MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
DENNIS MONTEBELLO

Seduta tas-17 ta' Novembru, 2004

Avviz Numru. 458/2003

Avviz numru 458/03DM

Rosaria Zammit

Vs

Paul Sant

Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-attrici talbet il-kundanna tal- konvenut, sabiex ihallas is-somma ta' elf, tmin mija u disghin lira (Lm1,890) arretrati ta' kera tad-dar 'Veneranda' u garaxx fi Triq it-Troll, Mqabba.
Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri interpellatorji tal-10 ta' Gunju, 2002 u tal-15 ta' Lulju, 2002, u bl-imghaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccipixxa illi:

It-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta bl-ispejjez, stante illi:

1. Preliminarjament, l-attrici ghandha tindika ghal liema perjodu ta' kera jirreferu l-allegati arretrati ;
2. Ukoll in linea preliminari, it-talba attrici hija preskritta ai termini tal-artikolu 2156 (C) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;
3. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-arretrati reklamati m'humiex dovuti;
4. Il-kera mitluba giet debitament depozitata taht l-awtorita' tal-Qrati, ghajr ghas-somma ta' Lm160.00, li giet offerta izda rifjutata minghajr ebda raguni valida, u kwindi l-konvenut m'ghandux ibati spejjez;
5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti esibiti kompriz l-affidavit;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi t-talba attrici tirrigwarda l-kera dovut mill-konvenut fuq id-dar 'Veneranda', Triq it-Troll, Mqabba u l-kera dovut fuq garaxx fl-istess triq, u dana fir-rigward tal-perjodu mill-1 ta' Novembru, 1992, (li tigi l-ewwel wara li f' Settembru 1992 l-konvenut ippretenda illi z-zewg kirjiet kienu wahda u ghalhekk l-attrici kienet irrifjutat il-kera uniku) sat-30 ta' April, 2002, meta l-konvenut gie zgumbrat mill-garaxx u l-attrici bdiet taccetta l-kera tad-dar.

Billi d-dar kienet mikrija versu l-kera annwu ta' mija u ghaxra liri Maltin (Lm110) sal-31 ta' Ottubru, 1996, awmentat ghal mitejn u ghoxrin lira Maltin (Lm220) fis-sena mill-1 ta' Novembru, 1996, il-kera dovut fuq id-dar sa

April, 2002, kien jammonta ghal elf, sitt mija u hamsin lira Maltin **(Lm1,650)** kif gej:

1 ta' Novembru, 1992, sal-31 ta' Ottubru, 1996
@ Lm110 fis-sena, ghal 4 snin :
Lm440

1 ta' Novembru, 1996, sat-30 ta' April, 2002 @
(Lm220) fis-sena ghal perjodu 5½ snin:
Lm1,2
10.

Il-kera tal-garaxx kienet ta' hamsa u tletin lira Maltin (Lm35) fis-sena li ghalhekk ghall-istess perjodu ta' 9½ snin tammonta **Lm332.50**

Dawn il-kirjiet ghaz-zewg fondi ghalhekk jammontaw komplessivament ghal elf, disa' mija, tnejn u tmenin lira Maltin u hamsin centezmi (Lm1.982,50), izda minn dan l-ammont trid tonqos somma ta' mija u ghaxar liri Maltin (Lm110) hlas maghmul mill-konvenut akkont tal-kera tad-dar biss fit-30 ta' Novembru, 1997, (ara dokument RZ5 a fol. 27 tal-process).

Ghalhekk proprjament il-kera li kellha tithallas lill-attrici fil-perjodu rilevanti tammonta ghas-somma ta' elf, tmin mija, tnejn u sebghin lira Maltin u hamsin centezmu (**Lm1,872.50).**

Minn naha tieghu l-konvenut ma jikkontestax dawn il-konteggi, izda jikkontendi illi huwa kien ezima ruhu mir-responsabilita' ghall-hlas ta' l-istess kera, hlief ghas-somma ta' mija u sittin lira Maltin (Lm160), peress illi huwa kien regolarment malli taghlaq kull skadenza tal-kera jghaddi ghad-depozitu ta' l-istess billi l-attrici kienet tirrifjuta li taccettaha, salv li fejn jirrigwarda l-kera ghall-iskadenzi li jghalqu sal-31 ta' Ottubru, 1996, kull talba ghall-istess kera hija preskritta bl-iskadenza ta' terminu ta' hames snin skond id-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu 2156 (c) tal-Kap. 16.

Effettivament ma tirrizulta ebda talba gudizzjarja tal-attrici jew xi dikjarazzjoni jew att iehor tal-konvenut illi jista' jammonta ghal xi nterruzjoni tal-perjodu preskrittiv, u ghaldaqstant tilqa' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kwinkwennali sollevata mill-konvenut fejn it-talba attrici tirrigwarda l-kera li lahqet ghalqet sal-31 ta' Ottubru, 1996.

Konsegwentement il-kwistjoni odjerna issa tirrigwarda l-kera ghal hames snin u nofs (bejn l-1 ta' Novembru, 1996, u t-30 ta' Novembru, 2002), li fuq id-dar kienet tammonta ghal elf, mitejn u ghaxar liri Maltin (Lm1,210) u li minnhom il-konvenut hallas direttament mija u ghaxar liri Maltin (Lm110) fit-13 ta' Novembru, 1997, bilanc ta' elf umitt lira Maltin (Lm1100) u li fuq il-garaxx kienet tammonta ghal mija, tnejn u disghin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm192.50): Ghalhekk total ta' **elf, mitejn, tnejn u disghin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm1,292.50).**

Minn naha tieghu l-konvenut isostni illi huwa hallas dan l-ammont, hlief ghal mija u sittin lira Maltin (Lm160), billi ghamel depoziti regolari fil-Qorti, tal-kera li kienet qed tigi rrifjutata mill-attrici u infatti jirrizulta ndubjament illi effettivament iddepozita s-somma komplessiva ta' elf, mija u hmistax-il lira Maltin (Lm1,115).

Izda l-attrici qed tirrifjuta li tizbanka dawn id-depoziti principalment ghaliex kienet irrifjutat li taccetta l-kera ghar-ragunijiet legali u ghalhekk id-depoziti saru abbuzivament, u ssosstni li konsegwentement m'ghandix tbghati l-ispejjez tad-depoziti li gew imnaqqsa mill-kera dovuta u tali spejjes ghandhom ikunu a karigu tal-konvenut.

Ghaldaqstant il-kompitu ta' din il-Qorti huwa limitat ghall-ezami necessarju biex jigi stabbilit jekk l-attrici kienetx irrifjutat regolarment li taccetta l-kera, ngustament jew le. Dan japplika biss fir-rigward ta'l-kera tad-dar ghaliex dwar il-garage jirrizulta li kienet l-attrici kienet gustifikat ma taccettax il-kera ghaliex kienet qed issostni li kellha d-dritt li tirresisti it-tigdid ta' l-kera kif ippretenda l-konvenut u b'sentenza definitiva kienet iggustfikata fil-pretensjoni taghha.

Huwa stabbilit u anke accettat mill-kontendenti illi l-lokazzjoni tad-dar u dik tal-garaxx kienu lokazzjonijiet separati u distinti minn xulxin u l-kera relattiva kellha tithallas separatament biex il-hlas ta’ l-istess ma jipregudikax xi drittijiet li l-partijiet setghu jippretendu li ghandhom dwar lokazzjoni wahda izda mhux dwar l-ohra.

Fil-prospett tieghu l-konvenut infatti jaccetta inekwivokament dan il-fatt u jistqarr li l-kirjiet kienu separati u distinti u ghalhekk, jekk huwa kien ghadda biex joffri kera wahda ghaz-zewg lokazzjonijiet, ghaliex kien jippretendi li d-dar u l-garaxx kienu soggetti flimkien ghal kirja unika, l-attrici kienet tkun gustifikata li ma taccettax dak li kien qed joffri l-konvenut.

Izda ghalkemm l-attrici ssostni li l-konvenut dejjem offra kera wahda ghaz-zewg fondi, il-konvenut jistqarr li dan kien ghamlu biss sa Ottubru, 1996 u minn Novembru 1996 bidel l-offerta tieghu imma l-attrici xorta wahda rrifjutat li taccetta l-kera tad-dar.

Billi ghalhekk jirrizulta li l-konvenut kien hu l-kawza tad-dizgwid bejn il-kontendenti ghaliex ghazel li jippretendi li l-kirja kienet wahda u ghazel li jibda’ jaghmel offerti ta’ hlas tal-kera b’mod li l-attrici kienet gustifikata li ma taccettax, jispetta lill-konvenut li issa jipprova b’mod konvincenti ghaliex abbanduna dan l-agir irregolari wara perjodu ta’ erba’ snin u ma baqax joffri kera wiehed ghaz-zewg fondi biex b’hekk ir-rifjut ta’ l-attrici seta issa sar ingustifikat mill-1 ta’ Novembru, 1996.

Izda l-provi kollha u l-indizji rizultanti anzi jindikaw li l-konvenut qatt ma rregola ruhu u qatt ma zamm il-kirjiet distinti minn xulxin. Infatti d-depositi tal-kirjiet kollha kienu jsiru b’cedola unika bla distinzjoni bejn iz-zewg lokazzjonijiet kif kienu jsiru sa qabel l-1 ta’ Novembru, 1996, sal-ahhar nett sakemm gie zgumbrat mill-garaxx (ara cedoli esebiti).

Infatti meta fit-13 ta’ Novembru, 1997, offra pagament ta’ mija u ghaxar liri Maltin (Lm110) akkont tal-kera tad-dar biss, dan gie accettat mill-attrici bla ezitazzjoni. Inoltre ma

tirrizulta ebda cirkostanza ghaliex il-konvenut kellu jvarja l-agir illegali tieghu wara erba snin hlief ghall-fatt li t-talba attrici issa giet limitata ghall-kera dovuta mill-1 ta' Novembru, 1996, stante l-preskrizzjoni accettata ghall-kirjiet precedenti.

Ghaldaqstant issib illi r-rifjut ta' l-attrici li taccetta l-kera hija ampjament gustifikata u d-depositi tal-konvenut saru abbusivament u minghajr raguni valida u l-attrici ghalhekk ma tistax tigi kostretta taccetta l-istess fin-nuqqas tal-konvenut li jaghmel tajjeb ghall-ispejjez.

Ghaldaqstant tilqa' it-talba attrici limitatament billi tikkunndanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-attrici s-somma ta' elf, mitejn, tnejn u dighin lira Maltin u hamsin centezmi (Lm1,292.50) bhala bilanc tal-kera dovut fuq il-fondi indikati fl-avviz bejn l-1 ta' Novembru, 1996, u t-30 ta' April, 2002, bl-imghax legali mis-16 ta' Settembru, 2003, b'riserva li l-konvenut ikun jista' jirtira esklussivament dawk id-depoziti minnu maghmula relattivament ghall-istess perjodu.

Bl-ispejjez jithallsu in kwantu ghal terz (1/3) mill-attrici u zewg terzi (2/3) mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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