MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta ta' l-14 ta' Jannar, 2010

Citazzjoni Numru. 670/2001/1

Oreste Gatt

vs

Domenic Cutajar

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni tal-attur, fejn dan wara li ppremetta illi:

Peress li fis-sena 1992, il-konvenut kien kera minghand l-attur il-fond numru disghin (90) Il-Gonna ta' San Leonardo, Fgura.

Peress li wara cirka sena l-istess konvenut waqaf ihallas il-kera tal-fond (li kienet tammonta ghal zewg Liri kuljum) in kwistjoni u wara proceduri legali l-attur rega ottjena l-pussess tieghu f'Ottubru 2000.

Ghalhekk il-konvenut bhala arretrati ta’ kera jew kumpens ghall-okkupazzjoni illegali tal-fond imsemmi ghandu jaghti lill-attur somma ammontanti ghal sitt snin kera li jammontaw ghal erbat elef u mitejn Lira; kif ukoll halla danni ammontanti ghal cirka mitejn Lira ohra; b’kollox Lm 4,400.

Talab il-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

Tikkundannah ihallas lill-attur is-somma ta’ Lm 4,400 fuq dedotta jew somma verjuri.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Domenic Cutajar, fejn dan eccepixxa illi:

Din l-azzjoni hija nulla stante illi fic-citazzjoni qed issir talba ghall-pagament ta’ arretrati ta’ kera u ta’ danni allegatament dovuti u dan minghajr ma saret talba lil din l-Onorabbli Qorti sabiex (i) tiddikjara (ii) tillikwida u (iii) tikkundanna o meno t-talba attrici liema talbiet huma ‘sine qua non’ u ghalhekk in-nuqqas ta’ l-istess jikkawza in-nullita’ tal-att tac-citazzjoni.

Minghajr pregudizzju ghal dak diga’ eccepit, it-talbiet attrici huma preskritti u dan ai termini tal-artikolu 2156 (c) tal-Kodici Civili kwantu t-talba ghall-pagament ta’ arretrati tal-kera u ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili kwantu jirrigwarda t-talba ghal danni.

Minghajr pregudizzju ghal dak eccepit, l-ammont mitlub bhala arretrati ta’ kera jew kumpens ghall-okkupazzjoni illegali tal-fond huwa eccessiv u dan kif se jigi ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghal dak gia’ eccepit, l-attur huwa debitur tal-konvenut ghal xogholijiet rezi mill-istess konvenut fil-fond mertu ta’ din il-kawza u f’zewg fondi sovrastanti ghall-fond indikat fl-att tac-citazzjoni u dan kif dedott ahjar fil-kontro-talba li qed tigi intavolata kontestwalment ma’ din in-nota tal-eccezzjonijiet.

Rat il-kontro-talba tal-konvenut Domenic Cutajar li qieghdha ssir permezz tac-citazzjoni li pprezentat is-Socjeta' attrici u dan skond il-Ligi:

Peress illi l-kontendenti kienu ftehmu u obbligaw ruhhom illi l-attur ibieghu u jittrassferixxi u min-naha tieghu, il-konvenut kien accetta u obbliga ruhu illi jixtri u jakkwista zewg flats mibnija fuq l-art maghrufa bhala l-Gonna ta' San Leonardu, illum Triq il-Falkunier, il-Fgura, liema flats huma sovrastanti ghall-garage numru 90, fl-istess triq.

Peress illi l-konvenut kien gie nkarigat mill-attur sabiex jesegwixxi u fil-fatt kien esegwixxa xogholijiet ta' finitura fil-fondi imsemmija kif ukoll fil-garage numru 90, Triq il-Falkunier, il-Fgura fl-ammont ta' erbat elef tlett mija u tmienja u hamsin Lira (Lm4,358).

Peress illi dawn il-fondi qatt ma gew trasferiti lill-konvenut u dan billi l-attur kien obbliga ruhu illi l-fondi jkunu koperti bil-permessi rikjesti mil-Ligi izda gara illi l-permessi tal-bini ma kinux in regola kif pattwit.

Peress illi l-konvenut qatt ma thallas ghax-xogholijiet ta' finitura minnu rezi ghall-istess fondi indikati u cioe' is-somma ta' erbat elef tlett mija u tmienja u hamsin Lira (Lm4,358).

Talab il-konvenut ighid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

Prevja kull dikjarazzjoni necessarja, tikkundanna lill-attur ihallas is-somma ta' erbat elef tlett mija u tmienja u hamsin Lira (Lm4,358) rapprezentanti l-prezz ta' xogholijiet ta' finitura rezi mill-konvenut fil-fondi proprjeta' tal-attur u dan bil-kunsens tal-attur.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-attur ghall-istess kontro-talba tal-konvenut, fejn dan eccepixxa illi:

In-nullita' tal-kontro-talba ghaliex fil-fond de quo ma sar ebda xoghol u ghalkemm it-talba kontravenzjonali ma

tohrogx mill-istess fatt li ta lok ghall-kawza. Hija nulla ukoll ghaliex id-dikjarazzjoni guramentata ma tghidx li l-konvenut jaf il-fatti personalment.

Preliminarjament ukoll, il-preskrizzjoni tat-tmintax-il xahar ai termini tal-artiklu 2148 (1) jew tal-hames snin ai termini tal-artiklu 2156 tal-Kodici Civili.

Mhux veru li l-eccipjent inkariga lill-konvenut jaghmel xi xoghol.

Il-konvenut ma ghandu jiehu xejn minghand l-eccipjent ghaliex ma sar ebda xoghol fil-fond de quo.

Il-konvenut jekk ghamel xi xoghol ghamlu fil-fondi sovrastanti li fuqhom kien sar konvenju u wiehed minnhom gie illum trasferit lil terz u iehor hemm kawza pendenti fuqu bejn il-partijiet f’din il-kawza u terzi.

Is-somma mitluba mill-konvenut hija invenzjoni totali tieghu.

Rat id-dokumenti esibiti.

Rat is-sentenza ta’ din il-Qorti diversament presjeduta li permezz taghha cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u ordnat li l-kawza titkompla bis-smiegh tal-provi fuq il-mertu.

Semghet ix-xhieda prodotti.

Rat id-digriet taghha tat-22 ta’ Jannar 2009 li permezz tieghu akkordat il-fakulta’ lill-partijiet biex jaghmlu sottomissjonijiet bil-miktub, fakulta’ din li l-attur gie kunsidrat li rrinunzja ghaliha u kien biss il-konvenut li pprezenta s-sottomissjonijiet tieghu bil-miktub.

Ikkunsidrat illi:

Permezz ta’ din il-kawza l-attur qed jitlob l-ammont dovut ghall-kera ta’ garaxx fis-somma komplessiva ta’ erbat elef u mitejn Lira.

Il-konvenut jeccepixxi l-preskrizzjoni a tenur tal-Art. 2156 (c) tal-Kodici Civili. Dan l-Artikolu testwalment jipprovdi ghall-perjodu ta' preskrizzjoni ta' hames snin ghal

"azzjonijiet ghall-hlas ta' kera ta' bini jew raba'."

Madanakollu, jirrizulta mill-atti tal-kawza li wasslet ghall-izgumbrament tal-intimat odjern mill-fond illi kienu saru diversi interpellazzjonijiet ghall-hlas u fil-fatt kienet anke saret skrittura bejn il-partijiet fl-1 ta' Novembru 2006.

Ghaldaqstant, l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni qed tigi michuda.

L-intimat jeccepixxi illi l-ammont mitlub huwa eccessiv. F'dan il-kuntest, il-Qorti, tirreferi ghall-iskrittura li biha saret il-lokazzjoni tal-fond kif ukoll ghax-xhieda tal-istess attur li t-tnejn iwasslu ghall-konkluzjoni li l-kalkolu huwa korrett u din l-eccezzjoni qed tigi michuda ukoll.

Ir-raba' eccezzjoni tal-konvenut hija essenzjalment il-kontro-talba u l-mertu taghha ser jigi kkunsidrat aktar 'il quddiem.

L-attur f'din il-kawza qed jippretendi ukoll is-somma ta' mitejn Lira bhala danni li jghid li thallew mill-intimat fil-fond in kwistjoni. F'dan il-kuntest l-intimat jeccepixxi l-preskrizzjoni a tenur tal-Art. 2153 tal-Kodici Civili li testwalment jipprovdi ghall-perjodu ta' preskrizzjoni ta' sentejn f'kawzi ghall-hsarat.

Galadarba l-attur odjern ottjena l-fond lura fis-sena 2000 permezz ta' decizjoni tal-Bord li jirregola l-kera u l-kawza odjerna nbdiet fis-sena 2001, din l-eccezzjoni qed tigi michuda ukoll.

Fil-mertu, it-talba ghall-hlas ta' mitejn Lira bhala danni tinsab pruvata, specifikatament permezz tal-kuntratt ta' kera li sussegwentement ikkonceda fih l-attur lil certu Stefan Gauci fejn hemm referenza specifika ghall-fatt li

tlett mitt Lira kera kellhom jigu mahfura minhabba x-xoghol li kellu jsir fil-fond mikri.

Il-konvenut f'din il-kawza ikkostitwixxa ukoll kontro-talba fil-konfront tal-attur fejn talab l-ammont ta' Lm 4,358 bhala prezz ta' xogholijiet esegwiti fil-fondi proprjeta' tal-attur. L-attur eccepixxa n-nullita' tal-istess kontro-talba peress illi fil-garage mertu tal-kawza ma sar ebda xoghol u ghalhekk it-talba rikonvenzjonali ma tohrogx mill-istess fatt.

Il-Qorti tibda biex tirrimarka illi dawn il-Qrati b'hafna okkazjonijiet esprimew ruhhom fir-rigward ta' dawk l-elementi necessarjament ezistenti sabiex tirnexxi kontro-talba, istitut li jipprovdi ghalih l-Art. 396.

"Fil-kawzi, il-konvenut jista' jaghmel kontro-talba kontra l-attur, basta li din il-kontro-talba tkun konnessa mat-talba ta' l-attur kif sejjer jinghad hawn taht:

a) Meta l-kontro-talba tal-konvenut tkun gejja mill-istess fatt, jew mill-istess kuntratt jew titolu li minnu tkun gejja t-talba ta' l-attur; jew

b) Meta l-iskop tal-kontro-talba tal-konvenut huwa li jpaci l-kreditu mitlub mill-attur, jew li b'kull mod iehor igib fix-xejn l-azzjoni ta' l-attur jew li jimpedixxi l-effetti taghha."

Issa jirrizulta mix-xhieda tal-istess konvenut rikonvenzjonant illi tinsab a fol. 63 et seq tal-process illi x-xoghol li sar fil-garaxx kien effettivament li ghaddew il-katusi tal-ilma u drenagg biex jigu serviti l-appartamenti sovrastanti l-garaxx in kwistjoni. L-istess Cutajar fil-mori tal-kawza obbliga ruhu li jipprovdi prospett dettaljat tax-xoghol li sar fil-garaxx. Dan il-prospett ma wasal qatt fl-atti tal-kawza.

Ghalkemm gew imressqa xi xhieda li kkonfermaw li hadmu fuq inkarigu ta' Cutajar fuq l-istess binja, ma ngabet ebda prova konvincenti li sar xoghol fil-garaxx hlief li ghaddew il-katusi li jservu l-appartamenti. Ir-ritratti esibiti innifishom juru fond fi stat ta' abbandun.

Fl-affidavit tieghu a fol. 83 tal-process, Cutajar isemmi somma ta’ Lm1,260 ghal xoghol konness mal-garaxx izda ma jsostniha bl-ebda dokument, a kuntrarju tax-xoghol esegwit fl-appartamenti li tieghu hemm kont dettaljat.

Fic-cirkostanzi, ghalhekk, il-Qorti hi tal-fehma illi ma jezistux ic-cirkostanzi imposti mil-Ligi kif konsistement interpretata minn dawn il-Qrati u cioe’ “eodem negotio vel contractu” sabiex tirnexxi kontro-talba.

Ghal dawn ir-ragunijiet dwar l-azzjoni attrici, il-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa’ t-talba tal-attur fis-sens li l-istess konvenut Domenic Cutajar ghandu jhallas lil Oreste Gatt is-somma ta’ €10,249.24 ekwivalenti ghal Lm 4,400.

L-ispejjez jithallsu mill-konvenut.

Il-Qorti tiddeciedi l-kontro-talba billi, filwaqt li tilqa’ l-ewwel eccezzjoni tal-attur rikonvenzjonat, tichad it-talba tal-konvenut rikonvenzjonant.

L-ispejjez tal-kontro-talba jithallsu mill-konvenut rikonvenzjonant Domenic Cutajar.

< Sentenza Finali >

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