FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

Illum, 11 ta' Jannar, 2001.

Kawza Nru. 1.
Rikors Nru. 70/99 JRM

A. BONELLO LTD.

vs

NOSTRUM CO. LTD.

Il-Qorti,

Rat l-att tac-Citazzjoni tat-12 ta' Jannar, 1999, li bih is-Socjeta' attrici ppremettiet:

Illi b'kuntratt tal-1 ta' Lulju 1998, is-socjeta' konvenuta ffirmat kuntratt ta' lokazzjoni tal-fond ossia appartament numru 7 li jinsabu f'Wilton Place, Graham Street, Sliema bil-patti u kundizzjonijiet hemm stipulati;

Illi l-konvenuta, arbitrarjament u unilaterlament itterminat ‘il fuq imsemmi kuntratt u dana b’effett mill-ahhar ta’ Novembru;

Illi b’tali terminazzjoni prematura, is-socjeta’ attrici sofriet danni ammontanti ghal elf disa’ mija u ghoxrin lira (Lm1920) u cioe rapprezentanti t-telf ta’ introjtu ghall-kumplament tal-perijodu lokatizju;

Illi oltre ‘l fuq imsemmi danni, hemm danni ulterjuri konsistenti f’danni fil-fond fuq imsemmi, partikolarment fil-kcina u fil-kamra tal-banju;

Ghalhekk is-socjeta’ attrici talbet lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ghandhiex ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara lis-socjeta’ konvenuta responsabbli ghad-danni kollha sofferti mis-socjeta’ attrici;

2. Tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta’ attrici fis-somma ta’ elf disa’ mija u ghoxrin lira (Lm1920) jew kull somma ohra verjuri;

3. Tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta thallas lis-socjeta’ attrici s-somma hekk likwidata;

Bl-interessi u bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta’ qbid numru 117/1999 kontra s-socjeta’ konvenuta li hija ngunta ghas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni mahlufa u l-lista tax-xiehda tas-Socjeta’ attrici li maghha kien hemm mehmuza zewg (2) dokumenti;

Rat id-Degriet tat-18 ta' Jannar, 1999, ta' din il-Qorti (diversament presjeduta), li bih appuntat il-kawza ghas-smiegh ghat-8 ta' Gunju, 1999;

Rat id-Degriet taghha tal-11 t'April, 2000, li bih awtorizzat lis-Socjeta' attrici li twettaq in-notifika tal-atti lis-Socjeta' konvenuta bil-mezz tal-pubblikazzjoni u l-affissjoni;

Rat li s-Socjeta' konvenuta giet notifikata bl-affissjoni fl-10 ta' Mejju, 2000 [ara r-riferta fuq in-naha ta' wara ta' pagna 21 tal-process], u bil-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern fl-20 t'Ottubru, 2000 [ara pagna 26 tal-process] u kif ukoll bil-pubblikazzjoni f'gurnal lokali fit-30 t'Ottubru, 2000 [ara pagni 27 u 28 tal-process], imma, minkejja dan, naqset li tressaq Nota tal-Eccezzjonijiet jew li tidher quddiem il-Qorti meta l-kawza giet imsejha, u ghalhekk waqghet kontumaci;

Rat l-ati kollha tal-kawza;

Semghet ix-xiehda tas-Socjeta' attrici;

Semghet it-trattazzjoni tal-Avukat tas-Socjeta' attrici;

Rat id-Degriet taghha tas-27 ta' Novembru, 2000 li bih halliet il-kawza ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi l-kawza hija kollha kemm hi mibnija fuq ftehim ta' kirja maghmul fl-ewwel (1) ta' Lulju, 1998, bejn is-Socjeta' attrici bhala sid tal-appartament numru 7, Wilton Place, Triq Graham, Sliema, u s-Socjeta' imharrka bhala l-kerrej tal-istess fond. Din il-kirja kellha ttul ghal tlettax-il (13) xahar mid-data tal-iffirmar tal-ftehim, bil-kera ta' Lm1,000 kull xahar jithallsu kull tlitt (3) xhur bil-quddiem, liema kera gie

mnaqqas bi qbil ghal Lm320 kull xahar ghall-ewwel tnax-il (12) xahar tal-kirja;

Illi, fost il-kundizzjonijiet l-ohrajn tal-kirja, kien hemm dik li l-kerrej intrabat li jhallas ghall-ispejjez ordinarji kollha mehtiega biex il-post jinzamm fi stat tajjeb, u li jaghmel tajjeb ghal kull hsara li jkun hemm fil-post meta dan jintradd lura lis-sid. Il-ksur ta' xi wahda mill-patti tal-ftehim jew in-nuqqas ta' hlas ta' skadenza ta' tliet xhur ta' kera kien iwassal ghall-hall tal-kirja, bla ma s-sid jitlef il-jedd ghall-hlas tal-arretrati jew li jigbor il-kumpens lilu dovut minhabba f'dak il-ksur jew nuqqas;

Mal-iffirmar tal-ftehim, is-Socjeta' imharrka hallset lis-Socjeta' attrici depositu ta' Lm600 bhala garanzija liema somma kellha tintradd lill-kerrej ma' tmiem il-kirja;

Illi Eileen Borg dehret ghas-Socjeta' imharrka fuq il-ftehim;

Illi b'ittra li ggib id-data tat-tnejn (2) ta' Novembru, 1998, [ara Dok B f'pagni 7 sa 9 tal-process] l-istess Eileen Borg baghtet tgharraf lis-Socjeta' attrici li kienet sejra tohrog mill-post fi tmiem dak ix-xahar, jigifieri hames (5) xhur wara li kien beda z-zmien imsemmi fil-ftehim. Dan tghid li taghmlu ghal ghadd ta' ragunijiet imsemmija fl-istess ittra twila taghha, minn fejn wiehed jifhem ukoll li l-kerrej kienet ilha tokkupa l-post ghal zmien konsiderevoli qabel il-jum li beda jsehh il-ftehim tal-1 ta' Lulju, 1998;

Illi fit-talbiet taghha, is-Socjeta' attrici qeghda tghid li d-danni li hija garrbet minhabba li s-Socjeta' konvenuta waqqfet qabel waqtu l-ftehim tal-kirja jikkonsisti fit-"telf ta' introjtu ghall-kumplament tal-perjodu lokatizju". Meta xehed Alex Bonello DuPuis, huwa tenna li "dawn huma l-unici danni li ahna qeghdin nirreklamaw f'din il-kawza";

Issa meta wiehed iqis li l-ftehim tal-kirja kien mahsub illi jtul ghal 13-il xahar, u meta wiehed jara li l-kerrej hareg mill-post wara hames xhur min mindu beda jghodd il-

ftehim, dan kien ifisser li l-ftehim kien ghad fadallu tmien (8) xhur ohra biex jaghlaq. Dan jinghad ghaliex, mill-kliem tal-ftehim innifsu, wiehed jifhem li z-zmien miftiehem tal-kirja kien wiehed *di fermo;*

Illi skond il-klawsola disgha (9) tal-ftehim, it-twaqqif tal-kirja qabel il-waqt ma kellux ixejjen il-jedd tas-sid li jitlob lill-kerrej ihallas il-kera li tkun ghada dovuta skond il-ftehim;

Jirrisulta wkoll mill-ittra li Eileen Borg baghtet lis-Socjeta' attrici, li hija riedet li l-kera tal-ahhar xahar li qaghdet fil-post tithallas mis-somma ta' Lm600 li kienet tqeghdet f'idejn is-sid bhala depositu meta saret il-kirja;

Jekk wiehed kellu jikkalkola z-zmien li kien fadal mill-perjodu miftiehem u jahdem il-kera li kienet ghadha dovuta skond il-klawsola numru tnejn (2) tal-ftehim, wiehed isib li l-ammont ikun akbar minn dak mitlub mis-Socjeta' attrici fic-Citazzjoni ukoll jekk wiehed iqis li s-Socjeta' attrici kellha f'idejha s-Lm600 li rceviet bhala depositu. Kemm hu hekk, l- ammont mitlub fic-Citazzjoni jirrappresenta l-ekwivalenti ta' sitt (6) xhur kera bir-rati miftehma;

Illi filwaqt li huwa minnu li s-Socjeta' attrici qeghda titlob il-kundanna ghall-hlas minghand is-Socjeta' imharrka tal-ammont ta' Lm1920 "jew kull somma ohra verjuri", din il-Qorti hija marbuta li jekk tillikwida ammont dan ma jkunx jaqbez l-ammont mitlub. Fin-nuqqas, hija tkun qeghda tiddeciedi *ultra petita* u dan jista' jaghti lok ghal konsekwenzi li jwasslu biex id-decizjoni tigi attakkata;

Illi, ghalhekk, mehud kollox in konsiderazzjoni, il-Qorti ssib li l-ammont mitlub fic-Citazzjoni jaqa' fil-limiti tas-somma li setghet tintalab minghand is-Socjeta' konvenuta, izjed u izjed meta wiehed iqis li l-klawsola numru disgha (9) ma kenitx torbot lis-sid b'kundizzjoni;

Illi, fil-premessi tac-Citazzjoni, jinghad ukoll li kien hemm danni ulterjuri, li kienu jikkonsistu fi hsarat f'xi kmamar tal-post mikri kawzati mill-kerrej. Madankollu, ma tressqu l-ebda provi dwar dan waqt is-smigh tal-kawza, u, kif inghad, ir-rappresentant tas-Socjeta' attrici tenna li l-unici danni reklamati kienu jikkonsistu fit-telf ta' kera percepit minhabba l-waqfien qabel waqtu tal-kirja min-naha tal-kerrej;

Ghalhekk, dwar dawn id-danni ulterjuri, il-Qorti tqis li m'ghandhiex tfittex li taghmel ebda likwidazzjoni;

Ili l-ftehim ta' kirja sar fl-1998, jigifieri, bis-sahha tad-disposizzjonijiet tal-Att XXXI tal-1995, l-kirja mertu ta' din il-kawza ma kinitx imharsa bid-disposizzjonijiet tal-hekk imsejha "ligijiet specjali" tal-kera, b'mod partikolari l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, imma bir-regoli tal-Kodici Civili (Kapitolu 16);

Rat l-artikoli 1569 u 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula izjed 'il quddiem, il-Qorti ssib li l-kerrej kien marbut li jhallas lis-sid il-kera taz-zmien li kien ghad fadal mill-kirja;

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi, fil-kontumacja tas-Socjeta' konvenuta:

1. **Tilqa' l-ewwel talba**, u tiddikjara li s-Socjeta' imharrka hija responsabbli ghad-danni mgarrba mis-Socjeta' attrici kwantu dawn jirreferu ghall-hlas ta' kera ghaz-zmien li kien fadal mill-kirja kif miftehma;

2. **Tilqa' t-tieni talba** u tillikwida l-ammont dovut lis-Socjeta' attrici fis-somma mitluba bhala massimu; u

3. **Tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lis-Socjeta' konvenuta thallas lis-Socjeta' attrici** s-somma ta' elf disa' mija u ghoxrin lira (Lm1,920) ghas-saldu u bhala kumpens ghad-danni mgarrba.

L-imghax fuq l-imsemmija somma ghandu jibda jghaddi mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjez jithallsu mis-Socjeta' konvenuta.

Moqrija

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF.
11 ta' Jannar, 2001.

Charles Falzon
Deputat Registratur
11 ta' Jannar, 2001.