MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tad-9 ta' Marzu, 2005

Citazzjoni Numru. 3496/1996/1

Anthony Conti u b' digriet tat-22 ta' Lulju 2004 l-atti gew trasfuzi f' isem Gladys Conti, Elizabeth Grech u Angela Grech stante l-mewt tal-attur Anthony Conti
vs
Maria Bianchi f' isimha propju u ghan-nom ta' Amica Limited

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta' l-attur li biha ppremetta li:

Peress illi b'kuntratt datat 21 ta' Novembru 1977, l-attur issulloka lil David Bianchi l-hanut sitwat fi seba' u tletin (37), Triq Manwel Dimech, Sliema u dana ghal sittax-il sena mid-data tal-kuntratt ta' kera originali liema kuntratt kien gie amendat b'zewg adendi u li jgibu d-dati ta' 21 ta' Novembru 1977 u 18 ta' Mejju 1979.

Peress illi skond l-istess kuntratt u partikolarment skond il-klawsola numru 10, is-sullokazzjoni kienet waqghet a favur is-socjeta` Amica Limited.

Peress illi dan il-hanut tul dawn l-ahhar snin kien inzamm dejjem maghluq minkejja l-interpellanzi tal-attur b'konsegwenza li dan il-hanut llum sofra hafna hsara minhabba li m'ghadux jinfetah.

Peress illi l-konvenuti naqsu wkoll milli jhallas il-pendenzi ta' kera ghal dawn l-ahhar snin, liema pendenzi kienu jammontaw ghas-somma ta' elf u erba' u tmenin lira u sittax-il centezmu (Lm1084.16) minn 21 ta' Novembru 1990 sa 20 ta' Novembru 1996.

L-attrici talbet lill-Qorti biex:

Tikkundannhom ihallsu lill-attur is-somma ta' elf u erba' u tmenin lira u sittax-il centezmu (Lm1084.16) liema somma kienet dovuta bhala sitt skadenzi ta' kera minn 21 ta' Novembru 1990 sa 20 ta' Novembru 1996.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, lista tax-xhieda, u dokumenti prezentati mill-attur.

Rat li l-konvenuta ***proprio et nomine*** baqghet kontumaci.

Rat id-digriet tal-11 ta' Jannar 2005 li bih il-Qorti kif presjeduta cahdet it-talba tal-konvenuta ghall-gustifikazzjoni tal-kontumacja u ghalhekk biex din tigi awtorizzata tipprezenta l-eccezzjonijiet taghha.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

B. PROVI:

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur li fiha semma li b'kuntratt datat 21 ta' Novembru 1977, l-attur issulloka lil David Bianchi l-hanut sitwat fi seba' u tletin (37), Triq Manwel Dimech, Sliema u dana ghal sittax-il sena mid-data tal-kuntratt ta' kera originali liema kuntratt kien gie emendat b'zewg addendi u li jgibu d-dati ta' 21 ta' Novembru 1977 u 18 ta' Mejju 1979. Illi skond l-istess kuntratt u partikolarment skond il-klawsola numru 10, is-sullokazzjoni waqghet a favur is-socjeta` Amica Limited. Dan il-hanut tul dawn l-ahhar snin inzamm dejjem maghluq minkejja l-interpellanzi tal-attur b' konsegwenza li dan il-hanut illum sofra hafna hsara minhabba li m' ghadux jinfetah. Illi l-konvenut naqas ukoll milli jhallas il-pendenzi ta' kera ghal dawn l-ahhar snin, liema pendenzi jammontaw ghas-somma ta' elf u erba' u tmenin lira u sittax-il centezmu (Lm1084.16) minn 21 ta' Novembru 1990 sa 20 ta' Novembru 1996.

Xehdet Gladys Conti li kkonfermat li sat-3 ta' Mejju 2004 (meta xehdet) ma giet imhallsa xejn mis-somma ta' Lm1084.16 ta' sitt skedenzi kera mill-21 ta' Novembru 1990 sal-21 ta' Novembru 1996. Gie prezentat affidavit ta' Gladys Conti fit-2 ta' Awissu 2004 u fih qalet li hi l-armla tal-mejjet Anthony Conti u kkonfermat il-kontenut tad-dikjarazzjoni guramentata ta' zewgha. Ipprezentat affidavit ta' Anthony Conti u qalet li l-konvenuti ghadhom ma hallsux centezmu wiehed la mill-arretrati u anqas mid-data tac-citazzjoni. Qalet li l-ammont dovut huwa hafna ghola minn dak li hu l-mertu tal-kawza.

Gie prezentat affidavit ta' Anthony Conti, maghmul fid-9 ta' Gunju 1999, li fih qal li l-fond 37, Triq Manwel Dimech, Sliema kien mikri lilu minn John Attard permezz ta' skrittura privata datata 13 ta' April 1970. Qal li l-lokazzjoni kienet ghaddiet a favur il-kumpanija Amica Limited fil-21 ta' Novembru 1977 skond il-pattijiet tal-istess kuntratt u cioe` skond amenda li kienet saret fit-18 ta' Mejju 1979, liema kuntratt kien gie negozjat u ffirmat minn martu Gladys Conti. Semma li l-kera kienet ilha dovuta ghal hafna snin u minkejja diversi interpellanzi l-konvenuta baqghet inadempjenti. Qal li l-fond ilu maghluq ghal dawn l-ahhar ghoxrin sena u llum jinsab fi stat ta' abbandun

komplet. Qal li fl-1985 u 1986 kienu saru tentattivi biex il-fond jigi sullokat lil terzi izda dawn it-tentattivi spiccaw fix-xejn.

C. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi l-**punto di partenza** f'din il-kawza, huwa l-ftehim li sar bejn il-partijiet permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni datat 21 ta' Novembru 1977, fejn l-attur kera lil David Bianchi l-fond numru sebgha u tletin (37), Triq Manwel Dimech Sliema, u dan ghal sittax-il sena mid-data tal-kuntratt. Jidher li l-fond kien gie koncess taht sub-enfitewsi temporanja mill-ahwa Ellul lil John Attard b' kuntratt tad-19 ta' April 1967 u li dan John Attard ikkonceda b' titolu ta' lokazzjoni l-istess fond lill-attur Anthony Conti permezz ta' skrittura privata datata 13 ta' April 1970. Jidher li David Bianchi kien ezercita l-jedd naxxenti mill-kuntratt tieghu billi ceda l-kirja favur Amica Limited.

Illi dan il-kuntratt m'huwiex esebit fil-process. Ghalhekk, ma tistax issir l-ebda interpretazzjoni ta' dan. F'dan il-kuntest, hija relevanti x-xhieda mahlufa permezz ta' affidavit fejn Anthony Conti qal "……il-kera ilha dovuta ghal dawn is-snin kollha hawn elenkati u minkejja diversi interpellanzi, l-konvenuta baqghet inadempjenti". (a fol 35).

Gladys Conti ziedet tghid fl-affidavit taghha li sal-lum, il-konvenuti ghadhom ma hallsu xejn mill-arretrati tal-kera tal-fond ***de quo***. Il-konvenuta ma ghamlet ebda pagament lanqas wara l-istituzzjoni ta' din il-kawza. Is-somma li ntalbet mill-atturi tammonta ghal elf tmien mija u erba' liri u sittax-il centezmu. (LM1084.16), liema somma hija dovuta bhala sitt skadenzi ta' kera mill-21 ta' Novembru 1990 sa l-20 ta' Novembru 1996.

Irrizulta li l-konvenuta hija kontumaci u ma ggustifikatx il-kontumacja, kif issemma fuq. Il-konvenuta giet moghtija l-fakulta` li tipprezenta nota a tenur tal-artikolu 158 tal-Kap 12 subinciz (10). Pero` fl-istess hin wiehed irid jirrejalizza li tali fakulta` trid dejjem tigi uzata fil-parametri tal-ligi u li s-sottomissjonijiet maghmula f' din in-nota ghandhom ikunu bazati fuq provi akkwiziti fil-process. Ghalhekk il-

konvenuta ma tistax tissoleva eccezzjonijiet daqs li kieku pprezentat nota ta’ eccezzjonijiet permezz ta’ din in-nota. Inoltre riferenza ghal dokumenti kif ukoll fatti li ma jirrizultawx fil-process ma jistghux jittiehdu in konsiderazzjoni ghax wiehed bil-fors irid jimxi mal-massima ***quod non est in actis non est in mundo***.

Fin-nota tal-osservazzjonijiet taghha l-konvenuta qablet li l-arretrati mitluba jikkoncernaw il-perjodu 21 ta’ Novembru 1990 sal-20 ta’ Novembru 1996 ossija sitt skadenzi ta’ kera, liema kera kienet pagabbli bil-quddiem. Qablet li l-ammont reklamat jikkonferma dan ghax skond il-ftehim (li l-Qorti m’ ghandhiex kopja tieghu) il-kera kellha tigi riveduta billi tawmenta bl-10% fuq il-kera tas-sena kurrenti kull 5 snin. Qablet ukoll li l-kera dovuta ghall-1990 u l-1991 kienet ta’ Lm169.40 (li ghal sentejn jammonta ghal Lm338.80) u li fl-1992 sar awment u li l-kera annwali saret Lm186.34 (li ghal 4 snin jammonta ghal Lm745.36) li ghalhekk jammonta ghat-total mitlub fic-citazzjoni ta’ Lm1084.16.

Fin-nota tal-osservazzjonijiet a tenur tal-art 158(10) il-konvenuta riedet tissolleva l-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2156(c) riferibbilment ghall-azzjoni ghall-hlas ta’ kera ta’ bini. Izda kif sewwa rrisponda l-attur fin-nota tieghu din mhux qeghda fl-atti u ghalhekk il-Qorti obbligata li ma tqisx tali eccezzjoni. Li kieku l-preskrizzjoni kienet wahda mill-eccezzjonijiet indikati fl-artikolu 774 tal-Kap 12 li l-Qorti kienet obbligata tissolleva ***ex officio*** dan kien ifisser li kien ikollha l-obbligu li tezaminaha izda fil-kaz prezenti tali eccezzjoni ma tezistix.

Fin-nota taghha l-konvenuta ppretendiet is-soprasessjoni tal-Qorti minhabba kawza ohra fl-ismijiet Yvonne Ellul et vs John Attard et citazz. 1458/93 pendenti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta, liema kawza skond il-konvenuta saret mis-sidien tal-hanut kontra John Attard u l-istess attur fuq il-bazi li l-lokazzjoni ma saritx taht kundizzjonijiet gusti. Izda hawn ukoll ma jirrizulta xejn fl-atti tal-process dwar dan l-aspett u ghalhekk jinkombi fuq il-Qorti li hi tinjora tali aspett.

Il-konvenuta ppruvat ukoll tissolleva t-tpacija tad-danni minhabba li giet prekluza milli tgawdi l-fond ***de quo*** ghal ragunijiet imputabbli lill-attur izda hawnhekk huwa applikabbli wkoll dak li ghadu kif inghad dwar nuqqas ta' prova taht dan l-aspett.

Illi stante li l-atturi talbu biss li jigu rizarciti mill-konvenuta fir-rigward ta' dawn il-pendenzi ta' kera u peress li l-kera dovuta ghall-perjodu msemmi ma thallsitx, il-Qorti ghandha tilqa' t-talba attrici u tordna lill-konvenuta thallas dan l-ammont.

D. KONKLUZJONIJIET:

Ghall-motivi fuq imsemmija tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' elf u erba' tmenin lira Maltin u sittax-il centezmu (Lm1084.16) liema somma hija dovuta bhala sitt skadenzi ta' kera mill-21 ta' Novembru 1990 sal-20 ta' Novembru 1996.

Spejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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