MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2014

Avviz Numru. 186/2009

Windsor Holdings Limited

Vs

Perit David Vassallo

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ipprezentat mis-socjetà Windsor Holdings Limited fit-22 ta' Mejju 2009 permezz ta' liema titlob li l-Perit David Vassallo jigi kkundannat ihallasha s-somma ta' disat elef hames mija tlieta u sebghin Euro u sitta u sittin centezmu (€9,573.66) rapprezentanti arretrati ta' kera dovuti fir-rigward ta' l-appartament 44a, Regent House, Bisazza Street, Sliema, ghall-perijodu bejn l-1 ta' Lulju 2004 u l-31 ta' Lulju 2007, u spejjez relatati mal-manteniment ta' l-imsemmi appartament u tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti, skond kif jirrizulta minn prospett anness mar-Rikors markat Dok. "A", bl-ispejjez kontra l-Perit David Vassallo;

Rat il-prospett anness mar-Rikors promotur a fol. 2 tal-process;

Rat in-Nota pprezentata mis-socjetà attrici fl-1 ta' Settembru 2009 li biha tirriduci t-talba taghha ghal tmint elef mitejn tlieta u tmenin Euro u erba' centezmi (€8,283.04), skond kif indikat ahjar fil-prospett anness ma' l-imsemmija Nota, u dana oltre l-imghaxijiet u l-ispejjez sa' l-effettiv pagament;

Rat il-prospett anness man-Nota ta' Riduzzjoni a fol. 10 tal-process;

Rat ir-Risposta tal-Perit David Vassallo permezz ta' liema jeccepixxi li: (i) l-ammont mitlub mis-socjetà attrici ma huwiex minnu dovut stante li huwa qatt ma kellu t-tgawdija shiha tal-fond u l-godiment tieghu kien imnaqqas konsiderevolment u dana kollu huwa imputabbli esklussivament lis-socjetà

attrici; u li (ii) l-ammont mitlub huwa eccessiv u certament mhux dovut fl-intier tieghu;
Semghet ix-xhieda tal-Perit William Carbonaro moghtija waqt is-seduta tal-25 ta' Novembru 2010[1] u rat id-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "WC1" u Dok. "WC2" a fol. 20 sa' 35 tal-process, semghet ix-xhieda tal-Perit Edward Micallef moghtija waqt is-seduta tas-7 ta' Frar 2011[2] u rat id-dokument esebit minnu markat Dok. "EM1" a fol. 41 tal-process, semghet ix-xhieda ta' Anthony Parlato Trigona moghtija waqt is-seduta tas-7 ta' Frar 2011[3] u rat id-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "PT1" sa' Dok. "PT6" a fol. 42 sa' 48 tal-process, semghet ix-xhieda tal-Perit David Vassallo moghtija waqt is-seduti ta' l-20 ta' Marzu 2012[4], tat-8 ta' Mejju 2012[5] u tat-12 ta' Gunju 2012[6] u rat id-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "DV1" u Dok. "DV2" a fol. 68 sa' 78 tal-process, semghet ix-xhieda moghtija minn Adrian Fenech waqt is-seduti tat-8 ta' Mejju 2012[7] u tat-30 ta' Ottubru 2012[8] u semghet ix-xhieda tal-Perit Raymond Vassallo moghtija waqt is-seduta tat-8 ta' Mejju 2012[9] u rat id-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "RM1" u Dok. "RM2" a fol. 88 u 89 tal-process;

Rat in-Nota tas-socjetà attrici pprezetnata fit-12 ta' Gunju 2012 li biha esebiet kopja ta' ittra ufficjali ai termini ta' l-Artikolu 166A tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta datata 20 ta' Marzu 2009 fl-ismijiet "Perit David Vassallo v. Windsor Holdings Ltd." bin-Numru 1367/09 u r-Risposta relattiva a fol. 107 sa' 109 tal-process;

Semghet it-trattazzjoni orali da parte tad-difensuri tal-partijiet kontendenti;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Bil-proceduri odjerni s-socjetà attrici titlob li l-konvenut jigi kkundannat ihallasha s-somma ta' €9,573.66, in segwitu ridotta ghal €8,283.04, rappreżentanti arretrati ta' kera dovuti fir-rigward ta' l-appartament 44a, Regent House, Bisazza Street, Sliema, ghall-perijodu bejn l-1 ta' Lulju 2004 u l-31 ta' Lulju 2007, u spejjez relatati mal-manteniment ta' l-imsemmi appartament u tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti. Il-konvenut jilqa' ghat-talba attrici bl-eccezzjoni li l-ammont mitlub mis-socjetà attrici ma huwiex minnu dovut stante li huwa qatt ma kellu t-tgawdija shiha tal-fond u l-godiment tieghu kien imnaqqas konsiderevolment u dana kollu huwa

[1] Fol. 36 sa' 39 tal-process.
[2] Fol. 49 sa' 51 tal-process.
[3] Fol. 52 sa' 54 tal-process.
[4] Fol. 79 sa' 86 tal-process.
[5] Fol. 90 u 91 tal-process.
[6] Fol. 110 sa' 122 tal-process.
[7] Fol. 92 sa' 99 tal-process.
[8] Fol. 126 sa' 128 tal-process.
[9] Fol. 100 sa' 105 tal-process.

imputabbli esklussivament lis-socjetà attrici, u bl-eccezzjoni li l-ammont mitlub huwa eccessiv u certament mhux dovut fl-intier tieghu.

Huwa inkontestat bejn il-partijiet kontendenti li l-appartament 44a Regent House, Bisazza Street, Sliema, di proprjetà tas-socjetà attrici, kien jintuza bhala ufficcju ta' periti minn fejn b'effett mis-sena 2000 kien jopera wkoll il-konvenut. Matul l-ewwel sentejn li ghamel jahdem minn hemmhekk il-konvenut ma kienx ihallas kera izda b'effett mill-2002 huwa beda jhallas sehemu tal-kera, konsistenti f'1/3 tar-rata tal-kera, ghall-ispazju ta' 80m² minn fejn kien jopera. Ir-rata ta' kera kienet ta' Lm38.45 ghal kull metru kwadru u ghalhekk ghall-area komplessiva ta' 80m² il-kera kienet ta' Lm3,076, illum ekwivalenti ghal €7,165.15, fis-sena. Kien applikabbli tnaqqis specjali ta' madwar 20% u ghalhekk il-kera annwali totali kienet ta' Lm2,460, illum ekwivalenti ghal €5,730.26, b'dana li sehem il-konvenut minn tali kera kien ta' Lm820, illum ekwivalenti ghal €1,910.09, fis-sena. Apparte l-kera l-inkwilini ta' l-imsemmi appartament, fosthom il-konvenut, kellhom ihallsu wkoll sehemhom mill-ispejjez ghall-manteniment ta' l-appartament u tal-partijiet komuni ta' Regent House.

Matul is-sena 2002 u s-sena 2003 il-konvenut hallas il-kera u spejjez dovuti fl-intier taghhom izda, b'effett mill-2004 sal-31 ta' Lulju 2007, meta telaq mill-appartament in kwistjoni, huwa hallas biss nofs ir-rata tal-kera, ossia s-somma ta' Lm410, illum ekwivalenti ghal €955.04, u ma hallas xejn mill-ispejjez dovuti ghall-manteniment ta' l-appartament u tal-blokk ta' appartamenti. Il-konvenut jiggustifika dan it-tnaqqis fil-kera mhallsa minnu fuq il-pretensjoni li tul iz-zmien kollu li huwa ghamel jahdem mill-appartament 44a, Regent House, Bisazza Street, Sliema, qatt ma kellu t-tgawdija shiha tal-fond u l-godiment ta' l-istess fond kien imnaqqas konsiderevolment minhabba interruzzjonijiet kontinwi li hu, u l-impjegat tieghu Adrian Fenech, kienu jiffaccjaw ta' kuljum.

Skond il-konvenut dawn l-interruzzjonijiet kienu jikkonsistu f'interventi frekwenti da parte ta' Adrian Fenech biex isolvi problemi li kienu jinqalghu fin-*network* ta' l-ufficcju u f'assisstenza da parte tieghu lil persuni li kienu jigu biex jottjenu Visa ghat-Thailandja peress illi dak iz-zmien il-Perit William Carbonaro kien il-Konsul ghat-Thailandja. Waqt is-seduta ta' l-20 ta' Marzu 2012[10] il-konvenut iddikjara *id-disturbances kienu jinvolvu zewg affarijiet: primarjament kien hemm ix-xoghol tal-Visa ghax il-Perit Carbonaro f'dak iz-zmien, fl-2002, ma baqax jipprattika bhala perit u jiena kont hadtlu postu fil-kamra flimkien mal-periti l-ohra u hu kien dahal fl-ufficcju ma' Anthony Parlato li kien direttur ta' Windsor Holdings. Meta ma kienux ikunu l-ufficju kienu jidhlu hafna nies l-ufficju l-ewwel nett ghall-Visas jew biex jigbru l-passaport bit-timbru tal-Visa ghax kienu jhallu l-passaport taghhom ghall-Visa kif ukoll affarijiet ohra ta' disturb li ghandhom x'jaqsmu ma' Windsor Holdings li kien jikkonsisti f'xoghol ta' IT peress li kelli draughtsman li*

[10] Fol. 79 sa' 86 tal-process.

jinqala' fl-IT kien jiehu hsieb in-network problems, is-software issues. … Kull disturb kien ivarja izda kien kontinwu. Qabel ma nkompli li nista' nghid hu li qabel l-2004 u t-2006 il-Perit Carbonaro rari kien jidhol l-ufficcju u kien ghadda x-xoghol tieghu ta' Visas lis-Sur Parlato biex jiehu hsiebhom hu. Issa is-Sur Parlato ma kienx ikun fl-ufficcju l-hin kollu u ovvjament meta kien jidhol xi hadd l-ufficju int trid taqdieh jigifieri dan kien jinvolvi. Jigifieri jekk kienu jigu biex jigbru l-passaport konna ncemplulu jiena u d-draughtsman tieghi Adrian Fenech biex naraw jekk humiex lesti u kemm kellna nzommu ta' dawn il-Visas u meta kienu jigu biex ihalluhom kellhom bzonn entries u ahna ovvjament nghaddu l-informazzjoni lil Tony Parlato. … It was on daily basis, it was continuous. Biex naghti ezempju ta' hin forsi f'hames minuti taqdihom imma biex terga tingrana fix-xoghol to carry on where you left off dan kien difficili hafna. Jiena spiccajt inhallas lid-draughtsman tieghi hafna overtime. Jiena biex naghti ideja r-rent li kont inhallas Lm820 apart from portage fis-sena, jiena kont qed inzomm lura nofs l-ammont. Issa nofs l-ammont ha nghidu li bil-portage huwa Lm500 it works out to Lm10 a week which was in my opinion quite ridiculous; jiena ma kontx wara l-flus imma ridt naqra kumpens which far than covered the value of the disturbance.

Apparte milli zamm parti mill-kera dovuta lis-socjetà attrici, fl-2009, il-konvenut avvanza pretensjoni fil-konfront ta' l-istess socjetà ghall-hlas tas-somma ta' €6,749.60[11] bhala kumpens ghan-nuqqas ta' godiment u tgawdija shiha ta' l-appartament tul it-terminu tal-lokazzjoni. Fir-rigward huwa iddikjara *l-ewwel sentejn kont innutajt li kien hemm hafna disturb imma kont ghadni fil-bidu u ma ghidt xejn in fatti kien fit-2004 fejn ghidt li rrid naghmel xi haga fuq din. Issa fir-rigward ghax inti kont staqsejtni fil-bidu jekk qattx ghamilt bil-miktub, jien kif ghedtlek kellna relazzjonijiet tajba hafna l-ufficju fejn jien kont kellimt lil Sur Parlato, ghidtlu kellem lis-shab tieghek, lil Perit Carbonaro u lil missieri stess, il-Perit* [Raymond] *Vassallo fuq il-kaz, jien sakemm taghtuni risposta u sakemm inisbu soluzzjoni, jiena bin-nofs ser nibda nhallas. Jiena ma tajtx kont ghax forsi kont naïve, kont nghid haga tpatti ghal ohra hux ghax veru kien haqq tieghi, kien telf ta' hin tieghi, kienet tpatti. We were close meta I had to quantify the time I spent, imma jiena ta' kont ghadni zghir ma qaghadtx nara qisu profitti. Jien qatt ma kelli intenzjoni li nibghat kont, ghalhekk il-kont tieghi huwa dated wara li bdew dawn l-affarijiet gax jien qatt ma kelli hsieb li niccaqlaq. Kont nahseb li ladarba rcevejt risposta minghand is-Sur Parlato kont ghidt f'qalbi li nsibu soluzzjoni, infatti konna bdejna d-diskussjonijiet biex insibu soluzzjoni. I am just being honest about it. It was just nghid jien a fair compensation, insomma fair. … ma kelli l-ebda pretensjoni meta ccargjat 20 Euros is-siegha ghal hames snin u nofs, ma kellix pretensjoni le. … Jiena baghat kont, ipprezentat f'din il-kawza, baghat kont, qatt ma kienet l-intenzjoni li nibghat kont ghax kelli fiducja li ser insibu soluzzjoni gusta bejnietna. Le qatt ma kelli pretensjoni*[12].

[11] Ittra u kont datati 2 ta' Frar 2009, fol. 72 u 73 tal-process.
[12] Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-12 ta' Gunju 2012, fol. 110 sa' 122 tal-process.

Il-Qorti hi tal-fehma li qabel ma tidhol fil-kwistjoni dwar jekk verament kienx hemm l-interruzzjonijiet allegati mill-konvenut, ghandha l-ewwel qabel kollox tiddetermina jekk il-konvenut setghax ai termini tal-Ligi jiddetjeni parti mill-kera dovuta lis-socjetà attrici u dana fid-dawl tal-fatt li wiehed mill-obbligi primarji ta' kull inkwilin huwa appuntu l-hlas puntwali tal-kera dovuta[13].

F'tali rigward il-Qorti taghmel referenza ghall-principju guridiku enuncjat f'diversi sentenzi pronuncjati mill-Qrati nostrali fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Francesco Sciberras et v. Ignatius Peter Busuttil et, Citaz. Nru. 532/02** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta' Marzu 2005: *il-hlas tal-kera da parti ta' inkwilin hija obbligazzjoni importanti u, anzi, essenzjali ghall-kiri. Mhux biss il-hlas tal-kera hija essenzjali ghall-ezistenza ta' lokazzjoni skond kif inhu definit il-kiri tal-haga fl-artikolu 1526 tal-Kodici Civili, izda l-hlas tal-kera miftiehem hija obbligazzjoni espressament imposta fuq l-inkwilin fl-artikolu 1554(b) tal-Kodici Civili. Tant hu importanti l-hlas tal-kera li l-qrati taghna stabbilew principju li inkwilin ma jistax jippretendi li jzomm il-kera biex jikkompensa kreditu minnu pretiz kontra l-lokatur, jew biex jaghmel tajjeb ghat-tiswijiet li l-inkwilin stess ikun ghamel fil-fond, jekk ma jkunx segwa l-procedura li tirrikjedi l-ligi (ara "Vella et vs Cini" deciza minn din il-Qorti fil-21 ta' Jannar 1991 u "Calleja vs Dimech" deciza ill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-3 ta' Dicembru 1985). Kwindi in-nuqqas ta' l-inkwilin li, f'dan il-kaz, ma jhallasx kera ghall-perijodu ta' aktar minn erba' snin, ghandha titqies bhala nuqqas serju ta' esekuzzjoni ta' obbligazzjoni imposta fuq l-inkwilin li jista' jwassal ghall-hall tal-kirja.*

Dan l-istess principju già kien gie enuncjat f'diversi sentenzi precedenti bhal ad ezempju fis-sentenza fl-ismijiet **Louis Apap Bologna v. Alfred Delia, Appell Civili Nru. 184/96** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-7 ta' Lulju 2003, fejn il-Qorti appuntu osservat illi *kif inghad fid-decizjoni fl-ismijiet "Carmel Bellia et -vs- Joseph Frendo" Appell, 14 ta' Dicembru 2001, b'konferma tal-hsieb tal-Bord, f'sitwazzjonijiet ta' din ix-xorta il-kerrej ma setax legalment izomm lura mill-hlas tal-kera bhala tpattija ghal pretensjoni tieghu. "L-intimat jekk deherlu li kellu xi jeddijiet seta' mexxa proceduri kontra s-sidien imma mhux izomm il-kera u zmien wara li jaghlaq jaqbad u jiddepozitah il-Qorti. Certament mhux dover pjacevoli ghall-Qorti li tordna l-izgumbrament ta' inkwilin mill-fond lokat lilu specjalment meta si tratta ta' persuna anzjana bhal ma huwa l-inkwilin, imma l-istess dover jinkombi fuq il-Qorti li tapplika l-ligijiet tal-pajjiz kif suppost. Jekk l-inkwilin ser jispicca zgumbrat dan hu attribwibbli ghall-mod zbaljat u inkonsult li hu stess adotta f'din il-vicenda penuza u ghalhekk hu kaz ta' 'imputet sibi'". ... Kwantu ghall-aspett l-iehor propagata mill-appellanti bhala gustifikazzjoni tal-qaghda assunta minnu jinghad mill-ewwel illi ma huwiex lecitu li "marte proprio" jikkonsidra ruhu qisu xi kreditur tas-sid li b'hekk kien jintitolah ma jhallasx il-kera billi jikkompensa l-ammont tan-nefqa ghal xoghlijiet rimedjali fil-*

[13] Artikolu 1554(b) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

fond lokat u li suppost kellu jaghmel is-sid bis-sahha tad-deczijoni tal-11 ta' Jannar 1995 fil-kawza fl-ismijiet inversi. L-asserzjoni tieghu fejn jghid fl-Affidavit illi "l-istess ammont ghandu jigi pacut mal-pagament tal-kera dovut ai termini tal-Ligi civili" ma jista' qatt ikollha bazi guridika biex tehilsu mill-konsegwenzi ta' l-istat moruz tieghu, u fis-sentenza fl-ismijiet **Alfred Falzon et noe v. Karmenu Scerri et, Appell Civili Nru. 128/98** ukoll deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-23 ta' Gunju 2004: *minn din l-ahhar osservazzjoni titnissel ir-riflessjoni maghmula mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet "Wisq Nobbli Konti Bernardo Manduca Piscopo Macedonia Zammit v. Geltrude Chalmers", 13 ta' Novembru 1953 (Kollez Vol XXXVII pI p325). Dan fis-sens illi "l-inkwilin ma jistax jippretendi li jzomm il-kera biex jithallas jew jikkompensa kreditu minnu pretiz kontra l-lokatur, jekk ma jkunux wiehed mill-kazi li fihom il-ligi tippermetti lill-inkwilin li jzomm il-kera, jew jekk il-kreditu tieghu ma jkunx likwidu. Jekk il-konduttur jinsisti fir-rifjut tieghu li jhallas il-kera minhabba dik il-pretensjoni tieghu, huwa jinkorri fil-morozità kontemplata mill-Ligi biex huwa jiddekadi mill-lokazzjoni".*

Ghalkemm is-sentenzi citati jittrattaw dwar talbiet ghal zgumbrament u hall tal-lokazzjoni, il-principju guridiku hemm enuncjat dwar l-obbligu ta' l-inkwilin li jhallas il-kera dovuta lis-sid bla dubju ta' xejn japplika anke ghall-kaz in ezami fejn it-talba attrici hija *inter alia* ghall-hlas tal-kera dovuta.

L-import ta' l-imsemmi principju guridiku huwa wiehed car: inkwilin ma jistax jaghzel li ma jhallasx in parte jew *in toto* il-kera dovuta lis-sid minhabba kreditu pretiz fil-konfront ta' l-istess sid hlief f'dawk il-kazijiet espressament provduti fil-Ligi u anke f'tali kazijiet l-inkwilin ghandu jsegwi procedura *ad hoc*. Minn ezami tad-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili dwar il-kuntratt ta' lokazzjoni jirrizulta immedjatament evidenti li c-cirkostanzi in bazi ghal liema il-konvenut ghazel li jzomm nofs il-valur tal-kera dovuta ghal certu zmien tul il-kors tal-lokazzjoni w addirittura ma jhallasx il-kera ghall-ahhar perijodu tal-lokazzjoni sabiex jaghmel tajjeb ghall-allegat nuqqas ta' godiment u tgawdija tal-parti tieghu mill-appartament 44a, Regent House, Bisazza Street, Sliema, ma jinkwadrawx taht dawk il-kazijiet fejn ai termini tal-Ligi l-inkwilin jista' jzomm il-kera jew parti minnha biex jaghmel tajjeb ghal spejjez/danni minnu inkorsi. Ghaldaqstant il-konvenut ma kellu l-ebda dritt li *marte proprio* jaghzel li jhallas lis-socjetà attrici biss nofs il-valur tal-kera dovuta ghal certu zmien tul il-kors tal-lokazzjoni w addirittura li ma jhallasx il-kera ghall-ahhar perijodu tal-lokazzjoni, izda se mai kellu jipprocedi mod iehor.

B'hekk, kuntrarjament ghal dak minnu pretiz, il-konvenut kellu, u ghad ghandu sa' llum, l-obbligu legali li jhallas il-kera dovuta fl-intier taghha ghall-perijodu tal-lokazzjoni li baqa' mhux imhallas, kif ukoll sehemu mill-ispejjez relattivi ghall-manteniment ta' l-appartament u tal-partijiet komuni ta' Regent House.

Il-Qorti ma tistax tezonera lill-konvenut mill-obbligu tal-hlas tal-kera ghall-perijodu mertu tal-kontestazzjoni stante li minkejja l-allegat inkonvenjent li jikkontendi li sofra tul it-terminu tal-lokazzjoni l-konvenut xorta wahda baqa' jopera mill-appartament 44a, Regent House, Bisazza Street, Sliema, kif ukoll peress illi a tenur ta' l-Artikolu 1550 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta *sid il-kera mhux obbligat jaghmel tajjeb lill-kerrej ghall-molestji li terzi persuni, b'eghmilhom, jikkgunlawlu fit-tgawdija tal-haga, meta dawn il-persuni ma jkunux jippretendu xi jedd fuq il-haga mikrija, bla hsara tal-jedd tal-kerrej li jagixxi kontra dawk il-persuni fl-isem tieghu nnifsu.* Fir-rigward ta' din l-ahhar osservazzjoni jinghad li ghalkemm il-konvenut jikkontendi li hamsin fil-mija ta' l-inkonvenjent soffert kien kawzat minhabba affarijiet konnessi mas-socjetà attrici, u ghalhekk ma' sid il-kera, huwa ma ressaq l-ebda prova sodisfacenti f'dan ir-rigward izda bbaza l-pretensjoni tieghu fuq mera assunzjonijiet gratuwiti minghajr ebda bazi fattwali. Mill-bqija l-konvenut jikkontendi li l-allegat inkonvenjent kien kawzat minhabba xoghol tat-Thai Consulate, izda hawnhekk ghalkemm dak iz-zmien il-Konsul kien il-Perit William Carbonaro, li huwa wkoll azzjonist fis-socjetà attrici, hemm allegazzjoni diretta fil-konfront ta' persuna jew entità distinta mis-socjetà attrici u ghaldaqstant il-konvenut ma jistax jippretendi u jesigi li tirrispondi ghaliha l-imsemmija socjetà.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat ghalhekk jirrizulta li l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut ma hijiex gustifikata u b'hekk ma jisthoqqx li tigi milqugha.

Il-konvenut jeccepixxi wkoll l-ammont mitlub mis-socjetà attrici huwa eccessiv u certament mhux dovut fl-intier.

It-talba attrici originarjament kienet ghall-hlas tas-somma ta' €9,573.66 rapprezentanti arretrati ta' kera ghall-perijodu l-1 ta' Lulju 2004 sal-31 ta' Lulju 2007 u spejjez konnessi mal-manteniment ta' l-appartament 44a, Regent House, Bisazza Street, Sliema u tal-partijiet komuni ta' l-istess Regent House. B'Nota ta' Riduzzjoni pprezentata fl-1 ta' Settembru 2009 is-socjetà attrici rriduciet it-talba taghha ghal €8,283.04. Mid-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur a fol. 2 tal-process u man-Nota ta' Riduzzjoni a fol. 10 tal-process jirrizulta li d-differenza bejn iz-zewg valuri essenzjalment hija l-kera ghas-sena 2007 fejn originarjament – ossia meta kien qed jintalab il-valur ta' €9,573.66, il-kalkolu tas-socjetà attrici kien jikkomprendi l-kera ghas-sena 2007 kollha meta bhala fatt it-talba hija ghall-hlas tal-kera sal-31 ta' Lulju 2007.

Minn ezami tal-provi prodotti mis-socjetà attrici in sostenn tat-talba taghha ghall-hlas tas-somma ta' €8,283.04 però, il-Qorti hija tal-fehma li t-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenut hija in effetti gustifikata ghaliex bhala fatt jirrizulta li is-somma mitluba mis-socjetà attrici hija ezagerata.

Jibda biex jigi osservat li mid-dokument Dok. “A” esebit mis-socjetà attrici flimkien man-Nota ta’ Riduzzjoni[14], liema dokument rega’ gie esebit bhala Dok. “WC1” mill-Perit William Carbonaro waqt is-seduta tal-25 ta’ Novembru 2010[15], jirrizulta li l-kera li ghadha dovuta mill-konvenut lis-socjetà attrici hija ghall-perijodu mill-**1 ta’ Lulju 2005 sal-31 ta’ Lulju 2007** u mhux mill-1 ta’ Lulju 2004 sal-31 ta’ Lulju 2007. Il-kera ghas-sena 2004 tirrizulta mhallsa in kwantu l-konvenut effettwa hlas ta’ €410 fl-4 ta’ Frar 2004 permezz ta’ cheque bin-numru 726 u hlas ta’ €410 ohra fis-6 ta’ Gunju 2005 permezz ta’ cheque bin-numru 907, u l-kera ghall-perijodu l-1 ta’ Jannar 2005 sat-30 ta’ Gunju 2005 tirrizulta mhallsa peress illi l-konvenut effettwa pagament iehor ta’ €410 permezz ta’ cheque bin-numru 1081 datat 15 ta’ Settembru 2006. Din id-diskrepanza fil-perijodi ta’ kera indikati mis-socjetà attrici fir-Rikors promotur ma tincidix fuq il-*quantum* tal-kera mitluba ghaliex il-pagamenti ittiehdu in konsiderazzjoni mill-istess socjetà fil-konteggi taghha izda, il-Qorti hi tal-fehma din id-diskrepanza ghandha tigi senjalata ghall-finijiet ta’ kjarezza u kompletezza.

Il-*quantum* tal-kera mitluba mis-socjetà attrici minghand il-konvenut huwa effettwat mill-fatt li l-imsemmija socjetà ghazlet li tirrevoka l-iskont specjali moghti lill-konvenut (flimkien ma’ l-inkwilini l-ohra) fuq il-kera dovuta b’dana ghalhekk li qed titlob hlas ta’ kera ammontanti ghal Lm1,093.33 fis-sena flok Lm820 fis-sena. Is-socjetà attrici, tramite il-Perit William Carbonaro, tiggustifika din id-decizjoni taghha bil-mod segwenti: *meta s-socjetà attrici rat li l-konvenut ma kienx ser ihallas, ittiehdet decizjoni biex id-discount originarjament moghti jitnehha. Is-socjetà attrici dan ghamlitu biex tkun tista’ tigi kumpensata ghall-hin li tilfet biex tigri wara dawn il-hlasijiet. Nghid ukoll li s-socjetà attrici tippretendi l-hlas ta’ l-imghaxijiet dovuti. Is-somma li qed tintalab fl-avviz odjern tinkludi l-kera però bir-rata minghajr discount jigifieri ta’ Lm1,093.33, inkluz l-imghax mahdum bi 8% fuqha u dan b’effett mill-2004 sa’ l-2007. Dan jinsab kollox spjegat fl-istatement li hemm fl-ewwel faccata tad-dokumenti li esebejt illu li qed jigu mmarkati bhala Dok. WC1*[16].

Il-Qorti hi tal-fehma però li s-socjetà attrici ma setghetx tipprocedi b’dan il-mod fil-konfront tal-konvenut, u dana minkejja li ma kienx qed ihallas il-kera dovuta.

Jibda biex jigi osservat li s-socjetà attrici gholliet il-*quantum* tal-pretensjoni taghha fil-konfront tal-konvenut wara li baghtet it-talbiet ghall-hlas tal-kera[17] u addirittura diversi rendikonti lill-konvenut[18] fejn kienet qed tindika l-kera dovuta fl-ammont ta’ Lm820 fis-sena. B’hekk gie li b’mod ghal kollox unilaterali u bla ebda forma ta’ pre-avviz, is-socjetà attrici varjat mhux biss

[14] Fol. 10 tal-process.
[15] Fol. 20 tal-process.
[16] Xhieda moghtija waqt is-seduta tal-25 ta’ Novembru 2010, fol. 36 sa’ 39 tal-process.
[17] Fol. 26 sa’ 29 tal-process.
[18] Fol. 21 u 22 tal-process.

kondizzjoni tal-ftehim li kellha mal-konvenut izda addirittura ghaddiet biex tgholli l-kera mitluba minghajr ma ressqet l-ebda prova li l-ftehim li kellha mal-konvenut kien jipprovdi ghal tali awment fil-kera fin-nuqqas ta' hlas puntwali. In effetti ghalkemm is-socjetà attrici tat lill-inkwilini taghha, fosthom il-konvenut, skont specjali fuq il-kera dovuta, ma tressqet l-ebda prova li turi li dak l-iskont kien marbut mal-kondizzjoni tal-hlas puntwali tal-kera u mhux li nghata ghal xi raguni ohra, ad ezempju minhabba r-relazzjonijiet lavorattivi li kien hemm bejn il-Perit Carbonaro u l-Periti l-ohra.

Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk il-kera li ghandha dritt tircievi s-socjetà attrici u li ghalhekk ghandha tithallas mill-konvenut hija bir-rata ta' Lm820 fis-sena ghall-perijodu l-1 ta' Lulju 2005 sal-31 ta' Lulju 2007, liema kera komplessivament tammonta ghal Lm1,708.33, illum ekwivalenti ghal **€3,979.34**.

Apparte il-kera l-konvenut ghandu jhallas ukoll sehemu mill-ispejjez ghall-manteniment ta' l-appartment 44a, Regent House, Bisazza Street, Sliema, u tal-komun ta' l-istess Regent House ghall-perijodu l-1 ta' Lulju 2004 sal-31 ta' Lulju 2007, li komplessivament jammontaw ghal Lm203.07, illum ekwivalenti ghal **€473.02**.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut, tilqa' t-tieni eccezzjoni sollevata minnu u konsegwentement tilqa' t-talba attrici limitatament ghas-somma ta' €3,979.33 rapprezentanti l-kera bir-rata ta' Lm820, illum ekwivalenti ghal €1,910.08, fis-sena ghall-perijodu bejn l-1 ta' Lulju 2005 sal-31 ta' Lulju 2007 u ghas-somma ta' €473.02 rapprezentanti l-ispejjez ghall-manteniment ta' l-appartment 44a, Regent House, Bisazza Street, Sliema, u tal-komun ta' l-istess Regent House ghall-perijodu l-1 ta' Lulju 2004 sal-31 ta' Lulju 2007, u ghalhekk tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjetà attrici s-somma komplessiva ta' €4,452.36, bl-imghax legali dekoribbli mit-22 ta' Mejju 2009, id-data tal-prezentata tar-Rikors promotur, sad-data ta' l-effettiv pagament.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati in kwantu ghal ¾ mill-konvenut u ¼ mis-socjetà attrici.

< Sentenza Finali >

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