Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 314/2013

Lucienne Portelli (appellata)

vs

Anthony u Carmen konjugi Scicluna (appellanti)

19 ta' Mejju 2017.

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ta' Lucienne Portelli tad-9 t'Ottubru 2013** permezz ta' liema talbet lil Qorti tal-Magistrati (Malta) sabiex tikkundanna lill-intimati konjugi Scicluna jhallsuha (i) s-somma ta' €5,500 in kwantu ghal €845 valur ta' *appliances* u l-kumplament valur ta' *cupboards* u *top* tal-kcina mwahhla bhala *fitted* gewwa l-fond proprjeta' ta' l-intimati li jinsab fi Triq Dun Frans Camilleri, Hamrun; u (ii) ammont ulterjuri li ghad irid jigi likwidat mill-Qorti, liema ammont jirrapprezenta dawl u ilma kkonsmat mill-istess fond wara li hija vvakat l-istess u dana stante li s-servizzi ghadhom jghajtu lilha;

Rat **ir-risposta tal-intimati tal-10 ta' Dicembru 2013**[1] li permezz taghha ressqu s-segwenti eccezzjonijiet: (i) huma m'ghandhom ihallsu xejn lill-attrici; (ii) il-kcina u l-*appliances* li jinsabu fil-fond in kwistjoni u li taghhom qed jintalab il-hlas, inxtraw mir-rikorrenti u huma proprjeta' taghha u ghalhekk hi m'ghandha l-ebda dritt li tirreklama l-prezz taghhom minghand l-intimati ghajr id-dritt li tehodhom lura mill-fond; (iii) l-intimati huma kredituri tar-rikorrenti fis-somma komplessiva ta' €4,600 u dana in kwantu ghal €1,500 rapprezentanti self avvanzat mill-intimat Anthony Scicluna lir-rikorrenti u liema somma ghadha sal-lum ma gietx rifuza lilhom, in kwantu ghas-somma ta' €2,800 li tirrispekkja l-konsum ta' dawl u ilma matul il-perjodu li fih ir-rikorrenti abitat fil-fond in kwistjoni, liema fond huwa proprjeta' ta' l-intimati kif ukoll in kwantu ghal €300 rapprezentanti imghax dovut lill-*Automated Revenue Management Services (ARMS) Ltd.*; (iv) is-servizzi ta' dawl u ilma kkunsmati minn dan il-fond jinsabu fuq akkont intestat f'isem ir-rikorrenti madankollu t-trasferiment tal-akkont f'isem l-intimati m'huwiex possibbli li jsehh minhabba l-arretrati dovuti lill-ARMS) Ltd, li r-rikorrenti ma tridx thallas, u li ghalhekk iridu jigu sopportati mill-intimati altrimenti l-fond taghhom ser jigi sprovvist mill-provvista tal-elettriku u ilma.

[1] Fol 8.

Rat illi **l-intimati pprezentaw ukoll rikonvenzjoni**[2] permezz ta' liema ppremettew li: (i) l-intimati rikonvenjenti kienu krew lir-rikorrenti rikonvenuta l-fond M4, Metropolitan Complex, Dun Frans Camilleri, Hamrun; (ii) peress illi r-rikorrenti rikonvenuta riedet tixtri kcina u *appliances* sabiex tuzahom fl-imsemmi fond, l-intimat rikonvenjent Anthony Scicluna avvanzalha self fis-somma ta' €1,500 liema somma giet utilizzata minnha sabiex inxtrat il-kcina u l-*appliances* imsemmija (iii) ir-rifuzjoni ta' dan is-self hi dovuta; (iv) l-intimati rikonvenjenti huma wkoll kredituri tar-rikorrenti rikonvenuta f'somma ohra ta' €2,800 dovuta dwar il-konsum ta' dawl u ilma matul il-perjodu li fih ir-rikorrenti rikonvenuta Lucienne Portelli abitat fil-fond M4 Metropolitan Complex Dun Frans Camilleri Street, Hamrun propjeta' tal-intimati rikonvenjenti; (v) u l-intimati rikonvenjenti huma wkoll kredituri tar-rikorrenti rikonvenuta f'somma ohra ta' €300 rapprezentanti imghax dovut lill-ARMS Limited in konnessjoni mal-arretrati ta' kontijiet dwar is-servizzi tad-dawl u ilma utilizzati fil-fond imsemmi. L-intimati rikonvenjenti talbu ghalhekk lill-Qorti sabiex tikkundanna lill-rikorrenti rikonvenzjonata s-somma komplessiva ta' €4,600). Bl-ispejjez u bl-imghax;

Rat **ir-risposta tar-rikorrenti rikonvenzjonata ghall-kontro-talba tas-27 ta' Jannar 2014**[3] li permezz taghha wiegbet illi: (i) it-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt; (ii) ghal dak li jikkoncerna t-tielet kawzali u cioe' l-ammont ta' €1,500, dawn diga' gew imnaqqsa mit-talba taghha u allura m'hemmx lok ghal tali rifuzjoni; (iii) ghal dak li jikkoncerna r-raba' kawzali u cioe' l-ammont ta' €2,800, l-intimati rikonvenjenti ghandhom fl-ewwel lok jispecifikaw id-dati ta' tali konsum u fit-tieni lok jinghad li r-rikorrenti rikonvenzjonata ttantat thallas l-ammont ikkonsmat minnha, kif ukoll titrasferixxi l-kont ghal fuq l-intimat, izda jehtieg l-firma ta' l-intimati rikonvenjenti. Ghalhekk in-nuqqas huwa ta' l-intimati u ghandhom ipattu huma ghal dan in-nuqqas. Ir-rikorrenti rikonvenzjonata m'ghandiex tbati spejjez relatati ma' din il-parti tat-talba rikonvenzjonanti; (iv) l-istess inghad ghal hames kawzali tal-kontro-talba *de quo.*

Rat **is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tat-30 ta' Settembru, 2015**[4], li fiha gie deciz hekk –

"Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li tichad it-talbiet rikonvenjonzjali kollha u tilqa' ir-risposti tal-attrici fir-rigward ir-rifuzjoni tas-somma ta' elf u hames mitt Ewro (€1,500), qieghda tilqa' l-ewwel talba tal-attrici sabiex din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallasha s-somma ta' hamest elef u hames mitt Ewro (€5,500) ghar-ragunijiet fuq imsemmija u tichadha fir-rigward tat-talbiet l-ohra.

Ghalhekk il-Qorti tordna lill-konvenut ihallas lill-attrici is-somma ta' hamest elef u hames mitt Ewro (€5,500).

[2] Fol 9.
[3] Fol 12.
[4] Fol 103 et seq.

Bl-ispejjez b'referenza ghat-talba promotorja in kwantu ghal tlett kwarti a karigu tal-konvenut u kwart a karigu tal-attrici filwaqt li l-ispejjez rigward il-kontro-talba huma kollha a karigu tal-konvenut.

L-imghax fuq is-somma ta' hamest elef u hames mitt Ewro (€5,500) jibda jiddekorri mil-lum."

Il-konjugi Scicluna appellaw mis-sentenza. L-appellata wiegbet[5]. Wara li b'digriet tal-31 t'Ottubru 2016[6] din il-Qorti laqghet it-talba tal-appellanti[7] sabiex tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza, xehdu Paul Zammit u l-appellata waqt is-seduta tat-12 ta' Dicembru 2016[8]. Dakinhar stess saret trattazzjoni mid-difensuri tal-partijiet u l-appell gie differit ghas-sentenza[9].

Il-Qorti rat l-atti li minnhom jirrizulta li-

i. L-appellata u s-sieheb taghha Charles Casha krew minghand l-appellanti l-fond gewwa l-Metropolitan Complex, M4, Triq Dun Frans Camilleri l-Hamrun[10].

ii. Ma sar ebda ftehim bil-miktub bejn il-partijiet.

iii. L-ammont ta' kera miftiehem kien ta' €325 fix-xahar fuq perjodu ta' hames snin[11]. Il-kirja pero' damet bejn l-1 ta' Dicembru 2009 u l-31 ta' Mejju 2012[12].

iv. Il-post mikri ma kienx fih ghamara. L-appellata dahlet fil-fond ghamara personali li kienet tikkonsisti f'kamra tas-sodda, *spare bedroom* u salott bil-*unit* mieghu[13].

v. L-appellata ghamlet ukoll kcina gdida. Hemm dizgwid bejn il-partijiet dwar dak li ftehmu fir-rigward tal-kcina. Il-hlas ghall-kcina u l-*appliances* sar mill-appellata.

vi. L-appellanti silfu €1,500 lill-appellati sabiex tithallas din il-kcina.

vii. Meta l-appellata u s-sieheb taghha hargu mill-fond mikri, fil-post hallew warajhom il-kcina u kamra tas-sodda. Il-kamra tas-sodda ma hix mertu ta' din il-kawza.

---

[5] Fol 14 *et seq.*
[6] Fol 38.
[7] Rikors a fol 28.
[8] Fol 43 *et seq.*
[9] Fol 42.
[10] Affidavit ta' Lucienne Portelli a fol 16-17.
[11] Ibid. fol 16.
[12] Ricevuti mill-ktieb tal-kera a fol 69-76.
[13] Ibid. fol 16.

viii. L-appellanti kienu regghu krew il-fond lil terzi li ghamlu uzu minn din il-kcina.

ix. Il-kontijiet tad-dawl u l-ilma jghajtu lill-appellata Lucienne Portelli. Fid-19 ta' Mejju 2012, ftit qabel ma spiccat il-kirja, kien hemm kont pendenti ta' €2801.00,0. L-appellata kienet qeghda thallas dawn l-arretrati bin-nifs. Qabel ma jigi saldat dan il-hlas ma setax isir it-trasferiment tal-kont minn fuqha ghal fuq l-appellant Scicluna[14].

Osservazzjoni preliminari.

Fl-introduzzjoni taghhom ghall-aggravji[15] l-appellanti jaghmlu referenza ghal zewg sentenzi esibiti in atti[16] li kienu nghataw fil-konfront tal-appellata fir-rigward ta' hlasijiet ta' arretrati ta' kera u kontijiet tad-dawl u l-ilma pendenti li huma gew ordnati jhallsu lis-sidien rispettivi ta' fondi mikrija lilhom f'perjodi diversi. L-appellanti jargumentaw li dawn huma konferma tal-istil ta' hajja li tghix l-appellata u s-sieheb taghha fejn huma jaghmlu uzu minn proprjeta' ta' terzi u jivvakaw minghajr ma jhallsu dak dovut minnhom.

L-appellata tirribatti li dawn huma biss insinwazzjonijiet fiergha li l-appellanti diga' ttantaw iressqu inutilment quddiem l-ewwel Qorti li minn naha taghha lanqas biss ikkunsidrathom fid-deliberazzjonijiet taghha. F'kull kaz, dawk is-sentenzi la jaghmlu stat u lanqas prova ta' xi *pattern* ta' agir ghal finijiet tal-kawza odjerna.[17]

Il-Qorti tqis li kull kawza tigi deciza skont ic-cirkostanzi tal-kaz li jkollha quddiemha. L-istess jghodd ghall-kaz tal-lum. Dak li sehh bejn l-appellata, s-sieheb taghha u terzi f'cirkostanzi ohra hu mmaterjali u ma jimpingix fuq il-konsiderazzjonijiet tal-mertu ta' din il-kawza.

L-ewwel aggravju.

L-ilment huwa li l-Ewwel Qorti ddecidiet it-talba tal-appellata fuq l-Artikolu 1028A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta meta l-kwistjoni kellha tigi regolata skont id-dispozizzjonijiet li jirregolaw id-drittijiet u l-obbligi tal-inkwilin u ta' sid il-kera a tenur tal-artikolu 1564 tal-Kap. 16. Huma argumentaw li b'referenza ghall-artikolu 1564 (2) msemmi, l-appellanti ma kellhom ebda obbligu li jhallsu ghall-kcina mertu ta' din il-kawza hlief fl-eventwalita' li huma jkunu ghazlu li jzommuha u jhallsu ghaliha daqs il-gid li l-appellata setghet tiehu li kieku hadet lura l-kcina. L-appellanti jinsistu li Anthony Scicluna kien ghamilha cara li hu ma kienx interessat la li jixtri l-kcina u lanqas li jzommha wara li tintemm il-kirja. Is-self ta' €1,500 moghti mill-appellant lill-appellati ma kienx

[14] Fol 44.
[15] Rikors tal-appell a fol 4.
[16] Fol 59-65.
[17] Fol 14.

intiz li jservi bhala parti mill-prezz tal-kcina. Kien biss sabiex jigi evitat il-litigju fil-Qorti li hu kien dispost li jasal ghal ftehim li s-somma ta' €1,500 tigi pacuta mal-kcina u l-*appliances* li l-appellata kienet halliet fil-fond. Fil-fehma tal-appellanti, skont l-artikolu 1564 tal-Kap. 16, l-appellata ghandha biss id-dritt li tiehu lura l-miljoramenti li ghamlet fil-fond izda mhux li titlob hlas ghalihom.

L-appellata min-naha l-ohra tghid li ghalkemm is-sentenza appellata hija bbazata fuq l-artikolu 1028A tal-Kap 16, din m'hijiex inkompatibbli mal-artikolu 1564 tal-Kap 16 citat minnu fis-sottomissjonijiet tieghu quddiem l-ewwel Qorti.

Dan l-aggravju huwa riferibbli ghal dik il-parti tas-sentenza li tikkoncerna l-kcina.

Ghal kull buon fini, u in vista tad-divergenzi li hemm bejn il-partijiet dwar dak li ntqal bejniethom fir-rigward tal-kcina, ser jigu riprodotti l-partijiet rilevanti saljenti mix-xhieda dwar din il-kwistjoni:-

Fl-affidavit taghha Lucienne Portelli qalet hekk:

"Dwar il-kcina fil-bidu Scicluna kien qalilna li din kien sejjer jaghmilha hu u a spejjez tieghu. Ahna konna accettajna dan il-ftehim. Pero', wara xi gimgha huwa cempel u qal li ma kienx sejjer jaghmilha hu, ghalhekk jiena hrigt bis-suggeriment li naghmilha jien. Hu accetta. Ghalhekk jiena mort ghand tal-kcejjen u ordnajt kcina fitted ghal fuq il-post, kompluta bl-apparat kollox.

[....]

Qabel ma tlaqna minn gol-post, dakinhar stess, staqsejtu kif konna sejrin nibqghu fuq il-kcina. Hu qalli li jien ma stajt naghmel xejn, ghaliex ma riedx ihallasni u qalli li l-kcina ma stajtx ingorrha mieghi. Jiena bqajt nitolbu l-flus izda huwa rrifjuta.[18]."

Is-sieheb ta' Portelli, Charles Casha xehed dwar il-post li:

"Konna morna narawh jiena u Lucienne u l-fond kien totalment vojt minghajr l-ebda ghamara. Ghalhekk, il-ftehim bejnietna kien li bhala ghamara ngibu taghna, izda l-kcina kellha ssir minnu a spejjez tieghu. Nizgura li Anthony kien accetta dan il-ftehim. Kien minhabba f'dan li ahna ddecidejna li nikru l-post, izda ahna ridna li naghmlu ftehim bil-miktub. Anthony qalilna m'hemmx ghalfejn, bqajna ninsistu izda huwa m'accettax. Fl-ahhar xorta saret il-kirja.

Nghid illi meta wasalna sabiex nidhlu ghidtlu dwar il-kcina u Anthony qalli li ma kienx cert jekk ma kienx sejjer jaghmel kcina kompluta jew bank biss. Ahna ghidnilu ghalhekk li konna ser immorru naraw wahda, ghaliex hu ma kellux cans jigi maghna u hu qalli sabiex nghidlu kemm hi. Fil-fatt ahna morna

---

[18] Fol 16-17.

naraw zewg kcejjen, darba minnhom anke fil-prezenza ta' Anthony. Pero' l-istima m'ghogbitux ghax ma riedx jinfoq iktar minn €1,500. Ghalhekk spiccajna li jiena mort ma' Lucienne u ordnajna kcina bil-ftehim ma' Anthony. Huwa kien tani €1,500 biex inhallashom deposit.
[….]

Meta gejna biex nitilqu tlabnih il-flus tal-kcina, izda huwa ma riedx[19]*."*

Fix-xhieda taghha viva-voce Lucienne Portelli xehdet hekk:

"Mistoqsi xi ftehim kelli meta jien tlaqt mill-post nghid li fil-fatt konna ftehmna li jew li niehu l-kcina mieghi jew effettivament huwa jhallasni taghha….Naturalment meta jiena kont dhalt fil-post, kont tlabtu biex jghamilli kcina pero' kien qalli li ma setghax u ghalhekk jien iddecidejt li naghmel kcina peress li l-kumplament tal-ghamara kelli. Jiena ma tkellimtx mal-konvenut dwar prezz tal-kcina. Nghid li fil-fatt meta kont ser naghmel il-kcina, kont hadt lil konvenut mieghi u huwa ma setghax johrog l-ammont u allura hrigthom jien. Din il-kcina hija mahduma ghal post[20]*."*

In kontro-ezami Portelli qalet:

"…jiena ftehmt li kont se naghmel il-kcina jien. Filfatt konna ftehmna wkoll una volta nigi biex nittermina l-kirja kont inhalli l-kcina warajja u jhallasni taghha u nghid illi l-kcina swietni sebat elef ewro nkluzi l-appliances u nghid li Anthony diga tani elf u hames mija minnhom. Nghid illi huwa minnu illi anzi filfatt l-elf u hames mija li taghni mhux parti mill-prezz tal-kcina, izda bhala self u jien kont se nhallas lura lil Anthony Scicluna l-elf u hames mija f'pagamenti mensili. Pero' pagamenti m'ghamilthomx ghax effettivament ma konniex ftehmna dwar il-quantum tal-pagamenti li kellhom isiru fix-xahar. Naf pero' illi kelli nhallas lura s-somma ta' elf u hames mija.

[….]

Nixtieq nghid illi fil-fatt is-Sur Scicluna ghall-ewwel darba kien gie maghna meta morna biex nordnaw ill-kcina u dan qabel ma' dhalna fih. Nghid illi huwa ma xtaqx jonfoq aktar minn elf u hames mija u ghalhekk mort u ordnajt kcina jien ghax jien mhux se noqghod bla kcina go fond gdid u xtrajt kollox jien[21]*."*

In kontro-ezami, Charles Casha kkonferma li darba minnhom Scicluna kien mar maghhom jara kcina pero' peress li l-prezz kien gholi wisq ghalih kienu ghamluha huma. Qal ukoll li tahom €1,500 biex jaghmlu l-kcina, pero' dana b'self ghax ftehmu li kellhom ituhomlu lura[22].

---

[19] Fol 25.
[20] Fol 28.
[21] Fol 56-57.
[22] Fol 78.

Minn naha l-ohra l-appellant Anthony Scicluna xehed li wara ftit gimghat minn meta l-appellati dahlu jghixu fil-fond:

"….Lucienne kienet giet tkellimni ma' Charles Casha u talbitni nixtri kcina ghall-fond in kwistjoni izda jien mill-ewwel ghamiltilha cara li jien ma kontx lest naghmel dan. Kont ghidtilha li jekk riedet setghet tohrog mill-appartament tieghi u tikri post iehor ghaliex jien ma kontx lest li naghmel spejjez meta kont naf li xtrajtu biex nerga' nbieghu. Minkejja dan Lucienne baqghet titlobni sabiex nghinha tixtri l-kcina u kien ghalhekk illi jien accettajt li nsellifha s-somma ta' €1,500…..Jien nichad b'mod mill-aktar kategoriku dak illi Lucienne Portelli u Charles Casha qalu fl-affidavit taghhom u cioe' li kien hemm ftehim li l-kcina ssir a spejjez tieghi. Tant dan mhuwiex minnu li Lucienne kienet weghditni li ser thallas is-somma ta' €1,500 lura fi zmien xahrejn[23]."

L-appellant jghid li dawn il-flus qatt ma thallsu lura. Kien anke sar diskors bejn il-partijiet li din is-somma tigi pacuta mal-kcina u l-*appliances* li kienu hallew[24]. In kontro-ezami huwa jghid li kien ftiehem mal-appellati li *"l-kcina setghu jehduha lura maghhom u jtuni l-hmistax il-mija pero' l-hmistax il-mija qatt ma gew[25]."*

Huwa minnu li fis-sottomissjonijiet taghhom quddiem l-ewwel Qorti, iz-zewg partijiet ibbazaw l-argumenti taghhom fuq il-principji legali naxxenti mill-artikolu 1564 tal-Kodici Civili li jipprovdi hekk –

"1564. (1) Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'għandux jedd jitlob il-ħlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti magħmula mingħajr dak il-kunsens.

(2) B'dan kollu, il-kerrej għandu jedd jieħu lura dawk il-miljoramenti, billi jerġa' jqiegħed il-ħaġa fl-istat li kienet qabel ma saru, iżda dan kemm-il darba, għal dawk li huma l-miljoramenti li jkunu għadhom jeżistu fit-tmiem tal-kiri, huwa juri li jista' jieħu xi utli minnhom billi jaqlagħhom, ***u sid il-kera ma jagħżilx li jżommhom, u jħallas lill-kerrej somma daqs il-ġid li dan jista' jieħu li kieku jaqlagħhom."***

Il-qorti ma tarax kif ghall-kcina in kwistjoni japplika l-artikolu 1564 tal-Kodici Civili. Il-kcina li tidher fir-ritratti tikkonsisti f'numru ta' cupboards u kxaxen, bhal ghamara ohra. Inkwilin li jpoggi l-ghamara tieghu b'daqshekk ma jkunx qieghed jaghmel tibdil fil-haga mikrija. Ovvjament dan ma japplikax ghat-tiles li twahhlu mal-hajt u l-*points* tal-elettriku (ara ritratti), li jistghu jikkwalifikaw bhala tibdil fil-haga mikrija ghal finijiet tal-imsemmija disposizzjoni. Pero' f'dan il-kaz il-qorti fehmet li l-attrici qeghda tippretendi hlas ghall-kcina u mhux xoghlijiet li setghu saru fil-kamra.

[23] Fol 85.
[24] Fol 85-86.
[25] Fol 89.

Kcina bhal dik li tidher fir-ritratt ma tistax titqies bhala miljorament ta' natura permanenti, kif argumentat l-appellata quddiem l-ewwel Qorti[26]. Fil-kaz **Daniel Falzon vs Helena Aquilina deciz fl-24 ta' Frar 2012**[27] mill-Prim'Awla, inghad hekk **-**

"Hu ukoll komunement maghruf li kcina hekk imsejjha "fitted" b'xi akkorgimenti u arrangamenti tista tigi adattata ghal xi lok iehor."

Kif kompliet il-Qorti fil-kaz citat mill-appellata stess fir-rigward ta' *airconditioner* imwahhal f'fond lokat–

*"Dan l-artikolu (1564 tal-Kap.16) jaghti, fil-fatt, id-dritt lill-inkwilin li jiehu fit-terminazzjoni tal-kirja, il-miljoramenti kollha li huma mobili u mhix ta' natura permanenti. Ghalhekk, dejjem fil-fehma ta' din il-Qorti, permezz ta' dan l-artikolu tenut kont ukoll illi l-inkwilin ma kellu ebda dritt ta' kumpens f'kaz li jhalli dan l-impjant fil-post hu seta' jiehu lura l-istess impjant (**Investments Limited vs Country Homes Limited**)[28]."*

L-ewwel Qorti applikat l-artikolu 1028A tal-Kodici Civili, li jipprovdi:

1028A. (1) Min, mingħajr kawża ġusta, jarrikkixxi ruħu għad-dannu ta' ħaddieħor għandu fil-limiti tal-arrikkiment iħallas lura u jikkumpensa għal kull tnaqqis patrimonjali li setgħet sofriet dik il-persuna.

(2) Jekk l-arrikkiment huwa ta' oġġett determinat, dak li rċevih huwa marbut li jagħti lura l-oġġett in natura jekk dan ikun għadu jeżisti fil-mument tat-talba."

Kif qalet il-Qorti fil-kaz **Josephine Gusman vs Anthony Agius et** deciz fil-21 ta' Jannar 2004[29] -

*"Illi l-azzjoni ntentata mill-attrici hija "l'azione sussidiaria de in rem verso [che] si concede nei casi nei quali non e esperibile l' azione ex contractu ed ha fondamento e limite nel vantaggio recato al terzo; per cui ove tale vantaggio mancasse tale azione non sarebbe esperibile" [App.C. **Giuseppe Scicluna vs Burges Watson** [1901]. Hija bazata fuq l-ekwita' u wiehed mill-elementi essenzjali taghha huwa l-indebitu arrikkiment li skond id-dottrina jista' jiehu l-forma ta' liberazzjoni ta' debitu.[App.C.**Wilbrahim Tennyson Ford vs George Galea** [1940].*

Il-fondament ta' din l-azzjoni, imsejha wkoll ekwitattiva jew sussidjarja, ghandha l-limiti taghha fil-vantagg li terza persuna takkwista u hija estisa

[26] Nota ta' Sottomissjonijiet a fol 98.
[27] Cit Nru 1860/00.
[28] deciza minn din il-Qorti fl-4 t'Ottubru 2011.
[29] Cit Nru 1079/1994.

ghall-kazijiet kollha li jkunu juru li kien hemm lokupletazzjoni effettiva a dannu ta' haddiehor in forza tal-principju jure naturae aequum est neminem cum alterius detrimento et injuria fieri locupletiorem [PA ***Vincent Parnis vs Avukat Dr.Giuseppe Vella*** *[1955].*

Dwar l-elementi necessarji ghas-success ta' din l-azzjoni, din il-Qorti diversament presjeduta, osservat li jehtieg jikkonkorru tlett fatturi: "[1] Li l-haga li tkun giet versata, jew li tkun ghaddiet fil-patrimonju tal-konvenut, tirrizulta ta' vantagg u utilita' tieghu; [2] li dak il-passagg tal-haga jkun sar b' titolu lukrattiv; u [3] li min ikun irceviha jkun sar aktar sinjur b' dak li jghaddi ghandu.

Irrispettivament jekk il-qorti taqbilx mal-linja ta' hsieb tal-ewwel qorti jew le, wiehed xorta jasal ghall-istess konkluzjoni jekk kellu japplika l-artikolu 1564 tal-Kodici Civili. Jigi sottolineat li qabel ma saret il-kcina, il-fond in kwistjoni kien vojt u l-hlas tal-kirja kien jirrifletti fond minghajr ghamara[30]. L-appellanti mhux biss accettaw li ssir din il-kcina *fitted*, talli l-appellant Scicluna *"ra l-kcina u ghogbitu*[31]*"*. Minkejja li z-zewg nahat isemmu diskors fis-sens li l-appellata setghet hadet il-kcina lura mat-terminazzjoni tal-kirja, bhala fatt dan ma sehhx. Il-kcina baqghet fil-post u l-konvenuti baqghu jaghmlu uzu minnha. Il-konvenut stess xehed, *"Il-post huwa llum il-gurnata mikri lil haddiehor u jaghmlu uzu mill-istess kcina*[32]*."*

Dwar il-hlas tas-somma ta' €1,500, irrizulta mill-provi li dan kien inghata b'self mill-appellanti lill-appellata ghax-xiri tal-kcina. Ammont li baqa' ma thallasx lura. Konsiderazzjoni dwaru jsiru aktar il' quddiem fis-sentenza. Ghal kull buon fini jinghad ukoll li proposta ta' tpacija tas-somma msemmija mal-kcina u l-*appliances*[33] saret f'tahdidiet bla pregudizzju bejn il-partijiet, liema tahdidiet ma jidher li waslu mkien ghax ma ntlahaqx ftehim.

L-ewwel aggravju huwa ghalhekk michud.

<u>It-tieni aggravju.</u>

Bla pregudizzju ghall-ewwel aggravju taghhom, l-appellanti lmentaw li l-Ewwel Qorti skartat kompletament is-subinciz (2) tal-artikolu 1028A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi li jekk l-arrikkiment huwa ta' oggett determinat, dak li rcevih huwa marbut li jaghtih lura. Ghalhekk skont l-appellanti, l-appellata kellha titlob lill-Qorti tordnalhom jirritornawlha l-kcina izda mhux il-hlas tal-valur taghha. Inoltre huma jikkritikaw id-decizjoni tal-Ewwel Qorti li fil-fehma taghhom implicitament irrikonoxxiet id-dritt ta' nkwilin li jaghmel spejjez bla limitu f'fond mikri li mbaghad ikollu jaghmel tajjeb ghalihom is-sid irrispettivament mill-qaghda finanzjarja tieghu.

---

[30] Affidavit ta' Anthony Scicluna a fol 85.
[31] Affidavit tal-appellata a fol 16.
[32] Fol 89.
[33] Fol 86.

L-appellata tirribatti li dan l-artikolu jirreferi ghal mobbli li jistghu jintraddu lura minghajr ma ssirilhom hsara u la fil-kaz odjern il-kcina *fitted* ghandha valur biss ghal post li ghalih saret, din ma tistax tintradd lura. F'kull kaz, l-appellanti zammew il-kcina u qeghdin igawduha.

Il-Qorti ma tara ebda gustifikazzjoni ghal dan l-aggravju. Kif diga' ntwera mill-provi, l-appellanti mhux biss zammew ghalihom il-kcina minghajr ma ppruvaw jirritornawha lill-appellata izda huma sahansitra ppermettew terzi li jaghmlu uzu minnha fil-fond mikri versu qliegh. Fic-cirkostanzi, m'hemm ebda lok f'dan l-istadju li l-kcina bl-*appliances* terga' tigi ritornata lill-appellata.

Mill-provi citati rrizulta li l-appellanti kienu ben konxji li l-ispejjez fuq il-kcina kienu ser jeccedu l-€1,500 izda nonostante dan huma m'oggezzjonawx u xorta zammew il-kcina wara t-tluq tal-appellata mill-fond. Ta' dan kollu huma jridu jaghmlu tajjeb.

Il-kwistjoni jekk l-appellata ghandhiex tithallas l-ammont shih li talbet ser tigi kkunsidrata fl-aggravju li jmiss.

<u>It-tielet, ir-raba' u l-hames aggravju.</u>

Essenzjalment dawn l-ilmenti huma dwar l-ammont li ntalba u nghata lill-appellata fir-rigward tal-kcina u l-*appliances*, kif ukoll dwar il-kredibilita' tal-provi mressqa mill-appellati.

Fil-fehma tal-appellanti, l-appellata mhux biss ma kinitx kredibbli fix-xhieda taghha izda lanqas ressqet prova sodisfacenti dwar il-valur tal-kcina li taghha qieghed jintalab il-hlas. Il-prezentazzjoni ta' karta miktuba minn xi hadd mhux maghruf u li qatt ma deher quddiem il-Qorti biex jixhed ma jistax jitqies ta' valur probatorju. Ghall-appellanti l-ewwel Qorti naqset meta mhux biss ma haditx in konsiderazzjoni l-valur tal-mobbli fil-mument li fih l-appellata vvakat mill-fond in kwistjoni izda wkoll ghax ghaddiet biex takkorda l-ammont shih mitlub mill-appellata minghajr ma hadet in konsiderazzjoni ta' diversi fatturi fosthom il-fatt li mhux l-*appliances* kollha u oggetti ohra baqghu fl-appartament mat-terminazzjoni tal-kirja.

L-appellata tirribatti li l-appellanti ma ghamlu ebda tentattiv li jxejnu l-provi mressqa minnha mqar b'kontro-ezami. Dwar il-*fridge* hija sostniet li hija verament kienet haditha izda din ma kinitx inkluza fis-somma pretiza. Inoltre, l-prova dwar id-deprezzament tal-oggetti in kwistjoni kienet tispetta lill-appellanti.

Huwa minnu li normalment din il-Qorti ma tiddisturbax l-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti izda dan sakemm ma jirrizultax xi zball manifest li jekk ma jigix rettifikat parti jew ohra ssofri ingustizzja. Huwa ghalhekk li l-poter ta' din il-Qorti huwa estiz ghall-iskrutinju tal-provi sabiex

jigi stabbilit jekk il-konkluzjoni tal-ewwel Qorti kinitx wahda li dik il-Qorti setghet ragjonevolment tasal ghaliha mill-provi mressqa.

Il-Qorti tinnota li fl-affidavit taghha l-appellata xehdet hekk dwar il-kcina –

*"**Jiena ordnajtha minghand Paul Target**[34] u kont hallast tal-kcina minghajr l-appliances versu €6,100. **Sfortunatament ma zammejtx kopja ta' dik l-ircevuta ghaliex qatt ma hsibt li konna sejrin nispiccaw b'dawn il-problemi**[35]. Pero' ghandi ricevuta tal-appliances li jammontaw ghal €845. (Dok LC 1). L-appliances inxtraw minn ghand Ventura[36]."*

Mal-affidavit l-appellata pprezentat ricevuta ta' hames *appliances*/accessorji mhux identifikati ghas-somma totali ta' €845 minghand Ventura General Gas Limited[37]. Fl-affidavit tieghu Charles Casha kkonferma l-verzjoni tal-appellata li l-kcina minghajr l-appliances swiet madwar €6,100 u l-*appliances* swew €845, liema flus hargithom l-appellata Portelli[38].

Kif anke osservaw l-appellanti, huwa stramb pero' kif xahrejn biss wara li l-appellata kienet xehdet li ma zammitx kopja tal-ircevuta tal-kcina, ipprezentat dokument b'firma li tghajjat lill-persuna bl-isem ta' Paul Zammit, liema dokument jaghti rendikont tal-ghamara tal-kcina *"kompluta bl-appliances b'kollox"* fil-fond imsemmi ghall-prezz totali ta' €7000, nkluz *"tqeghid ta' xoghol u delivery"* [39]. L-appellata ma tat ebda spjegazzjoni dwar il-provenjenza ta' dan id-dokument u l-awtur tieghu. Kien quddiem din il-qorti li xehedet li l-kcina nhadmet minn kugin ta' missierha li kien jismu Paul Zammit u kellu l-laqam Target. Pero' fl-affidavit qalet biss li l-kcina kienet ordnata minghand Paul Target minghajr ma tat id-dettalji li ssemmew fid-deposizzjoni tat-12 ta' Dicembru, 2016.

Dan diga' jqajjem dubju dwar il-kredibilita' tal-appellata. Il-fehma tal-Qorti hi mbaghad imsahha b'dawn l-osservazzjonijiet:

i. Meta l-appellata xehdet l-ewwel darba kienet qalet biss li l-kcina xtratha minghand "Paul Target", komunement maghruf bhala s-sid ta' ditta f'Malta proprju b'dak l-isem (Paul Target Limited). Fl-ebda hin ma semmiet lil xi hadd bl-isem ta' Paul Zammit;

ii. Il-Qorti semghet lil Paul Zammit ta' Paul Target Limited jixhed u temmen dak li qal dan ix-xhud li n-nies jafuh u jirreferu ghalih bhala Paul Target biss –

---

[34] Tipa grassa b'enfasi tal-Qorti.
[35] Tipa grassa b'enfasi tal-Qorti.
[36] Fol 16.
[37] Fol 18.
[38] Fol 25.
[39] Fol 30.

"In-nies lili l-aktar jafuni bhala Paul Target. Tant hu hekk li fil-karta tal-identita' ismi huwa Paul Zammit known as Paul Target. Jien rari li jigi xi hadd fuqi u jirreferi ghalija bil-kunjom. Huma biss l-familjari tieghi li jirreferu ghalija bhala Paul Zammit. Min qieghed fil-kummerc jien jafuni bhala Paul Target….Nikkonferma li meta ahna nintalbu biex naghmlu stima jew nohorgu kontijiet ahna ghandna letter head bl-isem ta' Paul Target Limited. Jien f'ismi personali ma ninnegozjax[40]*;*

iii. Aktar minn hekk, dan ix-xhud cahad kategorikament li l-firma fuq dak id-dokument hija tieghu[41] u l-Qorti ma tara ebda raguni valida il-ghala m'ghandhiex temmnu. Ix-xhud, muri wkoll ritratti tal-kcina in kwistjoni qal hekk – *"…nista' nikkonferma illi jien lil Charlie u lil Lucienne Portelli qatt ma hdimtilhom kcina*[42]*."* Huwa kkonferma pero' l-konoxxenza tieghu tal-appellata u s-sieheb taghha li kienu hadu stima minghandu ghal *study*, li mbaghad ma sarx u li kien anke silifhom xi flus li ma gewx kollha rifuzi;

iv. Kontra dawn il-provi, fix-xhieda taghha quddiem din il-Qorti stess l-appellata tghid biss[43] li hija kienet ordnat il-kcina minghand Paul Zammit iehor u mhux dak li xehed quddiem din il-Qorti. Dan Paul Zammit skont l-appellata kellu l-garaxx tieghu in-Nadur Ghawdex u kien jigi qarib ta' missierha. Tghid ukoll li huwakien miet fl-2011 u li l-laqam tieghu kien jew Target jew Niksin. Informazzjoni li qatt ma ntqalet quddiem l-ewwel Qorti;

v. Hemm ukoll id-deposizzjoni tas-surgent tal-pulizija Raymond Ambrogio, li laqqa' l-partijiet l-ghassa bil-ghan li forsi jaslu fi ftehim bonarju. Huwa qal li –

"Is-Sur Scicluna fil-fatt dakinhar kien qal li huwa kien ghadda s-somma ta' elf u hames mitt Ewro lill-attrici peress li l-fond kien krihulha mhux furnished u kien tahomlha biex hija tkun tista' tixtri kcina. ***<u>Pero' naf li l-kcina fil-fatt kienet giet iktar xi elfejn u seba' mija jew tlett elef</u>*** *u fil-fatt huma xtaqu li effettivament il-kcina jzommha hu u s-Sur Scicluna pero' huwa jaghmel tajjeb mad-dejn li kien hemm pendenti mal-ARMS. Pero' quddiemi l-partijiet ma' qablux*[44]*".* F'rapport intern li dan l-istess Pulizija kien irrediga ghas-superjur tieghu huwa kien qal li minn dik is-somma, €1,500 kienu koperti bis-somma mislufa mill-appellant Scicluna[45];

vi. Ic-cifra msemmija mis-Surgent tikkombacja ma' dik indikata mill-appellant Scicluna li xehed hekk –

---

[40] Fol 43-44.
[41] Fol 44.
[42] Fol 45.
[43] Fol 46.
[44] Fol 81.
[45] Fol 83.

"Dak iz-zmien niftakar li Lucienne u Charles kienu qaluli li l-kcina kienet giet tiswihom madwar €2,700. Qatt ma ssemmiet cifra akbar minn din[46]".

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, il-Qorti ssibha difficli temmen lill-appellata dwar l-awtenticita' tad-dokument bl-hekk imsejha "stima" tal-kcina esibita a fol 30. Lanqas ma temmen li l-prezz imhallas ghall-kcina kien ta' €6,100 kif indikat mill-appellata u s-sieheb taghha.

Ghall-qorti hi iktar kredibbli c-cifra ta' cirka €2,700 - €3,000 bhala l-prezz reali tal-kcina kif gie ddikjarat lis-surgent tal-Pulizija, xhud indipendenti ghall-partijiet li bil-gurament irrakkonta dak li kienu qalulu l-partijiet.

L-appellanti jargumentaw ukoll li l-ewwel Qorti akkordat fl-intier taghha t-talba ghall-hlas lill-appellata minghajr ma qieset li mat-tluq taghhom mill-fond, l-appellata u s-sieheb tagha kienu hadu maghhom il-*fridge* u l-mejda.

Dwar dawn iz-zewg oggetti rrizulta li:

i. Ma hemm ebda kontestazzjoni li l-*fridge* in kwistjoni nxtrat minghand l-istess hanut li minnu nxtraw l-appliances l-ohra ghall-kcina u li mat-tmiem tal-kirja din il-*fridge* ma thallietx fil-fond tal-appellanti. Charles Casha, is-sieheb tal-appellata xehed hekk –

"Il-fridge pero' m'ghadhiex fil-flat. Il-fridge pero' mhix parti mis-sitt elef ghaliex kienet tieghi qabel kienet go appartament u ergajt hadtha mieghi. Il-fridge li kont xtrajt minghand Ventura hadtha mieghi[47]."

Il-hames oggetti mixtrija minghand Ventura fl-ircevuta a fol 18 m'humiex identifikati, izda tenut kont il-prezzijiet hemm imnizzla meta mqabbla mal-appliances u oggetti murija fir-ritratti tal-kcina, iwassal lill-Qorti ghall-konkluzjoni, fuq bazi ta' probabilita', li dawn jirreferu ghall-*cooker-hood*, *hob*, forn, sink u vit tal-ilma. Ghalhekk, u fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, l-Qorti sejra taghti kredibilita' lit-tezi tal-appellata li l-fridge ma kinitx tifforma parti mis-somma ta' €845 imhallsa lil Ventura fid-dokument esibit in atti;

ii. Dwar il-mejda tal-kcina, din issemmiet biss fid-dokument li kien gie esibit mill-appellata a fol 30 fejn intqal li l-prezz tal-kcina kien jinkludi wkoll *"mejda tonda u 4 siggijiet li huma ta' materjal solid pine".*

In kontro-ezami l-appellant qal hekk – *"...naf li kien hemm xi mejda fil-kcina u haduha maghhom u gabulha mejda zghira b'tlett siggijiet[48]."*

---

[46] Fol 85.
[47] Fol 78.
[48] Fol 89-90.

Ma ngiebet ebda prova dwar il-valur tal-mejda originali *per se* u lanqas intwera li l-mejda li rrimpjazzatha fil-fond ma kinitx ta' valur simili jew ekwivalenti. Ghalhekk l-ilment tal-appellant dwarha ma giex sostanzjat.

Maghmlin dawn l-osservazzjonijiet kollha, din il-Qorti ma tistax taqbel mal-ewwel Qorti dwar il-kwantifikazzjoni tal-ammont likwidat lill-appellata, liema ammont ghandu fic-cirkostanzi jigi rivedut.
Cirkostanzi li l-Qorti tqis rilevanti ghall-fini ta' likwidazzjoni tal-kumpens huma li:

i. l-appellata ghamlet aktar minn sentejn taghmel uzu mill-fond tal-appellant bil-kcina li issa ser tinghata kumpens ghaliha, meta kif hareg mill-provi hija kienet qeghda thallas kera mensili bir-rata ta' fond minghajr ghamara;
ii. ma jirrizultax li meta l-appellata harget mill-fond, il-kcina kellha xi hsara.

Fic-cirkostanzi u *arbitrio boni viri*, l-Qorti sejra tillikwida kumpens li l-appellanti ghandhom ihallsu lill-appellata fis-somma ta' elfejn u seba' mitt ewro (€2,700) li minnhom ghandhom jitnaqqsu l-€1,500 li sal-lum ghadhom ma thallsux lill-appellant[49].

Total dovut mill-appellanti ghalhekk hu elf u mitejn ewro (€1,200).

<u>Is-sitt u s-seba' aggravji.</u>

Ghall-appellanti, l-konkluzjoni tal-Ewwel Qorti li l-appellanti ma setghux jitolbu l-hlas tal-arretrati tal-konsum ta' dawl u ilma li jservu l-fond in kwistjoni hija legalment skorretta. L-ilment ikompli li l-ewwel Qorti ghamlet ukoll apprezzament zbaljat tal-fatti b'konsegwenza li waslet ghal konkluzjoni erroneja.

L-appellata tirribatti li ghar-rigward ta' dawn l-arretrati, ir-relazzjoni guridika kienet bejn l-ARMS Ltd u l-appellata. Kwindi *se mai* hi biss l-ARMS Ltd li tista' tipprocedi ghall-gbir ta' dawn il-kontijiet. Kienet tkun differenti s-sitwazzjoni li kieku l-kont kien jghajjat lill-appellant. Huwa biss f'dik l-eventwalita' illi l-argument tieghu kien iregi.

Mill-atti jirrizulta li:

---

[49] L-appellata kienet xehdet hekk - "*...l-elf u hames mija li tani (Scicluna) mhux parti mill-prezz tal-kcina, izda bhala self u jien kont se nhallas lura lil Anthony Scicluna l-elf u hames mija f'pagamenti mensili. Pero' pagamenti m'ghamilthomx ghax effettivament ma konniex ftehmna dwar il-quantum tal-pagamenti li kellhom isiru fix-xahar. Naf pero' illi kelli nhallas lura s-somma ta' elf u hames mija"* (fol 56).

i. Meta l-fond gie mikri lill-appellata ma kienx hemm meters tad-dawl u l-ilma. Saret l-applikazzjoni ghalihom u dawn gew registrati f'isem l-appellata bi qbil mal-appellant[50];

ii. Dawn is-servizzi ghadhom jghajtu lill-appellata sal-lum[51];

iii. Minhabba arretrati ta' hlasijiet dovuti lill-ARMS Ltd, fil-5 t'Ottubru 2010 kien gie ffirmat ftehim ta' hlas bin-nifs bejn din il-kumpanija u l-appellata[52];

iv. L-appellata kienet qed tonora dan il-ftehim u taghmel pagamenti mensili lill-ARMS skont dan il-ftehim[53];

v. Sad-19 ta' Mejju 2012, l-ammont ta' hlas dovut lill-ARMS Ltd kien ta' €2801.12,0[54] u l-interessi fuq l-istess somma telghu ghal €280.12[55];

vi. Trasferiment tal-meter ghal fuq l-appellant Scicluna ma jistax isehh qabel ma jigi saldat il-bilanc pendenti kollu[56].

Il-Qorti tqis li f'dan l-istadju l-ilmenti tal-appellanti m'humiex fondati.

Fl-ewwel lok, hija biss ipotezi l-possibilita' sollevata minnhom li jekk l-arretrati ma jigux imhallsa l-provvista fil-fond in kwistjoni tista' titwaqqaf.

Fit-tieni lok mill-provi rrizulta li l-appellata qeghda tonora l-hlasijiet tal-arretrati lill-ARMS. L-ewwel Qorti kellha ragun tosserva li l-flus in kwistjoni huma dovuti lil din is-socjeta' u mhux lill-appellanti. La s'issa ma rrizulta ebda pregudizzju ghall-appellanti ebda hlas ma hu dovut lilhom f'dan l-istadju.

Il-konkluzjonijiet tal-Qorti fil-kaz **Waterline Ltd vs SJ Catering Ltd gja Idea Workmate Ltd** citati fir-rikors tal-appell m'huma ta' ebda sostenn ghall-argumenti taghhom ghax dawn huma bazati fuq fattispecje diversi minn dak tal-lum peress li:

(i) is-servizzi tad-dawl u l-ilma kienu registrati f'isem is-socjeta' attrici bhala sid tal-fond; u
(ii) is-socjeta' konvenuta ma kinitx onorat ftehim bejnha u l-ARMS Ltd ghal hlas tal-pendenzi dovuti b'dana li kienu akkumulaw eluf ta' Ewro f'arretrati mhux imhallsa.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda parzjalment tilqa' l-appell fis-sens li:

---

[50] Affidavit ta' Lucienne Portelli a fol 16; affidavit ta' Anthony Scicluna a fol 85.
[51] Xhieda ta' Reuben Bonnici, rapprezentant tal-ARMS a fol 37.
[52] Fol 42.
[53] Fol 37.
[54] Fol 44.
[55] Fol 52.
[56] Fol 37.

1. **Tirriforma s-sentenza tat-30 ta' Settembru 2015, fis-sens li tikkundanna lill-appellanti jhallsu lill-appellata s-somma ta' elf u mitejn Ewro (€1,200). Bl-imghax mid-data tas-sentenza tal-ewwel Qorti;**
2. **L-ispejjez tal-zewg istanzi jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.**

Anthony Ellul