



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
JOSEPH S. REFALO**

Seduta tad-9 ta' Gunju, 2006

Talba Numru. 1429/2005

**Transcontinental Properties limited (C-2130) u b'digriet tal-14 ta' Dicembru, 2005 giet ordnata l-korrezzjoni fl-okkju fis-sens illi minflok « Transcontinental Properties Ltd » jigu l-kliem « Transcontinental Properties Ltd. »
vs
Dr. Lynn Zahra LL.D.**

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premissi prezentat fl-4 ta' Lulju, 2005, fejn intalab l-ammont ta' elf tlett mija u tmienja u disghin lira Maltija u disgha u disghin centezmi (Lm1398.99) rapprezentanti arretrati ta' kera tal-fond (ufficcju) mikri lill-konvenuta, f'Transcontinental House, Zachary Street, Valletta kalkolati ai termini tal-ftehim ta' lokazzjoni ghall-perijodu bejn l-1 t'Ottubru, 2002 sal-10 ta' Novembru, 2004, data attwali meta giet ritornata ic-cavetta tal-imsemmi fond, kif ukoll is-

sehem tal-konvenuta mill-hlasijiet dovuti ghas-servizzi komuni fl-istess blokk.

Bl-imghax u bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra legali tal-31 ta' jannar, 2005 kontra l-konvenuta ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti prezentata fit-23 ta' Gunju, 2006, fejn intqal :

i. Illi preliminarjament l-attur irid igib provi tal-ispejjez li suppost hareg ghal maintenance tal-partijiet komuni fil-blokk, speċjalment ghas-snin 2003/2004/2005 meta fil-blokk kien qed isir xoghol ta' bini.

ii. Illi ebda hlas ta' kera m'hu dovut billi fil-perijodu kollu li matulu l-attur qed jitlob hlas, minn Marzu sa Novembru, 2004, l-attur kien qed jezercita vjolazzjoni kontinwata tal-kuntratt tal-kirja bejn il-partijiet billi f'Marzu, 2003 wettaq interruzzjoni mhux gustifikata tal-kirja wara li ddecida li jibda xogholijiet fit-tul, u « mhux necessarji » ta' modifikazzjonijiet u benefikati fl-ufficini kollha fil-blokk tieghu u dana ftit tax-xhur biss wara li kienet bdiet il-kirja mal-konvenuta.

iii. Illi l-attur mhux intitolat ghal ebda hlas ta' kera billi meta f'Settembru, 2003, ikkonsenja c-cavetta tal-fond lura lill-konvenuta, l-post ma kienx ghadu lest biex wiehed jibda jilqa l-klijenti fih, billi kien ghadu kollu wires tal-elettriku hergin minn mal-hitant u anke kien ghad irid jitbajjad.

iv. Illi ebda hlas ta' kera m'hu dovut stante illi l-attur ha l-fond lura, ghad insaputa tal-konvenuta, nehha t-tabella li fuqha kien hemm indikati l-isem u l-professjoni tal-konvenuta u l-hinijiet tal-ufficju taghha minn mal-hajt tal-bieb ta' barra.

v. Illi ebda hlas ta' kera m'hu billi wara li l-attur ikkonsenja c-cavetta lura lill-konvenuta, x-xogholijiet li baqghu ghaddejnin fil-blokk kollu, u li damu sal-2005 biex tlestew, irrendew l-uzu tal-post bhala ufficju legali tal-konvenuta mpossibbli minhabba t-terrapin u trabijiet kbar li kien hemm mal-art tal-partijiet komuni, il-hsejjes qawwijin ta' xogholijiet u haddiema jduru

kullimkien, ukoll irrendew l-uzu tal-fond impossibbli, liema agir kien molestja tal-konvenuta.

vi. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-kontro-talba fejn il-konvenuta qed titlob il-hlas ta' erbat elef hames mija u hamsa u disghin lira (Lm4595.00) danni peress illi wara l-ksur tal-kuntratt tal-kirja, hija kellha tikri post alternattiv li ghalkemm simili ghall fond tal-attur, ghandu kera aktar ghola u qed titlob il-hlas tad-differenza fil-kera li kellha thallas ghal post alternattiv, flimkien ma' kumpens tal-ispejjez li harget inutilment biex tarreda l-ufficju li kriet minghad l-attur, u rimbors tan-nofs il-kont tad-dawl u ilma peress li l-kont li harget l-Enemalta f'isem il-konvenuta hu ghal perijodu minn April, 2001 sa Novembru, 2004, u l-pussess tal-fond minn Marzu, 2003 sa Novembru, 2004 kien f'idejn l-attur.

Alternattivament, f'kaz li l-ewwel talba tal-konvenuta ma tigix milqugha, titlob li tigi likwidata somma bhala danni ghall-interruzzjoni gravi u mhux gustifikata tal-kirja u/jew ghal molestja tal-attur fit-tgawdija pacifika tal-kirja tal-konvenuta rikonvenzjonata, liema agir imur kontra l-Artikolu 1539(c) tal-Kodici Civili ta' malta wara, li kif ser jigi ppruvat, l-attur beda ghaddej b'xogholijiet li ma kienux urgenti jew necessarji fil-bini fejn kien jinsab il-fond mikri minnu lill-konvenuta rikonvenzjonata.

Il-konvenuta rikonvenzjonata titlob biex issir il-likwidazzjoni tad-danni ghallksur tal-kuntratt ta' kiri mill-attur skond kif jipprovdi l-Artikolu 1555(b) u 1570 tal-Kodici Civili, u in linea, dejjem jekk ikun il-kaz, kif hemm provdut fl-Artikolu 755(b) tal-Kap.12.

Ra r-risposta ghall-kontro-talba prezentata fis-17 ta' Frar, 2006, fejn intqal illi t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuta huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha stante :

i. Illi l-ammont mitlub mill-konvenuta u t-talbiet l-ohra taghha, ma jaqghux taht il-kompetenza u gurdizzjoni ta' dan it-Tribunal u ghalhekk it-Tribunal

huwa ezawtorat u ma jistax jiehu konjizzjoni tat-talbiet relattivi.

ii. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-terminazzjoni u ix-xoljiment tal-kirja kienet ghazla unilaterali tal-konvenuta u ghalhekk ma ghandha ebda dritt illi titlob danni rapprezentanti l-kera ta' post alternattiv wara t-terminazzjoni tal-kirja mertu tal-kawza.

iii. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, il-konvenuta ma ghandha ebda dritt ghal kumpens ta' spejjez li hija setghet harget biex arredat l-ufficju li kriet minghand is-socjeta` attrici u dan skond ma jirrizulta mill-ftehim bil-miktub bejn il-partijiet.

iv. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-konvenuta ma ghandhiex dritt illi titlob ir-rimbors ta' nofs il-kont tad-dawl u tal-ilma ghall-perijodu bejn April 2001 sa Novembru, 2004, stante illi tul dan il-perijodu, il-fond relattiv kien mikri lill-konvenuta u hija kellha l-pussess tal-fond relattiv u infatti c-cavetta relattiva inghatat lis-socjeta` attrici fl-10 ta' Novembru, 2004 u ghalhekk sa dak il-mument hija kienet unikament responsabbli ghall-hlas relattiv.

v. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, illi ma hemm l-ebda danni x'jigu likwidati favur il-konvenuta, stante illi ma kien hemm ebda « interruzzjoni gravi u mhux gustifikata tal-kirja u/jew ghall-molestja tal-attur fit-tgawdija pacifika tal-kirja » kif allegat mill-konvenuta, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

vi. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba ghall-likwidazzjoni tad-danni ai termini tal-Artikolu 1555(b) tal-Kodici Civili ma tistax tigi milqugha stante illi dan is-subartikolu ma jezistix.

vii. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba ghall-likwidazzjoni tad-danni ai termini tal-artikolu 1570 tal-Kodici Civili ma tistax tigi milqugha stante illi kienet il-konvenuta stess illi ghazlet illi tittermina l-kuntratt ta' kirja relattiv u dan minghajr ebda riservi.

viii. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-konvenuta ma ghandhiex dritt ghal ebda kumpens jew

danni u dan ai termini tal-artikoli 29 u 32 tal-ftehim tal-kirja.

ix. Salvi eccezzjonjiet ohra.

Semgha x-xhieda ta' Philip Leone Ganado, Mark Sapienza, Joseph Depares, Vivienne Farrugia, Richard Vella, John Schembri, Silvio Farrugia. Ra l-affidavit ta' Dr Lynn Zahra u dak ta' Philip Leone Ganado. Ha konjizzjoni tad-dokumenti esebiti u tac-cirkostanzi kollha tal-kaz. Semgha lill-partijiet jittrattaw il-kaz.

Ikkunsidra :

1. Dwar il-kontro-talba tal-konvenuta ghad-danni fisooma msemmija ma hemmx dubbju li din tezorbita l-kompetenza ta' dan it-Tribunal, u l-konvenuta qatt ma jmessha ghamlet tali kontro-talba f'din is-sede izda se mai fis-sede opportuna.

2. Bhala fatti l-kaz mertu tat-talba, huwa wiehed semplici ferm. Is-socjeta` attrici kienet kriet lill-konvenuta l-ufficcju f'Transcontinental House, Zachary Street, Valletta, u dana ghall-perijodu bejn l-1 t'Ottubru, 2002 u l-10 ta' Novembru, 2004, Dok.PLG8, u dana b'kera annwali ta' sitt mitt lira (Lm600.00). Kien hemm ukoll dovut hlas ghall-spejjez ta' manutenzjoni tal-partijiet komuni. Il-konvenuta kienet ghamlet pagamenti u b'hekk baqa' l-bilanc dovut, u dana kif jirrizulta mid-Dok.PLG1 esebit.

3. Philip Leone Ganado, direttur tas-socjeta` attrici, irrileva li f'April, 2001, il-konvenuta ma kienetx qed teffettwa pagamenti, u ghjalhekk kellhom jiktbula u jibghatula statements regolari. Fil-31 ta' Jannar, 2005 intbaghtet ilha ittra legali. Fl-10 ta' Novembru, 2004 is-socjeta` attrici kienet kitbet lill-konvenuta biex taghti lura c-cavetta.

4. Jirrizulta ukoll li s-socjeta` attrici kienet baghtet cirkolari datata 12 t'Awissu, 2002 lill-inkwilini taghha dwar li kienu ser jinbdew xogholijiet fl-imsemmi fondi. Dawn ix-xogholijiet inbdew f'Marzu, 2003. Jirrizulta li x-xogholijiet kienu necessarji, apparti li indumitament, l-istess socjeta` attrici kellha kull dritt li taghmel miljoramenti biex il-fondi jigu ahjar milli kienu. Fil-fatt

kien sar xoghol fost ohrajn fuq is-sistema ta' l-elettriku, u inbidel il-lift.

5. Jirrizulta li fl-ufficini fejn saru diversi xogholijiet, bhal tibjid mill-gdid, dan kien kollu a beneficcju tal-istess inkwilini.

6. Ix-xoghol tal-lift effettwa lill-konvenuta aktar direttament, peress illi l-engine room kienet tinsab fl-ufficcju ta' Dr. Zahra, apparti li l-uniku access ghall-bejt kien tramite l-ufficcju ta' l-istess Dr. Zahra, u l-materjal kellu jidhol u johrog minn terrazzin li qieghed barra l-ufficcju tal-konvenuta.

7. Jirrizulta li s-socjeta` attrici ghamlet hilitha biex l-inkonvenjent ikkawzat jigi minimizzat. Hekk per ezempju kienet qabbdet impjegata sabiex tiehu hsieb it-tindif kuljum. Ta' dan ovvjament is-socjeta` attrici ma tippretendix hlas minghand il-konvenuta.

8. Jirrizulta wkoll li kien sar ftehim mal-konvenuta sabiex il-files taghha tissigillhom f'kaxxi.

9. Jirrizulta wkoll li matul il-perijodu li kienu ghaddejin ix-xogholijiet il-konvenuta dejjem kellha access ghall-officcju taghha. F'dan ir-rigward il-konvenuta ressqet xhud, klijent taghha John Schembri, li qal li ma setghax jidhol minhabba it-trab u materjal li kien hemm u l-haddiema li kien hemm. Pero` jirrizulta li jidher li dawn it-trabijiet kienu aktar fuq barra, u li fil-fatt l-ingombru gie ridott ghall-haddiema u trab. Dawna fil-fehma tat-Tribunal ma jikkostitwux ostakolu jekk wiehed verament irid jidhol ghall-parir. Lanqas it-trab ma ghandu jeffettwa il-parir li ser jinghata.

10. Jirrizulta li x-xogholijiet kollha spiccaw f'Marzu, 2004, pero` dana referibilment ghax-xogholijiet li jirrigwardaw il-blokka shiha tal-bini u mhux ghax-xogholijiet li jirrigwardaw l-ufficcju tal-konvenuta, li ovvjament tlestew qabel, u dana jirrizulta mill-ittra datata 22 t'Awissu, 2003 Dok.X.

11. Ittellghu inkwili ohra biex jaghtu it-testimonjanza tagghom dwar dak li kien qed jigri. Pero` fil-fehma tat-Tribunal dak li gara f'uffici ohra ma hux mertu ta' dan il-kaz. Li rrizulta mid-deposizzjoni ta' Mark Sapienza, kien illi l-lift-il qadim gieli kjellu hsarat li pero` ma kienux tant frekwenti.

12. Jirrizulta bla dubbju ta' xejn illi l-ufficju tal-konvenuta tbajjad mill-gdid, u dan tbajjad b'kulur newtru u pulit. Il-konvenuta oggezzjonat fuq dan. Ma hemmx dubbju li mitt bniedem mitt fehma u l-konvenuta kellha l-gosti taghha, u ghalhekk hassa urtata li nbidliha l-kulur tal-ufficju. Pero` wiehed irid iqies tali punt mill-aspett tar-ristrutturizzazzjoni totali tal-ufficini, b'mod li kienu qed jinholoq fihom certu « standard », u b'mod li jkunu adegwati ghall-mansjoni ta' dak li jkun.

13. Inoltre kien hemm problema dwar ic-avetta tal-ufficcju tal-konvenuta. Jirrizulta, anke minn dak li xehedet Vivienne Farrugia, impjegata mas-socjeta` attrici, illi hi setghet tuza c-cavetta tal-ufficcju tal-konvenuta ghal fini tax-xogholijiet. Wara li johorgu il-haddiema regolarment ta' kuljum kienet tnaddaf l-ufficju. Fil-fatt jirrizulta li kienet inbidlet is-serratura, u l-konvenuta kienet avzata biex tmur tigbor ic-cavetta, pero` din damet gimghat ma marret.

14. Ma hemmx dubbju li x-xogholijiet damu minn Marzu 2003 sa Awissu, 2003. Ma hemmx dubbju li dawn ix-xogholijiet xi ftit ta' inkonvenjent ikunu holqu, pero ma jirrizultax li l-fond tal-konvenuta ma setghax jintuza. Jirrizulta li kien hemm certu inkonvenjent, anke minhabba l-istorbju tax-xoghol, aktar milli t-trabijiet. Jidher li s-socjeta` attrici ghamlet hilitha biex tirriduci dan l-inkonvenjent ghall-minimu.

15. Tenut kont ta' dan kollu, u tenut kont ukoll li l-konvenuta uzu ghamlet uzu mill-ufficju matul dan il-perijodu, qed jitnaqqas nofs l-ammont ta' sitt xhur kera, sakemm tlestew ix-xogholijiet fl-ufficju tal-konvenuta, u cioe` fl-ammont ta' mija u hamsin lira Maltija u dana ghal xi ftit inkonvenjent li seta inholoq.

16. Dwar il-kontro-talba tal-konvenuta it-Tribunal qed jaqbel mas-sottomissjoni tas-socjeta` attrici Illi, illi ma hemm l-ebda danni x'jigu likwidati favur il-konvenuta, stante illi ma kien hemm ebda « interruzzjoni gravi u mhux gustifikata tal-kirja u/jew ghall-molestja tal-attur fit-tgawdija pacifika tal-kirja » kif allegat mill-konvenuta..

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghaldaqstant it-Tribunal qed jiddikjara ruhhu mhux kompetenti dwar l-ewwel kontro-talba, u qed jichad il-kontro-talba alternattiva, u jilqa' t-talba attrici kif fuq intqal u jikkundanna lill-konvenuta thallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' elf mitejn u tmienja u erbghin lira Maltija u disgha u disghin centezmu (Lm1248.99) bl-imghax legali dekkoribbli mill-lum.

L-ispejjez ta' dina l-istanza ghandhom jigu sopportati unikament mill-konvenuta.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----