MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

KATJA PSAILA SAVONA

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2015

Talba Numru. 221/2013

Christopher Azzopardi (ID 570877M) u Tarcisio Azzopardi (ID 671055M)

V

Godwin Azzopardi, Roger Azzopardi u Martin Azzopardi

It-Tribunal,

Ra l-Avviz datat 10 t'April, 2013 fejn l-attur eccepixxew illi:

L-attur jitolbu lil dan it-Tribunal jikkundanna lill-intimati solidament bejnithom sabiex ihallsu l-ammont ta' elf sitt mija tnejn u sebghin Ewro u hamsin centezmu (€1672.50c) rapprezentanti sehem dovut lill-atturi mill-kera mhallsa minn Wurth Limited lill-intimati

rigward il-fond ossia garage bin-numru 46, fi Triq il-Milied, Hal Qormi, u ta' liema garage l-atturi huma kopropretarji fi kwota ta' 1/12 kull wiehed, u dan referibbilment ghaz-zmien ta' bejn l-24 ta' Frar, 2011 u l-24 ta' Dicembru, 2012.

Illi l-kontendenti flimkien ma' Jeffrey Azzopardi, Elio Azzopardi u Joe Azzopardi (lkoll qua koproprjetarji fi kwoti differenti) kienu dehru fuq skrittura ta' kera datata 7 t'Awwissu, 2009, fejn l-istess koproprjetarji krew lill-Wurth Limited il-garage surreferit (kopja tal-iskrittura tal-kera annessa u mmarkata 'Dok A';

Illi fuq skrittura de quo, kien hemm qbil illi l-kera pagabbli ta' tletin Ewro (€30) kuljum tinqasam skont il-kwoti hemm indikati pero` l-atturi kienu accettaw li s-sehem taghhom (1/12 kull wiehed) jinqasam bejn il-koproprjetarji l-ohra ghaliex l-atturi kien behsiebhom jibqghu juzaw parti diviza tal-istess garage;

Illi l-iskrittura ta' kera skadiet nhar l-24 ta' Frar, 2011, pero' Wurth Limited baqghet tokkupa l-fond de quo sal-24 ta' Dicembru, 2012, dejjem versu l-kera ta' tletin Ewro (€30) u dan ad insaputa tal-atturi izda bil-kunsens tal-kopropretarji l-ohra;

Illi l-attur ma baqghux juzaw il-parti diviza tal-garage kif miftiehem mill-24 ta' Frar, 2011 'il quddiem u ghalhekk jispetta lill-atturi l-hlas ta' hames Ewro (€5) kuljum (i.e. 1/6 ta' €30) ghaz-zmien ulterjuri li Wurth Limited baqghet tikri l-garage oltre z-zmien miftiehem fil-kuntratt ta' kera tas-7 t'Awwissu, 2009;

Illi kif jidher mill-annessa skrittura ta' transazzjoni (Dok 'B', il-proprjetarji Jeffrey Azzopardi, Elio Azzopardi u Joe Azzopardi hallsu sehmhom skont il-kwoti rispettivi taghhom u ghalhekk din il-kawza qeghda ssir kontra l-intimati Godwin Azzopardi, Roger Azzopardi u Martin Azzopardi;

Illi dawn l-ahhar gew diversi drabi nterpellati izda baqghet inadempjenti, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza. Illi a skans ta' kull dubju u a fini ta' kompetenza jinghad li f'din il-kawza l-esponenti mhumiex jitolbu lil dan it-Tribunal jindaga l-kuntratt ta' kera de quo u/jew b'xi mod jesprimi ruhu dwar xi relazzjoni lokatizzja.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li qeghdin jigu minn issa stess ingunti in Subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati Godwin Azzopardi, Roger Azzopardi u Martin Azzopardi datata 21 ta' Mejju, 2013 fejn ippremettew:

1. Illi l-intimati ma humiex il-legittimi kontradittturi ghat-talbiet attrici, stante l-pozizzjoni tar-rikorrenti dejjem kienet li s-Socjeta' Wurth Limited kienet qed <u>tokkupa b'mod illecitu</u> l-garaxx 46, Triq il-Milied, Qormi mill-24 ta' Frar, 2011 sal-24 ta' Dicembru, 2012 –ara ittra datata 2 ta' Novembru, 2012 annessa u mmarkata bhala Dokument LB1. Ghalhekk ir-rikorrenti ghandhom jidderigu t-talba taghhom ghall-kumpens dwar okkupazzjoni illecita kontra Wurth Limited, u mhux jirreklamaw parti mill-hlas li Wurth Limited hallset lill-intimati;

2. Illi f'din il-kawza r-rikorrenti issa, b'mod kontradittorju ghall-pozizzjoni taghhom kif kontenuta fid-Dok LB1 anness qed jghidu li *"Wurth Limited baqghet tikri l-garage"* wara l-24 ta' Frar, 2011. Jekk issa din hija l-pozizzjoni gdida tar-rikorrenti allura *ex admissis* ir-rikorrenti qed jaccettaw li kien hemm tigdid tacitu tal-kera ai termini tal-Artikolu 1536 (1) tal-Kap 16, bl-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi rizultanti mill-ftehim ta' kera tas-7 t'Awwissu, 2009;

3. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti m'humiex misthoqqa u ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra taghhom.

4. Illi l-iskrittura 'Dok B' annessa mir-rikors promoter hi biss dokument ta' transazzjoni, kif mistqarr mill-istess rikorrenti, u jinvolvi biss lir-rikorrenti u terzi, u ghalhekk certament li ma jaghmel l-ebda stat fil-konfront tal-intimati u hu *res inter alios acta* ghalihom.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-avviz

Ra r-risposta

Sema' x-xhieda.

Ra id-dokumenti in atti.

Mill-provi jirrizulta illi Christopher Azzopardi, Tarcisio Azzopardi, Godwin, Azzopardi, Roger Azzopardi u Martin Azzopardi, Geoffrey Azzopardi, Elio Azzopardi u Joe Azzopardi huma kollha sidien ta' Garage nru 46, Triq il-Milied, Qormi. Is-sehem taghhom huwa sehem indiviz. Kienu dehru fuq skrittura ta' kera tas-7 t'Awwissu, 2009 fejn krew il-proprjeta' lis-Socjeta Wurth Limited.

Illi pero klawsola 2 tal-iskrittura jindika hekk:

"versu kera ta' tletin ewro (€30) kuljum Hdud u festi nkluzi li jithallsu kull sitt (6) xhur mill-quddiem u tithallas f'kwoti indivizi fuq indikati. Pero' s-sehem mill-kirja dovuta lill-Christopher u Tarcisio Azzopardi li flimkien jammonta ghal-parti wahda minn sitta, minn kirja ghandha tithallas lis-sidien l-ohra u tinqasam bejnithom skont il-kwoti rispettivi u minhabba il-fatt li l-istess Christopher u Tarcisio Azzopardi ser jkomplu jokkupaw parti divizi u gja

identifikati minn dan il-mahzen biex jkunu jistghu jqeghdu karru u lifter. Il-parti mill-mahzen fejn jitqegdu trakk u karru huma gia identifikati mill-inkwlin u s-sid.

Il-ftehim kien ghall-tmintax-il xahar mill-24 t' Awwissu, 2009.

Il-kera skadiet fl-24 ta' Frar, 2011, pero` jidher illi Wurth baqghet tokkupa il-fond ghall-perjodu itwal minn dak indikat fil-ftehim ghall-insaputa tal-atturi. Malli 'ndunaw li dan sehh, Christopher Azzopardi iddikjara illi huwa u missieru kienu opponew u ghalhekk qeghdin jitolbu l-hlas ta' hames Ewro (€5) kuljum minn dak inhar li jgedded sakemm intemmet l-okkupazzjoni tas-Socjeta' Wurth u li ghalhekk jammonta ghall Godwin Azzopardi, Roger Azzopardi u Martin Azzopardi fi kwoti ta 1/4, 1/12 u 1/12 rispettivament. L-ohrajn kienu qablu li jhallsuhom sehmhom.[1]

In kontro-ezami Christopher Azzopardi ddikjara illi kien biegh l-ingenji tieghu wara sena u tlett xhur u ghalhekk ma baqax jokkupa l-bicca riservata lilhom. Ammetta illi pprova jizgombra lill-Wurth. Il-kera baqghet l-istess u ghalhekk qed jippretendi li sehmu johrog minn hemm.

Roger Azzopardi xehed illi l-atturi baqghu jokkupaw il-bicca riservata ghalihom sa April, 2013(ara ritratti). Ikkonferma illi l-unika kuntratt li kellhom mal-Wurth kienet dik in atti[2]. Kien hemm fork lifter, vending machines u karozza minghajr pjanci pero` ma setghax jindika ta' min huma. Kienu kollha fuq il-bicca riservata ghall-Azzopardi.

Godwin Azzopardi ddikjara illi sakemm okkupat il-fond Wurth Limited l-atturi kienu baqghu juzaw il-parti riservata ghalihom. Il-ftehim tkompla ma' Wurth bl-istess kirja sakemm ftehmu li jbieghu il-fond. Esebixxa ritratti li hadom fit-30 ta' Novembru, 2012 li juru fl-ispazju 'ndikat tal-attur kienu qeghdin jigu okkupati fork lifter, karozza u vending machines.[3] Illi dawn kienu

[1] Ara dok B a fol 6
[2] A fol 4
[3] Ara dok GA1 u 2 u 3

hemm bil-permess ta’ Christopher Azzopardi ghaliex li kieku kienu tal-Wurth hu kien ikkeccihom. Mistoqsi jekk kienx jaf ta’ min huma l-affarijiet hu ddikjara illi l-vending machines li jahseb li huma ta’ Dentrade li haseb li dahlu fl-arragament ma’ Elio u Joey. Pero’ l-affarijet l-ohrajn ma jafx ta’ min huma. Kieku hadu lura sehem tal-atturi konna ngholLu l-kera.

Xehed Martin Azzopardi u kkonferma dak li ntqal mill-konvenuti l-ohra li t-trakk u l-fork lifter kienu tal-atturi pero` l-affarijiet l-ohra ma kienx jaf ta’ min huma. Pero` jahseb illi giet okkupata bil-kuntentizza taghhom. Sal-gimgha l-ohra kien hemm il-karozza. Dentrade kien klijent taghhom pero` ilhom hames snin li infirdu pero` x’kienu qeghdin jaghmlu hemm il-vending machines ma jafx. Qatt ma ta l-kunsens lil hadd biex jokkupaw il-parti tal-atturi.

Xehdet Angela Zammit li kkonfermat illi meta kienu ltaqghu biex jiffirmaw l-iskrittura privata l-atturi xtaqu li jzommu parti ghall-bzonnijiet taghhom. Meta haduh kellhom indaffuh u nfatti kienu tpaccu l-ispiza mal-kirja. Iddikjarat illi fil-perjodu li okkupaw il-fond is-sitwazzjoni baqghet l-istess fuq l-istess kundizzjonijet. Kienu gew ikellmuha l-atturi pero` rrifjutat li thallashom, hi baqghet tokkupa il-fond bl-istess kundizzjonijiet. Qatt ma ghamlu uzu tal-parti ndikata ghall-atturi. Ikkonfermat illi baqghu jokkupaw il-fond sal-24 ta’ Dicembru, 2012. Iddikjarat li sa fejn kienet taf hi baqghu jokkupaw dan l-ispazju. Ikkonfermat li ma sar xejn bil-miktub.

Illi t-Tribunal ghandu ghalhekk jikkunsidra in vista tal-fatti kif presentati jekk l-atturi ghandhomx jiehdu sehem mill-kirja minn bejn l-24 ta’ Frar, 2011 sal-24 ta’ Dicembru, 2012. Min-naha wahda ma hemmx skrittura ghal dan il-perjodu u jidher illi Wurth Limited iggedded il-kirja fuq l-istess kundizzjonijet *ossia* l-istess kirja u l-istess parti ‘ndikata baqghet eskluza u/jew ghall-uzu tal-atturi. Illi l-ko-proprjetarji l-ohrajn accettaw li jhallsu sehmom lura pero`l-konvenuti qeghdin jikkontestaw ghaliex, skont huma, Azzopardi baqghu jokkupaw il-fond u ghaliex il-premessi t’Azzopardi huma konfliggenti cioe` li kien hemm okkupazzjoni illecita imma ma kellhomx is-sahha li jkeccu lill-Wurth Limited u min-naha l-ohra qed jibbazaw it-talba fuq il-ftehim stess. Illi ghalhekk galadarba ma procedewx kontra Wurth Limited ghall-izgumbrament accettaw is-stwazzzjoni u tapplika il-ftehim.

Fuq it-tigdid tal-kera jitkellmu l-Artikolu 1536 u 1537 tal-Kodici Civili. *1536. (1)*

1536. *Jekk, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jigi mholli fit-tgawdija tal-haga mikrija lilu, jinghadd li l-kiri gie mgedded taht l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, ghal zmien meqjus kif jing]ad fl-artikolu 1532,...*

Illi ghalhekk it-Tribunal jrid jistabilixxi jekk dan japplika wkoll ghall-mod kif kien qed jinqasam il-hlas u cioe` li jigu eskluzi l-atturi. Illi ghat-Tribunal il-fatt illi il-porzjon riservat baqghet okkupata u (b'konferma taht gurament tar-rapprezentanta ta' Wurth Limited) li l-parti qatt ma giet okkupata minn Wurth Limited sa almenu t-2 ta' Novembru, 2012 huwa fattur li ma jghinx it-talba tal-atturi. Illi anke l-fatt li meta skada t-terminu ma kellmux lill-ko-proprjetarji l-ohrajn li ma riedux jkomplu jokkupaw il-fond. Infatti l-atturi irregistraw l-oggezzjoni taghhom biss fit-2 ta' Novembru, 2012 billi kitbu permezz tal-Avukat taghhom u sahansitra skont ix-xhieda l-affarijet li okkupaw il-porzjon riservat tnehhew dak inhar stess.

Illi ghalhekk l-atturi messew hadu passi kontra s-Socjeta' Wurth Limited ghall-izgumbrament taghha fiz-zmien illi skada il-ftehim. It-tribunal ihoss ghalhekk li illi ghalkemm ghandu jichad it-talbiet attrici jhoss *arbitrio boni viri* li ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-oggezzjoni tal-atturi fit-2 ta' Novembru, 2012 u ghalhekk sehmhom ghandu jithallas minn dak inhar sakemm zgumbraw il-fond fl-24 ta' Dicembru, 2012.

Ghalhekk jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet attrici pero` biss ghall-ammont ta' mija u tletin Ewro (€130) bl-imghaxjiet li jiddekorru mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjes jinqassmu bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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