MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD

Seduta tas-16 ta' April, 2007

Talba Numru. 2533/2003

Skanska Malta JV

Vs
Christine Montague

It-Tribunal,

Ra l-avviz tas-socjeta' attrici li permezz tieghu talbet lil dan it-Tribunal jordna lill-konvenuta thallasha s-somma ta' mitejn u hamsa u sittin lira Maltin (Lm265), rapprezentanti depozitu mhallas mis-socjeta' attrici lill-konvenuta fuq l-iffirmar ta' l-iskrittura privata datata 18 ta' Dicembru, 2001, liema skrittura giet terminata nhar it-18 ta' Dicembru, 2002 ai termini tal-klawsola 1 tal-istess ftehim, u liema ftehim jirrigwarda l-fond numru 15, Boylan Buildings, Ghar il-Lembi Str, Sliema, liema depozitu thallas lill-konvenuta bhala garanzija ghal kwalunkwe hlasijiet li setghu jigu dovuti fuq kontijiet tad-dawl u ilma u ukoll bhala garanzija sabiex ikopri kwalunkwe nuqqas ta' hlas ta' kera, izda liema cirkostanzi qatt ma sehhew stante illi s-socjeta'

attrici dejjem ottemperat ruhha mal-kundizzjonijiet ta' l-iskrittura fuq imsemmija. Is-socjeta' attrici qed tirreklama ir-rifuzjoni tal-istess depozitu billi, ghar-ragunijiet esposti, isssostni li ghaldaqstant, il-konvenuta zammet u ghadha izzomm d-depozitu llegalment u abbuzivament;

Ra r-risposta tal-konvenuta li biha eccepiet illi s-somma pretiza mis-socjeta' attrici mhix dovuta minnha, ossia rifondibbli minnha billi l-istess somma ta' mitejn u hamsa u sittin lira Maltin (Lm265) pretiza mis-socjeta' attrici giet pacuta ossia kompensata mal-kera pagabbli mill-istess socjeta' attrici lill-eccipjenti ghall-fond 15, Boyln Buildings, Ghar il-Lembi Str, Sliema;

Ra x-xhieda ta' Rita Agius li tokkupa l-kariga ta' *Personal Assistant* tad-*Deputy Project Manager*. Hija tispjega illi s-socjeta' attrici kienet kriet l-appartament in kwistjoni minghand il-konvenuta u dan ghal wiehed Svediz li kien impjegat maghhom. Kien sar kunratt mal-konvenuta u kienu hallsu dan id-depozitu, mertu tal-kawza biex jaghmel tajjeb fil-kaz ta' hsarat jew danni fil-post.

Ix-xhud tkompli tghid li meta z-zmien tal-kirja kien ser jispicca, kienu talbu lill-konvenuta sabiex tmur fil-post sabiex taghmel "inspection," izda din ma kienitx marret. Kienu kitbulha sabiex jinfurmawha li riedu jgeddu l-kera ghal sena ohra, izda ma rrisponditx u ghalhekk regghu kitbu ittra fejn infurmawha li ma kienux ser jgeddu l-kera u kienu ddepozitaw ic-cwievet il-Qorti. Pero' kienu baqqghu minghajr ma gie rifuz lura lilhom id-depozitu;

Ix-xhud tikkonferma li ma kienx hemm kontijiet pendenti;

Ra x-xhieda ta' Marie Louise Gennaro li tokkupa l-kariga ta' *Personel Manager* mas-socjeta' attrici. Din tikkonferma li s-socjeta' attrici kienet kriet appartament minghand il-konvenuta ghall-impjegat taghhom;

Tikkonferma ukoll illi kienu hallsu depozitu ta' mitejn hamsa u sittin lira Maltin (Lm265) u cioe' xahar kera bil-quddiem u dan biex jaghmel tajjeb ghal xi kontijiet pendenti fit-terminazzjoni tal-kirja;

Il-ftehim kien li f'kaz mat-terminazzjoni tal-kirja ma jkunx hemm kera b'lura u lanqas kontijiet pendenti, d-depozitu kellu jigi moghti lura. Tispjega illi kienu infurmaw lill-konvenuta li xtaqu jgeddu l-kera, izda qatt ma rrispondiet u fil-fatt ic-cwievet gew depositati l-Qorti;

Ix-xhud tghid li kienet tkellmet imbaghad mal-konvenuta li kienet qaltilha li l-kuntratt kien gie mgedded u ma kienx hemm ghalfejn tigi avzata;

Bhala kontijiet pendenti kien hemm biss wiehed, cioe' dak riferenti ghal konsum tal-ilma li ma kienx ghadu wasal ghandhom;

L-istess xhud izzid tghid li reklam da parti tal-konvenuta fuq xi hsarat qatt ma kien hemm;

In kontro-ezami, x-xhud tghid li l-impjegat taghhom jaghzel il-post u mbaghad isiru n-negozjati mas-sid. F'dan il-kaz, l-inkwilin xtaq jibqa' f'dan il-post u kienu kitbu ittra lill-konvenuta fejn talbuha igedded il-kuntratt ta' kirja. Kien hawn li cemplet il-konvenuta lix-xhud u din ta' l-ahhar kienet talbitha konferma tat-tigdid tal-kirja bil-miktub. F'dan is-sens kienu kitbu ittra fil-11 ta' Dicembru, 2002, fejn infurmaw lill-konvenuta li jekk ma kienx hemm ftehim bil-miktub ma kienux qed jirrikonoxxu l-kirja. Peress li ma kienx hemm konferma mill-konvenuta, l-inkwilin fittex post iehor u dan kien ghal habta ta' Jannar jew Frar, 2003;

Ra x-xhieda tal-konvenuta li tispjega illi hi kienet irceviet ittra minghand is-socjeta' attrici fil-21 ta' Novembru, 2002 fejn giet mitluba tikkonferma jekk l-appartament mikri ghandhom kienx ghadu disponibbli sabiex jerga' jinkera ghal sena ohra skond il-ftehim ezistenti ghas-sena precedenti. Hi tghid li kienet kkonfermat dan kollu fuq it-telephone;

Il-konvenuta tghid li kienet rceviet telefonata minghand l-inkwilin fit-8 ta' Novembru, u sadanittant kienet siefret. Waqt li kienet tinstab barra minn Malta, kienet giet infurmata illi kienet zviluppat hsara fil-geyser u minn

hemm baghtet lin-nies sabiex isewwuh. Kien imbaghad fit-2 ta' Dicembru li l-inkwilin kien kellem lill-omm il-konvenuta u meta giet lura cemplitlu u kien hawn li qalilha li kien ser jitlaq u ma kienx ser igedded il-kirja;

Il-konvenuta tinsisti li minkejja li l-inkwilin taha xahar pre-avviz, dan ma kienx applikabbli la darba kien gedded il-kirja. Kien fid-9 ta' Dicembru, li telaq mill-post u ddeposita c-cwievet il-Qorti.

Il-konvenuta tinsisti li l-inkwilin ma setax jittermina l-kuntratt bil-mod kif ghamel;

Ix-xhud tkompli tghid li kienet hadet depozitu ghal kera tal-post u fl-ahhar tal-kirja ma kienx hemm hsara, izda kien ghad hemm kontijiet pendenti;

Il-konvenuta tinsisti li ma kienitx taghtom lura d-depozitu ghaliex huma kienu kisru l-kuntratt, meta l-ewwel kitbulha sabiex igeddu l-kirja ghal sena ohra, izda mbaghad riedu jitterminaw il-kuntratt. Anzi, xtaqu jgeddu l-kuntratt ghal xahar oltre l-iskadenza tal-kirja;

Il-konvenuta tikkonferma li s-socjeta' attrici dejjem hallset il-kera regolarment;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidra:

Il-partijiet kienu dahlu go kuntratt ta' kirja ghal perjodu ta' sena b'kuntratt
datat 18 ta' Dicembru, 2001. Gie kkonfermat li hallsu mitejn hamsa u sittin lira (Lm265) depositu fil-bidu tal-kirja u dan sabiex ikopru xi hsarat jew danni jew xi kontijiet pendenti fit-tmiem il-kirja. Gie miftiehem ukoll f'din l-istess skrittura li dan id-depositu ikun rifondibbli fit-tmiem il-kirja jekk "***the tenement after having been inspected by the lessor is found to be in the same condition as it was when occupation was effected, fair wear amd tear accepted and that the lessee had paid electricity, water, telephone bills and any cost of repairs to***

damages or replacements up to the date of the termination of the lease or to be kept pending until settlement is made to the lessor's satisfaction. "

Fil-klawsola 10 tal-iskrittura gie miftiehem ukoll illi l-istess depositu ghandu jinghata lura meta tigi tterminata l-kirja qabel iz-zmien minhabba li l-impjegat ikun tkecca mix-xoghol, jew ghaliex ikun ser jigi impjegat barra minn Malta, jew minhabba *force majeur* u fuq kollox jinghata *notice* ta' xahar, kif hemm kkontemplat.

Fil-kaz in ezami, fit-18 ta' Dicembru, 2002 is-socjeta' attrici infurmat lill-konvenuta li kienet interessata terga' ggedded il-kirja ghal sena ohra, pero' xtaqu konferma bil-miktub minghand il-konvenuta. Kien biss, meta allegatament ma rcevewx risposta minghand il-konvenuta li ddecidew li jitterminaw il-kirja u infurmawha b'dan permezz ta' l-ittra imsemmija aktar 'l fuq;

.

Il-konvenuta ikkonfermat li ma kienx hemm hsarat fil-post, izda kien ghad-hemm xi kontijiet tat-telephone, kif ukoll tad-dawl u ilma u dawn kienu ghadhom pendenti.

Madanakollu, l-konvenuta, fix-xhieda taghha, tghid li hi kienet geddedt il-kirja permezz ta' konversazzjoni telefonika u haditha "for granted" li l-kirja kienet giet imgeddha sakemm irceviet it-tieni ittra tas-socjeta' attrici;

Ikkunsidra:

Qabel xejn, jista' jigi osservat li s-socjeta' attrici, fl-ebda mument, ma rnexxielha tipprova li dan l-ammont hu dovut fl-intier tieghu. Fl-ewwel lok, jirrizulta li ghad hemm kontijiet pendenti tat-telephone li jammontaw ghal tnax-il lira u sittin centezmu (Lm12.60) sal-10 ta' Dicembru, 2002 (vide fol. 86 tal-process). Hemm ukoll parti mill-kont tad-dawl u l-ilma u dan mis-26 ta' Novembru, 2002 sat-18 ta' Dicembru, 2002. li jammonta ghal circa hmistax-il lira Maltin (Lm15) (vide fol, 88 tal-process.)

Fit-tieni lok, it-Tribunal il-kwistjoni ta' jekk kienx rikjest xahar notice ma tqumx f'dan il-kaz. Effettivament, l-

iskrittura privata kienet tikkontempla li ikun hemm xahar notice, u allura ir-rifuzjoni tad-depositu, jekk ikun hemm terminazzjoni tal-kirja, minhabba tkeccija, force majeur jew minhabba li l-inkwilin ikun irid imur jahdem barra, li mhux il-kaz prezenti;

Ikkunsidra inoltre illi meta fit-18 ta’ Novembru, 2002, is-socjeta’ attrici kienet baghtet ittra lill-konvenuta dan kien sabiex jitolbu t-tigdid tal-kirja u ghalhekk mhux il-kaz li wiehed jitkellem fuq xahar notice. Mill-banda l-ohra, meta regghu kitbu lill-konvenuta sabiex jitterminaw il-kirja dan ma kienx ghal xahar notice, izda kien hemm biss gimgha. Fil-fatt, it-tieni ittra tas-socjeta’ attrici infurmat bit-terminazzjoni lill-konvenuta u cioe’, li gimgha wara l-impjegat taghhom kien ser jivvaka l-appartament;

L-iskrittura privata tirrapprezenta ftehim bejn il-partijiet li jgib mieghu pattijiet u kundizzjonijiet kif miftehma mill-partijiet. Hekk gara f’dan il-kaz, pero’, fl-istess skrittura, oltre dak li gia inghad dwar it-terminazzjoni tal-kirja qabel iz-zmien, ma giex miftiehem jew imnizzel kif, se mai, kellha tigi mgeddha il-kirja;

F’dawn ic-cirkostanzi, in mankanza ta’ ftehim espress dwar il-modalita’ tat-tigdid tal-kirja, japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili.

Fil-fehma tat-Tribunal hemm zewg disposizzjonijiet ta’ dak il-Kodici li jirregolaw kif ghandha tigi rizolta il-vertenza prezenti;

Fl-ewwel lok hemm l-artikolu 1566 li jipprovdi li “il-kiri, meta jaghlaq iz-zmien miftiehem espressament jispicca ipso jure, minghajr ma hu mehtieg li sid il-kera jew il-kerrej jaghtu avviz lil xulxin;

Fit-tieni lok hemm l-artikolu 1536 tal-istess Kodici li jistabbilixxi illi “Jekk meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, il-kerrej jibqa u jigi imholli fit-tgawdija tal-haga mikrija lilu, jinghadd li l-kiri gie imgedded that l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi ghal zmien meqjus kif jinghad fl-artikolu

1532 … Izda jekk il-kera tithallas b'rati, il-kiri ….., jinghadd imgedded ghal zmien tal-hlas ta' rata wahda.

Hu ovvju li s-socjeta attrici kellha kull dritt li tkun certa dwar jekk il-konvenuta kenitx disposta iggedded il-kirja ghal sena ohra u kellha kull dritt li tesigi risposta bil-miktub minn ghandha;

Mill-banda l-ohra, il-konvenuta ma setghatx tippretendi, una volta giet mitluba tikkonferma l-accettazzjoni taghha tat-tigdid tal-kirja bil-miktub, li ma kien hemm bzonn li tikkonferma bil-miktub jew li ma kienx hemm bzonn ta' talba bhal din. Una volta it-talba saret kellu jkun evidenti ghaliha kif kienet qed tippretendi li tigi regolata il-materja tat-tigdid mis-socjeta' attrici. L-uniku mod kif l-attrici setghet targumenta illi il-kirja giet imgeddha avolja hi ma irrispondietx bil-miktub hu kieku l-impjegat tas-socjeta' attrici baqa' jokkupa il-fond il-kwistjoni wara li skada il-perijodu lokatizju miftiehem li kien dak ta' sena;

Il-konvenuta tissottometti, pero', li hija ikkonfermat bit-telephone li kienet qed taccetta it-tigdid tal-kirja;

Ikkunsidra fuq din is-sottomissjoni:

Illi anki jekk hu minnu li f'xi telefonata il-konvenuta intimat li kienet lesta iggedded il-kirja, haga li mhux pruvata b'mod inekwivoku u anqas ma hemm prova ta' meta saret din it-telefonata, jekk saret, u cioe' hux wara li diga kienet skadiet il-lokazzjoni jew qabel, jibqa' il-fatt, li hu vitali f'dan il-kaz li is-socjeta attrici kienet u baqghet taghmilha cara li l-konferma tal-accettazzjoni da parti tal-konvenuta tat-tigdid tal-kirja kienet mehtiega li tkun bil-miktub. Il-konvenuta ma kellha ebda dritt tinjora din ir-rikjesta u wara kollox kundizzjoni li is-socjeta' attrici kienet qed timponi biex ikollha prova tal-kunsens tas-sid ghat-tigdid tal-kirja;

Il-konsegwenza ta' dan kollu hija li una volta l-konvenuta ma ottemperatx ruhha ma' dak li gie mitlub minnha mis-socjeta attrici, u ma jirrizultax li l-inkwilin baqa' jokkupa il-fond wara l-iskadenza tas-sena miftehma, il-konvenuta

ma tistax tippretendi li l-kirja giet imgeddha ghal sena ohra;

Jibqa' x'jigi analizzat jekk kienx hemm kontijiet pendenti u diga' gie rilevat minn dan it-Tribunal li kien hemm, ghalkemm zghar, xi kontijiet pendenti. Dawn l-ammonti ma gewx kontestati mis-socjeta' attrici. Hu appena necessarju jinghad illi dawn iridu jitnaqqsu mis-somma rapprezentanti id-depozitu li il-konvenuta trid tirrifondi lis-socjeta' attrici.

L-ammonti relativi huma is-segwenti:

(i) kontijiet pendenti tat-telephone li jammontaw ghal tnax-il lira u sittin centezmu (Lm12.60) sal-10 ta' Dicembru, 2002 (vide fol. 86 tal-process).
(ii) Hemm ukoll parti mill-kont tad-dawl u l-ilma u dan mis-26 ta' Novembru, 2002 sat-18 ta' Dicembru, 2002. li jammonta ghal circa hmistax-il lira Maltin (Lm15) (vide fol, 88 tal-process.)

Ghal dawn il-motivi l-eccezzjonijiet tal-konvenuta qed jigu respinti filwaqt li qed jigu akkolti it-talbiet attrici u konsegwentement l-konvenuta qed tigi ikkundannata tirrifondi lis-socjeta' attrici is-somma ta' mitejn sebgha u tlettin lira Maltin u erbghin centezmu (Lm237.40 i.e Lm265- Lm12.60 u Lm15)). Kwantu ghal kap tal-ispejjes, billi il-vertenza verament kienet jekk hux dovut lura id-depozitu u mhux jekk minnu ghandhomx jitnaqqsu il-kontijiet pendenti ta' telephone, ilma eccetera, ghandhom jigu sopportati fl-intier mill-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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