MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tad-29 ta' Marzu, 2007

Avviz Numru. 402/2003

ANTHONY GRIMA
v.
ERNEST VELLA

Il-Qorti;

Rat li l-attur ipprezenta avviz fir-Registru ta’ din il-Qorti nhar t-tnejn [2] ta’ Lulju 2003 fejn talab lil Qorti tikkundanna lill-konvenut jigi zgumbrat mill-fond numru 234, Triq il-Mithna l-Gdida, Mellieha, stante li naqas milli jonora l-obbligu tieghu li jhallas l-kera dovuta fuq tali fond.

Il-konvenut gie ngunt in subizzjoni.

Ai finijiet ta’ kompetenza gie dikjarat li l-kera hija ta’ erbgha mitt [400] lira maltin lilu fis-sena.

Rat n-nota t’eccezzjonijiet tal-konvenut presentata fir-Registru ta’ din l-Qorti nhar l-ghaxra [10] ta’ Novembru 2003 fejn ecepixxa li;

1. Preliminarjament tigi eccepita n-nuqqas ta' kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti u dan stante li l-materja taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

2. Li bla pregudizzju ghal dan, ma jistax jintalab zgumbrament stante li l-interpellazzjoni tal-intimat ghal hlas ma saritx skond l-ligi.

3. Li bla pregudizzju ghal dan kollu, t-talbiet attrici m'ghandhomx jintlaqghu wkoll ghaliex l-attur qed jirrifjuta l-kera minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat s-sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament preseduta nhar d-disgha [9] ta' Gunju 2004, fl-ismijiet premessi fejn din il-Qorti kienet cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut dwar l-inkompetenza "*ratione materie*".

Illi ghalhekk din il-Qorti sejra tittratta dwar l-eccezzjonijiet l-ohra sollevati mill-istess konvenut.

Semghet ix-xhieda prodotti mill-kontendenti u rat id-dokumentazzjoni kollha esebita.

Rat illi l-atti ta' din il-kawza gew assenjati lilha nhar 30 ta' Jannar 2007 meta l-provi kienu kollha migbura.

Semghet l-avukati tal-kontendenti jittrattaw il-kawza fis-seduta tal -15 ta' Marzu 2007 u jitolbu lil Qorti tghaddi ghas-sentenza fuq il-provi li hemm.

Ikkunsidrat.

L-attur xehed nhar l-hamsa ta' Frar 2004 u spjega kif xi tnax jew tlettax il-sena qabel kien kera l-post imsemmi fl-avviz u cioe 234, Triq il-Mithna l-Gdida Mellieha, lil konvenut originarjament ghal zmien sentejn u nofs jew l-aktar tlitt snin ghas-somma ta' erbgha mitt [400] lira maltin fis-sena. Spjega li l-konvenut kien hallas l-ewwel skadenzi b'mod regolari, izda kellu diffikulta dwar l-iskadenzi ta' wara fis-sens li kellu jigri warajh u jhabbatlu

u kien jaghti l-hlas bin-nifs. Huwa qal li kellu jiehu l-kera ta' l-ahhar tlett snin u fil-fatt esibixxa l-librett tal-kera dokument AG. Spjega li kellu jigbor b'kollox is-somma ta' erbat elef [4000] lira Maltin mill-bidu tal-kirja meta in effetti lahaq gabar biss s-somma ta' elfejn u disgha mitt [2,900] lira Maltin. In oltre huwa stqarr illi kien ghad hemm pendenti l-kera li ghalqet fis-sena 2002. Huwa b'mod kategoriku jghid li qatt ma rrifjuta l-kera. Ricevuta qatt ma rrilaxxja ghaliex qatt ma gie mistoqsi biex jirrilaxja wahda.

Manuela Grima, mart l-attur, xehdet u spjegat id-dokument AG esibit mill-attur. Ikkonfermat li kienet tkun hi li tikteb l-ammont ta' flus fuq il-librett tal-hlas li kien jaghmel l-konvenut. Ikkonfermat li hija kienet issib l-flus fil-*letter box* u kera l-konvenut f'idejha qatt ma taha.

Ernest Vella, l-konvenut xehed nhar t-tlieta ta' Novembru 2005 w ikkonferma li kien kera dan il-fond minghand l-attur bhala residenza tieghu. Ikkonferma li l-kera kienet ta' erbgha mitt [Lm 400] lira Maltin pero ma kienx hemm ftehim dwar kif kellu ihallas l-iskadenzi u lanqas dwar terminu. Jghid li dak li hemm miktub fid-dokument AG esibit fl-atti a fol 16, ma nkitibx quddiemu w in oltre ma jirrispekkjax dak li ftehmu bl-ezatt. Fil-fatt jghid li jista jkun li kien taha lil attur s-somma ta' erbgha mija u hamsin [Lm450] lira Maltin kera bil-quddiem meta dahal fil-post originarjament. Spjega li kienet tkun martu li thallas l-kera u li 'n segwitu tilef kull kuntatt ma martu w ghalhekk ma kienx f'posizzjnoi li jghid x'pagamenti kienu saru. Spjega li fil-kirja ta' erbgha mitt [LM400] lira, l-attur kien suppost tah ukoll access ghal kamra adjacenti ghal fond izda dan qatt ma tahielu nonostante il-ftehim li kellhom anzi spicca kriha lil haddiehor pero l-elettriku ta' din il-kamra kien registrat fuq il-meter li kellu hu fid-dar li kera . Meter f'din il-kamra adjacenti ma kienx hemm. Il-konvenut jghid li hu staqsa lil attur divesi drabi sabiex jirrimedja din il-posizzjoni, izda qatt ma ghamel xejn. In oltre jghid wkoll li kellu hsarat fil-blata tal-gallarija tal-post li kera izda l-attur irrifjuta li jirranga. Huwa esibixxa zewg ritratti li gew mmarkati bhala dokumenti EV 2 u EV 3 tal-hsarat li kellu fil-gallarija. Qal wkoll li nonostante li kien jitlob ricevuta lil attur ghal kera li kien jhallsu, dan qatt m'inghata. Il-

konvenut jammetti aktar tard fix-xhieda tieghu li kien hemm xi pagamenti tal-kera li ma sarux pero bhala raguni qal li martu mardet u kellu xi spejjes x'jaghmel. Illi wara xi zmien qal li baghat cekk li ma ssarrafx u sahansitra ghamel depositu tal-kera l-Qorti. Ix-xhud esibixxa statement fejn indika l-pagamenti li ghamel bejn l-wiehed w ghoxrin ta' Gunju 1994 sas-sena 2002 u fl-intier jammontaw ghal elfejn mitejn u hamsin [Lm2,250] lira maltin. Illi 'n segwitu pero ippresenta zewg cedoli l-Qorti fl-ammont ta' erbgha mitt [Lm400] lira fis-sena 2003 u zewg cedoli ohra fl-ammont ta' erbgha mija [400] u tlett mija [300] fis-sena 2004 u pagament iehor fis-sena 2005 fl-ammont ta' erbgha mitt [400] lira maltin.

Illi permezz ta' nota pprezentata fir-Registru ta' din il-Qorti nhar t-tmienja ta' Frar 2006, l-konvenut ipprezenta kopji tal-ittri bonarji li gew skambjati bejn l-partijiet w inoltre kopja tac-cedola ta' depositu li sar fil-Qorti wara l-ftuh ta' din il-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza, l-attur qieghed jitlob l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond 234, Triq il-Mithna l-Gdida, Mellieha u dan peress illi l-konvenut inkwilin naqas mill-obbligu tieghu li jhallas il-kera kif pattwit.

Illi minn ezami akkurat tal-provi kif prodotti, jirrizulta illi l-kirja tal-fond de quo kienet ta' erba' mitt lira Maltin (Lm400) fis-sena. Illi jirrizulta illi l-konvenut hallas is-somma ta' elfejn u disa' mitt lira Maltin (Lm2,900) mis-sena 1994 sas-sena 2002 u dan skond ma jirrizulta mid-dokument miktub mill-attur immarkat bhala Dok. AG. Illi ghalhekk ghandu jirrizulta illi effettivament il-konvenut ma hallasx l-ammont miftiehem ta' kera f'dan il-perjodu bl-ammont ta' tlett mitt lira Maltin (Lm300).

Illi t-tieni eccezzjoni tal-konvenut hija fis-sens illi ma jistax jintalab l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond de quo stante li l-interpellazzjoni tal-attur ghal hlas ma saritx skond l-ligi. Il-konvenut baqa qatt ma ressaq prova dwar dan il-fatt u cioe li l-attur ma mexxiex skond id-dettami tal-

ligi ghar-rigward tal-interpellazzjoni. Fil-kaz odjern ma kienx mehtieg li jintbaghtu ittri ufficjali a tenur tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta stante li l-attur kif diga irrizulta, anke mis-sentenza preliminari imsemmija aktar il-fuq, kien qieghed jitlob li l-kuntratt ta’ lokazzjoni jigi rexiss u rizolt minhabba inadempjenza ta’ l-inkwilin fil-hlas tal-kera. It-talba ta’ l-izgumbrament hija l-konsegwenza ta’ din l-inadempjenza. Illi ghalhekk din it-tieni eccezzjoni qed tigi michuda.

Jifdal ghalhekk x’tigi deciza t-tielet eccezzjoni li tghid illi t-talbiet attrici m’ghandhomx jintlaqghu wkoll ghaliex l-attur qed irrifjuta l-kera minghajr ebda raguni valida fil-ligi. Din l-eccezzjoni ma issibx sostenn u konfort fil-provi prodotti u dan peress illi c-cedoli ta’ depozitu esebiti mill-konvenut u allura fejn gie indikat ghal-ewwel darba li l-attur ma kienx qieghed jaccetta izjed kera jirreferu ghal perjodu wara li giet intavolata l-kawza. Il-konvenut messu, ma’ l-ewwel rifjut qabad u ghadda sabiex jiddepozita l-kera taht l-Awtorita tal-Qorti u b’hekk kien jezimi ruhhu minn kull responsabbilita (ara r-rifless fuq dan il-punt Brincat noe vs Mifsud et deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fis-16 ta’ April, 2004).

Imiss ghalhekk li l-Qorti tghaddi biex tezamina l-kawza fuq il-mertu. F’dan ir-rigward jinghad illi l-hlas tal-kera da parti ta’ inkwilin hija obbligazzjoni importanti u, anzi essenzjali ghal-kiri. Mhux biss li l-hlas tal-kera hija essenzjali ghal ezistenza ta’ lokazzjoni skond kif inhu definit il-kiri tal-haga fl-artikolu 1526 tal-Kodici Civili izda l-hlas tal-kera miftiehem hija obbligazzjoni espressament imposta fuq l-inkwilin fl-artikolu 1544(b) tal-Kodici Civili. Tant hwa importanti l-hlas tal-kera illi l-Qrati taghna stabbilew principju illi inkwilin ma jistax jippretendi li jzomm il-kera biex jikkumpensa kreditu minnu pretiz kontra l-lokatur jew biex jaghmel tajjeb ghat-tiswijiet li l-inkwilin stess jkun ghamel fil-fond, jekk ma jkunx segwa l-procedura li tirrikjedi l-ligi (ara Vella et vs Cini deciza mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta’ Jannar, 1991 u Calleja vs Dimech deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) fit-3 ta’ Dicembru, 1985). Kwindi n-nuqqas ta’ l-inkwilin li f’dan il-kaz ma hallasx il-kera puntwalment u fl-ammonti dovuti

ghandu jitqies bhala nuqqas serju ta' esekuzzjoni ta' obbligazzjoni imposta fuq l-inkwilin li jista jwassal ghall-hall tal-kirja.

Il-konvenut jghid illi huwa ma hallasx il-kera ghal xi zmien peress li kellu problemi finanzjarji u li martu kienet effetta minn mard, haga li baqghet qatt ma giet ippruvata, lanqas bil-produzzjoni ta' l-istess mart il-konvenut, u ghalhekk il-konvenut ma kienx gustifikat li ma jhallasx il-kera. Fil-fatt kif qalet il-Qorti ta' l-Appell ta' Firenza gewwa l-Italja, fid-decizjoni taghha tal-4 ta' Mejju, 1950 "*non costituisce impossibilita ad adempiere per causa di forza maggiore, e per tanto non esonera della responsabbilita per inadempimento la difficolta finanziaria del debitore a sodisfare le obbligazione assunte*" (Ara Sciberras vs Busuttil deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta' Marzu, 2005).

Fic-cirkostanzi ghalhekk il-Qorti ma thoss li ghandha tapplika lanqas il-provvedimenti ta' l-artikolu 1570 (2) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex taghti lill-konvenut il-beneficcju tal-purgazzione della mora.
Il-Qorti thoss illi l-konvenut f'din il-kawza kien traskurat u ma kienx lest li jassumi l-obbligi assunti minnu.

GHALDAQSTANT il-Qorti, filwaqt illi qeghda tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut qeghda tilqa t-talbiet ta' l-attur u ghal finijiet ta' zgumbrament tipprefiggi terminu ta' xahrejn minn meta din is-sentenza tghaddi in gudikat.
Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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