MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-17 ta' Marzu, 2005

Citazzjoni Numru. 532/2002/1

Francesco u Violet konjugi Sciberras

vs

Ignatius Peter u Natalie konjugi Busuttil

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fid-9 ta' Mejju, 2002, li in forza taghha wara li ppremettew illi;

L-atturi taw taht titolu ta' lokazzjoni l-fond *ossia self service store* jismu *"Swieqi Self Service"*, fi Triq il-Hawt, Swieqi limiti ta' San Giljan lill-konvenuti u dan skond ma jirrizulta mill-skrittura hawn annessa u immarkata bhala Dok. FS1;

Il-lokazzjoni ghadha fi stadju originali taghha *stante* li din inghatat, *inter alia*, ghal perjodu ta' hmistax (15)-il sena dekorribbli mis-6 ta' Gunju, 1994;

Skond l-istess skrittura hawn annessa u immarkata bhala Dok. FS1 jirrizulta illi l-kera tal-fond *de quo* jithallas tlett xhur bil-quddiem;

Il-konvenuti ilhom ma jhallsu kera tal-fond lilhom lokat sa mis-6 ta' Gunju, 1999 u *cioe'* ghal dawn l-ahhar kwazi tlett snin;

Il-konvenuti gew infurmati diversi drabi, *sia* verbalment, *sia* bil-miktub, u *sia* ufficjalment sabiex jaffettwaw il-pagamenti relattivi ta' kera izda dawn dejjem naqsu milli jaghmlu hekk u dan taht skuza jew ohra;

Minhabba din in-non-adempjenza tal-konvenuti, l-istess atturi sofrew diversi danni u dan skond ma ser jirrizulta fit-trattazzjoni tal-kawza;

Ghalhekk l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jigu zgumbrati mill-fond *de quo* u li ma jinghatx lilhom il-beneficcju tal-purgazzjoni tal-mora *stante* li dawn, bir-rifjut taghhom li jhallsu, ppregudikaw il-pozizzjoni taghhom;

L-beneficcju tal-purgazzjoni tal-mora favur il-konvenuti kif provdut fl-Artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta huwa ta' pregudizzju ghall-atturi;

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Iccahhad lill-konvenuti mill-beneficcju tal-purgazzjoni tal-mora kontemplat fl-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta *stante* li l-ghoti ta' dan il-beneficcju huwa ta' pregudizzju ghall-atturi;

2. Tiddikjara xjolta l-lokazzjoni tal-fond *ossia self service store* jismu *"Swieqi Self Service"*, fi Triq il-Hawt, Swieqi limiti ta' San Giljan *a tenur* tal-Artikolu 1570 tal-Kapitolu

16 tal-Ligijiet ta’ Malta *stante* l-inadempjenza tal-konvenuti fil-hlas tal-kera dovuta lill-atturi;

3. Tipprefigi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament taghhom mill-fond *ossia self service store* jismu *“Swieqi Self Service”*, fi Triq il-Hawt, Swieqi limiti ta’ San Giljan;

4. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni li gew ikkawzati minhabba n-non adempjenza taghhom;

5. Tillikwida d-danni kagonati lill-atturi f’somma li ghandha tigi likwidata minn din il-Qorti;

6. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata u dikjarata bhala dovuta minnhom *in linea* ta’ danni;

Bl-ispejjez, inkluz dawk ta’ l-ittra ufficjali datati 5 ta’ Marzu, 2002 u 5 ta’ April, 2002 u bl-imghax legali mid-data ta’ meta kienu dovuti l-pagamenti kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni. B’riserva ghall-kull azzjoni tad-danni spettanti lill-atturi skond il-ligi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha huma eccepew illi:

It-talbiet tal-atturi huma nfondati kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt u dan jista’ jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Il-konvenuti kienu sekwestratarji minn kreditu tal-atturi u kien hemm ordni tal-Qorti li ma jhallsux il-kera.

Recentement il-konvenuti ntavolaw Mandat ta’ Sekwestru kontra l-atturi u ghalhekk ma jistghux ihallsu l-kera *pero’* f’dan ir-rigward ser jintavolaw rikors ghar-revoka tal-istess mandat.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Rat id-digrieti moghtija minn din il-Qorti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Jirrizulta illi bi skrittura pprivata iffirmata fis-6 ta' Gunju, 1994, l-atturi krew lill-konvenuti il-hanut maghruf bl-isem ta' *"Swieqi Self Service"*, fi Triq il-Hawt, Swieqi. Il-fond inkera ghal-perjodu ta' hmistax-il sena, u bil-kera ta' Lm5 kuljum pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem; ghal-ewwel sentejn tal-kirja kien sar qbil li l-kera mhallsa tkun ta' Lm3 kuljum. Fuq l-istess skrittura sar bejgh mill-atturi lill-konvenuti ta' diversi attrezzi li kien hemm fil-fond, kif ukoll tal-istock ezistenti. L-atturi jallegaw li l-konvenuti ilhom ma jhallsu l-kera tal-fond lilhom lokat sa mis-6 ta' Gunju, 1998, u qed jitolbu l-izgumbrament tal-inkwilin *stante* l-inadempjenza taghhom fil-hlas tal-kera dovuta. L-atturi qed jibbazzaw it-talba taghhom fuq l-artikolu 1570 tal-Kodici Civili li jidisponi li l-kiri jista' jinhall, ghad li ma jkunx hemm il-kondizzjoni rizoluttiva (kif ma hemmx f'dan il-kaz), jekk wahda mill-partijiet ma tesegwiex l-obbligazzjoni taghha; f'kull kaz bhal dan, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet ezegwita tista' titlob il-hall tal-kuntratt flimkien mal-hlas tad-danni. Din hi l-azzjoni intenta mill-atturi.

Il-konvenuti mhux qed jichdu li huma ma hallsux il-kera ghaz-zmien indikat, izda qed jallegaw li huma ma setghux ihallsu peress li kienu sekwestratarji f'Mandat ta' Sekwestru mahrug mill-Bank of Valletta Ltd, kontra l-atturi.

Jigi rilevat, fl-ewwel lok, li l-hlas tal-kera *da parti* ta' inkwilin hija obbligazzjoni importanti u, anzi, essenzjali ghal-kiri. Mhux biss li l-hlas tal-kera hija essenzjali ghal-

eziztenza ta’ lokazzjoni, skond kif inhu definit il-kiri tal-haga fl-artikolu 1526 tal-Kodici Civili, izda l-hlas tal-kera miftiehem hija obbligazzjoni espressament imposta fuq l-inkwilin fl-artikolu 1554(b) tal-Kodici Civili. Tant hu importanti l-hlas tal-kera li l-qrati taghna stabbilew principju li inkwilin ma jistax jippretendi li jzomm il-kera biex jikkompensa kreditu minnu pretiz kontra l-lokatur, jew biex jaghmel tajjeb ghat-tiswijiet li l-inkwilin stess ikun ghamel fil-fond, jekk ma jkunx segwa l-procedura li tirrekjedi l-ligi (ara “Vella et vs Cini”, deciza minn din il-Qorti fil-21 ta’ Jannar, 1991, u “Calleja vs Dimech”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-3 ta’ Dicembru, 1985). Kwindi n-nuqqas tal-inkwilin li, f’dan il-kaz, ma jhallasx kera ghal-perjodu ta’ aktar minn erba’ snin, ghandha titqies bhala nuqqas serju ta’ esekuzzjoni ta’ obbligazzjoni imposta fuq l-inkwilin li jista’ jwassal ghal-hall tal-kirja.

Il-konvenuti jiggustifikaw in-nuqqas ta’ hlas fuq il-bazi li bhala sekwestratarji huma kienu impeduti mil-ligi milli jghaddu flus lill-atturi. Fuq din il-materja, *pero’*, jirrizulta li l-mandat *in kwistjoni* (numru 718/96) hareg fis-7 ta’ Frar, 1996, u *nonostante* l-hrug tieghu il-konvenuti baqghu jhallsu l-kera ghal-sentejn sussegwenti u dana minghajr problemi. *Inoltre*, u dan hu aktar importanti, dak il-mandat ma jinkludix lill-konvenuti bhala sekwestratarji u, allura, ma kellhom ebda impediment legali biex ikomplu jhallsu l-kera. Jidher car mill-mandat li s-sekwestratarji kienu biss il-Mid-Med Bank Ltd, il-Bank Centrali ta’ Malta u l-Lombard Bank (Malta) Ltd; u mhux il-konvenuti. L-indirizz fuq wara moghti bhala *“Swieqi Self Service”*, Swieqi, huwa l-indirizz ghan-notifika lill-atturi bhala sekwestrati, u l-konvenuti bl-ebda mod ma huma involuti f’dan il-mandat.

L-ittra li l-konsulent legali taghhom baghat lill-Bank of Valletta datata 4 ta’ Ottubru, 1999, ma kienetx inkitbet b’konsegwenza tal-hrug ta’ dak il-mandat. Jidher li nkitbet ghax il-konvenuti saru jafu li l-indikat Bank kien sejjer igib il-fond mertu tal-kawza fis-subasta, sabiex il-Bank jithallas ta’ kreditu li kellu kontra l-atturi. Il-fatt, *pero’*, li fond sejjer jinbiegh b’subbasta ma jintitolax lill-inkwilin jieqaf milli jkompli jhallas il-kera lill-lokatur tieghu; sakemm il-fond

jinbiegh, il-lokatur jibqa' intitolat ghal-kera, u l-inkwilin ma kellu ebda dritt isaqsi lill-Bank x'jaghmel bil-flus tal-kera. Jghid x'jghid il-Bank, il-konvenuti kellhom jimxu skond il-ligi u jhallsu il-kera u mhux igibu l-iskuza li l-Bank qalhom biex ma jhallsux il-kera. Kieku verament kienu gew notifikati b'mandat ta' sekwestru bhala sekwestratarji, kien ikollhom ragun ma jhallsux il-kera lis-sid, *pero'*, darba dan ma kienx hekk kellhom jonoraw l-obbligazzjoni taghhom u jhallsu l-kera dovuta.

Inoltre, il-Bank of Valletta, meta ircieva dik l-ittra, informa lill-inkwilin li hu seta' jiddepozita l-flus tal-kera fil-kont li l-atturi kellhom fl-istess Bank. Il-konvenuti, *pero'*, ma iddepositaw ebda flus fil-kont u ma hallsu ebda kera. Huwa fatt li nonostante li l-atturi kienu milquta b'sekwestru, xorta setghu jsiru depoziti fil-*loan account* tal-atturi mal-Bank of Valletta, izda l-konvenuti naqsu li jaghmlu kwalunkwe depozitu, avvolja gew infurmati b'din il-possibilita'. Anke meta l-mandat *in kwistjoni* gie revokat fil-25 ta' Frar, 2002 (b'kontro-mandat numru 408/02), il-konvenuti la hallsu l-kera u lanqas ma iddepozitaw l-istess taht l-awtorita' tal-Qorti. Il-konvenuti gew ukoll darbtejn interpellati biex ihallsu l-kera b'ittra ufficcjali tal-5 ta' Marzu, 2002, u b'ittra ufficcjali tad-9 ta' April, 2002, u ghalkemm jirrizulta li l-konvenuti kienu gew debitament notifikati b'dawn iz-zewg Ittri Ufficcjali, xorta wahda baqghu ma hallsux il-kera dovuta.

Wara li saru dawn l-ittri interpellatorji ghal-hlas u sar il-hlas, l-atturi hargu sekwestru huma (bin-numru 974/02) kontra l-konvenuti u dana f'idejn il-Banek lokali. Il-konvenuti qed jghidu li huma lesti jhallsu l-kera darba li jitnehha dan is-sekwestru peress li huma qed ipoggu l-flus tal-kera fil-bank. Il-konvenuti jghidu li fil-Bank of Valletta huma ghandhom flus f'dollari Awstraljani li jistghu jikkonvertu u jhallsu wara li jitnehha dan is-sekwestru. Il-konvenuti, *pero'*, ma gabu ebda prova ta' l-ezistenza ta' dawn il-flus fil-bank. Li jirrizulta mill-atti hu li l-konvenuti ghandhom dejn mal-Bank of Valletta ta' madwar Lm9000 (rizultat ta' *overdraft* li huma hadu mill-Bank) u ittra mahruga mill-Bank of Valletta wara l-hrug ta' dan il-mandat ta' sekwestru li l-bank m'ghandu ebda flus u / jew

assi ohra li jappartjenu lill-konvenuti. Li jirrizulta mill-atti, *kwindi*, hu li l-konvenuti dejn ghandhom mal-Bank of Valletta u ebda attiv.

Inoltre, jirrizulta li wara l-hrug ta' dan il-mandat ta' sekwestru, u nonostante d-debitu li ghandu lejn l-atturi, il-konvenut deherlu li kellu jiehu self biex jixtri *garage* ghalih. Ma ra xejn bi kbir li jiehu self biex jakkwista *garage*, izda biex ihallas id-debitu tieghu, ma deherlux li kellu jiehu self u ma ha ebda pass biex jipprova jakkwista mezzi bizzejjed biex ihallas dejnu. Il-konvenut baqa' jghid li hu offra l-flus lill-attur li irrifjuta l-hlas, izda din mhux biss hi michuda mill-attur, izda l-konvenut la gab prova tal-offerta, la gab il-prova tal-esistenza ta' dawn il-flus, u, fuq kollox, naqas li jezimi ruhu minn kull responsabilita' billi jiddepozita l-flus tal-kera taht l-awtorita' tal-Qorti (ara, bhala rifles fuq dan, il-kawza, "Brincat noe vs Mifsud et", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-16 ta' April, 2004).

Kollox ma kollox, ma jidhirx li l-konvenuti qatt kienu gustifikati li ma jhallsux il-kera. Jista' jkun li kellhom problemi finanzjarji, izda kif qalet il-Qorti tal-Appell ta' Firenze gewwa l-Italia, b'decizjoni tal-4 ta' Mejju, 1950, *"non costituisce impossibilita' ad adempiere per causa di forza maggiore, e pertanto non esonera della responsabilita' per inadempimento la difficolta' finanziaria del debitore a sodisfare le obbligazione assunte".*

Fic-cirkustanzi, il-Qorti ma thoss li ghandha tapplika l-provvedimenti tal-artikolu 1570(2) tal-Kodici Civili, u taghti lill-konvenuti l-beneficcju tal-*"purgazione della mora"*. Il-Qorti thoss li l-konvenuti ma kienux onesti, u ippruvaw jivvintaw kull tip ta' skuza biex ma jhallsux il-kera. L-ewwel ivvintaw mandat ta' sekwestru mahrug mill-Bank of Valletta li ma kienx jikkoncerna lillhom u ma kienux indikati fih bhala sekwestratarji, u mbaghad gabu l-iskuza tal-mandat ta' sekwestru mahrug mill-atturi, izda la ippruvaw li kellhom flus il-Bank lesti ghal-kera, u lanqas ma iddepositaw jew talbu lill-Bank jiddeposita l-flus li jallegaw li huma ghandhom. Il-Qorti thoss li l-artikolu 1570(2) ghandu jigi applikat f'kaz ta' zball genwin jew nuqqas temporanju ta' finanzi, u m'ghandux jigi

avvantaggjat minn minn ma jkunx onest u jipprova jara x'jaghmel u x'jivvanta biex ma jwettaqx l-obbligazzjoni tieghu. Kwindi, l-Qorti sejra tilqa' d-domanda attrici ghall-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond *in kwistjoni*.

L-atturi jitolbu wkoll il-hlas tad-danni, dritt koncess lilhom bl-artikolu 1570 indikat. L-atturi jallegaw li d-danni jikkonsistu fl-imghaxijiet zejda li huma kellhom ihallsu lill-Bank peress li l-konvenuti ma iddepozitawx / ma hallsux id-kera dovuta, fil-fatt li kellhom ibieghu d-dar taghhom bi prezz baxx biex ihallsu d-dejn li huma kellhom mal-Bank, u f'telf ta' kera tal-fond.

Dwar l-ewwel partita, ghalkemm jirrizulta li l-Bank of Valletta kien zied ir-rata tal-imghax ghax ma kienu saru ebda depoziti fil-kont kurrent tal-atturi, ma jirrizultax la ghalhiex l-atturi stess m'ghamlux depoziti huma, u lanqas kemm, fil-fatt, jammontaw il-flus li thallsu zejda minhabba zieda fir-rata tal-imghax. L-ufficcjal tal-Bank, fil-fatt, ma setax jghid kemm kien l-ammont ta' imghax zejjed li thallas, u *kwindi*, d-danni taht dan il-kap ma jirrizultax.

Dwar il-bejgh tad-dar, jirrizulta li l-atturi bieghu d-dar bil-prezz ta' Lm27,000. Ix-xerrej innegozja l-post u bieghu lill-terzi bil-prezz ta' Lm45,000, izda skond it-termini tal-konvenju tat-8 ta' Novembru, 2001, din is-somma tirrifletti Lm27,000 prezz tal-fond, u Lm18,000 bhala hlas ghax-xoghol ta' *refurbishment* li x-xerrej ghamel fil-post wara li kien akkwistah minghand l-atturi, liema xoghol ghamlu wara ftehim mat-terzi li maghhom hu nnegozja l-post. Kwindi, anke taht dan il-kap, ma jirrizultax li l-atturi sofrew danni.

Ghar-rigward tal-kera, jirrizulta li, fil-fatt, hemm diversi snin ta' kera mhux imhallsa. L-arretrati ta' kera sas-6 ta' Marzu, 2005, bil-kera tithallas kull tlett xhur bil-quddiem, jirrizulta li jammonta ghal-Lm13,306.25, u ghandha issir riserva ta' hlas ta' kera ulterjuri sad-data li l-konvenuti effettivament jirritornaw ic-cwievet tal-fond lill-atturi.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza, billi wara li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti,

tilqa' t-talbiet kollha tal-atturi kif dedotti, u ghal-fini tat-tielet talba tipprefigi terminu ta' xahrejn mil-lum biex il-konvenuti jizgumbraw u jhallu battal favur l-atturi il-fond *"Swieqi Self Service"*, fi Triq il-Hawt, Swieqi, limiti ta' San Giljan, u ghall-fini tal-hames u sitt talbiet, tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi, *in linea* ta' danni, s-somma ta' Lm13,306.25 (tlettax il-elf, tlett mija u sitt liri Maltin u hamsa u ghoxrin centezmu), bl-imghax legali mil-lum sal-pagament effettiv, b'riserva ghad-danni ulterjuri minn wara s-6 ta' Marzu, 2005.

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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