MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
MAGRI ALBERT J.

Seduta ta' 11 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 805/1997/1

Ronald Ernest Vella u Tanya Vella, mizzewgin flimkien

Vs

Raphael Micallef u Margaret Micallef, mizzewgin flimkien.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fil-11 ta' April 1997 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew li huma kienu jikru minghand Pascal Stivala, u wara li miet minghand uliedu, it-tlett imhazen li jgieb l-ittri "Indesit", "H" u "I" ufficjalment minghajr numru gia maghrufa bhala Indesit Stores, fi Triq id-Drama, Qormi, liema kirja giet sussegwentement terminata bi skrittura privata datata ta' Dicembru 1996, kif ser jirrizulta fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza; il-kera pattwit kien ta' sitt mitt lira maltin (LM600) fis-sena, liema kera kien jithallas bis-sena 'l quddiem; illi fil-kors tal-lokazzjoni ta' bejn il-kontendenti, il-konvenut kien qed jokkupa l-istess fond b'titolu ta' sullokazzjoni u t-termini tal-ftehim kien illi l-konvenut kellu jhallas is-somma ta'

seba' mitt lira maltin (LM700) fis-sena kwantu ghall-sitt mitt lira (LM600) kera u mitt lira (LM100) kontribuzzjoni ghad-dawl u ilma; illi l-konvenut baqa' ma hallasx l-ammont minnu dovut kif premess ghal perjodu l-1 ta' Jannar 1995 sal-31 ta' Dicembru 1995 u ghal perjodu l-1 ta' Jannar 1996 sal-31 ta' Dicembru 1996 li jammonta ghal elf u erba' mitt lira maltin (LM1,400); illi l-konvenut gie inutilment interpellat ihallas; illi l-attur ikkonferma l-kreditu tieghu bil-gurament a tenur ta' l-artikolu 167 et sequitur tal-Kodici ta' Procedura Civili u ddikjara li fil-fehma tieghu d-debitu huwa cert, likwidu u skadut u li d-debitur ma ghandux eccezzjonijiet x'jaghti; talab li din il-Qorti:-

1. tiddecidi l-kawza skond il-procedura sommarja specjali a tenur ta' l-artikolu 167 et sequitur tal-Kap 12 bid-dispensa tas-smigh;
2. tikkundanna lill-konvenuti ghar-ragunijiet premess jhallsu lill-attur is-somma ta' LM1,400;

Bl-imghaxijiet mid-data tal-iskadenza ta' kull pagament u bl-ispejjes, u bir-riserva ta' kull azzjoni fil-ligi. Il-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xiehda tal-atturi.

Rat in-nota tal-konvenuti presentata fis-7 ta' Ottubru 1997 li permezz taghha eccepew:-

1. illi l-ammont mitlub huwa eccessiv billi l-esponenti hallsu pagament ta' LM375.00 fil-31 ta' Dicembru 1994 rappresentanti sitt xhur kera bil-quddiem ghall-perjodu l-1 ta' Jannar 1995 sat-30 ta' Gunju 1995.
2. Illi l-esponenti (recte l-attur) ma ghandu ebda dritt jirreklama kera ghall-perjodu rimanenti minn Lulju 1995 sa Dicembru 1996 ghaliex effettivament kien irrinunzja ghall-kirja fil-konfront tas-sidien Stivala matul l-istess perjodu u kif jirrizulta ahjar waqt is-smigh tal-kawza tant li l-esponent dahal f'kirja gdida mas-sidien f'Marzu tan-1996.

Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess ebda ammont mhu dovut lill-atturi billi da parti taghhom l-atturi naqsu li jhallsu l-kera minnhom dovut lis-sidien tal-fondi in kwistjoni ghal diversi skadenzi b'dana illi ppregudikaw is-sullokazzjoni favur l-esponenti tant illi kellha tigi negozjata u konkluza kirja gdida bejn is-sidien u

l-esponenti. Dan kollu irredka danni lill-konvenuti u qeghdin jippresentaw talba rikonvenzjonali sabiex jirreklamaw id-danni hekk subiti.

Rat it-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti fejn wara li ppremettew illi huma hadu b'sullokazzjoni minghad l-atturi tlett imhazen li jgiebu l-ittri "Indesit", "H" u "I" maghrufa bhala Indesit Stores, fi Triq id-Drama, Qormi u dan versu l-mera ta' seba' mija u hamsin lira maltin fis-sena (LM750) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem; illi l-atturi da parti taghhom kienu jikru l-istess fondi minghand Pascal Stivala, llum mejjet, versu l-kera ta' sitt mitt lira maltin (LM600) fis-sena; illi l-atturi naqsu li jadempixxi l-obbligi taghhom fil-konfront tas-sicien ghal numru ta' skadenzi fis-sens li naqsu li jhallsu l-kera ammonti ghal LM600 fis-sena lis-sidien tal-fodi u dana nonosatnte li rcevew dan l-ammont minghand il-konvenuti bhala parti mill-kera mhallas minnhom, b'dana ghalhekk li sar evidenti li s-sidien kienu intitolati jirriprendu l-pussess tal-istess fondi minghand l-atturi bhala inkwilini taghhom u bil-konsegwenza li s-sullokazzjoni favur l-esponenti giet serjament ppregudikata; illi f'din is-sitwazzjoni l-esponenti gew kostretti li jinnegozjaw kirja gdida mas-sidien, liema kirja effettivament giet fis-sehh f'Marzu tal-1996 versu l-kera ta' LM300 fix-xahar; illi minhabba l-agir u l-inadempjenzi tal-atturi kif hawn fuq spejgat, l-esponenti sofrew danni; talbu li din il-Qorti:-

1. tiddikjara u tiddecidi li l-atturi kienu moruzi fil-hlas tal-kera minnhom dovut lis-sidien tal-fondi hawn fuq indikati ghal diversi skadenzi kif jigi pruvat matul il-kawza;
2. tiddikjara u tiddecidi illi konsegwenza ta' dan l-agir l-atturi kkawzaw danni lill-esponenti billi ppregudiaw il-godiment tas-sullokazzjoni u gew kostretti li jidhlu f'kirja gdida b'kera ferm oghola minn dak li kienu qed ihallsu matul is-sullokazzjoni;
3. Tillikwida d-danni hekk sofferti mill-konvenuti;
4. Tikkundanna lill-atturi li jhallsu l-konvenuti d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjes kontra l-atturi li huma ngunti minn issa biex jidhru personalment ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-konvenuti.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' l-atturi ghall-kontro talba tal-konvenuti li permezz taghha eccepew:-

1. Illi t-talbiet tal-konvenuti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li danw jiddifettaw minn interess guridiku meta jivvantaw dritt ghad-danni fuq l-ezitu ta' kuntratt bejn terzi, u cioe bejn l-atturi rikonvenuti u bejn is-sidien Stivala tal-fondi in kwistjoni.
2. Illi t-talbiet tal-konvenuti jibbazaw ruhhom fuq l-allegata terminazzjoni tal-lokazzjoni bejn l-atturi rikonvenuti u bejn is-sidien Stivala, liema allegata terminazzjoni effetwat is-"sullokazzjoni" ta' bejn l-atturi rikonvenuti u bejn il-konvenuti.
3. Illi l-atturi rikonvenuti jirrizervaw il-posizzjoni taghhom fid-dawl tal-provi dwar l-allegazzjoni li kien jezisti rapport ta' sullokazzjoni bejn l-atturi rikonvenuti u bejn il-konvenuti.
4. Illi guridikament is-sub konduttur ma jista' jvanta ebda dritt fuq it-terminazzjoni o meno tal-kera principali; illi s-sullokazzjoni hija kuntratt sussidjarju ghall-kera principali u ghalhekk din is-sullokazzjoni tigi terminata ipso jure hekk kif tigi terminata l-kera principali, u dan b'operazzjoni tal-ligi u mhux b'xi agir ta' l-atturi rikonvenuti.
5. Illi l-atturi rikonvenuti ma jistghux ikunu responsabbli ghal ezitu sfavorevoli, ghall-konvenuti, tan-negozjati ghall-pattwiment ta' kirja gdida bejn il-konvenuti u s-sidien tal-fondi.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u tas-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-kontendenti.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tat-8 ta' April 2002 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Illi f'dawn il-proceduri l-atturi qed jallegaw li bejnhom u l-konvenuti kien hemm relazzjoni ta' sullokazzjoni ta' tlett

imhazen fi Triq id-Drama Qormi, proprjeta' tal-familja Stivala. Infatti l-atturi, fuq din il-premessa qed jitolbu li l-konvenuti jigu kundannati jhallsu s-somma ta' LM1,400 rappresentanti sentejn kera u kontribuzzjonijiet ghall-ilma u elettriku tal-imsemmija mhazen ghall-perjodu mill-1 ta' Jannar 1995 sal-31 ta' Dicembru 1996, liema mhazen, skond l-atturi gew sullokati lill-konvenuti.

Il-konvenuti jichdu li ghandhom jghatu dan l-ammont, billi eccessiv u fi kwalunkwe kaz huma dovuti somma ohra in linea ta' danni naxxenti mill-kontro talba. Infatti jsostnu li huma ghandhom jiehdu minghand l-atturi danni minnhom sofferti bhala konsegwenza ta' certi inadempjenzi da parti tal-istess atturi vis-a-vis s-sidien, liema inadempjenzi ppregudikaw s-sullokazzjoni taghhom.

Illi mill-provi prodotti u senjatament l-iskrittura tas-16 ta' Jannar 1997 (fol 51) bejn is-sidien tal-imsemmija mhazen u l-atturi odjern, jirrizulta fl-ewwel lok li l-imhazen proprjeta' tal-familja Stivala u li kienu mertu ta' lokazzjoni jinsabu gewwa Alexander Street, Qormi u mhux Triq d-Drama. Illi inoltre u ta' aktar importanza ghal dawn il-proceduri, sew dawk originali kif ukoll ghall-kontro talba interposta mill-konvenuti, mill-iskrittura fuq imsemmija, kif ukoll mid-Deposit Slips rilaxxati mill-Mid Med Bank Ltd tat-28 ta' Lulju 1994 kif ukoll tal-25 ta' Jannar 1995 (fol. 34 u 35 tal-process) jidher car li l-unika lokazzjoni li kienet tezisti fil-konfront tal-imhazen "Indesit", "H" u "I" fi triq Alexander, Qormi kienet saret minn Pascal Stivala a favur tas-socjeta' E. Vella & Sons (Appliances) Limited, b'effett mit-18 ta' Marzu 1981. Din il-kirja giet terminata b'effett mill-1 ta' Marzu 1996 kif jirrizulta mill-istesss kritura a fol 51 tal-process.

Minn dan jidher li l-atturi fil-kapcita' taghhom personali qatt ma kellhom ebda drittijiet lokatizzji fuq il-fondi fuq imsemmija, u bhala tali huma qatt ma setghu jissullokaw lill-konvenuti, konsegwentement dawn ma jistghu qatt jivvantaw xi pretensjoni dwar arretrati ta' kera naxxenti minn xi allegata sullokazzjoni. Daqstant l-istess konvenuti qatt ma setghu jivvantaw xi drittijiet ta' sullokazzjoni fuq l-imsemmija mhazen u filwaqt li qatt ma setghu jigu

mgeghla jhallsu kera fuq kuntratt inezistenti jew hazin, daqstant lanqas jistghu jippretendu li jircevu xi danni fuq allegata inadempjenza ta' l-atturi naxxenti minn obbligazzjonijiet kuntrattwali bejn dawn u s-sidien tal-imhazen, billi dawn l-obbligazzjonijiet qatt ma kienu jezistu.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tichad it-talba principali tal-konjugi Vella, tichad ukoll il-kontro talba konjugi Micallef, ukoll ghar-ragunijiet fuq moghtija.

L-ispejjes fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Onor Imhallef Albert J. Magri