MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta tat-12 ta' Frar, 2009

Talba Numru. 268/2007

Anthony Pandolfino (ID 579943 M)

Vs

Alfred Mallia (ID 244060 M)

It-Tribunal

Wara li ra t-talba attrici ghall-kundanna tal-konvenut ghall-hlas ta' elfejn u sitta u disghin ewro u erbgha u erbghin centezmu (€2096.44) gja` (Lm900) rapprezentanti pagament dovut mill-konvenut lill-attur in konnessjon ma` l-uzu/koncessjoni ta' Pandys Stables fi Triq Giacchino Lebrun, Pembroke u dan ghall-perjodu bejn it-8 ta' Settembru, 2003 sas-7 ta' Settembru, 2004, kif jirrizulta minn skrittura ffirmata bejn il-partijiet.

Bl-ispejjez nkluz dawk ta` l-ittra uffcijali '*ai termini'* tal-Art 166A tal-Kap 12, numru 1297/05 u bl-imghax legali mid-

data tan-notifika ta` l-imsemmija ittra ufficjali sal-jum tal-pagament ghas-saldu, kontra l-konvenut li huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut fejn eccepixxa illi t-talba attrici ghandha tigi respinta peress illi nfondata fattwalment u ugwalment kif ser jigi ppruvat ahjar waqt l-ismiegh ta' din il-kawza.

Illi kien l-istess attur li naqas li jottempora ruhu ma` l-kundizzjonijiet mifthiema u pattwiti fuq l-istess skrittura u kwindi ma jistax jitlob kumpens fuq nuqqas tieghu stess.

Illi l-mertu tal-kaz in ezami jezorbixxi l-kompetenza ta' dan it-Tribunal stante illi si tratta ta' kumpens pretiz fuq immobbli ghall-uzu ta` l-istess.

B'riserva li jitressqu eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Ra d-dokumenti kollha ezebiti in atti.

Sema` x-xhieda ta' Anthony Pandolfino, Alfred Mallia, Ganni Farrugia, Edward Vella.

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet.

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

IKKUNSIDRA

Illi dan il-kaz jitratta dwar talba ghal hlas ta' pagament allegatament dovut mill-konvenut skond skrittura privata datata 14 ta' Settembru, 2001 bejn il-partijiet.

Illi primarjament it-Tribunal ha jghaddi sabiex jiddeciedi dwar l-eccezzjoni mqajma mill-konvenut dwar il-kompetenza tat-Tribunal u jirrilleva illi dan il-kaz jitratta dwar pagament dovut mill-konvenut lill-attur in konnessjoni ma` uzu jew koncessjoni ta' fond. Illi din il-kawza titratta dwar semplici hlas allegatament miftiehem bejn il-partijiet li qieghed jigi kkontestat mill-konvenut. Illi t-

Tribunal jirrilleva illi Tribunal ghat-Talbiet Zghar ghandu gurisdizzjoni sabiex jisma' u jaqta' biss talbiet ta' flus u l-ligi tinkludi ukoll kawzi li jindahlu fihom kwistjonijiet dwar proprjeta' ta' beni immobbli u ghalhekk isib illi l-ligi hija cara u t-talba kif dedotta taqa' taht il-kompetenza ta' dan it-Tribunal u jista' jipprosegwi sabiex jiddeciedi fil-mertu.

It-Tribunal jaqbel illi mill-provi jirrizulta illi t-titolu ta` l-attur ghall-art hija dubbjuza izda kif intqal fis-sentenza moghtija mill-Imhallef Joseph Azzopardi fit-8 ta' Frar, 2006 fl-ismijiet '*Michael Spiteri et vs Anthony Pandolfino noe'* '*kuntratt ta' lokazzjoni ma jippressuponix illi l-kerrej kien bil-fors irid ikun proprjetarju ghax kieku kien il-kaz kienu jsiru r-ricerki bhal ma jsir f'kuntratt ta' enfitewsi u bejgh*.' '*Dato e concesso'* dan il-fatt it-Tribunal ghandu quddiemu talba ghal hlas ta' uzu jew koncessjoni mill-attur lill-konvenut ghall-fond maghruf bhala '*Pandy's Stables'*, Pembroke b' sebat iz-zwiemel u l-armar taghhom, dsatax-il stalla kif ukoll kamra fejn jinzamm il-gwiez kif ukoll l-art u l-bini li dak iz-zmien baqa' okkupat mill-attur ghall-perjodu bejn it-8 ta' Settembru, 2003 sas-7 ta' Settembru, 2004 ghas-somma ta' Lm900 ta' dak iz-zmien fis-sena.

Il-konvenut eccepixxa illi l-istess attur naqas li jottempora ruhu mal-kundizzjonijiet mifthiema u pattwiti fuq l-istess skrittura u kwindi ma jistax jitlob kumpens fuq nuqqas tieghu stess. Huwa spjega fix-xhieda tieghu illi ma` l-iffirmar tal-ftehim huwa ma kellux f'idejh dsatax-il (19) stalla skond il-ftehim izda kellu biss disa' (9) stallel u li l-ghaxra (10) l-ohra kienu okkupati minn terzi li ma kienux qieghdin ihallsuh. Spjega ukoll kif l-attur ma kellu ebda titolu ghal din l-art izda qal ukoll illi sa llum il-gurnata huwa ghadu jokkupa din l-art. Il-konvenut stqarr illi ghalkemm jikkonferma l-ftehim bejnu u bejn l-attur datat 14 ta' Settembru, 2001 dan il-ftehim ma kienx jirrifletti dak li kienu ftehmu bejniethom. Qal ukoll illi huwa ma kienx jaf jaqra izda mill-provi jirrizulta li dan il-ftehim kien moqri lill-partijiet quddiem l-avukat ta` l-attur qabel ma gie ffirmat. Ghalkemm il-konvenut xehed illi d-dipartiment ta` l-artijiet kienu hadulu seba' stallel tlett snin qabel Ottubru 2008 dan il-fatt ma jaqax fil-perjodu indikat fit-talba ghalhekk m'huwiex mertu tal-kawza odjerna.

Illi Ganni Farrugia xhud tal-konvenut qal illi huwa kien jikri stalla mill-attur u qatt ma kellu problemi mieghu. Qal ukoll illi fil-perjodu meta l-konvenut kellu l-istallel huwa ma kellux stalla fil-fond in kwistjoni.

Edward Vella, xhud prodott mill-konvenut qal illi fil-passat kien kera stalla mill-attur u kien sar jaf lill-konvenut meta l-attur kien introducih u spjegalu kif minn dak inhar huma ha jkunu jafu lil Mallia. Qal illi huwa qatt ma hallas lil Mallia ghaliex saru jafu illi l-post ma kienx ta' l-attur u ma kellu ebda titolu fuq dik l-art. Qal ukoll illi ghalkemm ma riedx ihallas ghal kera ta` l-istalla sussegwentement kien tilef kawza li kellu ma` Pandolfino u kellu jhallas lill-Pandolfino u cioe' l-attur il-kera dovuta ghall-istalla. Intqal ukoll min dan ix-xhud illi ghalkemm il-hlasijiet saru lill-Pandolfino kellhom isiru lill-Mallia ghaliex il-kera kienet ghall-perjodu meta l-konvenut kellu f'idejh l-istallel. Izda mix-xhieda ta' Vella ma jirrizultax car jekk il-pagament kienx qieghed isir ghall-istallel jew ghal-livery taz-zwiemel ghalkemm mill-provi dokumentali l-fattura pprezentati minn Vella tindika fattura ghal 'livery' ta' zwiemel izda mhux ghall-kirja ta' stallel. Izda mix-xhieda ta` l-attur jirrizulta illi huwa minnu li kien rebah kawza u kien thallas mix-xhud ghall-uzu ta` l-istalla.

L-attur xehed illi skont il-ftehim iffirmat bejnu u bejn il-konvenut huwa ried jithallas Lm900 ta' dak iz-zmien ghall-uzu ta` l-istallel u kamra. Huwa qal illi dak il-ftehim ta` l-2001 bejn il-partijiet kien *'management agreement'* u li d-dsatax (19) –il stalla ma kellhomx necessarjament ikunu vakanti. L-attur ikkonferma illi huwa kien ghadda lill-Mallia disa' stallel b'kollox u mhux ghaxra u ma jaqbilx ma` l-kontenut tal-klawzola (d) tal-ftehim rigward in-numru mnizzel fil-ftehim u qal illi meta kien qieghed jinqara l-ftehim huwa kien illarga mill-kamra ghal ftit minuti. Illi in oltre, huwa kien fetah kawza ghall-okkupanti tal-ghaxar (10) stallel l-ohra u rebaha u kellhom ihallsuh. Qal ukol illi huwa ma baqax ihallas lid-Dipartiment ta' l-Artijiet ghal kera ta' dik l-art.

Illi dwar l-eccezzjoni tal-konvenut fejn intqal illi l-attur naqas li jottempora ruhu mal-kundizzjonijiet miftiehma u pattwiti fuq l-istess ftehim u kwindi ma jistax jitlob kumpens fuq nuqqas tieghu stess, it-Tribunal ihoss illi b'sens ta' gustizzja u ekwita' l-partijiet kienu ffirmaw ftehim ghal uzu ta' stallel u kamra tal-gwiez. Illi l-attur ma kienx fil-fatt kkonceda l-uzu ta' dsatax-il stalla kif gie miftiehem izda kien ghaddielu l-uzu ta' disa' stallel vakanti u l-bqija kienu okkupati minn terzi.

Illi ghalkemm it-Tribunal sema' lill-attur jirreferi ghal ftehim milhuq bejn il-partijiet bhala *'management agreement'* jikkonkludi illi mill-provi jirrizulta illi l-ftehim kien wiehed ta' uzu u koncessjoni tal-fond. Illi l-ammont mitlub fil-ftehim kien ghal uzu ta' dsatax-il stalla u kamra tal-gwiez izda fil-fatt l-konvenut kellu biss disa' stallel vakanti u l-ghaxra l-ohra rrizultaw diga' okkupati tant illi l-attur kien qed jithallas taghhom direttament mill-okkupanti izda ma jirrizultax illi l-attur kien qieghed jghaddi xi l-hlas tal-ghaxar stallel okkupati minn terzi lill-konvenut ghalkemm dawn l-istallel gew koncessi lill-konvenut skond il-ftehim ta' Settembru, 2001.

Fic-cirkostanzi t-Tribunal huwa tal-fehma illi l-kundizzjonijiet tal-ftehim ma gewx osservati mill-attur. Illi d-dsatax (19)-il stalla u kamra koncessi skond fil-ftehim kienu fil-fatt disa' stallel u kamra tal-gwiez. Illi rrizulta illi l-attur fiz-zmien indikat fit-talba, gie mhallas separatament mill-okkupanti tal-ghaxar (10) stallel izda qatt ma ghadda l-flus li rcieva lill-konvenut. It-Tribunal ma jhossx illi l-attur ghandu jithallas darbtejn ghall-istess stallel u cioe' kemm mill-okkupanti u kemm mill-konvenut. Illi l-istallel ma gewx mghoddija lill-konvenut skond il-ftehim tat-8 ta' Settembru, 2001 u ma kienx qieghed jithallas tad-dsatax (19)-il stalla.

It-Tribunal, wara li sema`, ezamina u evalwa l-provi migjuba quddiemu ihoss illi l-kundizzjonijiet fil-ftehim ma gewx rispettati u li fil-fatt minflokk gew mikrija dsatax-il stalla gew mikrija disa' stallel fil-perjodu indikat fit-talba. Illi in oltre, l-attur kien diga' thallas ghall-ghaxra minn dsatax-il stalla. It-Tribunal ihoss illi b'sens ta' gustizzja u

ekwita’, l-kera mitluba mill-attur ghandha tigi apporzjonata skond in-numru ta’ stallel li gew koncessi lill-konvenut u ghandu jkun ikkalkolat ukoll l-uzu ta’ kamra ghal gwiez. Illi b’ammissjoni ta` l-attur stess huwa qal illi huwa kien rebah kawza ghal hlas tal-ghaxar stallel l-ohra u thallas taghhom. Illi ghalhekk it-Tribunal ma jhossx illi ghandu jitlob hlas oltre galadarba diga` gie ikkumpensat ghal dawn l-ghaxar (10) stallel.

It-Tribunal jinsab sodisfatt illi l-konvenut ipprova t-tieni eccezzjoni tieghu izda t-Tribunal jillimita il-kumpens biss ghan-numru ta’ stallel li fil-fatt kien ikkonceda lill-konvenut.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi billi jilqa’ t-talba attrici ‘in parte’ u jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur fis-somma ta’ elf u hamsin ewro (€1050) gja` Lm450.76, bl-imghax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Spejjez tal-kawza tlett kwarti a karigu ta’ l-attur u kwart a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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