MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2009

Appell Civili Numru. 441/2007/1

Jazz Leisure Company Limited

vs

Ian Pace

Il-Qorti,

Fid-29 ta' Settembru, 2008, it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**It–Tribunal;
>
> Ra l-Avviz li permezz tieghu l-attur talab hlas ta' tmien mija, tmienja u tletin euro u wiehed u erbghin centezmu (€838.41) gja` Lm359.93 rapprezentanti arretrati ta' kera dovuta fuq il-fond lilu mikri 10, Melita Street, Sliema u kif ukoll arretrati ta' hlas ta' konsum ta' ilma, dawl u telefon gravanti l-istess fond.

Il-konvenut huwa ngunt ghas-subizzjoni. It-Tribunal mitlub sabiex jikkundanna lill-konvenut ihallas l-ammont kif mitlub bl-ispejjez u bl-imghax.

Ra r-risposta tal-konvenut fejn ecceppixxa illi (1) d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi kif irrizulta minn ittra mibghuta mill-istess John Azzopardi fit-3 ta' Frar, 2007 il-kirja giet terminata minnu fl-ahhar ta' Jannar, 2007 u dan kif jirrizulta minn ittra mibghuta minnu stess hawn annessa u mmarkata bhala document IP1; (2) illi b'ittra ohra tat-13 ta' April, 2007 hawn annessa u mmarkata document IP2 il-konvneut hallas lill-attur is-somma kollha lilu dovuta u dan skond '*bank's draft'* li gie msarraf u mmarkat document IP3; (3) Illi huwa l-attur li huwa debitur tal-konvenut fis-somma ta' tlett elef, wiehed u hamsin euro u tmienja u erbghin euro centezmi (€ 3,051.48) gja` Lm1,310 stante illi huwa zamm fil-pussess tieghu oggetti skond dokument IP4 li qed jigu mitluba b'kontro-talba ma` dan l-avviz; (4) Salv eccezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjez tal-ittra legali tas-27 ta' April, 2007, 16 ta' Mejju, 2007 oltre l-ispejjez tal-kawza.

Illi l-konvneut ipprezenta kontro-talba fejn qal illi huwa kien jikri minghand l-attur fond 10, Melita Street, Sliema liema kirja giet terminata mill-attur nomine fl-ahhar ta' Jannar, 2007.

Illi fil-fond imsemmi l-konvenut rikonvenzjonat kellu diversi oggetti skond dok. IP4 li l-attur nomine ma jridx jirrilaxxja u / jew li rema.

Illi l-attur rikonvenzjonat ghandu jirritorna 'l-*maple table'* u sitt siggijiet, radiator, '*Hewitt Packard colour printer/scanner'*, *one* (1) *wall unit shelving, one computer cable modem* b'cables varji, '*aquarium'* stand tal-metall, '*attache' case'*, kitla u fajenza, Microsoft software , CD tal-muzika, '*files'* tal-ufficju u oggetti ohra skond dok IP4.

Illi f'kaz li huwa ma jirritornax dawn l-oggetti fi zmien qasir u perenterju lilu ffissat minn dan it-Tribunal, ghandu jkun mizmum responsabbli ghal hlas ta' danni u jigi kkundannat ihallas danni ekwivalenti ghal valur ta' dawn l-oggetti li ma jeccedux is-somma ta' €3,051.48 gja` Lm1,310 oltre l-imghax legali mill-ispedizzjoni ta' l-ittra legali ghar-ritorn ta' l-istess mill-1 ta' Frar, 2007, kif ukoll tiddikjarah responsabbli ghal hlas ta' danni sofferti.

Ra r-risposta ghal kontro-talba fejn l-attur rikonvenzjonat ecceppixxa illi t-Tribunal mhuwiex kompetenti biex jiddeciedi it-talbiet fil-kontro-talba tal-konvenut u li l-attur rikonvenzjonat ghamel dak li ghamel 'ai termini' tad-disposizzjonijiet ta' hlas ta' kera b'arretrati ta' inkwilin dovuti lis-sid.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-dokumenti ezebiti fl-atti tal-kawza.

Sema` x-xhieda ta' John Azzopardi.

IKKUNSIIDRA

Illi mill-provi jirrizulta illi s-socjeta' attrici kienet tikri l-fond 10, Melita Street, Sliema, lill-konvenut ghal (€ 174.70) Lm75 ta' dak iz-zmien fix-xahar. Illi permezz ta' ittra fit-3 ta' Frar, 2007 is-socjeta' attrici kienet kitbet lill-konvenut sabiex ihallas arretrati ghal Jannar u Frar, 2007, kif ukoll il-kontijiet tat-telefon, kontijiet tad-dawl u ilma u li l-konvenut naqas milli jghaddi lis-sid, kopja ta' cavetta gdida tal-bieb tal-fond. Fl-istess ittra, is-socjeta' attrici infurmat lill-konvenut illi kienet qieghda tittermina l-ftehim ta' kiri milhuq nhar l-1 ta' Mejju, 2005 u li kienet qieghda tiehu lura l-fond.

Illi mill-provi jirrizulta li sussegwentement il-konvenut kien hallas permezz ta' '*bank draft'* fl-

ammont ta’ Lm239.24, liema hlas kien jikkonsisti fil-kera ta’ Jannar, kontijiet tal-Maltacom ghat-telefon u lill-Enemalta ghad-dawl u ilma. Illi l-konvenut kien naqqas is-somma ta’ Lm78.75 li kien l-akkont moghti lis-sid fil-bidu tal-kirja.

Illi b’ittra sussegwenti datata 18 ta’ April , 2007 is-socjeta’ attrici infurmat lill-konvenut mill-gdid illi kien jonqsu jhallas il-kera ta’ Marzu, 2007 u April, 2007. Is-socjeta’ attrici infurmatu illi hija kienet irceviet l-ammont ta’ Lm239.24 bhala pagament akkont u li kien ghad fadallu jhallas is-somma ta’ Lm359.93 u li jekk kemm-il darba ma jhallasx, is-socjeta’ attrici kienet ha tiddisponi mill-mobbli appartenenti lill-konvenut li kienu ghadhom fil-fond.

Illi mill-atti jirrizulta illi fit-8 ta’ Frar, is-socjeta’ attrici kienet biddlet is-serratura tal-fond, bil-konsegwenza illi l-inkwilin ma setghax jidhol iktar fil-fond lilu mikri u l-anqas ma seta’ jiehu lura l-oggetti mobbli tieghu.

Illi sussegwentement f’Mejju tal-2007 giet intavolata l-kawza ghall-arretrati ta’ kera ghal Jannar sa April, 2007 u utlitajiet varji.

Illi mix-xhieda jirrizulta li sid il-kera ma riedx jaghtih kopja tac-cavetta tas-serratura l-gdida dment illi huwa ma jhallasx l-arretrati.

It-Tribunal huwa tal-fehma illi l-konvenut kien hallas l-ammont ta’ Lm239.24 wara l-ittra mibghuta mis-socjeta’ attrici fejn kienet infurmat lill-konvenut, bhala l-inkwilin tal-fond illi huwa kien kiser xi kundizzjonijiet tal-ftehim u li ghalhekk is-socjeta’ attrici kienet qieghda tiehu lura l-fond u b’hekk il-ftehim ta’ kiri gie tterminat. Il-konvenut permezz ta’ ittra datata 13 ta’ April, 2007 kien staqsih ghall-access sabiex jirtira hwejjgu mill-fond u dan wara li kien hallas l-ammont mitlub mis-

socjeta’ attrici fl-ittra tat-3 ta’ Frar, 2007 fejn il-kirja kienet giet itterminata.

Illi it-Tribunal huwa tal-fehma illi meta s-socjeta’ attrici qabdet u bidlet is-serratura tal-fond 10, Melita Street, Sliema fit-8 ta’ Frar, 2007 hija cahdet lill-konvenut milli jidhol fil-fond mikri. Illi ma` l-ewwel ittra lill-konvenut ghall-arretrati fit-3 ta` Frar, 2007 il-ftehim ta’ kiri gie tterminat u fit-8 ta’ Frar, 2007 bidlet is-serratura tal-fond in kwistjoni. Illi t-Tribunal jidhirlu illi r-relazzjoni tas-socjeta’ attrici kienet cara fic-cirkostanzi. Izda, mix-xhieda tas-socjeta’ attrici, fil-waqt illi hija bidlet is-serratura u ma ppermettietx lill-konvenut jidhol fil-fond hija kompliet tippretendi l-kirja tal-fond u tant izjed wara li din kienet diga` rrexxindiet l-ftehim.

Illi mill-provi jidher car u manifest illi qabel ma giet intavolata l-kawza, il-konvenut kien hallas l-kera b’lura ta’ Jannar, il-kontijiet tat-telefon u dawl u ilma sa l-ahhar ta’ Jannar, 2007 u kien naqqas l-akkont li kien hallas bhala depositu ta’ kera .

It-Tribunal jidhirlu illi fl-ittra tat- 3 ta’ Frar, 2007 is-socjeta’ attrici kienet cara meta infurmat lill-inkwilin taghha illi hija kienet qieghda tirripossessa il-fond in kwistjoni. Fil-fatt fit- 8 ta’ Frar, 2007 hija qabdet u bidlet is-serratura u rrifjuttat illi taghti kopja tac-cwievet tas-serratura l-gdida lill-konvenut.

Illi fil-fehma tat-Tribunal sid il-fond irrixxenda l-ftehim ta’ kera ma` l-konvenut fit-3 ta’ Frar, 2007 u meta fit-8 ta’ Frar, 2007 huwa biddel is-serratura u ma halliex lill-inkwilin jiehu lura hwejjgu huwa aggixxa abuzivament.

Illi fir-rigward tat-talba t-Tribunal jidhirlu illi l-konvenut salda d-debitu li kellu ma` sid il-kera meta hallas permezz tal-‘*bank draft’* f’April, 2007, izda huwa gie nnegat milli jiehu lura l-oggetti tieghu. Illi mill-provi jirrizultaw ukoll illi sahansitra sid il-kera qieghed jippretendi l-arretrati tal-kera

sa llum, pretensjonijiet li ma jistghu qatt jigu akkordati meta kien sid il-kera li nforma lill-inkwilin illi kien qieghed jittermina l-ftehim ta' kiri li kien hemm bejniethom sa mill-bidu tat-3 ta' Frar, 2008.

Illi rigward il-kontro-talba, t-Tribunal jidhirlu illi l-agir ta' sid il-kera fil-konfront tal-konvenut kien abusiv u kellu jikkawtela d-drittijiet tieghu b'rimedji ohra li tippermettielu l-ligi u mhux li jcahdu minn hwejjgu kif ghamel.

Ghaldaqstant, it-Tribunal huwa moralment konvint illi sid il-kera ghandu jhallas lura s-somma ta' Lm1,310 valur ekwivalenti ghall-oggetti li jinsabu fil-fond numru 10, Melita Street, Sliema u kif elenkati a fol 10, dokument IP4, *ammenoche*' s-socjeta' attrici ma tiddecidiex illi tirritorna lura l-oggetti mmobbli elenkati mill-konvenut, fl-istess stat li kienu jinsabu fih f'Jannar, 2007 fi zmien gimghatejn mid-data ta` llum (data ta' din is-sentenza).

Ghaldaqstant it-Tribunal jichad it-talba tas-Socjeta attrici fil-waqt illi jilqa' l-kontrotalba tal-konvenut u jikkundanna lill-attur rikonvenzjonat ihallas fis-somma ta' tlett elef u wiehed u hamsin ewro u tmienja u erbghin centezmu (€3051.48) gja` Lm1310 bl-imghaxijiet u bl-ispejjez minn Frar, 2007 sa l-pagament effettiv.

Spejjez tal-kawza ghas-socjeta' attrici.”

Is-socjeta` attrici appellat minn din is-sentenza b'ilment illi, kuntrarjament ghal dak dedott mit-Tribunal, it-talba tieghu fl-ammont mitlub kienet gustifikata. Dan anke jekk jigi accettat dak sostenut mit-Tribunal illi mal-bdil tas-serratura tal-fond il-kirja giet terminata;

Mill-provi jirrizulta illi s-socjeta` attrici kienet bi skrittura ta' l-1 ta' Mejju, 2005 kriet il-fond *de quo* lill-konvenut versu l-

kera ta’ hamsa u sebghin lira (Lm75) fix-xahar pagabbli kull l-ewwel tax-xahar permezz ta’ *Bank standing order*. Kien maqbul ukoll illi l-knvenut kellu jhallas il-kontijiet tad-dawl, ta’ l-ilma u tat-*telephone*;

Para. 15 tal-precitata skrittura kient tipprovdi wkoll illi “*That should the lessee fail to pay the rent on due date, the lessor will have the right to rescind without warning this agreement ‘ipso jure’, and this without pregudice to his claim for the payment of the amount which may still be due.*” Dan ifisser illi l-partijiet kontraenti espresament ftehmu ir-rizoluzzjoni tal-lokazzjoni fil-kaz ta’ inadempjenza mill-konvenut fil-hlas puntwali tal-kera. Fil-kaz in ezami skond is-socjeta` attrici din il-kondizzjoni espressa avverat ruhha ghax il-konvenut naqas li jhallas ir-rati ta’ kera ghax-xhur ta’ Jannar u Frar, 2007 kif ukoll il-kontijiet ta’ l-utilitajiet tad-dawl, ilma u telephone li kienu jinsabu fil-fond. Ara ittra tas-socjeta` attrici datata 3 ta’ Frar, 2007 a fol. 23. Sa hawn is-socjeta` attrici agixxiet fit-termini ta’ l-imsemmija klawsola 15 tal-ftehim u ta’ l-Artikolu 1569 (1) tal-Kodici Civili;

L-atti juru wkoll illi sknd fattura datata 3 ta’ Marzu, 2007 (fol. 28) is-socjeta` attrici kienet qeghda tippretendi hlas ta’ erba’ mija wiehed u erbghin lira, sebgha u sittin centezmu (Lm441.67) ghall-arretrati ta’ kera ghax-xhur ta’ Jannar u Frar, 2007, kontijiet ta’ l-utilitajiet u l-ispiza ta’ serratura gdida. Fit-13 ta’ April, 2007 il-konvenut baghat Bank Draft fl-ammont ta’ mitejn disgha u tletin lira, erbgha u ghoxrin centezmu (Lm239.24) li, kif imfisser minnu fl-ittra ta’ l-istess data kien ikopri l-hlas tal-kera tax-xahar ta’ Jannar, u l-kontijiet ta’ l-Enemalta u tal-Maltacom (Lm317.77), dedott minn din is-somma d-depozitu ta’ tmienja u sebghin lira, hamsa u sebghin centezmu (Lm78.75) li kien ghamel fil-bidu tal-kirja;

Ghall-kompletezza tal-provi jrid jinghad illi skond ma inhu ammess minn John Azzopardi, rapprezentanti tas-socjeta` attrici, il-kumpanija attrici qabbdet u *marte proprju*

issotitwiet is-serratura tal-fond lokat u naqset milli tghaddi kopja tac-cavetta lill-konvenut biex dan ikun in grad li jirtira l-effetti personali tieghu mill-fond, anke ghaliex ippretendiet illi qabel ma taghmel dan il-konvenut kellu qabel xejn jissalda l-kont muri fil-fattura. Ara d-diversi deposizzjonijiet ta’ John Azzopardi a fol. 30, 70 u 73;

Fir-riflessjoni li taghmel din il-Qorti mill-fatti processwali appena riportati ghandu jirrizulta illi l-konvenut issalda l-pendenzi tieghu kollha sal-mument li fih is-socjeta` attrici biddlet is-serratura tal-fond. Li jfisser, illi l-ammont ulterjorment pretiz minnha kien wiehed ghal skadenzi posterjuri tal-kirja wara l-bdil tas-serratura, u dan in raguni ghall-fatt illi, dejjem skond is-socjeta` attrici, hi ma kienetx in grad li terga tikri l-fond ghax fih kien ghad hemm l-effetti tal-konvenut. Tant din hi r-raguni illi l-istess socjeta` attrici ssoktat tiffattura arretrati ta’ kera ghax-xhur kollha tas-sena 2007 u sahansitra wkoll ta’ xi xhur ghas-sena 2008. Ara dokument a fol. 60;

Il-principju generali li ghandu jirregola l-materja hija li mhix attendibbli pretiza bhal din ghal kundanna tal-konvenut ghall-arretrati ta’ kera, ex-post it-tibdil tas-serratura. Hija ma tistax tippretendi t-telf ta’ kera korrispondenti ghaz-zmien li fih hi stess ipprivat lill-kerrej taghha mill-access ghall-fond biex jirtira hwejgu. Apparti li dan l-atteggjament taghha jikkostitiwixxi ksur tal-principju tal-bwona fede, la t-Tribunal, u lanqas issa din il-Qorti ma jistghu qatt jissanzjonaw tali kondotta ghax hu principju kardinali tad-dritt illi “*malitiis non est* indulgendum”, u hadd ma ghandu jithalla jiehu vantagg mit-turpitudini tieghu stess. Ara in tema “**Giuseppe Vella –vs- Paolina Vella**”, Appell Civili, 20 ta’ Gunju, 1923;

Fir-realta` processwali, ukoll bil-kontra ta’ dak dedott mis-socjeta` appellanti fir-rikors ta’ l-appell taghha, kien biss quddiem din is-sede illi finalment is-socjeta` attrici ppermettiet lill-konvenut li jiehu pussess ta’ hwejgu li taghhom talab ir-ripreza permezz ta’ kontro-talba. Ragonevolment, dan l-aspett ghandu jgib modifikazzjoni

tas-sentenza appellata inkwantu ghal mertu akkolt tal-kontro-talba izda dan mhux b'diskapitu ghal konvenut li ressaqha. Hu kien ghal kollox legittimat li jipproponi talba bhal din u allura m'ghandux ibati l-ispejjez taghha nonostante li skond il-verbal tas-17 ta' April, 2009 il-mertu gie dikjarat ezawrit;

Finalment, il-Qorti ma tistax tonqos milli tosserva illi jekk wiehed kellu joqghod strettament ghan-normattiva tal-ligi taht l-Artikolu 8 (2) ta' l-Att V ta' l-1995 dan l-appell lanqas kellu jkun ammissibbli gjaldarba, trattasi ta' ammont inferjuri ghal hames mitt lira (Lm500), minn imkien mill-appell interpost ma gie dedott ksur tad-dettami ta' l-imparzjalita` jew tad-dritt ekwitattiv [Artikolu 8 (2) (d)].

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell bl-ispejjez kontra s-socjeta` appellanti.  Tvarja pero` s-sentenza appellata fejn dik laqghet il-kontro-talba billi invece tiddikjara illi din illum tinsab ezawrita bil-ftehim raggunt bejn il-partijiet, b'dan illi l-ispejjez ta' l-istess kontro-talba jibqghu wkoll a karigu tas-socjeta` attrici appellanti.

< Sentenza Finali >

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