MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRAZIELLA BEZZINA

Seduta tat-13 ta' April, 2012

Talba Numru. 550/2006

Gerald u Mary konjugi Borg
Detenturi tal-karti ta' identita' numru 569449 M u 325949 M rispettivament

vs

Joseph u Diane konjugi Bayliss
Detenturi tal-karti ta' identita' numru 255170 M u 476871 M rispettivament

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex ma ghandhomx jigu kkundannati jhallsu s-somma ta' erba' mija u hamsin lira Maltin (Lm450), u cioe' ekwivalenti ghal elf u tmienja u erbghin Ewro u tnejn u ghoxrin centezmu (€1,048.22c) rapprezentanti tlett xhur kera, minn Gunju 2005 sa Settembru 2005, fl-ammont ta' erba' mija u ghoxrin lira Maltin (Lm420) u cioe ekwivalenti ghal disa' mija u tmienja

u sebghin Ewro u erbgha u tletin centezmu (€978.34c) oltre tletin lira Maltin (Lm30) u cioe ekwivalenti ghal sitta u disghin Ewro u tmienja u tmenin centezmu (€69.88c) tad-dawl u l-ilma, fuq il-hanut Santa Maria, Triq Luigi Ellul, H'Attard mikri lilhom skond kuntratt tas-26 ta' Gunju 2003 quddiem in-Nutar George Cassar, liema kuntratt jistipula wkoll perjodu *di fermo*, fuq il-kirja sa l-ahhar ta' Settembru 2005.

Minkejja li gew debitament interpellati diversi drabi bil-fomm u permezz ta' ittra legali, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru *1547/06* prezentat fil-15 ta' Gunju 2006.

Ra r-risposta tal-konvenuti, li permezz taghha eccepew illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt; Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont mitlub mill-atturi bhala kera mhux dovut stante li l-ftehim lokatizzju huwa null peress li l-fond *de quo* mertu tal-imsemmi ftehim lokatizzju ma kellux il-permess[i] necessarji mill-Awtoritajiet koncernati sabiex jintuza bhala tali.

Ra l-kontrotalba tal-konvenuti rikonvenjenti, li permezz taghha ddikjaraw illi l-atturi [rikonvenuti] taw il-fond *de quo*, mertu ta' dawn il-proceduri, bi ftehim ta' lokazzjoni lill-konvenuti [rikonvenjenti], meta fil-fatt kienu jafu li tali fond ma kienx kopert bil-permessi necessarji mill-Awtoritajiet koncernati sabiex jintuza bhala tali, u *dunque* dahlu fi ftehim b'qerq.

Illi ghaldaqstant, il-konvenuti [rikonvenjenti] talbu lil dan it-Tribunal sabiex jordna lill-atturi [rikonvenuti] jirrifondu lill-konvenuti [rikonvenjenti] il-flus kollha imhallsa lilhom mill-konvenuti [rikonvenjenti] bhala kera, mid-data tal-ftehim il-quddiem oltre l-imghax legali fuq l-istess sad-data tal-pagament effettiv. Bl-ispejjez kontra l-atturi [rikonvenuti].

Ra r-risposta tal-atturi rikonvenuti, li permezz taghha eccepew, preliminarjament, l-inkompetenza ta' dan it-Tribunal stante li t-talba tal-[konvenuti] rikonvenzjonali

Bayliss tmur lil hinn mill-kompetenza tal-istess Tribunal u dan ghaliex l-ammont mitlub mill-konjugi Bayliss jirreferi ghal kera mhallsa mill-bidu tal-kuntratt sal-perjodu dovut permezz ta’ dawn il-proceduri, fl-ammont ta’ elfejn u mitt lira Maltin (Lm2,100), u cioe’ ekwivalenti ghal erba’ t’elef tmien mija u wiehed u disghin ewro u tmienja u sittin centezmu (€4,891.68c).
Illi bla pregudizzju ghas-suespost, filwaqt li l-[atturi] rikonvenzjonati Borg jichdu li l-kuntratt mertu tal-kawza sar b’qerq, isostnu li l-intenzjonijiet tal-konjugi Bayliss fit-talba taghhom huwa biss tentattiv fjakk biex itawlu l-process gudizzjarju u dan ghaliex ma ghandhom[x] eccezzjonijiet x’igibu, tant li din l-allegazzjoni ma saritx fil-kawza fl-istess ismijiet deciza mit-Tribunal tat-Talbiet Zghar fl-20 ta’ April 2006 (1275/05 JB) dwar talba ghal hlas ta’ arretrati u fejn saru referenzi specifici ghall-kuntratt u li issa qed jigi impunja[t] fuq din l-allegazzjoni.

Illi oltre dan, se mai ukoll fil-kaz ta’ allegazzjoni ta’ qerq, il-konjugi Bayliss ghandhom biss azzjoni ta’ ritrattazzjoni ghall-valur deciz mit-Tribunal fl-20 ta’ April 2006, u imhallas mill-istess konjugi Bayliss, u dan ghaliex, jekk ma jsirx dan, bl-azzjoni odjerna il-konvenuti [rikonvenzjonanti] Bayliss ikunu qed jergghu jifthu kaz li huwa *res iudicata*.

Illi t-talbiet tal-konvenuti [rikonvenjenti] Bayliss hu[m]a infondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex il-kuntratt jispecifika li l-permessi u licenzji kollha kellhom ikunu f’isem Bayliss u cioe’ kull applikazzjoni kellha ssir minnhom (Art 4 u 11 tal-Kuntratt).

Illi ghandu jinghad li l-partijiet kienu ghamlu kuntratt iehor f’Gunju 2004 sabiex jirregolaw ruhhom f’arretrati dovuti tal-kera, u l-konjugi Bayliss qatt ma ssollevaw il-kwistjoni ta’ qerq meta dawn kienu qed joperaw mill-fond li gawdew waqt li kien fil-pussess taghhom.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Ra l-verbal tat-12 ta’ Gunju 2008, li permezz tieghu l-konvenuti rikonvenjenti rriducew it-talba taghhom sal-ammont massimu kontemplat fil-Ligi.

Semgha x-xhieda tal-partijiet, u tax-xhieda l-ohra mressqa minnhom, u ha konjizzjoni tad-dokumenti esebiti minnhom.

Ikkunsidra,

Illi in forza ta' din l-azzjoni l-atturi qed jitolbu hlas minghand il-konvenuti tas-somma ta' erba' mija u ghoxrin lira Maltin (Lm420), ekwivalenti ghal disa' mija tmienja u sebghin Ewro u erbgha u tletin centezmu (€978.34c) rapprezentanti erba' (4) xhur kera, (u mhux tliet (3) xhur, kif gie erronjement indikat fl-avviz tat-talba), ghax-xhur minn Gunju 2005 sa Settembru 2005. Illi l-atturi jsostnu illi dan l-ammont huwa dovut ai termini ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 20 ta' Gunju 2003 (a fol. 26 tal-atti), iffirmata u accettata mill-partijiet kontendenti, u in forza ta' liema skrittura l-konvenuti krew minghand l-atturi l-fond numru sitta (6) fi Triq Luigi Ellul, Attard.

Illi oltre din l-iskrittura, jidher illi sussegwentement il-partijiet ffirmaw skrittura ohra, datata 23 ta' Lulju 2004, li ghaliha saret referenza f'sentenza moghtija minn dan it-Tribunal, diversament presjedut, f'kawza proposta mill-istess atturi kontra l-istess konvenuti, u liema kawza giet deciza permezz ta' sentenza datata 20 ta' April 2006 (a fol. 31 tal-atti). Illi kopja **mhux iffirmata** ta' din l-iskrittura gietipprezentata mill-istess atturi (a fol. 29 tal-atti).

Illi l-konvenuti jikkontendu illi dan l-ammont m'huwiex dovut ghaliex il-ftehim ta' lokazzjoni huwa null, in bazi ta' qerq kommess mill-atturi a dannu tal-konvenuti, li meta krewlhom dan il-fond, ma kellux il-permessi mehtiega sabiex jigi operat u gestit bhala hanut. Illi l-istess konvenuti ghalhekk jsostnu illi l-ftehim huwa null, u li ghandhom jinghataw refuzjoni tal-kera mhallsa minnhom.

Illi da parti taghhom l-atturi rikonvenuti ssollevaw l-eccezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza *ratione valoris* ta' dan it-Tribunal sabiex jaqta' u jiddecidi din il-kawza, stante illi l-ammont reklamat mill-konvenuti rikonvenjenti jeccedi l-kompetenza ta' dan it-Tribunal. Illi in segwitu ta' verbal li

sar mill-abbli difensur tal-konvenuti rikonvenjenti, it-talba tal-konvenuti rikonvenjenti giet limitata ghall-ammont massimu li jaqa' fil-kompetenza ta' dan it-Tribunal; illi ghalhekk, u ghalkemm ma giex specifikament verbalizzat li din l-eccezzjoni kienet qedha tigi irtirata, jidher illi l-atturi rikonvenuti ma kienux qed jinsistu aktar fuq din l-eccezzjoni, u ghalhekk jidher illi giet sorvolata.

Illi ghalhekk it-Tribunal qed jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-ewwel eccezzjoni sollevata mill-atturi rikonvenuti.

Illi *in subsidium*, l-atturi rikonvenuti eccepew ukoll illi t-talba tal-konvenuti rikonvenuti ma setghetx tigi akkolta stante li t-Tribunal, diversament presjedut, kien 'gia ppronunzja ruhu dwar il-hlas ta' kera dovut mill-konvenuti lill-atturi in forza tal-istess ftehim ta' lokazzjoni, b'segwitu ta' azzjoni ohra li kienet giet proposta mill-istess atturi fil-konfront tal-istess konvenuti; u li ghalhekk eccepew ir-*res judicata* f'dak li jirrigwarda l-hlas ta' kera ghal dak il-perjodu specifiku. Illi f'dan ir-rigward, u minn kopja tas-sentenza li giet ezebieta in atti, jirrizulta illi l-istess konvenuti kienu gew ikundannati sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta' seba' mija u hamsa u tletin lira Maltin (Lm735), u cioe' ekwivalenti ghal elf, seba' mija u tnax-il centezmu u disa' centezmi (€1,712.09c), rapprezentanti seba' (7) xhur kera, minn Novembru 2004 sa Mejju 2005.

Illi minn qari ta' din l-istess sentenza jirrizulta illi l-konvenuti kienu kkontestaw dik il-kawza, u anke f'dawk il-proceduri, kienu wkoll ipproponew kontrotalba. Illi ghalhekk il-konvenuti kienu partecipi f'dik il-kawza, u ghalhekk, u gialadarba hemm pronunzjament permezz ta' sentenza illi l-kera ghall-perjodu relattiv kien dovut, allura dan it-Tribunal ma jistax jikkunsidra t-talba tal-konvenuti rikonvenjenti. Illi jkun opportun illi jigi rilevat ukoll illi minn qari ta' din l-istess sentenza ma jidhirx illi fl-ebda waqt tul is-smiegh u l-andament ta' dawk il-proceduri, l-konvenuti ma ssollevaw eccezzjoni dwar in-nullita' tal-ftehim ta' lokazzjoni, bhal ma gie sollevat f'dawn il-proceduri. Illi ghalkemm huwa minnu li *fraus omnia corrumpit*, madanakollu, jkun jiddependi jekk tali nullita' kienitx tezisti *ab initio*, jew inkella jekk twassalx ghal annullabilita' tal-

ftehim in kwistjoni. Illi fil-kaz in ezami, u tenut kont tal-bazi li fuqha l-konvenuti rikonvenjenti qed jallegaw il-qerq – u cioe' illi l-fond lilhom mikri ma kienx kopert bil-permessi mehtiega – ma jwassalx ghan-nullita' tal-ftehim ta' lokazzjoni, u dan tenut kont tas-segwenti elementi u fatturi: (i) illi mhux ikkontestat illi l-konvenuti rikonvenjenti, jew min minnhom, kellhom il-pussess u l-uzu tal-fond in kwistjoni tul il-perjodu lokatizzju in kwistjoni, u gialadarba fil-perjodu relattiv – u cioe' qabel ma dahal fis-sehh l-Att No. X tal-2009 – ftehim ta' kera seta' jsir anke bil-fomm, allura jsegwi illi dan il-ftehim ma jistax jitqies li kien inezistenti, izda li se mai sar bil-fomm skond kif intendew il-kontraenti[1]; (ii) illi fi kwalunkwe kaz, u jekk wiehed jiskarta l-iskrittura u z-zewg klawsoli numru erbgha (4) u hdax (11) hemm riportati relattivi ghall-permessi u l-hrug taghhom, u jistrieh unikament fuq id-deposizzjoni tal-partijiet, ghandu jirrizulta illi l-intenzjoni tal-partijiet kienet illi jkunu l-inkwilini – u cioe' il-konvenuti rikonvenjenti – illi ghandhom japplikaw ghall-hrug tal-permessi relattivi, ghaliex kif irrizulta *ex admissis* mid-deposizzjoni tal-istess konvenuta rikonvenjenti, kienet hi stess li ressqet l-ewwel applikazzjoni mal-Awtorita' koncernata sabiex isir tibdil ta' uzu tal-fond lilha mikri bil-ghan illi dan jintuza bhala hanut. Illi ghalhekk isegwi illi l-klawsoli fl-iskrittura ta' lokazzjoni kienu riflessjoni tal-intenzjoni tal-partijiet, u li ghalhekk ma rrizultax dak li qed jigi allegat mill-konvenuti rikonvenjenti, u cioe' li l-ftehim ta' lokazzjoni huwa null in bazi ta' qerq ghaliex il-fond inkera lill-konvenuti minghajr id-debiti permessi.

Illi ghalhekk isegwi illi, gialadarba ma jezistix l-allegat qerq li gie sollevat mill-konvenuti rikonvenjenti, it-talba rikonvenzjonali taghhom ma tistax tigi akkolta, u li ghalhekk m'ghandu jkun hemm ebda ordni ghal refuzjoni tal-hlas ta' kera li sar mill-konvenuti lill-atturi a bazi ta' dan il-ftehim ta' lokazzjoni.

Illi ghalhekk it-Tribunal qed jilqa' l-eccezzjonijiet sollevati mill-atturi rikonvenuti fir-rigward tal-kontrotalba, u qed

[1] Malta Development Corporation vs Zet Limited (Qorti tal-Appell) deciza fil-5 ta' Ottubru 2001.

jirrespingi t-talba tal-konvenuti rikonvenjenti ghal refuzjoni tal-kera mhallsa minnhom lill-atturi.

Illi f'dak li jirrigwarda t-talba tal-atturi ghall-hlas ta' kera ghall-perjodu bejn Gunju 2005 sa Settembru 2005, gialadarba rrizulta illi l-ftehim ta' lokazzjoni kien jikkontempla perjodu ta' sentejn *di fermo* b'effett minn Ottubru 2003, allura jsegwi illi l-kera li l-atturi qed jitolbu l-hlas taghha ghaz-zmien indikat fit-talba, kienet, u tibqa', dovuta fi kwalunkwe kaz sa Ottubru 2005. Illi ladarba l-konvenuti ma ressqu ebda prova li l-kera relattiva ghal dan il-perjodu kienet effettivament thallset minnhom, allura necessarjament isegwi illi ghandhom jigu ordnati jhallsu din il-kera lill-atturi.

Illi f'dak li jirrigwarda dik il-parti tat-talba relattiva ghall-konsum ta' dawl u ilma, liema parti tat-talba tammonta ghal tletin lira Maltin (Lm30), u cioe' ekwivalenti ghal disa' u sittin Ewro u tmienja u tmenin centezmu (€69.88c), jigi rilevat illi l-atturi rikorrenti ma ressqu ebda prova in sostenn ta' din it-talba. Madanakollu, lanqas il-konvenuti ma kkontestaw specifikament din il-parti tat-talba, u fin-nuqqas ta' tali kontestazzjoni, it-Tribunal ser jghaddi sabiex jakkolji t-talba tal-atturi ghall-hlas ta' dan l-ammont.

Ghaldaqstant, filwaqt illi t-Tribunal jilqa' l-eccezzjonijiet sollevati mill-atturi rikonvenuti fir-rigward tal-kontrotalba u ghalhekk jichad il-kontrotalba tal-konvenuti rikonvenjenti, jghaddi sabiex jichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti, u filwaqt illi jilqa' t-talba tal-atturi, jikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' elf u tmienja u erbghin Ewro u tnejn u ghoxrin centezmu (€1,048.22c), bl-imghax mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjez ta' din il-kawza, inkluz dawk tal-kontrotalba, jkunu a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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