Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
MARIO SCERRI

Seduta tat-18 ta' Mejju, 2010

Talba Numru. 24/2009

Dominic Fenech

vs

Xavier Fenech

It-Tribunal,

Ra l-avviz tat-talba pprezentat fl-24 ta' Gunju 2009, li jghid hekk :-

'Prevja d-dikjarazzjoni li inti nqast li taghti pre-avviz bil-miktub ta' tliet xhur sabiex tigi terminata l-kirja tal-fond bl-isem 'Xavann', Triq Santa Lucija, Kercem, Ghawdex, li ghamilt diversi hsarat fil-fond lilek lokat, u li nehhejt *satellite dish* li ma kienx proprjeta' tieghek, ghid inti konvenut il-ghaliex m'ghandekx tigi kundannat thallas l-ammont ta' tliet elef u erbghin ewro u tnejn u disghin ewro centezmu (€3040.92) rapprezentanti s-segwenti :-

(a) disgha mija u tletin ewro (€930) hlas ta’ xaherejn kera ghall-fond bl-isem ‘Xavann’, Triq Santa Lucija, Kercem, Ghawdex. Skond il-ftehim tal-kera konkluz fis-16 ta’ Gunju 2008 (kopja anness bhala Dokument A) inti kellek taghti pre-avviz ta’ tliet xhur sabiex ittemm il-kirja qabel iz-zmien stipulat u thallas l-kera tal-perjodu kollu ta’ l-avviz. Minbarra li inti nqast li taghti tali pre-avviz, inti hallast biss il-kera ta’ xahar minn dawn it-tliet xhur avviz u ghalhekk jonqsu li jithallsu lill-attur xaherejn kera ohra ;
(b) elf disa’ mija u erbgha u disghin ewro u hamsa u erbghin ewro centezmi (€1994.45) hsarat arrekati minnek fil-fond lokat qabel ma ivvakajt il-post u dan skont stima redatta mill-Perit Alex Bigeni (annessa bhala Dokument B) ;
(c) mija u sittax –il ewro u sebgha u erbghin ewro centezmi (€116.47) valur ta’ *satellite dish* li kien installat fil-fond in kwistjoni u li ttiehed minnek konvenut fi tmiem il-kirja meta ma kienx proprjeta’ tieghek ;

Minkejja d-diversi interpellazzjonijiet li sarulek inti bqajt inadempjenti u ghalhekk l-attur kellu jipprocedi b’din il-kawza. Bl-ispejjez gudizzjarji inkluzi dawk ta’ l-ittri interpellatorji tas-6 ta’ April 2009, 27 ta’ April 2009, 18 ta’ Mejju 2009, u ta’ l-ittra ufficjali numru 238/2009 datata 10 ta’ Marzu 2009, kif ukoll fuq is-somma dovuta mid-data ta’ l-avviz sad-data ta’ l-effettiv pagament.’ ;

Il-konvenut permezz tar-risposta tieghu pprezentata fis-6 ta’ Awwissu 2009, eccepixxa :-

‘Illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u dan kif ser jigi dettaljatament ippruvat waqt il-kors tal-kawza.’ ;

Ra l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti ;

Sama’ lid-difensuri tal-partijiet li ttrattaw il-kawza ;

Ra li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza ;

Ikkunsidra :

Il-meritu tal-kawza attrici jikkoncerna talba ghall-hlas ta' tliet elef u erbghin Euro u tnejn u disghin centesimi (€3040.92) li l-attur qed jirreklama minghand il-konvenut in kwantu ghal disgha mija u tletin Euro (€930) fi hlas ta' kera tal-fond maghruf bl-isem ta' 'Xavann', fi Triq Santa Lucija, Kercem; in kwantu ghal elf disa' mija u erbgha u disghin Euro u hamsa u erbghin centesimi (€1994.45) f'danni li l-attur jikkontendi li soffra minhabba hsara li saret mill-konvenut fil-fond li kien krielu; u in kwantu ghal mija u sittax –il Euro u sebgha u erbghin centesimi (€116.47) li huwa l-valur ta' *satellite dish* li kien installat fil-fond li kien mikri lill-konvenut u li l-konvenut kien qalghu minn fuq il-bejt u hadu meta hareg mill-fond ;

Jirrizulta mill-provi li l-partijiet huma ahwa, u fl-okkazjoni tad-divizjoni tal-wirt tal-genituri taghhom li saret permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Kristen Dimech tat-12 ta' Gunju 2008, kien intlahaq ftehim ukoll bejn il-partijiet li l-fond bl-isem ta' 'Xavann' fi Triq Santa Lucija, Kercem, li f'din id-divizjoni kien mess u gie assenjat lill-attur, jinkera lill-konvenut. Irrizulta li dan il-fond kien gia' qed joqghod fih il-konvenut qabel ma saret id-divizjoni u li kien ilu joqghod fih ghal numru ta' snin, u l-ftehim li kien sar bejn il-partijiet li jinkera l-fond lill-konvenut ghal xi zmien wara li saret id-divizjoni kien sabiex il-konvenut jilhaq isib post alternattiv. Il-kuntratt tal-kera sar permezz ta' skrittura privata tas-16 ta' Gunju 2008. Permezz ta' din l-iskrittura l-fond inkera ghal perjodu ta' sena u nofs, u l-konvenut kien gie moghti l-fakolta' mill-attur li jaghzel li jittermina din il-kirja f'kull zmien anke' qabel l-iskadenza tat-terminu miftiehem purche' li l-konvenut jaghtih pre-avviz tal-intenzjoni tieghu li jaghmel dan, bil-miktub, mill-inqas tliet xhur qabel ma effettivament kellu jittermina il-lokazzjoni. Jirrizulta li l-konvenut hareg mill-fond fis-17 ta' Mejju 2009, meta l-attur sab ic-cavetta tal-fond fil-kaxxa tal-ittri tad-dar tieghu, u cioe' wara hdax –il xahar minn meta kienet saret il-kirja lill-konvenut. Il-konvenut ghamel dan minghajr ma ta ebda avviz lill-attur la bil-fomm u wisq anqas bil-miktub kif kien obbliga ruhu espressament li jaghmel meta sar il-ftehim tal-kera. Sa dak in-nhar il-konvenut kellu l-kera mhallsa sas-16 ta' Gunju 2009. Skond il-ftehim tal-kera, il-konvenut kien marbut li jaghti avviz ta' tliet xhur u bil-

miktub qabel ma jittermina l-kirja. Billi naqas li jaghmel dan, l-attur kien gustifikat li talab u huwa gustifikat li jinsisti li l-konvenut ihallas il-kera sas-16 ta' Awwissu 2009. L-artikolu 992(1) tal-Kap.16 jipprovdi li 'il-kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom'. Kif sewwa rriteniet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tal-11 ta' Lulju 1989, fil-kawza fl-ismijiet : **Henry Degabriele noe vs Joseph Pullicino**, il-qofol u l-pedament ta' kull ligi li qatt saret biex tirregola l-konvivenza socjali bbazata fuq l-obbligazzjoni sa mill-bidu – cjoe' r-*rationalis principium* huwa li *pacta sunt servanda*. Ghaldaqstant it-talba tal-attur ghall-hlas ta' xaharejn kera ta' disgha mija u tletin Euro (€930) sas-16 ta' Awwissu 2009, hija gustifikata u timmerita li tigi milqugha ;

Dwar id-danni li l-attur qed jitlob tal-hsara li huwa sab fil-fond li kien kera lill-konvenut, minn dak li johrog mir-rizultanzi processwali jidher li l-kwistjoni nvoluta tirrigwarda jekk dan it-Tribunal ghandhux jemmen il-verzjoni tal-attur li l-hsara li sab fil-fond meta dahal fih wara li l-konvenut kien hareg minnu wara li kien hallielu c-cavetta fil-*letter box*, ghamilhiex il-konvenut jew *invece* ghandhiex tkun sostnuta d-difiza tal-konvenut li l-hsara kienet tezisti fil-fond min qabel ma krieh minghand l-attur. Jibda biex jigi osservat illi fejn il-verzjonijiet provvduti mill-kontendenti dwar din il-kwistjoni huma dijametrikalment opposti, jinsab deciz illi 'mhux kwalunkwe' tip ta' konflitt ghandu jhalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessita' li minhabba fih ma tkunx tista' tiddeciedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola ta' l-*in dubio pro reo*. Il-konflitt fil-provi, sakemm il-bniedem jibqa' soggett ghall-izbalji tal-percezzjonijiet tieghu u ghall-passjoni, huma haga li l-Qrati jridu jkunu dejjem lesti ghaliha .... Meta l-kaz ikun hekk, il-Qorti m'ghandhiex taqa' comb fuq l-iskappatoja tad-dubju, imma ghandha tezamina bl-akbar reqqa jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u specjalment dwar il-konsistenza u verosomiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke' fuq il-bilanc tal-probabilita' u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawza civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant .... Anzi', f'kazijiet bhal dawn, aktar ma jkun il-konflitt bejn verzjoni u ohra, aktar

tidher il-possibilita' tal-qerq da parti ta' xi wiehed mill-kontendenti .' [Prim'Awla, **Carmelo Farrugia vs Rokku Farrugia**, 24 ta' Novembru 1966, per Imhallef Maurice Caruana Curran]. F'sentenza ohra l-imsemmi Imhallef insenji kien ippreciza illi 'fi kwistjoni ta' kredibilita' u apprezzament ta' provi il-kriterju ma huwiex jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjoni imma jekk l-ispjegazzjoni hiex possibbli u minn lewn id-dinja fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja.' [Appell Sede Inferjuri, **Joseph Borg et vs Joseph Bartolo**, 25 ta' Gunju 1980] ;
Illi jirrizulta minn ezami tal-ftehim tal-kera li l-konvenut kien intrabat li jzomm il-fond fi stat ta' manutenzjoni tajba, u li jirripara kwalunkwe' hsarat li javverraw ruhhom fil-fond u fil-*fixtures* tieghu, hlief ghall-hsarat straordinarji li ma jigux ikkagunati b'tort tal-konvenut. Kien iddikjara u ntrabat ukoll li meta johrog mill-fond huwa ghandu jirrestitwixxi l-fond lill-attur 'fl-<u>istess kondizzjoni tajba illi fiha jinsabu fil-prezent</u> *saving wear and tear*.' (sottolinear tat-Tribunal). Meta kera l-fond kien il-konvenut innifsu li ddikjara li l-fond jinsab f'kundizzjoni tajba u m'ghamel ebda rizerva dwar il-hsarat li skond hu, kien hemm fil-fond meta kera l-fond minghand huh. Barra minn hekk il-konvenut intrabat li fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni huwa ghandu jhalli l-fond fl-istess kundizzjoni li fih iddikjara li kien jinsab meta hadu b'kera. Dan it-Tribunal sa zamm access fil-fond u jifhem li wara hamsa u ghoxrin sena li l-konvenut kien ilu jghix f'dan il-fond u li ghal xi zmien kien kera minghand l-attur, il-kundizzjoni ta' whud mill-hwejjeg jew l-oggetti jiddeterjoraw bl-uzu, izda minn dak li osserva waqt l-access dan it-Tribunal huwa moralment konvint li l-parti kbira tal-hsara fil-fond saret mill-konvenut b'mod deliberat u ghamlu qabel ma huwa hareg mill-fond, u l-konvenut ghandu jwiegeb ghall-hsara li kkaguna f'dan il-fond ;

Minn naha l-ohra l-attur ghandu l-obbligu li jimmitiga t-telf li jkun garrab bhala konsegwenza ta' l-att illecitu ta' min ikkaguna l-hsara. Din hija kwistjoni ta' fatt li trid tigi kunsidrata fic-cirkostanzi ta' kull kaz partikolari. In sostenn tal-pretensjoni tieghu l-attur ipproduca stima tal-hsara li giet ippreparata mill-Perit Alexander Bigeni, pero' dan it-Tribunal ma jistax jaqbel ghal kollox mal-ammont tad-danni li qed jitlob l-attur a bazi ta' din l-istima, f'liema stima

ma ttehidx kont tal-fatt li hafna mill-oggetti li taghhom l-attur qed jitlob ir-*replacement value* taghhom kien ilhom li twahhlu fil-post u jintuzaw ghal hafna snin. Biss biss jirrizulta li qabel ma saret il-qasma bejn l-ahwa Fenech, u l-fond mess lill-attur li mbaghad krieh lil huh bl-iskrittura tas-16 ta' Gunju 2008, il-konvenut kien ilu jghix bil-familja tieghu f'dan l-istess fond ghal madwar hamsa u ghoxrin sena, u fl-istima tal-Perit Bigeni dan it-Tribunal ma jara li nghatat ebda koncessjoni jew li b'xi mod ittiehed qies tax-xedd u kedd bl-uzu (*wear and tear*) fil-kundizzjoni ta' whud mill-oggetti li taghhom l-attur qed jitlob il-prezz korrenti biex jibdilhom m'ohrajn godda u aktar moderni bhal fost hwejjeg ohra hemm il-madum tal-kamra tal-banju li l-attur qed jippretendi li jibdlu kollu kemm hu a spejjez tal-konvenut il-ghaliex sab tliet madumiet miksurin. Wara kollox din il-koncessjoni tohrog ukoll mill-kuntratt tal-kera li sar bejn il-partijiet, u lanqas ma jirrizulta mill-provi li l-attur kien daqstant cert mill-kundizzjoni tal-oggetti ta' gol-fond fil-mument li huwa kera l-fond lil huh billi huwa qatt ma ha pussess tal-fond minn wara l-mewt tal-genituri tieghu sa meta saret il-qasma u l-post kien mess lill-attur li kien krieh lil huh, u baqa' jghix fih il-konvenut. Dan qed jinghad billi fil-parti l-kbira tal-oggetti li l-attur sab nieqsa jew bil-hsara, huwa qed jitlob ir-*replacement value* ma' ohrajn godda. Dan it-Tribunal iqis fic-cirkostanzi li t-talba tal-attur ghall-hlas ta' elf disa' mija u erbgha u disghin Euro u hamsa u erbghin centesimi (€1994.45) ghandha tigi moderata. Inghad li 'ma jistax ikun dubitat illi hu rikonoxxut lill-gudikant anke' fis-sistema tal-ligi taghna l-poter diskrezzjonali li jillikwida t-telf u l-qligh bl-adoperu tal-kriterju sussidjarju tal-valutazzjoni ekwitattiva fejn il-provi fir-rigward tal-valutazzjoni tal-ammont tad-danni ma humiex tant lineari jew ben stabbiliti jew f'kaz ta' nuqqas ta' mezzi probatorji [Prim'Awla, **Charles Attard vs Carmela Frendo et**, 31/01/2003 ; Prim'Awla, **Margaret Camilleri et vs Cargo Handling Co. Ltd.**, 13/10/2004]. Ara a propozitu decizjoni a **Vol. XXXV P III p 615** fejn gie proprju rikonoxxut, fuq l-istregwa ta' dak espress mill-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni, illi *vi hanno casi in cui, non potendosi avere mezzi istruttori, e` rimesso al magistrato il valutare 'ex aequo et bono' secondo i dettami della sua ragione e coscienza, l'ammontare del danno al*

risarcimento del quale taluno fu condannato’. Wara li qies ic-cirkostanzi kollha, dan it-Tribunal qed jiffissa *arbitrio boni viri* d-danni li taghhom il-konvenut ghandu jaghmel tajjeb ghalihom fl-ammont ta’ elf u sitt mitt Euro (€1600) ;

Illi dwar il-hlas li l-attur qed jitlob tas-*satellite dish antenna* li kien hemm imwahhal fuq il-bejt tal-fond li kien kera lill-konvenut u li kien hadu l-konvenut meta hareg minn go fih, jirrizulta mill-provi li ghalkemm qabel ma nkera l-fond missier il-kontendenti, George Fenech, kien xtara u nstalla fil-fond apparat shih tas-*satellite dish*, li kien xtrah ghall-prezz ta’ tliet mitt lira Maltin (Lm300) minghand il-kumpanija VSS Limited. Missier il-partijiet miet fl-10 ta’ Jannar 2005. Skond il-konvenut id-dixx tas-satellita kien bidlu ma’ dixx iehor billi dak li kien hemm qabel kien tqaccat bis-sadid u spicca. F’dan ir-rigward huwa esibixxa r-ricevuta ta’ meta bidel id-dixx li tinsab a fol.78 tal-process, liema ricevuta giet ikkonfermata wkoll mir-rapprezentant ta’ Rapa Hi-Fi and Satellite Systems minn fejn il-konvenut kien xtara dan id-dixx. Ma jirrizultax li meta l-konvenut kera l-fond minghand huh, huwa kien ghamel rizerva li jiehu dan id-dixx fi tmiem il-kirja, anzi’ meta kera l-fond minghand l-attur il-konvenut intrabat li kull benefikati li jaghmel fil-fond li jkunu ta’ natura fissa u mhux mobbli jaccedu mal-fond minghajr ebda dritt li jitlob rimborz jew kumpens tal-ispejjez. Certament li la darba dan id-dixx kien imghaqqad mal-fond, huwa meqjus bhala oggett ta’ natura fissa u mhux mobbli [artikolu 308(f) tal-Kodici Civili], u l-konvenut ma kellu ebda dritt li jaqilghu u jiehdu minghajr il-kunsens tal-attur, wisq aktar jekk *ex admissis* il-konvenut ikkonferma li baqa’ qatt ma gharrfu lill-attur li dak id-dixx kien tieghu. Ghalhekk huwa dovut lill-attur il-hlas ta’ dan id-dixx. Il-konvenut stess ipproduca stima mahruga mid-ditta NTVS ta’ kemm jiswa llum *aluminium satellite dish antenna* ta’ dijametru ta’ mitt centimetri (100cm) ghall-prezz ta’ sebghin Euro (€70). L-attur ma gab ebda prova tal-valur tad-dixx fl-ammont ta’ mija u sittax –il Euro u seba’ u erbghin centesimi (€116.47) li qed jitlob lill-konvenut li jigi kkundannat li jhallsu, u fin-nuqqas ta’ kontestazzjoni minn naha tal-attur tal-istima li ressaq il-konvenut li tinsab a fol.80, dan it-Tribunal iqis li l-prezz hemm ikkwotat huwa valur gust u

reali li ghandu jithallas lill-attur biex jaghmel tajjeb ghal dak id-dixx li kien qala' u ha mieghu l-konvenut meta hareg mill-fond li kien krielu l-attur ;

Wara li ra wkoll l-artikoli 7(1), 9(2)(a) u 13(b) tal-Kap.380 ;

Jiddeciedi ghaldaqstant billi filwaqt li jichad l-eccezzjoni tal-konvenut, jilqa' t-talba tal-attur limitatament ghas-somma ta' elfejn u sitt mitt Euro (€2,600), u jikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-attur din is-somma, bl-imghaxijiet mid-data tan-notifika tal-avviz tat-talba sal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut, inkluzi tal-ittra ufficjali tal-10 ta' Marzu 2009 (Ittra numru 238/2009).

< Sentenza Finali >

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