APPELLI INFERJURI

IT-TIENI PARTI

IT-TIENI SEZZJONI

9 ta' Jannar, 1997

Imħallef:-

Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.

Salvatore Cutajar

versus

Raymond Galea

Kera - Kundanna Ħlas ta' - Skrittura Privata - Interpretazzjoni Ta'

Talba għall-ħlas ta' kera. Minn evalwazzjoni tal-fatti, interpretazzjoni ta' skrittura u partikolarment ix-xhieda tan-Nutar li rrediġa l-iskrittura, il-Qorti ta' l-Appell bħall-Ewwel Qorti, waslet għall-konklużjoni illi kien hemm ftehim ieħor barra dak redatt illi ġie rrikonoxxut u li ngħata effett bejn il-partijiet u għalhekk intlaqgħet it-talba attriċi.

Il-Qorti:-

Dan hu appell minn sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) mogħtija fid-29 ta' Marzu, 1996 li taqra kif ġej:

"Il-Qorti:-

Rat it-talba għall-kundanna tal-konvenut biex iħallas lill-attur is-somma ta' mitejn u ħamsin lira Maltija (Lm250) rappreżentanti sena kera fuq il-fond numru 20, Triq San Pietru, Ħal Kirkop, skond l-iskrittura privata redatta bejniethom quddiem in-Nutar Joseph R. Darmanin fl-4 ta' Jannar, 1988;

Bl-interessi legali u bl-ispejjeż, inkluż dawk ta' l-ittra interpellatorja tas-16 ta' Diċembru, 1992, kontra l-konvenut li ġie nġunt għas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut fejn qal illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-espnoent ma għandu jagħti xejn lill-attur u b'riserva ta' eċċezzjonijiet ulterjuri;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Semgħet il-provi;

Ikkunsidrat illi:

Il-*punto di partenza* f'dan il-każ huwa l-ftehim li sar bejn il-partijiet meta l-attur kera l-fond 20, Triq San Pietru, Ħal Kirkop lill-konvenut. Saret skrittura ta' lokazzjoni għand in-Nutar Joseph Darmanin fl-4 ta' Jannar, 1988. Skond l-ewwel klawsola l-kera kellu jkun ta' tliet mija u ħamsin lira Maltija (Lm350) fis-sena u skond it-tieni klawsola l-kera ġiet ridotta għal mitejn u ħamsin lira Maltija (Lm250) fis-sena għall-ewwel ħames snin;

L-attur xehed li huwa ftehem mal-konvenut li jaħfirlu l-

ewwel sena kera bil-kondizzjoni li jagħmel xogħol partikolari, u, prinċipalment jiżbogħ il-faċċata u t-tromba minn barra salbitha biż-żebgħa tar-ramel u s-*sealer*;

Skond il-konvenut, l-ewwel sena ma tħallsitx kera peress li kellu jdur il-post qabel ma jidħol fih għax ma kienx fi stat li tabita fih. Qal ukoll li l-attur ma semmielu xejn partikolari dwar x'kellu jagħmel fil-fond. Catherine Galea, mart il-konvenut, tgħid li ma żammilhomx kera għax il-post kien jeħtieġ dawra. Qalet li ma għaddewx dettalji ma' l-attur dwar x'kellhom jagħmlu, tkellmu b'mod ġenerali. Kemm il-konvenut kif ukoll martu jgħidu li kien l-attur stess li qalilhom ma jiżbgħux il-faċċata għax kienet ħadet it-tempra tagħha;

B'ittra tas-16 ta' Diċembru, 1992 mill-avukat tiegħu, l-attur interpella lill-konvenut biex ifakkru "illi skond il-ftehim li kontu lħaqtu verbalment inti kellek tiżbogħ bis-*sealer* u biż-żebgħa tar-ramel, il-faċċata u t-tromba tat-taraġ ta' l-istess fond u ta' dan huwa kellu jċedilek sena kera ta' l-istess fond, ammontanti għal mtiejn u ħamsin lira Maltija (Lm250)". Il-konvenut wieġeb b'ittra ta' l-avukat tiegħu tat-23 ta' Diċembru, 1992 fis-sens li "mhuwiex minnu li kien sar il-ftehim minnek allegat". Nonostante dan, Caterine Galea xehdet li wara li rċevew l-ittra żebgħu t-tromba tat-taraġ biż-żebgħa tar-ramel, però ma żebgħux il-faċċata. Il-konvenut ipproduċa ukoll lil Vincent Mifsud li qal li kien żebagħ biż-żebgħa tar-ramel u bis-*sealer* żewġ faċċati ta' tromba ta' taraġ minn barra u li kien ta żewġ passati. Il-konvenut jgħid li Mifsud ħadem xi xahar qabel ma ħareġ mill-post;

Hu ovvju li hemm kontradizzjoni bejn dak li qal il-konvenut fl-ittra ta' l-24 ta' Diċembru, 1992 u dak li effettivament għamlu wara li rċevew l-ittra. Il-perit tekniku fir-relazzjoni tiegħu, jikkonkludi li l-attur ma rnexxilux jipprova l-

allegazzjoni tiegħu dwar x'ġie miftiehem. Il-Qorti però ma taqbilx u dan kemm minħabba l-kontradizzjooni li għadha kemm saret riferenza għaliha kif ukoll in vista tax-xhieda tan-Nutar Darmanin;

In-Nutar Darmanin jgħid li l-partijiet ftehmu li l-ewwel sena l-invkwlin ma jħallasx kera u minflok jużaha biex ikun *jista' jirranġa* l-post. Rigward in-natura tax-xogħlijiet li *kellhom* isiru jgħid li "b'mod ġenerali li nista' ngħid huwa xi xogħol ta' tikħil u tibjid, però ma niftakarx kienx hemm dettalji partikolari oħra". Dan il-ftehim kien separat u distint mill-iskrittura li rrediga n-Nutar Darmanin għall-partijiet. Di fatti dik l-iskrittura ma ssemmix il-maħfra ta' sena kera. U l-kondizzjoni li l-fond jinżamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni kkontenut fl-iskrittura hi l-kondizzjoni solita fi ftehim ta' lokazzjoni;

Il-ftehim ta' żebgħa tal-faċċata u tat-tromba biż-żebgħ tar-ramel kien ftehim dwar benefikat li kien ser isir lill-fond mill-konvenut u li minħabba f'hekk kienet se tinħafirlu sena kera;

Il-Qorti hi sodisfatta li dan ix-xogħol ma sarx skond kif miftiehem u għalhekk is-somma pretiża mill-attur trid titħallas mill-konvenut;

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi billi tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenut, tilqa' t-talba attriċi u tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur is-somma ta' *mitejn* u ħamsin lira Maltija (Lm250) kif ukoll bl-ispejjeż u bl-imgħax kontra l-konvenut";

Minn din is-sentenza appella l-konvenut Raymond Galea permezz ta' rikors ta' appell ippreżentat fit-18 ta' April, 1996 li bih talab li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa'

l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u konsegwentement tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż taż-żeġ istanzi kontra l-attur appellat;

L-attur appellat ippreżenta risposta għall-appell tal-konvenut liema risposta tifforma parti mill-atti proċesswali;

Ikkunsidrat:

L-ewwel aggravju ta' l-appellant huwa fis-sens illi huwa paċifiku bejn il-partijiet li l-kera mill-ewwel ta' Jannar, 1989 sakemm skadiet il-lokazzjoni, dejem tħallset. Għalhekk huwa ma jifhimx kif it-talba ta' l-attur kif ifformulata fl-avviż setgħet qatt tiġi milqugħa. Huwa jirrileva illi l-attur qed jorbot it-talba għall-ħlas ma' l-iskrittura redatta min-Nutar Darmanin fl-4 ta' Jannar, 1988 u mhux ma' xi allegat ftehim ieħor preċedenti u jew sussegwenti. Minn eżami ta' din l-iskrittura, l-unika kera pagabbli mill-konvenut kienet dik dovuta mill-1 ta' Jannar, 1989 'il quddiem u minn imkien minn din l-iskrittura ma jirriżulta li kien hemm xi kera miftehma jew dovuta għall-perijodu mid-data li fih ġiet iffirmata l-iskrittura sa l-1 ta' Jannar, 1989. Dan kollu ġie aċċettat mill-Ewwel Qorti fil-konsiderazzjonijiet tagħha fis-sentenza fejn qalet espressament "dan il-ftehim kien separat u distint mill-iskrittura li rrediġa n-Nutar Darmanin għall-partijiet". Dan assodat, it-talba attriċi, kif ifformulata, kienet insostenibbli u ma setgħetx tintlaqa';

Fit-tieni lok l-appellant jissottometti li ġaladarba l-allegat ftehim dwar il-maħfra tal-kera kien separat u distint mill-iskrittura tal-lokazzjoni, kien ukoll illoġiku u kontradittorju li b'xi mod tintuża bħala bażi għas-sentenza l-klawsola numru 3 ta' l-istess skrittura riferibbli għall-obbligu fuq l-inkwilin tal-manutenzjoni u riparazzjoni tal-fond tul il-lokazzjoni;

Fit-tielet lok l-appellant jissottometti illi li kieku kellha

tiġi aċċettata l-versjoni ta' l-attur dwar in-natura tax-xogħlijiet li kellhom isiru, mill-provi prodotti, kif tajjeb ikkonkluda l-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu, l-allegazzjoni ta' tali ftehim ma ġiex ippruvat. Jekk mill-banda l-oħra l-meritu tal-kawża jiġi marbut taħt l-obbligi tal-klawsola 3 ta' l-iskrittura, allura skond kif inhi redatta l-iskrittura, in-nuqqas ta' l-appellant li jadempixxi l-obbligi tiegħu ma jistgħux iwasslu għall-kundanna tiegħu għall-ħlas ta' Lm250, iżda se mai għall-kundanna tiegħu ta' dak l-ammont li kellu jiġi llikwidat bħala l-valur ta' riparazzjonijiet meħtieġa;

Ikkunsidrat:

L-ewwel kostatazzjoni li trid tagħmel din il-Qorti temerġi mill-iskrittura esebita a fol. 9 tal-proċess minn fejn jirriżulta illi għalkemm l-iskrittura ġġib id-data ta' l-4 ta' Jannar, 1988 u l-kirja kienet effettiva minn dakinhar, l-ewwel kera li kellha tkun dovuta kienet dik operattiva mill-1 ta' Jannar tas-sena ta' wara, ċjoè ta' l-1989. Ġie espressament ukoll konvenut bejn il-partijiet li l-kera kellha titħallas b'sitt xhur bil-quddiem;

Dan iwassal għall-ewwel konklużjoni u ċjoè li mill-iskrittura stess huwa evidenti illi għall-ewwel sena tal-kirja ċjoè bejn l-4 ta' Jannar, 1988 sal-31 ta' Diċembru, 1988 ma kellhiex titħallas kera li kienet invece tibda tkun dovuta bis-sitt xhur bil-quddiem mill-1 ta' Jannar, 1989. Ifisser dan illi verament kif jgħid l-attur kien hemm sena kera maħfura;

Dan qiegħed jingħad il-għaliex bħala fatt, dan, minnu nnifsu, jirrikjedi spjegazzjoni;

Bħala spjegazzjoni, l-attur jissottometti li l-ftehim li a bażi tiegħu huwa ma kellux jipperċepixxi kera għall-ewwel sena sar billi fl-istess żmien il-konvenut kellu jagħmel ix-xogħlijiet li

hemm imsemmija fis-sentenza appellata. Skond il-konvenut innaħa l-oħra ma kellhiex titħallas kera għall-ewwel sena peress li huwa kellu jdur il-post qabel ma jidħol fih għaliex ma kienx fi stat tajjeb;

Rilevanti ħafna, kif sewwa osservat l-Ewwel Qorti, hija x-xhieda tan-Nutar Darmanin li hija indikattiva li kuntrarjament għal dak illi eċċepixxa l-konvenut, verament kien hemm ftehim bejn il-partijiet illi bħala korrispettiv għall-fatt li ma titħallasx kera għall-ewwel sena, huwa kellu (il-konvenut) jirranġa l-post - għalkemm l-istess Nutar ma jiftakarx eżattament id-dettalji dwar x'xogħol partikolari kellu jsir, fir-rigward ta' *l-eżistenza* o meno ta' ftehim rigwardanti l-maħfra ta' l-ewwel sena kera, hija aktar attendibbli t-teżi ta' l-attur milli dik tal-konvenut. Għalhekk din il-Qorti ttendi li f'dan il-kuntest taqbel ma' l-Ewwel Qorti fil-konklużjoni tagħha illi temmen lill-attur u mhux lill-konvenut;

Il-problema tinqala' minħabba illi huwa evidenti li għalkemm il-ftehim tal-kirja sar permezz ta' skrittura, il-ftehim dwar x'xogħol kellu jsir bħala korrispettiv għall-maħfra ta' sena kera ġie biss konvenut verbalment u ma ġiex redatt fi skrittura. Dan flimkien ma' l-aspetti l-oħra jrid jiġi inkwadrat prinċipalment f'żewġ parametri. L-ewwel wieħed illi jinkombi dejjem fuq l-attur li mhux biss jipprova l-eżistenza ta' dan il-ftehim separat, iżda anke eżattament x'ġie miftiehem; u t-tieni parametru huwa dak ċirkoskritt mill-avviż li fuqu bbaża t-talba tiegħu l-attur illum appellat;

Isegwi, illi jekk il-ftehim kif kien milħuq, huwa verament dak illi allega l-appellat, u l-konvenut ma għamilx ix-xogħol miftiehem, il-konklużjoni hija illi s-sena kera li kellha tinħafer ma tiġix maħfura u allura l-kera ta' dik is-sena jkun dovut. Però ma jkunx dovut skond l-iskrittura esebita fil-proċess imma jkun

dovut fit-termini ta' loġiċità li jemerġu mit-tieni ftehim li ma ġiex redatt fl-iskrittura. L-attur però, qed jippretendi l-pagament ta' Lm250 a bażi ta' l-iskrittura privata li tinsab fil-proċess u kif ingħad, minn din l-iskrittura, minn imkien ma jirriżulta d-dritt tiegħu illi jitlob il-ħlas tal-kera għall-perijodu 4 ta' Jannar, 1988 sal-31 ta' Diċembru, 1988 a bażi ta' l-istess skrittura billi ma hemm xejn f'dik l-iskrittura illi talvolta jista' jissostanzja t-talba tiegħu. Huwa jista' jitlob però l-istess ammont a bażi tat-tieni ftehim jekk dan jirriżulta ppruvat;

Issa huwa saput illi fil-proċeduri quddiem il-Qorti tal-Maġistrati li jiġu inizjati b'avviż, il-kawżali tista' titbiddel u fil-fehma ta' din il-Qorti, f'dan il-każ partikolari, huwa evidenti li l-kawżali tbiddlet u li t-talba ta' l-attur hija bbażata fuq it-tieni ftehim u mhux fuq l-iskrittura privata bħala tali. Dana jirrispondi għall-waħda mill-aggravji ta' l-appellant li hu intimament marbut mal-kawżali espressa fl-avviż promotrju ta' din il-kawża;

F'dan l-isfond huwa ovvju illi dak illi jmiss jiġi deċiż u li fuqu jiddependi kollox huwa l-ewwel jekk kienx hemm dan it-tieni ftehim u t-tieni f'hix kien jikkonsisti eżattament;

Din il-Qorti diġà qalet u tirribadixxi li fil-fehma tagħha l-konklużjoni ta' l-Ewwel Qorti illi kien hemm ftehim aġġuntiv mhux redatt fl-iskrittura privata bejn il-partijiet rigwardanti l-korrispettiv għall-maħfra ta' l-ewwel sena kienx effettivament sar u ġie milqugħ bejn il-kontendenti;

Dwar it-tieni element u ċjoè f'hix kien jikkonsisti dan il-ftehim, in mankanza ta' provi oħra, din il-Qorti ttendi li bħall-ewwel waħda wara li tieħu konjizzjoni kemm tax-xhieda tan-Nutar Darmanin kif ukoll tal-mod kif aġixxa l-konvenut wara li rċeva l-ittra interpellatorja ta' l-attur huwa indikattiv illi t-teżi

ta' l-attur hija suffiċjentement ippruvata. Partikolarment jiġi osservat illi meta fis-16 ta' Diċembru, 1992, l-avukat ta' l-attur interpella lill-konvenut biex ifakkru fil-ftehim imsemmi u bix-xogħol illi kellu jesegwixxi *fil-fond in kwistjoni, għal-liema* ittra l-konvenut wieġeb b'ittra oħra ta' l-avukat tiegħu fejn innega li qatt sar dan il-ftehim wieħed ma kienx jistenna minnu illi fi żmien qasir hu mbagħad jiżbogħ it-tromba tat-taraġ biż-żebgħa tar-ramel. Fil-fehma ta' din il-Qorti huwa verosimili ħafna illi dak li ġara huwa li l-ftehim kien kif affermat mill-attur u li l-konvenut ipprova jissalvagwardja l-posizzjoni tiegħu billi jagħmel biss ix-xogħol ta' żebgħa bir-ramel tat-tromba tat-taraġ u jiffranka dak tal-faċċata tad-dar. Kollox ma kollox però din il-Qorti tinsab sodisfatta illi l-prova illi kellu bħala minimu jagħmel l-attur għamilha u għalhekk l-appell ser jiġi kkonfermat;

Dwar l-aggravju li jirreferi għall-klawsolá kkontenuta fl-iskrittura privata rigwardanti l-obbligu ta' manutenzjoni tal-post, ma jirriżultax mis-sentenza appellata illi d-deċiżjoni tal-Qorti tal-Prim'Istanza hija bbażata fuq dik il-klawsola. Għalhekk dan l-aggravju mhux sostenibbli;

Għal dawn il-motivi l-appell qqed jiġi respint u s-sentenza appellata qed tiġi kkonfermata bl-ispejjeż ta' din l-istanza kontra l-konvenut appellant.