MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' l-20 ta' April, 2005

Talba Numru. 80/2004

Paul u Vicky Cini

vs

Ms. Catherine Cutajar

It-Tribunal;

Ra l-avviz tat-talba li jghid hekk:

"Tghid ghaliex inti konvenuta m'ghandekx tkun ikkunndannata thallas is-somma ta' tmenin lira Maltin (Lm80) liema ammont jirraprezenta ammont ta' kera dovut lill-atturi ghax-xhur minn Gunju sa Awwissu elfejn u erbgha (2004) kif ukoll ammont iehor dovut bhala hlas ghal konsum ta' dawl u ilma minn Marzu tas-sena korrenti sa Awwissu tas-sena korrenti bl-imghax legala mid-data ta' l-ittra ufficcjali spedita lilek sad-data ta' l-effettiv pagament.

Bl-ispejjes inkluzi dawk ta’ l-ittra interpellatorja tat-tmintax (18) ta’ Awwissu, elfejn u erbgha (2004) u kif ukoll dawk ta’ l-ittra ufficjali spedita lilkom f’Settembru, elfejn u erbgha (2004).

Bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni li minn issa intom konvenuti diga intom ingunti.”

Ra r-risposta:

“Nota tal-eccezzjonijiet tal-istess Catherine Cutajar.

Teccepixxi bir-rispett:

(i) Illi t-talbiet attrici huma infondati fid-dritt u fil-fatt kif jigi pruvat dettaljatament waqt is-smiegh tal-avviz.

(ii) Illi kienu l-istess atturi li kissru l-ftehim ta’ lokazzjoni li kellha l-konvenuta billi qabdu u dahhlu fl-istess flat, tfew il-fridge u l-freezer, ghamlu gimgha ghaddejjin b’xogholijiet ta’ tikhil u tibjid fl-istess flat u dana x-xoghol kien qieghed isir minn zewg persuni ta’ Nazzjonalita’ Gharbija.

(iii) Illi rinfaccjata b’dan kollu l-konvenuta kellha tittermina l-lokazzjoni u marret toqghod f’post iehor.”

Ra l-kontro-talba:

“Peress illi minhabba l-agir tal-istess atturi u cioe’ li dahhlu fil-flat u tfew id-dawl, il-konvenuta sofriet spejjez u danni ghar-rigward laham u affarijiet ohra li kellha fil-freezer li kellhom kollha jintremew u oltre dan ghal gimgha shiha kienet kostretta li tmur u tigi minn Malta bil-vettura taghha sakemm sabet tikri post iehor.”

Sema’ l-provi;

Ikkunsidra:

Jista' jinghad mill-ewwel li jirrizulta bla ebda dubbju mill-provi akkwiziti li l-konvenuta giet imcahhda mill-atturi mit-tgawdija tal-fond lilha mikri minnhom stess. Dan sehh bi ksur manifest tal-obbligi ewlenin imposti fuq sid il-kera min-natura stess tal-kuntratt tal-lokazzjoni, u minghajr ma jinhtieg ebda ftehim specjali li jzomm il-haga fi stat li wiehed jista' jaghmel minnha l-uzu li ghalih tkun giet mikrija (Artiklu 1539(b) Kap 16) u li jqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-haga, ghaz-zmien kollu tal-kiri (Artiklu 1539(c) Kap 16). Madanakollu, il-ksur ta' dawn l-obbligi, fl-assenza ta' kundizzjoni rizoluttiva mposta espressament fil-kuntratt tal-lokazzjoni, ma jgibx il-hall tal-kirja *ipso iure* imma trid issir talba lill-Qorti (artiklu 1570 Kap 16). Dan huwa forsi rekwizit iebes izzejjed ghall-kerrej – rekwizit li gie mnehhi f'kazijiet ohrajn, bhal fil-kaz ta' min jinkarika lil haddiehor jaghmillu bicca xoghol u din tirrizulta mhix sodisfacenti – izda *dura lex, sed lex.* Il-konvenuta m'ghamlitx azzjoni ad hoc ghall-hall tal-kirja, u lanqas ghamlet kontro-talba f'dan is-sens quddiem dan it-Tribunal (forsi ghax bezghet, tajjeb jew hazin, li tiskontra xi eccezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal). Pero' ghamlet kontro-talba ghad-danni minnha sofferti. Artiklu 1570 gia msemmi fl-ewwel subartiklu tieghu, jaghti l-fakolta' lill-kerrej li jitlob il-hall tal-kuntratt **flimkien mal-hlas tad-danni ghan-nuqqas tal-ezekuzzjoni tal-kuntratt**. Minkejja din il-lokazzjoni almenu kif jifhimha dan it-Tribunal, ma hemm xejn xi jxekkel lill-kerrej milli jitlob il-hlas tad-danni minnu subiti minghajr ma jitlob ukoll il-hall tal-kuntratt.

Kif sewwa qalet fit-tielet eccezzjoni taghha, il-konvenuta tterminat il-kuntratt, izda indiskutibilment, il-hall tal-kuntratt u t-terminazzjoni tal-kirja m'humiex l-istess haga. It-terminazzjoni hi korrelatata x'aktarx ma' kirja li qeghda fil-perijodu prezuntiv taghha u allura jekk is-sid, jew il-kerrej, ikun irid jitterminaha u jimpedixxi r-rilokazzjoni tacita bizzejjed "*la manifestazione di volonta` di una delle parti di non rinnovare l' affitto o di porre termine ad una locazione la cui durata è presunta e che tale manifestazione di volonta` sia fatta nota alla controparte*" (**Kollez. Vol. XIX P I p 151; Vol. XXVI P I p 199;** "**Carmelo Cioffi -vs- Sammy Darmanin**", Appell, Sede

Inferjuri, 6 ta' Mejju 1986): ikkwotata f'Emmanuele Borg vs Dr. D. Scicluna – Appell Inf. Onor. P. Sciberras, 12.01.2005, il-kirja kienet tithallas kull xahar; il-konvenuta tat il-kongedo taghha fix-xahar ta' Lulju 2004 u halhekk ma hemmx dubbju – fl-assenza ta' ftehim espress jew irkostanzi li juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri – li l-kirja kienet ghal xahar li jiggedded (ara artiklu 1532(a) Kap 16) u li ghalhekk giet itterminata fl-ahhar tax-xahar ta' Lulju 2004. Ghalhekk ghal dak li jirrigwardja l-kera, il-konvenuta ghandha taghti lill-atturi LM20 ghax-xahar ta' Gunju 2004 u LM20 ghax-xahar ta' Lulju 2004, total ta' LM40.

Ghar-rigward tat-talba attrici, jifdal li jigi kkunsidrat l-ammont li l-atturi qeghdin jitolbu ghall-hlas tal-elettriku u ilma. Jirrizulta li ghal dan il-konvenuta offriet il-hlas ta' LM20 permezz ta' bank draft (fol 25). Fil-fatt skond l-atturi stess l-ammont kellu jkun ta' LM14.45c (fol 27).

Il-konvenuta ppruvat sodisfacentement li nkorriet danni li huma sahansitra ikbar mill-LM50 minnha reklamati fil-kontro-talba taghha.

Ghaldaqstant it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talba tal-atturi limitatament ghas-somma ta' LM54.45 filwaqt li jilqa' l-kontro-talba tal-konvenuta fis-somma ta' LM50. Tabilhaqq, il-konvenuta nkorriet danni ikbar minn LM50, imma billi hija talbet din is-somma biss, it-Tribunal ma jistax jaghtiha iktar minghajr ma jippekka bl-extra petita. B'effett tal-kumpensazzjoni gudizzjali, it-Tribunal jikkundanna lill-konvenuta thallas lill-atturi s-somma ta' LM4.45c.

L-ispejjez ta' din il-kawza, kemm billi kwantu ghall-hlas tad-dawl u ilma s-somma relattiva (u iktar) kienet diga offruta mill-konvenuta, kif ukoll billi din il-kawza giet ipprovokata unikament minhabba n-nuqqas ta' adempiment kuntrattwali tal-atturi, ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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