MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA**

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2006

Avviz Numru. 543/2005

Beaumont Estates Limited (C 10365)

Vs

Raymond Micallef (ID Nru. 340670M)

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mis-socjeta' attrici fis-7 ta' Novembru, 2005, fejn tabet lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenut li jhallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' tlett elef, mitejn u erbghin lira Maltin (Lm3,240), rapprezentanti import ta' zewg skadenzi kera ghall-perjodi bejn l-1 ta' Lulju, 2003 u l-31 ta' Dicembru 2003 u l-1 ta' Jannar 2004 u t-30 ta' Gunju 2004, li ghalqu rispettivament u saru dovuti fl-1 ta' Lulju 2003 u fl-1 ta' Jannar 2004, liema kera hi relattiva ghal flat numru 3, f'numru 40, Main Street, Balzan, moghti lill-konvenut b'lokazzjoni mis-socjeta' attrici bis-sahha ta' skrittura privata datata 21 ta' Dicembru 2000.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta’ l-ittra ufficjali tat-28 ta’ Jannar 2004, u bl-imghax legali mid-dati tar-rispettivi skadenzi sa’ l-effettiv pagament, kontra konvenut li gie ngunt personalment ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenut Raymond Micallef I. D. Card No. 340670 (M) fejn eccepixxa:

1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta’ attrici in kwantu l-istess talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;
2. Illi fil-mertu jinghad illi kien intlahaq ftehim mas-socjeta’ attrici, kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors tal-kawza, nhar is-17 ta’ Jannar 2003 u dak inhar sar il-hlas ghas-saldu tal-kera li kienet dovuta lis-socjeta’ attrici sa’ Gunju ta’ dik l-istess sena, hlas accettat mis-socjeta’ attrici;
3. Illi l-konvenut ivvaka mill-proprjeta’ li kienet lilu mikrija f’ April 2003 u allura fiz-zmien li kien kopert mill-kirja li kienet imhallsa;
4. Illi l-istess socjeta’ attrici rrikonoxxiet illi kellha l-pusess tal-fond taghha almenu fit-28 ta’ Lulju 2003, u huwa ghalhekk insostenibbli illi jigi riklamat l-ammont ta’ kera mitlub fl-Avviz ghall-perjodi hemmhekk imsemmija, perjodi meta l-fond kien effettivament fil-pussess tas-socjeta’ attrici;
5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta’ attrici li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi f’din il-kawza s-socjeta’ attrici qeda titlob il-hlas ta’ tlett elef, mitejn u erbghin lira Maltin (Lm3,240) ghall-zewg skadenzi kera wara li konvenut kien moruz fil-hlas taghhom u abbanduna l-fond lilu mikri 40, Flat 3, Main Street, Balzan.

Irrizulta mill-provi illi l-fond fuq imsemmi gie mikri lill-konvenut permezz ta’ skrittura ta’ lokazzjoni ta’ l-21 ta’ Dicembru 2000. Il-kirja kienet ghal sittax-il sena, erbgha minnhom ‘di fermo’. Il-kera kellha tkun ta’ mitejn lira Maltin (Lm200) fix-xahar ghall-ewwel sentejn u mitejn u sebghin lira Maltin (Lm270) fix-xahar ghas-sentejn ta’ wara.

Il-partijiet jaqblu illi f’Jannar 2003 iltaqghu u l-konvenut kien iddikjara illi ma kienx sejjer jissokta bil-kirja wara Gunju 2003 u sar il-hlas tal-kera sa’ dik id-data bir-rata gholja ta’ mitejn u sebghin lira Maltin (Lm270) fix-xahar. Pero’, hemm kontroversja bejn il-partijiet dwar x’gie ezattament diskuss bejnithom dwar il-modalita’ ta’ cessjoni.

Jidher illi gie diskuss bejnithom xi kumpens illi kellha tiehu s-socjeta’ attrici ghal tali terminazzjoni. Skond il-Perit Lawrence Montebello, dan il-kumpens gie ffissat fis-somma ta’ sitt mija u tletin lira Maltin (Lm630) wara illi gew mahduma il-medji tal-kera illi kienet ser titlef is-socjeta’ attrici bit-terminazzjoni tal-kirja qabel it-terminu patwit.

Il-konvenut, minn naha l-ohra, filwaqt illi donnu qieghed jaccetta din il-proposta, pprefera illi minflok ma jhallas il-flus, ihalli benefikati u semma’ fost affarijiet ohra ‘air conditioners’, ‘kitchenette’, twapet, ‘fittings’ tad-dawl u affarijiet ohra li kien ser ihalli fil-fond.

Is-socjeta’ attrici ppreparat abbozz ta’ ftehim ghat-terminazzjoni tal-kirja, izda dan l-abbozz ma gie ffermat qatt.

F’Gunju 2003, ghaddiet l-iskadenza izda l-konvenut xorta zamm ic-cavetta li giet ritornata fit-28 ta’ Lulju 2003, wara li kien diga dahal fi skadenza gdida.

Il-konvenut, minn naha l-ohra, filwaqt li jammetti illi huwa dahal f’diskussjonijiet mas-socjeta’ attrici ghat-terminazzjoni tal-kirja. Jammetti wkoll illi qatt ma saret skrittura ghal tali terminazzjoni. Jghid illi huma kienu

ftehmu illi kellu jhalli xi benefikati u rigward l-‘air conditioners’ dawn kellhom jibqghu fil-post biss sa’ Gunju 2003, fejn fil-frattemp il-konvenut kellu jsib xi terz illi ried jiehu ‘over’ il-kirja tal-fond. Meta dan ma rnexxilux, huwa allura dehrlu illi kellu dritt jaqla’ l-‘air conditioners’.

Ikkunsidrat:

Irrizulta illi fil-fond saret xi hsara u ma thallix fi stat tajjeb ta’ manteniment, pero’ din hija meritu ta’ kawza ohra u ghalhekk mhux il-kompitu ta’ din il-qorti illi tidhol fiha. Jibqa’ l-fatt, pero’ illi bejn il-partijiet kien hemm skrittura ta’ lokazz li tirregola r-relazzjonijiet guridici taghhom. Din l-iskrittura kellha terminu ta’ erba’ snin izda fil-mori taghha l-konvenut iddecieda li jabbanduna l-kirja u dana minghajr ma saret skrittura ta’ cessjoni jew terminazzjoni tal-lokazzjoni.

Ikkunsidrat:

Illi l-artikolu tal-ligi illi ghandu x’jaqsam ma’ din il-kawza huwa l-Artikolu 1470(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta li jghid car li cessjoni ta’ drittijiet ma tkun valida jekk ma ssirx bil-miktub. Ma hemmx dubju illi bejn il-partijiet kien hemm drittijiet u obbligi naxxenti mill-iskrittura tal-lokazzjoni tal-21 ta’ Dicembru 2000. Din l-iskrittura giet abbandunata minn naha tal-konvenut minghajr ma saret skrittura formali tat-terminazzjoni jew cessjoni tal-krija.

Ghalhekk, tali abbandun kien wiehed illegali u l-ftehim jibqa’ dak illi jorbot ir-relazzjonijiet bejn il-partijiet ghat-terminu minnu ndikat. Dan huwa kaz ta’ ‘pacta sunt servanda’ illi jorbot ir-relazzjonijiet kuntrattwali bejn il-partijiet. Huma t-tnejn marbuta b’dawn l-obbligazzjonijiet u mhux parti wahda biss, u l-ebda parti ma hija libera illi tabbanduna l-obbligazzjonijiet taghha minghajr il-kunsens esplicitu tal-parti l-ohra. F’dan il-kaz, il-konvenut arbitrarjament iddecieda illi jabbanduna l-obbligazzjonijiet tieghu naxxenti mill-ftehim fuq imsemmi. Dan huwa att illegali illi ma setax arbitrarjament jaghmlu u ghalhekk, is-socjeta’ attrici ghandha d-dritt tesigi il-qadi tal-kondizzjonijiet kollha li l-konvenut liberament intrabat illi

josserva. Dawn il-kondizzjonijiet jinkludu l-hlas tal-kera bir-rata stabbilita ghat-terminu kollu ndikat, almenu ghal erba' snin. Il-konvenut ma ghamilx dan ghall-ahhar sentejn, quindi t-talba tas-socjeta' attrici hija gustifikat u l-konvenut ghandu jhallas il-bqija tal-kera kif indikat fl-istess ftehim.

Ma giex ippruvat fi grad li trid il-ligi, illi kien hemm ftehim ahhari bejn il-partijiet rigward it-terminazzjoni tal-kera kif ippretenda li jsir il-konvenut. Saru biss diskussjonijiet, liema diskussjonijiet kellhom jigu redatti fi skrittura formali tat-terminazzjoni. Minkejja illi din l-iskrittura saret f'forma ta' abbozz, il-konvenut qatt ma deher biex jiffirma dan il-ftehim u ghalhekk, issa ma jistax javvanta xi drittijiet illi setghu gew naxxenti minn ftehim verbali, la dan il-ftehim ma giex redatt bil-miktub u ma giex accettat b'mod formali minn naha tas-socjeta' attrici. Kif jghallem id-dritt Ruman, "Ex nudo pacto, non oritur actio".

Ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talba tas-socjeta' attrici u tikkundanna lill-konvenut li jhallasha s-somma ta' tlett elef, mitejn u erbghin lira Maltin (Lm3,240), rapprezentanti import ta' zewg skadenzi kera ghall-perjodi bejn l-1 ta' Lulju, 2003 u l-31 ta' Dicembru 2003 u l-1 ta' Jannar 2004 u t-30 ta' Gunju 2004, li ghalqu rispettivament u saru dovuti fl-1 ta' Lulju 2003 u fl-1 ta' Jannar 2004, liema kera hi relattiva ghal flat numru 3, f'numru 40, Main Street, Balzan, permezz ta' skrittura privata datata 21 ta' Dicembru 2000.

Bl-ispejjez u l-interessi legali mid-data tan-notifika ta' l-Avviz kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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