MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tad-19 ta' Novembru, 2004

Citazzjoni Numru. 2334/1999/1

Mikelangelo u Pawla Caruana u b'degriet tat-30 ta' Gunju 2000 il-gudizzju gie trasfuz fir-rigward tan-nofs indiviz tal-fond meritu ta' din il-kawza fil-persuna tal-attur Mikelangelo Caruana bhala uzufruttwarju u fil-persuna ta' Joseph Caruana u Carmela mart Joseph Borg

vs

Joseph Psaila

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ippremettew:-

Illi in forza ta' skrittura privata tat-3 ta' Dicembru 1998, li kopja taghha qieghda hawn tigi esebita u markata Dok A,

l-atturi kkoncedew lill-konvenut b'titolu ta' lokazzjoni (kera) il-garage mumru ghaxra (10), Bernardette Street, San Gwann, taht il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm imsemmija;

Illi, il-konvenut huwa moruz fit-tlett skadenzi ta' kera ta' l-istess fond u cioe' dawk li saru dovuti fl-1 ta' April 1999, fl-1 ta' Lulju 1999 u fl-1 t'Ottubru 1999;

Illi, minkejja diversi interpellanzi, inkluzi dawk ta' l-ittri ufficjali tat-13 ta' Lulju 1999 u tal-4 t'Ottubru 1999, li kopja taghhom qed tigi hawn esibita u markata Dok B u C rispettivament il-konvenut baqa' inadempjenti;

Illi, l-atturi qed jitolbu l-izgumrbrament tal-konvenut flimkien ma' l-arretrati ta' kera dovuta u fil-fehma taghhom il-konvenut m'ghandhux eccezzjonjiet xi jressaq f'din il-kawza u ghalhekk it-talba taghhom tista' tigi deciza minghajr kawza tas-smiegh ai termini ta' l-Artikolu 167 et sequitur tal-Kodici ta' l-Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12 tal-Ligijiet);

Illi l-atturi jafu b'dawn il-fatti fuq imsemmija di *scientia propria*;

Ghalhekk l-atturi talbu li l-konvenut jghid ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti:

Taqta' u tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh ai termini ta' l-Artikolu 167 et sequitur tal-Kodici ta' l-Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12 tal-Ligijiet);

Tiddikjara li l-konvenut huwa moruz fit-tlett skadenzi ta' kera u cioe' dawk li saru dovuti fl-1 t'April 1999, fl-1 ta' Lulju 1999 u fl-1 t'Ottubru 1999;

Tikkundanna lill-konvenut ihallas is-somma ta' elfejn seba' mija u hamsin (Lm2750) import ta' tlett skadenzi ta' kera tal-fond numru ghaxra (10) Bernardette Street, San Gwann u cioe' dawk li saru dovuti fl-1 t'April 1999, fl-1 ta'Lulju 1999 u fl-1 t'Ottubru 1999; u

Tikkundanna lill-konvenut sabiex jizgombra mill-garage numru ghaxra (10), Bernardette Street, San Gwann, fi zmien qasir u perentorju li din il-Qorti joghgobha tipprefiggi;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’l-ittra ufficjali tat-13 ta’ Lulju 1999 u ta’ l-4 t’Ottubru 1999 u tal-mandat ta’ sekwestru mahrug kontestwalment kontra l-konvenut li gie ukoll ingunt ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat in-nota ta’l-eccezzjoniiet tal-konvenut fejn gie eccepit :

Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda fil-fatt u fid-dritt stante illi l-kirja hija nulla u minghajr effett u dan stante li l-garage in kwisjtoni mhux kopert bil-licenzja opportuni tal-Pulizija biex jigi operat bhala fond kummercjali;

Illi fil-fatt l-eccipjent gja ntavola citazzjoni fl-ismijiet imsemmija biex jigi rexiss il-kuntratt de quo u biex l-eccipjent jigi kkumpensat ghall-benefikati li wahhal fl-istess garage;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Semghet il-partijiet u x-xhieda minnhom prodotti;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi;

Rat il-verbal tas-seduta tal-25 ta' Marzu 2003;

Ikkonsidrat:

L-atturi jghamlu referenza ghal skrittura privata bid-data tat-3 ta’ Dicembru 1998 (fol.6 sa 8) li permezz taghha l-atturi kkoncedew lill-konvenut b’titolu ta’ lokazzjoni l-garage mumru 10, Bernardette Street, San Gwann u dana

taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kontenuti fl-istess skrittura. L-atturi jippretendu li l-konvenut huwa moruz fi tlett (3) skadenzi ta' kera u cioe' dawk dovuti fl-1 ta' April 1999, fl-1 ta' Lulju 1999 u fl-1 ta' Ottubru 1999. Ghalhekk b'dawn il-proceduri l-atturi qed jitolbu l-izgumrbrament tal-konvenut flimkien ma' l-arretrati ta' kera dovuta;

Il-konvenut, da parti tieghu, qed jeccepixxi li l-kirja hija nulla u bla effett, peress li l-imsemmi fond mhux kopert bil-licenzji opportuni biex jigi operat bhala fond kummercjali u difatti l-konvenut qed jipprocedi fi proceduri separati biex jigi rexiss il-kuntratt de quo u biex huwa jigi kkumpensat ghall-benefikati li ghamel fl-istess fond;

Bl-imsemmija skrittura tat-3 ta' Dicembru 1998 il-partijiet ftehemu, fost affarijiet ohra, u in partikolari fil-klawsola 6, illi l-fond in kwestjoni seta' jintuza biss ghal skopijiet kummercjali. Inoltre il-partijiet ftehemu li tali uzu ghandu dejjem ikun kopert bil-permessi u licenzji skond kif tirrikjedi l-ligi. Inoltre tali uzu ma kellux jikkawza hsejjes eccessivi;

B'din il-klawsola l-partijiet kienu qed jiftiehmu principalment li l-konvenut kellu juza l-fond biss ghal skopijiet kummercjali u b'hekk ma setax juzah ghall-abitazzjoni. Il-konvenut kellu dejjem ikun kopert bil-permessi u licenzji necessarji hu x'inhu l-uzu. Hu car li l-obbligi naxxenti minn din il-klawsola jikkombu esklusivament fuq il-konvenut u s-sidien ma assumew l-ebda obbligi. Fl-istess skrittura gie miftiehem li l-lokazzjoni in kwestjoni kienet qed issir ghaz-zmien ta' hmistax (15) il-sena u li l-inkwilin cioe' l-konvenut, seta' unilateralment jittermina l-lokazzjoni wara li tghaddi l-ewwel sena;

Ghalhekk il-konvenut kien obbligat li ghal almenu sena huwa joqod ghall-pattijiet u kondizzjonijiet kollha kif kontenuti fl-iskrittura, inkluz li jhallas il-kera. Wara dan iz-zmien huwa seta' jittermina l-lokazzjoni minnghajr ma jghati raguni u ghalhekk ghal kwalunkwe raguni immaginabbli, inkluz li ma kienx ottjena l-permessi u l-licenzji necessarji skond l-uzu li ried jghamel mill-fond;

Ghalhekk il-pretensjoni tal-konvenut li l-iskrittura hi nulla u bla effett, ghaliex il-fond mhux kopert bil-licenzji biex jigi operat bhala fond kummercjali, hi inammissibli, ma treggix u ma tghamilx sens fil-kuntest ta' dak li ffirma ghalih l-istess konvenut. Kien l-obbligu tal-konvenut li jottjeni dawn il-licenzji. La darba huwa ma ottjenihomx, u ghaddiet l-ewwel sena, li seta ghamel il-konvenut hu li jghazel li jittermina l-lokazzjoni. Jekk il-konvenut kellu xi pretensjonijiet ohra huwa seta jipprocedi skond l-iskrittura u skond il-ligi. Jirrizulta pero' li b'mod irregolari u illegali l-konvenut ghazel li jibqa fil-fond u ma jhallax il-kera. Di piu' jirrizulta li l-konvenut baqa juza l-fond regolarment ghal skopijiet kummercjali;

Il-konvenut jallega li l-atturi Joseph Caruana u Carmen Borg deheru ghall-genituri taghhom, fuq l-iskrittura in kwestjoni, minnghajr ma kienu debitament awtorizzati. Zgur li dawn l-allegazzjonijiet ma gewx sufficjentement ippruvati. In effett f'dan ir-rigward fl-iskrittura zgur li ma jirrizulta xejn irregolari jew barra minn postu;

Inoltre l-konvenut mhux affidabbli f'dak li jghid. In effett jirrizulta li l-konvenut kien applika xhur qabel li saret l-iskrittura ghall-permessi minnghand l-awtorita tal-Ippjanar, liema permessi hargu ukoll qabel ma saret l-iskrittura. Ghalhekk hu aktar verosimili li huwa kien jaf li kienu ukoll necessarji il-permessi tal-Pulizija ukoll qabel ma huwa ffirma l-iskrittura. F'dan ir-rigward il-konvenut donnu jrid jghati wiehed x'jifhem li sar jaf li kellu bzonn dawn il-permessi wara li saret l-istess skrittura;

Jidher li t-trattattivi li wasslu sabiex tigi ffirmata l-iskrittura in kwestjoni saru principalment bejn il-konvenut u r-ragel tal-attrici Carmen Borg cioe' Jospeh Borg. Dan Joseph Borg kien ukoll presenti meta giet iffirmata l-iskrittura. Il-konvenut jallega li meta gew ghall-iskrittura, s-sidien jghamlu kondizzjonijiet godda li huwa ma kienx ftiehem mal-imsemmi Borg. F'dan ir-rigward li kellu jghamel il-konvenut kien li ma jiffirmax l-iskrittura. Ghal kuntrarju huwa ghazel li jiffirma l-iskrittura bil-kondizzjonijiet kollha hemm kontenuti. Ghalhekk huwa konsapevolment assuma l-obbligi kollha naxxenti mill-istess skrittura. Ir-

ragunijiet li l-konvenut jghati ghala ffirma mhux ghal kollox kredibbli. Il-konvenut jghid li kien mhedded pero' dan it-theddid ma jirrizultax pruvat. Lanqas ma jirrizulta li l-konvenut, f'dan ir-rigward, ghamel xi rapport lill-awtoritajiet kompetenti. Il-konvenut seta ma ffirmax l-iskrittura u seta jipprocedi skond il-ligi kontra dawk, li skond hu, setghu rrekawlu xi dannu. Inoltre l-fatt li l-konjugi Borg irrifjutaw li jghatu n-"neighbours' consent" ma jeffettwa xejn dwar il-validita' tal-iskrittura u ma jbiddel xejn dwar ir-responsabilitajiet tal-konvenut naxxenti mill-istess skrittura. Barra minn hekk il-konvenut jghid li minn qabel ma ffirma l-iskrittura bdew jinqalghu problemi u diffikultajiet. Huwa pero' jammetti li ma semma xejn meta gie ghal firma tal-istess iskrittura;

Jirrizulta ukoll b'mod suffficjenti lil-konvenut naqas li jhallas l-iskadenzi tal-kera in kwestjoni u cioe' dawk dovuti fl-1 ta’ April 1999, fl-1 ta’ Lulju 1999 u fl-1 ta’ Ottubru 1999. Bil-klawsola 8 tal-iskrittura in kwestjoni il-partijiet ftehemu li "kemm il-darba l-inkwilin jonqos milli jhallas rata ta' kera ghal aktar minn xahar mill-jum li din tkun dovuta, is-sid ikollu d-dritt unilateralment li jittermina din il-lokazzjoni u jiehu lura l-pussess liberu u vakanti" tal-fond in kwestjoni;

Fid-dawl ta' dak kollu li gie premess l-eccezzjonijiet tal-konvenut ghandhom jigu rigettati filwaqt li t-talbiet attrici ghandhom jigu akkolti;

Ghal dawn il-motivi kollha:
Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet attrici u tikkundanna l-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta’ elfejn seba’ mija u hamsin liri maltin (Lm2750) import ta’ tlett skadenzi ta’ kera tal-fond numru ghaxra (10) Bernardette Street, San Gwann u cioe’ dawk li saru dovuti fl-1 ta’ April 1999, fl-1 ta’ Lulju 1999 u fl-1 ta’ Ottubru 1999 u dana bl-imghaxxijiet kollha legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament u tikkundanna lill-konvenut sabiex jizgombra mill-istess fond cioe il-garage numru ghaxra (10), Bernardette Street, San Gwann, u dana fi zmien xahar millum;

Spejjez kollha kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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