MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD

Seduta tas-26 ta' April, 2010

Talba Numru. 357/2009

Jacqueline Farrugia

vs

Lydia Leyland

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tal-attrici li ppremettiet illi kienet kriet lill-konvenuta *hairdressing salon* li jinsab f'542, High Street, Santa Venera, skont ftehim ta' lokazzjoni tal-15 ta' Ottubru, 2008 u li skont il-ftehim, il-konvenuta kellha thallas lill-attrici somma flus li l-konvenuta hallset parti minnha u baqa' bilanc dovut ta' tlett elef u hames mitt ewro (€3,500) u issa qed titlob lit-Tribunal jikkundanna lill-konvenuta thallasha din is-somma. Bl-ispejjes u bl-imghax legali mid-data ta' meta din is-somma kienet dovuta.

Ra r-risposta tal-konvenuta li ecceppiet illi hija ivvakat il-fond 542, High Street, Santa Venera f'April, 2009 u dan wara li l-attrici kienet informata b'tali cessjoni tas-sub-lokazzjoni.

Illi l-istess lokazzjoni kienet ghal perjodu ta' erba' (4) snin *de facto,* u li ghalhekk kull pagament indikat huwa in konsiderazzjoni tal-istess perjodu.

Illi l-esponenti hallset is-somma ta' hamest elef, tmien mija u tletin ewro (€5,830) mal-iffirmar tal-kirja, izda hi kellha l-pussess effettiv tal-fond ghal zmien tlett (3) xhur biss.

Illi minghajr pregudizzju, l-esponenti ma kienitx tat il-kunsens taghha ghal xi sanzjoni jekk ikun il-kaz illi hija tivvaka l-fond qabel l-erba' (4) snin indikati fl-istess skrittura.

Illi l-attrici thallset hames mitt ewro (€500) in addizzjoni mal-kuntratt bhala *rahan*, liema somma baqghet ghand l-attrici.

Bl-ispejjes kontra l-attrici.

Ra x-xhieda tal-attrici li qalet li l-konvenuta dahlet f'kuntratt ta' kirja maghha u l-ftehim kien li kellha thallas disat elef, tlett mija u tletin ewro (€9,330) bhala rigal u dan inqassam f'zewg (2) pagamenti – hamest elef, tmien mija u tletin ewro (€5,830) thallsu mall-iffirmar tal-kuntratt, u l-bilanc ta' tlett elef u hames mitt ewro (€3,500) kellhom jithallsu sa mhux aktar tard minn sitt (6) xhur mill-15 ta' Ottubru, 2008.

Kien hemm pagament ta' elf, tlett mija u tmenin ewro (€1,380) bhala tlett (3) xhur kera bil-quddiem u kien hemm hames mitt ewro (€500) bhala *rahan* biex jaghmel tajjeb ghall-hsara jew nuqqas, bhad-dawl u ilma.

Kien hemm pagament iehor ta' kera fl-ammont ta' elf, tlett mija u tmenin ewro (€1,380) sabiex tkopri l-perjodu sal-15 ta' April, 2009.

B'kollox thallsu disat elef u sittin ewro (€9,060) u kien baqa' d-differenza tar-rigal fl-ammont ta' tlett elef u hames mitt ewro (€3,500).

Tispjega kif kien certu Edward Baldacchino li kien qallha dwar il-konvenuta, peress li kien jaf li kienet qed tfittex *hairdresser* ghas-*salon* li kellha. Dan ghamel in-negozju maghha u kienet ftehmet mieghu ukoll fuq il-*commission* tieghu li kien jifforma parti mir-rigal li hallset il-konvenuta.

Wara li l-konvenuta kienet accettat il-kundizzjonijiet, kien gie iffirmat il-kuntratt fil-15 ta' Ottubru, 2008 flimkien mal-attrici u Peter Sammut.

L-attrici tikkonferma li kienet accettat li l-konvenuta thallas ir-rigal f'zewg (2) pagamenti, parti kien fl-ammont ta' elf, mija u sittin ewro (€1,160), li parti minnu kien il-*commission* u kellu jithallas mal-firma tal-kunratt. Il-parti l-ohra ta' elf, tlett mija u hamsin ewro (€1,350) kellha tithallas sa mhux aktar tard minn sitt (6) xhur mid-data tal-firma.

Kienet ghenitha sabiex tapplika ghal VAT u kellha bzonn tixtri *cash register*.

Wara li fethet, il-konvenuta kienet impjegat xi hadd sabiex jiehu hsieb il-hanut u gieli kienet tkun hemm fil-bidu u mbaghad waqfet. Il-hanut kien jinfetah mill-impjegata bejn id-9.00a.m. sas-2.00p.m. u gieli kien qed ikollha problemi ghal hlas tal-paga u kienet tilmenta mal-attrici.

L-attrici tispjega li l-konvenuta naqset milli tohrog polza ta' assikurazzjoni fuq il-hanut u l-kontenut, u dan suppost kellha taghmlu fi zmien xahar mid-data tal-kuntratt.

Gara mbaghad li l-konvenuta waqfet lill-impjegata Rose milli tmur fost il-gimgha u kienet rieditha tiftah biss il-Gimgha u s-Sibt. Rari kienet tmur tiftah hi filghodu. Kienu jmorru s-*suppliers* ghal pagamenti u l-impjegata kienet tikkomunika mal-konvenuta li kienet tghidilha li mbaghad kienet ser tiehu hsieb il-pagamenti.

Il-konvenuta kienet qalet lill-attrici li ma tantx kienet qed tmur tajjeb fin-negozju u din ta' l-ahhar kienet accennat ghal fatt li ma kienx l-ahjar mod jekk ma kienitx tiftah regolarment.

Riedet aktar zmien ghal pagamenti, izda l-attrici ma rieditx tistenna. Kien hemm problemi ghaliex kienu gew l-ufficjali tal-VAT u sabu li l-konvenuta ma kellhiex *cash register*, ma kienitx taghti rcevuti tal-VAT, kif ukoll li ma kienitx ghamlet ktieb tax-xoghol ghal Rose, l-impjegata, li ddecidiet li tieqaf tahdem.

Sal-15 ta' April, ma kienitx thallset il-bqija tar-rigal u kienet waslet il-kera, izda minflok il-konvenuta kienet hadet l-affarijiet kollha mill-hanut, hadet l-*istock* u l-ghamara li kienet xtrat u hallietilha c-cwievet gol-*letterbox*.

Kien ghalhekk li kienet baghtitilha ittra fejn infurmat l-attrici li kienet itterminat il-kirja u li ma kellha thallas xejn aktar.

L-attrici tikkonferma li kienet hallset il-kont tad-dawl u ilma u dan kien ikopri sa' Frar, 2009 pero' l-konvenuta kienet baqghet hemm sa April, 2009. L-attrici tinsisti li dan il-kont ried jinqasam bejniethom prorata, peress li waqt il-konvenuta kienet taghmel xoghol ta' *hairdressing*, hija kienet taghmel xoghol ta' *beautician*.

Ghalhekk kienet ikkalkolat li l-attrici kellha thallas minn Ottubru sa Frar.

Ra x-xhieda tal-konvenuta li tikkonferma li kienet iddecidiet tikri parti mis-*salon* tal-attrici biex taghmel xoghol ta' *hairdresser* hemmhekk.

Tispjega li kienet hallset l-*premium* ta' ghaxart elef ewro (€10,000), kienet hallset il-kera ukoll, kif ukoll hames mitt ewro (€500) sabiex tkopri l-ispejjes tal-manutenzjoni tal-post.

Tghid li kienet hallset aktar minn sebat elef ewro (€7,000) u kien ghad fadal bilanc ta' tlett elef u hames mitt ewro (€3,500). Waqt li kienu ser jiffirmaw il-kuntratt, il-konvenuta tghid li kienet staqsiet l-attrici jekk setghetx tittermina l-kirja jekk kemm-il darba ma kellhiex klijenti jew tkun iddejqet, minghajr ma thallas il-bilanc li kien ghad fadal. L-attrici, tghid, ma kellhiex oggezzjoni ghal dan.

Tghid li utilizzat il-hanut ghal madwar erba’ (4) xhur, ghaliex ghal bidu kienet mardet u mbaghad kienet ghaddejja minn proceduri ta’ separazzjoni.

Il-konvenuta tghid li fis-*salon*, ma kellhiex facilita’ ta’ *bathroom* u *toilet* u kellha bilfors tghaddi mis-salon tal-attrici. Meta talbitha sabiex thallas biss elfejn ewro (€2,000) u mbaghad ftit wara thallas il-bilanc, l-attrici m’accettatx u minn dakinhar cahditha mill-uzu tal-*bathroom* u *toilet*.

Il-konvenuta tghid li l-attrici kienet accettat li thallas il-*premium* f’zewg (2) partijiet u dan kellu jsir fi zmien sitt (6) xhur

Tikkonferma li peress li kienet damet biss erba’ (4) xhur, qatt ma kienet hallset il-kontijiet tad-dawl u ilma. Hallset il-kera li kien imiss xi tlett (3) xhur wara.

Tghid li gieli kienet tkun hemmhekk ghaliex kellha klijentela, pero’ kellha impjegata li kienet tkun hemmhekk meta ma setghetx tkun hemm hi.

Ra l-atti u d-dokumenti esebiti.

<u>Ikkunsidra</u>

Il-konvenuta kienet accettat li tikri minghand l-attrici parti mill-hanut taghha, biex tuzah bhala *hairdressing salon*. Din il-kirja saret permezz ta’ skrittura privata fil-15 ta’ Ottubru, 2008.

Il-kirja kelha tkun ghal erba’ (4) snin u fl-istess skrittura, precisament fil-klawsola 5, giet miftiehem li wara sentejn, il-konvenuta setghet tittermina din il-kirja u dan wara li tkun issoddisfat certu kundizzjonijiet.

Huwa minnu li l-konvenuta ffirmat dan il-ftehim u ghamlet pagamenti ta' hames t'elef tmien mija u tletin ewro (€5,830) bhala rigal, hallset ukoll skadenza ta' kera mill-15 ta' Ottubru, 2008 sat-12 ta' Jannar, 2009 fl-ammont ta' elf, tlett mija u tmenin ewro (€1,380) u mbaghad kien hemm pagament iehor ghall-iskadenza ta' bejn l-15 ta' Jannar, 2009 sal-14 ta' April, 2008.

Gie wkoll ikkonfermat li kienet hallset lill-attrici ukoll *rahan,* u cioe' depozitu ta' hames mitt ewro (€500), biex ikopri xi nuqqasijiet jew hsarat u dan effettivament inkluz spejjes tad-dawl u ilma, per ezempju.

Il-konvenuta tinsisti li kien sar ftehim verbali bejniethom li jekk ma kienitx tasal biex taghmel il-pagamenti, setghet tittermina l-kirja b'effett immedjat u b'hekk ma jkunx hemm bzonn li thallas il-bilanc ta' tlett elef u hames mitt ewro (€3,500).

Il-konvenuta tinsisti li m'ghandhiex taghti l-ebda flus lill-attrici ghaliex kienet infurmatha b'dan meta ghaddietilha c-cwievet. Apparti minn hekk, kienet zammet il-kirja ghal perjodu ta' tlett (3) xhur u l-attrici kienet ser tithallas rigal fl-ammont ta' disat elef, tlett mija u tletin ewro (€9,330), prattikament id-doppju, li kien miftiehem ghal perjodu ta' erba' (4) snin u mhux ghal tlett (3) xhur.

Bl-iskrittura privata nholoq ftehim bejn l-attrici u l-konvenuta, li bhala inkwilina dahlet assumiet certi obbligi – kien hemm kirja ghal ta' l-anqas sentejn *di fermo*, u mbaghad l-konvenuta nghatat l-ghazla li tittermina wara l-iskadenza ta' l-ewwel sentejn, jew tkompli bil-kirja ghal perjodu itwal.

Dan ifisser li riedet jew ma rieditx, il-konvenuta ma setghetx tittermina din il-kirja qabel il-15 ta' Ottubru, 2010, kif qed issostni li setghet peress li kien jezisti ftehim verbali bejniethom, fatt li l-attrici tichdu, u li fl-ebda mod ma gie ssostanzjat b'xi xhieda ohra.

Il-konvenuta aktar ma kienitx tkun il-hanut milli tkun hemm u kienet ukoll inkarigat tfajla biex tiftah il-hanut f'certi

granet, ghaliex fl-istess perjodu ma kienitx tiflah u apparti minn hekk kienet ghaddejja minn proceduri ta' separazzjoni.

L-attrici taccenna ukoll ghal fatt li l-konvenuta kienet naqset li tapplika ghal numru tal-VAT u lanqas ma kienet irregistrat l-impjegata taghha. Lanqas ma kienet hallset is-sehem taghha mill-kontijiet tad-dawl u ilma u dana peress li kienet telqet qabel il-waqt, kif isostni l-konvenuta.

Ghalhekk, il-konvenuta riedet jew ma rieditx kienet dahlet go ftehim vinkolanti u ma tezisti l-ebda raguni biex tiggustifka li m'ghadhiex thallas il-bilanc dovut lill-attrici u dan meta kien mandatarju li tibqa' fil-kirja ghal perjodu ta' sentejn u ma kienitx disposta li taghmel hekk. It-Tribunal huwa aktar konvint li dan kien minhabba ragunijiet finanzjarji da parti tal-konvenuta, li anke fl-istess perjodu kienet ghaddejja minn proceduri ta' separazzjoni.

Il-konvenuta ecceppiet illi ma kienitx accettat li jigu imposti xi penali jekk ma tonerax il-kuntratt, izda l-attrici l-ebda mod ma hija titlob xi forma ta' penali, izda dak li qed titlob huwa l-bilanc tar-rigal li kien gie miftiehem li kellu jithallas ghall-kirja, liema kirja hi tterminat bil-ksur lampanti tal-kuntratt.

It-Tribunal m'ghandux dubbju li t-talba attrici tirrizulta kompletament gustifikata u ghahekk ser jakkoljiha.

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet attrici u konsegwentement jikkundanna lil-konvenuta thallas lill-attrici somma ta' tlett elef u hames mitt ewro (€3,500), ekwivalenti ghal elf, hames mija u zewg liri Maltin (Lm1,502). Bl-ispejjes u l-imghax kif mitluba.

< Sentenza Finali >

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