MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR MALTA

GUDIKATUR DR. ELLUL ANTHONY

Seduta ta' 03 ta' Mejju, 2002

Talba Numru. 641/2002/1

George Muscat li jiggestixxi d-ditta Transtran Services bhala successur fit-titolu tas-socjeta Transtravel Co. Ltd

Vs

Doris Cassar

It-Tribunal,

Ra l-avviz tat-talba li permezz tieghu l-attur talab il-hlas tas-somma ta' elf u hames mitt lira Maltija (Lm1,500), rapprezentanti arretrati ta' kera ghall-fond Flat 2, Imperial Buildings, Triq Ganni Bencini, Gzira ghall-perjodu bejn Mejju 1997 u Mejju 1999, igifieri ghal hamsa u ghoxrin (25) xahar bil-kera ta' sittin lira Maltija (Lm60) kull xahar bil-quddiem, bl-ispejjez kollha u bl-imghax legali kontra l-konvenuta.

Il-konvenuta, ghalkemm debitament notifikata, naqset milli tipprezenta risposta fit-terminu preskritt mil-ligi.

Semgha x-xhieda tal-kontendenti.

Ra l-atti tal-kawza.

Ikkunsidra:

1. Permezz ta’ ftehim li gie ffirmat fl-14 ta’ Settembru 1995 (Dok. GM1), il-konvenuta hadet b’kera minghand is-socjeta Transtravel Ltd l-appartament numru 2, Imperial Buildings, Triq Ganni Bencini, Sliema. Skond il-ftehim il-kera pagabbli hija ta’ sittin lira Maltija (Lm60) kull xahar.

2. Il-kirja kienet ghall-perjodu ta’ sentejn. Peress li l-kirja giet fis-sehh fl-14 ta’ Settembru 1995, data meta kienu diga’ dahlu fis-sehh l-emendi ghall-ligijiet tal-kera, din il-kirja m’hijiex regolata mill-ligijiet specjali tal-kera. B’danakollu ma l-eghluq tas-sentejn (igifieri fl-14 ta’ Settembru 1997), il-kirja baqghet tiggedded tacitament minn xahar ghal xahar taht *“l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi”* [Artikolu 1536 tal-Kodici Civili (Kap. 16)].

3. Irrizulta li ghall-ewwel ftit xhur l-attrici bdiet thallas il-kera regolarment. Sussegwentement ma baqatx thallas is-somma ta’ sittin lira Maltija (Lm60) kull xahar, u kienet bdiet thallas is-somma ta’ ghoxrin lira Maltija (Lm20). Mir-ricevuti li gew prezentati mill-konvenuta (Dok. DC1 – DC8), jirrizulta li l-konvenut kienet qeghda thallas is-somma ta’ ghoxrin lira Maltija (Lm20). Mir-ricevuti jirrizulta li l-hlas kien qieghed jigi accettat bhala hlas akkont ta’ l-arretrati ta’ kera. F’dan ir-rigward ta’ rilevanza hija r-ricevuta datata 15 ta’ Novembru 1997 u mmarkata bhala Dok DC2 fejn jinghad: *“ircevejt Lm20 akkont minghand Doris Cassar dwar arretrati ta’ kera ghas-sena 1996 li qed jithallsu bin-nifs. Il-kera minn Jannar 97 ghadha ma bdietx tithallas izda kif jispiccaw l-arretrati tibda tithallas regolarment”*. Il-konvenut, mistoqsi mit-Tribunal, jekk il-

hlas li sar wara kienx jirreferi ghall-arretrati ta' l-1996 jew ghall-skadenzi li l-hlas taghhom qieghed jintalab f'dawn il-proceduri, qalet li ma tafx.

4. Fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-konvenuta ma rnexxiliex taghti prova li kien sar ftehim bejn il-partijiet fis-sens li l-kera tigi riveduta u titnaqqas ghal ghoxrin lira Maltija (Lm20) kull xahar. Huwa maghruf li *pacta sunt servanda*, u l-konvenuta m'ghandhiex jedd li unilateralment tnaqqas il-kera dovuta minghajr il-kunsens tal-parti l-ohra. L-ilment taghha li l-kera hija gholja u li l-mobbli li kien hemm fil-post kienu f'kundizzjoni hazina hafna, ma jaghtuhiex xi dritt f'dan is-sens. Lanqas ma rnexxielha tressaq prova li halset il-kera li l-hlas taghha qieghed jintalab f'dawn il-proceduri.

5. It-talba ghall-hlas hija ghall-perjodu bejn Mejju 1997 u Mejju 1999, erbgha ghoxrin (24) xahar u mhux hamsa u ghoxrin (25) kif jinghad fl-avviz tat-talba. Ghalhekk l-ammont ta' kera dovuta hija ta' elf erbgha mija u erbghin lira Maltija (Lm1,440).

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddecidi l-kawza billi jilqa' t-talba ta' l-attur u jikkundanna lill-konvenuta thallas is-somma ta' elf erbgha mija u erbghin lira Maltija (Lm1,440), bl-imghax mid-data tan-notifika ta' l-avviz tat-talba.

L-ispejjez huma ghak-karigu tal-konvenuta.

Avukat Dr. Anthony Ellul
Gudikatur