MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta ta' l-10 ta' Lulju, 2014

Citazzjoni Numru. 1257/2010

L-Avukat Dottor Rachel Loporto Montebello

bhala mandatarja specjali tal-assenti Francis Montanaro u

b'digriet tat-30 ta' Gunju 2014

l-attur Francis Montanaro assuma l-atti tal-kawza

vs

Alex Caruana Soler

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tat-3 ta’ Dicembru 2010 li jghid hekk:

Dikjarazzjoni tal-Fatti

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata 10 ta' Awwissu 1996, li kopja taghha qed tigi hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok. A, ir-rikorrenti ikkonceda taht titolu ta' lokazzjoni lill-intimat il-blokk ta' tmien (8) appartamenti gewwa numru 15, Wilga Street, Paceville flimkien bil-partijiet komuni, tale quale u bl-ghamara kollha u l-accessorji kollha skond l-inventarju anness mal-iskrittura privata de quo, u dan taht il-pattijiet u kundizzjonijiet imsemmija fl-istess skrittura privata;

2. Illi skond kif maqbul fl-istess skrittura privata, fost il-pattijiet u kundizzjonijiet ohra tal-lokazzjoni, ir-rikorrenti ikkonceda l-blokk appartamenti in kwistjoni lill-intimat versu l-hlas ta' kera ghall-ewwel perjodu ta' sentejn, ta' hamsin Lira Maltin (Lm50) ossia mija u sittax-il euro u hamsin centezmu (€116.50) fix-xahar ghal kull appartament, liema kera jithallas bil-quddiem u mbaghad joghla ma' kull perijodu skond l-indici tal-gholi tal-hajja ufficjali;

3. Illi ftit wara l-konkluzjoni tal-iskrittura privata de quo, l-intimat iddecieda illi jikkonverti parti rnill-common area tal-blokk appartamenti in kwistjoni, f’appartament iehor separat, u konsegwentement il-partijiet ftehmu illi l-intimat jibda jhallas il-kera stabbilita fl-istess skrittura privata, in kwantu ghal disa' appartamenti minflok tmien appartamenti, fis-somma ta' mija u sittax-il euro u hamsin centezmu (€116.50) fix-xahar ghal kull appartament;

Ir-Raguni tat-Talba

4. Illi minhabba diversi ragunijiet, fosthom il-hlas erratiku tal-kera dovut, akkumulazzjoni sostanzjali ta' arretrati ta' kera u danni konsiderevoli kkagunati fil-blokk appartamenti in kwistjoni, ir-rikorrenti ddecieda li ma jergax igedded il-lokazzjoni a favur tal-intimat, u ghalhekk ta avviz lill-intimat permezz ta' ittra ufficjali datata 27 ta' Mejju 2010 lilu notifikata fl-1 ta' Gunju 2010, illi l-kirja kienet ser tigi terminata fit-30 ta' Gunju 2010, skond il-Ligi. Kopja ta' din l-ittra ufficjali li giet notifikata lill-intimat fl-1 ta' Gunju 2010, qed tigi hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok. B;

5. Illi b’danakollu, minkejja illi l-intimat gie interpellat ulterjorment sabiex jirrilaxxa l-pussess vakanti ta' u jizgombra mill-fond de quo, sal-lum l-intimat baqa' jokkupa l-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-Ligi u ghalhekk l-esponenti kellu jipprocedi quddiem dina l-istess Onorabbli Qorti permezz ta' Rikors Guramentat bin-Numru 733/10/JA fl-ismijiet l-Avukat Dr. Rachel Loporto Montebello nomine vs Alex Caruana Soler, ghall-izgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni;

6. Illi oltre l-arretrati tal-kera dovuti mill-intimat, kif ukoll il-hlas ta' kumpens ghall-okkupazzjoni illegali tal-fond wara terminazzjoni tal-lokazzjoni kif fuq premess, jirrizulta illi l-intimat ikkaguna diversi danni fil-blokk de quo u fl-appartamenti individwali tal-istess, u naqas milli jzomm l-appartamenti fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, kif ukoll naqas milli jhallas kontijiet tad-dawl u l-ilma dovuti in konnessjoni mal-blokk bil-konsegwenza illi sal-lum gew hemm akkumulazzjoni sostanzjali ta' arretrati ta' kontijiet;

7. Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimat qieghed jikkaguna diversi danni u telf iehor lir-rikorrenti bl-okkupazzjoni illegali tieghu tal-blokk de quo, fosthom illi jtellef lir-rikorrenti lokazzjonijiet potenzjali ohra, skond kif jista' jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

8. Illi l-Avukat Dr. Rachel Loporto Montebello ghandha prokura specjali sabiex tistitwixxi dawn il-proceduri ghan-nom tal-principal taghha fil-konfront tal-intimat, skond kif jirrizulta mill-annessa prokura mmarkata bhala Dok. C;

9. Illi dawn il-fatti huma a diretta konoxxenza tal-esponenti.

It-Talbiet

Ighid ghalhekk l-intimat ghaliex dina l-Qorti ma ghandhiex:-

1. Previa kull dikjarazzjoni ohra necessarja skond il-Ligi, tiddikjara illi l-intimat, sad-data tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni tal-fond konsistenti fil-blokk appartamenti gewwa 15, Triq Wilga, Paceville, kien jinsab moruz fil-hlas tal-kera tal-istess fond;

2. Tillikwida l-arretrati tal-kera dovuti mill-intimat konsegwentement ghall-ewwel talba;

3. Tikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti l-arretrati tal-kera hekk likwidati flimkien mal-imghaxijiet skond il-Ligi;

4. Tiddikjara illi l-intimat ikkaguna diversi danni fil-fond de quo kif ukoll telf iehor lir-rikorrenti bhala konsegwenza tan-nuqqas tieghu li jizgombra mill-istess fond minkejja t-terminazzjoni tal-lokazzjoni, inkluz kumpens ghall-okkupazzjoni tal-istess fond sa mill-1 ta' Lulju 2010 sad-data tar-rilaxx effettiv tal-fond lir-rikorrenti;

5. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti u l-kumpens lilu dovut konsegwentement ghar-raba talba;

6. Tikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti d-danni, kumpens u telf iehor hekk likwidati, flimkien mal-imghaxijiet skond il-Ligi.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li qed jigi minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament din il-Qorti m'ghandhiex kompetenza ratione materiae sabiex tikkonsidra u tiddeciedi t-talbiet tar-rikorrenti nomine, u dan stante l-fatt illi, bir-rispett lejn din il-Qorti, kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani, kemm fondi kummercjali u kif ukoll fondi residenzjali, jaqghu taht il-gurisdizzjoni esklussiva tal-Bord tal-Kera u dan ai termini tal-artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba tar-rikorrent nomine fir-rigward tal-allegat arretrati ta' kera hija assolutament infondata fil-fatt u fid-dritt u dan mhux biss ghaliex ma kien hemm l-ebda arretrati ta' kera sal-gurnata tal-prezentata tar-rikors promotur izda ghaliex izjed minn hekk, l-intimat kien hallas, u r-rikorrent nomine kien fil-fatt accetta, il-hlas ta' kera miftehma bil-quddiem li jkopru diversi xhur wara l-allegata terminazzjoni tal-lokazzjoni u sahansitra wara l-prezentata ta' din il-kawza;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tat-talba ghall-hlas ta' kumpens ghall-okkupazzjoni illegali tal-fond de quo kif ukoll dik fir-rigward ta' danni allegatament ikkagunati fil-fond, din hija intempestiva ghaliex, "inter alia", hija mibnija fuq il-premessa tar-rikorrenti nomine illi l-lokazzjoni in kwistjoni giet terminata, liema premessa qeghda tigi kontestata bil-qawwa kollha mill-intimat fl-atti tar-rikors guramentat bin-numru 733/10/JA fl-ismijiet premessi. Ghal kull bwon fini, jigi ddikjarat li sal-gurnata tal-prezentata ta' din ir-risposta guramentata ghadhom ma bdewx jinstemghu l-provi fl-atti tar-rikors guramentat imsemmi;

4. Illi inoltre u kif ukoll bla pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet l-ohra tar-rikorrenti nomine huma nfondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt u ghandhom jigu respinti u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat li l-eccezzjoni dwar in-nuqqas ta' gurisdizzjoni ratione materiae giet irtirata fis-seduta tal-5 ta' Ottubru 2011;

Rat l-atti u n-noti ta' sottmissjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

It-talba attrici hi marbuta u tinsorgi minn rapport ta' kera bejn il-partijiet skond skrittura ta' kera datata 10 ta' Awwissu 1996 fejn jidher car illi l-attur kera blokk ta' tmien flats f'Paceville lil konvenut biex dan jaghmel uzu minnhom ghal skopijiet residenzjali jew ufficini. Hu car mill-mod kif gie redatt il-kuntratt illi din kienet kirja kummercjali fejn l-iskop ma kienx li l-konvenut juza l-blokka biex jabita fiha hu izda biex hu jkun jista' jikriha ghal perjodi definittivi lil terzi kif jirrizulta minn qari tal-istess skrittura. Il-perjodu tal-kirja kienet ghal ghaxar snin mill-imsemmija data bil-kera ta' Lm50 ghal kull appartament fix-xahar, pagabbli bix-xahar bil-quddiem. Skond il-ftehim wara l-ewwel sentejn il-kera kellha tizdied skond l-gholi tal-hajja.

Dan kien il-ftehim. Jirrizulta bhala fatt illi fis-27 ta' Mejju 2010 l-attur baghat ittra ufficjali ta' congedo tal-kirja lil konvenut fejn avzah illi l-kirja kienet ser tigi terminata fit-30 ta' Gunju 2010. Jirrizulta bhala fatt ukoll illi l-konvenut baqa' jokkupa l-fond bil-pretiza li l-hlasijiet li ghamel kienu jkopru ben oltre din id-data ghalkemm fil-21 ta' Lulju 2011 il-partijiet iffirmaw skrittura bla pregudizzju ghad-drittijiet taghhom fejn il-konvenut kien ser igawdi l-blokk ta' appartamenti mill-1 ta' Lulju 2011 sat-30 ta' Settembru 2011 verso korrispettiv ta' €14,450 (ara fol. 201 tal-process).

L-attur qed jaghmel talba ghal arretrati ta' kera dovuti mill-konvenut sat-30 ta' Gunju 2010 u kumpens ghall-okkupazzjoni bla titolu sat-30 ta' Gunju 2011. Din hi l-ewwel talba kontestata mill-konvenut.

Talba dwar il-kera dovuta u danni ghall-okkupazzjoni

L-attur qed jikkontendi principalment illi l-kera dovuta mill-konvenut tkopri zidiet skond l-gholi tal-hajja li l-konvenut ma hallasx kif ukoll kera tad-disa' appartament konvertit mill-partijiet komuni mill-konvenut li wkoll il-konvenut qatt ma hallas tieghu. In sostenn ta' din it-talba l-attur ressaq pova permezz tal-accountant John Zammit a fol. 60 et seq. tal-process minn fejn qed jigi allegat li, mehudin il-pretensjonijiet tal-attur dwar zidiet mhux imhallas u kera tad-disa' appartament wara li tnaqqsu l-ammonti kollha mhallsa mill-konvenut, l-ammont dovut lil attur hu ta' €45,066 u dan sat-30 ta' Gunju 2010. L-attur izid illi wara dik id-data kellu offerta min certu Zakaria Al Khatib illi kien lest jikri l-blokk ghal €105 kuljum u in fatti saret ittra ta' turija ta' interess f'dan is-sens (ara fol. 214 tal-process). Il-kirja ma saritx ghax f'dak iz-zmien, cioe f'Mejju 2010 il-konvenut kien ghadu jokkupa l-fond. L-attur esebixxa wkoll ftehim datat 9 ta' Marzu 2010 ma' Frank Salt fejn offrew li jirriklamawlu l-blokk ghal €3,300 mensili. Dawn il-provi saru in sostenn tat-talba tieghu ghal danni ghall-okkupazzjoni dovuta mill-konvenut mill-1 ta' Lulju 2010 sat-30 ta' Gunju 2011.

Il-konvenut ma jaqbilx mill-attur illi kien hemm ftehim ta' kera fuq id-disa' appartament. Il-partijiet jaqblu illi xi partijiet komuni fil-blokk gew konvertiti f'appartament ftit wara li nbdiet il-kirja fil-1996 pero qatt ma sar ftehim ta' zieda fil-kera pattwita. Jirrizulta mhux kontestat illi l-ftehim bil-miktub qatt ma ntmess u illi l-attur qatt ma rceva kera ghal dan l-appartament nonostante li kien jaf bl-ezistenza tieghu mill-ewwel bhala stat ta' fatt. Jirrizulta wkoll mill-ftit ricevuti esebiti mill-partijiet li jkopru perjodi specifici ta' kera cioe Mejju 2004 sa Lulju 2005 illi ma hemm ebda referenza ghad-disa' appartament u l-ammont ta' kera jirrifletti l-kera dovuta fuq tmien appartamenti ghal perjodu ta' kera li ghalihom jaghmlu referenza r-ricevuti (ara ricevuti fol. 98 tal-process). Jidher mill-atti illi l-attur jaghmel referenza ghal dan l-appartament f'e-mail fost il-kwantita li baghat lil konvenut ghal hlas tal-kera, datat 10 ta' Novembru 2009 fejn l-attur jghid testwalment hekk:

> "Alex hemm bzonn tiehu l-affarijiet izjed bis-serjeta u tikkoregi ruhek. Taf kemm hallejtek ghadni ma ziedlekx l-interessi, tajtek nifs kbir li ghadni lanqas ziedlek il-kera li trid tghola kull sentejn, hallejtek tuza l-komun bhala appartament igifieri qed tikri 9 mhux tmienja, u ghadek qatt ma tajtni sold tieghu wkoll."

u f'e-mail ohra datata 15 ta' Dicembru 2009

> "Dik hija l-irgulija kollha tieghek, wara li qaghadt nissaportik u ma ghollejtlekx il-kera sakemm tiehu r-ruh, issaportejtek li qieghed il-fuq minn sentejn kera b'lura, hallejtek tahdem is-sajf ghax weghdni li ser thallas ta' kollox u anke telliftni lil min kien interessat fih."

Pero din il-Qorti tqis li bhala fatt l-attur kien kuntent jikri l-fond lil konvenut bil-kera pattwita u qatt ma talab revizjoni tal-kuntratt, almenu sa ma skada l-perjodu kontrattwali fl-2006 jew ghamel xi oggezzjoni illi l-konvenut kien qed jadebixxi parti mill-blokk bhala appartament iehor jew ghamel xi riserva dwar dan l-istat ta' fatt. Il-Qorti tqis illi anki wara li l-perjodu lokatizju spicca fl-2006 ma sar ebda tentattiv serju u inekwivoku da parti tal-attur fuq l-uzu tal-blokk mill-konvenut. Iz-zewg e-mails fuq riferuti ma jikkostitwixux prova li fil-fatt zdied appartament fil-kirja tal-blokk u essendo l-konvenut innega li sar xi ftehim differenti minn dak ezistenti, din il-Qorti ma tqis illi l-attur ghandu ragun jinsisti li hemm kirja ta' appartament li ma jirrizultax b'mod car li sar ftehim fuqu jew fuq l-ammont tal-kera, kondizzjonijiet u elementi essenzjali ta' kirja sal-emendi operativi fl-1 ta' Jannar 2010 fil-ligijiet tal-kera, li mbaghad saret mandatorja li kirja ssir bil-miktub ad validitatem.

Il-Qorti ma tistax tistrieh fuq il-prezunzjoni unilaterali tal-attur illi kien hemm xi kambjament fil-ftehim tal-kera fuq l-ammont ta' appartamenti mikrija meta l-istess attur fl-ebda hin u bl-ebda mod ma wera li sar xi ftehim fuq tibdil tal-kera peress illi l-konvenut irranga parti mill-blokka biex jakkomoda aktar nies fil-blokk.

Bl-istess mod din il-Qorti tqis illi t-talba tal-attur ghaz-zidiet fil-kera ma treggix. Hu minnu illi l-partijiet esplicitament ftehmu fuq zieda fil-kera wara l-ewwel sentejn tal-kera pero jirrizulta bhala fatt illi din iz-zieda sehhet darba biss u qatt ma regghet intalbet mill-attur tant li r-ricevuti esebiti ghal perjodu lokatizju vicin it-terminazzjoni kontrattwali tal-kera juru illi l-kera kienet baqghet tinhadem fuq l-ewwel zieda tal-kera li saret fl-1998. Ir-ricevuti ma fihom ebda riserva da parti tal-attur li qed jinsisti fuq l-adempiment taz-zieda fil-kera. Anzi l-provi juru l-kuntrarju. Il-Qorti tirreferi ghall-artikolu 1160 tal-Kap. 16 li jghid:

> Jekk, f'kaz ta' kera, imghaxijiet, jew hlasijiet ohra ta' kull tant zmien, ikun jidher minn ricevuti illi d-debitur hallas id-dejn kull darba li ghalaq ghal tliet darbiet wara xulxin, minghajr ebda rizerva ghal somom li jkunu ghalqu qabel, dawn is-somom jitqiesu mhallsin.

L-e-mails fil-fatt jaghtu l-impressjoni netta li l-attur ma kienx qed jitlob iz-zieda biex jaghti nifs lil konvenut billi kellu l-impressjoni li l-konvenut ma kienx sejjer tajjeb fin-negozju. L-atteggjament tal-attur juri illi nonostante l-ftehim, kienet saret rinunzja cara ghal klawsola taz-zieda fil-kera pattwita u dan mill-mod kif l-istess attur kien agixxa mal-konvenut f’sens ta’ rgulija u kompassjoni mal-konvenut. Meta l-kliem tal-konvenzjoni ma jaqbilx mal-agir tal-partijiet u dan b’mod esplicitu li ma jhalliex dubju ragonevoli f’mohh il-gudikant, allura l-intenzjoni mill-agir tal-partijiet ghandu jipprevali fuq il-kundizzjoni miftehma, kundizzjoni li f’dan il-kaz tidher superata mill-istess agir tal-partijiet bla riservi jew kondizzjonijiet.

Maghdud dan, din il-Qorti tqis li ghandha tippreciza n-natura tal-kuntratt lokatizju fl-isfond tal-ligi li kienet operanti fiz-zmien relattiv. Kif inghad, meta sehh il-ftehim dwar kirja li ictu oculi hi ta’ natura kummercjali fl-1996 kienet fis-sehh il-ligi post l-1 ta’ Gunju 1995 fejn allura kienet tapplika ghal dan il-ftehim il-Kodici Civili cioe l-Kap. 16 u fejn wara l-iskadenza tal-perjodu lokatizju cioe fl-10 ta’ Awwissu 2006, il-ftehim kien ipso iure jigi terminat. Jidher illi l-attur lejn tmiem dan il-perjodu kien siefer definitivament u l-konvenut kien ihallas il-kera lil Curmi and Partners in rapprezentanza tal-attur. Dan baqa’ jsehh sa April 2010. Li gara pero hu illi l-konvenut kien erratiku ghall-ahhar fil-hlas tal-kera u dan jirrizulta kemm mill-e-mails esebiti mill-attur ta’ talbiet ripetuti ghal hlas u anki ammissjoni tal-istess konvenut li kien lura bil-kera u li n-negozju ma kienx tajjeb. Ir-ricevuti esebiti min David Curmi li ma humiex kontestati mill-konvenut juru ammonti mhallsa mill-konvenut f’perjodi differenti minghajr ebda referenza ghal skadenzi dovuti. Dawn ir-ricevuti huma esebiti a fol. 99 et seq. tal-process u l-Qorti ser taccenna ghalihom aktar tard meta tasal biex taghmel ir-rendikont tal-hlasijiet li saru u dak li jista’ ghad ikun dovut mill-konvenut lil attur.

Kif inghad fl-10 ta’ Awwissu 2006 il-kuntratt ta’ kera gie terminat ipso iure pero l-istat fattwali bejn il-partijiet kompla kif kien. Dan ifisser li kien japplika l-artikolu 1536 tal-Kap. 16 li kien ighid illi jekk fi tmiem il-kirja s-sid jippermetti lil inkwilin ikompli fit-tgawdija tal-fond, allura l-kirja titqies imgedda bl-istess kundizzjonijiet u bl-istess drittijiet u doveri pero ghal perjodi tal-iskadenza kif miftehma fil-ftehim originali, f’dan il-kaz kull xahar billi l-kera kienet miftehma li tithallas fix-xahar bil-quddiem. Tali

arrangement baqa' in vigore sakemm l-attur ghamel l-ittra ufficjali ta' congedo lil konvenut applikabbli mill-ahhar ta' Gunju 2010.

Hu rilevanti dak li jiddisponi l-artikolu 1531(4) tal-Kap. 16 f'kaz ta' kirijiet ta' fondi urbani, fondi kummercjali u fondi residenzjali, illi dawn jibqghu jigu regolati bit-termini u kondizzjonijiet miftehma u skond il-ligi applikabbli fiz-zmien li sari l-ftehim.

Il-Qorti tqis illi f'dawn ic-cirkostanzi illi hi dovuta kera pattwita sad-data tal-congedo cioe l-ahhar ta' Gunju 2010. Minn dakinhar il-quddiem hemm pretensjoni ta' okkupazzjoni bla titolu sat-30 ta' Gunju 2011 meta saret skrittura ad hoc li kienet tkopri t-tlett xhur sussegwenti sakemm il-konvenut irrilaxxja l-fond. Biex issir gustizzja mal-partijiet il-Qorti tqis li l-ammont dovut bhala kumpens lil attur ghall-okkupazzjoni mill-1 ta' Lulju 2010 sat-30 ta' Gunju 2011, cioe tnax-il xahar, ghandu jigi kalkolat mhux a bazi tal-ftehim rapportat bejn l-istess partijiet fl-iskrittura tal-21 ta' Lulju 2011 cioe €14,450 ghal perjodu ta' tlett xhur, billi dan kien ftehim sui generis raggunt bejn il-partijiet pendenti l-ezitu ta' din il-kawza. Il-Qorti tqis li ghandu jsir a bazi tal-pretensjonijiet attrici skond il-provi li gab dwar interess muri fil-proprjeta min terzi li fil-fehma tal-Qorti hu aktar verosimili minn prova ta' reklamar ta' valur lokatizju migjuba mill-istess attur meta tqis li l-attur ghamel talba akbar minn dik offruta lilu meta rreklama l-fond ma' Frank Salt. Il-Qorti tqis il-pretensjoni tal-konvenut dwar hlas zejjed ta' kera li sar minnu oltre l-ahhar ta' Gunju 2010 bhala l-bazi biex jigi kalkolat l-ammont ta' kera, mhux gustifikat billi tali pretensjoni semmai jekk tirrizulta ghandha titqies bhala hlas indebitu mhux hlas ta' kera jew kumpens billi l-konvenut kien qed jokkupa bla titolu. In oltre l-Qorti ma tqis li ghandha taghti piz ghal ftehim li l-konvenut kellu ma' Robert Arrigo and Sons ghal kera tal-blokk bhala bazi ta' ammont ta' kera billi dan l-ammont sar mill-konvenut ma' din is-socjeta u ma hemmx prova li jirrifletti prova ahjar tal-valur lokatizju fi-suq fiz-zmien in kwistjoni.

Rilevat, precizat u determinat dan kollu, irid issa jsir il-kontegg dwar dak dovut lil attur mehud kont ta' dak li hallas il-konvenut bhala kera pattwita.

L-unici dokumenti li jindikaw l-ahhar skadenza li fuqu sar hlas hi r-ricevuta datata 4 ta' Ottubru 2006 (fol. 98 tal-process) fejn sar hlas ta' kera ghal perjodu li jasal sal-10 ta' Lulju 2005. Dwar dan l-ammont li thallas lil Curmi and Partners, David Curmi xehed bil-gurament li wara li sar il-hlas parti mill-ammont cioe Lm1,454 (ekwivalenti ghal €3,386.91) ma ssarfux mill-bank. Il-konvenut jammetti dan pero jixhed li izjed tard rega' hallas dan l-ammont. Pero

ma gabx prova ta' dan u billi l-prova tal-hlas tinkombi lilu, il-Qorti hi propensa temmen lil David Curmi li fil-fatt il-hlas baqa' dovut.

Dan ifisser illi din il-Qorti ghandha tqis illi l-attur hu dovut il-kera u kumpens fl-ammont ta' Lm425 fix-xahar ghall-blokk ta' appartamenti mill-11 ta' Lulju 2005 sa meta sehh l-imsejjah congedo fl-ahhar ta' Gunju 2010 fejn l-attur jidher li kien propens li jircevi l-kirja kif miftehma originarjament, ovvjament minghajr iz-zieda ta' kera tad-disa' appartament u zidied tal-gholi tal-hajja li din il-Qorti qiset mhux meritati. Ghal precizjoni jinghad li l-ammont ta' Lm425 (cioe €989.98) jirraprezenta l-kera originali u l-ewwel zieda skond l-gholi tal-hajja li sehhet fl-1998 u li baqghet tidher bhala l-ammont mitlub u dovut lil attur. Ghalhekk l-ammont dovut lil attur mill-11 ta' Lulju 2005 sal-ahhar ta' Gunju 2010 hu ta' €59,151.30 (€989.98 x 59 xahar u tlett gimghat). Ma' dan l-ammont ghandu jizdied l-ammont ta' €3,386.91 cioe l-ammont imhallas inqas ghall-iskadenza li ntemmet fl-10 ta' Lulju 2005 li b'kollox igib l-ammont dovut sal-ahhar ta' Gunju 2010 ghal €62,538.21.

Irid jigi issa kalkolat l-ammont dovut ghall-okkupazzjoni bla titolu tal-fond mill-1 ta' Lulju 2010 sal-ahhar ta' Gunju 2011. Il-Qorti tqis gust kif inghad li dan jigi kalkolat b'gustizzja lejn il-partijiet mhux skond ir-rata miftehma bejn il-partijiet ghal perjodu ta' okkupazzjoni bejn l-1 ta' Lulju 2011 u l-ahhar ta' Settembru tal-2001 cioe €4,816.66 fix-xahar izda a bazi tal-offerta li kellu l-attur ghall-blokka cioe €105 kuljum u li jidher li l-attur kien propens jaccetta li kieku ma kienx hemm il-problema tal-okkupazzjoni mill-konvenut. Billi irid jigi kalkolat sena ta' okkupazzjoni bla titolu l-ammont dovut mill-konvenut ghal dan il-perjodu hi ta' €38,325 (€105 x 356 jum).

Ghalhekk l-ammont dovut lil attur bhala kera, kumpens u hlas nieqes hu ta' €100,863.21 (€59,151.30 + €3,386.91 + €38,325).

Jidher mid-dokumenti ta' hlasijiet erratici li saru mill-konvenut bejn Jannar 2006 u April 2010 lil Curmi and Partners liema dokumenti kif inghad jikkombacaw ma' dawk prezentati mill-konvenut u ma hemmx ebda differenza bejniethom jidher li l-konvenut b'kollox hallas wara l-pagament ghall-iskadenza sal-10 ta' Lulju 2005, is-somma ta' €69,709.71 (ara sbatax-il ricevuta ta' Curmi and Partners a fol. 99 et seq. tal-process).

B’hekk bhala arretrati ta’ kera u kumpens ghall-okkupazzjoni hi dovuta lil attur is-somma ta’ €31,153.50.

Hlasijiet dovuti ta’ insurance, elettriku u ilma u licenzja tat-television

Il-pretensjoni dwar hlas tad-dawl u ilma da parti tal-konvenut giet newtralizzata mill-istess attur fl-affidavit tieghu meta qal li dawn thallsu mill-konvenut wara li hareg mill-fond (ara fol. 38 tal-process).

Dwar il-licenzja tat-televizjoni jghid li l-konvenut hallas biss parti. L-attur esebixxa tlett kontijiet dovuti minn Frar 2008 sa Frar 2011. L-attur esebixxa ricevuta wahda ta’ €140.78 datata 16 ta’ April 2010 ta’ hlas li sar mill-konvenut (fol. 124 tal-process) ghalkemm l-ammont ma jaqbilx ma ebda wahda mill-kontijiet ghalkemm relatati mal-istess licenzja. Il-konvenut hu sieket fuq din il-kwistjoni u billi l-attur esebixxa tlett kontijiet ammontanti ghal €419.04 ghal perjodu li l-konvenut kien qed jokkupa l-blokka u ghalhekk juzufruixxi mill-uzu tat-television, ghandu jhallas il-bilanc ta’ €278.26 lil attur billi ma ghandux japprofitta ruhu minn servizz a skapitu tal-attur.

Dwar l-insurance mhallsa, l-attur ighid li l-konvenut naqas li jhallas l-insurance skond kif kien obbligat li jaghmel bil-ftehim originali ta’ kera. Jidher bhala fatt illi l-konvenut waqaf jassikura l-blokka minn Settembru 2007 sakemm l-attur rega’ assikura l-blokka fis-27 ta’ Mejju 2010. L-attur ma jistax jitlob hlasijiet ta’ premiums jekk dawn ma jithallsux u hu ma batihomx. Del resto l-attur qed jaghmel talba specifika ghad-danni ghal hsarat u nuqqasijiet fil-blokka li ser tigi ezaminata aktar il-quddiem. Kwindi l-pretensjoni tal-attur hi bla bazi. In oltre l-premium li thallas mill-attur fl-2010 thallset a beneficcju tieghu u l-fond tieghu tenut kont li f’Gunju 2010 il-konvenut ma kellu ebda titolu fuq il-fond minhabba l-congedo.

Danni fil-blokka u fil-mobbli u nuqqasijiet ta’ mobbli skond l-inventarju meta sehh il-ftehim ta’ kera fl-1996

Il-punto di partenza ta' din il-pretensjoni tiskatta mill-ftehim ta' kera biss li jpoggi obbligu kontrattwali u legali fuq inkwilin li jirritorna l-fond fl-istat li fih inghata, cioe fi stat tajjeb kif dikjarat u skond l-inventarju anness, izda wkoll li jrid jirrispondi ghad-danni kollha kagonati minnu minhabba nuqqasijiet kemm kontrattwali jew legali tieghu. B'zieda ma' dan il-partijiet fi skrittura ffirmata minnhom fil-21 ta' Lulju 2011 b'referenza ghal din il-kawza pendenti quddiem din il-Qorti u ohra ghal zgumbrament ceduta in forza ta' tali ftehim gia dikjarat hekk fil-paragrafu 11 tal-imsemmija skrittura:

> That the Parties appoint Alan Saliba A&CE in order to inspect the Premises on the third (3rd) day of October 2011 in order to draw up a report that determines the condition of the Premises .as of that date and to draw up an inventory of the contents of the Premises and of each individual unit or apartment in the said Premise and to quantify the damages, if any. occasioned in the said Premises and its individual units and apartments during the course of the occupation of said Premises by the Second Party, and any remedial works that may be necessary to restore the Premises to the original condition. The Parties further undertake to irrevocably and unconditionally submit to the conclusions of Alan Saliba in virtue of his eventual report, which the Parties agree shall be presented and exhibited as evidence by either one of them in the acts and for the purposes of the Court case bearing number 1257/10/MCH, and the Parties further agree as of now to produce Alan Saliba as a witness in the said proceedings for the purpose of confirming his findings on oath. For this purpose, the Second Party binds himself to allow access to the Premises to the First Party and to Alan Saliba for the purposes of inspecting the Premises and drawing up the said report mentioned above, and the costs of this report and all fees as may be due to Alan Saliba in this regard shall be at the sole charge of the Second Party.

Din il-klawsola thalli ftit li xejn dubju dwar l-effetti u konsegwenzi taghha. Il-partijiet intrabtu illi joqghodu u jintrabtu mad-decizjoni tal-perit Alan Saliba dwar il-kostatazzjoni tal-hsarat fil-bini u fl-oggetti u l-istima ta' danni kagonati.

Il-perit Saliba hejja r-rapport tieghu a fol. 222 tal-process fis-7 ta' Novembru 2011 fejn fis-sommarju minn items 1 sa 10 ghamel l-istima tal-hsarat li hemm fil-bini u l-fittings u fixtures. Imbaghad minn item 11 sa 27 hu kkonstata l-hsarat fl-aperturi u mobbli skond l-inventarju tal-affarijiet mghoddija lilu mill-attur u stima ghat-tiswija jew rimpjazzament provduti mill-attur. Dan kollu jammonta ghas-somma komplessiva ta' €74,884.23 inkluz il-VAT. Minn dan l-ammont tal-hsarat fil-binja fixtures u fittings maghmula direttament mill-perit Saliba jammonta ghal €18,383. Id-differenza imhadmet fuq stimi provduti mill-attur.

Qamet divergenza mil-partijiet fil-kawza dwar il-korettezza tal-istimi provduti mill-attur. Il-perit Saliba meta xehed quddiem il-Qorti fis-seduta tat-12 ta' Novembru 2013 (fol. 373 et seq. tal-process) qal li thallas minghand l-attur ghall-istimi li ghamel ghax hu tqabbad mill-istess attur u kkonferma li l-istejjem minn items 11 sa 27 gew moghtija lilu mill-attur. Ikkonferma wkoll li waqt l-access kien prezenti l-konvenut. Zied li rigward l-istimi provduti mill-attur seta' jikkonferma li d-danni kienu kollha ezistenti pero ma vverifikax jekk l-istimi provduti kienux realistici.

Ghalkemm hemm diskrepanza bejn l-iskrittura u dak li jghid il-perit Saliba dwar min qabbdu jaghmel ir-rapport, jibqa' l-fatt illi l-perit Saliba ikkonstata l-hsarat kollha personalment u ghalkemm parti mill-istimi ta' hsarat gew provduti mill-attur, ma saret ebda oggezzjoni serja u kostruttiva mill-konvenut la dwar il-hsarat u anqas dwar l-istimi biex issir it-tiswija jew ir-rimpjazz tal-oggetti miksura jew nieqsa. Hu minnu illi l-konvenut fin-nota ta' osservazzjonijiet jissottometti illi dawn l-istimi ma jipprovdux l-ahjar prova skond il-ligi, pero l-Qorti tqis illi dawn l-istimi gew provduti bil-gurament tal-attur u jikkombacjaw bhala oggett ta' tiswija mal-hsarat rikontrati mill-perit Saliba. Il-Qorti tqis illi bhala prova, l-attur ma kellux ghalfejn jipprovdi provi ahjar fic-cirkostanzi tenut kont li fl-ebda hin dawn l-istimi ma gew kontestati validatament.

Il-Qorti ma tqis li hemm pretensjoni valida mill-konvenut sabiex il-Qorti tmur kontra l-ammont likwidat ta' €74,884.23.

Madankollu fil-mori tal-kawza irrizulta illi l-attur inghata pagament ex gratia ta' €10,000 mill-assikurazzjoni b'referenza ghall-assikurazzjoni li kien ghamel l-istess attur fl-2010. Jidher mill-provi senjatament tar-rapprezentat tal-assikurazzjoni Joseph Mangion illi t-talba kienet ferm akbar da parti tal-attur circa €74,000 (fol. 364 tal-process) pero l-assikurazzjoni kienet tal-fehma illi l-assikurazzjoni ma kinitx tkopri d-danni kollha reklamati (ara xhieda tal-claim handler Lawrence Formosa fol. 410 tal-process li fiz-zmien li xehed ma kienx ghadu impjegat ta' Atlas Insurance u ma kellux access ghad-dokumenti). Fil-fatt l-assikurazzjoni hallset is-somma ta' €10,000 fit-28 ta' Awwissu 2012 lil attur ghal 'alleged malicious damage' fil-blokka in kwistjoni ghal dak li sehh f'Ottubru 2011 (fol. 296 tal-process).

Il-Qorti tqis illi l-assikurazzjoni maghmula mill-attur bl-ebda mod ma tippregudika d-dritt tieghu ghal hlas tad-danni kagonati lilu mill-operat tal-konvenut relatati mal-kirja u okkupazzjoni tieghu tal-fond mertu tal-kawza. Anzi tali assikurazzjoni hi ta' vantagg ghall-konvenut ghax kull somma ricevuta mill-attur relatata mad-danni dovuti mill-konvenut ghandhom jigu mnaqqsa ghax l-attur ma jistax javvantaggja ruhu darbtejn mill-istess fatt dannuz.

Il-konvenut ma jistax jirriklama xi nuqqas tal-attur li messu talab u insista aktar minghand l-assikurazzjoni ghax dik hi kwistjoni inter alios acta r-relazzjoni bejnu u l-attur. Del resto ma ingibitx prova li l-attur ma sofriex id-dannu minnu riklamat jew li naqas bl-agir tieghu li jimmimimizza d-danni billi naqas li jgib aktar kumpens minghand l-assikurazzjoni. Anzi din il-Qorti tghid li l-attur anqas kellu xi obbligu jassigura l-fond iktar u iktar meta fiz-zmien tal-operazzjoni tal-assikurazzjoni mertu tal-kumpens mehud, il-konvenut kien ghadu jokkupa l-fond bla dritt.

Ghalhekk il-Qorti tqis illi l-konvenut hu responsabbli ghad-dannu u indenniz lil attur skond ir-rapport tal-perit Alan Saliba imnaqsa bis-somma ta' €10,000 gia percepita mill-attur. Ghalhekk il-konvenut hu obbligat jindenizza lil attur ghad-danni, tiswijiet u rimpjazzjament ta' nuqqasijiet fis-somma ta' €64,884.23.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet kollha attrici in linea ma' dak deciz minn din il-Qorti, u tikkundanna lil konvenut ihallas lil attur issegwenti ammonti cioe €31,153.50 kera arretrata u danni ghall-okkupazzjoni, €278 hlasijiet ta' licenzja tat-televizjoni u €64,884.23 danni kawzati fil-fond u mobbli proprjeta tal-attur b'kollox €96,315.73 bl-imghax jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza. Spejjez ghall-konvenut.

< Sentenza Finali >

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