MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
KATJA PSAILA SAVONA

Seduta ta' l-10 ta' Lulju, 2012

Talba Numru. 935/2008

Malcolm Cachia (K.I. 234180M)
Vs
Joseph Arthur Saliba u Saverina Saliba

It-Tribunal,

Ra l-avviz li permezz tieghu l-attur ippremetta illi l-partijiet kienu dahlu fi ftehim ta' lokazzjoni tal-10 t'Ottubru, 2005 dwar il-fond Flat 1, Kurt, Triq Bir Gheliem, Hal-Tarxien bil-kundizzjoni li l-inkwelin u cioe' l-intimati fl-ewwel hames (5) snin jibqghu fil-fond 'di fermo'; cioe' nonostante l-intimati hargu mill-fond wara tlett snin u xahrejn u kwindi huma obligati li jhallsu lir-rikorrenti l-kera ghall-perjodu li fadal li huma obbligaw ruhhom li jibqghu fil-kera.

Ra r-ripsosta pprezentata fit- 12 ta' Frar, 2009 li fiha l-intimati eccippixew li t-talba attrici hi ghal kollox infondata stante li l-konvenuti dejjem hallsu l-kera w se jibqghu jhallsu l-kera sal-ahhar tas-snin di fermo; salv eccezzjonijiet ohra.

Ra x-xhieda ta’ Malcolm Cachia u Joseph Saliba;

Ra l-atti w d-dokumenti kollha;

Ra li fis-seduta tat-30 ta Gunju 2011 il-partijiet kienu talbu li jipprezentaw nota tas-sottomissjonijiet. Illi fíd-9 ta’ Frar 2012 it-Tribunal sema’ t-trattazzjoni tal-Avukat Luciano Busuttil. Illi fid-29 ta’ Frar 2012 giet ipprezentata nota tas-sottomissjonijiet tal-konvenut.

Ra l-ahhar verbal tal-14 ta’ Marzu, 2012 fejn it-talba giet differita ghas-sentenza.

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidera:
Illi t-talba odjerna hija dwar ftehim lokatizzju fejn il-konvenuti kienu intrabtu li jikru il-fond ghal hames snin *di fermo*. Illi skont l-attur wara tlett snin u xaghrejn dawn kienu hargu u ghalhekk huma obbligati li jhallsu l-kera taz-zmien li kien ghad fadal. Illi l-konvenuti kkontestaw it-talba ghaliex huma komplew ihallsu l-kera w kellhom l-intenzjoni li jkomplu jhallsu l-kera sal-ahhar tal-perjodu *di fermo.*

Mill-provi jirrizulta s-segwenti: li l-partijiet dahlu fi ftehim ghal-kirja tal-fond, Flat 1, Kurt, Triq Bir Gheliem, Hal-Tarxien, permezz ta’ skrittura privata fl-10 ta’ Ottubru 2005 (ara Dok MC1 li jinsab a folio 24 tal-process) ghall-perjodu ta’ hames snin *di fermo* ossia mill-10 t’ Ottubru 2005 sal-10 t’ Ottubru 2010. Is-sitt u l-ahhar sena kellha tkun *di rispetto* (ara klawzola 9). Skont il-klawzola 2 tal-ftehim il-partijiet kienu qablu li jhallsu s-somma t’erba’ mitt Liri Maltin antiki (LM400) fix-xahar bil-quddiem. F’klawzola tlieta (3) pero l-partijiet ftehmu li bhala “Special Concession” il-kirja ghall-ewwel hames snin kellha tkun ta’ mitt Lira Maltin antiki (LM100) fix-xahar u cioe’ mitejn u tnejn u tlettin ewro (€232).

Malcolm Cachia, fix-xhieda tieghu, fir-rigward tal-perjodu qal li l-konvenuti “ma ghamluhomx kollha [il-hames snin],

kienu qabdu u telqu ‘l barra. Qatt m’ offrewli l-kera u jiena rrifjutajt”. Iddikjara li l-kera dovuta hija ghal tnejn u ghoxrin xahar ossia il-perjodu li huma m’ghamlux uzu tal-propjeta’. L-ahhar pagament skont l-attur li thallset kienet fid-9 ta’ Dicembru 2007.

Fix-xhieda tieghu Joseph Saliba ddikjara li dejjem hallas il-kera u li fil-fatt dan kien hallas sa Dicembru 2008 meta kien telaq. Jghid illi telaq ghaliex kellu diversi lanjanzi li kien ghamel, li l-attur kellu jaghmel xi haga dwarhom, u li l-attur m’ghamel xejn. Illi l-*common areas* kienu mahmugin u kien hemm riha, kien hemm garaxx fejn terzi kienu irabbu hamiem li kienu jhammgu l-post u l-gallarija tal-fond stess, u li terzi kellhom garaxxijiet taht il-fond *de quo* kienu jinfethu fil-hamsa ta’ filghodu u jqajjmu l-konvenuti. Il-konvenut iddikjara illi hu kien ippreparat li jonera l-obbligi tieghu pero’ l-attur kien qabad u ha passi kontrih u ghalhekk beda jiddepozita l-flus fil-Qorti. Dan gie ssostanzjat mill-kotba tal-kera a folio 30 sa 33 tal-process. Il-konvenut iddikjara illi l-ahhar darba li hallas kien fit-8 ta Dicembru 2008. F’Novembru 2010 (u cioe xahar wara li gie itterminat il-perjodu *di fermo*) hu kien irritorna c-cwievet (ara x-xhieda tal-konvenut a folio 28 u29 tal-process). Skont hu t-tfajla tal-attur kienet talbet li jithallas is-somma ta’ sitt elef ewro pero hu hass illi kellu jhallas biss il-kera dovuta u mhux somma ulterjuri.

Illi l-perjodu tal-kera kien wiehed ta’ hames snin *di fermo*. Illi m’hemmx kontestazzjoni li ghandu jithallas il-kera tal-perjodu li fadal. Illi mill-ktieb tal-kera johrog illi l-konvenut ghall-ewwel kien ihallas kull xahar pero,’mis-sena April 2007 beda jhallas xi drabi b’diversi xhur bil-quddiem, anke sa sitt xhur bil-quddiem. L-ahhar pagament li ghamel direttament lis-sid kien sar fis- 6 ta’ Lulju 2008 u kien ikopri l-perjodu sa 8 ta’ Dicembru 2008, u wara dan beda jiddepozita il-flus fil-Qorti.

Illi hija stramba illi l-attur sostna fix-xhieda tieghu li ma thallasx minn Dicembru 2007 meta anke t-talba tieghu kienet ghas-somma ta’ hames t’elef, mija erbgha u ghoxrin ewro (€5,124) u cioe kera ta’ tnejn u ghoxrin (22) xahar (li pero’ giet ridotta ghal tlett elef, erba’ mija u

erbgha u disghin ewro w sitt centezmi (€3494.06), ara folio 37 tal-process. It-Tribunal ihoss li ghandu joqghod fuq il-kotba tal-kera li fuqhom ma sar ebda kontro-ezami u li jindikaw li l-kera thallset direttament lis-sid sat-8 ta' Dicembru 2008 u ghalhekk kien fadal tnejn u ghoxrin (22) xahar tal-perjodu w ghalhekk taqbel mal-avviz stess. Illi ormai dan huwa punt akademiku ghaliex il-gurisdizzjoni tat-Tribunal ma jezorbitax is-somma ta' tlett elef, erba' mija u erbgha u disghin ewro u sitt centezmi (€3,494.06) u kien ghalhekk li kienet saret t-talba biex tirriduci l-ammont.

Illi l-attur ha passi kontra l-konvenut minkejja l-fatt illi l-konvenut kien hallas sa Dicembru 2008 u dan jista' jigi verifikat mill-avviz u l-mandat ta' sekwestru li gew ipprezentati fl- 10 u fil- 21 ta' Novembru 2008 rispettivament.

Illi fic-cirkostanzi t-Tribunal ihoss illi l-azzjoni odjerna kienet intempestiva ghaliex ghalkemm l-inkwilin ma baqax gewwa l-fond, il-kera kienet thallset u l-azzjoni saret fil-perjodu meta d-dejn kien ghadu mhux dovut. Di piu kemm mill-eccezzjoniijiet tieghu u anke mix-xhieda tieghu, l-konvenut m'ikontestax il-fatt li kellu jhallas il-kera sal-ahhar tal-perjodu *di fermo* w anke li kieku ikkontesta dan hu zamm ic-cwievet tal-fond sal-ahhar tal-perjodu u ghalhekk kellu l-pusses tal-fond.

It-Tribunal ihoss illi dan huwa kaz fejn setghu gew evitati proceduri quddiem it-Tribunal specjalment min-naha tal-attur. Il-konvenut min-naha tieghu ukoll setgha facilment jibghat il-bilanc tal-kera dovuta lill-attur biex jaghlaq din il-kwistjoni.

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talba attrici ghall-ammont totali ta' tlett elef, erba' mija u erbgha u disghin ewro u sitt centezmi (€3,494.06) billi jizbanka l-ammonti fic-cedola ta' depozitu w dan minghajr l-imghaxijiet legali. L-ispejjez ta' din il-kawza jigu sopportati mill-attur hlief ghat-taxxa tad-difensuri legali tal-konvenut li ghandu jithallas mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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