MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-28 ta' April, 2005

Citazzjoni Numru. 1419/2000/1

John u Mary konjugi Galea

vs

Raymond u Rosanne konjugi Falzon

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-atturi fl-10 ta' Lulju, 2000, li in forza taghha, wara li ppremettew illi:

L-atturi huma il-proprjetarji tal-fond *garage* bl-isem *"Patrick Garage"*, minghajr numru, go Psaila Street, B'kara;

L-atturi, permezz ta' skrittura privata tal-5 ta' Awissu, 1993, li qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok A, krew il-fuq imsemmi fond lill-konvenuti versu l-kera ta' erbgha Liri Maltin (Lm4) kuljum fl-ewwel perjodu ta' hmistax il-sena

bil-patt li l-kera tizdied kull sena b'hamsa u ghoxrin centezmu (25c) kuljum sa massimu ta' hames Liri (Lm5) kuljum u tibqa bir-rata ta' hames Liri (Lm5) kuljum ghaz-zmien li jkun fadal mill-ewwel perjodu ta' hmistax il-sena (Lm15);

Il-konvenuti obbligaw ruhhom, permezz tal-fuq imsemmija skrittura privata, li jhallsu lill-atturi s-somma ta' tlett elef Liri Maltin (Lm3,000) bhala hlas ghal benefikati li kienu gja ghamlu l-atturi;

Il-konvenuti iddikjaraw ruhhom certi u likwidi debituri ta' l-atturi ghas-somma ta' elfejn Lira Maltin (Lm2,000) permezz ta' skrittura privata li qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok B;

Il-konvenuti naqsu li jhallsu erba' pagamenti mensili ghal benefikati u ghat-tenur tal-klawsola (iv) ta' l-iskrittura privata tal-5 ta' Awissu, 1993, l-attur John Galea talab lill-Qorti sabiex tiddikjara li hu ghandu dritt li jittermina il-lokazzjoni tal-fuq imsemmi fond;

Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, permezz ta' sentenza datata 16 ta' Dicembru, 1998 fl-ismijiet John Galea vs Raymond Falzon (Citazz. Nru. 1324/94GV) li qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok C, iddecidiet billi laqghet it-talbiet ta' l-attur John Galea u ordnat li l-fond *"Patrick Garage"* fi Psaila Street, B'Kara jigi zgombrat fi zmien tlett ijiem;

Il-konvenuti sal-lum ghadhom debituri ta' l-atturi ghas-somma ta' hdax il-elf, tlett mija u tmien Liri Maltin (Lm11,308) in kwantu ghall-tmien t'elef, erba' mija u hamsa u disghin Lira Maltin (Lm8,495) rapprezentanti kera tal-fond in kwistjoni mill-1 ta' April, 1995 sa l-ahhar ta' Frar, 2000, data f'liema l-konvenuti gew effettivament zgumbrati mill-fond, ghall-elfejn u tlett mitt Lira Maltin (Lm2,300) rapprezentanti bilanc minn somma akbar ghal benefikati u hames mija u tlettax il-Lira Maltin (Lm513) rapprezentanti bilanc minn somma ikbar mislufa lill-konvenuti mill-atturi kif iktar il-fuq spjegat;

Il-konvenuti huma unikament responsabbli ghall-hsarat li saru fil-fond fiz-zmien li kien mikri lilhom u li gew skoperti mill-atturi meta l-istess fond gie rritornat lura lilhom u tali hsarat jammontaw ghal elf u seba’ mitt Lira Maltin (Lm1,700) kif likwidati mill-Perit Lawrence Montebello A. & C. E. fis-6 ta’ Marzu, 2000 kopja ta’ l-istima qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok D;

Ghalkemm il-konvenuti gew interpellati sabiex jissaldaw id-debitu taghhom huma baqghu inadempjenti;

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

1. tiddikjara li l-konvenuti huma debituri tal-atturi ghas-somma ta’ hdax il-elf, tlett mija u tmien Liri Maltin (Lm11,308) in kwantu ghall-tmien t’elef, erba’ mija u hamsa u disghin Lira Maltin (Lm8,495) rapprezentanti kera tal-fond in kwistjoni mill-1 ta’ April, 1995 sa l-ahhar ta’ Frar, 2000, ghall-elfejn u tlett mitt Lira Maltin (Lm2,300) rapprezentanti bilanc minn somma akbar ghal benefikati u hames mija u tlettax il-Lira Maltin (Lm513) rapprezentanti bilanc minn somma ikbar mislufa lill-konvenuti mill-atturi kif iktar il-fuq spjegat;

2. tordna lill-konvenuti ihallsu s-somma ta’ hdax il-elf, tlett mija u tmien Liri Maltin (Lm11,308) lill-atturi;

3. tiddikjara lill-konvenuti unikament responsabbli ghall-hsarat li saru fil-fond *“Patrick Garage”*, f’Psaila Street, B’Kara fiz-zmien meta dan l-istess fond kien mikri lill-konvenuti;

4. tordna lill-konvenuti ihallsu s-somma ta’ elf u seba’ mitt Lira Maltin (Lm1,700) rapprezentanti s-somma kif likwidata tal-hsarat li saru fil-fond fuq imsemmi;

Bl-ispejjez u bl-imghax mid-data ta’ meta l-ammonti saru dovuti sal-gurnata tal-pagament effettiv kontra il-konvenuti li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha huma eccepew illi:

1. t-talbiet ghal hlas ta' kera kif kontenuti fl-ewwel zewgt talbiet huma nulli u bla effett in kwantu l-ammont li huwa msemmi fic-citazzjoni bhala *"kera"* ghall-perjodu bejn l-1 t'April 1995 sa l-ahhar ta' Frar, 2000 ma jinkwadrax kollu kemm hu fl-istitut ta' kera skond il-ligi u ghalhekk il-kawzali hija nkorretta, mhix integra u konsegwentement nulla;

2. minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont ta' *"kera"* ta' Lm8,495 mitlub mill-atturi mhux dovut mill-konvenuti *stante* illi dan l-ammont jirreferi ghal perjodu ta' l-inkwilinat fejn il-konvenuti ma kellhomx it-tgawdija effettiva u pacifika tal-fond in kwistjoni u ma setghux jaghmlu uzu pacifiku mill-istess fond ghall-iskop specifiku li ghalih kien gie mikri;

3. minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ammont mitlub mill-atturi rapprezentanti kera huwa eccessiv in kwantu l-konvenuti kienu effetwaw pagamenti ta' kera lill-atturi li jidhlu fiz-zmien imsemmi mill-atturi fic-citazzjoni taghhom;

4. l-ammont ta' Lm2,300 mitlub mill-atturi bhala kumpens ghal benefikati huwa eccessiv;

5. l-ammont ta' Lm513 mitluba mill-atturi bhala bilanc ta' self ma hux dovut mill-konvenuti in kwantu kienu saru pagamenti ohrajn mill-konvenuti li jkopru dan l-ammont;

6. *inoltre* l-konvenuti ma humiex responsabbli ghal allegati hsarat fil-fond *de quo* u ghalhekk ma ghandhomx jirrispondu ghal hlas ta' l-istess allegati hsarat kif mitluba mill-atturi;

7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-kontro-talba mressqa mill-konvenuti li in forza taghha, wara li ppremettew illi:

Permezz ta' skrittura privata datata 5 t'Awissu ta' l-1993, il-konvenuti rikonvenjenti kienu krew minghand l-atturi

rikonvenuti l-fond *"Patrick Garage"*, Psaila Street, Birkirkara fi stat *"semi finished"*, soggett ghall-pattijiet u kundizzjonijiet imsemmija fl-istess skrittura privata;

Ai termini tal-paragrafu *"v"* ta' l-iskrittura privata hawn fuq imsemmija il-partijiet qablu li *"Dan il-fond ghandu jintuza biss ghal skopijiet kummercjali limitatament ghal Catering, Cafeteria, Bar b'dan pero' li l-fond ma jista jintuza qatt ghal skopijiet ta' bar biss u affarijiet ohra simili…"*

Hekk kif dahlu fl-inkwilinat ta' l-istess *garage*, il-konvenuti rikonvenjenti bdew jaghmlu diversi xogholijiet ta' tlestija fl-istess fond, inkluz l-istallazzjoni ta' dawl u ilma, l-madum ta' l-art, tibjid, *bathroom*, kcina, xiri u nstallar t'apparat tat-tisjir u apparat iehor mehtieg ghall-ezercizzju ta' *catering establishment*, *cioe'* n-negozju li kien gie pattwit bejn il-partijiet fl-iskrittura privata hawn fuq imsemmija;

Sabiex ghamlu dawn il-benefikati l-inkwilini dahlu fi spejjez ingenti t'eluf ta' liri Maltin;

L-istess konvenuti rikonvenjenti kienu ghamlu applikazzjoni mal-Kummissarju tal-Pulizija u ma' l-Awtorita ta' l-Ippjanar sabiex mill-istess stabbiliment ikunu jistghu jezercitaw in-negozju ta' kafeterija/*snack bar* bil-possibilita ta' tisjir mill-istess post, kif stabbilit kontrattwalment ma' l-atturi rikonvenuti;

Sa minn Gunju ta' l-1994 l-atturi rikonvenuti bdew jimmolestaw lill-konvenuti rikonvenjenti fit-tgawdija tal-fond *de quo*. Fost affarijiet ohra l-istess atturi rikonvenuti bdew jirrifjutaw pagamenti u kirijiet minghand il-konvenuti rikonvenjenti skond l-istess ftehim ta' bejniethom tant li drabi minnhom il-konvenuti rikonvenjenti kellhom jiddepozitaw pagamenti fir-Registru tal-Qrati u/jew jaghmlu pagamenti *tramite* l-avukat taghhom ta' dak iz-zmien.

Inter alia, l-atturi rikonvenuti, li joqghodu faccata tal-*garage de quo*, meta gew konsultati mill-membri tal-Bord ta' Pariri Dwar Licenzji tal-Pulizija dwar l-applikazzjoni maghmula mill-konvenuti rikonvenjenti sabiex dawn

jinhargilhom il-permess biex ikunu jistghu juzaw il-*garage* hawn fuq imsemmi bhala kafeterija/*snack bar* bil-possibilita' ta' tisjir, l-istess atturi rikonvenjenti oggezzjonaw milli jinhareg dan il-permess lill-konvenuti rikonvenjenti.

Minhabba tali oppozizzjoni il-permess kif mitlub mill-konvenuti gie rifjutat fis-sens li l-permess ma kienx gie mahrug skond it-talba tal-konvenuti, *cioe'* dik li jkunu jistghu juzaw il-*garage* bhala hanut minn fejn ikunu jistghu kemm juzawh bhala kafeterija kif ukoll bhala *snack bar*, *cioe'* bil-possibilita li huma jsajru mill-istess fond. Jidher li sabiex il-Kummissarju tal-Pulizija wasal biex jaccetta li johrog il-permess tieghu lill-konvenuti bhala kafeterija/*snack bar* minghajr il-possibilita' ta' tisjir u kellhom jigu imposti certi kundizzjonijiet oneruzi fuq il-konvenuti (ara dokument ittra *"A"*).

Din l-oppozizzjoni ta' l-atturi waslet sabiex il-konvenuti gew ostakolati fl-esercizzju tad-dritt ta' nkwilinat li ghalih huma kienu krew il-*garage de quo*. Fil-fatt jidher mill-permessi mahruga mill-Kummissarju tal-Pulizija u mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar li sforz l-ostakoli krejati mill-atturi il-permess li nhareg kien dak ta' Kafeterija u *snack bar* **minghajr** il-possibilita' ta' tisjir mill-fond *de quo*. Dan il-fatt jipprekludi l-kundizzjoni stipulata fil-kuntratt ta' lokazzjoni fejn l-atturi kienu akkordaw lill-inkwilini d-dritt li jkunu jistghu juzaw il-fond ghal skopijiet ta' *"catering" cioe'* tisjir mill-fond *de quo* (ara dokumenti *"B"* u *"C"*).

Apparti dan il-fatt l-istess konvenut rikonvenjent Raymond Falzon kien gie, f'diversi okkazzjonijiet, imressaq il-Qorti tal-Magistrati (Malta) mill-Pulizija tad-distrett ta' Birkirkara fuq ksur ta' ligi minhabba l-operat taghhom mill-fond *de quo*.

Irrizulta lill-konvenut li f'diversi okkazzjonijiet kien l-istess attur rikonvenut John Galea li kien dak li xehed fuq tali fatti quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta);

Tali attitudni negattiva baqghet tintwera mill-atturi rikonvenuti fil-konfront tal-konvenuti rikonvenjenti anke

wara li l-konvenuti kellhom jaghlqu n-negozju taghhom mill-*garage de quo*;

Minhabba f'din il-molestja diretta *da parti* tas-sidien ta' l-istess fond il-konvenuti rikonvenjenti kienu gew imcahdin mit-tgawdija fil-kwiet tal-fond ghall-iskop preciz ghaliex kien gie mikri lilhom;

Minhabba li kellhom jaghlqu l-operazzjonijiet taghhom mill-istess fond il-konvenuti rikonvenjenti sofrew danni ingenti, anke peress li kienu dahlu fi spejjez kbar inutilment biex jirrangaw il-fond *de quo* kif ukoll peress li halsu l-kera ghal perjodu ta' zmien li fih ma setghux igawdu l-istess fond, kif ukoll peress li kellhom ibieghu l-apparat mixtri minnhom inutilment b'telf finanzjarju;

Talbu lill-atturi rikonvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-atti u l-fatti hawn fuq imsemmija u maghmula mill-atturi rikonvenuti fil-konfront tal-konvenuti rikonvenjenti, jikkostitwixxu molestja tad-drittijiet ta' tgawdija fil-kwiet ta' l-oggett mikri ghall-iskopijiet imsemmija fil-kuntratt ta' lokazzjoni iffirmat bejn il-partijiet nhar il-5 t'Awissu, 1993 u ghalhekk li l-konvenuti rikonvenjenti gew molestjati mit-tgawdija fil-kwiet tal-fond mikri mill-atturi rikonvenuti lill-konvenuti rikonvenjenti;

2. tiddikjara u tiddeciedi illi minhabba n-nuqqas ta' tgawdija fil-kwiet tal-fond *de quo da parti* tal-konvenuti rikonvenjenti ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija il-konvenuti rikonvenjenti sofrew danni;

3. tillikwida d-danni hekk sofferti mill-istess konvenuti rikonvenjenti;

4. tikkundanna lill-atturi rikonvenuti jhallsu lill-konvenuti rikonvenjenti s-somma ta' danni hekk likwidati fit-tielet talba;

bl-imghax u bl-ispejjez kollha kontra l-attur rikonvenuti li minn issa huma ngunti *in subizzjoni*.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-atturi rikonvenuti li in forza taghha huma eccepew illi:

1. Il-meritu ta' din il-kawza huwa *res judicata* permezz ta' sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-8 ta' Frar, 2000, li rrizulta fl-izgombrament tal-konvenuti rikonvenjenti;

2. Il-fatti kif premessi mill-konvenuti rikonvenjenti huma inezatti u intisi biex jisgwidaw lill-Qorti;

3. *Stante* x-xoljiment tal-lokazzjoni minhabba l-inadempjenzi ta' l-istess konvenuti rikonvenjenti ma jistghux dawn jibbazaw it-talba taghhom fuq lokazzjoni gja xjolta gudizjarjament;

4. L-uzu tad-dritt spettanti lill-atturi rikonvenuti qatt ma setgha jammonta ghal molestja;

5. L-atturi bhala fatt bl-ebda mod ma mmolestaw lill-konvenuti rikonvenjenti fit-tgawdija tal-kirja;

6. It-talbiet tal-konvenuti rikonvenjenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat is-sentenza moghtija minn din il-Qorti fis-7 ta' Frar, 2002, li in forza taghha laqghet l-ewwel eccezzjoni tal-atturi ghall-kontro-talba tal-konvenuti dwar l-*exceptio rei judicatae*, helset lill-istess atturi rikonvenuti milli jibqghu izjed fil-kawza dwar dik il-kontro-talba, bl-ispejjez kontra l-konvenuti rikonvenjenti mizzewgin Falzon, u ordnat li l-kawza tissokta bis-smiegh tal-provi dwar l-azzjoni mressqa mill-atturi mizzewgin Galea;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-affidavits tax-xhieda prodotti mill-partijiet;

Rat id-digrieti moghtija minn din il-Qorti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi f'din il-kawza huma proprjetarji tal-fond *garage* bl-isem ta' *"Patrick Garage"*, minghajr numru, go Psaila Street, Birkirkara. Bi skrittura li ggib id-data tal-5 ta' Awissu, 1993, l-atturi krew dan il-fond lill-konvenuti bil-kera ta' Lm4 kuljum ghal-ewwel perjodu ta' 15-il sena, bil-kera sussegwenti tizdied skond kif miftiehem fl-istess kuntratt. Fuq l-istess skrittura, l-konvenuti obbligaw ruhhom li jhallsu lill-atturi s-somma ta' Lm3,000 ghal-benefikati, u fuq skrittura ohra l-konvenuti obbligaw ruhhom li jirrifondu lill-atturi s-somma ta' Lm2,000. Il-hlas tal-benefikati kellu jsiru b'rati mensili, izda, peress li l-konvenuti naqsu li jhallsu erba' pagamenti mensili, l-attur ressaq kawza quddiem din il-Qorti fejn talab li jittermina l-lokazzjoni tal-imsemmi fond *a tenur* tal-klawsola numru (iv) tal-iskrittura ta' lokazzjoni, li kien jaghti dritt lill-lokatur jittermina l-lokazzjoni f'kaz ta' morozita ta' erba' pagamenti. Dik il-kawza (citazzjoni numru 1324/94) kienet giet deciza favur l-attur minn din il-Qorti b'sentenza tas-16 ta' Dicembru, 1998, u l-konvenut kien gie ordnat jizgombra mill-fond in kwistjoni fi zmien tlett ijiem minn dak inhar. Appell li ittanta jressaq il-konvenut kontra dik is-sentenza gie dikjarat dezert u kancellat minn fuq il-lista b'digriet tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tat-8 ta' Frar, 2000. Jirrizulta li l-konvenuti gew zgumbrati mill-fond in kwistjoni fl-ahhar ta' Frar, 2000.

Wara li l-atturi regghu hadu f'idejhom il-pussess tal-fond in kwistjoni, sabu li fil-fond kien hemm hafna hsarat, u inkarigaw lill-Perit Lawrence Montebello biex jispezzjona l-fond u jirrapporta dwar il-hsarat li hu ikkonstata. Dan hareg rapport dettaljat datat 6 ta' Marzu, 2000 (u minnu sussegwentement ikkonfermat bil-gurament fil-kors tas-

smiegh ta' din il-kawza), fejn fih spjega l-alterazzjonijiet li sab li kienu saru fil-fond u l-hsarat li gew ikkaggunati. Hu kkonferma li l-ispiza mehtiega biex jigi reabilitat il-fond tammonta ghal Lm1,761. L-atturi, *pero'*, qed jitolbu li jithallsu kumpens ta' Lm1,700.

Oltre dan, peress li l-konvenuti kienu waqghu lura fil-hlasijiet tal-kera u tal-benefikati, l-atturi qed jitolbu wkoll il-hlas tal-ammonti bilancjali, u *cioe'*, Lm8,495 rapprezentanti arretrati ta' kera sal-izgumbrament effettiv, u Lm2,300 rapprezentanti l-bilanc fuq is-somma dovuta ghal-benefikati. *Oltre* dan, l-atturi qed jitolbu wkoll il-hlas ta' Lm513 rapprezentanti bilanc minn somma akbar mislufa lill-konvenut kif aktar qabel spjegat. L-atturi, b'kollox, qed jitolbu hlas ta' Lm13,008.

Il-konvenuti jikkontestaw din it-talba b'diversi eccezzjonijiet, li se jigu elenkati b'riferenza ghal-kull pretensjoni attrici ghal-kjarezza.

(A) Fil-konfront tat-talba attrici ghal-hlas tal-arretrati tal-kera, il-konvenuti jecepixxu:

(i) illi parti mis-somma mitluba ma tinkwadrax ruhha fl-istitut ta' *"kera"*;
(ii) illi parti mill-kera mhux dovuta ghax jirreferi ghaz-zmien meta huma ma kellhomx it-tgawdija effettiva u pacifika tal-fond; u
(iii) illi l-ammont hu esagerat ghax kienu saru pagamenti li l-atturi mhux qed jikkunsidra.

(B) Fil-konfront tat-talba attrici ghal-hlas tal-bilanc tal-benefikati, il-konvenuti qed jecepixxu li l-ammont mitlub huwa eccessiv.

(C) Fil-konfront tat-talba attrici ghal-hlas tas-somma bilancjali ta' Lm513, qed jigi eccepit li s-somma mhux dovuta peress li kienu saru pagamenti ohra li jkopru dan l-ammont.

(D) Fil-konfront tat-talba attrici ghal-hlas ta' kumpens ghad-danni kkagunati fil-fond, il-konvenuti qed jecepixxu li huma ma humiex responsabbli ghal-hsarat allegati.

(A) <u>Arretrati ta' Kera</u>

Fil-kuntest ta' din il-pretenzjoni, huwa wera li, darba li giet determinata l-lokazzjoni, il-fond ma jitqiex aktar lokat, izda, f'kaz li jibqa okkupat mill-ex-inkwilin, kull okkupazzjoni sussegwenti titqies *"bla titolu"*, u kwindi l-kumpens li l-okkupant ikun irid jithallas ma jissejahx aktar *"kera"*, izda danni ghal-okkupazzjoni, izda meta tqies li l-perjodu okkupat bla titolu hu wiehed qasir (mit-8 sal-ahhar ta' Frar, 2000) u d-danni ghall-okkupazzjoni f'kirja generalment jigu kkalkulati a bazi tal-kera precedenti, il-Qorti ma tarax li ghal dan in-*"nuqqas"* zghir fit-terminologija uzata mill-atturi ghandha tasal ghac-cahda tat-talba, imqar *in parte*. Meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, il-kumpens dovut bhala danni soltu li jigu kkolkulati a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftiehma (ara, bhala ezempju, il-kawzi <u>"Staines noe vs Amato et"</u>, deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Mejju, 1999, u <u>"Olivieri vs Vella"</u>, deciza wkoll minn din il-Qorti fil-21 ta' Novembru, 2003), u *kwindi* mhux lok li t-talbiet relattivi, li jirreferu ghal-kumpens bhala kera, jigu dikjarati nulli. Fuq kollox, hija prassi li n-nullitajiet m'ghandhomx jigu facilment accettati, u hu bizzejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-konvenut jifhem l-intenzjoni ta' min harrikha. Intqal ukoll li c-citazzjoni m'ghandhiex tigi mwaqgha ghajr ghal-ragunijiet gravi (<u>"Merola vs Caruso"</u>, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-20 ta' Frar, 1935), u li bizzejjed li mic-citazzjoni jirrizulta rapport, u n-nuqqas ta' kjarezza trid tkun ta' ghamla u kwalita' tali li ccahhad b'mod serju lill-konvenut mid-difiza tieghu. (<u>"Scicluna vs Xuereb"</u>, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-22 ta' Mejju, 1967). Fejn ma jinholoqx pregjudizzju serju lill-konvenut, il-procedura ghandha tigi salvata, basta dan ma jaffettwax is-sustanza tal-azzjoni u tal-eccezzjonijiet (<u>"Bezzina vs Galea"</u>, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu, 1998). F'dan il-kaz ma hemm ebda nuqqas gravi u t-talba tal-atturi tirrizulta cara bizzejjed, u ma jirrizultax li l-konvenuti sofrew xi pregjudizzju

b’konsegwenza ta’ inezattezza teknika li ma taffettwax il-meritu. L-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti qed tigi, ghalhekk, michuda.

Fil-kuntest ta’ din l-istess pretensjoni attrici, il-konvenuti ecceppew li peress li huma ma setghux jinqdew bil-fond ghal-iskop li ghalih inkera, u dana tort tal-atturi, m’ghandhomx ikunu tenuti jhallsu l-kera. Din il-Qorti ma taqbilx ma dan l-argument. Il-Qorti mhix se tidhol biex tezamina jekk, bhala fatt, l-atturi fixklux lill-konvenuti fit-tgawdija tal-fond lokat fit-termini tal-kuntratt, u dana peress li hi tqies li anke jekk dak allegat mill-konvenuti hu minnu, xorta wahda ma kellhomx ragun jagixxu bil-mod li agixxu. Il-kera patwita ghandha tithallas dejjem ghax hija l-korrispettiv tat-titolu lokatizju gawdut mill-inkwilin. Il-ligi tinsisti li l-kera ghandha tithallas; anke jekk is-sid jonqos milli jesegwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu, l-inkwilin ma jistax jagixxi unilateralment u biex *“jaghmel tajjeb”* ghan-nuqqasijiet tas-sid, izomm lura milli jhallas il-kera. Anke meta *si tratta* minn tiswijiet straordinarji li, skond il-ligi, jaqghu fir-responsabilita’ tas-sid, jekk dan tal-ahhar jonqos milli jaghmel it-tiswijiet mehtiega, il-ligi trid li l-inkwilin jadixxi l-Qorti u jaghmel ix-xogholijiet mehtiega taht id-direzzjoni tal-Qorti. Meta inkwilin jagixxi wahdu u ma jsegwix il-procedura li trid il-ligi, jitlef id-dritt li jzomm il-kera biex jikkompensa l-ispejjez minnu inkorsi (ara “Piscopo Macedonia Zammit vs Chalmers”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-13 ta’ Novembru, 1953, u “Calleja vs Dimech”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-3 ta’ Dicembru, 1985). Intqal ukoll li l-fatt li l-kera ma tkunx giet stabbilita mill-Bord li Jirregola l-Kera jew ikun hemm diskordju dwaru, mhux gustifikazzjoni ghan-nuqqas ta’ hlas (“Schembri vs Dimech”, deciza minn din il-Qorti fil-5 ta’ Novembru, 1982, u “Borg vs Galea”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-7 ta’ Ottubru, 1996). Kwindi, ma hemm ebda raguni ghala l-konvenuti m’ghandhomx ihallsu l-kera dovuta.

Kaz li jisbah, fil-principju, il-meritu ta’ dan il-kaz, huwa dak li kien il-meritu tal-kawza fl-ismijiet “Abela vs Gauci”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri, allura presjeduta mill-President tal-Qrati l-S.T.O. Prof. Anthony

Mamo) fit-2 ta' Awissu, 1958. F'dik il-kawza gie rebadit il-principju li l-lokatur hu obbligat li jara li ma jigix li jonqos, bil-fatt tieghu stess, li jhares l-obbligazzjoni tieghu naxxenti minn natura stess tal-kuntratt tal-kiri, dik *cioe'*, li jassigura lill-inkwilin it-tgawdija pacifika tal-fond ghaz-zmien tal-kirja u ghall-uzu li ghalih il-kirja tkun saret. F'kaz li l-lokatur jikser din l-obbligazzjoni, l-inkwilin ikollu dritt li jitlob ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt. Dik l-Onorabbli Qorti, *pero'*, kompliet izzid illi:

"jekk huwa, ghalkemm ma jibghax jabita fil-fond minhabba l-agir tal-lokatur jew tal-familja tieghu, izomm l-istess fond okkupat bl-ghamara tieghu fil-waqt li hu jmur jabita band'ohra, u jzomm ic-cwievet tal-istess post, hu tenut ihallas il-kera pattwit, u ma jistax, f'kawza li jaghmillu l-lokatur ghall-hlas ta' dak il-kera, jirrifjuta li jhallas dak il-kera".

Dan it-taghlim joghod ukoll ghal-kawza *in ezami*. La darba l-konvenuti zammew il-pussess tal-fond, *nonostante* l-agir tal-lokatur minnhom lamentat, huma tenuti li jhallsu l-kera. Fil-kawza indikata, l-Onorabbli Qorti tal-Appell ghamlet rizerva favur l-inkwilin ghall-indemiz minhabba l-menomazzjoni tal-godiment tal-fond. F'din il-kawza, *pero'*, tali azzjoni mressqa mill-konvenuti (bil-kontro-talba taghhom) kellha ezitu negattiv ghall-istess konvenuti, u *kwindi* anke dan ir-rimedju mhux issa miftuh ghalihom.

Meta wiehed jigi mcahhad mill-uzu tal-fond lilu lokat, li r-rimedju tieghu huwa, f'kull kaz, ghad-danni u mhux li ma jhallasx il-kera, jirrizulta wkoll mis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-20 ta' Frar, 1991, fil-kawza fl-ismijiet <u>"Lanzon vs Cutajar"</u>. F'dik il-kawza, l-inkwilin ukoll gie mcahhad mis-sid mit-tgawdija tal-fond lokat, izda il-kera xorta hallasha, b'dan li agixxa kontra s-sid ghal-kumpens *in linea* ta' danni. Il-Qorti accettat it-talba tal-inkwilin, wara li qieset li *"il-konvenut (lokatur) li bl-agir tieghu, ma halliex li l-attur ikollu t-tgawdija tal-fond fiz-zmien tal-kirja imsemmi, ghandu jirrispondi <u>ghad-danni</u> sofferti mill-kerrej tal-fond"*.

Kwindi ghan-nuqqas lamentat mill-inkwilin, ir-rimedju mhux li ma jhallasx il-kera, izda li jfittex ghad-danni. Fil-fatt, il-konvenuti ittentaw iressqu din l-azzjoni kontra l-atturi sidien tal-fond, izda din il-Qorti, bis-sentenza taghha tas-7 ta’ Frar, 2002, kienet laqghet l-eccezzjoni ta’ *res judicata* sollevata mis-sidien, u illiberathom mill-osservanza tal-gudizzju. *Kwindi*, l-uniku rimedju li kellhom l-konvenuti, intilef bl-agir, jew ahjar in-nuqqas ta’ agir taghhom stess (li wassal ghal-akkoljiment tal-*exceptio rei judicatae*), u, ghalhekk, issa m’ghandhomx triq ohra hlief li jhallsu l-kera li, taht kull aspett, kienet u baqghet dovuta.

Kwindi, anke t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti ghandha tigi michuda.

Fit-tielet lok, il-konvenuti jecepixxu li s-somma mitluba hija eccessiva peress li kienu effettwaw pagamenti tal-kera li jidhlu fiz-zmien imsemmi mill-atturi fic-citazzjoni taghhom. L-atturi ipprezentaw prospett dettaljat indikanti l-kera dovuta, il-hlasijiet akkont li saru u l-bilanc li fadal. Dan il-prospett hu car fil-kontenut tieghu u jikkonferma s-somma bilancjali mitluba mill-atturi. Il-konvenuti jallegaw li huma ghamlu pagamenti ohra li mhux inkluzi f’dak il-prospett. Bhala principju hu maghruf li min jallega l-pagament ghandu l-oneru li jipprovah, u jekk ikun hemm xi dubju, dak id-dubju ghandu jigi rizolut favur l-attur (“Scicluna vs Scerri”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-19 ta’ Novembru, 1951, u “Seychell noe vs Gabriele”, deciza minn dina l-Qorti fid-29 ta’ Lulju, 1982).

Issa, f’dan il-kaz, il-konvenuti resqu diversi ircevuti indikanti hlas tal-kera, izda l-ammonti indikati f’dawk l-ircevuti huma kollha gia registrati fil-prospett tal-atturi, u *kwindi* ma jindikaw ebda pagament *“gdid”*. Il-konvenuti wkoll esebew diversi cekkijiet mahruga fl-1995 intestati u li ntbaghtu lill-atturi, *pero’*, jidher car li dawn ic-cekkijiet ma gewx imsarfa mill-atturi u intbaghtu lura lil min baghathom bla ma lanqas biss ma gew ippresentati lill-Bank. *Kwindi*, anke dawn is-suppost *“hlasijiet”* ma jirrizultax li saru. *Oltre* dan, il-konvenuti allegaw li ghaddew is-sommom ta’ Lm200 u Lm218 lil-Avukat taghhom ta’ dak iz-zmien jew lis-segretarja tieghu, *pero’*, ma jirrizultax x’kienet ir-raguni

ta' dak il-hlas, *cioe'*, jekk kienux hlasijiet ghas-servigi rezi mill-Avukat jew jekk kienux intenzjonati biex jigu depozitati l-Qorti akkont tal-kera. Fuq kollox, mehud kont tal-fatt li l-atturi, f'dak iz-zmien, kienu qed jipprocedu kontra l-konvenut ghall-izgumbrament, li *in segwitu* rrizulta li kellhom ragun li jitolbu l-pussess lura tal-fond, huma kienu gustifikati li ma jaccettawx hlas ta' kera pendenti l-ezitu ta' dawk il-proceduri. Ghalhekk, anke kieku l-kera giet depozitati fil-Qorti, fic-cirkustanzi kif zvillupaw, l-atturi inghataw ragun ghal dak li ghamlu u ghandhom dritt ghal-hlas tal-kera fl-intier taghha. *Kwindi*, il-konvenuti ma ippruvawx li huma ghamlu xi pagament lill-atturi li gie accettat minnhom, *oltre* dawk il-hlasijiet indikati fuq il-prospett esebit mill-atturi. Din it-tielet eccezzjoni ghandha, ghalhekk, tigi wkoll respinta.

In konsegwenza, it-talba attrici ghal-hlas ta' Lm8,495 bhala arretrati ta' kera timmerita li tigi milqugha.

(B) <u>Bilanc Benefikati</u>

Anke hawn id-difiza tal-konvenuti hu ccentrata fuq pagamenti li ma gewx ikkunsidrati mill-atturi. Il-konvenuti isemmu zewg pagamenti ta' Lm200-il wahda, li huma evidenzjati min-notament fuq l-iskrittura ta' lokazzjoni u min ircevuta mahruga mill-Avukat ta' dak iz-zmien tal-atturi. Jidher, *pero'*, li dawn iz-zewg ricevuti jirreferu ghal-istess pagament li kien sar, u fil-fatt fuq l-ircevuta iffirmata mill-Avukat saret referenza ghall-iskrittura privata ta' lokazzjoni li kienet giet iffirmata dakinhar stess. Il-Qorti hija konvinta, li dak inhar li saret l-iskrittura, sar hlas wiehed biss ta' Lm200, u mhux darbtejn kif qed jippruvaw jallegaw il-konvenuti. Fil-fatt, fuq l-iskrittura gie registrat li mis-somma dovuta ghall-benefikati, l-ammont ta' Lm200 gia thallsu *"u ghalihom inghatat ricevuta"*. L-iskrittura m'hiex ricevuta ghal dak il-hlas, izda tirreferi ghal-ircevuta li gia inharget. *Kwindi,* hu car, li hlas ta' Lm200 darba biss sar.

Il-konvenuti jallegaw li saru xi hlasijiet ohra, *pero'*, dawn gew ammessi u inkluzi mill-atturi fil-prospett li huma esebew fuq dan il-kont. Cekkijiet li inhargu bhala hlas

akkont tal-kera u tal-benefikati gia intwera li dawn ma gewx imsarfa mill-atturi, u *kwindi* ma jistghux jitqiesu bhala pagament akkont. Hemm ircevuta ta' hlas ta' Lm100 lill-Avukat tal-atturi, *pero'*, ma giex pruvat li dan il-hlas sar akkont ta' xi dejn dovut lill-atturi, u wisq probabbli kien hlas ta' sehem il-konvenut ghas-servizzi rezi mill-Avukat ghal-formular ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni. F'kull kaz, jirrizulta dubju qawwi dwar l-iskop tal-pagament, u dan id-dubju, kif intwera, ghandu jigi decis favur l-atturi.

Kwindi, l-eccezzjoni relattiva qed tigi michuda, u t-talba attrici ghal-hlas ta' Lm2,300 bilanc fuq is-somma dovuta ghal-benefikati tirrizulta gustifikata.

(C) <u>Bilanc fuq Self</u>

Din il-partita hija wkoll kontestata mill-konvenuti fuq il-bazi li l-bilanc kollu jinsab imhallas, *pero'*, anke hawn il-konvenuti ma irnexxielhomx jissodisfaw lill-Qorti li saru xi pagamenti *oltre* minn dawk ammessi mill-atturi fil-prospett taghhom. Hawnhekk, ukoll il-konvenuti esebew kopji ta' zewg cekks ta' Lm500-il wiehed intestati lill-atturi, *pero'*, jirrizulta li anke dawn ic-cekks ma gewx msarfa mill-atturi u, *kwindi*, ma jservux bhala pagament. Dawn il-hlasijiet gew offruti u marbuta ma diversi kondizzjonijiet, fosthom li l-atturi jirrikonoxxu l-ezistenza tal-kirja favur il-konvenuti u li jcedu l-kawza li kienu fethu u li kienet pendenti kontra l-konvenuti. La darba l-konvenuti ma riedux jaccettaw dawn il-kondizzjonijiet (li, fuq kollox, kienu jirreferu ghal-kwistjoni li ma kellhiex x'taqsam mas-self), u la darba dawk il-kondizzjonijiet ma kienux gustifikati, l-atturi kellhom ragun ma jaccettawx dak il-hlas. *Kwindi*, l-offerta li saret kif saret u id-depozitu tal-flus fil-Qorti, jekk sehh, ma sarux fit-termini li trid il-ligi, u *kwindi* l-hlas kien u ghadu dovut. Jigi rilevat li, skond il-gurisprudenza lokali, kreditur ma jistax, minghajr il-kunsens tad-debitur, ibiddel il-kondizzjoni tal-pagament (ara, fost ohrajn, <u>"Gauci vs Town Investments Ltd"</u>, deciza minn din il-Qorti fil-15 ta' Dicembru, 2003), u *kwindi* l-atturi ma setghux jaccettaw dak il-hlas minghajr ma jippregudikaw l-interessi taghhom.

L-eccezzjoni fir-rigward tal-konvenuti ghandha, ghalhekk, tigi michud u t-talba tal-atturi ghar-rifussjoni tas-somma bilancjali ta' Lm513 hija gustifikata.

(C) Hlas ghad-danni

Fl-ahhar nett, l-atturi qed jitolbu kumpens ghad-danni li l-konvenuti wettqu fil-fond in kwistjoni. Hi enuncjazzjoni bosta drabi applikata u ben affermata illi, fil-konfront ta' inkwilin, *"l'obbligo di servirsi da buon padre di famiglia esclude ogni modo da servirsi dal quale possa derivare danno al locatore"* (Vol. X. 729; XXVI.11.102). Jirrizulta mill-provi li meta l-pussess vakanti tal-fond gie lura f'idejn l-atturi, dawn sabu li l-post kien thalla fi stat mitluq u bi hsara. Sahansitra, kif irrelata l-perit Montebello, inqalghu xi bibien u anke s-*sockets* tal-elettriku, u diversi *wires* tal-elettriku thallew jidendlu wara li inqalghu l-*fittings* li kienu jservu. Hu veru li l-konvenuti setghu jaghmlu certi xogholijiet fil-fond, *pero'*, huma kienu obbligati, skond l-iskrittura, mhux biss li jirritornaw il-fond fi stat tajjeb, izda li jhallu fil-post kwalunkwe benefikati ta' natura permanenti li huma jaghmlu fl-istess post. F'dan il-kaz, jidher li l-konvenuti qalghu kollox b'certa vendikazzjoni, u flok, tal-anqas, irrangaw il-post biex ihalluh kif sabuh, hallew kollox maqlugh u barra minn postu. *Inoltre*, fil-fond kienu inqalghu xi cnagen minn hajt biex jitwahhal *extractor*, u meta l-konvenuti telqu, dawn hadu l-*extractor* maghhom u hallew il-fetha fil-hajt. Apparti dan, il-post hallewh zdingat, mahmug u bi bzonn impellenti ta' zebgha. Ir-rapport mahrug mill-Perit Montebello jindika bic-car li meta l-konvenuti gew ordnati johorgu mill-fond, riedu jivvendikaw ruhhom mill-atturi billi jhallu l-post fi stat disastruz. Il-konvenuti jghidu li huma ma humiex responsabbli ghal dawk il-hsarat, *pero'*, il-Qorti, meta qieset in-natura tal-hsarat u c-cirkustanzi li wasslu ghall-izgumbrament taghhom mill-fond, ma tarax li jista' jkun xi hadd iehor li wettqu dawk il-hsarat jekk mhux il-konvenuti.

Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Vella et vs Busuttil et", deciza fil-5 ta' Ottubru, 1993, inkwilin huwa obbligat bil-ligi li jinforma lis-sid b'kull hsara li tigri fil-fond, u meta l-inkwilin huwa marbut bil-kuntratt biex iwettaq kull tiswija

ordinarja li jkollu bzonn il-fond (kif inhu anke l-kaz f'din il-kawza), hu ghandu obbligu li jirritorna l-fond lis-sid fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Kif qalet ukoll l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Camilleri vs Chircop", deciza fis-16 ta' Dicembru, 2002, f'kaz li fi tmien il-kirja fil-fond jirrizulta li hemm hsarat, l-oneru hu fuq l-inkwilin biex juri li dawn graw bi qdumija, bi forza maggura jew minghajr htija tieghu. F'dan il-kaz il-Qorti hi konvinta li l-hsarat li gew indikati fil-fond thallew hemm mill-konvenuti meta gew zgumbrati mill-fond, u fin-nuqqas ta' prova liberatorja *da parti* tal-konvenuti, izomm lill-istess konvenuti responsabbli ghal-hsara.

Il-konvenuti jallegaw li huma involvew ruhhom fi spejjez biex ameljoraw il-fond. Apparti l-fatt li, jekk saret tali ameljarazzjoni, din ma baqghetx tidher fi tmien il-lokazzjoni, skond l-artikolu (xi) tal-iskrittura ta' lokazzjoni, kwalunkwe benefikati li jsiru fil-fond tibqa' proprjeta' tas-sid *"minghajr ma l-inkwilin ikollu dritt ghal-ebda kumpens"*. *Kwindi,* l-pretensjoni tal-konvenuti ghal xi forma ta' kumpens m'hiex gustifikata.

Ghar-rigward tal-*quantum* tad-danni, il-perit Montebello ikkonferma li dawn jammontaw ghal Lm1,761. Ma giex indikat lill-Qorti ghala ghandha tiddipartixxi minn dik l-istima, u wara li ezaminat l-istess, il-Qorti ssib li l-kalkulazzjonijiet maghmula mill-perit huma ragjonevoli u qed jigu accettati. Wisq probabbli, mehud kont tal-fatt li l-istima saret fl-2000, l-ispiza illum tkun ghola minn dik u l-Qorti sejra tipprovdi fir-rigward billi tordna l-hlas tal-imghax fuq l-istima sal-pagament. L-imghax ghandu jithallas anke ghalhiex it-talba relattiva ma saretx *da liquidarsi*.

L-eccezzjoni tal-konvenuti fuq din il-materja qed tigi wkoll respinta, u t-talba attrici ghal-hlas ta' Lm1,700 (li hi figura anqas minn dik indikata mill-perit) hija gustifikata.

Il-talbiet tal-atturi jimmeritaw, *kwindi*, li jkunu kollha akkolti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi wara li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet kollha attrici kif dedotti u

tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi is-somma ta’ Lm11,308 (hdax il-elf, tlett mija u tmien liri Maltin), bl-imghaxijiet legali mis-16 ta’ Dicembru, 1998, u tikkundanna wkoll lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta’ Lm1,700 (elf u sebgha mitt lira Maltin), bl-imghaxijiet legali mis-6 ta’ Marzu, 2000, f’kull kaz sal-pagament effettiv.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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