MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
VALENZIA GEOFFREY

Seduta tas-16 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 2212/2000/1

Mary Abela u Rosina Abela
Vs
Joseph u Marie Elena Zammit

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi premettew illi bi skrittura li ggib id-data tal-11 ta' Marzu,1996, iffirmata quddiem in-Nutar Dottor Antoine Agius, l-attrici kriet lill-konvenut il-hanut 404, Triq il-Kbira, Qormi, ghall-zmien erba' snin u versu l-kera ta' Lm8 kulljum dekoribbli mill-1 ta' Gunju,1996, u pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem; peress illi gheluq l-erba' snin miftiehma, fl-1 ta' Gunju, tas-sena 2000, il-konvenut irrilaxxja l-pussess tal-hanut u kkonsenja c-cwievet tal-istess lill-attrici;

Premess illi l-konvenut ghad fadallu arretrati ta' kera xi jhallas, u dan peress illu hu qatt ma kien regolari u puntwali fil-hlas tal-kera, u meta ghalqet il-kirja, kien fadallu jhallas arretrati f'ammont ta' Lm3,312;

Premess illi l-konvenuti gew interpellati jhallsu dawn l-arretrati, izda baqghu inadempjenti;

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportun:

1. Tordna lill-konvenuti jhallsu lill-attrici s-somma ta' Lm3,312 (tlett elef, tlett mija u tnax-il lira Maltija) rapprezentanti arretrati tal-kera tal-hanut fuq imsemmi ghaz-zmien fuq indikat.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Ittri nterpellatorji tas-27 ta' Lulju, u tas-7 ta' Settembru, 2000, u bl-imghaxijiet legali mid-data tal-presentata ta' din ic-citazzjoni, kontra l-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet** tal-konvenuti a fol. 16 tal-process fejn eccepew:

1. Illi l-allegazzjonijiet huma nfondati kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt stante illi kien hemm ftehiem illi l-kera giet mnaqqas skond il-kotba tal-kera;

2. Illi l-attrici accettat riduzjoni fil-kera tant li accettat tircievi kera ridotta.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill Avukati difensuri;

Rat il-verbal a fol. 35;

PROVI

B'verbal a fol. 35, l-atturi ddikjaraw li l-kera mitlub huwa ghall-perjodu ndikat fid-dokumenti a fol. 27 u 28 u cioe' ghall perjodu 13 ta' Mejju, 1999 sal-31 ta' Dicembru, 1999 (232 gurnata) u mill-1 ta' Jannar, 2000 sat-30 Gunju, 2000 (182 gurnata), B'kollox 414 il-gurnata bit-Lm8 kulljum cioe' Lm3,312.

Rosina Abela xehdet li kienet saret skrittura Dok fol. 6 bejn Mary, bintha, u l-konvenut li biha kritlu l-hanut 404, Triq il-Kbira, Hal Qormi bil-kera ta' Lm8 kulljum mill-1 ta' Gunju, 1996 u pagabbili kull tlett xhur bil-quddiem. Ghal bidu l-konvenut kien ihallas regolarment izda wara ftit zmien ma baqax ihallas regolari, fis-sens li beda jhallas ammonti fi zmienijiet differenti. Ghalhekk hi bdiet tikkreditah ghall-kera skond is-somma li kien ihallas (ara fol. 27) ghaz-zmien li kien ikopri l-pagament. Dan setghet taghmlu ghax il-kera kien bit-tant kulljum. Il-konvenut kien jghidlha li mhux dejjem kien ikollu flus bizzejjed u hi kienet taccetta li jhallas kif jista'. Qatt m'accettat tnaqqis fil-kera. Wara zmien li saret l-iskrittura l-konvenut kien avvicinaha biex jghidlha li l-kera kien qed jarah gholi, pero' hi kienet tghidlu li dak li ftehmu ghandu jithallas. Hi kienet tghidlu li billi l-kirja kienet ghal 4 snin, meta jaghlaq iz-zmien kienet tkun tista' tkellmu fuq kera gdid jekk ikun irid il-post. Tul iz-zmien kuntrattwali hi baqghet tinsisti li l-kera kollu jithallas kif miftiehem ghalkemm ma nsistitx li tithallas puntwalment. L-ahhar li hallas kera kien fit-13 ta' Mejju, 1999 (ara fol. 27). Meta ghalqu l-erba snin talbitu biex ihallas il-bilanc li kien fadal. Ghal l-ewwel kien qalilha li m'ghandux flus u kienet lesta li taccetta rati fix-xahar, izda l-konvenut offra li jhallas Lm1,500 biss u xejn aktar. Il-konvenut ma baqax interessat fil-kirja u ressaqilha persuna ohra. Dan ma riedx ihallas Lm8 kulljum u kienet akkordat mieghu b'inqas. Il-konvenut donnu kien ha ghalih minhabba f'hekk izda hi kienet qaltlu li kienet diga qaltlu li kienet lesta li tiftiehem kera gdid mieghu meta jaghlqu l-erba' snin, izda flok innegozja maghha kien ressaqilha persuna gdida.

Mary Abela pprezentat zewg ittri li kienet baghtet lill konvenut (ara fol. 36 u 37). Lill konvenut qatt ma qalulu li

ser irahhsulu l-kera, imma li meta jaghlaq iz-zmien kienu ser jitkellmu. Hu kien jghidilhom li l-kera kienet gholja.

Joseph Zammit xehed li kien kera l-hanut skond l-iskrittura esebita. Wara ftit xhur kien avvicina lill attrici u kien qalilha li l-hanut ma kienx qed jirrendi. Hu kien qed ikun lura bil-kera. L-attrici kienet tippromettilu li ser tirrangalu l-kera. Mhux dejjem kien ihallas l-istess ammont ghax mhux dejjem kien jista'. L-attrici kienet tosservalu li kien hemm in-nieqes. Hu m'ghandux bil-miktub li l-atturi kienu accettaw ir-riduzzjoni tal-kera. Kull ma kien hemm kien bil-fomm. Wara li ghalaq il-kuntratt gie interpellat biex ihallas l-arretrati. Alan Attard kien jahdem mieghu fil-hanut u wara dahal minfloku.

Alan Attard xehed li hu kien impjegat mal-konvenut u kien imur ihallas il-kera lill atturi. L-ammont li kien ihallas kien ikun inqas mill-ammont ta' kera dovut. Wara xi zmien kienu kellmu lil sid il-kera u qalulha li l-hanut ma kienx jiflah dak il-kera kollu imbaghad ftehmu li tnaqqsilhom xi haga pero' ma jafx kemm kienet naqsiltu lill-konvenut.

KONSIDERAZZJONIJIET

Il-konvenuti qed jippretendu li kien sar ftehim (bil-fomm) ma' l-atturi li l-kera kellha tithallas kif u skond ma jista' l-konvenut. Dan gie michud mill-atturi li spjegaw li huma qatt m'accettaw li ssir riduzzjoni tal-kera dment li kien ghaddej il-perjodu kuntrattwali stipulat ta' erba' snin. L-atturi kienu accettaw li jitkellmu dwar revizjoni tal-kera wara li jaghlqu dawk l-erba' snin. Izda meta dana l-perjodu ghadda u l-konvenut kien halla bilanc bhala arretrati ta' kera, minflok m'avvicina lill atturi biex jitkellmu dwar kera gdid, hu baghtilha persuna ohra biex tiehu l-post minfloku kif fil-fatt gara. Izda l-bilanc ta' arretrati li kien fadallu jaghti, il-konvenut baqa' ma hallsux ghalkemm l-atturi kienu anke accettaw li jithallsu dana l-ammont ratealment.

Il-fatt li l-attrici kienet qed taccetta li l-konvenut ma jhallasx il-kera shiha, ma jfissirx li hija accettat li tirriduci l-kera. L-attrici kienet tohrog l-ircevuti li jindikaw il-pagament li sar u

kemm il-gurnata kien ikopri dan il-pagament u baqghet dejjem izzommlu bir-rata ta’ Lm8 kulljum.

Ghalhekk it-talba attrici hija gustifikata.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi:
billi tilqa’ t-talba attrici
u tikkundanna lill konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta’ Lm3,312 (tlett elef, tlett mija u tnax-il lira Maltija) rappresentanti arretrati tal-kera;

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali mid-data tal-presentata tac-citazzjoni, kontra l-konvenuti.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D

Frankie Mercieca
Deputat Registratur.