MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA**

Seduta ta' l-14 ta' Novembru, 2005

Avviz Numru. 1508/1997/1

Frank Camilleri u b'nota tal-1 ta' Dicembru 1998 Teresa Camilleri qed tassumi l-atti tal-kawza flok huha l-attur minhabba l-assenza tieghu minn dawn il-gzejjer

Vs

Karl Xuereb u Daniela Xuereb

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-attur talab sabiex il-konvenuti jghidu l-ghaliex ma ghandhomx jigu kundannati li jhallsu u jirrifondu lill-attur is-somma ta' tmien mija u hamsa u ghoxrin lira (Lm825) imhallsa bhala xahar kera u 'security deposit' fuq il-lokazzjoni tal-apartament 9 f'208/209 Tower Road, Sliema peress li naqsu milli jikkonsenjaw ic-cwievet u l-pussess tal-apartament lill-attur.

Bl-ispejjes inkuzi tal-ittra ufficjali tas-26 ta' Gunju 1997 kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni u bl-

imghaxijiet legali b'effett mis-26 ta' Gunju 1997, data tal-prezentata tal-imsemmija ittra ufficjali.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti (fol 6 tal-atti) u li biha eccepew bir-rispett:-

Preliminarjament illi ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante illi huma agixxew bhala agenti tal-proprjetarja ta' l-appartament in kwistjoni, omm il-konvenut Karl Xuereb.

Fil-mertu u minghajr pregudizzju, kien l-attur li kiser il-ftehim milhuq rigward il-kera ta' l-appartament imsemmi meta naqas milli jaddivjeni ghall-kuntatt ta' kera jew li jipprokura illi l-'employers' tieghu jaghmlu dan skond ix-xewqa li esprima hu stess. Kif jigi muri waqt is-smiegh, l-attur kien ried illi l-appartament jinzamm ghalieh sa kemm martu u wliedu jigu minn barra u kien hallas xaghrejn kera u xahar depozitu. Il-ftehim sar fi Frar u l-kuntratt formali kellu jsir f'Lulju. Ghal perjodu bejn Frar u Lulju l-attur kien hallas l-ammont rikjamat minnu biex l-appartament jinzamm ghalih, kemm bhala kera u kif ukoll bhala depozitu. Waqt iz-zmien imsemmi, l-attur kien ghamel uzu mill-garage anness ma' l-appartament ghal perjodu ta' erba xhur.

L-attur kien xtaq illi l-kuntratt isir bejnu u l-'employers' kif ga ntqal: il-konvenut Karl Xuereb kien kemm-il darba ssikka lill-attur biex jaghmel il-kuntratt u dan dejjem evita illi jsir dan u naqas milli jaghmel dak li wieghed, cioe' jiehu hsieb illi l-'employers' tieghu jiffirmaw il-kuntratt.

L-attur stess irreka danni lill-proprjetarja ta l-appartament billi ma setghetx tikrieh lill-haddiehor.

Ghalhekk il-konvenuti mhumiex tenuti li jhallsu l-ammont rikjamat, peress illi l-attur naqas hu stess milli jaderixxi ghall-obbligi li dahal ghalihom kif ukoll irreka danni kif ga ntqal.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni.

Ikkunsidrat

Illi, in rigward it-talba in esami, l-ewwel xhud prodott mill-attur kienet ohtu, Teresa Camilleri, li kienet impjegata bhala agent immobilijari mad-ditta msemmija fix-xhieda taghha u inkarigata mill-konvenut sabiex, f'ismu, jinkera l-appartment in kwistjoni. Din spjegat (fol 8 et seq ibid) illi kienet uriet lill-attur, huha, l-appartament appartenenti lill-konvenuti u l-partijiet involuti kienu lahqu ftehim dwar l-ammont ta' kera li kellu jithallas kif ukoll dwar meta kien ser jibda' jiddekorri l-istess ftehim kif ukoll il-perijodu tal-kirja. Wara li sar dan il-ftehim verbali, l-attur kien ta' 'cheque' lill-konvenut ammontanti ghal Lm825 li kien jinkludi l-kera ta' xahar ossija Lm275 kif ukoll depozitu in konnessjoni ma' spejjes ta' konsum ta dawl u ilma. L-istess xhud ukoll accennat illi l-konvenut wara li kien gie konsenajt lilu l-imsemmi 'cheque' ma kienx xtaq illi l-ftehim ta' kera jsir mal-attur stante li dan kien Malti izda illi l-istess ftehim jsir mas-socjeta li kienet ser timpjega l-attur hawn Malta. Dwar dan il-punt hi semmiet ukoll illi hi stess kienet issugerit illi l-ftehim seta' jsir mas-socjeta li maghha kienet, hi stess, impjegata, liema suggeriment ma kienx gie accettat mill-konvenut stante li din is-socjeta kienet ukoll, Maltija. Skond l-istess xhud l-attur qatt ma kien ha l-pussess jew ic-cwievet tal-appartament in kwistjoni peress illi "… ix-xoghol ta' hija … ma marx tajjeb'. Pero semmiet ukoll illi kien jinghata 'remote control' ta' 'garage', li jidher li kien inklus f'din il-kirja. Inoltre, meta kollox kien sfaxxa, l-istess xhud kienet ipprovat tikri l-istess appartament lil terzi persuni izda qatt ma kellha risposta minn naha tal-konvenut.

Illi l-attur (fol 16 sa fol 26 ibid) spjega illi kien gie lura Malta mill-Italja sabiex jahdem hawnhekk u jfittex, ukoll, residenza. Filfatt, bl-intervent tax-xhud precedenti, kien ra l-appartament in kwistjoni u ghogbu. Ghalhekk hu u l-konvenut kien ftehmu f'Marzu/April 1997 verbalment illi l-kirja tibda' tiddekorri mill-ewwel (1) ta' Lulju 1997 u illi l-kera li kellu jithallas kellu jkun ta' Lm275 fix-xahar. Inoltre gie mitlub li jhallas xahar kera kif ukoll depositu

ekwivalenti ghal xahrejn kera ossija Lm550, b'kollox l-ammont pretiz fl-avviz, imhallas permezz ta' cheque esebit a fol 23 tal-atti u debitament imsarraf. Pero x-xhud jsostni illi dan il-ftehim verbali kien soggett ghal 'kuntratt bil-miktub' li kellu jintbaghat lilu mill-konvenut sabiex jigi ffirmat. Pero l-konvenut, skond l-attur, beda jghid illi 'ma riedx jaghmel aktar kuntatt mieghi personalment imma ried jaghmlu ma' kumpanija specifikatament mal- -.. kumpanija li nahdem maghha jiena'.

Ghalhekk minhabba dawn 'intoppi', l-attur xtaq '…li ahjar naqtghu fil-qasir' u talab il-flus, gja mhallsin lura peress li "… ser infittex post iehor". Sadattant, pero', l-konvenut kien, effettivament, baghat lill-attur 'draft agreement' bil-miktub (ara fol 24 ibid) f'liema ftehim ma hemmx imnizzel l-isem tal-attur bhala inkwilin. Fl-ahharnett, l-attur semma' illi kien filfatt, mar lura f'Milan peress li 'kont sibt 'job' tajjeb iehor …' f'Milan izda 'kieku lahaq gie ffirmat il-kuntratt kieku jiena kont nibqa' hawn Malta'.

Ikkunsidrat

Illi l-konvenut xehed (fol 30 et seq ibid) illi in rigward l-appartament in kwistjoni li jappartjeni lill-ommu kien minnu illi kellu jsir ftehim eventwalment bil-miktub. Pero dan qatt ma sar'. Inoltre fi kliemu stess '…. l-ftehim kien li fil-fatt l-appartament jinkera lil din il-kumpanija u mhux lil Frank Camilleri, personali'. Dwar l-ammont in kwistjoni, l-konvenut sahaq illi dan il-pagament kien sar bhala 'depositu' ekwivalenti ghal tlett xhur kera u dan fuq insistenza tal-attur stess sabiex '…l-appartament ma jinkerix lil terzi persuni' . Hawnhekk, il-konvenut jikkontenti li kien irrifjuta illi jaghti lura l-ammont 'in kwistjoni peress illi l-istess ammont kien thallas mill-attur '… sabiex jiggarantixxi li kien ser jidhol fil-kuntratt' waqt li fil-kontro esami hu ddikjara illi l-istess depositu kien thallas, mill-attur 'sabiex ikollu garanzija li nikrilu l-'flat'.

Ikkunsidrat

Illi ta' min jinnota dwar il-premess u dak li xehed il-konvenut illi fi klawsola tmienja (8) a fol 25 tal-atti hemm

imnizzel illi s-somma ta' Lm550 hi 'deposit' li din ghandha tinghata lura lill-inkwilin fi tmiem il-kirja purche jigu sodisfatti l-kondizzjonijiet specifikati fl-istess klawsola u dik precedenti bin-numru sebgha (7) li tirreferi ghal hlasijiet ta' utilities' da parti tal-inkwilin.

Ikkunsidrat

Illi in rigward l-ewwel eccezzjoni, jidher evidenti li l-pagament tas-somma in kwistjoni sar lill-konvenut permezz tac-'cheque' imsemmi mahrug fuq 'D Xuereb', presumilment u probabilment, mart il-konvenut. Ghalhekk din il-eccezzjoni ghandha tigi michuda.

Illi mill-istess provi, inklusa x-xhieda tal-konvenut jidher li l-ftehim verbali kien soggett ghall-kondizzjoni illi jsir, effettivament ftehim bil-miktub. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti, f'dan il-kaz huma applikabbli l-artikolu 1063 (1) u (2) tal-Kodici Civili. A basi ta' dan l-artikolu li jiddifinixxi 'sustensive condition' jidher car illi effettivament ma kien sar ebda ftehim ta' kera bejn l-attur u l-konvenuti.

Illi, jigi notat ulterjorment illi lanqas ma' kien hemm ftehim bejn il-partijiet dwar minn kellu jkun l-inkwilin f'dan il-kaz minhabba l-biza', del resto infondata wara l-emendi, fil-Ligijiet tal-kera li saru fl-1995 (ara l-att numru XXX1 tal-1995) illi kellu l-istess konvenut dwar kirja lil cittadin Malti jew socjeta kummercjali Maltija. Difatti wara l-imsemmija emendi kieku l-ftehim in esami kien jigi finalizzat, dan kien jkun soggett ghar-regoli tal-kera skond il-Kodici Civili.

Ikkunsidrat

Illi minhabba dak premess fil-fehma tal-Qorti, dan il-ftehim bl-ebda mod ma beda jsehh bejn il-partijiet minhabba dak specifikat fil-konsiderazzjoni precedenti, bhala konsegwenza l-konvenut ma ghandu ebda dritt legali illi jzomm is-somma pretiza fl-istess avviz u l-attur ghandu d-dritt kemm legali kemm bhala fatt, illi l-istess somma tinghata lura lilu.

Illi f'nuqqas ta' kontrotalba, din il-Qorti ma tistax tesamina l-allegazzjoni li saret mill-konvenut illi minhabba dak li gara, f'dan il-kaz, hu kien sofra danni minhabba li '…. l-proprjetarja ta' l-appartament … ma setghetx tikrieh lil haddiehor' presumibilment b'referenza ghal omm l-istess konvenut.

Illi ghalhekk, it-talba attrici ghandha tigi milqugha.

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti tilqa' t-talba attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex jhallsu lill-attur is-somma ta' Lm825 bl-imghax legali mis-26 ta' Gunju 1997 sad-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-26 ta' Gunju 1997.

< Sentenza Finali >

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