MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
SILVIO MELI

Seduta tas-7 ta' Dicembru, 2004

Avviz Numru. 309/2003

Gasan Properties Limited

vs

Carmen Risiott

Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat il-11 ta' Gunju tas-sena 2003 li permezz tieghu s-socjeta' attrici sejhet lill-konvenuta quddiem din il-qorti sabiex tghid ghaliex m'ghandhiex tkun ikkundannata:

1. Illi tizgombra l-fond li jgib in-numru, 7, Sylvia Flats, Capri Court, Emanuel Galizia Street, Ta' Xbiex, (il-"Fond"), u dan minhabba li naqset milli thallas tliet skadenzi kera konsekuttivi wara li giet interpellata thallas dan in segwitu tad-dikjarazzjonijiet kollha mehtiega

b'mod partikolari li l-kuntratt ta' kera tal-5 ta' Dicembru, 1991, (kopja hawn annessa u mmarkata Dok `A') gie xjolt *ipso iure* ai termini ta' l-artikolu 20 (b) ta' l-istess kuntratt;

2. Bl-ispejjez kontra l-konvenuta li sa minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni;

3. Illi l-valur lokatizju huwa ta' mitejn Lira Maltin (LM200.00,0) fix-xahar;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata l-15 ta' Ottubru tas-sena 2003 li permezz taghha l-konvenuta eccepiet is-segwenti:

1. Illi l-kuntratt ta' kera tal-flat numru 7, `Sylvia Flats', Triq Emanuel Galizia, Ta' Xbiex, datat 5 ta' Dicembru, 1991, (Dok A mal-avviz), bejn is-socjeta' attrici u l-konvenuta, bhala armla tal-kerrej precedenti illum mejjet John Risiott, ma giex xolt, stante illi a tenur tal-istess kuntratt, u cioe' kontra dak rikjest mill-artikolu 20: proviso (a), hija qatt ma rceviet ittra registrata jew ittra ufficjali sabiex thallas xi kera pendenti;

2. Illi in oltre, il-kirja de quo inzammet in vigore, billi l-konvenuta hallset pagament ta' sebghin Lira Maltin (LM70.00,0), akkont tal-kera, permezz ta' `bank draft' mahrug mill-Bank of Valletta p.l.c., datat 18 ta' Settembru tas-sena 2003, kopja hawn annessa bhala Dok BB, u mibghut lis-socjeta' attrici b'ittra registrata, kopja annessa bhala Dok AA, liema pagament gie accettat billi l-`bank draft' gie ricevut u ma giex spedit lura lill-konvenuta;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi s-socjeta' attrici u bint il-konvenuta certu Liliana Risiott, kienu ikkonkludew kuntratt ta' lokazzjoni datat il-5 ta' Dicembru ta' l-1991;

2. Illi pero' fuq talba espressa tal-lokatrici indikata fil-paragrafu precedenti, is-socjeta' attrici kkoncediet li l-kirja in dizamina "*tghaddi minn isimha ghall-isem il-genituri taghha*", (ara fol 23 u 27);

3. Illi aktar tard is-socjeta' attrici giet infurmata mill-generu tal-lokatarji sostituttivi li ftit wara l-konkluzzjoni tal-kuntratt sostituttiv, dawn "*ma kienux ghadhom jirrisjedu f'dan il-fond u marru jghixu St.Vincent de Paule",* (ara fol 24);

4. Illi r-ragel tal-konvenuta miet fis-6 ta' Novembru, tas-sena 2002, (ara fol 24);

5. Illi l-konvenuta ghadha residenti fl-ospizju pubbliku fuq indikat, (ara fol 24);

6. Illi s-socjeta’ attrici hi propjetarja tal-fond meritu ta’ din il-procedura, (ara fol 38);

7. Illi mid-dokumenti tas-socjeta’ attrici jirrizulta li l-ahhar canone kien lilha effettwat f’Lulju tas-sena 2002, (ara fol 39);

8. Illi t-tlett skadenzi rateali li kien imisshom jigu effettwati ai termini kontrattwali pattwiti ma gewx onorati u s-socjeta’ attrici kienet ukoll kostretta tipprezenta ittra ufficjali fil-konfront tal-konvenuta biex jammonuha bl-effetti ta’ din id-dekadenza;

9. Illi f’dan il-perjodu l-gesturi tas-socjeta’ attrici gew informati bil-fatt li fil-fond in dizamina kien hemm iben il-konvenuta jirrisjedi fih izda li ma kienx f’posizzjoni li jhallas la l-canone u lanqas il-kontijiet ta’ l-ilma u ta’ l-elettriku;

10. Illi jirrizulta li f’laqgha li kien hemm bejn is-socjeta’ attrici u wlied il-konvenuta, dawn ta’ l-ahhar talbu t-terminazzjoni tal-kuntratt in dizamina, (ara fol 39);

11. Illi fil-fatt is-socjeta’ attrici anke abbozzat dan il-ftehim ulterjuri li izda qatt ma gie ffirmat stante li r-ragel tal-konvenuta miet u l-konvenuta mhix fi stat mentali adegwat li tikkonkludi kuntratt;

12. Illi kien biss fid-19 ta’ Settembru tas-sena 2003, ferm wara li kienu abbundantement ghaddew l-iskadenzi legali ghall-hlas tal-kera dovuta, li s-socjeta’ attrici irceviet “cheque”, probbabbilment bhala pagament in parte ta’ xi perjodu ta’ kera’ ghall-fond de quo, li l-istess socjeta’ ma sarrfitx u pprezentat fl-atti ta’ din il-procedura, (ara fol 42);

13. Illi dan gie anke ripetut fil-mori tal-kawza, u dan ukoll gie pprezentat fl-atti ta’ din il-procedura, (ara fol 45);

Ikkunsidrat:

Illi mill-analizi suespost ghandu jkun pacifiku li l-kera de quo giet terminata ex lege stante n-nuqqas ta’ hlas tal-canone dovut nonostante l-interpellazzjoni specifika ghal dan;

Illi ghalhekk din il-qorti tiddikjara li l-kuntratt in dizamina gie xolt mill-istess konvenuta li bl-ebda mod ma issa tista’ tirresuxxitah a konvenjenza ta’ xi membru tal-familja u konsegwentement ma jistax jinghad li nzamm in vigore;

Ghaldaqstant din il-qorti filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuta, takkolji t-talbiet attrici u:

1. Tiddikjara li l-kuntratt ta’ kera tal-5 ta’ Dicembru, 1991, kif sussegwentement mibdul, gie xolt;

2. Tordna li l-konvenuta Carmen Risiott tizgombra l-fond numru 7, “Sylvia Flats”, Capri Court”, Emmanuel Galizia Street, Ta’ Xbiex u dan, fi zmien xaghrejn mil-lum;

3. Bl-ispejjez kontra l-konvenuta Carmen Risiott.

Kopja Informali ta' Sentenza

Marica Sammut
Deputat Registratur

< Sentenza Finali >

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