MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
YANA MICALLEF STAFRACE

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2013

Talba Numru. 590/2011

Josephine Bezzina ID 295648M
Lawrence Mifsud ID 552350M
Marlene Chetcuti ID 376653M
Noel Mifsud ID 8556M

vs

Adrian Borg ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Mystic Interiors Limited C 32832 kif ukoll Adrian Borg ID 6052576M personalment u bhala garanti in solidum tal-kumpanija

It-Tribunal,

I PRELIMINARI

Ra li f'dan l-AVVIZ hemm TALBA ghall-hlas ta' elfejn, mija u sittin Ewro (€2,160.00c) mill-konvenuti lill-atturi u dana rapprezentanti sitt xhur pre-avviz ta' kera tal-fond 31, Josnor, Triq Brared, B'Kara u dana skond il-ftehim tal-kirja.

Ra –RISPOSTA formulata kif gej:-
(1) Adrian Borg mhux il-legittmu kontradittur.
(2) L-ammont mhux dovut.
(3) Il-kirja kellha tintemm ghax il-fond ma baqax tajjeb ghall-kiri u ghalhekk ebda pre-avviz ma kien japplika.
(4) Minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ammont mitlub hu esagerat.
(5) Salva kull eccezzjoni ohra.
II PROVI

1. **<u>Lawrence Mifsud</u>**, attur iprezsenta kuntratt ta' kera, Dok LM *a fol* 15 *et seq*. indika l-pre-avviz ta' sitt xhur imnizzel fl-ewwel artiklu u dan qatt ma nghata. Il-konvenut kien tahom ic-cavetta u x-xhud semmielu l-pre-avviz. Id-Dok LM kien sar quddiem in-Nutar tal-konvenut.

2. Fuq id-Dok LM dehru Vincenza Mifsud, armla, bhala SID u Adrian Borg ghall-*Mystic Interiors Limited* – KUMPANIJA INKWILINA. Dan il-kuntratt hu dwar il-fond 31, Josnor, Triq Brared, B'Kara.

3. Il-kirja kienet ghal 5 snin dekorribbli minn meta sar il-ftehim (Id-Dok LM **ma fihx data**) bid-dritt, *inter alia* lill-kumpanija inkwilina li ttemm il-kirja **bi pre-avviz ta' 6 xhur**. Il-kera ta' €12 kull jum ghall-ewwel 5 snin. Hemm imbaghad kundizzjonijiet ohra li ghalihom wiehed jaghmel riferenza ghad-dokument esebit biss jigi ndikat li manutenzjoni ordinarja kienet a spejjes tal-inkwilin u s-sid kellu dritt ta' spezzjoni wara avviz ta' 24 siegha. Spejjes straordinarji ghas-sid hlief f'xi tort tal-inkwilin. L-inkwilin spezzjona l-fond li ghandu jintuza bhala *store.*

4. Fl-ahharnett tal-ftehim hemm li Adrian Bog qed jidher "ghan-nom u fl-interess personali tieghu u prezenzjalment qieghed jikkostitwixxi ruhu bhala garanti in solidum mal-kumpanija a favur is-sid ghall-hlas tal-kera".

5. Meta kompla jixhed Lawrence Mifsud (*a fol* 21 *et seq*) qal li Adrian Borg l-ewwel tahom cavetta u mbaghad ohra u qalilhom li mhux ser izomm il-garaxx. Meta dan sar ma jafx izda lil Borg fakkru fil-klawsola tal-pre-avviz.

Ma jiftakarx ghal liema perjodu kien hallas kera. Ma ftakarx anqas meta, waqt li kien jixhed, issemmew xi xhur. Ma jafx ghaliex Borg ma riedx kompli jikri l-garaxx. Meta gie suggerit lix-xhud li Borg semma l-problema tal-gharghar qal li l-post kien ilu mikri xi 40 sena u qatt ma kien hemm problem ta' gharar. Hemm toqba bi grada ghall-ilma u din kienet mizduda. Billi Borg ma kienx imur spiss fil-garaxx ma kienx jati kas ta' dan.

6. **Adrian Borg**, konvenut, qal li l-garaxx inkera f'Marzu 2010 u jaf bil-pre-avviz ta' sitt xhur. Meta f'Ottubru 2010 giet l-ewwel maltempata kien dahal hafna ilma mill-bieb tal-bitha. Il-post inkera biex titqieghed fih l-ghamara. Immuffawlu l-affarijiet. Fil-post ma kienx imur kuljum. Mar xi hmistax wara l-gharar. Hu pprova jbiegh l-oggetti bi prezz tajjeb izda ma rnexxilux jaghmel dan f'kollox.

7. F'Ottubru 2010 kien qal lil Noel Mifsud (prezenti fl-awla waqt din ix-xhieda) li kien lest li joqghod sa Dicembru 2010 u hallas sa Dicembru. Fil-fatt telaq mill-garaxx fil-bidu ta' Jannar ghax kien fadallu xi madum x'jiehu u tahom ic-cwievet. Il-kera jithallas kull tliet xhur pero ghal Dicembru hallas ta' xahar.

8. In kontro-ezami qal li fil-post hemm *gully* izda ghalkemm il-post kien ilu ghandu 6 xhur hadd ma qallu li dan ried jitnaddaf. Jiddubita fil-garaxx marx 5 darbiet. Bejn Marzu u Ottubru 2010 il-bitha qatt ma naddfuha. Hu ta l-pre-avviz bil-fomm. Hu ma fittixx lis-sid ghad-danni u ma talabx li l-post jerga jinkera lilu.

9. Da parti tal-atturi gew esebiti ritratti tal-bitha (*a fol* 29 – hames ritratti) li juru l-istat tal-fond u da parti ta' Adrian Borg gew esebiti tliet ricevuti li juru (pag 31 u 32) hekk:-

Data 01.03.10 – Hlas ta' €1104 kera ghat-tliet xhur 01.03.10 – 31.05.10

Data 01.06.10 – Hlas simili ghat-tliet xhur 01.06.10 – 31.08.10

Data 01.09.10 – Hlas simili ghat-tliet xhur 01.09.10 – 31.11.10

III KONSIDERAZZJONIJIET

It-TRIBUNAL jikkunsidra kif gej:-

1. Jigi osservat qabel xejn li l-atturi f'din il-kawza huma erba minn nies li hadd minnhom mhu **Vincenza Mifsud** li tidher fil-kuntatt tal-kirja Dok LM. Il-kuntratt gie esebit mill-attur Lawrence Mifsud. It-TRIBUNAL qed iqis li dawn l-erba minn nies issuccedew lil Vincenza Mifsud in vista li Adrian Borg, *pro et noe* ma ssolleva xejn fir-rigward.

2. Jigi notat ukoll li d-Dok LM ma fih ebda data izda t-TRIBUNAL, gwidat mir-ricevuti esebiti minn Adrian Borg iqis li l-kirja bdiet fl-1 ta' Marzu 2010 kif anke mwettaq fix-xhieda guramentata ta' Borg.

3. L-gharar kien rizultat ta' maltempata li saret f'Ottubu 2010 – mela aktar minn 7 xhur mill-bidu tal-kirja. Borg dahhal l-ghamara fil-garaxx ftit jiem wara l-bidu tal-kirja. Fil-post mar b'kollox xi 5 darbiet imma hu sorprendenti kif, meta sar jaf, jew messu kien jaf bl-gharar f'Birkirkara (post notorju ghall-gharar) ma ndenjax ruhu jmur jati daqqa t'ghajn lill-garaxx minnufih.

4. Hi prekawzjoni normali li qabel ix-xitwa, wiehed jati kas ghall-proprjeta mikrija lilu billi jara ftit il-bjut u btiehi. F'Birkirkara (u f'postijiet ohra notorji ghall-gharar) trid tara wkoll li dak provdut ghal kontra l-gharar ikun jiffunzjona u mhux ikollok *gully* u thallieh mizdud. Dana hu nuqqas ta' qadi tad-dmir li l-inkwillin ghandu li jhares il-propjeta' lilu mikrija permezz ta' manutenzjoni ordinarja u billi jigbed l-attenzjoni tas-sid ghal xi difett jew hsara straordinarji.

5. It-TRIBUNAL, li sama u osserva kollox, ihoss li hu soddisfacentement pruvat li f'Ottubru 2010 Adrian Borg ta' l-pre-avviz lis-sid. Dan, skond il-ftehim ried ikun ta' 6 xhur mentri fil-fatt Borg hallas biss ta' 3 xhur. Ma rrizulta xejn ghas-soddisfazzjon tat-TRIBUNAL li Borg kien intitolat li

jittermina l-kirja bla ma jati l-pre-avviz shieh. Ghalhekk ghandu jhallas tar-rimanenti 3 xhur kera.

6. Rigward l-ewwel eccezzjoni li Adrian Borg mhux legittmu kontradittur ma ngiebet ebda prova anzi paragrafu tad-Dok LM juri l-kontrarju.

IV DECIZJONI

Wara li qies dak kollu migjub hawn fuq it-TRIBUNAL **jiddeciedi** billi fic-cirkostanzi (1) **jilqa** t-talba attrici fl-ammont biss ta' elf, u tmenin Ewro (€1,080.00c) u jirrifjutaha ghall-bqija (2) **jichad** l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut *pro et noe* b'dana li dawk nru 2 u nru 4 qed jigi milqugha biss *in parte* stante l-ilqugh tat-talba attrici *in parte* (3) **jikkundanna** lil Adrian Borg pro et noe li jhallas il-*quantum* fi zmien tletin jum mil-lum u f'kaz ta' nuqqas jibda ghaddej l-imghax **mil-lum** sal-jum tal-pagament effettiv u (4) **jiddeciedi** li l-ispejjes tal-kawza jigu sopportati nofs b'nofs (50:50) bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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