MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
AUDREY DEMICOLI

Seduta tad-19 ta' Settembru, 2003

Talba Numru. 1696/2001/1

Avviz Numru 1696/01 AJD
Joseph Pavia

vs

John sive Gino Cutajar

It-Tribunal,

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fil-5 ta' Dicembru 2000 fejn gie mitlub li l-konvenut jigi kkundannat ihallas lill-attur is-somma ta' elf u sebgha u sebghin lira Maltin rapprezentanti in kwantu ghas-somma ta' Lm452.00 bhala kera dovuta ghall-fond garaxx 'Pompei' mill-1 ta' Frar 2001 sal-14 ta' Settembru 2001; in kwantu ghal Lm100.50 kera dovuta ghall-fond garaxx 'Bertie' mill-1 ta' Frar 2001 sat-8 ta' April 2001 u dan stante li dawn iz-zewg kirjiet

huma regolati mill-iskrittura tal-14 t' Frar 1990; u in kwantu ghal Lm525.00 bhala danni kagunati fil-fondi 'de quo'. Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali u dawk inkorsi f'korriapondenza mal-Water Services Corporation, mal-Kummissarju tal-Pulizija u ma ditti privati ohra u bl-imghax kontra l-konvenut.

Ra r-Risposta tal-konvenut fejn huwa eccepixxa li l-ammont mitlub mill-attur m'huwiex dovut ghas-segwenti ragunijet:-
1. Il-fond 'Bertie' kien diga' gie vakat mill-konvenut fil-perijodu ndikat mill-attur;
2. Dato non concesso li hemm xi ammont dovut fir-rigward tal-fond 'Pompei', dan ghandu jigi pacut kontra l-ammont imhallas bil-quddiem mill-konvenut fir-rigward tal-fond 'Bertie', ghall-perijodu meta dan tal-ahhar kien diga' gie vakat mill-konvenut u dan abbazi ta' ftehim bejn il-partijiet li l-kera ghall-fond 'Bertie' mhlassa bil-quddiem kellha tigi rifuza;
3. In kwantu ghall-amont ta' Lm25.00 allegatament dovut ghad-danni kkawzati lill-fondi, l-konvenut umilment jissottometti li tali allegazzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.
4. Salv eccezzjonijiet ohra.

Sema' x-xhieda tal-attur, tal-Perit Anthony Fenech Vella, ta' Antonella Axisa, Dr. Raphael Fenech Adami, tal-konvenut, ta' Bartolomeo Magro u ta' Malcolm Custo'. Ha konjizzjoni ta-cirkostanzi kollha tal-kaz u tad-dokumenti esebiti.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' skrittura datata 14 ta' Frar 1990 (a fol. 10 et seq. tal-process) il-partijiet kontendenti kienu dahlu f'kuntratt ta' lokazzjoni rigwrdanti zewg fondi, wiehed bl-isem ta' 'Bertie' u l-iehor bl-isem ta' 'Pompei', fi Triq Anglu Mallia, B'kara u dan ghal perijodu ta' erba' snin, rinnovabli ghal perijodi ulterjuri ta' erba' snin. Klawzola numru 2 ta' din l-iskrittura kienet tipprovdi li l-kirja setghet tigedded

ghal perijodi ohra ta' erba' snin b'dana illi ***"Jekk fl-gheluq ta' kull perijodu ta' erba' snin l-inkwilin jiddeciedi li jitternina dina l-lokazzjoni huwa jkun obbligat li jaghti pre-avviz bil-miktub lis-sid tlett xhur qabel id-data tal-iskadenza".***

Illi mill-provi rrizulta li l-kirja giet imgedda darbtejn u cioe' fl-1994 u l-1998. Fl-1998 il-kirja ghalhekk giet imgedda sal-2002. Irrizulta wkoll li fl-20 ta'Novembru 2000 (ara ittra esebita a fol. 13 tal-process) i-konvenut kien informa lill-attur li huwa xtaq jittermina l-krjiet relattivi fid-19 ta' Frar 2001.L-attur isostni li sar ftehim brjn il-partijeit fis-sens illi l-konvenut kellu jibqa' jhallas il-kera skond l-iskrittura sakemm l-attur isib inkwilin gdid u li l-konvenut kien intrabat li jirritorna lura l-imhazen in kwistjoni sad-19 ta' Frar 2001. L-attur jghid li huwa accetta lura l-fond 'Bertie' f'April 2001 u qed jitlob il-kera sa din id-data u l-fond 'Pompei' fl-14 ta' Settembru 2001. Il-konvenut min-naha l-ohra jichad li sar ftehim fis-sens li huwa kellu jkompli jhallas il-kera sakemm l-sttur isib inkwilin sotitut. Huwa jsostn li l-ftehim milhuq bejn il-partijet kien li l-kirjiet jgu terminati fid-19 ta' Frar 2001 skond kif specifikat fl-ittra mibghuta lill-attur u datata 20 ta' Novembru 2000 liema ittra giet iffirmata mill-attur. Dan ifisser li l-attur accetta t-terminazzjoni tal-kirja. Hemm qbil l l-konvenut hallas il-kera rigwardanti z-zewg fondi sal-31 ta' Jannar 2000, fil-fatt l-attur qed jitlob il-hlas tal-kera dovuta mill-1 ta' Frar 2001. Il-konvenut isostni wkoll li huwa vvaka l-fond 'Bertie' ben qabel din id-data u dan ghaliex kien irritorna c-cwievet ta' dan il-fond lil-attur fl-20 ta' Novembru 2000. Mill-provi, u senjatament mix-xhieda tal-konvenut stess, izda rrizulta li huwa kien zamm kopja tac-cwievet tal-fond u ghalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma li l-attur ma kienx inghata pussess vakanti u effettiv tal-imsemmi fond f;din id-data liema pussess efettiv u vakanti inghata biss fid-9 ta' April 2001 meta l-attur ircieva t-tieni kopja tac-cwievet bil-posts registrata Mill-provi rrizulta wkoll li c-cwievet tal-fond 'Pompei' gew ritornati lill-attur fid-9 ta' April 2001. In kwantu jirrigwarda dan il-fond l-attur qed jippretendi li jithallas il-kera sal-14 ta' Settembru 2001, u cioe' sad-data meta inqaleb il-'meter' tad-dawl fuq ismu. It-Tribunal ma jaqbilx ma din is-sottomissjoni stante li t-terminazzjoni tal-

kirja ssehh meta jinghataw lura c-cwievet u mhux meta jinqaleb il-'meter' tad-dawl. It-Tribunal jidhirlu wkoll li l-attur ma rnexxilux jipprova li kien hemm ftehim bejn il-partijiet fis-sens li l-konvenut kellu jkompli jhallas il-kera sakemm huwa, u cioe' l-attur, isib inkwilin gdid. L-attur fix-xhieda teighu tal-4 ta' Marzu 2002 isemmi li saret skrittura bejn il-partijiet f'dan is-sens izda ma produciex kopja ta' din l-iskrittura u stqarr li l-original ta' din l-iskrittura inzamm mill-konvenut. Il-konvenut min-naha l-ohra, kif diga' ntqal aktar il-fuq, jichad li huwa qatt acetta li jkompli jhallas il-kera sakemm jinstab inkwilin gdid u huwa produca kopja tal-allegat ftehim (a fol. 90) liema dokument fil-fatt huwa biss fotokopja tal-ittra mibghuta mill-konvenut lill-attur fejn huwa nfurmah li "***Through this letter I would like to inform you that I will no longer be renting out the stores 'Bertie' and 'Pompei' leased from yourself on the 21st February 1990. I will therefore be handing you over the keys of the two stores on the 19th February 2001".*** Din l-ittra hija ffirmata mil-attur fuq il-parti t'isfel u allavolja m'hijex formulata bhala ftehim veru u proprju, t-Tribunal qieghed jaccetta li dan id-dokument jikkostitwixxi l-ftehim li waslu ghalih il-partijiet f'Novembru 2000 u jaqbel li l-firma tal-attur fuq dan id-dokument tindika li huwa kien qed jaccetta li l-kirja tigi terminata fid-19 ta' Frar 2001.

Illi minn dan kolu li ghadu kemm inghad isegwi li l-konvenut ghandu jhallas lill-attur il-kera rigwardanti z-zewg imhazen ghall-perijodu mill-1 ta' Frar 2001 sat-8 ta' April 2001 u cioe' Lm201.00 (Lm100.50) ghal kull fond.

Illi in kwantu jirrigwarda d-danni reklamati mill-attur rigwardanti l-hsarat misjuba fiz-zewg fondi, t-Tribunal ezamina bir-reqqa r-rappor tal-Perit Fenech Vella u l-ftehim bejn il--partijiet fir-rigward. Fil-ftehim, u precizament fil-klawzoli 5 u 6 insibu s-segwenti:-

"F'eghluq it-terminazzjoni tal-lokazjoni l-Inkwilin jobbliga ruhu li jirritorna l-fondi fi stat tajjeb ta' riparazzjoni.
Kwalunkwe hsara strutturali trid tissewwa mis-sid".

Mill-ezami tar-rapport tal-Perit Fenech Vella (a fol. 27 et seq) jidher li parti mid-danni gew ikkawzati minhabba

nuqqas ta’ riparazzjonijiet strutturali u tiswijiet ohra li skond il-Kodii Civili ghandhom ikunu a karigu tas-sid filwaqt li danni ohra huma mputabbli lill-konvenut stante li huwa naqas mill-obbligi tieghu ai termini tal-Artikolu 1056 tal-istess Kodici Civili. It-Tribunal qieghed ghalhekk jillikwida ‘arbitrio boni viri’ l-ammont li ghandhu jithallas mill-konvenut bhala danni fis-somma ta’ Lm250.00.

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jaqta’ u jiddecieidi billi jilqa’ t-talbiet attrici limitatament ghall-ammont ta’ erba’ mija u wiehed u hamsin lira Maltin (Lm451.00) u konsegwentement jikundanna lill-konvenut ihallas lill-attur dan l-ammont ta’ erba’ mija u wiehed u hamsin lira Maltin (Lm451.00), bl-imghax pagabbli mill-llum.

L-ispejjes ta’ din l-istanza ghandhom jigu sopportati bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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