FIL-QORTI TAL-MAĠISTRATI (MALTA)
MAĠISTRAT DR MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 15 ta' Lulju, 2020

Rikors Numru: 109/2012 MLF

Grazio Caruana u Maria Dolores konjugi Caruana

vs

Bezrod Ltd

Il-Qorti,

Rat l-avviz tal-atturi fejn talbu sabiex is-socjeta' konvenuta tigi kkundannata thallashom is-somma ta' Ewro 5,100 oltre l-imghax legali mill-1 ta' Awwissu 2011 rapprezentanti hlas ta' kera tal-fond 'Central Auto Dealer' ta' 197 Mdina Road, Ħal Qormi, skond skrittura ta' lokazzjoni redatta minn Nutar Ritienne Bugeja Fenech tas-16 ta' Diċembru 2010 annessa mal-avviz u mmarkata bhala Dokument A għall-perjodu lokatizju mill-1 ta' Awwissu 2011 sal-31 ta' Jannar 2012.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-11 ta' Novembru 2011 u tal-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju.

Rat ir-risposta tas-socjeta' konvenuta li permezz taghha eccepiet:

1. Illi fl-ewwel lok l-ammont mhux dovut peress li meta saret il-konsenja taċ-ċwievet, u l-esponent anke hallas il-pendenzi kollha li kien hemm tad-dawl u l-ilma, l-istess atturi accettaw tali cavetta bla riserva ghal kull azzjoni ohra li jista jkollhom, u b'ghemilhom stess issaldaw pjenament kull pendenza ezistenti bejn il-partijiet, u di piu l-istess atturi kienu kuntenti li l-konvenut halla warajh fire and burglar alarm, u dan kien fit-13 ta' Ottubru 2011.

2. Illi fi kwalunkwe kaz, l-ammont mhux dovut peress li meta fit-13 ta' Ottubru 2011 l-esponent ikkonsenja c-cwievet, jidher car illi l-konvenut ghall-effetti kollha tal-ligi ta' l-avviz imsemmi li ma ghandux intenzjoni li jkompli bil-kirja u dan ai termini tal-Artikolu wiehed (1) tal-iskrittura tas-16 ta' Diċembru 2010.

Semghet ix-xhieda, rat id-dokumenti u l-atti kollha pprezentati.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet u semghet it-trattazzjoni tal-avukat difensur taghhom.

Ikkunsidrat:

Il-Fatti

Il-fatti saljenti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma s-segwenti:

1. Permezz ta' skrittura datata 16 ta' Diċembru 2010[1], l-atturi ikkoncedew b'titolu ta' lokazzjoni lis-socjeta' konvenuta rapprezentata minn Roderick Bezzina il-fond bl-isem Central Auto Dealer, bin-numru ufficjali 197 li jinsab Mdina Road, Qormi, u dan skond il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm miftiehma. Fost dawn il-kundizzjonijiet, klawsola numru wiehed (1) kienet tistipola illi din il-koncessjoni kienet ghall-perjodu ta' hmistax-il sena, b'effett mill-1 ta' Frar 2011, u li s-socjeta' konvenuta kellha l-jedd li tinhall minn din il-kirja wara gheluq l-ewwel sena billi tati pre-avviz bil-miktub lill-

[1] Ara l-iskrittura ta' kera a fol. 2 tal-process.

atturi mill-inqas tliet xhur qabel. Klawsola numru tlieta (3) imbaghad kienet tistipola li l-kera kellha tkun ta' tmien mija u hamsin ewro (€850) kull xahar ghall-ewwel tliet snin.

2. Ma hemmx kontestazzjoni dwar il-fatt li s-socjeta' konvenuta harget mill-fond mikri fit-12 ta' Ottubru 2011 u sa dak inhar il-kera mhallsa kienet sal-31 ta' Lulju 2011. Il-partijiet jaqblu wkoll li s-socjeta' konvenuta hallset dak kollu minnha dovut ghall-konsum tad-dawl u l-ilma fil-perjodu li kienet qed taghmel uzu minn dan il-fond.[2] Madankollu l-partijiet jaghtu verzjonijiet kunfliggenti ghal dak li jirrigwarda l-aspetti l-ohra tal-vertenza.

3. L-attur Grazio Caruana xehed illi fit-13 ta' Ottubru 2011 huwa kien mar jiltaqa ma' Roderick Bezzina, rapprezentant tas-socjeta' konvenuta, sabiex jithallas dak li kien dovut bhala konsum tad-dawl u l-ilma, u meta talab lil Bezzina ihallsu l-bilanc dovut ghall-kera, dan kien qallu li ma kienx ser ihallsu dan il-bilanc stante li kienu thallew benefikati fuq il-post.[3] L-attur xehed illi waqt dan l-inkontru, Roderick Bezzina kien halla c-cwievet tal-fond fuq il-parapett, u ghalhekk l-attur kien gabarhom ghaliex ma riedx li c-cwievet tal-fond tieghu jithallew barra.

4. L-atturi esebew skrittura ohra datata 18 ta' Novembru 2011[4], li permezz taghha huma kienu regghu ikkoncedew l-istess fond b'titolu ta' lokazzjoni lil terzi. Din il-kirja kellha tibda tghaddi mill-1 ta' Gunju 2012, izda permezz ta' klawsola immarkata bl-ittra "i", kien gie maqbul illi fl-eventwalita' li jinhareg permess ghat-tibdil tal-uzu tal-fond qabel din id-data, il-kirja setghet tibda tghaddi minn dakinhar li dawn it-terzi jibdew joperaw in-negozju taghhom mill-fond *de quo*.

5. Roderick Bezzina, rapprezentant tas-socjeta' konvenuta, xehed illi li s-socjeta' konvenuta kienet ghamlet diversi tibdiliet fil-fond mikri, fosthom serratura u bozoz godda, kif ukoll installazzjoni ta' *burlgar alarm* u *fire alarm* godda.[5] Spjega illi l-kirja kienet giet terminata bi ftehim mal-attur u dan peress li n-negozju tieghu ma kienx sejjer tajjeb. Qal li dak iz-zmien is-socjeta' konvenuta kienet waqghet xahar u nofs lura fil-

---

[2] Ara l-pagament maghmul lill-attur permezz ta' *cheque* datat 13 ta' Ottubru 2011 a *fol.* 48 tal-process.
[3] Ara x-xhieda ta' Grazio Varuana a *fol.* 19 tal-process.
[4] Ara l-iskritura a *fol.* 25 tal-process.
[5] F'dan ir-rigward is-socjeta' konvenuta esebiet zewg fatturi immarkati bhala Dok RB1 u RB2 a *fol.* 31 u 32 tal-process.

pagament tal-kera u ghalhekk wara li kien wera r-ricevuti ta' dawn l-alarms lill-attur, kien gie maqbul li l-miljoramenti li s-socjeta' ghamlet fil-fond kellhom jithallew fil-post sabiex jaghmlu tajjeb ghall-pendenzi fil-kera. Skond Bezzina, il-pagament li s-socjeta' konvenuta ghamlet fir-rigward tal-konsum tad-dawl u l-ilma kellu jkun ghas-saldu ta' kwalunkwe pendenza li kien hemm bejn l-atturi u s-socjeta' konvenuta. Xehed illi fuq insistenza tal-attur, il-partijiet ma kienux ghamlu dan il-ftehim dwar it-terminazzjoni tal-kirja bil-miktub.[6]

Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-Ewwel Eccezzjoni – L-atturi accettaw il-konsenja tac-cwievet tal-fond bla riserva

Permezz ta' din il-kawza, l-atturi qed jitolbu li s-socjeta' konvenuta tigi kkundannata thallashom is-somma ta' €5,100 rapprezentanti kera mill-1 ta' Awwissu 2011 sal-31 ta' Jannar 2012. Bl-ewwel eccezzjoni taghha, is-socjeta' konvenuta tilqa' ghal din it-talba billi tecepixxi li l-atturi ma ghandhom ebda dritt ta' azzjoni fil-konfront taghha stente li fit-13 ta' Ottubru 2011 huma accettaw ic-cavetta tal-fond bla ebda riserva u b'hekk giet saldata kull pendenza ezistenti bejn il-partijiet.

Mill-provi prodotti jirrizulta li t-talba attrici tista' tigi maqsuma f'zewg perjodi ta' zmien, u cioe' l-ewwel perjodu mill-1 ta' Awwissu 2011 sat-12 ta' Ottubru 2011 fejn is-socjeta' konvenuta kienet ghadha qed tokkupa l-fond *de quo*, u t-tieni perjodu mit-13 ta' Ottubru 2011 sal-31 ta' Jannar 2012 li jirraprezenta z-zmien rimanenti mill-ewwel sena tal-kirja li kienet *di fermo* wara li s-socjeta' konvenuta vvakat mill-fond mikri lilha.

Ghal dak li jirrigwarda l-ewwel perjodu, is-socjeta' konvenuta ghalkemm tammetti li f'dan iz-zmien hija kienet qeghda tokkupa l-fond u ma kinitx hallset kera, issostni tramite r-rapprezentant taghha Roderick Bezzina, li kien sar ftehim mal-attur li ghal dan il-perjodu il-kera ma tithallasx stante li fil-post kienu thallew benefikati fil-forma ta' *burglar alarm* u *fire alarm* li kellhom jaghmlu tajjeb ghal dak minnha dovut f'dan ir-rigward.

[6] Ara l-affidavit ta' Roderick Bezzina a *fol.* 29 tal-process.

Da parti taghhom, l-atturi ghalkemm ma jikkontestawx il-fatt li dawn l-*alarms* thallew fil-post, jichdu li kien hemm xi ftehim f'dan is-sens u jsostnu li s-socjeta' konvenuta kienet installat *alarms* godda minkejja li fil-post kien hemm diga' sistema ta' *alarm*.

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal principju fundamentali fil-kamp civili li l-prova ta' fatt jispetta lil min jallegah. F'dan il-kaz, hija s-socjeta' konvenuta li qeghda tallega li sar ftehim ta' tpacija tal-kera mal-benefikati li thallew minnha fuq il-post, fatt dan li gie nnegat mill-attur fid-diversi drabi li xehed f'dawn il-proceduri. Fil-fehma tal-Qorti, ghalkemm huwa minnu li mill-provi jirrizulta li dawn l-oggetti thallew fil-post mill-konvenuta, l-istess konvenuta ma rnexxilhiex turi b'mod konvincenti, illi kien sar dan il-ftehim mal-atturi kif minnha allegat. Il-Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni wara li kkunsidrat illi l-kera dovuta mis-socjeta' konvenuta ghall-perjodu in kwistjoni kienet ta' €850 kull xahar, liema kera kellha tithallas bil-quddiem u dan kif pattwit bejn il-partijiet fl-iskrittura ta' kera ffirmata bejniethom. Ghar-ragunijiet li se jinghadu iktar l-isfel, mill-1 ta' Awwissu 2011 sat-12 ta' Ottubru 2011, is-socjeta' konvenuta kellhiex thallas lill-atturi l-ekwivalenti ta' tlett xhur kera, izda kera ekwivalenti ghall-kera ta' xahrejn u tnax (12)-il gurnata u cioe is-somma ta' €2,040. Miz-zewg fatturi esebiti mis-socjeta' konvenuta jirrizulta li l-prezz tal-*alarms* li thallew fil-fond kienu jammontaw ghal total ta' cirka €965.[7] Il-Qorti tqis li ma huwiex versomili li l-attur, tenut kont tal-fatt li kien konsapevoli li l-kera dovuta sa' meta is-socjeta konvenuta riedet twaqqaf il-kirja f'Ottubru kienet fl-ammont ta' €2,040, accetta li din tigi pacuta ma' dawn iz-zewg *alarms* li l-valur taghhom huwa sostanzjalment inferjuri ghal kera dovuta mis-socjeta' konvenuta sa dakinhar.

Ghaldaqstant, ladarba s-socjeta' konvenuta ma rnexxilhiex taghmel il-prova tat-tpacija, ma jistax jinghad li l-obbligazzjoni taghha ghall-hlas tal-kera giet estinta.

Ghal dak li jirrigwarda imbaghad it-tieni perjodu li jifforma parti mit-talba attrici u cioe' z-zmien rimanenti mill-ewwel sena tal-kirja li kienet *di fermo*, is-socjeta' konvenuta teccepixxi fl-ewwel eccezzjoni taghha li meta l-atturi accettaw ic-cwievet bla riserva huma irrinunzjaw ghal kull azzjoni li seta' kellhom f'dan ir-rigward. L-attur jikkontendi li huwa ma accettax ic-cwievet imma sempliciment gabarhom minn fuq il-parapett fejn kienu thallew minn Roderick Bezzina, ghaliex ma riedx li c-cwievet ta' din il-propjeta' jingabru minn terzi.

---

[7] Ara l-fatturi a *fol.* 31 u 32 tal-process.

Fis-sentenza **Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Micolucci et** deciza fis-27 t'April 2010, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili[8] irriteniet hekk:

"Illi fil-kuntest ta' dan kollu din il-Qorti thoss li bl-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond mill-konvenuti, l-attrici accettat lura l-pussess tal-istess fond, u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat ghad-dritt li tinsisti li l-kera tissokta ghall-perjodu di fermo, u b'hekk dan l-att wassal ghall-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera hija korrispettiva ghall-uzu ta' haga, u l-fatt li allura b'dan l-att, il-post suggett ghal-lokazzjoni gie ritornat lis-sid bla ebda riserva, ifisser li ma jissusstix izjed id-dritt ta' pagament, ghaliex f'dan il-kaz l-accettazzjoni u t-tehid lura tal-post minghand l-inkwilin, u s-sussegwenti talba ghall-pagament ta' kera, huma nkonsistenti ma' xulxin; persuna ma tistax titlob hlas ta' kera ta' fond, li hija accettat li tiehu lura, u l-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond tfisser proprju dan. Fil-fatt din il-Qorti thoss li l-agir tal-attrici, li accettat ic-cwievet minghand il-konvenuti ghall-fond ma jistax hlief iwassal ghat-terminazzjoni tal-kirja.

Illi dan qed jinghad fil-kuntest tal-fatt, li l-attrici kellha ghazla libera, jekk taccettax jew le l-istess cwievet; tant li setghet liberalment irrifjutathom, haga li ma ghamlitx, izda minn naha l-ohra ma tistax taccetta li tiehu l-fond lura, u fl-istess hin tippretendi li tithallas minghand il-konvenuti ghall-uzu ta' fond ghal zmien li jigi wara li hija accettat ic-cwievet tal-istess minghandhom, u allura taf li l-pussess attwali tal-istess fond jinsab ghandha u mhux ghandhom"

Din il-Qorti taqbel mar-ragunament legali addottat f'din is-sentenza. Ghalhekk, fil-kawza odjerna, hija trid tiddeciedi jekk l-agir tal-atturi hux ekwivalenti ghall-accettazzjoni da parti taghhom tac-cavetta, ghaliex f'dak il-kaz il-konkluzjoni li ssegwi tkun li l-kirja giet terminata u per konsegwenza l-atturi ma jkunux f'posizzjoni li jesigu l-hlas tal-kera ghall-perjodu li kien *di fermo*. Il-Qorti wara li hasbet fit-tul dwar ic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, hija tal-konsiderata fehema li anke jekk din il-Qorti jkollha taccetta l-verzjoni tal-attur illi huwa ha c-cavetta tal-fond sabiex din ma tithalliex barra fit-triq, il-fatt li l-atturi ma hadu ebda azzjoni f'dan ir-rigward ma jistax hlief jammonta ghall-accettazzjoni da parti taghhom tac-cavetta, u

[8] *Per* Imhallef Raymond Pace.

konsegwentement din l-accettazzjoni hija ekwivalenti ghat-terminazzjoni tal-kirja mertu tal-kawza.

Dan qieghed jinghad stante li rinfaccjati b'cirkostanzi bhal dawn, l-atturi kellhom diversi azzjonijiet disponibbli ghalihom, fosthom li jiddepozitaw dawn ic-cwievet fir-Registru tal-Qorti, haga din li evidentement ma ghamlux stante li l-attur stess jammetti li huwa kien acceda gewwa l-fond mikri sabiex jispezzjonah billi uza l-istess cavetta.[9] In oltre, mill-provi jirrizulta wkoll li fi zmien ftit gimghat, l-atturi kienu diga' krew dan l-istess fond lil terzi permezz ta' skrittura li ggib id-data tat-18 ta' Novembru 2011. Ghalkemm skond din l-iskrittura, il-kirja kellha tibda tghaddi mill-1 ta' Gunju 2012, mix-xhieda ta' Natale Falzon jirrizulta li l-inkwilin il-gdid kien diga' beda' jarma l-fond bil-prodotti tieghu f'Dicembru tal-2011 u ghalhekk entro l-perjodu *di fermo* tal-kirja mertu ta' din il-kawza.[10] Dan kollu ifisser li bl-azzjonijiet taghhom l-atturi hadu lura l-pussess attwali tal-fond u b'hekk irrinunzjaw ghad-dritt li jesigu l-hlas tal-kera ghall-perjodu rimanenti *di fermo*.

Huwa ghal din il-raguni li meta din il-Qorti ikkalkulat il-kera dovuta mis-socjeta konvenuta ghax-xahar ta' Ottubru hija rriteniet li s-socjeta konvenuta kienet biss obbligata thallas il-kera ghal tnax-il gurnata – sakemm irritornat ic-cwievet – u mhux il-kera ghax-xhar ta' Ottubru kollu.

Ghaldaqstant din il-Qorti sejra tilqa' limitatament l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta in kwantu din tirrigwarda l-perjodu tal-kirja li kien *di fermo*.

<u>It-Tieni Eccezzjoni – is-socjeta' konvenuta tat l-avviz ai termini tal-Artikolu 1 tal-iskrittura</u>

F'din it-tieni eccezzjoni, is-socjeta' konvenuta tecepixxi li l-ammont mitlub mill-atturi mhuwiex dovut stante li meta kkonsenjat ic-cwievet lill-atturi fit-13 ta' Ottubru 2011 hija tat l-avviz imsemmi fl-ewwel artikolu tal-ftehim. Mill-mod kif inhi redatta din l-eccezzjoni, il-Qorti tifhem li din l-eccezzjoni hija ndirizzata lejn it-talba tal-atturi ghall-hlas tal-kirja ghal perjodu wara t-13 ta' Ottubru 2011 li kien *di fermo*. In vista ta' dak deciz f'dan ir-rigward fil-

[9] Ara x-xhieda in kontro-ezami tal-attur a *fol.* 44 tal-process.
[10] Ara x-xhieda ta' Natale Falzon a *fol.* 67 tal-process.

kunsiderazzjonijiet dwar l-ewwel eccezzjoni, il-Qorti mhux ser tinoltra ruhha dwar din l-eccezzjoni u ghalhekk ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni taghha.

Konkluzjoni

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti:

1. Tilqa’ limitatament l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta’ konvenuta;

2. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni eccezzjoni tas-socjeta’ konvenuta;

3. Konsegwentement tilqa’ limitatament it-talba tal-atturi u ghalhekk tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta thallas lill-atturi s-somma ta’ elfejn u erbghin Euro (€2,040.00), u tichad it-talba attrici ghall-kumplament.

L-ispejjez ta’ dawn il-proceduri, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-11 ta’ Novembru 2011 u tal-mandat ta’ sekwestru kawtelatorju, ghandhom jigu subiti bin-nofs bejn il-partijiet.

Magistrat

Doreen Pickard
Deputat Registratur