MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRAZIO MERCIECA

Seduta tal-21 ta' April, 2006

Talba Numru. 82/2005

John Vella

vs

Theresa Xerri

It-Tribunal;

Ra l-avviz tat-talba li jghid hekk:

"Illi l-konvenuta kriet minghand l-attur l-flat numru 4, formanti parti mill-korp bl-isem "Vella Flats" fi Triq Parisott, Xaghra, Ghawdex u dan skond skrittura ta' kera li saret bejniethom fid-9 ta' April 1997 (Dok.A) kif sussegwentement estiza (Doks B,C u D).

Illi wahda mill-kundizzjonijiet ta' dik il-kera kienet illi "Il-kerrej jintrabat li jzomm dan il-flat fi stat tajjeb ta' manutenzjoni sew internament u kif ukoll esternament u

ghalhekk ikun tenut li jaghmlu a spejjes tieghu dawk ix-xoghlijiet kollha li minn zmien jirrizultaw mehtiega".

Illi l-konvenuta okkupat dan il-fond bejn is-snin 1997 u 2005. Hija vvakat il-fond definittivament fl-1 ta' Gunju 2005.

Illi hija halliet l-fond fi stat ta' manutenzjoni hazina. Fost ix-xoghlijiet li kien jehtiegu li jsiru wara t-tluq taghha kien hemm (i) xoghol ta' tibjid u zeba', (ii) indif ta' tinwir, (iii) tiswija ta' mejda tal-injam tal-ahmar u (iv) xiri ta' ceiling fan, air-condition, seat cover tat-toilet, pipe u handspray tas-shower, li kienu kollha tkissru sakemm il-konvenuta damet tokkupa l-fond.

Illi minkejja li giet interpellata mill-attur sabiex issewwi l-hsarat ikkagunati minnha u tissostitwixxi l-oggetti miksura, il-konvenuta naqset milli taghmel dan u konsegwentement l-attur kellu jaghmel dawn ix-xoghlijiet hu.

Illi l-ispejjez inkluzi mill-attur ghal dawn it-tiswijiet u sostituzzjonijiet ammontaw ghal erba' mija u tlieta u erbghin lira Maltija u hamsin centezmu (Lm443.50).

Illi l-konvenuta ghandha tikkumpensa lill-attur ghal dawn l-ispejjez inkluzi minnu.

Illi minkejja diversi interpellazjonijiet il-konvenuta baqghet ma halsitx l-ammont dovut.

Ghaldaqstant l-attur jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tikkundanna lill-konvenuta sabiex thallsu l-ammont dovut flimkien ma' l-ispejjes ta' din il-kawza u dawk ta' l-ittra interpellatorja datata 11 ta' Lulju 2005 (Dok E) u ta' l-ittra ufficjali spedita f'Awissu 2005 (Dok F)."

Ra r-risposta li tghid hekk:

" 1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fid-dritt u fil-fatt stante illi l-konvenuta m'ghandha taghti l-ebda ammont lill-

attur kif mitlub minnu fl-avviz tat-talba, u dana kif jigi dettaljatament ippruvat fil-kawza
2. Salvi eccezzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt.

Bl-ispejjes."

Sema' l-provi

Ikkunsidra

Illi r-risposta tal-konvenuta hija wahda generika ghall-ahhar izda mill-atti processwali hija tlahham id-difiza taghha fuq zewg binarji: l-ewwel, li hija mhux veru li halliet l-appartament minnha mikri fi stat ta' manutenzjoni hazina bi ksur tal-ftehim ta' lokazzjoni, jew li ghamlitlu l-hsara; u t-tieni, li l-attur accetta li jiehu s-somma ta' sittin lira ghas-saldu ta' kwalunkwe spejjez dovuti minhabba nuqqas ta' manutenzjoni u/jew hsarat.

Huwa logiku li t-Tribunal jittratta qabel xejn it-tieni linja difensjonali, ghax jekk din tregi, ma jkunx hemm ghalfejn, anzi, ma jkunx hemm lok li tigi ttrattata l-ewwel linja difensjonali in kwantu li jekk tabilhaqq kien hemm ftehim dwar il-*quantum tal*-hlas tad-danni allegatament sofferti mill-attur minhabba l-inadempiment kuntrattwali tal-konvenuta, isegwi li tali ftehim ahhari – jekk jissussisti validament skond il-ligi – ghandu jinghata rikonoxximent u nfurzar minn dan it-Tribunal.

Qabel xejn, anke a skans ta' ekwivoci, ma jkunx barra minn loku li jsiru ftit riflessjonijiet dwar in-natura u l-elementi essenzjali ta' ftehim ta' transazzjoni.

L-artikolu 1233(d) tal-Kap.16 jipprovdi illi:-

"(1) Bla hsara tal-kazijiet li fihom il-ligi espressament, taghmel mehtieg l-att pubbliku, ghandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taht piena ta' nullita' --
. . . .

(d) it-transazzjoni."

L-artikolu 1718 tal-Kap.16 jipprovdi illi :-

"It-transazzjoni hija kuntratt li bih il-partijiet, b'xi haga li jaghtu, iwieghdu, jew izommu, jaghtu tmiem ghal kawza mibdija, jew jevitaw li tkun sejra ssir."

Fis-sentenza Saverio Spiteri vs Giuseppe Azzopardi (21 ta' Jannar 1928 – App. Civ.) l-Onorabbli Qorti tal-Appell qalet:-

Atteso che, come trovasi ricordato nella decisione data da questa Corte il 16 aprile 1926 nella causa "Mifsud versus Sacco" (Collez, XXVI.II.101) gli stremi essenziali di una transazione, secondo la definizione dell'articolo 1478, Ordinanza gia' citata, sono una lite che sia per nascere e che si vuol prevenire, ovvero una lite gia' incominciata a cui si pone fine, e una cosa data, promessa o ritenuta tra le parti contraenti. "Due elementi" – cosi' il Ricci, Corso di Diritto Civile, Vol.IX,n.107 – "caratterizzano la transazione e la distinguono da ogni altro contratto. Il primo e' costituito dal dubbio dal quale le
parti vogliono uscire, risolvendolo esse stesse, anziche' deferire la decisione al magistrato; il secondo da cio' che i pratici chiamano 'hinc inde remissum'. Quest'altro elemento consiste in cio', che ciascuna delle parti deve dare, promettere o ritenere qualche cosa. E' insomma il mutuo sacrificio cui entrambi le parti si assoggettano nello scopo di terminare una lite o di evitarla, quello che costituisce la transazione e le imprime un carattere proprio per il quale va distinta da ogni altra convenzione…

Fis-sentenza Alessandro Portanier vs Paolo Dalli (A.C. 15 ta' Jannar 1937) il-Qorti sostniet illi t-transazzjoni li jkollha bhala oggett taghha xi immobbli ghandha ssir b'att pubbliku. Jekk l-oggett taghha ma jkunx xi mmobbli, it-transazzjoni trid issir almenu bi skrittura privata. Jekk ma tigix osservata din il-formalita` t-transazzjoni tkun nulla u ta' ebda effett.

Imbaghad f’ Filippo Chircop vs A.I.C. Godwin Drago (28 ta’ Gunju 1962 – Vol.46C. ii. 668) il-Qorti qalet b’referenza ghal transazzjoni:-

Skop ta’ dan il-kuntratt huwa dak li tigi terminata kawza mibdija jew li tigi evitata kawza imminenti b’mod li hija nulla kwalunkwe transazzjoni bejn il-partijiet fuq haga li huma jkollhom kontroversja fuqha; kontroversja, mbaghad, li trid tkun serja u reali, b’dubju dwar l-ezitu taghha; u cjoe’ li l-kawza li l-partijiet ikunu jridu jitterminaw jew jevitaw tkun trid tkun dubja fiha nfisha jew fl-animu tal-partijiet.

I

Infatti Alberto Trabucchi fil-trattat Istituzioni di Diritto Civile jghid li *la transazione infine e’ il contratto con il quale le parti pongono fine a una lite gia’ cominciata o prevengono una lite che sta per sorgere tra loro, facendosi reciproche concessioni … … La transazione non puo’ essere provata con testimoni; richiede la prova scritta* (pagni 851;852). Macpherson Medditeranean Limited vs J. Lautier Co. Limited (P.A. (RCP) – 1 ta’ Ottubru 2002).

F’ John Camenzuli vs Av.Dottor George Degaetano et noe (15 ta’ Ottubru 1963 – Vol.47. iii.1144) il-Qorti qalet li hija bizzejjed il-possibbilta` ta’ kontestazzjoni bejn il-partijiet biex ikun hemm wiehed mill-presupposti talkundizzjonijiet ta’ transazzjoni.

F’ Joseph Micallef noe vs Raymond Vella (8 ta’ Marzu 91 –Vol.LXXV.i.380) intqal illi t-transazzjoni tirrikjedi fil-ligi l-iskrittura jew kuntratt pubbliku w altrimenti tkun nulla. Ftehim milhuq bejn il-partijiet dwar min kien responsabbli ghall-kollizjoni u dwar kif kellhom jigu sopportati d-danni huwa transazzjoni u null jekk ma jsirx bil-kitba.

Fis-sentenza recenti fl-ismijiet Maria Attard vs Francesco Camilleri (Cit. Nru: 111G/89 MM – A.C. 30 ta’ Gunju 2000), l-Onorabbli Qorti tal-Appell ikkummentat:-

Ghandu jkun car illi potenzjalment kull vertenza dwar drittijiet pretizi setghet twassal ghal proceduri gudizzjarji. Mill-banda l-ohra, kull vertenza bhal din setghet tigi komposta barra l-Qorti w indubbjament il-ligi ma tesigix, u mkien ma hemm provdut, li kull ftehim milhuq dwar vertenza ta' din ix-xorta kellu necessarjament jigi redatt bil-miktub u ffirmat mill-kontendenti ad validitatem u taht piena ta' nullita`. Il-ligi bl-ebda mod ma riedet tnaqqas ilvalur tal-ftehim bonarju, sigillat bil-ftehim bil-fomm, taht linsenja ta' l-irgulija. Il-ligi kienet tesigi biss illi meta lvertenza dwar drittijiet tkun tifforma l-mertu ta' kawza diga' mibdija jew li tkun sejra ssir, din kien jehtieg li ssir b'kitba taht piena ta' nullita` biex tigi assigurata c-certezza ta' prova li tali transazzjoni tkun verament sehhet u biex jigu kjarament stabbiliti t-termini taghha..

Dan proprju biex jigi evitat li ftehim ta' din ix-xorta mhux kjarament espress jew jintralcja ulterjorment kawza gia mibdija jew jipprovoka komplikazzjonijiet f'kawza li tkun sejra ssir. Il-ligi allura, f'dawn ic-cirkostanzi, tesigi l-ahjar prova ta' l-obbligazzjonijiet assunti u taghzel li tinjora bhala mhux ezistenti kull komposizzjoni bonarja ta' vertenzi li ma jkunux bil-miktub.

Hu korrett l-appellant meta jissottometti li l-kelma transazzjoni fis-subinciz 1 (d) ta' l-artikolu 1233 tal-Kodici Civili kellha tigi mifhuma fid-definizzjoni li l-ligi taghti ta' din il-kelma qua forma ta' kuntratt fl-artikolu 1718. Dan pero` ma jfissirx li kull ftehim iehor dwar pretiza ta' drittijiet ma setghax isir u ma setghax jigi konkjuz jekk mhux in via ta' transazzjoni fis-sens strett tal-kelma precizat bl-artikolu 1718. Ghall-kuntrarju dan hu ghal kollox possibbli u seta' jsir u kien awspikat li jsir, salv pero` d-diffikulta` fil-kaz ta' ftehim bil-fomm tal-prova ta' l-obbligazzjonijiet assunti li jkollha ssir f'kaz ta' nuqqas ta' qbil dwar dak li effettivament kien gie miftiehem. Il-ligi ghalhekk tesigi liskrittura biss fil-kaz ta' transazzjoni milhuqa fit-termini stretti ta' l-artikolu 1718 in omagg tal-principju contra scriptum non est argumentum u biex takkwista l-vantagg shih ta' tali principju. Dan pero` ma

jjpprekludix ftehim vinkolanti fil-ligi milhuq biex jiddetermina kwistjonijiet ta' pretiza ta' dritt li jsir bil-fomm meta c-cirkostanzi ma jkunux strettament jinkwadraw ruhhom fil-parametri ta' dak l-artikolu. Parametri precizi li jesigu l-prova tal-kitba biss fil-kaz ta' dawk il-kuntratti ta' transazzjoni, li "jaghtu tmiem ghal kawza mibdija jew jevitaw kawza li tkun sejra ssir.

Strettamente parlando meta ftehim ma jkunx iwassal ghall-kuntratt f'dawn ic-cirkostanzi ma setghax propjament jigi kwalifikat bhala transazzjoni "ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi". Fil-qofol tal-kawza allura jirrizolvi ruhu dwar l-interpretazzjoni tal-kliem "jew jevitaw kawza li tkun sejra ssir". Kliem li kellu jigi sewwa meqjuz. Il-ligi ma titkellimx sempliciment dwar ftehim bejn il-partijiet biex jevitaw kawza jew biex jevitaw kawza li setghet issir. Titkellem dwar kawza li tkun sejra ssir. Kliem li jimplika ddeterminazzjoni tal-parti li kellha d-dritt li tagixxa biex tirrivendika l-jeddijiet taghha u li tkun fil-punt li hekk taghmel. Biex jokkorru allura l-elementi tal-kuntratt ta' transazzjoni kellu jirrizulta li bhala effett ta' dak il-ftehim, ilproceduri gudizzjarji li jkunu kjarament ser jigu inizjati jigu mwaqqfa li allura ma tinbediex. Hu ghalhekk, kif sewwa ssottometta l-appellat, li l-gurisprudenza titkellem dwar limminenza ta' kawza. Skop ta' kuntratt ta' transazzjoni hu dak li tigi terminata kawza gja mibdija jew li tigi evitata kawza imminenti. Ftehim bejn il-partijiet jikkonvjenu dwar oggett li fuqu ma hemm pendenti ebda kawza, jew li fuqu ma kien hemm ebda hsieb ta' kawza imminenti ma jikkostitwix transazzjoni kif kontemplata fil-ligi." (Vol.XLVI.II.668).

Ili ghar-rigward tas-sentenza aktar 'il fuq imsemmija Joseph Micallef noe vs Raymond Vella il-Qorti tal-Appell ikkummentat is-segwenti:-

Dan hu korrett u kien certament applikabbli ghac-cirkostanzi fattwali ta' dik il-kawza. Ma kienx ikun pero` applikabbli fil-kaz fejn ftehim simili kien milhuq f'cirkostanzi fejn l-ebda wiehed mill-partijiet involut filkollizjoni ma kellu l-intenzjoni li jipprocedi giudizzjarjament jew multo magis fejn din l-eventwalita`

tkun giet bhal filkaz taht ezami, espressament eskluza mill-attrici. Dan ghaliex is-subinciz (d) ta' l-artikolu 1233 kien japplika ghal kwalunkwe vertenza dwar jeddijiet li dwarha jintlahaq ftehim. Ma kien hemm allura l-ebda sitwazzjoni fejn ilftehim milhuq kellu jigi a priori kwalifikat bhala transazzjoni fis-sens strett tal-ligi. L-element vitali li kellu kaz jigi pruvat kien dak ta' l-ezistenza ta' kawza jew ta' l-imminenza ta' kawza li tkun sejra ssir.

Ma hemmx dubbju ghalhekk li l-allegat ftehim bejn il-kontendenti, jekk tabilhaqq sar, ghalkemm mhux transazzjoni fil-veru sens tal-kelma, huwa xorta wahda vinkolanti ghalkemm sar verbalment. Tabilhaqq, l-attur imkien ma qal li tali ftehim, jekk sar, mhux vinkolanti. Id-diverbju bejn il-partijiet ma huwiex dan. Il-kwistjoni mhix dwar l-akkadiment jew il-validita' legali tal-ftehim, imma hi biss dwar il-vera portata tal-ftehim li sar. Il-konvenuta tghid li dan il-ftehim ikopri l-maintenance tal-flat (ara fol 46 tal-process), filwaqt li l-attur jikkontendi li s-sittin lira kienu ghas-saldu tal-*maintenance* fuq il-parti esterna tal-appartament filwaqt li l-konvenuta kellha taghmel il-*maintenance* fuq in-naha ta' gewwa (ara fol 32 u 33 tal-process). Fil-konflittwalita' dwar il-vera portata tal-ftehim, u fin-nuqqas ta' ragunijiet l-ghala verzjoni ghandha titwemmen, jew hija iktar verosimili, mill-verzjoni l-ohra, il-ftehim ghandu jigi nterpretat restrittivament, u cjoe' skond it-tifsira li jaghtih l-attur, ghax, trattandosi ta' ftehim li jimporta rinunzja ta' parti mid-drittijiet kuntrattwali tal-attur naxxenti mill-ftehim ta' lokazzjoni (esibit a fol 4 tal-process), tali ftehim ghandu jigi nterpretat restrittivament – ara Scerri vs Cutajar, Qorti tal-Appell, Imhallef Philip Sciberras 16.03.2005 - u l-piz tal-prova tal-estensjoni tieghu jinkombi fuq il-konvenuta.

Jirrizulta ghalhekk li m' hijiex dovuta s-somma ta' LM150 ghal xoghol ta' tibjid minn barra u zebgha (Dok JV-1 a fol 21). L-anqas hija dovuta s-somma ta' LM190 ghall-air condition billi *ex admissis* l-attur ta' permess lill-konvenuta biex taqilghu.

In kwantu l-ftehim kien jikkoncerna biss it-tiswijiet fuq il-parti esterna talk-appartament, xorta wahda trid tigi kkunsidrata l-ewwel linja difensjonali, billi xorta wahda jonqos li jigi ddeterminat x'*maintenance* u hsarat seta' kien hemm fil-parti nterna tal-appartament oggett tal-lokazzjoni, u f'kaz affermattiv ghal liema minnhom ghandha twiegeb il-konvenuta. L-attur hallas LM40 ghal xoghol ta' tindif ta' tinwir u brix minn gewwa (ara kopja tar-ricevuta fiskali a fol 21); LM20.50 ghal hsarat fis-seat tat-toilet, pipe u handspray (dok JV2 a fol 22) u tiswija fill-mejda tal-ahmar – LM20. Dawn huma kollha responsabilita' tal-konvenuta, anke jekk ma giex specifikat liema parti mis-somma ta' LM40 hija dovuta ghan-nuqqas mill-konvenuta li taghmel maintenance tal-hitan esterni (li kienet responsabilita' taghha) u liema hija dovuta ghall-hsara gejja mill-bejt (li kienet responsabilita' tal-attur). L-attur allega inoltre li kien hemm *ceiling fan* li ma kienx qieghed jahdem izda dwar dan ma giebx provi ta' danni, u, apparti minn hekk, ma cahadx l-allegazzjoni tal-konvenuta li aktarx li dan ma baqax jahdem kawza ta' xoghol mhux professonali tal-electrician. Huwa pertinenti li jigi osservat li mistoqsi minn ghaddielu d-dawl, l-attur qal li nesa; u, migbuda l-attenzjoni tieghu li kien persuna ta' nazzjonalita' barranija tahdem bla permess, ma kkontradixxiex din l-affermazzjoni.

Fid-dawl tal-premess, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' in parte t-talba attrici billi jikkundanna lill-konvenuta thallsu s-somma ta' LM80.50c ghall-manteniment u hsarat fl-appartament mikri minnha minghand l-attur. Spejjez ta' din il-procedura ghandhom jigu sofferti kwint (1/5) mill-konvenuta u erba kwinti (4/5) mill-attur.

< Sentenza Finali >

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