MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-10 ta' Novembru, 2009

Citazzjoni Numru. 58/2009

Michael Saliba u martu Michaelina Saliba u b'nota tad-29 ta' Ottubru 2009 Dolores sive Doris Portelli assumiet l-atti tal-kawza ghall-imsefrin Michael u Michelina Saliba

Vs

Edward sive Eddie Xerri

Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenut jigi zgumbrat mill-fond Aussie House, Triq Malta, Ghajnsielem, Ghawdex u f'liema fond hu kien jikri l-appartament numru wiehed (1), liema kera ghalqet fl-ahhar ta' Gunju 2009. Qeghdin jitolbu wkoll sabiex il-konvenut jigi dikjarat li hu responsabbli li jhallas l-pendenzi kollha tad-dawl u ilma sakemm jirrilaxxa l-fond, u sabiex jigi kundannat ihallas lill-atturi dawk il-pendenzi.

Permezz ta' risposta guramentata prezentata fis-17 ta' Awwissu 2009 (fol. 30), il-konvenut eccepixxa li:-

1. Ir-rikors guramentat hu rritwali ghaliex il-paragrafi m'humiex numerati.
2. Il-kawza hi rritwali ghaliex qatt ma gie formalment interpellat sabiex jivvaka l-fond Aussie Flats, Flat 1, Triq Malta, Ghajnsielem, Ghawdex u l-ewwel talba formali sabiex johrog mill-fond kienet permezz ta' din il-kawza.
3. It-talbiet attrici huma infondati. Hu ghandu titolu ta' kera u l-problemi nqalghu dwar il-hlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma. Il-konvenut ma kienx f'qaghda finanzjarja li jhallas il-kont f'pagament wiehed u wara l-atturi qattghulu s-servizz tad-dawl.

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti:-

a. Fit-3 ta' Awwissu 2007 kien sar ftehim ta' lokazzjoni li permezz tieghu l-fond in kwistjoni gie mikri lil Xerri. Il-kirja bdiet mill-1 ta' Lulju 2007 u kienet ghall-perjodu ta' sena.
b. Wara li skadiet il-kirja (30 ta' Gunju 2008), il-konvenut baqa' jikri l-fond pero' ma saritx skrittura ohra.
c. Fid-29 ta' Mejju 2008 l-attur pprezenta ittra ufficjali fejn gharraf lil Xerri li *"......mhuwiex ser iggeddidlek il-kera billi ini m'osservajtx il-kundizzjonijiet tal-kirja, anzi ksirt l-istess kundizzjonijiet li bihom il-kera tal-fond hija regolata, u javzak biex fl-ahhar ta' dan ix-xahar inti tohrog mill-flat u thalliha a libera disposizzjoni tal-mittenti."* (fol. 14). L-ittra ufficjali giet notifikata lil Xerri fil-5 ta' Gunju 2009.
d. Xerri baqa' jokkupa l-fond. L-attur ta struzzjonijiet lill-Korporazzjoni Enemalta sabiex jinqata' s-servizz tad-dawl.
e. B'sentenza tal-Qorti tal-Appell Kriminali li nghatat fl-20 ta' Awwissu 2009, giet konfermata sentenza tal-ewwel qorti li biha l-attur kien instab hati li ha l-ligi b'idejh (*ragion fattasi*)[1] qata' l-provvista tad-dawl fl-appartament. Jirrizulta li fid-9 ta' Gunju 2009 l-Korporazzjoni Enemalta kienet qatghet id-dawl fuq struzzjonijiet li rceviet minghand Saliba.
f. Saliba kien hallas is-somma ta' €140 (fol. 40) sabiex jerga' jinghata s-servizz tad-dawl fl-appartament.

---

[1] Artikolu 85 tal-Kodici Kriminali (Kap. 9 tal-Ligijiet ta' Malta).

g. Fl-1 ta' Settembru 2009 thallset is-somma ta' €775.48 lill-Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma. Dan il-hlas ikopri l-attretrati tal-kontijiet tad-dawl u ilma (fol. 38 u fol. 40).

h. Xerri ghadu ighix fil-fond meritu tal-kawza. Qal: ***"Jiena qieghed nippretendi illi nibqa' nokkupa dan il-post sal-gurnata illi mmut, pero' jiena dispost ukoll jekk l-attrici ssibli akkomodazzjoni alternattiva jiena nohrog minn dan il-post. Il-post, jekk kellha ssibli akkomodazzjoni alternattiva, ma rridux bit-tarag."*** (fol. 34). Is-sidien ma baqghux jaccettaw hlas tal-kera.

Jibda biex jinghad li ghalkemm il-paragrafi fir-rikors guramentat m'humiex numerati, dan in-nuqqas ma jista' jwassal ghal ebda konsegwenza.

M'hemmx dubju li l-lokazzjoni Xerri m'hijiex protetta taht xi ligi specjali tal-kera, in kwantu saret wara l-1 ta' Gunju 1995 (ara Artikolu 46 tal-Kap. 69). Wara li skadiet il-kirja li saret fl-1 ta' Lulju 2007, Xerri baqa' fil-fond u baqghet tithallas il-kera. B'hekk gie li l-kirja giet imgedda tacitament taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet (Artikolu 1536 tal-Kodici Civili) u ghall-perjodu regolat skond l-Artikolu 1532 tal-Kodici Civili. Mill-provi rrizulta li l-kera kienet ta' €1,863.50 kull sena, u ghalhekk il-kirja giet imgedda ghal sena ohra. Qabel skadiet is-sena, Xerri nghata l-kongedo permezz ta' ittra ufficjali prezentata fid-29 ta' Mejju 2009 u notifikata fit-8 ta' Gunju 2009. Skond l-Artikolu 1537 tal-Kodici Civili:-

> **1537.** Meta sid il-kera jkun ta avviż lill-kerrej biex iħalli l-ħaġa fl-egħluq taż-żmien tal-kiri, il-kerrej ma jistax jeċċepixxi t-tiġdid taċitu tal-kiri, kif jingħad fl-aħħar artikolu qabel dan, lanqas jekk ikun issokta fit-tgawdija tal-ħaġa.

Fic-cirkostanzi jfisser li l-atturi ghandhom ragun u b'sehh mill-1 ta' Lulju 2009 il-konvenut kien qieghed jokkupa l-fond in kwistjoni minghajr jedd. Fil-fehma tal-qorti, l-enfazi li ghamel Xerri dwar il-fatt li l-atturi qattghulu l-provvista tal-dawl mhi ta' l-ebda rilevanza ghall-ezitu ta' din il-kawza.

Ghal dawk li huma hlasijiet ta' dawl u ilma, il-qorti hi moralment konvinta li l-hlas li sar fl-1 ta' Settembru 2009 ta' sebgha mija u hamsa u sebghin ewro u tmienja u erbghin centezmu (€775.48) sar mill-atturi. Fil-fatt kienu l-atturi li pprezentaw ricevuta ta' dan il-hlas, u l-qorti temmen li Xerri kien qieghed jaghmel biss pagamenti ta' ammonti zghar (bejn €100 u €50)[2]. Ma jirrizultax li l-atturi ghamlu xi hlasijiet ohra relatat mal-konsum ta' dawl u ilma, ghalkemm m'hemmx dubju li Xerri ghandu obbligu li jhallas ghall-konsum tad-dawl u ilma sal-gurnata li jibqa' jokkupa l-fond.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijet tal-konvenut:-

1. Tiddikjara li z-zmien tal-kirja ghalaq u ghalhekk il-konvenut m'ghad fadallu l-ebda jedd li jokkupa l-appartament numru wiehed (1), Aussie House, Triq Malta, Ghajnsielem, Ghawdex.

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jizgombra mill-appartament numru wiehed (1), Aussie House, Triq Malta, Ghajnsielem, Ghawdex fi zmien sittin (60) gurnata mil-lum.

3. Tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-atturi s-somma ta' sebgha mija u hamsa u sebghin ewro u tmienja u erbghin centezmu (€775.48).

Peress li l-konvenut inghata l-ghajnuna legali, l-ispejjez tal-atturi jridu jibqgu a karigu taghhom.

< Sentenza Finali >

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

[2] Ara *statement of account* a fol. 38.