FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. *JOSEPH R. MICALLEF* LL.D.

Illum, il-Hamis 3 ta' Mejju, 2001.

Kawza Nru. 27.
Citazz. Nru. 1466/00 JRM

Erminia MAGRI DEMAJO

vs

Dr. Anthony CUTAJAR u l-P.L. Louisa TUFIGNO b'digriet tat-21 t'Awissu, 2000, gew nominati Kuraturi Deputati sabiex jirrapprersentaw lill-assenti Luigi LA MESA

Il-Qorti,

Rat l-att tac-Citazzjoni mrerssaq fl-14 ta' Lulju, 2000, li bih l-attrici ppremettiet:

Illi l-attrici kriet lill-konvenuti d-dar bin-numru erbgha (4) f'St. Vincent Street, Siema versu l-kera mensili ta' mija u tletin lira (Lm130) tithallas kull xahar bil-quddiem;

Illi l-konvenut qabad u telaq u abbanduna d-dar mikrija lilu minghajr preavviz;

Illi l-konvenut ghad baqghalu jhallas lill-attrici arretrati ta' kera ghall-perjodu minn Dicembru 1995 sa' Awissu 1996, biz-zewg xhur inkluzi;

Illi, wara li l-konvenut abbanduna d-dar imsemmija, l-attrici kellha tgahmel fronti ghal diversi spejjez u kontijiet, inkluz dawk tas-servizz tat-telefon, servizz tal-cable television, provista ta' dawl u ilma, hlasijiet dovuti lil ghajnuna domestika, u tiswijiet ghal hsarat ikkawzati mill-konvenut fl-istess dar;

Illi interpellat sabiex ihallas lill-attrici l-ammonti li hi kellha taghmel fronti ghalihom il-konvenut baqa' inadempjenti;

Ghalhekk l-attrici talbet lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex ghar-ragunijiet premessi, u prevja kull dikjarazzjoni necessarja:

1. Tiddikjara li l-konvenut huwa debitur tal-attrici ghar-ragunijiet fuq premessi;

2. Tillikwida l-ammont dovut mill-konvenut, rapprezentanti arretrati ta' kera u rifuzjoni ta' spejjez u kontijiet li ghalihom

kellha taghmel fronti l-attrici kif fuq premess, bl-imghaxijiet dovuti;

3. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attrici l-ammont hekk likwidat;

Bl-ispejjez, u bl-imghaxijiet u b'riserva ghal kull azzjoni fil-ligi kontra l-konvenut li hu minn issa ngunt ghas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni mahlufa u n-Nota tax-xiehda tal-attrici;

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-imharrkin Kuraturi Deputati, li biha eccepew:

1. Illi huma m'humiex edotti mill-fatti tal-kawza;

2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-Dikjarazzjoni mahlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-imharrkin Kuraturi Deputati;

Semghet ix-xhieda tal-attrici;

Rat l-atti tal-kawza, b'mod partikolari n-Nota mressqa mill-attrici fil-5 ta' Jannar, 2001 bit-tmien (8) dokumenti mehmuzin maghha [f'pagni 22 sa 30 tal-process] u n-Nota mressqa minnha wkoll fl-istess jum li maghha kien hemm mehmuz Affidavit bix-xhieda taghha [pagni 32 sa 35 tal-process];

Semghet it-trattazzjoni tal-Avukati tal-partijiet;

Rat id-Degriet taghha tal-14 ta' Marzu, 2001, li bih halliet il-kawza ghal-lum ghas-sentenza, wara li l-imharrek Kuratur Deputat

iddikjara li ma sehhlux jikseb struzzjonijiet minghand il-kostitwenti tieghu;

Ikkunsidrat:

Illi, b'din il-kawza, l-atttrici qeghda titlob li Luigi La Mesa, li ghal xi zmien kien jikri minghandha l-post numru erbgha (4), Triq San Vincenz, Sliema, ghal Lm130 fix-xahar jithallsu kull xahar bil-quddiem, jigi kundannat ihallasha xi kera ghal parti miz-zmien li dam joqghod fl-imsemmi post, flimkien ma' spejjez ohra li hija nefqet minhabba servizzi ghall-istess post u tiswijiet li kellha taghmel minhabba hsarat li huwa kien halla fih waqt il-kirja;

Illi, mill-provi mressqin jirrisulta li bejn l-attrici u La Mesa kien sar ftehim bil-fomm f'Mazu tal-1995 biex dan jikri minghandha l-post f'Tas-Sliema li hi kienet ghadha kemm urietu. Ghall-ewwel disa' (9) xhur kien hallas regolarment il-kera; waqaf ihallas mill-iskadenza ta' Dicembru, 1995, 'il quddiem. L-ahhar li ltaqghet mieghu kien f'Marzu tal-1996, u minn hemm 'il quddiem kienet semghet li halla Malta u telaq lura l-Italja. Qabbdet avukat jiktiblu fl-indirizz tieghu fl-Italja, f'Gunju tal-1996, u f'Awissu wzat il-kopja tac-cavetta u dahlet fil-post u minnufih bidlet is-serratura;

Illi, mill-gdid regghet qabbdet avukat biex jikteb lill-imharrek f'Settembru tal-1996, izda dan naqas li jersaq ghall-hlas tal-ammont li kienet talbitu jhallasha. La Mesa rega' kien f'Malta zmien wara u l-attrici xehdet li ltaqghet mieghu tliet (3) darbiet ohrajn; fl-ahhar laqgha li saret f'Dicembru tal-1999 kienet radditlu xi hwejjeg li hu kien halla fil-post taghha meta kien telaq minnu. Irrisulta wkoll li hija talbitu jhallasha l-flus li kienet qeghda tippretendi, u filwaqt li ghall-ewwel kien jitlobha tistenna ftit sakemm ikun f'qaghda finanzjarja ahjar, fl-ahhar laqgha talabha sahansitra tnaqqas xi haga minn dak li kienet qeghda tippretendi. Biex thares jeddijietha, hija sehhilha wkoll taqbad b'Mandat karozza tieghu f'Malta;

Illi l-attrici fissret li l-ammont li hija qeghda tippretendi minghand La Mesa huwa ta' Lm1879.65 imfisser f'dettal fl- affidavit taghha (ara pagna 33 tal-process) u maghmul minn arretrati ta' tmien (8) xhur kera, kont tat-telefon ghaz-zmien li l-post kien ghadu f'idejh, kont tad-dawl u l-ilma, hsarat fil post u hlas ta' seftura;

Illi l-Qorti trid tosserva li billi l-kirja ma saritx bil-miktub, ma jistax jigi stabilit bi precizjoni x'kienu l-obbligi rispetivi tal-kerrej u s-sid, izda huwa evidenti li, ghajr ghall-partita li titkellem dwar hlas ta' seftura ghat-tindif, l-ammonti l-ohrajn huma spejjez li, f'kirja normali, jithallsu mill-kerrej. Fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, il-Qorti qeghda ghalhekk tqis dawk l-ammonti (ragionevoli u bosta minnhom imseddqa bi provi ohrajn dokumentali) bhala misthoqqa;

Illi l-attrici tghid ukoll li dawk ma kinux l-ispejjez kollha li nefqet u li qalet li kienet ghadha qeghda tonfoq. Izda billi ma ressqitx provi dwar dawn l-ammonti, l-Qorti ma ghandhiex ghazla ohra ghajr li twarrab dak li mhux pruvat u toqghod biss fuq dak li gie sostanzjat bi provi;

Ikkunsidrat:

Illi ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-obbligi tal-kerrej waqt il-kirja, u fin-nuqqas ta' ftehim miktub, wiehed irid idur lejn dak li tipprovdi l-ligi dwar il-ftehim ta' kiri ta' immobbli. Fiz-zmien li saret il-kirja ma kinux ghadhom dahlu fis-sehh il- bidliet imfasslin fil-ligi bl-Att XXXI tal-1995. Madankollu, minhabba li kulma jidher li gie miftiehem kien il-hlas ta' kera kull xahar (bla zmien fiss miftiehem ghall-kirja) ghandu japplika l-artikolu 1532 (a) tal-Kodici Civili, u, b'mod generali, jitqies li l-effetti tal-kirja kif jinkwadraw ruhhom f'din ic-Citazzjoni u ghaz-zmien imsemmi fid-Dikjarazzjoni, huma mharsa bir-regoli l-ohrajn stipulati fl-istess Kodici taht Titolu IX tat-Tieni Ktieb;

Rat l-artikoli 1554, 1555 (1), 1556 (b), 1560 u 1561 tal-imsemmi Kodici Civili;

Illi l-Qorti qieset ukoll li l-kerrej La Mesa ma ressaq l-ebda lment ghall-fatt li l-attrici hadet lura l-post u, fil-fatt it-talba tal-attrici hija marbuta maz-zmien sa meta hija regghet kisbet il-pussess ta' hwejjigha. Minbarra dan, jidher car li, minn imgiebtu, l-imharrek La Mesa abbanduna l-post lilu mikri u ma rega' ttanta qatt jidhol fih; tant li meta nghata hwejgu lura f'Dicembru tal-1999, ma zamm l-ebda riserva ghall-uzu ta' jew access fil-post li kien mikri lilu qabel. Ghalhekk mhux il-kaz li wiehed japplika r-regoli tal-ligi kif imfissra fl-artikoli 1568 u 1570 tal-imsemmi Kodici;

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:

1. **Tilqa' l-ewwel talba tal-attrici** u tiddikjara lill- imharrek Luigi La Mesa debitur tal-istess attrici, minhabba l-abbandun tieghu tal-post lilu mikri, ta' kera arretrat, kontijiet ghal servizzi pubblici estizi ghall-istess post u hlas lura ta' spejjez minfuqa mill-attrici ghal tiswijiet u zamma tal-post f'kundizzjoni tajba;

2. **Tillikwida, ghall-finijiet tat-tieni talba**, d-debitu dovut lill-attrici fis-somma ta' elf tmien mija u disgha u sebghin lira maltin u hamsa u sittin centesmu (Lm1,879.65); u

3. **Tilqa' t-tielet talba attrici u** tikkundanna lill-imharrek ihallas lill-attrici s-somma ta' Lm1,879.65 fuq imsemmija bhala hlas lura tal-ammonti lilha dovuti kif fuq inghad;

Bl-ispejjez, u bl-imghaxijiet legali fuq l-ammont likwidat b'effett mid-data ta' din is-sentenza sal-jum tal-hlas effettiv, kontra l-imharrek.

Moqrija.

3 ta' Mejju, 2001.

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.
3 ta' Mejju, 2001.

Charles Falzon
Deputat Registratur
3 ta' Mejju, 2001.