MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2009

Avviz Numru. 342/2008

Vincent Vella u Grace mart l-istess Vincent Vella

Vs

Jaycee Catering, Rosario Tabone u Claudia Spiteri Sacco gja mizzewga Tabone

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors ipprezentat mill-atturi fejn talbu lil din l-Onorabbli Qorti tikkundanna lill-konvenuti jhallsuhom is-somma ta' €4,395.33 dovuta quantu ghal €4,251.11 ta' kera ghal perjodu mill-ewwel (1) t'April 2008 sat-tletin (30) ta' Settemrbu 2008 u quantu ghal €144.22 rappresentanti kontijiet tad-dawl u l-ilma mhux imhallsa, kollha relevanti ghal fond gia maghruf bl-isem 'Swift', sitwat fi Triq Gulju ic-Centurjun, Bugibba, liema fond inkera minnhom lis-socjeta konvenuta Jaycee Catering bhala l-inkwilina, bil-garanzija solidali taz-zewg konvenuti l-ohra Rosario Tabone u Claudia Spiteri Sacco skond

skrittura privata ta’ lokazzjoni datata l-ewwel (1) ta’ Lulju 2006.
Bl-ispejjez komprizi dawk tal-Ittra Ufficcjali datata tlieta (3) ta’ Gunju 2008, kontra l-konvenuti ngunti ‘n subizzjoni personalment, bl-imghax legali mill-ewwel (1) t’April 2008 sad-data tal-effettiv pagament.

Rat ir-risposta tal-konvenuti socjeta Jaycee Catering, Rosario Tabone u Claudia Spiteri Sacco fejn eccepew is-segwenti:-

1. Illi t-talba kif dedotta hi nfondata fil-fatt u fid-dritt kif ser jirrizulta waqt il-kawza.

2. Illi l-ammont kif indikat fir-rikors mhux dovut.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-succepit, il-proceduri odjerni kellhom jittiehdu kontra min hu effettivament fil-pusess tal-fond bl-isem ‘Swift’ sitwat fi Triq Gulju c-Centurjun, Bugibba u espressament l-inkwilin jew sid tal-istess fond fid-dati u perjodi ndikati fir-rikors.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

5. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Semghet lill-attur **Vincent Vella** jixhed nhar is-sbatax (17) ta’ Frar 2009 fejn ikkonferma li huwa qed jitlob is-somma ndikata fl-avviz u dan in rappresentanza ta’ dak mitlub fl-istess rikors promotur. Huwa esebixxa l-iskrittura meta effettivament kien kera l-fond mgharuf bl-isem ‘Swift’ sitwat fi Triq Gulju c-Centurjun, Bugibba lis-socjeta konvenut Jaycee Catering, liema skrittura giet immarkata bhala Dok. ‘Z’. Ikkonferma li huwa kien deher fuq din l-iskrittura f’ismu personali flimkien ma martu waqt li l-konvenuti kollha kienu dehru minn naha l-ohra.

Spjega li originarjament il-kont tad-dawl u l-ilma kien hafna aktar u fil-fatt kien intavola kawza kontra l-konvenuti li kien rebah u permezz tal-flus li kien gabar, kien hallas parti sostanzjali minn dan il-kont, pero ghad hemm pendenti bilanc ta’ €144.22.

Mistoqsi kienx jaf il-persuna ta' Mario Schembri, jghid li kien sema' bih minghand il-konvenut Rosario Tabone li kien qallu li xtaq li jikrilu l-post pero huwa kien wiegbu li huwa kellu pjacir bih u li lilu kien jaf biss.

Spjega li dan il-fond jinsab adjacent mal-fond maghruf bl-isem 'Cherry Tree' fl-istess Triq Gulju c-Centurjun, Bugibba u jikkonferma li llum dan il-fond 'Swift' qed jintuza bhala kcina ghall-istabiliment 'Cherry Tree' u fil-fatt dan tac-'Cherry Tree' kien niffed dan il-fond, b'hekk li kellu access liberu u dan bil-peremess tieghu.
Rosario Tabone xehed nhar it-tnejn w ghoxrin (22) t'April 2009 u qal li kien hemm zmien meta huwa kien jiehu hsieb l-istabiliment maghruf bl-isem ta' 'Cherry Tree', izda suusegwentement, xi zmien wara, kien biegh dan il-fond lil certu Mario Schembri. Jghid li huwa kien kera l-fond bl-isem 'Swift' u kien niffdu mal-fond 'Cherry Tree' sabiex setgha jservi bhala kcina ghal dan il-fond kummercjali 'Cherry Tree'.

Jghid li pero qabel m'ghamel l-kuntratt ma dan Mario Schembri, huwa kien laqqa' lil dan Mario Schembri mal-attur Vincent Vella u kien informa lil Vincent Vella b'dak li kien ser jigri w allegatament qallu li ghalih ma tghamilx diffrenza jekk il-kera johodha minghand Mario Schembri. Qal li meta ghadda l-fond lil Mario Schembri, huwa kellu hames xhur gia imhallsa fuq il-fond 'Swift' w ghalhekk ma kellux ghalfejn jibda ihallas minnufih, izda wara certu zmien dan beda jittraskura x-xoghol u ma hallasx lill-attur tal-kera dovuta.

In segwitu, wara xi zmien pero, dan Mario Schemrbi mar sabiex ihallas il-kera u l-attur m'accetahiex. Jghid li Mario Schembri beda jittaskura x-xoghol u l-attur qabez fuqu. Jikkonferma li dan Mario Schembri la hallas lill-attur, la hallas lilu u lanqas lill-Bank, tant li llum il-gurnata hemm Mandat ta' Sekwestru fuqu mill-Bank. Huwa mbaghad kien baghat ghal Mario Schembri u qallu li minhabba is-sitwazzjoni, l-attur ma riedx jaccetta l-kera u minnufih dan Mario Schembri qallu li kellu diffikultajiet finanzjarji u ma

setghax ilahhaq mal-hajja w ghalhekk iddecida li jieqaf mill-gestjoni tieghu.

Huwa esebixxa kopja tal-konvenju li huwa ghamel ma dan Mario Schembri fuq il-biegh tal-istabiliment ‘Cherry Tree’ wara li wera l-original tieghu lil Qorti.

Mistoqsi jekk huwa kienx ceda jew issuloka l-kirja li kellu, qal li bil-miktub ma kien ghamel xejn u kien hallas kollox f’idejn l-avukat tieghu. Ikkonferma li minghand Mario Schembri qatt m’ircieva kera ghaliex dan kien ihallas direttament lill-attur kif kienu ftiehmu.

Meta gie muri l-iskrittura li kellu l-attur esebita fl-atti jghid li skond il-paragrafu 6.1 huwa kien gie projbit milli jissulloka jew icedi l-post, izda tenna li l-post ghaddih lil Mario Schembri fuq ftehim li kellu mal-attur. Jghid li kieku l-attur m’accetttax dan il-ftehim, ma kienx inehhi l-post ‘Cherry Tree’ ghaliex dan il-fond minghajr l-fond adjacenti ‘Swift’ ma kienx tajjeb.

Il-konvenuta **Claudia Spiteri Sacco** xehdet nhar il-hdax (11) ta’ Gunju 2009 fejn ikkonfermat li hija tigi mart l-konvenut Rosario Tabone pero llum il-gurnata tinsab separata legalment minnu b’effett mis-sbatax (17) t’Ottubru 2007. Qalet li fiz-zmien tas-separazzjoni taghhom, huma kellhom jehilsu mill-fond ‘Cherry Tree’ w ghalhekk kien hemm persuna li kienet avvicinathom u write interess fil-gestjoni tieghu w ghalhekk tghid li kienu tkellmu mal-attur u qalulu dan kollu w allegatament huwa kien wegibhom li ghalih ma tghamel l-ebda diffrenza min ihallas il-kera purche tithallas. Hija mbaghad kienet ghamlet il-kuntratt ma dan Mario Schembri u cedew kull ma kellhom, b’hekk li l-fond gie f’idejn dan Mario Schembri. Ikkonfermat li ghal dan in-negozju hija kienet prezenti u stqarret ukoll li jekk l-attur ma kienx ser ihallihom icedu l-kirja li kellhom tal-fond ‘Swift’ hadd ma kien ser jiehu l-fond ‘Cherry Tree’ ghaliex minghajr l-fond ‘Swift’ l-fond ‘Cherry Tree’ kien ser jaffronta hafna probemi ta’ spazju.

Ikkonfermat li ftehim bil-miktub ma kienx hemm, izda kollox kien sar verbali.

Illi nhar is-sebgha (7) ta' Lulju 2009 huwa esibixxa kopja tal-kuntratt ta' vendita datat erbgha w ghoxrin (24) ta' Lulju 2007 redatt minn Nutar Robert John Muscat tal-fond 'Cherry Tree'. Ikkonferma li Vincent Vella, l-attur ma hux parti minn dan il-kuntratt w ikkonferma li minn dakinhar 'l quddiem huwa ma resaqx aktar lejn il-fond 'Cherry Tree'. Muri l-ittra bonarja esebita mill-attur nhar is-sebgha (7) ta' Lulju 2007 immarkata bhala Dok. 'X' jghid li dwarha ma jaf xejn u li qatt ma kien tkellem ma Dr. Sharon Mizzi. Qal li Dr. Mizzi kienet l-avukata tal-mara tieghu. Jghid li jaf li kien gie prezentat Mandat ta' Qbid fuq il-vettura tieghu tal-ghamla Mercedes u din kienet giet maqbuda w inbieghet sabiex il-flus migbura ghamlu tajjeb ghall-arretrati ta' kera. Ikkonferma li din l-ittra zgur m'inkitbitx ghan-nom tieghu.

Illi f'dik l-istess seduta l-attur esebixxa kopja ta' Ittra Ufficjali li kien ipprezenta ai fini ta l-artikolu 166A tal-Kap 12 f'isem l-attur kontra l-konvenuti ta' din il-kawza u din giet immarkata bhala Dok. 'Y'.

Gino Cini xehed nhar il-hdax (11) ta' Gunju 2009 w ikkonferma li huwa kien jahdem mal-konvenut Rosario Tabone fil-kapacita tieghu bhala *restaurant manager* fil-fond maghruf bhala 'Cherry Tree'. Qal li jiftakar li darba minnhom, waqt li kien mal-*bar* Rosario Tabone kien sab lill-attur u kien qallu li huwa xtaq ibiegh il-fond 'Cherry Tree' peress li ma setghax ikompli ghaddej bil-gestjoni tieghu. Kien staqsih jekk ghalieh kienx l-istess jekk il-kera jirceviha minghand haddiehor, u dan kien wiegbu li ghalih ma taghmel l-ebda differenza, purche jirceviha. Mistoqsi jekk kienx hemm xi kliem fuq xi bdil fil-kundizzjonijiet, ighid li ma jafx, jiftakar biss lill-attur ighid li ghalih l-importanti kine li jircievi l-kera. Qal li kien jiftakar iz-zmien meta l-konvenut kien niffed il-fond 'Swift' mal-fond 'Cherry Tree' ghaliex il-kcina tac-'Cherry Tree' kienet zghira. Mistoqsi jekk jafx lil min biegh il-fond, l-konvenut ighid li jaf li bieghu lil xi had bl-isem ta' Mario u li mbaghad pero ma baqghax jahdem hemm.

Ikkunsidrat:-

Kif dikjarat il-Prim Awla tal-Qorti Civili nhar it-tletin (30) t'Ottubru 2003 fis-sentenza taghha fl-ismijiet **George Bugeja vs Joseph Meilak** li:-

"*Fil kamp civili, ghal dak li hu apprezzament tal-provi, l-kriterju m'huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex fic-cirkostanzi, zvarjati fil-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc ta' probabilitajiet, sostrat baziku t'azzjoni civili, 'n kwantu huma dawn, flimkien mal-preponderanza tal-provi, generalment bastanti ghall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan ghad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali, fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubbju ragonevoli*."

F'din il-kawza l-attur xehed li huwa kien kera l-fond maghruf bl-isem 'Swift' lill-konvenuti u dan versu l-kondizzzjonijiet w obbligazzjonijiet hemm imsemmija fil-ftehim esebit u mmarkat bhala Dok. 'Z' a fol. 11. L-attur jghid li l-konvenuti baqghu nadmepjebti versu parti mill-kera u dan ghal perjodu ta' bejn April u Settembru 2008 u li sahansitra anke kien ghad baqghalhom bilanc fuq il-kont tad-dawl u l-ilma.

Minn naha l-ohra, l-konvenut Rosario Tabone ma jichadx li din il-kera hija dovuta pero jghid li ghandha tithallas minghand Mario Schembri, ghaliex huwa kien ceda l-post lilu bl-approvazzjoni tal-attur. Dan, l-attur jichdu. Mistoqsi jekk ghamilx xi kitba ta' sullokazzjoni jew cessjoni, stante li fil-ftehim li kellu mal-attur kien projbit li jghamel hekk, il-konvenut ighid li ma kienx ghamel u li kollox kien sar b'mod verbali. Huwa kien ressaq bhala xhud ta' dak li qal lil, ex mara tieghu Claudia Spiteri Sacco, u certu Gino Cini li habat li kien ma gemb il-*bar* meta allegatament sema' lil konvenut jghid lill-attur dwar din il-kirja gdida.

Il-*quantum* tal-kera pero ma hiex qed tigi kontestata u lanqas ma hu l-kont tad-dawl u l-ilma.

Fil-proceduri odjerni kull ma setgha jirrizulta hu li l-konvenut kien laqqa lill-attur mal-prospettiv xerrej gdid tal-fond 'Cherry Tree' pero zgur ma jirrizultax li dan il-prospettiv xerrej, kien ser jiehu l-lokazzjoni tal-fond 'Swift'.

Fil-kawza riportata fil-Volum XLIII, pt 1, pagna 378, inghad:-

*"L-inkwilin li jipprezenta persuna ohra lil sid il-kera biex dan jirrikonoxxi lil dik il-persuna l-ohra bhala nkwilin gdid minfloku, ma jaghmilx cessjoni tal-inkwilinat, imma semplicement dikjarazzjoni li huwa ried jitlaq il-lokazzjoni". (vide ukoll"**Rogantino Degabriele -vs- Giuseppe Xuereb et**",Qorti Civili, Prim' Awla, 7 ta' Frar 1946 (**Kollez. Vol. XXXIIP II p 208**);*

Issa ma jistax ikun dubitat illi huwa lecitu li l-kerrej jirrinunzja ghall-kirja favur persuna ohra, una volta pero dik il-persuna tigi accettata mis-sid.

Hu dak hu proprju li setgha ghamel l-konvenut f'dan il-kaz.

L-Artikolu 1470 tal-Kap 16 jipprovdi li:-*"Ic-cessjoni ma tiswiex jekk ma ssirx bil-miktub"*.

Issa, kif deciz f'diversi sentenzi, c-cessjoni t'inkwilinat, irid isir bil-miktub. Issa kif imfisser fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Carmel u Victor Cordina kif ukoll Joseph Cordina vs Saviour Sciberras** deciza nhar is-sitta (6) ta' Settembru 2006:-

"*L-oneru tal-prova tal-kunsens tal-kontraenti cedenti tinkombi fuq min jinvoka c-cessjoni. Hu jehtieglu jiddimostra li kien hemm is-sostituzzjoni ta' soggett gdid (ic-cessjonarju) fil-posizzjnoi guridika,attiva u passiv ta' wiehed mill-kontraenti originali (ic-cedent)*."

Jinghad ulterjorment li skond is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Mary Fenech et vs Carmelo Ellul et** deciza nhar is-sitta (6) ta' Gunju 1990:-

"*Il-ligi biex tevita kwistjonijiet u s-suppozizzjonijiet ta' approvazzjoni u kunsens tacitu, trid li l-kunsens ghas-sullokazzjoni jkun espress. Hija gurisprudenza ormai pacifika li biex ikun hemm cessjoni ta' dritt, inkluz anki d-dritt ta' inkwilinat jehtieg li c-cessjoni ssir bil-miktub.*"

Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Quintano vs Carmlo Fino et** deciza mill-Qorti tal-Appell Civili deciza nhar it-tmintax (18) ta' Settembru 1989 dan il-punt ta' ligi gie konfermat w inghad li:-

"Biex ikun hemm cessjoni ta' dritt, jehtieg li c-cessjoni ssir bil-kitba. Dan jghodd ukoll ghad-dritt t'inkwilinat. Jekk ma ssirx il-kitba, ma jistax jinghad li saret cessjoni…"

Kif kwotat fis-sentenza moghtija nhar is-sbatax (17) ta' Novembru 2003 mill-Qorti tal-Appelli Inferjuri fl-ismijiet **Raymond Parnis ghan-nom u in rapprezentanza ta' Mary Schembri mart George u ta' Carmen Grech armla ta' Joseph, assenti minn Malta Vs S. R. Woodwork Limited** li:-

"*La cessione d'affitto soggiace alle regole relative alla cessione dei diritti 'n generale e quindi dev'essere fatta in iscritto.*" (Vol. XVI P II p 140).

Illi ghalhekk, ma hemmx dubbju li d-difiza principali tal-konvenut, li d-dejn huwa dovut minn Mario Schembri, ma tistax tirnexxi, stante li ma saret l-ebda cessjoni bil-miktub w ghalhekk, la l-inkwilin kien ghadhom l-konvenuti, huma l-konvenuti li ghandhom ihallsu lill-atturi w ghahekk, it-talba attrici ghandha tigi milqugha.

Dwar l-eccezzzjonijiet l-ohra, li l-ammont mitlub mhux dovut, il-konvenut ma ressaq l-ebda provi sabiex jikkontradici t-talba attrici w ghalhekk, tali eccezzjoni qieghda tigi wkoll michuda.

Ghaldaqstant, il-Qorti, filwaqt li qieghda tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, qieghda tilqa t-talba attrici u tikkundanna lill-konvenuti *in solidum* ihallsu lill-atturi s-somma t'erbat elef, tlett mija hamsa

w disghin euro u tlieta u tletin euro centesmu (€4,395.33).

L-ispejjez u l-imghax skond il-ligi jithallsu mill-konvenuti in solidum.

< Sentenza Finali >

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