MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
VINCENT GALEA

Seduta tad-19 ta' Frar, 2014

Talba Numru. 29/2012

Mario BUGEJA ghan-nom tal-kumpanija Bellusa Daughters Limited

Vs

Joseph Attard

It-Tribunal,

Ra **t-talba tas-socjeta rikorrenti mressqa fit-12 ta' Settembru, 2012** u li permezz taghha talbet lill-intimat jhallasha s-somma ta' elfejn u mitt euro [€2100] u dan wara li ppremettiet hekk:

"Peress illi l-attur Mario Bugeja (57054G), kera l-fond, ossia hanut fi triq Mons. Pietru Pace, Victoria, Ghawdex, lill-konvenut Joseph Attard, liema kirja saret skond skrittura ta' l-ewwel ta' Ottubru, ta' l-elfejn u tmienja (01/10/2008).

Peress illi dan il-hanut kien jintuża mill-konvenut Joseph Attard ghall-finijiet tan-negozju tieghu.

Peress illi jirrizulta illi l-ahhar sitt xhur il-kirja bil-kera ta' tliet mija u hamsin euro (€350) fix-xahar baqghu ma thallsux.

Peress illi dan huwa debitu tal-kummerc, il-konvenut jinsab interpellat ukoll sabiex ihallas l-imghax mid-data ta' l-iskadenza sad-data tal-hlas effettiv.

Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex ma ghandux jiġi kkundannat minn dan it-Tribunal sabiex ihallas lill-attur is-somma ta' elfejn u mitt euro (€2,100) kif fuq dovuta, bl-imghax mid-data ta' l-iskadenza sad-data tal-hlas effettiv.

Bl-ispejjez, inuza VAT u inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali ta' marzu elfejn u tnax (2012).

Bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni"

Ra **r-risposta tal-intimat** minnu mressqa fl-1 ta' Ottubru, 2012 u li permezz taghha huwa rrisponda hekk ghat-talba tas-socjeta rikorrenti:

"1. Illi t-talba attriċi mhix ġustifikata billi kien l-attur Mario Bugeja li naqas mill-obbligi tieghu li jassigura li l-esponenti jkollu t-tgawdija bil-kwiet tal-haga mikrija ghaz-zmien kollu tal-kiri;

2. Illi l-esponenti kien kostrett li jittermina l-kirja u johrog mill-fond minhabba l-agir tal-attur Mario Bugeja, u dan kif ser jiġi pruvat dettaljatament fil-kors tal-kawza;

3. Fi kwalunkwe kaz it-talba attriċi hija nfondata fid-dritt u fil-fatt billi kien l-istess attur Mario Bugeja li aċċetta c-cwievet tal-fond meta l-esponenti ttermina l-kirja u hareg minn hemm;

4. Salvi tweġibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt".

Ra d-digriet datat 8 ta’ Ottubru, 2012 fejn il-Gudikatur Dottor Kevin Mompalao astjena milli jisma dan il-kaz u dan minhabba raġunijiet validi fil-ligi.

Ra l-verbal datat 13 ta’ Frar, 2013 fejn it-Tribunal stieden lill-partijiet sabiex jittrattaw dwar in-nuqqas o meno tal-kompetenza tieghu li jisma dan il-kaz mehud in konsiderazzjoni l-Att Numru X tas-sena 2009.

Ra l-verbal datat 20 ta’ Gunju, 2013 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza preliminari dwar dan il-punt sollevat mit-Tribunal ghal-lum stess;

Semgha’ x-xhieda;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta’ din il-kawza, r-rikorrenti qieghed jitlob il-hlas ta’ sitt xhur kera fl-ammont komplessiv ta’ elfejn u mitt euro (€2,100) flimkien ma l-imghaxijiet relattivi minn meta dawn l-ammonti kienu dovuti. L-intimat da parti tieghu stqarr li t-talba tas-socjeta rikorrenti mhix ġustifikata billi kienet l-istess soċjetà rikorrenti li naqset mill-obbligi taghha li tassigura li huwa jkollu t-tgawdija bil-kwiet tal-haga mikrija ghaz-zmien kollu tal-kiri. Qal ukoll li huwa kien kostrett li jittermina l-kirja u johrog mill-fond minhabba l-agir tas-socjeta rikorrenti u li t-talba hija nfondata fid-dritt u fil-fatt billi kienet l-istess soċjetà rikorrenti li aċċettat ic-cwievet tal-fond meta huwa ttermina l-kirja u hareg minn hemm;

Ikkunsidra;

2. Mill-atti jirrizulta li fl-1 ta’ Ottubru, 2008 s-socjeta rikorrenti kienet tat b’titolu ta’ lokazzjoni l-fond ossia hanut li jinsab fi Triq Mons. Pietru Pace, ġewwa Victoria, Ghawdex lill-intimat versu l-hlas tal-kera ta’ €350 fix-xahar, eskluż il-VAT, tithallas kull 3 xhur b’lura. Il-kirja saret ghall perjodu ta’ 5 snin b’dan illi l-intimat (l-inkwilin) kellhu d-dritt li jittermina din il-kirja wara sena, b’dan illi

jekk ma javzax lis-sid li huwa kien ser jittermina l-kirja, allura dan kien ifisser li huwa kien ser ikompli bil-kirja. Il-hanut inkera ghal skop ta' negozju fil-garr tal-mejtin.

3. Fis-seduta tal-25 ta' Ottubru, 2012 **xehed ir-rapprezentant tas-socjeta rikorrenti Mario Bugeja** li qal li huwa ghan-nom tas-socjeta rikorrenti kien kera l-fond ossia hanut jew aktar precizament showroom fil-livell tat-triq li jifforma parti minn Bellussa Buildings, Triq Monsinjur Pietru Pace, Victoria. Dan il-kuntratt gie esebit u mmarkat bhala dok. MB 1 (fol. 17). Il-fond inkera ghal skop kummercjali fl-ammont ta' tlett mija u hamsin ewro (€350) fix-xahar, liema kera kellha tithallas kull tlett xhur b'lura. It-terminu ta' din il-kirja kienet ghall-perjodu ta' hames snin bl-intendiment illi jekk eghluq kull sena l-inkwilin ma kellux il-hsieb li jgedded din il-kirja allura kellu javza lis-socjeta rikorrenti minn qabel u tali ftehim kien jigi xolt. Ix-xhud qal li "*jekk ma jkellimniex kien jiggeded awtomatikament minn sena ghal ohra ghal perjodu ta' hames snin*" (fol. 15). Ix-xhud qal ukoll li l-intimat hallas ghall-ewwel sitt xhur izda mbaghad ma baqax ihallas.

Fit-2 ta' Novembru, 2009, jkompli jghid ix-xhud, l-intimat ikkonsenjalu c-cwievet ta' dan il-fond biex b'hekk gie li huwa dam jokkupa dan il-hanut ghal tlettax-il xahar.

Kompla jghid li meta l-intimat tah ic-cwievet tal-fond, huwa qallu li dak li kien dovut lis-socjeta rikorrenti kien ser jghaddiehomlha ftit ftit. Minkejja din il-weghda, dawn il-flus baqu ma waslux. Ix-xhud beda jaghmel kuntatt mal-intimat li fl-ahhar qallu li "*jekk irrid il-flus kelli infittxu ghaliha*" (fol. 15). Meta gie mistoqsi jekk l-intimat qattx ilmenta mieghu u dan fis-sens li kien hemm xi problema fil-hanut lokat lilu, huwa wiegeb fin-negattiv. L-unika zewgt id-drabi li kellmu l-intimat kien meta huwa ghaddielu l-kera.

In kontro-ezami, huwa qal li hu kellhu kwistjoni mal-gar tal-hanut lokat, certu Galea, liema kwistjoni kienet tinvolvi l-hajt divizorju, liema hajt divizorju kien wiehed mill-hitan tal-hanut lokat. Din il-kwistjoni pero ma kienitx matul il-perjodu tal-kirja li kienet saret ma l-intimat. Dwar din il-kwistjoni tal-hajt divizorju, x-xhud qal li huwa kien gie

nkarigat, snin ilu, sabiex jaghmel xi xogholijiet fih u dan fis-sens li kellu jaghmlu dobblu. Qal li ma jiftakarx jekk dawn ix-xogholijiet sarux qabel ma inghatat il-kirja jew inkellha wara li telaq l-intimat mill-fond. Zied ighid li “matul dak il-perjodu ta’ tlettax-il xahar nghid li ma tkellem hadd dwar dan il-hajt” (fol. 16). Meta gie mistoqsi jekk dawn ix-xogholijiet kienux gew ordnati mill-Qorti u li wara sitt xhur li kienet bdiet il-kirja huwa kien avvicina lill-intimat u kien qallu li huwa kellhu jaghmel dawn ix-xogholijiet ghax gie ordnat jaghmilhom mill-Qorti, x-xhud qal li dan mhux minnu. Ix-xhud reggha irribadixxa li huwa qatt ma semma dawn ix-xogholijiet lill-intimat. Semma li s-sentenza li kienet ordnatlu jaghmel dawn ix-xogholijiet kienet giet deciza madwar tmien snin ilu, u li kien sar appell minn din id-decizjoni liema appell kien sussegwentement mar desert, ix-xhud qal li dan mhux minnu. Mistoqsi jekk kienx hemm terminu moghti biex isir dan ix-xoghol, huwa qal li ma jiftakarx.

4. **Fis-seduta tat-8 ta’ Jannar 2013 xehed l-avukat Dr. Kevin Mompalao**, li qal li s-socjeta rikorrenti u Mario Bugeja personalment kellhom kwistjoni ma Joseph Galea dwar il-hxuna tal-hajt divizorju li hemm bejn il-proprjeta taghhom. Dan fis-sens li kien hemm xi partijiet mill-hajt fid-diversi sulari li kien hemm li ma kienux tal-hxuna rikjesta mill-ligi. Din il-vertenza kienet giet deciza fit-23 ta’ Gunju, 2000 mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fil-Gurisdizzjoni Superjuri taghha. Minn din is-sentenza kien sar appell, izda peress li ma thallasitx il-kawtela, l-appell kien gie dikjarat desert. Meta giet biex tigi esegwita s-sentenza kienet qamet kwistjoni dwar il-hxuna tal-hajt, liema kwistjoni giet deciza definittivament b’digriet tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) datat 24 ta’ Frar, 2011. Sussegwentement regghet qamet kwistjoni ohra li ukoll giet deciza b’digriet datat 1 ta’ Gunju, 2011. Mario Bugeja kien inghata zmien sa l-ahhar ta’ Awwissu, 2011 sabiex jaghmel il-hxuna tal-hajt divizorju skond il-ligi. Ix-xogholijiet ordnati kienu saru lejn l-ahhar tas-sena 2011, bidu tas-sena 2012. Qal ukoll li qabel dan, ma kien hemm l-ebda kwistjoni dwar il-bini nnfisu.

5. **Fit-18 ta' Ottubru, 2013 xehed l-intimat Joseph Attard**. Qal li qed jaghraf l-iskrittura li huwa iffirma mar-rikorrenti u li permezz taghha kera l-fond de quo. In-negozju tieghu kien tal-funerali. Qal li ghamel tlett gimghat jirranga fil-hanut li huwa kera qabel ma seta jibda juzah ghan-negozju tieghu. Wara xi tlett (3) gimghat li kien beda juza l-fond, kien ghamel il-maltemp u dahhallu l-ilma. L-intimat ma setax jibqa f'din is-sitwazzjoni u huwa talab permess minghand ir-rikorrenti sabiex ikun jista jkahhal dawn il-fili. Ir-rikorrenti kien qabel li jsir dan a spejjez tieghu u kien accetta ukoll li jhallas il-*crane* li kien ser jintuza biex isiru dawn ix-xogholijiet. Fil-fatt il-kahhal kien qallu li r-rikorrenti kien hallsu tax-xogholijiet li kien ghamel. Tal-*crane* pero ma kienx thallas. Sussegwenetement kien l-intimat li hallas lil tal-*crane* wara li huwa kien irilaxxa l-pussess tal-fond de quo.

L-intimat stqarr li huwa kellu tabella bl-isem tas-servizzi funebri tieghu u peress li kienu qeghdin jigu jipparkjaw il-vetturi quddiem il-hanut, din it-tabella ma kienitx tidher. Huwa kien talab permess minghand is-sid sabiex iwahhal din it-tabella mal-galarija li kien hemm fuq il-hanut, li kien tah dan il-permess izda ftit wara kien kellmu certu Lino Debono u qallu sabiex inehhi din it-tabella minn mal-balavostri. Qal li ghal din it-tabella u l-istickers li kien wahhal mal-faccata huwa kien nefaq €800.

L-intimat qal ukoll li "*wara li kont irrangajt il-hitan fuq gewwa sid il-post u cioe' r-rikorrenti kien qali li jrid jibni hajt iehor 'l gewwa minn dak l-istess hajt. Ghidtlu trab jien hemm hekk ma nixtieqx. Dan apparti li kont ghadni kif irrangajt*" (fol. 82). Meta imbaghad reggha mar ihallas it-tieni pagament tal-kera r-rikorrenti kien reggha qallu l-istess diskors. Meta ra dawn l-affarijiet kollha, huwa wasal ghal konkluzzjoni li l-fond ma kienx tajjeb ghalih. Ikompli jghid l-intimat li madwar ghaxart' ijiem wara r-rikorrenti kien cempillu ghac-cavetta u huwa mar u ghaddiehilu. L-intimat qal li l-gar tal-hanut li kien qieghed jikri kien qallu li kien hemm kawza bejnu u bejn ir-rikorrenti u li r-rikorrenti odjern kien gie ordnat itella' hajt. Dan id-diskors sar wara li r-rikorrenti kien infurmah li ried itellgha hajt.

L-intimat qal li "*Jien nammetti li ghandi naghti flus lir-rikorrenti ghad-dawl pero r-rikorrenti ma tantx kien insista mieghi ghal dan il-hlas, aktar kien insista ghall-hlas tal-arretrati tal-kera*" (fol. 82). Zied ighid li huwa ma kienx talab lir-rikorrenti ghal flus tal-*crane* li kien hallas u li huwa kien hallas kera ghas-sitt xhur biss li kien ghamel hemmhekk. X'hin telaq minn dan il-fond, l-intimat qal li huwa iddecieda li kien ser ibaghti l-ispejjez li ghamel u li ma kien ser jitlob xejn minn dawn lis-sid.

Mistoqsi in kontro-ezami meta kien ta c-cwievet tal-fond lilu lokat lir-rikorrenti, huwa wiegeb li ma jiftakarx u li meta kien telaq, huwa ma kienx ghadda c-cwievet ta' dan il-fond lir-rikorrenti. Dwar dan, l-intimat ighid li **"***Hemm hekk nammetti li zbaljajt jien*" (fol. 82). Qal li c-cwievet tal-fond huwa kien ghaddiehom lis-sid "*tlett gimghat wara li Lino Debono tefghali t-tabella ghal quddiem ix-showroom minn quddiem il-banavostri*" (fol. 83). Mistoqsi kif dejjqu r-rikorrenti personalment huwa qal li kienu t-tnejn l-istanzi. L-ewwel wahda kienet l-ghaliex ir-rikorrenti riedu jibni hajt go post nadif filwaqt li kien ghadu fil-kera u t-tieni wahda kienet meta, wara li kien wahhal it-tabella mal-banavostri kien gie Lino Debono u kien qallu sabiex inehhieha.

In ri-ezami, l-intimat qal li "*minn meta tajt it-tieni pagament jien lir-rikorrenti ghal kera ma kienx hemm aktar minn hmistax jew tlett gimghat li hrigt 'l barra. U mbghad madwar ghaxart ijiem fuq dawn it-tlett gimghat jien tajt ic-cwievet lir-rikorrenti u dan wara li kien cempili ghalihom*" (fol. 83).

6. Ra s-sentenzi:

i) Joseph Galea et vs Bellusa Corporation Limited[1] deċiża mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Kompetenza Superjuri fl-4 ta' Novembru, 2003. Permezz ta' dik is-sentenza, gie dikjarat "*... li l-hajt diviżorju ta' bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti deskritti fic-citazzjoni sew ghar-rigward tal-wisgha u kif ukoll tal-gholi tieghu ma*

[1] Skond ir-Registru tal-Kumpaniji din is-socjeta biddlet isimha ghal Bellusa Daughters Limited fl-24 ta' Awwissu, 1998.

nbeniex in konformita mar-regoli applikabbli bil-ligi" u konsegwentement l-istess soċjetà rikorrenti odjerna, ġiet ikkundannata "*... sabiex fi żmien tliet (3) xhur mill-lum tirratifika l-bini maghmul minnha u dan billi taghmel fil-hajt diviżorju x-xogholijiet kollha mehtiega sabiex dan ikun konformi mal-ligi, sew fir-rigward tal-gholi u kif ukoll tal-hxuna...*".

ii) Joseph Galea et vs Mario Bugeja deċiża mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Kompetenza Superjuri fl-4 ta' Novembru, 2003. Permezz ta' dik is-sentenza, gie dikjarat "*... li l-konvenut huwa obbligat li, skond il-kitba msemmija fic-citazzjoni, huwa jibni hajt iehor singlu fil-proprjeta tieghu, biswit il-hajt diviżorju eżistenti, adjacenti ghall-proprjeta ta' l-atturi, fil-livelli kollha tal-bini tieghu fejn dan ghadu mibni biss bis-singlu*" u konsegwentement Mario Bugeja – li ma huwiex parti f'din il-kawza - ġie ikkundannat "*... sabiex fi żmien tliet (3) xhur jibni din il-qoxra ta' hajt singlu kif inghad*".

7. Ra n-nota tar-rikorrenti nomine pprezentata fit-18 ta' Ottubru, 2013 (fol. 58) u li permezz taghha huwa esebixxa zewg digriet[2] moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali u cioe:

i. Digriet datata 24 ta' Frar, 2011 fejn inghad b'referenza ghas-sentenza Joseph Galea vs Bellusa Corporation Limited (Cit. Nru. 60/1998/PC) "*… l-hxuna tal-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet ghandha tkun ta' mhux anqas minn tmienja u tletin centimetre (38c.m.)*" (fol. 60).

ii. Digriet datat 1 ta' Gunju, 2011 fejn gie koncess lis-socjeta konvenuta "… *tlett xhur mil-lum sabiex isiru x-xogholijiet ordnati minnha, u fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi biex jaghmlu huma x-xogholijiet mehtiega bil-fakulta li jisgassaw il-fondi fejn iridu jsiru x-xogholijiet bl-assistenza tal-Marixxali taghha*" (fol. 61).

[2]Fil-kawza fl-ismijiet: Joseph Galea et vs Mario Bugeja (Cit. Nru. 201/97/PC) u Joseph Galea vs Bellusa Corporation Limited (Cit. Nru. 60/1998/PC);

8. Ra n-nota tal-intimat datata 18 ta' Ottubru, 2013 (fol. 62) li permezz taghha gew esebiti s-segwenti:

i. ittra ufficjali numru 48/2008 fl-ismijiet Joseph Galea et vs Mario Bugeja et datata 23 ta' Jannar, 2008 u li permezz taghha filwaqt li saret referenza ghall-kawzi Joseph Galea et vs Bellusa Corporation Cit. Nru. 60/98 u Joseph Galea et vs Mario Bugeja Cit. nru. 201/97 r-rikorrenti odjerni gew interpellati sabiex jaghmlu x-xogholijiet li huma gew ordnati li jaghmlu;

ii. Rikors datat 28 ta' Lulju, 2008 fejn il-konjugi Galea talbu lill-Qorti taghti zmien lir-rikorrenti odjerni sabiex jaghmlu x-xogholijiet li huma gew ordnati jaghmlu bis-sentenzi hawn fuq citati.

iii. Digriet datat 19 ta' Settembru, 2008 fejn il-Qorti ordnat lir-rikorrenti odjerni sabiex jaghmlu x-xogholijiet indikati fis-sentenzi fuq imsemmija that is-supervizjoni tal-perit nominat u fin-nuqqas sabiex jaghmluhom il-konjugi Galea a spejjez tar-rikorrenti odjerni.

Ikkunsidra ulterjorment

9. Fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Farrugia vs Rokku Farrugia** deciza fl-24 ta' Novembru, 1966 l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili kienet tkellmet dwar l-apprezzament tal-provi u l-piz li ghandu jinghata mill-Qorti lil certu provi u liema ghandhom jigu skartati jew eliminati:

"*Illi huwa veru li hemm konflitt kbir bejn il-verzjoni ta' l-attur u dik tal-konvenut, izda 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 ghal l-izbalji tal-percezzjonijiet tieghu u ghall-passjoni, huma haga li l-Qrati jridu jkunu dejjem lesti ghaliha, imma meta dan il-konflitt ma jkunx gej minn semplici differenza ta' opinjoni fuq affarijiet li jippermettu certu grad ta' tolleranza u li ghalihom sewwa inghad li "tot homines tot sententiae", u lanqas ma jkun gej minn verzjonijiet differenti 'bona*

fidcidenti li jigru u jintemmu malajr u ghalarrieda, e.g. identita, velocita ta' vejikoli, u cirkostanzi ohra subitanei li fuqhom, skond l-esperjenza komuni, s-sensi jistghu jitqarqu, imma ghal kuntrarju dan il-konflitt jkun jirrigwarda fatti u abitudnijiet li jkunu setghu gew osservati f'perjodu twil ta' snin, bhal f'dan il-kaz, allura jsir car li xi wiehed mill-kontendenti jkun halla l-interess u l-passjoni jelbuh u b'hekk jabbuza mill-process tal-gustizzja. Meta l-kaz ikun hekk, il-Qorti m'ghandix taqa comb fuq l-iskappatoja tad-dubju, imma ghandha tezamina bl-ikbar reqqa jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq bilanc tal-probabilita u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant, eccezzjoni ta' xi kazijiet gravi li m'ghandhomx rassomiljanza mal-kaz prezenti. Anke 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[3]"

10. Inghad ukoll mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Tonna vs Philip Azzopardi** deciza fit-12 ta' April, 2007 illi in materja ta' provi r-regoli l-aktar prevalenti fl-ordinament guridiku taghna jidhru li huma dawn:

(1) Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piz tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ggib il-prova ta' l-ezistenza tieghu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bazi tad-dritt azzjonat minnu (actori incumbit probatio), sia fuq il-konvenut ghas-sostenn tal-fatt migjub minnu biex jikkontrasta l-pretiza ta' l-attur (reus in excipiendo fit actor)[4].

---

[3] Ara ukoll f'dan is-sens **George Bugeja vs Joseph Meilak**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Ottubru, 2033 per Onor. Imhallef Dr. Tonio Mallia u **Gerald Desira et vs Joseph Barbara** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fid-9 ta' April, 2010 per Onor. Imhallef Dr. Ph. Sciberras.

[4] Ara Kollez. Vol. XLVI.I.5;

(2) Fil-kors tal-kawza dan il-piz jista joxxilla minn parti ghall-ohra, ghax, kif jinghad, 'jista jkun gie stabbilit fatt li juri prima facie li t-tezi ta' l-attur hija sostenuta'[5].

(3) Il-gudikant adit mill-meritu tal-kaz hu tenut jiddeciedi iuxta allegata et probata, u dan jimporta illi d-decizjoni tieghu tigi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jigifieri, minn dawk ic-cirkustanzi tal-fatti dedotti ghab-bazi tad-domanda jew ta' l-eccezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piz tal-provi ssir bazi tar-regola legali tal-gudizzju in kwantu timponi fuq il-gudikant il-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwiex veru ghax mhux ipprovat;

(4) Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-principju tal-konvinciment liberu tal-gudikant. Lilu hu moghti l-poter diskrezzjonali ta' l-apprezzament tar-rizultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaza l-konvinciment tieghu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli u idoneji ghall-formazzjoni tal-konvinciment tieghu. Naturalment dik id-diskrezzjoni tieghu hi soggetta ghal dak il-limitu legali impost fuqu mill-Artikolu 218 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili li jrid li fis-sentenza tinghata motivazzjoni ragonata li tikkonsenti l-kontroll tal-hsieb logiku segwit fuq appell interpost mis-sentenza. Motivazzjoni din, li jekk jinstab li tirrispondi mal-logika u r-razzjonalita, kif ukoll koerenti ma' l-elementi utilizzati allura skond gurisprudenza konkordi, ma tigix disturbata minn Qorti ta' revizjoni[6].

11. It-Tribunal jibda biex jirrileva li din il-kawza hija istitwita minn kumpanija u dan peress li fl-eccezzjonijiet ta' l-intimat jissemma r-rikorrenti nomine personalment. Il-kuntratt ta' lokazzjoni huwa ffirmat minn Mario Bugeja ghan-nom ta' Bellusa Daughters Limited (fol. 17) u l-kirja hija bejn l-imsemmija soċjetà rikorrenti u l-intimat. Mario Bugeja ma jirrafigura imkien f'din l-iskrittura hlief li kien qieghed jidher ghan-nom ta' din is-socjeta.

---

[5] Ara Kollez. Vol. XXXVII.I.577;
[6] Ara Kollez. Vol. XXIV.I.104;

12. Spjanat dan il-fatt, l-intimat fl-ewwel eċċezzjoni tieghu jsostni li t-talba tas-socjeta rikorrenti ma hijiex ġustifikata billi kien "*... l-attur Mario Bugeja li naqas mill-obbligi tieghu li jassigura li l-esponenti jkollu t-tgawdija bil-kwiet tal-haga mikrija ghaz-zmien kollu tal-kiri*". Diga nghad li l-kirja hija bejn is-socjeta Bellusa Daughters Limited u l-intimat u mhux Mario Bugeja u l-intimat.

13. Insibu fl-artikolu 1539 (c) tal-Kapitolu 16 illi:

Sid il-kera hu obbligat, min-natura stess tal-kuntratt, u mingħajr ma jinħtieġ ebda ftehim speċjali –

(*ċ*) iqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-ħaġa, għaż-żmien kollu tal-kiri.

14. Fil-kawza fl-ismijiet **Alfredo Zammit vs P.L. Giuseppe Mangion noe et**[7] deċiża mill-Qorti tal-Kummerc fil-11 ta' Marzu, 1932 inghad li "*In caso di turbativa nel godimento del fondo, l'inquilina ha diritto alla garanzia del locatore, quand'anche tale turbativa proviene dalla amministrazione o per il fatto del principe, se il fondo fosse stato locato per l'esercizio di un commercio o di una industrija fissati ai termini della convenzione*" u "*il locatore deve garantire cioe che ha promesso*". Ara f'dan is-sens ukoll **Luigi Cini vs Giorgio Ciappara**[8] deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta' Gunju, 1935 fejn inghad li "*Il-lokatur ghandu jaghmel mod li l-inkwilin ikollu l-godiment paċifiku tal-fond fiz-zmien kollu tal-lokazzjoni*". Fil-kawza **Joseph Vella vs Edgar Caruana Montaldo**[9] deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Gunju, 1959 insibu li:

"*... skond l-art. 1628(c)* [illum art. 1539] *tal-Kodici Civili, sid il-kera hu obbligat iqies li l-kerrej ikollu d-dgawdija paċifika tal-haga mikrija ghaz-zmien kollu tal-lokazzjoni. Dan l-obligu, kif josserva Pacifici Mazzoni, jimporta li l-lokatur ghandu jastjeni ruhu 'da ogni fatto che possa privare il*

[7] Kollez. Vol. XXVIII/iii/862;

[8] Kollez. Vol. XXIX/ii/573;

[9] Kollez. Vol. XLIII/ii/754;

conduttore della totalita o di una parte piu o meno notevole del suo godimento'; u kwindi l-obligu fil-lokatur li ma jbiddelx l-ghamla tal-haga mikrija minghajr il-kunsens tal-kerrej, skond l-art. 1636 [illum art. 1547] *tal-Kodici citat (Locazioni, §§91 u 98). Dan id-divjet hu assolut, u ma jammettix eċċezzjoni hlief fil-kaz li l-kerrej jaghti l-kunsens tieghu; u ghalhekk, kif jinnota Troplong, 'il locatore e tenurto a conservare alla cosa quella forma che aveva allorche venne stipulato il contratto' (Locazione §241). Naturalment, il-ligi tikkontempla tibdil 'volontarju'; ghaliex jekk il-lokatur ikun kostrett jaghmel dak it-tibdil mit-terzi jew minn necessita, l-imsemmi divjet ma jsibx applikazzjoni (Digesto Italiano, Locazione, §99)*"

15. Illi f'dan il-kaz, il-fond gie lokat lill-intimat fl-1 ta' Ottubru, 2008 (fol. 17). Is-sentenzi moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri u li permezz taghha s-socjeta rikorrenti ġiet ordnata "*... sabiex fi żmien tliet (3) xhur mill-lum tirratifika l-bini maghmul minnha u dan billi taghmel fil-hajt diviżorju x-xogholijiet kollha mehtiega sabiex dan ikun konformi mal-ligi, sew fir-rigward tal-gholi u kif ukoll tal-hxuna...*" inghatat fl-4 ta' Novembru, 2003. Id-digriet li imbaghad bih ġiet ordnata, ghal darb' ohra sabiex dan ix-xoghol, ordnat bis-sentenza ta' l-4 ta' Novembru, 2003 jsir inghata fl-1 ta' Gunju, 2011. Huwa minnu li fis-sena 2008 kien hemm ittra uffiċjali spedita kontra s-socjeta rikorrenti u Mario Bugeja fit-23 ta' Jannar, 2008 u imbaghad b'digriet datat 19 ta' Settembru, 2008 fuq rikors ippreżentat fit-28 ta' Lulju, 2008 gie ordnat sabiex isiru x-xogholijiet imsemmija fis-sentenza tal-4 ta' Novembru, 2003 izda din l-ordni baqghet effettivament qatt ma dahlet fis-sehh. Rajna li l-ahhar ordni tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri kienet fl-1 ta' Gunju, 2011 u allura żmien wara li l-intimat kien telaq mill-fond. F'kull kaz, il-proceduri li saru fl-2008 bejn is-socjeta rikorrenti u l-konjugi Galea kienu qabel ma inghatat il-kirja. Oltre dan, diġà rajna li ghalkemm il-kerrej ghandu jkollu d-dgawdija tal-fond lilu lokat, jekk is-sid ikun kostrett jaghmel xi tibdil fil-fond lokat, allura ma jistax jinghad li hemm xi nuqqas ta' dgawdija jew molestji fil-konfront ta' l-inkwilin. It-tibdil rikjest kien ordnat mill-Qorti. Dan apparti l-fatt li r-rapprezentant tas-socjeta rikorrenti jichad li huwa

qatt qal xi kliem lill-intimat fis-sens li huwa ried jibni hajt iehor mal-hajt diviżorju ta' bejn il-fond lokat u l-proprjeta tat-terzi (u cioe l-konjugi Galea). Ghalhekk, din l-eccezzjoni ta' l-intimat qeghda tiġi michuda.

16. It-tieni eċċezzjoni ta' l-intimat hija fis-sens li huwa kien kostrett li jittermina l-kirja u johrog mill-fond minhabba l-agir tal-attur Mario Bugeja. Diga rajna li l-kirja inghatat minn soċjetà u mhux minn persuna u allura Mario Bugeja ma huwiex attur iżda huwa r-rapprezentant tas-socjeta rikorrenti li tat b'titolu ta' lokazzjoni l-fond de quo lill-intimat. It-Tribunal qieghed jifhem li din l-eccezzjoni hija bbazzata fuq il-fatt li l-intimat kien qieghed jilmenta mis-segwenti waqt id-dekors tal-kirja:

i. Ingress ta' ilma;
ii. Kellu tabella li kienet mal-faccata tal-hanut lokat, iżda peress li kienu qeghdin jipparkjawlu l-vetturi quddiem il-hanut din it-tabella ma kienitx tidher;
iii. Kien talab permess minghand sid il-hanut sabiex ikun jista jaghmel it-tabella mal-ballavostri tal-gallarija li kien hemm fuq il-hanut iżda mbaghad ċertu Lino Debono kien kellmu u qallu sabiex inehhi din it-tabella minn mal-balavostri.
iv. Mario Bugeja kien qallu li ried jibni hajt iehor ġewwa wara li l-intimat kien irranġa l-hitan fuq ġewwa.

It-Tribunal ma jaqbilx li dawn huma sitwazzjonijiet li b'xi mod setghu kkonstringew lill-intimat jittermina l-kirja u johrog mill-fond lokat. Dawn is-sitwazzjonijiet ma kellhom x'jaqsmu xejn maghhom Mario Bugeja jew is-socjeta rikorrenti. Ghalhekk, it-Tribunal huwa tal-fehma li ma kien hemm l-ebda raġuni l-ghala l-kirja kellha tintemm mill-intimat.

17. It-tielet eccezzjoni ta' l-intimat hija li t-talba tas-socjeta rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt billi Mario Bugeja kien accetta c-cwievet tal-fond meta l-istess intimat ittermina l-kirja u hareg mill-fond lokat. Il-kirja kienet ghal sena di fermo u erba' snin di rispetto. L-obbligu kien li wara l-ewwel sena, l-intimat kellhu javza lis-sid jekk kienx ser ikompli bil-kirja u li f'kaz li ma javzahx,

allura kellhu jaghmel il-kumplament ta’ l-erba’ snin. Issa f’dan il-kaz rajna li l-intimat telaq minn din il-kirja qabel ma kienet skadiet l-ewwel sena u allura mhux il-kaz li t-Tribunal jidhol fuq il-kwistjoni tar-rimanenti erba’ snin. Del resto anke t-talba odjerna hija limitata ghas-sitt xhur hlasijiet li kien ghad jonqos biex tkun tista tigi kompletata l-ewwel sena.

18. Issa f’dan il-kaz, l-intimat qieghed jghid li mal-accettazzjoni tac-cavetta tal-fond lokat, sid il-kera ma jistax jitlob hlasijiet iktar mid-data li fiha accetta l-istess cavetta. Mix-xhieda u rizultanti processwali jirrizulta li l-intimat ghamel zewg hlasijiet tal-kera, sitt xhur b’kollox.

19. Ir-rapprezentant tas-socjeta rikorrenti stqarr bl-aktar mod kategoriku li c-cavetta tal-fond inghatat lilu mill-intimat fit-2 ta’ Novembru, 2009. Qal li meta l-intimat ghaddielu c-cwievet tal-fond, l-istess intimat kien qallu li l-bilanc ta’ flus li kellhu jaghti ghall-arretrati ta’ kera kien ser jhallashom ftit ftit. Da parti tieghu l-intimat, in kontro-ezami, qal li huwa ma jiftakarx meta kien ghadda c-cwievet tal-fond lilu lokat lis-sid pero meta telaq, huwa zgur li ma kienx ghaddielu dawn ic-cwievet. Fil-fatt, f’dan ir-rigward, l-intimat jghid li “*Hemm hekk nammetti li zbaljajt jien*” (fol. 82). Fl-istess kontro-ezami, l-intimat kompla jghid li c-cwievet tal-fond huwa kien ghaddiehom lis-sid “*tlett gimghat wara li Lino Debono tefghali t-tabella ghal quddiem ix-showroom minn quddiem il-banavostri*” (fol. 83) sabiex imbaghad in ri-ezami, huwa qal li kien ghadda c-cwievet lill-Mario Bugeja, l-intimat qal li “*minn meta tajt it-tieni pagament jien lir-rikorrenti ghal kera ma kienx hemm aktar minn hmistax jew tlett gimghat li hrigt ‘l barra. U mbghad madwar ghaxart ijiem fuq dawn it-tlett gimghat jien tajt ic-cwievet lir-rikorrenti u dan wara li kien cempili ghalihom*” (fol. 83). Mela allura xahar b’kollox.

20. It-Tribunal ma ghandux ghalfejn jiddubita mix-xhieda ta’ Mario Bugeja li hija iktar konvinċenti minn dik ta’ l-intimat ghar-rigward ta’ meta inghatat ic-cavetta lir-rapprezentant tas-socjeta rikorrenti. Ghalhekk jirrizulta li l-intimat ghandu jaghti lis-socjeta rikorrenti l-ammont reklamat.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat, qieghed jilqa t-talba tas-socjeta rikorrenti fl-ammont ta' elfejn u mitt euro [€2,100] u jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lis-socjeta rikorrenti s-somma ta' elfejn u mitt euro [€2,100] bl-imghaxijiet u spejjez kif mitluba.

L-ispejjez, ghandhom ikunu kollha ghal intimat.

< Sentenza Finali >

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