MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tat-8 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 1062/1998/1

Julian u Rita mizzewgin Borg

vs

Jason Mizzi

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ppremettew:-

Illi in forza ta' skrittura privata tat-13 ta' Marzu 1995 li kopja taghha qed tigi hawn esibita u markata dokument ittra A l-atturi ikkoncedew lill-konvenut b'titolu ta' lokazzjoni (kera) il-garaxx numru tnejn (2) fi Triq in-Narciz, San Gwann taht il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm imsemmija;

Illi l-konvenut huwa moruz f'hames (5) skadenzi ta' kera u cioe' dawk ta' l-1 ta' Settembru 1995, 1 ta' Marzu 1996, 1

ta' Settembru 1996, 1 ta' Marzu 1997, 1 ta' Settembru 1997, 1 ta' Marzu 1998;

Illi minkejja diversi interpellanzi inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tad-19 ta' Novembru 1996 u proceduri gudizzjarji ohra l-konvenut baqa' inadempjenti;

Illi l-atturi qed jitolbu l-izgumbrament tal-konvenut u fil-fehma taghhom il-konvenut m'ghandux eccezzjonijiet xi jressaq f'din il-kawza, t-talba ta' l-atturi tista' tigi deciza bid-dispensa tas-smigh ai termni ta' l-artikolu 167(1)(b) tal-Kodici ta' l-Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap.12 tal-ligijiet);

Illi l-atturi jafu bil-fatti fuq imsemmija di scientia propria;

Ghalhekk l-atturi talbu li l-konvenut jghid ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti:-

(1) taqta' u tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh ai termini ta' l-artikolu 167 et sequitur tal-Kodici ta' l-Organizzazzjoni u Procedura Civili - Kapitolu 12 tal-Ligijiet;

(2) tiddikjara li l-konvenut huwa moruz fil-hlas ta' hames (5) skadenzi ta' kera u cioe' dawk ta' l-1 ta' Settembru 1995, 1 ta' Marzu 1996, 1 ta' Settembru 1996, 1 ta' Marzu 1997, 1 ta' Settembru 1997, 1 ta' Marzu 1998 tal-garaxx numru tnejn (2) fi Triq in-Narcis, San Gwann;

(3) tikkundanna lill-konvenut sabiex jizgombra mill-garaxx numrun tnejn (2) fi Triq in-Narcis, San Gwann u tiffissa zmien qasir u perentorju ghall-istess zgumbrament;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficcjali tad-19 ta' Novembru 1996 u bir-riserva ghall-azzjoni ulterjuri ghall-hlas ta' aerretrati ta' kera f'gudizzju separat kontra l-konvenut li gie ngunt sabiex jidher ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn gie eccepit :-

Illi fl-ewwel lok mhux konsentit illi f'kaz ta' fond urban li jkun hemm proceduri a tenur ta' l-artikolu 167 tal-Kodici ta' l-Organizzazzjoni u Procedura Civili u f'kull kaz iz-zminijiet legali ghat-tali procedura ghaddew u ghalhekk il-kawza ghandha tigi trattata bhala kawza normali u mhux bhala wahda taht l-imsemmi Art 167;

Illi fit-tieni lok minghajr pregudizzju ghall-premess jekk l-esponenti naqas milli jhallas dan kien dovut ghal problemi medici serji u inoltre l-esponenti kien gustifikat li ma jhallasx il-kera mitluba u dan billi l-fond li huwa mikri bhala hanut, ma setax jintuza bhala hanut u dan billi ma kellux il-permessi necessarji ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar u tal-Pulizija u fil-fatt il-permess ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar hareg recentament filwaqt li dak tal-Pulizija qieghed fi stadju li johrog;

Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti ghandu jinghata terminu sabiex ihallas kull ammont ta' kera li talvolta tista' tkun dovuta u f'kaz ta' dak in-nuqqas tista' tintlaqa' t-talba ta' l-atturi ghall-izgumbrament;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u -dokumenti esibiti;

Semghet il-partijiet u x-xhieda prodotti mill-konvenut;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenut;

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Frar 2001;

Rat in-nota responsiva tal-atturi;

Ikkonsidrat:

L-atturi, fic-citazzjoni, jghamlu referenza ghall-skrittura privata bid-data tat-13 ta' Marzu 1995 li biha l-atturi ikkoncedew lill-konvenut b'lokazzjoni il-garage numru tnejn (2) fi Triq in-Narciz, San Gwann u dana taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kif kontenuti fl-istess skrittura. L-atturi qed jallegaw li l-konveut hu moruz f'hames (5) skadenzi ta' kera u cioe' dawk tal-1 ta' Settembru 1995, 1 ta' Marzu 1996, 1 ta' Settembru 1996, 1 ta' Marzu 1997, 1 ta' Settembru 1997 u 1 ta' Marzu 1998. Huma jippremettu ukoll li nonostante li l-konvenut gie interpellat diversi drabi, anke ufficjalment, sabiex ihallas dawn ir-rati ta' kera, huwa baqa inadempjenti. Ghalhekk l-atturi qed jitolbu li jigi dikjarat li l-konvenut huwa moruz fil-hlas tal-imsemmija hames (5) skadenzi ta' kera ghar-rigward tal-imsemmi garage f'San Gwann u li l-istess konvenut jigi kundannat jizgombra mill-istess fond u dana fi zmien qasir u perentorju;
L-ewwel eccezzjoni tal-konvenut hi sorvolata stante li din il-kawza ma gietx trattata bil-procedura specjali skond l-artikoli 167 et sequitur tal-Kodici ta' l-Organizzazzjoni u Procedura Civili;

Fil-mertu l-konvenut jeccepixxi li huwa naqas milli jhallas l-iskadenzi ta' kera minhabba problemi medici serji. Inoltre huwa kien gustifikat li ma jhallasx il-kera billi l-fond gie mikri bhala hanut, u l-istess fond ma setax jintuza bhala hanut billi ma kellux il-permessi necessarji. In effett il-permess mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar hareg recentament filwaqt li dak tal-Pulizija qieghed fi stadju li johrog. Il-konvenut inoltre jissottometti li huwa ghandu jinghata terminu sabiex ihallas il-kera li tista tkun dovuta u jekk ma jhallax f'dan it-terminu tkun tista tigi akkolta t-talba ta' l-atturi ghall-izgumbrament;

Dawn l-eccezzjonijiet tal-konvenut m’ghandhomx jigu akkolti. Dato ma non concesso li l-konvenut kellu problemi ta’ sahha, dan ma jiggustifikax il-fatt li l-konvenut baqa morus fil-hlas tal-kera ghal mill-anqas hames (5) skadenzi. Dan qed jinghad anke jekk dawn il-problemi ta sahha kienu, kif isostni l-istess konvenut, “serji”. F’dan ir-rigward jirrizulta li l-incident fejn safa ferut il-konvenut sehh ghaxar (10) xhur wara li giet iffirmata l-imsemmija

skrittura ta’ lokazzjoni. Jirrizulta ukoll li l-konvenut inzamm rikoverat l-Isptar ghal mhux izjed minn xahar u nofs. Jista jkun li l-konvenut baqa jattendi bhala “out patient” pero’ ma jirrizultax sufficjentement li kien qed isofri minn xi debilita’ li kienet qed izzommu milli jghamel dak li nomalment kien jghamel ta’ kulljum;

Barra minn hekk ma jirrizultax, lanqas mill-iskrittura ta’ lokazzjoni, li l-fond in kwestjoni gie mikri bhala hanut. Il-konvenut, ghalhekk, lanqas ma kien gustifikat li ma jhallax il-kera sakhemm jottjieni l-permessi relattivi sabiex il-fond jintuza bhala hanut. In effett, f’dan ir-rigward, il-konvenut jammetti li ghall-ewwel il-hsieb tieghu kien li l-fond juzah bhala ufficju u sussegwentement iddecieda li juzah bhala hanut tax-xorb;

Hawnhekk si tratta ta lokazzjoni u mhux enfitewsi u ghalhekk dak li qed jinvoka favur tieghu l-konvenut ma japplikax, fis-sens li huwa ghandu jinghata terminu sabiex ihallas il-kera;

Da parti tieghu l-attur ikkonferma li l-konvenut naqas li jhallas il-hames (5) skadenzi.indikati fic-citazzjoni;

Fid-dawl ta’ dan kollu l-eccezzjonijiet tal-konvenut ghandhom jigu rigettati filwaqt li t-talbiet attrici ghandhom jigu akkolti;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu tal-konvenut u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet attrici u tiddikjara li l-konvenut huwa moruz fil-hlas ta' hames (5) skadenzi ta' kera u cioe' dawk ta' l-1 ta' Settembru 1995, 1 ta' Marzu 1996, 1 ta' Settembru 1996, 1 ta' Marzu 1997, 1 ta' Settembru 1997, 1 ta' Marzu 1998 u dana ghar-rigward tal-fond numru tnejn (2) fi Triq in-Narcis, San Gwann u ghalhekk tikkundanna l-konvenut sabiex jizgombra mill-istess fond fi zmien xahar millum;

Spejjez kollha kontra l-konvenut.

Imhallef

Deputat Registratur

< Sentenza Finali >

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