MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
MARIO SCERRI

Seduta tat-13 ta' Novembru, 2007

Talba Numru. 4/2007

Marcel u Maria konjugi Buttigieg

vs

Sandor Wiesner u b'digriet tas-16 ta' Ottubru 2007, gie nominat l-Avukat Dottor Chris Said bhala kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-istess Sandor Wiesner li siefer b'mod permanenti

It-Tribunal,

Ra l-avviz tat-talba li jghid hekk :-

Peress illi l-konvenut ghandu jaghti lill-atturi s-somma ta' seba' mija u hamsa u sittin lira Maltin (Lm765.00) bhala ammont bilancjali dovut ta' sena kera, tal-flat bin-numru 3, Ta' Karmnu Flats, Dahla ta' Cordina, Ghajnsielem, Ghawdex, kif jidher minn kopja ta' l-iskrittura privata u

kopja tal-prospett hawn annessi u mmarkati bhala Dokument “A” u Dokument “B” rispettivament;

Peress illi l-konvenut qieghed jirrifjuta illi jhallas dan il-bilanc dovut.

Jghid l-istess konvenut il-ghaliex m’ghandux dan it-Tribunal :

Jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi l-bilanc ta’ seba’ mija u hamsa u sittin lira Maltin (Lm765.00) dovuti lilhom in forza tal-iskrittura privata hawn annessa u mmarkata Dokument “A”.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-mandat ta’ sekwestru kawtelatorju bin-numru : 18/2007, fl-ismijiet : Marcel Buttigieg et vs Sandor Wiesner”, u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huwa mharrek.

Bl-imghaxijiet skond il-ligi.

Ra r-risposta tal-konvenut li tghid hekk :-

Illi preliminarjament il-proceduri odjerni ghandhom jinstemghu bil-lingwa Ingliza stante illi l-eccipjenti huwa ta’ nazzjonalita’ barranija u ma jifhimx bil-lingwa Maltija. Ghaldaqstant l-eccipjenti ghandu jerga’ jigi notifikat bl-Avviz tat-talba *de quo*, kif tradotta bil-lingwa Ingliza.

Illi minghajr pregudizzju ghall-pemess, u fil-mertu, it-talba ta’ l-atturi ghall-hlas tas-somma ta’ Lm765.00 hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess atturi, stante illi :-

- L-eccipjenti ittermina l-lokazzjoni *de quo* minhabba ragunijiet li kienu barra mill-kontroll tieghu u ghalhekk, fic-cirkostanzi b’applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet ta’ l-artikolu 1134 tal-Kodici Civili, l-ammont pretiz mill-atturi in virtu’ tal-klawsola numru 12 ta’ l-iskrittura privata in kwistjoni, ma huwiex dovut;

- Minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, l-atturi accettaw il-hlas maghmul mill-eccipjenti fuq it-terminazzjoni tal-lokazzjoni *de quo*, a saldu ta' dak kollu minnhom pretiz jew li seta' kien lilhom dovut, u dan in segwitu ghal ftehim raggunt bejn il-patijiet, li permezz tieghu, oltre hlas maghmul a saldu ta' kontijiet tad-dawl u l-ilma, l-eccipjenti halla diversi oggetti mobbli fil-fond *de quo* a saldu u sabiex jaghmel tajjeb ghal kwalunkwe ammont bilancjali li seta' kien dovut lill-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra li l-Avukat Dottor Chris Said li bid-digriet tas-16 ta' Ottubru 2007, gie nominat kuratur deputat ad litem sabiex jirrapprezenta lill-konvenut li kien siefer b'mod permanenti minn dawn il-gzejjer, irrimetta ruhhu ghall-provi kollha migbura fl-atti;

Ra l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidra :

Dwar l-ewwel eccezzjoni, it-Tribunal iqis li din hija superfluwa wara li l-konvenut, debitament notifikat, ipprezenta r-risposta tieghu u kkontesta t-talba, u ghaldaqstant qed jichad din l-eccezzjoni.

Dwar il-meritu, din hija azzjoni ghall-hlas tal-bilanc tal-kera ta' flat li l-atturi kienu krew lill-konvenut ghal sena b'effett mill-20 ta' Gunju 2006, liema kirja kienet saret permezz ta' skrittura tat-30 ta' Mejju 2006. Il-kera miftiehema bejn il-partijiet kienet ta' mija u ghaxar liri maltin (Lm110) fix-xahar, li minnha l-konvenut hallas biss ta' l-ewwel tliet xhur tal-kera. Irrizulta li l-konvenut telaq minn dan il-flat qabel iz-zmien miftiehem, u l-atturi qeghdin jippretendu l-hlas taz-zmien li l-konvenut kien ghad fadallu jaghmel skond il-kuntratt.

Illi skond il-ftehim esibit bhala dokument "A" a fol.4 tal-process, il-konvenut kien marbut li f'kaz ghal xi raguni

tkun li tkun, huwa jittermina l-ftehim tal-kera qabel iz-zmien pattwit, huwa xorta wahda jibqa’ marbut li jhallas il-kera ghaz-zmien li jkun ghad fadal li jaghmel skond il-kuntratt. L-attrici Maria Buttigieg spjegat li biex krewlu dan il-flat lill-konvenut, huma nkorrew ruhhom fi spejjez biex lestewh qabel iz-zmien, u li kieku l-kirja ma kenitx ghal sena shiha li minnha kien ser ikollhom certu introjtu, ma kienux jikruhulu dan il-flat lill-konvenut.

It-Tribunal ma jarahx gustifikat l-agir tal-konvenut li unilateralment iddecieda li johrog mill-flat lilu mikri u jhallas biss tal-ftit zmien li ghamel fih. L-artikolu 993 tal-Kodici Civili jipprovdi li “l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita, bl-uzu, jew bil-ligi.” Il-Klawsola numru tnax (12) tal-ftehim hija cara, u biha l-konvenut intrabat li anke’ f’kaz li ma jaghmilx iz-zmien kollu li dwaru kienu ftiehemu l-partijiet, huwa xorta wahda kellu jaghmel tajjeb ghall-hlas tal-kera ghall-bqija taz-zmien li kien ghad fadal taht il-kuntratt.

Fil-flat mikri l-konvenut halla hwejjeg u oggetti personali tieghu, u c-cavetta baqa’ ma kkonsenjahiex personalment lill-atturi, u l-atturi saru jafu li l-konvenut kien halla c-cavetta gewwa fil-flat flimkien ma’ xi flus, meta dahhlu bl-*spare key* li kellhom, u sabu c-cavetta u l-flus hemm gew. Meta l-atturi baqghu jinsistu ghall-hlas tal-kera skond il-ftehim, il-konvenut qata’ l-kuntatti hesrem. “L-inkwilin ghalkemm ma jibqax jabita fil-fond lilu mikri, izomm l-fond okkupat b’ghamara tieghu filwaqt li hu jmur jabita band’ohra, u jzomm ic-cwievet tal-istess flat, hu tenut ihallas il-kera pattwit, u ma jistax, f’kawza li jaghmillu l-lokatur ghall-hlas ta’ dak il-kera, jirrifjuta li jhallas dak il-kera” [Appell Inferjuri, Renzo Abela vs John Gauci, 2 ta’ Awwissu 1958].

It-talba tal-atturi ghall-hlas tal-kera fl-ammont indikat fl-avviz tat-talba u kif spjegata fil-prospett markat dokument “B” a fol.5, tirrizulta ghalhekk gustifikata u timmerita li tigi milqugha.

Ghaldaqstant dan it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi l-kawza billi filwaqt li jiddikjara li l-konvenut huwa responsabbli ghall-hlas tas-somma ta' seba' mija u hamsa u sittin liri Maltin (Lm765) ekwivalenti ghal elf seba' mija u wiehed u tmenin Euros u sebgha u disghin centesimi (Euros 1781.97), rapprezentanti hlas tal-bilanc tal-kera dovuta lill-atturi ghall-kiri tal-flat numru tlieta (3), "Ta' Karmnu Flats", Dahla Ta' Cordina, Ghajnsielem, Ghawdex, ghall-perjodu rimanenti sas-19 ta' Gunju 2007, skond il-kuntratt tal-kera, jikkundanna lill-konvenut li jhallas lill-atturi din is-somma, bl-imghaxijiet li ghandhom jibdew jiddekorru mill-prezentata tal-Avviz tat-Talba, u bl-ispejjez inkluzi tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 18/2007, kontra l-istess konvenut.

< Sentenza Finali >

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