



MALTA

**QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-12 ta' Diċembru, 2003

Ċitazzjoni Numru. 1078/1999/1

**Carmelo u Doris Azzopardi; u b'dikriet tad-29
t'Ottubru 2003 il-qorti ordnat illi l-kawża tkompli f'isem
Mary Farrugia u Doris Cauchi flok Carmelo Azzopardi
li miet waqt li kienet miexja l-kawża.**

Versus

Raymond u Carmen konjuġi Magri

F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu l-ħlas ta' rigal stipulat fil-każ ta' ċessjoni ta' kiri.

lċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kitba tat-8 ta' Frar 1997 l-atturi kienu krew il-fond li jismu *Pompey Bakery*, fi Triq il-Luzzu, Marsaxlokk, lill-konvenuti. Il-ħames (5) patt tal-kitba jagħti lill-konvenuti l-jedd illi jagħmlu sullokazzjoni jew iċedu l-kiri, b'dan illi kellhom igħarrfu lis-sidien bil-miktub. Il-konvenuti ntrabtu wkoll illi jħallsu elf u ħames mitt lira (Lm1,500) lill-atturi jekk jagħmlu sullokazzjoni jew ċessjoni.

Għalkemm il-konvenuti ma għarrfux lis-sidien li kienu għamlu sullokazzjoni jew ċessjoni, l-atturi saru jafu illi l-konvenuti għamlu sullokazzjoni jew ċessjoni għax hemm kerrejja ġodda fil-fond, iżda l-konvenuti ma ħallsux elf u ħames mitt lira (Lm1,500) kif kienu ntrabtu li jagħmlu, u baqgħu ma ħallsux ukoll wara li l-atturi sejñulhom b'att ġudizzjarju.

L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenuti huma debituri ta' l-atturi għar-raġunijiet miġjuba fuq;
2. tillikwida l-ammont li għandhom jagħtu l-konvenuti skond il-kitba tat-8 ta' Frar 1997, flimkien ma' l-imgħaxijiet minn dak in-nhar meta saret is-sullokazzjoni jew iċ-ċessjoni; u
3. tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ammont hekk likwidat.

Il-konvenut Raymond Magri ressaq l-eċċezzjoni illi ma hux minnu illi hu ċeda l-kiri lil terzi, jew illi għamel sullokazzjoni, għax hu kien radd iċ-ċavetta tal-fond lis-sidien meta ntemm il-kiri.

Il-fatti ta' dan il-każ ġraw hekk:

B'kitba tat-8 ta' Frar 1997¹ l-atturi kienu krew forn f'Marsaxlokk lill-konvenuti. Għall-għanijiet tal-kawża tallum, huma relevanti dawn il-pattijiet:

(5) Il-komparenti konjuġi Magri jirriservaw id-dritt li jissullokaw jew iċedu l-fond lilhom mikri, b'dan però illi jridu jinfurmaw b'dan lis-sidien konjuġi Azzopardi bil-miktub u wkoll huma tenuti li jagħtu lis-sidien is-somma ta' elf u ħames mitt lira (Lm1,500) Maltin liema somma tiñhallas għal kull trasferiment futur.

(13) L-inkwilini għandhom dritt li jitterminaw il-kirja meta jridu basta jagħtu tliet xhur avviż bil-miktub.

Il-konvenut ta l-avviż tat-temm tal-kiri lill-atturi; dwar x'ġara wara li ngħata dan l-avviż, il-partijiet ma jaqblux.

L-attur xehed illi lill-konvenut qallu "la ma tridux ġil-fondñ nieñdu"². Il-konvenut, iżda, ma tahx iċ-ċavetta u, qabel ma għaddew it-tliet xhur skond il-patt numru tlittax (13)

¹ Foll. 5 et seqq.

² Ara x-xhieda ta' l-attur Carmelo Azzopardi fis-seduta ta' l-4 ta' ġunju 2001, fol. 34.

miġjub fuq, daħħal floku lil ċertu Alfred Scicluna. L-atturi saru jafu b'Scicluna għax rawh jaħdem fil-fond, iżda aċċettawh bħala kerrej tagħhom u ħadu wkoll il-kera mingħandu.

Il-konvenut, min-naħa l-oħra, iġid illi, wara li hu ta l-avviż lill-attur, dan qallu "x'ser tagħmilli, ħa tagħlaqhuli; ħa twaqqagħhuli l-forn!"³. Għalhekk, biex ma jingħalaqx il-forn, il-konvenut sab lil Scicluna u ipprezentah lill-atturi biex dawn ikunu jistgħu jikru l-forn lilu. Sar ftehim bejn l-atturi u Scicluna, il-konvenut radd iċ-ċavetta lill-attur u dan għaddieha lil Scicluna. Il-kondizzjonijiet tal-kera baqgħu l-istess. Scicluna u l-konvenut ftiehm u wkoll illi Scicluna jhallas lill-konvenut ħamest elef lira (Lm5,000) biex ibiġġu l-attrezzi li l-konvenut kellu fil-forn.

Ma hux kontestat illi l-konvenut ta l-avviż tat-temm tal-kiri lill-attur, u illi l-attur aċċetta dak l-avviż. Għalhekk il-kiri ntemm, u l-konvenut ma setax iċcedih lil terzi. Jekk tassew ġara kif qalu l-atturi, u l-konvenut ma ipprezentahomx lil Scicluna biex jikrulu l-forn mill-ġdid, Scicluna ma setax kiseb il-kiri mingħand il-konvenut, għax il-kiri ma kienx għadu jeżisti; kien bla titolu u l-atturi setgħu jiżgumbrawh. F'allewh fil-fond għax riedu, u hekk sar ftehim taċitu ta' kiri ġdid bejnhom u Scicluna.

Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, ukoll jekk ġara kif qalu l-atturi, teknikament ma kienx hemm ċessjoni, iżda kiri mill-ġdid lil Scicluna wara li ntemm il-kiri favur il-konvenuti.

Madankollu, il-qorti hija tal-fehma wkoll illi ma għandhiex toqgħod biss fuq l-interpretazzjoni teknika ta' dak li ġara, għax għandha tingħata importanza wkoll lil dak li jgħid l-art. 993 tal-Kodiċi Ċivili, illi l-kuntratti għandhom jitwettqu *in bona fide*. Jekk fil-fatt il-konvenut għamel negozju bil-proprjetà ta' l-atturi, u daħħlilhom kerrej fih illi, effettivament jekk mhux teknikament, kompli l-kirja tiegħu floku, mela seħħet il-kondizzjoni meħtieġa għall-ħlas tar-rigal.

Il-kwistjoni għalhekk hija jekk in-negozju seħħx kif qalu l-atturi, *i.e.* illi minkejja l-avviż ta' tmiem il-kiri l-konvenut daħħlilhom kerrej ieħor floku u huma sabu ċirkostanzi ta' fatt illi ma kinux qablu dwarhom minn qabel, jew jekk

³ Ara x-xhieda tal-konvenut Raymond Magri fis-seduta ta' l-4 ta' ġunju 2001, fol. 52.

señħx kif qal il-konvenut, *i.e.* illi kien fuq talba ta' l-attur stess illi hu sablu kerrej ieħor li seta' jikri l-fond mingħand l-atturi wara li jkun intemm il-kiri tiegħu.

Jekk jitwemmen il-konvenut, il-ħsieb tiegħu meta ta l-avviż biex itemm il-kiri kien li jitlaq il-fond bla ma jieħu xejn tiegħu; kien biss fuq talba ta' l-attur li sablu lil Scicluna bħala kerrej, u kien għalhekk li l-konvenut ħa l-okkażjoni li jieħu ħamest elef lira (Lm5,000) mingħand Scicluna.

Fil-fehma tal-qorti, din ma hix verżjoni li tista' wisq titwemmen. X'aktarx li mill-bidu kien il-ħsieb tal-konvenut li meta jitlaq il-fond jieħu somma flus, kif fil-fatt għamel, u għalhekk qatt ma kellu l-ħsieb li jitlaq il-fond inkondizzjonatament, kif iridna nemmnu li ried jagħmel.

Tkompli ssaħħaħ din il-fehma tal-qorti x-xhieda ta' Phyllis Scicluna, mart Alfred, li qalet illi saret taf lill-atturi bħala sidien wara li hi u żewġha kienu gà ħadu l-forn, u xi ħadd mill-atturi mar biex jintroduċi lilu nnifsu bħala sid billi mar fil-forn stess wara li kienu ħaduh Scicluna; qabel dakinhar, lill-atturi ma kinitx tafhom⁴.

Huwa wkoll relevanti l-fatt illi l-kondizzjonijiet tal-kiri, kemm meta l-forn kien mikri lill-konvenuti kif ukoll meta kien mikri lil Scicluna, baqgħu l-istess⁵.

Il-qorti għalhekk hija tal-fehma illi n-negozju seħħ kif qalu l-atturi, *i.e.* illi l-forn għadda minn idejn il-konvenuti għal idejn Scicluna, bla ma ġie lura f'idejn l-atturi. Għalhekk seħħet il-kondizzjoni biex il-konvenuti jkunu marbuta li jħallsu s-somma ta' elf u ħames mitt lira (Lm1,500) stipulata fil-każ ta' ċessjoni jew sullokazzjoni.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi, wara li tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenuti, tgħid illi l-konvenuti għandhom jagħtu lill-atturi s-somma ta' elf u ħames mitt lira (Lm1,500) billi ċedew il-kiri lil terzi skond il-ħames (5) patt tal-kitba tat-8 ta' Frar 1997, u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi elf u ħames mitt lira (Lm1,500) flimkien ma' l-impjazz minn dakinhar meta saret talba għall-ħlas b'att ġudizzjarju; tikkundanna lill-konvenuti jħallsu wkoll l-ispejjeż kollha tal-kawża.

⁴ Ara x-xhieda ta' Phyllis Scicluna fis-seduta ta' 1-4 ta' {unju 2001, fol. 41.

⁵ Ara x-xhieda ta' Phyllis Scicluna fis-seduta ta' 1-4 ta' {unju 2001, fol. 42.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----