MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
PETER BORG COSTANZI

Seduta tat-13 ta' Gunju, 2006

Talba Numru. 1201/2005

Carmen Micallef

Vs

David Thake

It-Tribunal

Ra l-Avviz tat-Talba li biha l-attrici talbet li l-konvenut jigi kkundannat ihallas is-somma ta` elf u hames mitt lira Maltin (Lm1,500) rapprezentanti kera dovuta.

Ra r-risposta tal-konvenut li biha wiegeb illi in linea preliminarja l-attrici trid tipprova li hija ntitolata titlob il-hlas tas-somma pretiza fil-proceduri odjerni. Illi in linea preliminarji wkoll l-attrici trid tindika z-zmien li ghalih qeda tintalab il-kera pretiza. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-attrici ghandha ggib prova tan-ness guridiku

bejnha u bejn il-konvenut. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba attrici hija in ogni caso preskritta in parte jew in toto. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fuq il-mertu, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi l-konvenut m’ghandu jaghti l-ebda kera lill-attrici.

Sema` x-xhieda ta` Joseph Micallef, Carmen Micallef u David Thake.

Ra d-dokumenti kollha esebiti u l-atti kollha tal-kawza.

Sema` t-trattazzjoni ta` Dr Martin Fenech ghall-atturi u Dr Jan-Karl Farrugia ghall-konvenut.

Ikkonsidra

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi Anthony Borg kien jikri lil David Thake il-hanut numru 4 Railway Square, Birkirkara u permezz ta` sentenza mill-Bord li Jirregola l-Kera tat-23 ta` Ottubru 2002 li giet konfermata fl-Appell fit-3 ta’ Novembru 2004 il-konvenut gie zgumbrat mill-istess post. Effettivament ic-cavetta inghatat lill-atturi fit-22 ta` Dicembru 2004 u l-atturi odjerni qeghdin jitolbu l-hlas tal-kera li jkopri l-perjodu mill-4 ta` Mejju 2000 sat-22 ta` Dicembru 2004.

Il-kera miftehma skond l-iskrittura a fol 25 tal-process jirrizulta li kienet bi tlett mija u tletin lira Maltin (Lm330) fis-sena ghall-perjodu mertu tal-kawza odjerna.

Illi bejn Mejju 2000 u Dicembru 2004 ghadda perjodu ta` erba` snin u seba` xhur li pro-rata jgibu s-somma komplessiva ta` elf, hames mija u tnax-il lira Maltin u hamsin centezmu (Lm1,512.50), liema somma tigi ftit aktar mill-ammont ta` elf u hames mitt lira Maltin (Lm1,500) mitluba fil-kawza odjerna.

L-attrici odjerna wirtet lil Anthony Borg u lil ohtu Anna Borg kif jirrizulta mid-dokumenti esebiti fl-atti u ghalhekk jirrizulta illi hija s-sid l-post u hija intitolata titlob l-ammont pretiz fil-kawza odjerna.

Jirrizulta illi l-konvenut ma hallasx l-ammot mitlub.

Il-konvenut isostni illi huwa m'ghandux ihallas ghaliex diment li kienet mixja l-kawza huwa zamm il-post maghluq u ghalhekk ihoss li ma setax juzufruwixxi l-post f'dak il-perjodu. Fis-sentenza fuq citata jinghat li l-hanut *de quo* inghalaq minn Settembru 1998 u ma jirrizultax li dan rega` infetah u dwar dan il-Qorti tal-Appell fil-kawza fuq citata "Borg vs Thake" qalet hekk:

"Huwa veru li certu zmien kien ikun tollerat kieku verament si trattava ta` htiega ta` abbelliment u innovazzjoni tal-fond, izda, konsiderat f'dan il-kaz it-trapass ta` tant zmien (sentejn u nofs), in-nuqqas serju ta` *refurbishment* u l-istat zdingat tal-fond, kombaccjat man-nuqqas ta` ppjanar adegwat u minn qabel tax-xorta ta` generu li l-kerrej kien intenzjonat jibda jiggestixxi, fil-kumpless taghhom dawn l-aspetti ma jimmilitawx favur dik il-gustifikazzjoni mqeghda ghal bazi tal-principju aktar 'il fuq espress".

It-Tribunal jidhirlu illi bl-istess mod, ir-raguni proposta tal-konvenut wkoll ma ssibx gustifikazzjoni legali. Galadarba zamm ic-cwievet f'idejh huwa kellu kull dritt li juza l-post kif ried skond il-ftehim. Ma jirrizultax li kien hemm xi inibizzjoni fil-konfront tieghu u ghalhekk jekk huwa ghazel li jzomm il-post maghluq, b'dan ghandu jahti huwa stess u haddiehor u ghandu jbati l-konsegwenzi relattivi.

Kieku sid il-kera naqas mill-obligazzjonijiet fil-konfront ta` inkwilin kif hemm dispost per ezempju fl-Art 1551 tal-Kodici Civili, taht certu cirkustanzi, l-inkwilin kien jkun gustifikat li ma jhallasx il-kera jew li jhallas ammont ridott izda fil-kaz odjern is-sid ma jindahal xejn. Anzi halla lill-inkwilin fil-liberta`. Meta l-inkwilin ghalaq l-hanut is-sid ma pprocedix minnufih izda stenna ftit u kien biss wara sentejn u nofs li pproceda bil-kawza ta' zgumbrament.

Mill-premess mhux talli ma jirrizultax li sid il-kera b'xi mod zamm lill-inkwilin milli jgawdi l-oggett mikri, anzi jirrizulta li ha hafna pacenzja bl-inkwilin.

Tibqa` biss biex tigi konsiderata l-eccezzjoni rigward il-preskrizzjoni. Il-konvenut naqas milli jindika artikolu tal-ligi li abbazi taghha qieghed iqajjem din l-eccezzjoni u ghalhekk fuq daqshekk biss din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda. Kif sewwa ntqal fil-kawza **Gauci vs Farrugia Appell Inf Civ 22.6.2005,** a tenur tal-Art 2111 tal-Kodici Civili t-Tribunal ma jistax mutu propju joqghod ifittex u jara x'preskrizzjoni qed tigi sollevata. Min iqajjem eccezzjoni simili ma jistax jqajjimha b'mod generali izda ghandu jispecifika taht liema artikolu tal-ligi qed jinvokaha u, fin-nuqqas li jaghmel hekk din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda.

Illi inoltre, jigi rilevat illi fl-opinjoni ta` dan it-Tribunal, il-preskrizzjoni bdiet tghaddi minn Dicembru 2004 stante li qabel dakinhar ma kienx possibbli ghall-atturi li jipprocedu ghall-hlas tal-kera mitlub minghajr ma jippregudikaw id-drittijiet taghhom ghall-izgumbrament tal-konvenut u stante li l-kawza odjerna giet intavolata fl-1 ta` Gunju 2005, it-Tribunal ma jistax jimmagina b'liema sforz tal-immaginazjzoni l-konvenut jidhirlu li jista' jqajjem din l-eccezzjoni b'success.

Illi ghalhekk l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni qeda tigi michuda.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta` u jiddeciedi billi jiddikjara t-talba attrici gustifikata u konsegwentement jikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-attrici s-somma ta` elf u hames mitt lira Maltin (Lm1,500) bl-ispejjez u bl-interessi mill-15 ta` Dicembru 2005, data ta` notifika tal-avviz.

< Sentenza Finali >

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