



MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
AUDREY DEMICOLI**

Seduta tat-23 ta' Jannar, 2004

Talba Numru. 1269/2002/1

Emanuele Borg

VS

Doctor Dorothy Scicluna

It-Tribunal,

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fis-17 ta' Meju 2002 fejn gie mitlub li l-konvenuta tigi kkundannata thallas lill-attur is-somma ta' sebs' mitt lira Maltin (Lm700.00) rapprezentanti seba'' skadenzi ta' kera mensili li skadew bil-quddiem mit-23 ta' Lulju, Awissu, Settembru, Ottubru, Novembru u Dicembru 2001 u 23 ta' Jannar 2002 tal-fond numru 72, Carmel Street, Sliema.

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittri nterpellatorji tal-5 ta' Settembru u l-5 ta' Ottubru 2001 u bl-imghax legali u bil-konvenuta ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-Risposta tal-konvenuta fejn hija eccepjet is-segwenti:-

Preliminarjament l-inkompetenza ta' dan l-Onorabli Tribunal 'rationae materiae.

Illi fil-mertu, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante li l-konvenuta kienet itterminat il-kirja f'Mejju 2001 ghal ragunijiet validi u fil-ligi kif ser jigi spjegat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza u bl-accettazzjoni wkoll tal-istess attur.

Illi mal-iffirmar tal-iskrittura ta' lokazzjoni il-konvenuta kienet hallset lill-attur depozitu ta' Lm100.00 u l-konvenuta qieghda minn issa tiriserva d-drittijeit taghha li tipprocedi gudizjarment ghar-rifuzzjoni tal-imsemmija somma.

Ra l-verbal tas-seduta tal-4 ta' Novembru 2002 fejn il-konvenuta rtirat l-ewwel eccezzjoni taghha.

Sema' x-xhieda tal-attur, ta' Joseph Borg, tal-konvenuta, ta' Rachel Scicluna u ta' Josianne Gatt. Ha konjizzjoni tal-affidavits prezentati mill-partijiet u tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Sema' t-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi l-attur permezz ta' skrittura datata 23 ta' Frar 2001 (a fol. 24 et seq. tal-process) kera lill-konvenuta il-fond 72, Carmel Street, Tas-Sliema ghal perijodu ta' sena b'effett mit-23 ta' Frar 2001 u b'kera ta' Lm100.00 fix-xahar pagabbli bil-quddiem. F'Gunju 2001 il-konvenuta itterminat il-kirja minhabba problemi fil-provvista tal-ilma fl-imsemmi fond. Skond il-konvenuta dawn il-problemi keinu talment gravi li hija ma setghatx tkompli tghix fil-fond lilha mikri mill-attur. Dan tal-ahhar jichad li kien hemm dawn il-problemi u jinsisti li l-konvenuta ghandha thallsu l-bilanc dovut minnha bhala kera stante li skond l-iskrittura ta' lokazzjoni il-kirja kienet ghal perijodu ta' sena.

L-attur jispjega li f'Gunju tal-2001 huwa kien siefer u kien halla lill-ibnu responsabbli ghall-affarijiet tieghu. Huwa jghid li meta rritorna lura Malta f'Awissu ibnu nfurmah li l-konvenuta kienet cemptet minhabba xi problemi li kellha fil-provvista tal-ilma. Joseph Borg, iben l-attur ikkonferma li f'Gunju 2001, waqt li missieru kien imsiefer, kienet cemptitlu l-konvenuta minhabba xi problemi li kellha fil-provvista tal-ilma u huwa kien mar fil-fond in kwistjoni akkompanjat minn handyman, certu Joseph Muscat, u rrizulta li l-prensa tal-inflow tal-ilma fit-tank kienet baxxa minhabba ta' mineral deposit/sediment fil-valve u ghalhekk it-tank kien qed jintela' bil-moghod hafna. Dan ix-xhud jinsisti li huwa effetwa t-tiswijiet necessarji dakinhar stess u li sussegwentement ma regghgax sema' minghand il-konvenuta. L-attur jghid li meta rritorna Malta prova jikkomunika mal-konvenuta minhabba li hija kieent ilha ma thallas il-kera minn Gunju izda ma rnexxilux jikkomunika maghha u ghalhekk kellu jaghmel din il-kawza ghall-hlas tal-iskadenzi tal-kera minn Lulju 2001 sa Jannar 2003.. L-attur jghid ukoll li ftti wara li l-konvenuta ma baqghetx tghix fil-fond liha mikri kien cempillu is-sid tal-fond agjacenti, certu Joe Azzopardi, minhabba problemi fis-sistema ta' drenagg u kien gie konstatat li kull ma kien hemm kien blockage fil-gulley minhabba l-fatt li xi hadd kien tefa' bicca caruta.

Il-konvenuta filwaqt li tikkonferma li iben l-attur kien mar fil-fond sabiex jara x'kienet il-problema, tghid ukoll ili l-problema fil-provvista tal-ilma baqghet tippersisti wara din l-okkazzjoni u hija ghalhekk kienet infurmat lill-attur li kienet ser tittermina l-kirja. Huwa m'accretax u hija kienet ghalhekk infurmatu li kienet ser thalli c-cwieviet fil-letterbox tal-fond in kwistjoni. Il-konvenuta spjegat li l-problemi fil-provvista tal-ilma kienu jiezistu sa mill-bidu tal-kirja izda hija ghall-ewwel hasbet li l-problema kienet ta' prensa.. Sussegwentement tkellmet ma xi nies ohra li kienu jghixu fl-istess triq li qalulha li huma ma kellhomx problemi fil-provvista tal-ilma u hija ghalhekk cemptet lil Water Services Corporation. Il-haddiema tal-imsemmija korporazzjoni marru fuq il-poat u nfurmaw lill-konvenuta li l-problema ma kienitx wahda ta' prensa izda wahda

interna fis-sens li kienet torigina mis-sistema ta' drenagg tal-fond. Il-konvenuta tispjega li aktar ma beda jghaddi z-zmien il-problema aggravat sa tali punt li hija ma kienx ikollha ilma la fil-kcina u l-anqas fil-kamra tal-banju u kienet kostretta tmur tinhasel u ssajjar ghand ohtha li nzertat kienet qed toqghod bieb ma bieb jeew ghand ommha fuq bazi regolari. Inltre bdiet titrabba riha nsopportabbli fix-xaft u hija kienet kostretta zzomm it-tieqa tal-kamra tal-banju dejjem maghluqa kemm minhabba r-riha u kif ukoll minhabba l-insetti li kien hemm fix-xaft.

It-Tribunal jidhirlu li l-konvenuta kienet gustifikata li tittermina l-kirja qabel ma skada il-perijodu ta' lokazzjoni patwit. Ix-xhieda tal-konvenuta mhux biss giet korroborata min ohtha li kienet tghix fil-fond agjacenti u minn Josianne Gatt li keinet il-ko-inkwilina ta' oht il-konvenuta izda anki minn Joe Azzopardi li kien il-propjetarju tal-fond mikri lill-oht il-konvenuta u lil Josianne Gatt. Dan ix-xhuud ikkonferma li kien hemm problemi fis-sistema tad-drenagg li kienu qed joriginaw mill-fond propjeta' tal-attur, u cioe' l-fond li kien mikri lill-konvenuta. Huwa spjega li l-problemi inqalghu f'aktar minn okkazzjoni wahda u fit-tieni okkazzjoni l-attur kien infurmah li l-inkwilina, u cioe' il-konvenuta ma kienitx ghadha tirisjedi fil-fond. Dan jindika li l-problema fis-sistema kienet baqghet tippersisti wara li iben l-attur mar jeffetwa t-tsiwijet, proprju kif issostni l-konvenuta. Inltre Joe Azzopardi qal li l-problema fil-fond propjeta' tal-attur keient qed tikkawza moffa fil-kamra tal-banju tal-fond tieghu minhabba l-fatt li kien qed jinzel l-ilma mal-hajt liema ilma kien gej mill-fond propjeta' tal-attur. Dan jindika li l-problema fis-sistema tad-drenagg fil-fond tal-attur keinet pjuttost serja u ovvjament jikkorobora x-xhieda tal-konvenuta in kwantu jirrigwarda l-konsegwenzi li hija kienet qed issofri minhabba fil-problema.

Illi t-Tribunal jirritjeni li l-konvenuta kellha l-jedd li tittermina l-kuntratt ta' kera qabel iz-zmien, kif fil-fatt ghazlet li taghmel, u li ghlahekk it-terminazzjoni saret ghal ragunijiet validi skond il-ligi. L-Artikolu 1545 tal-Kap. 16 fi-fatt jipprovdi s-segwenti :-

“Sid il-kera ghandu jaghml tajjeb li l-haga moghtija b’kiri m’ghandhiex mankamenti jew difetti li jfixxklu jew inaqqsu l-uzu taghha, u meta jinsab li hemm dawn il-mankamenti jew difetti, il-kerrej jista’ jaghzel jew li jitlob il-hall tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera. Dan jghodd ukoll, ghalkemm dawn il-mankamenti jew difetti jkunu nqalghu wara l-kuntratt. Izda, sid il-kera ma jwegibx ghall-makamenti jew difetti li jdihru, u l-kerrej seta’ jinduna bihom huwa nnifsu fiz-zmien tal-kuntratt”.

Kif spjegat aktar il-fuq, il-konvenuta rnexxielha tipprova l d-difetti jew mankamenti fis-sistema tad-drenagg kienu tali li kienu qed ifixxklu serjament l-uzu tal-haga mikrija u cioe’ l-uzu tal-fond mikri bhala post ta’ abitazzjoni. Provvista tal-ilma li tiffunzjona kif suppost hija essenzjali sabiex wiehed ikun jista’ jkollu uzu adegwat ta’ post ta’ abitazzjoni. Fil-fehma tat-Tribunal id-difetti riskontrati mill-konvenuta ma kienux tali li hija setghet tinduna bihom fiz-zmien tal-kuntratt.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi billi jilqa’ l-eccezzjoniet tal-konvenuta u konsegwentement jichad it-talbiet attrici.

L-ispejjes ghandhom jigu sopportati nterament mill-attur.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----