MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-21 ta' Jannar, 2005

Citazzjoni Numru. 274/1997/1

Michael u Victoria, konjugi Borg
Vs
Jean Marc Demeulmeester, Jeanne Demeulmeester u Agromin Sales and Consultancy II Limited ghall-kull interess illi jista' jkollha

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-atturi ppremettew u talbu hekk:

Premess illi l-atturi krew Villa numru 39, Triq Lasser, Il-Kortin, Mellieha lill-konvenuti u dana skond skrittura privata markata Dok A iffirmata mill-konvenut Jean-Marc Demeulemeester;

Premess illi l-imsemmija kirja kellha tiehu mill-ewwel (1) ta' Ottubru 1994 sat-tletin (30) ta' Settembru 1996 bil-kera

ta’ hames mija u hamsin lira Maltin (Lm550) fix-xahar bil-quddiem;

Premess illi l-konvenuti kellhom ihallsu lill-atturi s-somma ta’ elf u mitt lira Maltin (Lm1,100) fl-ewwel ta’ Ottubru 1994 liema pagament ma sarx;

Premess illi l-konvenuti naqsu milli jhallsu lill-atturi l-iskadenzi ta’ kera minn Settembru 1995 sa Dicembru 1995;

Premess illi fit-31 ta’ Dicembru 1995 l-konvenuti flimkien mal-kumplament tal-familja taghhom telqu mill-Villa hawn fuq imsemmija lilhom mikrija mill-atturi;

Premess illi fil-frattemp komplew jiddekorru skadenzi ta’ kirjiet;

Premess illi l-konvenuti, mitluba jhallsu lill-atturi dak li huwa dovut, baqghu inadempjenti;

Peress illi ukoll l-atturi ghandhom kontijiet tad-dawl u ilma pendenti mhux imhallsa;

Ighidu ghalhek il-konvenuti jew min minnhom ghaliex m’ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti:

1. tiddikjara u tiddeciedi illi in konsegwenza tal-inadempjenza tal-konvenuti jew minn minnhom l-lokazzjoni hija xolta;

2. tillikwida l-ammont dovut mill-konvenuti jew min minnhom rappresentanti arretrati ta’ kirjiet;

3. tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom ihallsu tali ammont;

4. tillikwida l-ammont ossia kontijiet ta’ dawl u ilma dovuti mill-konvenuti;

5. tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom ihallsu lill-attrici tali ammont.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ngunti in subizzjoni u bl-imghax.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti prezentata fit-2 ta' Gunju 1999 li biha l-konvenuti eccepew:

Illi preliminarjament, il-konvenut Jean-Marc Demeulemester jinsab imsiefer u ghalhekk jinhtieg li l-proceduri jigu regolarizzati qabel ma l-kawza tigi ttrattata.

Illi sekondarjament is-socjeta konvenuta ma kellha x'taqsam xejn mal-lokazzjoni de qua.

Illi fil-mertu t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li:

a. Il-lokazzjoni giet xolta hekk kif l-attur accetta c-cwievet tal-fond lura fl-ahhar ta' Dicembru 1995. Ghalhekk l-ewwel talba ghandha tigi michuda.
b. L-ammont pretiz fid-dikjarazzjoni attrici huwa ezagerat.
c. L-esponenti u l-familja taghha gew kostretti jitilqu mill-fond mikri lilhom in vista tan-nuqqasijiet serji fil-manutenzjoni staordinarja tieghu, tant li l-fond ma kienx fi stat abitabbli.
d. M'hemm l-ebda ammont dovut in linea ta' kontijiet ta' dawl u ilma. Ghalhekk ir-raba u l-hames talba ghandhom jigu michuda.

Rat id-dikjarazzjonijiet tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat li fl-udjenza tas-27 ta' Mejju 1999 il-konvenuta Jeanne Demeulmeester assumiet l-atti ghan-nom tal-konvenut zewgha li jinsab imsiefer;
Rat li fl-udjenza tat-12 ta' Ottubru 1999 il-konvenuti rtiraw l-eccezzjonijiet preliminari taghhom;[1]
Rat li permezz ta' nota prezentata fit-28 ta' Gunju 2000 l-atturi cedew[2] il-kawza fil-konfront tas-socjeta' konvenuta;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet il-provi bil-gurament;

[1] Fol.27
[2] Fol.48

Ikkunsidrat;

Kwadru tal-fatti

Illi l-vertenza li tat lok ghall-proceduri odjerni ssib l-origini taghha f' rapport guridiku ta' lokazzjoni mahluq bejn il-konvenut Demeulmeester u l-konjugi Borg l-atturi, in forza ta' skrittura privata[3] datata 14 ta' Lulju 1994 li permezz taghha l-atturi krew lill-konvenut l-fond indikat fic-citazzjoni versu l-kera mensili ta' Lm550 pagabbli bil-quddiem, ghal perijodu ta' sentejn mill-1 ta' Ottubru 1994 sat-30 ta' Settembru 1996. Gie miftiehem li l-ispejjez tal-konsum tad-dawl u ilma jkunu a kariku tal-konvenuti.

Mill-provi rrizulta li l-konvenuti ma kienux puntwali fil-pagament tal-kera, u f' Dicembru 1995 huma, fuq rikjesta tal-atturi, kkonsenjaw ic-cwievet tal-post. Sa danittant hallew pendenti il-pagamenti tal-ahhar tlett xhur, u cioe' ta' Ottubru, Novembru u Dicembru 1995 ammontanti komplessivament ghas-somma ta' Lm1,650. Minn naha l-ohra, jirrizulta sal-31 ta' Dicembru 1995 li ma hemmx kontijiet pendenti tad-dawl u ilma.[4]

Illi kif indikat fin-nota tal-osservazzjonijet tal-atturi l-pretensjoni attrici hija fl-ammont ta' Lm7,700[5] rapprezentanti Lm1,650 kera arretrat ghax-xhur fuq indikati, u l-kumplament ghar-rimanenti perijodu tal-kirja. L-atturi isostnu li "il-konvenuti qabdu u telqu mill-villa qabel iz-zmien u minghajr ebda indikazzjoni li kienu ser jaghmlu dan "[6] u inoltre ma hallsux kera arretrat kif ukoll il-kera dovuta ghar-rimanenti perijodu tal-lokazzjoni; u ghalhekk kissru l-obbligi taghhom naxxenti mill-ftehim lokatizju. B' hekk it-talbiet taghhom huma bazati fuq inadempjenza kontrattwali da parti tal-konvenuti, konsistenti f' morozita' fil-pagament tal-kera, nuqqas ta' pagament tal-kera ta' tlett xhur, kif ukoll abbandun tal-fond lokat.

[3] Fol.5
[4] Fol.61
[5] Fol.139
[6] Nota osservazzjonijiet fol.139

Illi konvenuti minn naha taghhom qed jopponu ghal-pretensjoni tal-atturi li jhallsu kera oltre id-data tal-31 ta' Dicembru 1995 in bazi tas-segwenti argumenti:

[1] Illi mal-konsenja tac-cwievet lill-atturi accetanti, il-lokazzjoni giet xjolta u di fatti qabel l-gheluq tal-perijodu kollu tal-lokazzjoni u cioe' qabel id-data tat-30 ta' Settembru 1996 l-atturi krew l-istess fond lil terzi;

[2] Illi l-fond de quo "ma kienx fi stat abitabbli"[7] ossia "ma kienx interament fi stat abitabbli"[8] u nonostante diversi interpellanzi verbali da parti tal-konvenuti sabiex isiru x-xogholijiet mehtiega, l-atturi baqghu inadempjenti f' dan ir-rigward, u ghalhekk il-konvenuti kienu gustifikati li jiddesistu milli jkomplu jhallsu l-kera. Huma jiccitaw gurisprudenza li tippermetti dan l-atteggjament tal-inkwilin f' kaz ta' esistenza ta' cirkustanzi gustifikattivi li l-oneru tal-prova taghhom tirrisjedi fuq l-inkwilin li qed jallegahom.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-konvenuti jsostnu li huma ghandhom ihallsu biss il-kera pendenti sal-31 ta' Dicembru 1995 li tammonta ghas-somma ta' Lm1,650 kif fuq indikat. Inoltre ma hemmx kontijiet pendenti tad-dawl u ilma sa' din il-data.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Mill-provi rrizulta li mill-bidu nett il-konvenut kien moruz fil-hlas tal-kera, u fl-ahhar tlett xhur baqa' inadempjenti ghal kollox f' dan ir-rigward.

Illi ghalkemm l-attur jghid li ma jiftakarx kif gew ghandu c-cwievet tal-post [affermazzjoni li din il-Qorti tikkonsidera inveritiera ghall-ahhar!] il-konvenuta ddeskriviet it-tluq taghha mill-fond hekk: "In November 1995 Mr.Borg [l-attur] asked us to leave his property because we were not paying him. His wife Victoria came to the house and told us that we should leave the property. I asked her whether they had another property which we could live in while they carried out the necessary works to the leased house, <u>but she said that we should just leave</u>, I told her that my

[7] Nota eccezzjonijiet fol.25
[8] Nota osservazzjojiet fol.125

family would leave once we found another house to rent. A few days before the 25th December 1995 my family vacated the house. We emptied the property of our belongings by that date. A couple of days later Victoria Borg visited the property together with my son and daughter to imspect it. After this inspection, my daughter handed over the keys to Mrs.Borg and she took them."[9] Il-Qorti tosserva li din il-versjoni tal-fatti giet konfermata mit-tifla tal-konvenuta li zdiedet tghid li l-attrici accettat ic-cwievet "without any reservation."[10] Inoltre, din il-versjoni ma ssibx kuntrast fil-provi. L-attrici Victoria Borg ma tatx ix-xhieda taghha f' din il-kawza, u lanqas prezentat affidavit. Ghaldaqstant in mankanza ta' provi li juru l-kuntrarju, kif ukoll in bazi ghal fattur tal-verosimiljanza il-Qorti taghti affidament ghal din il-versjoni tal-konvenuta u taccettaha bhala veritiera.

Dan il-kwadru tal-fatti jghati konfort shih lit-tesi tal-konvenuti li mal-konsenja tac-cwievet il-ftehim gie terminat, bil-konsegwenza li l-atturi rrinunzjaw b' mod car u univoku ghad-dritt taghhom li jipprocedu ghall-esekuzzjoni tal-obbligi tal-konvenut ghall-perijodu kollu pattwit, u ddekadew mid-dritt li jitolbu hlas ta' kera wara il-31 ta' Dicembru 1995 stante li r-rapport lokatizzju bejniethom spicca wara din id-data; izda dan il-fatt tal-konsenja tac-cwievet ma johloqx presunzjoni tal-mahfra tad-dejn tal-kera skadut, ghax "In-nuqqas biss ta' rizerva ta' dejn fir-ricevuta dwar dejn iehor, ma hux presunzjoni tal-mahfra ta' dak id-dejn" [Art.1194]. Fil-kaz odjern irrizulta mill-affidavit ta' bint il-konvenuta li c-cwievet gew accettati "without reservation."

In tema legali jigi osservat, li ghalkemm huwa minnu li kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom [Art.992] u jorbtu lill-istess fit-termini taghhom, kif ukoll li l-kuntratti ghandhom jigu esegiwiti bil-bona fede.[Art.993], pero' huwa minnu wkoll li dawn jistghu jigu varjati, modifikati u addirittura revokati fi ftehim sussegwenti, purche' tkun giet osservata l-forma preskritta, fejn ikun il-kaz. Dak li huwa essenzjali huwa l-

[9] Affidavit fol.56-57 [sottolinear tal-Qorti]
[10] Fol.56

idem placitum consensus ghal dan it-tibdil, liema fusjoni ta’ kunsensi tohloq vinkolu legali gdid jew posizzjoni legali differenti minn dik originali, bhal per ezempju t-terminazzjoi tal-konvenzjoni. F’ kaz in disamina il-fatt tal-konsejna tac-cwievet akkumpanajt mill-fatt tal-accettazzjoni taghhom, minghajr riserva, iwasslu ghat-terminazzjoni tal-ftehim de quo. Dawn il-fatti jikkostitwixxu prova tal idem pacitum consensus taz-zewg nahat tal-volonta’ taghhom li jitterminaw ir-rapport lokatizzju ezistenti.

Illi it-tieni bazi tat-tesi konvenuta hija li kien hemm cirkustanzi gustifikanti z-zamma tal-kera da parti taghhom. Il-konvenuta fl-affidavit taghha tammetti li ma kienux hallsu l-kera ghat-tlett xhur fuq indikati. Hija ssostni li fil-fond kien hemm diversi xogholijiet ta’ manutenzzjoni li kellhom isiru u li ma sarux u b’ hekk il-fond ma kienx interament abitabbli. Giet prezentata ittra datata 27 ta’ Novembru 1995 mibghuta mill-konvenuta lill-atturi fejn indikat dettaljatament x’ kienu in-nuqqasijiet f’ dan ir-rigward, u, filwaqt li qalet li ma kienitx ser tkompli thallas il-kera ta’ Lm550, qalet “Under present conditions I consider it equitable to reduce the annual rent for 1996 ta’ Lm300”[11]

In propositu, l-Qorti tosserva li din il-parti tal-kontestazzjoni tal-konvenuti ma hix sostnuta bi provi sufficjenti. Is-segwenti konsiderazzjonijiet idghajjfu l-allegazzjonijiet taghha f’ dan ir-rigward:

[1] Illi din l-allegazzjoni giet michuda mill-attur;
[2] Illi ma ngabux provi sosdisfacenti ghall-iskrutinju ta’ din il-Qorti kemm dwar in-natura tan-nuqqasijiet, kif ukoll dwar l-estensjoni taghhom u jekk dawn kienux tali li jfixklu lill-konvenut inkwilin fit-tgawdija tal-drittijiet lokatizji tieghu. Fix-xhieda taghha l-konvenuta qalet li kellha ritratti in sostenn ta’ dawn l-allegazzjnijiet[12], izda ma gie prodott ebda ritratti. Inoltre, certifikat ta’ Perit korroboranti l-allegazzjonijiet kienet tkun prova determinanti f’ dan ir-rigward f’ kaz ta’ nuqqas ta’ kontestazzjoni adegwata;

---
[11] Fol.60
[12] Fol.73

[3] Illi, ghalkemm il-konvenuti kienu ilhom jabitaw fil-fond mill-1 ta' Ottubru 1994, l-ewwel interpellanza maghmula minnhom bil-miktub saret fl-27 ta' Novembru 1995, u cioe' meta kienu ilhom jabitaw fil-fond sena shiha. Din il-konsiderazzjoni ddghajjef serjament it-tesi taghhom li l-fond ma kienx fi stat abitabbli;
[4] Illi l-provi, u b' mod partikolari l-konsiderazzjoni li l-konvenuti kienu lesti jibqghu jghixu fil-fond de quo ghas-sena 1996 bil-kera ridotta ta' Lm300, tkompli ddghajjef it-tesi tal-konvenuti u taghti konfort dik tal-atturi u cioe' li l-morozita fil-hlas tal-kera u n-nuqqas ta' pagament tat-tlett skadenzi fuq indikati huma dovuti unikament ghall-posizzjoni finanzjarja tal-konvenuti u mhux ghal nuqqas da parti tal-atturi.

In vista tal-premess il-Qorti hi tal-fehema li l-konvenuti ma kienux gustifikati li jieqfu milli jhallsu l-kera dovuta minnhom ghax-xhur ta' Ottubru, Novembru u Dicembru 1995 ammontanti ghas-somma ta' Lm1,650.
Il-premessi konsiderazzjonijiet iwasslu ghas-segwenti konkluzjonijiet:

[1] L-ewwel talba attrici ma tistax treggi, stante li x-xoljiment tal-lokazzjoni sehh b' rizultat tal-kunsens taz-zewg partijiet, u mhux b' rizultat ta' inadempjenza kontrattwali kif sostnut mill-atturi;

[2] It-tieni u t-tielet talbiet huma gustifikati u sostnuti mill-provi limitatament ghas-somma ta' Lm1,650 arretrati ta' kera ghax-xhur fuq indikati;

[3] Ir-raba u l-hames talbiet ma jistghux ireggu stante li mill-provi rrizulta li ma hemmx kontijiet pendenti tad-dawl u ilma dovuti mill-konvenuti.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tilqa' it-tieni u t-tielet talbiet attrici u, filwaqt li tillikiwda l-ammont dovut mill-konvenuti in linea ta' kera arretrat ghax-xhur fuq indikati fl-ammont ta' elf sitt mija u hamsin lira maltin [Lm1,650], tikkundanna lill-istess konvenuti jhallsu lill-atturi din is-somma; flimkien mal-imghax legali, mid-data tal-prezentata tac-citazzjoni stante li dan l-ammont kien

facilment likwidabbli; tichad il-kumplament tat-talbiet attrici.

L-ispejjez tar-registru jigi sopportati bejn iz-zewg partijiet fi kwoti wguali bejniethom; dawk relattivi ghat-tieni u ghat-tielet talba jkunu a kariku tal-konvenuti, filwaqt li dawk relattivi ghal-ewwel, raba u hames talbiet jibqghu a kariku tal-atturi.

< Sentenza Finali >

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