Numru. 1001/2011

Philip Mifsud u martu Carmen Mifsud

Vs

Bartolo Wood Turner Limited

It-Tribunal,

Ra l-avviz tat-talba li permezz tieghu l-atturi talbu li s-socjeta konvenuta tigi kkundannata thallshom is-somma ta' elfejn tlett mija u erbgha u tletin euro [€2,334], u dan wara li ppremmettew:

Illi l-esponenti kien kera l-fond bin-numru 271, Zabbar Road, Fgura lis-socjeta intimata fis-6 ta' Gunju 2008 bil-hlas ikun imhallas 3 xhur bil-quddiem;

Is-socjeta intimata setghet tohrog mill-imsemmi ftehim permezz ta' 3 xhur notice;

Illi s-socjeta intimata ma hallsitx il-kirja dovuta fl-4 ta' Novembru, 2010 li tkopri Novembru 2010 sa Frar 2011 fl-ammont ta' €1,825;

Is-socjeta intimata tat ossia ikkonsenjat ic-cwievet lura lill-esponenti fl-24 ta' Dicembru 2010 minghajr l-ebda pre-avviz jew notice;

Minkejja diversi interpellazzjonijiet, is-socjeta intimata baqghet ma hallsitx;

Ma dan hemm l-ammont ta' €300 spejjez ta' bieb li inqala u ma twahhalx lura u €209 arretrati f'licenzji li jgib ammont totali ta' €2,334;

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta intimata li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni.

Ra li s-socjeta konvenuta giet debitament notifikata bit-talba u l-avviz tas-smiegh nhar id-19 ta' Dicembru, 2011;

Ra l-verbal ta' l-10 ta' Jannar, 2012 fejn Dr. Duncan Borg Myatt ghall-attur talab li kull fejn hemm in-numru tal-fond 271 fl-avviz promotur a fol. 1B jigi jaqra bhala 261 gja 271. Dr. Rachel Tua ghas-socjeta konvenuta opponiet it-talba. It-Tribunal, wara li ra r-regolament numru 7 tal-Avviz Legali 145/1995 kif sussegwentement emendat u wara li ra l-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta laqgha t-talba u ordna l-korrezzjoni kif mitluba.

Ra ukoll li fl-imsemmija seduta ta' l-10 ta' Jannar, 2012 Dr. Rachel Tua, ghas-socjeta konvenuta esebit dokument immarkat bl-ittra "A" li huwa digriet datat 31 ta' Ottubru, 2011 moghti minn dan it-Tribunal kif diversament ppresedut.

Ra ukoll li fl-istess seduta Dr. Rachel Tua, ghas-socjeta konvenuta talbet li tipprezenta r-risposta ghat-talba odjerna minkejja li kien ghadda t-terminu stabbilit mil-Ligi. Ra li Dr. Duncan Borg Myatt ghall-attur ma opponiex it-talba u konsegwentement huwa laqgha t-talba u ta sal-

Gimgha 13 ta’ Jannar, 2012 sabiex tipprezenta r-risposta relattiva bin-notifika jew il-visto tal-kontro-parti.

Ra **r-risposta tas-socjeta konvenuta** imressqa fit-13 ta’ Jannar, 2012 u li permezz taghha, s-socjeta konvenuta sostniet:

i. Illi t-talbiet ta’ l-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

ii. Illi l-bieb imsemmi fit-talba ta’ l-attur kellu hsarat riskontrati kawza ta’ qdumija u bla ebda htija tal-kerrej;

iii. Illi l-esponenti kemm id-darba ilmenta mas-sid dwar l-istess bieb;

iv. Illi l-esponenti nefaq elfejn sitt mija erbgha u ghoxrin ewro (Ewro 2624) sabiex isir miljorament permezz ta’ bieb gdid.

v. Illi l-istess tibdil fil-fond in kwistjoni saret bil-kunsens tacitu ta’ sid il-kera, stante li kien hemm ftehim separat u distint mill-iskrittura tal-lokazzjoni, ftehim agguntiv mhux fl-iskrittura;

vi. Illi l-Qorti Civili Prim’ Awla fis-sentenza tad-29 ta’ April, 1920, fl-ismijiet Antonio Maria Caruana vs Procuratore Legale Constantino Fenech (Vol. XXIV.ii.177), cioe li l-art.1317 ta’ l-Ordinanza VII ta’ l-1868 (illum 1564 tal-Kodici Civili) hu ntiz ‘per evitare atti di malevolenza e di distruzione di miglioramenti senza alcun pro pel conduttore e con danno evidente dellocatore”!

vii. Illi l-esponent m’ghandhux ihallas kera ta’ post ghall-perjodu li ma kienx fil-pussess taghhom ghax b’hekk taghmel arrikiment in debitu u dan minghajr pregudizzju ghall-fatt galadarba l-esponent hallas is-somma ta’ tlett elef (3000Ewro) fid-data ta’ 6 ta’ Gunju tas-sena 2008 bhala depozitu fuq l-istess fond in kwistjoni.

viii. Illi l-ammont ta’ Ewro elf tmien mija hamsa u ghoxrin (1825 Ewro) ma huwiex dovut stante li l-fond mertu tal-

lokazzjoni odjerna gie ritornat lill-attur. Fil-Qorti Civili Prim' Awla fis-sentenza Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Mecolucci inghad illi "*il-Qorti thoss li bl-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond mill-konvenuti, l-attrici accetat lura l-pussess tal-fond u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat ghad-dritt li tinsisti li l-kera tissokta ghall-perjodu di fermo u b'hekk dan l-att wassal ghat-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera hija korrispettiv ghall-uzu ta' haga u l-fatt li allura b'dan l-att, il-post suggett ghall-lokazzjoni gie ritornat lis-sid bla ebda riserva, ifisser li ma jissustix izjed id-dritt ta' pagament, ghaliex f'dan il-kaz l-accettazzjoni u t-tehid lura tal-post minghand l-inkwilin u s-sussegwenti talba ghall-pagament ta' kera huma inkonsistenti ma' xulxin; persuna ma tistax titlob hlas ta' kera ta' fond li hija accettat li tiehu lura u l-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond tfisser proprju dan. Fil-fatt din il-Qorti thoss li l-agir tal-attrici li accettat ic-cwievet minghand il-konvenuti ghall-fond de quo ma jistax hlief iwassal ghat-terminazzjoni tal-kirja*"*.*

ix. Illi di piu' l-attur rega dahal f'kuntratt ta' lokazzjoni ma terzi fiz-zmien gimgha wara d-data imsemmija fit-talba ta' 24 ta' Dicembru, 2010;

x. Illi l-ammont ta' Ewro 209 mhuwiex qeghdin jigu kontestat izda tajjeb li jinghad ukoll illi l-attur irrifjuta dawn l-ispejjes minghand l-esponenti, rapprezentanti ta' arretrati f'licenzji kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

i. Illi ghall kull buon fini qed jigi anness l-ispejjes li l-esponent nefaq in konnessjoni mal-fond in kwistjoni mhux eskluz spejjes ta' natura extraordinarja.

Ra l-verbal tal-24 ta' Jannar, 2012 fejn il-partijiet iddikjaraw li ma fadlilhomx aktar provi salv ghall-prezentata tal-iskrittura tal-lokazzjoni tal-hanut de quo mill-attur.

Ra l-verbal tal-31 ta' Jannar, 2012 fejn wara li d-difensuri trattaw il-kawza, l-Avukat Rachel Tua ghas-socjeta konvenuta talbet li tressaq eccezzjoni ulterjuri ghal liema talba d-difensur tal-attur oppona ghaliha. It-Tribunal laqgha t-talba u ordna lill-partijiet biex jittrattaw dan il-punt

sabiex tkun tista tinghata sentenza wahda inkluz fuq din l-eccezzjoni ghas-seduta tal-lum.

Illi l-eccezzjoni ulterjuri mressqa mis-socjeta konvenuta fil-verbal tas-seduta tal-31 ta' Jannar, 2012 giet deskritta hekk mid-difensur tas-socjeta konvenuta "*li ma tistax tibda kawza qabel ma tkun thallset il-parti l-ohra l-ispejjez taghha u dana skond ma qalet l-Onorevoli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) Cit. Nru. 602/04/PS*".

Semgha' x-xhieda kollha mressqa mill-partijiet u ezamina d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Il-fatti rilevanti, u li jirrizultaw mix-xhieda prodotta huma s-segwenti:-

i. Permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 6 ta' Gunju, 2008 l-atturi taw b'titolu ta' lokazzjoni lis-socjeta konvenuta l-fond 271, Zabbar Road, Fgura.

ii. Lejn l-ahhar tas-sena 2010 is-socjeta konvenuta ma riditx tkompli ghaddejja bil-lokazzjoni u allura infurmat lill-attur Paul Mifsud b'dan il-fatt. Fil-fatt, fl-24 ta' Dicembru, 2010, is-socjeta konvenuta tramite r-rapprezentant taghha ghadda c-cwievet tal-fond lill-attur Philip Mifsud li accettahom u ha l-pussess effettiv tal-fond proprjeta tieghu.

iii. L-atturi qeghdin jitolbu diversi hlasijiet in konessjoni ma din il-kirja, filwaqt li s-socjeta konvenuta, li kienet l-inkwilina tal-fond, qeghda tghid li hija ma ghandha taghti l-ebda ammont salv ghal licenzji fl-ammont ta' €209, li hija qeghda taccetta.

Ikkundsidra ulterjorment;

6. Permezz ta’ din il-kawza, l-atturi qeghdin jitolbu l-hlas ta’ tlett xhur kera bil-quddiem tal-fond 261 gja 271, Zabbar Road, Fgura fl-ammont ta’ €1825 kif ukoll il-hlas ta’ €300 spejjez ta’ bieb li inqala u ma twahhalx lura u €209 bhala arretrati ta’ licenzji. B’kollox ghalhekk l-atturi qeghdin jitolbu l-hlas ta’ €2334 minghand is-socjeta konvenuta. Da parti taghha, s-socjeta konvenuta laqghet ghal dawn it-talbiet permezz ta’ diversi eccezzjonijiet li sejrin jigu kunsidrati min dan it-Tribunal.

7. L-ewwel eccezzjoni li ghandha tigi mistharga mit-Tribunal hija dik ta’ natura preliminari li sar accenn ghaliha fil-verbal tas-seduta ta’ l-10 ta’ Jannar, 2012, imbaghad ma issemmiet xejn fir-risposta mressqa mis-socjeta konvenuta fit-13 ta’ Jannar, 2012 ghat-talba ta’ l-atturi, u finalment regghet tqanqlet mis-socjeta konvenuta fis-seduta tal-31 ta’ Jannar, 2012, wara li l-partijiet kienu ghalqu l-provi u trattaw il-kawza.

8. Id-difensur tas-socjeta konvenuta ddiskriviet hekk din l-eccezzjoni: “*li ma tistax tibda kawza qabel ma tkun thallset il-parti l-ohra l-ispejjez taghha u dana skond ma qalet l-Onorevoli Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) Cit. Nru. 602/04/PS*”.

9. F’dan ir-rigward, it-Tribunal jifhem li s-socjeta konvenuta qeghda taghmel referenza ghall-artikolu 199 tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili. Dan l-artikolu jaqra hekk:

“(1) Jekk, wara li kawza tissejjah tliet darbiet, il-parti l-wahda u l-ohra jew l-avukati taghhom, jew, fil-kawzi quddiem il-qrati inferjuri, il-parti l-wahda u l-ohra jew l-avukati jew il-prokuraturi legali taghhom, ma jidhrux, il-qorti tista tordna t-thassir tal-kawza minn fuq il-lista, bi spejjez tal-attur.

(2) Kemm-il darba jidher biss il-konvenut jew l-avukat jew il-prokuratur legali tieghu, kif jaghti l-kaz, hu jista jitlob li jigi mehlus mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez.

(3) Fil-kaz il-wiehed u l-iehor, jekk l-attur ikun irid li, fuq l-istess atti, il-kawza tigi mill-gdid mqieghda fuq il-lista, mismugha u maqtugha, ghandu, b'rikors, li ghandu jigi pprezentat fiz-zmien ta' ghaxart ijiem, jaghmel talba ghaldaqshekk. Din it-talba ghandha tintlaqa ghal darba wahda biss, u l-qorti ghandha tappunta gurnata ghas-smiegh tal-kawza bi spejjez tal-attur, b'dan illi l-attur ghandu jhallas, jew jiddepozita fir-registru tal-qorti qabel il-jum stabbilit ghas-smiegh tal-kawza, l-ispejjez kollha stabbiliti fit-tariffa, u li johorgu mill-fatt li l-attur naqas li jidher, jew li l-avukat jew il-prokuratur legali tieghu naqsu li jidhru, skont il-kaz."

10. Issa mill-provi jirrizulta li fis-seduta ta' l-10 ta' Jannar, 2012 is-socjeta konvenuta, tramite d-difensur taghha, esebit digriet moghti minn dan it-Tribunal diversament kompost datat 31 ta' Ottubru, 2011 fil-kawza fl-ismijiet Philip Mifsud vs Bartolo Wood Turner Limited (Avviz Nru. 594/2011/YMS), liema digriet gie mmarkat bhala Dok. A. Dan id-digriet inghata a tenur ta' l-artikolu 199(2) tal-Kap. 12 supra citat. It-Tribunal ra l-atti ta' dik il-kawza, u senjatament it-talba ipprezentata mill-attur odjern fid-19 ta' Lulju, 2011 u jistqarr minghajr tlaqliq li dak l-avviz huwa identiku ghal dak odjern.

11. Minn dawk l-atti jirrizulta li fis-seduta tal-31 ta' Ottubru, 2011 kien deher biss John Bartolo, rapprezentant tas-socjeta konvenuta assitit minn Dr. Rachel Tua. F'dik is-seduta l-imsemmija difensur tas-socjeta konvenuta kienet talbet li s-socjeta konvenuta tigi mehlusa mill-osservanza tal-gudizzju a tenur tal-artikolu 199(2) tal-Kap. 12 u dan apparti l-fatt li l-fond imsemmi fit-talba ma giex mikri mill-attur lill-konvenut. Dan it-Tribunal, kif diversament kompost, kien laqa dik it-talba u astjena milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dik it-talba. Ma jirrizultax minn dawk l-atti li l-attur ressaq xi rikors quddiem it-Tribunal

biex dak l-avviz jerggha jigi mqieghed fuq il-lista. Anzi jirrizulta li minflok ghamel dak li tikkontempla l-ligi fl-artikolu 199 tal-Kap. 12, huwa qabad u ressaq talba ohra fil-25 ta' Novembru, 2011. Issa l-artikolu 199 (3) tal-Kap. 12 jistipula li "*jekk l-attur ikun irid li, fuq l-istess atti, il-kawza tigi mill-gdid mqieghda fuq il-lista, mismugha u maqtugha, ghandu, b'rikors, li ghandu jigi pprezentat fiz-zmien ta' ghaxart ijiem, jaghmel talba ghaldaqshekk. Din it-talba ghandha tintlaqa ghal darba wahda biss, u l-qorti ghandha tappunta gurnata ghas-smiegh tal-kawza bi spejjez tal-attur, b'dan illi l-attur ghandu jhallas, jew jiddepozita fir-registru tal-qorti qabel il-jum stabbilit ghas-smiegh tal-kawza, l-ispejjez kollha stabbiliti fit-tariffa, u li johorgu mill-fatt li l-attur naqas li jidher, jew li l-avukat jew il-prokuratur legali tieghu naqsu li jidhru, skont il-kaz.*". Fil-kaz odjern, l-attur ma huwiex qieghed jitlob li qieghed l-avviz li huwa kien intavola fid-19 ta' Lulju, 2011 (Avviz Nru. 594/11/YMS) mill-gdid fuq il-lista, izda qieghed jressaq kawza gdida u allura dak kontemplat fis-sub-artikolu 3 ta' l-artikolu 199 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta ma jghoddx ghall-kaz odjern.

12. Artikolu iehor fil-Kodici ta' Organzizzazzjoni u Procedura Civili li jitkellem dwar hlasijiet li ghandhom isiru qabel ma tibda kawza ohra huwa l-artikolu 907. Dan l-artikolu jaqra hekk:

(1) Ir-rinunzja ggib l-istess effetti tad-dezerzjoni.

(2) Il-parti li tirrinunzja ghall-atti ghandha thallas l-ispejjez tal-kawza u hija ma tistax tibda kawza ohra ghall-istess haga, qabel ma tkun fil-fatt hallset dawk l-ispejjez lill-parti l-ohra.

13. Ir-rinunzja imsemmija tista tkun jew wahda voluta u cioe li l-persuna li tressaq kawza l-Qorti iccedi dik il-kawza jew inkella wahda imposta minn xi Qorti jew Tribunal billi wara li kawza tigi differita sine die, din l-istess kawza

imbaghad – wara li jghaddi t-terminu stabbilit mil-ligi – tmur dezerta. F’dawn iz-zewg kazijiet persuna li tkun trid terga tressaq dik l-istess kawza jkollha thallas l-ispejjez lill-parti l-ohra. Fil-kaz odjern pero, dan ma huwiex il-kaz. Dan it-Tribunal, kif diversament kompost, laqgha t-talba tas-socjeta konvenuta u illiberaha mill-osservanza tal-gudizzju a tenur tal-artikolu 199(2) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta. Ma hemmx kwistjoni ta’ rinunzja jew dezerzjoni. Ghalhekk din l-eccezzjoni tas-socjeta konvenuta qeghda tigi michuda.

14. Imiss issa li wiehed jghaddi biex jezamina t-talba ta’ l-atturi fid-dawl ta’ l-eccezzjonijiet l-ohra mqanqla mis-socjeta konvenuta.

15. L-atturi qeghdin jitolbu l-hlas ta’ l-ammont ta’ elf tmien mija u hams au ghoxrin (€1,825) u dan ghal kera dovuta minn Novembru, 2010 sa Frar, 2011. Dwar dan il-punt, l-atturi jaghmlu referenza ghat-tieni (2) paragrafu tal-ftehim lokatizzju datat 6 ta’ Gunju, 2008 li jghid testwalment “*The lease is for a period of fifteen years. The lessee shall have the right to terminate the lease by giving three months notice in advance to the lessor*”. Oltre dan, skond l-ewwel (1) artikolu ta’ dan il-ftehim jistipula li l-kera huwa pagabbli “*every three months in advance with effect from the 4th day of August 2008*”. Dwar dan il-fatt, l-attur Philip Mifsud jghid li huwa halla erbat’ ijiem jghaddu fuq it-3 ta’ Novembru, 2010 biex ikellem lis-socjeta konvenuta dwar il-kera li kien imissa tithallas fl-4 ta’ Novembru, 2010. Di fatti, wara li ghadda dan iz-zmien, huwa cempel lis-socjeta konvenuta u kellem lil Leanne Bartolo, bint John u din, skond l-attur, qaltlu sabiex ihalli ftit aktar zmien jghaddi u jerga jcempel. L-attur jghid li fl-24 ta’ Dicembru, 2010 cempillu John Bartolo u talbu biex jiltaqa mieghu. Huwa hekk ghamel u dak-in-nhar stess, l-imsemmi John Bartolo, ghadda c-cwievet tal-fond lill-attur wara li kien infurmah li s-socjeta konvenuta ma kienitx ser tkompli tikri dan il-fond proprjeta ta’ l-atturi. John Bartolo, rapprezentant tas-socjeta konvenuta, meta gie mistoqsi mit-Tribunal x’kienet ir-raguni l-ghala huwa ma taghx tlett

xhur avviz bil-quddiem lill-atturi qal "*illi ma kien hemm l-ebda raguni salv illi jiena ridt nieqaf ghaliex ma kienx qed irrendi, nfaqt hafna flus biex nirrangah u kelli haddiem hemmhekk. Kieku jiena nfurmajt lill-haddiem li kont ser nittermina din il-kirja f'dawk it-tlett xhur kien ser jigrili hafna hsara*". Zied ighid ukoll li li "*meta jiena tajtu c-cwievet fl-24 ta' Dicembru tal-2011 l-attur kien accetta c-cwievet imma mbaghad kien qalli sabiex naghmel xahar iehor biex nipprova nwelli dan il-hanut*". Leanne Bartolo, bint John, dwar dan il-punt tghid li "... *f'Novembru meta kienet taghlaq il-kirja kien kellimni l-attur u staqsieni biex naghmlu tlett xhur ohra u dan wara li jiena kont ghidtlu li ma konniex qeghdin infendu. Huwa kien semmieli li kien gej il-perjodu tal-Milied u wara li kont kellimt lill-missieri ddecidejna xorta wahda li ma ngeddux il-kirja. L-attur kien offrieli ukoll sahansitra tlett xhur ohra b'xejn biex is-socjeta konvenuta tibqa fil-fond. Kien semmieli wkoll jekk stajnix inwelluh ahna lill-haddiehor pero jiena kont ghidtlu li le. Qatt u fl-ebda hin l-attur ma semmieli l-fatt li ahna ridna naghmlu tlett xhur u li ridna ntuh tlett xhur avviz bil-quddiem biex inkunu nistghu nitterminaw din il-lokazzjoni*".

16. Is-socjeta konvenuta fir-risposta taghha tghid li hija ma ghandhiex thallas kera ta' post ghall-perjodu li ma kienx fil-pussess taghha l-ghaliex inkellha, l-atturi ikunu qeghdin jaghmlu arrikiment indebitu. Dan apparti, tkompli tghid is-socjeta konvenuta, minghajr pregudizzju ghall-fatt li s-socjeta konvenuta hallset is-somma ta' €3,000 fis-6 ta' Gunju, 2008 bhala depozitu fuq l-istess fond in kwistjoni. Dwar dan l-ahhar punt, minn qari tal-iskrittura datata 6 ta' Gunju, 2008 u senjatament fl-ewwel paragrafu ta' din l-iskrittura, wiehed isib hekk: "*for and in consideration of three thousand euros (€3,000) which sum is being paid today by the lessee company to the lessor who accepts and acknowledges receipt and for and in consideration of the rent of twenty euro (€20) per day, (exclusive of VAT) payable every three months in advance with effect from the 4th day of August, 2008*". Mid-dicitura ta' l-imsemmija skrittura ma jirrizultax bic-car ghal xhiex kienet qeghda thallas is-somma ta' €3,000 is-socjeta konvenuta lill-attur, pero, fix-xhieda tieghu, l-attur jghid li "*Qabel ma dahal fil-lokazzjoni s-socjeta konvenuta kienet tatni s-somma ta'*

tlett elef ewro u dawn sabiex naghmel tajjeb ghax-xogholijiet li kont ghamilt jiena ta' rrangar fil-proprjeta". L-attur qatt ma gie kontro-ezaminat fuq din l-istqarrija li ghamel ghar-rigward tal-ghoti tat-€3,000 mis-socjeta konvenuta lilu fuq l-iffirmar ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni datata 6 ta' Gunju, 2008 u allura t-Tribunal ma ghandux ghalfejn jiddubita mill-veracita taghha. Ghalhekk ma jirrizultax, kif tghid is-socjeta konvenuta, li din is-somma kienet qeghda tithallas "*bhala depozitu fuq l-istess fond*". Dwar l-ewwel punt, u cioe li s-socjeta konvenuta ma ghandhiex thallas il-kera ta' fond ghall-perjodu li hija ma kienitx fil-pussess tieghu jirrizulta bic-car li c-cwievet gew ritornati lura lill-atturi fl-24 ta' Dicembru, 2010. Skond l-iskrittura ta' lokazzjoni, fl-4 ta' Novembru, 2010, is-socjeta konvenuta kellha thallas tlett xhur kera bil-quddiem u dan biex ikopri l-perjodu 4 ta' Novembru, 2010 sat-3 ta' Frar, 2011. L-abbli difensur tas-socjeta konvenuta ticcita zewg sentenzi moghtija mill-Qrati Superjuri li jghidu li galadarba jigu konsenjati c-cwievet ta' fond lokat, l-ebda kera ma jkun dovut li jithallas. Is-sentenzi indikati huma Antonio Catania vs Rinaldo Zahra moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Frar, 1953 u Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Micolucci et deciza mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' April, 2010 per Onorevoli Mhallef Dr. Raymond C. Pace. Fl-ewwel sentenza, u cioe dik moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, inghad li "*u tabilhaqq, il-konsenja tac-cwievet tal-post tekwivali ghal konsenja tal-post stess, u dina kienet taghti lill-attur titolu validu biex igawdi l-mahzen u jizgombra lil min kien qieghed jokkupah abuzivament u minghajr titolu*". Bid-dovut rispett, dan it-Tribunal ma jaqbilx li din is-sentenza tapplika fil-kaz odjern. Hawnhekk l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell kienet qeghda tirreferi ghal fatt li minn jircievi c-cwievet ta' fond ghandu dritt li jagixxi kontra l-persuna li tkun qeghda tokkupa l-fond minghajr titolu. Il-kaz odjern ma huwiex hekk. Fir-rigward tat-tieni sentenza, u cioe dik moghtija mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili, it-Tribunal jaghmel referenza ghas-segwenti osservazzjoni li fil-fehma tieghu hija ta' importanza ghal din l-istanza "... *din il-Qorti thoss li bl-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond mill-konvenuti, l-attrici accettat lura l-pussess tal-fond u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat ghad-dritt li tinsisti li l-kera*

tissokta ghall-perjodu di fermo u b'hekk dan l-att wassal ghat-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera hija korrispettiv ghall-uzu ta' haga, u l-fatt li allura b'dan l-att, il-post suggett ghall-lokazzjoni gie ritornat lis-sid bla ebda riserva, ifisser li ma jissusstix izjed id-dritt ta' pagament, ghaliex f'dan il-kaz l-accettazzjoni u t-tehid lura tal-post minghand l-inkwilin u s-sussegwenti talba ghall-pagament ta' kera huma inkonsistenti ma' xulxin; persuna ma tistax titlob hlas ta' kera ta' fond li hija accettat li tiehu lura, u l-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond tfisser proprju dan. Fil-fatt din il-Qorti thoss li l-agir tal-attrici, li accettat ic-cwievet minghand il-konvenuti ghall-fond de quo ma jistax hlief iwassal ghat-terminazzjoni tal-kirja". L-istess Onorabbli Qorti kompliet tghid li "*Illi dan qed jinghad fil-kuntest tal-fatt, li l-attrici kellha ghazla libera, jekk taccettax jew le l-istess cwievet; tant li setghet liberalment irrifjutathom, haga li ma ghamlitx, izda minn naha l-ohra* <u>*ma tistax taccetta li tiehu l-fond lura, u fl-istess hin tippretendi li tithallas minghand il-konvenuti ghall-uzu ta' fond ghal zmien li jigi wara li hija accettat ic-cwievet tal-istess minghandhom*</u>*, u allura taf li l-pussess attwali tal-istess fond jinsab ghandha u mhux ghandhom*" (sottolinejar tat-Tribunal). Issa f'dan il-kaz, fl-4 ta' Novembru, 2010 kienet dovuta il-kera ghal tlett xhur. Fl-24 ta' Dicembru, 2010 is-socjeta konvenuta tat ic-cwievet tal-fond lill-attur u huwa accettahom. Tant accettahom li l-istess attur, fix-xhieda tieghu moghtija quddiem it-Tribunal nhar l-24 ta' Jannar, 2012 jghid li "*Wara li nghatajt ic-cwievet dakinhar li konna ltqajna fejn l-Ghassa ta' Rahal gdid jiena mbaghad kont mort il-hanut biex nara x'kien fih u x'ma fihx*". Ghalhekk, skond din is-sentenza li t-Tribunal ghadu kif iccitta, u li huwa jaqbel maghha, l-atturi ma jistawx jitolbu l-hlas ta' kera ghall-perjodu wara l-24 ta' Dicembru, 2010, <u>pero</u> ghandhom dritt jitolbu l-hlas ta' kera mill-4 ta' Novembru, 2010 sat-23 ta' Dicembru, 2010 u cioe l-perjodu li l-fond lokat kien fil-pussess ta' l-istess socjeta konvenuta. B'kollox ghalhekk, is-socjeta konvenuta ghandha thallas lill-atturi s-somma ta' disa mija u tmenin euro (€980) u cioe ghoxrin euro kuljum ghal disgha u erbghin gurnata.

17. L-atturi qed jitolbu ukoll il-hlas ta' tlett mitt euro (€300) ghal bieb li inqala mis-socjeta konvenuta u li ma

twahhalx lura meta hija giet biex telqet mill-istess fond. Dwar dan il-bieb, is-socjeta konvenuta tghid li hija bidlitu l-ghaliex kien qadim u li kien qieghed ikerrah l-ambjent de quo. Oltre dan, s-socjeta konvenuta tghid li hija nefqet is-somma ta' €2,624 f'bieb gdid u li l-attur Philip Mifsud kien accetta li dan il-bieb jitbiddel. It-Tribunal huwa tal-fehma li din it-talba ta' l-atturi ma ghandhiex tintlaqa. Dan l-ghaliex fl-ewwel lok, imkien fl-iskrittura ta' lokazzjoni datata 6 ta' Gunju, 2008 ma jinghad li l-fond lokat ghandu jigi ritornat lura fl-istat li kien inghata. Fit-tieni lok, l-atturi hallew il-bieb ossia hgiega li ghamlet is-socjeta konvenuta fil-post fejn ghamlitu s-socjeta konvenuta. L-atturi ma nehhewx dak li ghamlet is-socjeta konvenuta anzi hallewha hemm. Ghalhekk it-Tribunal ma jarax li hija gustifikata t-talba taghhom sabiex huma jithallsu ghal xi haga li halliet warajha s-socjeta konvenuta u li huma hallew hemm, anzi krew il-fond lill-terzi b'dan il-bieb ossia hgiega. Dan il-fatt huwa kkonfermat mill-attur Philip Mifsud stess meta xehed quddiem it-Tribunal nhar l-24 ta' Jannar, 2012 u qal illi "*Jiena minkejja li krejt din il-proprjeta lill-haddiehor hallejt il-hgiega kif inhi u l-bieb ma biddiltux ghal kif kien qabel*".

18. L-atturi finalment qed jitolbu lis-socjeta konvenuta thallas is-somma ta' €209 ghall-arretrati ta' licenzji. Dwar dan il-punt, ftit hemm x'jghid it-Tribunal, u dan peress li dan l-ammont huwa ammess mis-socjeta konvenuta.

19. Illi ghalhekk, is-socjeta konvenuta ghandha thallas lill-atturi s-somma ta' €980 u dan bhala hlas ta' kera ghall-perjodu 4 ta' Novembru, 2010 sat-23 ta' Dicembru, 2010 u s-somma ta' €209 bhala arretrati ta' licenzji b'kollox is-somma komplessiva ta' €1189.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta kull fejn dawn b'xi mod huma inkonsistenti ma dak li gie deciz hawn fuq, inkluz l-eccezzjoni preliminari taghha, jilqa limitatament it-talba

attrici fl-ammont ta’ elf mija u disgha u tmenin euro (€1189) bl-imghaxijiet skond il-ligi li jibdew jiddekorru mid-data ta’ din is-sentenza.

L-ispejjez kollha ghandhom jithallsu mis-socjeta konvenuta.

< Sentenza Finali >

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