MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2005

Citazzjoni Numru. 147/1994/1

Kawza fil-lista: 51

Mario Blackman
Vs
David Newman

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attur ippremetta u talab hekk:

Billi in forza ta’ skrittura privata datata 22 ta’ Mejju 1993, hawn annessa dok ‘A’, l-attur ikkonceda b’titolu ta’ lokazzjoni lill-konvenut il-fond li jgib l-isem “Stefania”, Triq il-Paguni, Balzan, versu l-kera ta’ Lm300 kull xahar, pagabbli kull tlett xhur, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

Billi l-konvenut huwa moruz fil-hlas tal-iskadenza ta’ kera li ghalqet fil-1 ta’ Dicembru 1993, ghal perjodu mil-1 ta’ Dicembru 1993 sat-28 ta’ Frar 1994, u li tammonta ghas-somma ta’ Lm900.

Billi in oltre l-konvenut huwa debitur tal-attur ghas-somma ta’ Lm197.90 rappresentanti kont tat-telefon installat fil-fond fuq imsemmi.

Billi nonostante li permezz ta’ ittra registrata datata 13 ta’ Jannar 1994, l-attur interpella lill-konvenut sabiex ihallas l-iskadenza ta’ kera u l-kont tat-telefon hemm imsemmija, dan baqa’ inadempjenti.

Jghid il-konvenut ghaliex ghar-ragunijiet premessi m’ghandiex din il-Qorti:

1. tikkundannah ihallas lill-attur is-somma ta’ Lm900 rappresentanti arretrati ta’ kera minnu dovuti lill-attur ghar-rigward il-fond li jgib l-isem “Stefania”, Triq il-Paguni, Balzan, ghal perjodu mil-1 ta’ Dicembru 1993 sat-28 ta’ Frar 1994.

2. tikkundannah ihallas lill-attur is-somma ta’ Lm197.90 rappresentanti kont tat-telefon installat fil-fond fuq imsemmi minnu dovuti lill-attur.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-Mandat ta’ Impediment ta’ Partenza pprezentat kontestwalment u bl-imghax legali, kontra l-konvenut ingunt personalment ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut li biha eccepixxa:

1. Illi t-talba attrici hi nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-attur meta kera l-fond de quo lill-eccipjent naqas mill-obbligu tieghu u terminu tal-Artikolu 1545 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Illi fil-fatt meta qorbu x-xhur tax-xitwa bdiet tohrog kwantita’ enormi ta’ umidta fil-fond lilu mikri tant li

irrendieh mhux tajjeb ghall-uzu li ghalih inkera u cioe ghall-iskopijiet residenzjali u kummercjali;

3. Illi fit-30 ta’ Ottubru 1993 fil-fatt l-eccipjent informa b’dan l-istat ta’ fatt lill-attur u infurmah li ried ixolji l-lokazzjoni u tah “notice” ghal dan il-ghan sal-ahhar ta’ Dicembru.

4. Illi fil-fatt l-esponent fis-27 ta’ Novembru 1993 baghat hlas ta’ tlett mitt lira lill-attur rappresentanti l-kera ghax-xahar ta’ Dicembru 1993 bhala hlas finali.

5. Illi minn dakinhar l’hawn l-eccipjent ma baqghax jaghmel uzu tal-fond.

6. Illi bla pregudizzju ghal fuq espost f’kwalsiasi kaz hija dovuta biss il-kera tax-xhur Jannar u Frar 1994 li jammontaw biss ghal sitt mitt lira u kwantu ghall-kont tat-telefon dan jista’ jitnaqqas mid-depositu ta’ tlett mitt lira li kienet talbet mal-iffirmar tal-iskrittura ta’ lokazzjoni.

Rat il-kontro talba tal-konvenut li permezz taghha ppremetta u talab hekk:

Billi David Newman kien kera l-fond li jqis l-isem ‘Stefanie’ Triq il-Paguni, Balzan versu l-kera ta’ tlett mitt lira fix-xahar pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem minn Maria Blackman ghall-skopijiet kummercjali u residenzjali.

Peress illi wara ftit xhur mill-iffirmar ta’ lokazzjoni bdew jirrizultaw diversi difetti fil-fond li ma kienux gew indikati lill-David Newman u li hu ma setax induna bihom meta hu ha l-fond f’idejh;

Peress illi partikolarment meta bdiet taghmel ix-xita harget kwantita’ kbira ta’ umdita fil-fond tant li dan rrenduh mhux addattabli ghall-skopijiet li ghalih kien inkera.

Peress illi kwantita’ ta’ merkanzija illi l-attur istorja go dan il-fond giet reza inseparabbli b’rizultat tal-post;

Peress illi David Newman fil-fatt fit-30 ta’ Ottubru 1993 kiteb lil Mario Blackman u infurmah b’dan l-istat ta’ fatt u tah avviz li minhabba dan ma ridetx tkompli bil-lokazzjoni u li kien ser ixolji il-kera b’effett mill-ahhar ta’ Dicembru 1993;

Peress illi David Newman offra c-cwievet lil Mario Blackman u waqaf jutilizza l-fond wara l-perjodu ta’ “notice” li kien tah.

Jghid ghalhekk Mario Blackman ghaliex ghar-ragunijiet premessi din il-Qorti:

1. Tiddikjara l-lokazzjoni fuq il-fond li jgib l-isem ‘Stefanie’ Triq il-Paguni, Balzan xolt mid-data tan-notice of termination li l-esponent ta’ lil Mario Blackman skond l-ittra tieghu tat-30 ta’ Ottubru 1993 stante l-inadempjenza kuntrattwali tal-istess Mario Blackman li naqas li jikkonsenja l-fond adatt ghall-uzu miftiehem u;

2. Tiddikjara lill-istess Mario Blackman responsabbli ghal danni sofferti minn David Newman b’konsegwenza ta’ inadempjenza tal-istess Mario Blackman liema danni David Newman jiriserva li jiddikjara f’gudizzju separat.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-attur rikonvenzjonat li biha eccepixxa:

Illi t-talbiet rikonvenzjonali huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess konvenut stante li, kif gie pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-istess konvenut m’huwiex intitolat jesigi it-terminazzjoni tal-lokazzjoni qabel l-iskadenza tat-terminu kontrattwali pattwit, u wkoll stante li l-eccipjenti ma ikkommetta ebda ksur kontrattwali fil-konfront tal-konvenut.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;

Rat ir-relazzjoni tal-perit gudizzjarju l-AIC Rene Buttigieg minnu debitament mahlufa;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet il-provi bil-gurament;

Semghet it-trattazzjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi permezz ta' l-azzjoni odjerna l-attur qed jitlob il-kundanna tal-konvenut ghall-hlas tas-somma ta' Lm900 rapprezentanti skadenza ta' kera ta' Lm300 fix-xahar ghall-perijodu li jestendi mill-1 ta' Dicembru 1993 sat-28 ta' Marzu 1994; u dana in forza ta' skrittura privata datata 22 ta' Mejju 1993[1] li permezz taghha l-konvenut ha b' titolu ta' lokazzjoni il-fond bl-isem "Stefania" Triq il-Paguni Balzan, ghal perijodu ta' sena mill-1 ta' Gunju 1993.

Fl-istess skrittura hemm miftiehem, inter alia, li l-kontijiet tat-telefon huma a kariku tal-konvenut; u prezenzjalment mal-iffirmar ta' l-iskrittura l-konvenut hallas depozitu ta' Lm300 biex inter alia jaghmel tajjeb ghal diversi kontijiet kif indikat fil-klawsola [D] fosthom il-hlas tal-kontijiet tat-telefon.

Illi l-konvenut oppona ghall-ewwel talba attrici bl-argument li "meta qorbu x-xhur tax-xitwa bdiet tohrog kwantita' enormi ta' umdita' fil-fond lilu mikri tant li rrendih mhux tajjeb ghall-uzu li ghalih inkera u cioe' ghall-skopijiet residenzjali u kummercjali."[2] Ghalhekk eccepixxa li l-attur qua lokatur naqas mill-obbligu tieghu skond l-artikolu 1545 tal-Kap.16, bir-rizultat li ma baqax jaghmel uzu minnu.

Rigward it-tieni talba huwa eccepixxa li " … il-kont tat-telefon jista' jitnaqqas mid-depositu ta' tlett mitt lira .."[3]

Illi t-tesi tal-konvenut hija principalment bazata fuq umdita' li skond hu bdiet titfacca fil-post fl-ahhar ta' Lulju, u accentwat ruhha ma' l-ewwel xita f' Settembru 1993. Fix-

[1] Fol.5
[2] Fol.12
[3] Ibid.

xhieda tieghu tal-20 ta' Lulju 1995 huwa jghid: "the garage floor flooded, whenever it rained, even up to 3 inches of water…"[4] Huwa jsostni wkoll li l-"The moistrue ingression in the house was caused by the pool leakage as evidenced by the reduction in the water level."[5]

Mill-provi rrizulta li l-konvenut permezz ta' ittra datata 30 ta' Ottubru 1993 kien informa lill-attur li huwa kien bi hsiebu jittermina unilateralment il-lokazzjoni fl-ahhar ta' Novembru "due to the damp state of the garage and various walls on the groundfloor.." izda qallu wkoll li huwa kien ippreparat "to maintian the location for a further month as an office and store only.."[6] Di fatti l-konvenut isostni li fis-27 ta' Novembru 1993 huwa kien baghat lill-konsulent ta' l-attur cheque ta' Lm300 ghax-xahar ta' Dicembru, liema cheque pero' baqa' ma ssarrafx.[7]

Fir-rigward ta' dan ic-cheque, jigi osservat li mill-provi jidher li l-konvenut kien qed jorbot dan il-pagament ma ftehim bonarju. B' hekk jidher li dan ic-cheque ma ssarrrafx. Dan jirrizulta manifest kemm mill-kontenut ta' l-ittra tat-30 ta' Ottubru 1993, kif ukoll mid-deposizzjoni tal-konvenut tat-3 ta' Ottubru 1995. Inoltre, l-attur mhux obbligat jaccetta pagament parzjali ta' skadenza dovuta skond il-ftehim, u ghandu dritt jesigi l-pagament ta' l-ammont intier f' dan il-kaz il-kera ta' tlett xhur li skdadiet fl-1 ta' Dicembru 1993.

Illi l-artikolu 1545 jimponi l-obbligu fuq il-lokatur li jaghmel tajjeb li l-haga moghtija b' kiri m' ghandhiex "mankamenti jew difetti li jfixxklu jew inaqqsu l-uzu taghha; .."

Fil-kaz in disamina il-konvenut fl-eccezzjonijiet tieghu qed issostni li "il-kwantita' enormi" ta' umdita' fil-fond mikri lilu rrendiet il-fond mhux tajjeb ghall-iskopijiet, residenzjali u kummercjali, li ghalih gie mikri.

[4] Fol.107
[5] Fol.122
[6] Dok.A- fol.16
[7] Fol.109

Fl-ewwel lok jigi rilevat li mill-provi jirrizulta li l-fond gie mikri mill-konvneut primarjament ghal skop residenzjali, u in subordine huwa juzah ukoll bhala ufficju u fil-garage jistorja l-merkanzija tan-negozju tal-kumpanija Mitsubishi Telecommunications li taghha huwa azzjonist u Direttur. Fit-tieni lok, l-ilment tal-konvenut f’ dan ir-rigward jimmilita serjament kontra l-konkluzjonijiet tal-perit gudizzjarju li fil-konkluzjonijiet tieghu jghid li, wara li huwa kien acceda fuq il-post f’ zewg okkazzjonijiet, ikkonstata li ghalkemm sab tfarfir u indikazzjoni ta’ umdita’ f’ certu postijiet minnu indikati fir-relazzjoni tieghu, jghid li “huwa ta’ l-opinjoni li l-konvenut ma rnexxielux jipprova li l-istat umduz tal-fond kien jirrendih mhux tajjeb ghall-uzu li ghalih kien inkera.”[8]

Illi din il-Qorti ma tara ebda raguni serja ghaliex ghandha tiddipartixxi minn din il-konkluzjoni tal-perit tekniku. Ghalkemm huwa minnu li f’ certu postijiet kien hemm sinjali ta’ umdita’ fil-groundfloor u fil-garage, dawn ma kienux tali li jfixxklu lill-konvenut fil-godiment tal-fond lokat, wisq anqas li jirrendu l-istess fond, kif minnu sostnut, “mhux tajjeb ghall-uzu li ghalih inkera.”[9]

In propositu hija relevanti l-osservazzjoni tal-perit gudizzjarju li “il-bieb tal-garage ghad-drive in ghandu l-art fl-istess lievell tad-drive in u ghalhekk l-ilma mill-art tal-garage johrog direttament fuq id-drive in.”[10] Dan jimmilita kontra t-tesi tal-konvneut li fiz-zmien tax-xita l-garage kien jintela’ b’ hafna ilma anke sa livell ta’ tlett pulzieri.

Inoltre, jigi osservat li l-fatt li fl-ittra tieghu tat-30 ta’ Ottubru 1993 il-konvenut qal li huwa kien lest li jzomm il-post “for a further month as an office and <u>store</u> only..”[11] jdghajjef serjament din l-allegazjoni tieghu dwar l-istat ta’ umdita’ fil-post.

In fine rigward l-allegazzjoni tieghu li l-umdita’ kienet qeda tigi kawzata minn leakage fil-pool, jigi osservat li dan l-allegat fatt, li l-oneru tal-prova tieghu kien jispetta lill-

[8] Fol.203
[9] Fol.12
[10] Fol.197
[11] Sottolinear tal-Qorti

konvenut, ma giex sodisfacentement provat u ma jirrizultax sostnut mill-perizja teknika.

Dan premess u kkunsidrat il-Qorti hija tal-fehma li, filwaqt li l-attur ipprova sodisfacentement li huma dovuti lilu tlett xhur kera rapprezentanti l-iskadenza tal-1 ta’ Dicembru 1993, il-konvenut minn naha tieghu ma nrnexxielux jipprova l-allegazzjoni tieghu li kien hemm kwantita’ enromi ta’ umdita’ fil-post, u li minhabba f’ hekk il-post ma kienx tajjeb ghall-uzu li ghalih inkera. Jigi rilevat li f’ dan il-kaz, kuntrarjament ghal dak li solitament isir f’ kazijiet bhal dawn, ma gew esebiti ebda ritratti in sostenn tat-tesi tal-konvenut tal-“kwantita’ enormi” ta’ umdita’ fil-post mikri lilu.

Illi rigward it-tieni talba, dik relattiva ghas-somma ta’ Lm197.90 rapprezentanti bilanc tal-kont tat-telefon, jidher li ma hemmx kontestazzjoni f’ dan is-sens, hlief ghall-fatt sostnut mill-konvenut li dan ghandu jitnaqqas mid-depozitu ta’ tlett mitt lira fuq indikat.

Ghaldaqstant it-talbiet attrici jimmeritaw li jigu milqugha, u l-konvenut jigi kkundannat ihallas lill-attur l-ammonti ta’ Lm900 kera u Lm197.90 kont tat-telefon, b’ kollox Lm1,097.90, mill-liema somma ghandu jitnaqqas l-ammont ta’ Lm300 gja imhallsa b bhala depozitu mill-konvenut. Dan iwassal ghas-somma bilancjali ta’ Lm797.90 bhala dik dovuta mill-konvenut lill-attur.

F’ din is-somma huwa inkluz l-ammont ta’ Lm300 rapprezentanti l-valur tac-cheque fuq indikat konsenjat, izda mhux imsarraf, lid-difensur tal-attur; b’ mod li jekk dan ic-cheque effettivament jissarraf l-ammont ta’ Lm300 ghandu jigi mnaqqas mill-bilanc ta’ Lm797.90.

Kontro talba

Illi l-konvenut rikonvenzjonant permezz tal-kontro talba tieghu qed jitlob [1] ix-xoljiment tal-lokazzjoni mid-data tan-notice moghti lilu bl-ittra tat-30 ta’ Ottubru 1993; u [2] dikjarazzjoni gudizzjara ta’ responsabbilita’ tal-attur rikonvenzjonat ghad-danni sofferti mill-konvenut rizultat ta’ din l-inadempjenza.

Il-konvenut qed jibbaza l-ewwel talba tieghu fuq il-kawzali li l-attur qua lokatur kien inadempjenti meta skond hu bdew jirrizultaw diversi difetti fil-fond "partikolarment meta bdiet taghmel ix-xita harget kwantita' kbira ta' umdita' fil-fond tant li dan rrenduh mhux addattabbli ghall-skopijiet li ghalih kien inkera." [12]

Huwa qed jibbaza t-tieni talba tieghu fuq il-kawzali li "kwantita' ta' merkanzija illi l-attur [recte: il-konvenut] storja go dan il-fond giet reza inseparabbli [ut sic] b' rizultat tal-umdita' tal-post."[13]

Illi rigward l-ewwel talba, din il-Qorti taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet suesposti bazati fuq r-rizultanzi tal-perit gudizzjarju, u ghall-konkluzjoni taghha li l-konvenut kien mankanti fil-prova ta' l-allegazzjoni tieghu li l-fond ma kienx idoneju ghall-iskopijiet li ghalih kien inkera, minhabba l-umdita. Ghalhekk ma tirrizulta ebda inadempjenza kuntrattwali li tista' twassal ghax-xoljiment tal-lokazzjoni.

Rigward it-tieni talba, jigi osservat li gjaladarba din il-Qorti ma rriskontratx inadempjenza kuntrattwali da parti ta' l-attur, din it-talba ma tistax tissussisti.

Ghaldaqstant dawn it-talbiet tal-konvenut ma jimmeritawx li jigu milqugha.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi dwar it-talbiet attrici billi tilqa' l-istess fil-parametri tal-konsiderazzjonijiet premessi, u tikkundanna lill-konvenut jhallas lill-attur is-somma ta' seba mija seba u disghin lira maltin u disghin centezmju [Lm797.90][liema ammont jinkludi c-cheque fuq indikat ta' Lm300] bl-imghax legali mid-data tan-notifika tac-citazzjoni [19 ta' Frar 1994] sad-data tal-pagament effettiv; L-ispejjez jigu sopportati mill-partijiet in kwantu ghal tlett kwarti [3/4] mill-konvenut, fil-waqt li r-rimanenti kwart [1/4] jibqa' a kariku ta' l-attur.

[12] Fol.14
[13] Ibid.

Tiddeciedi dwar il-kontro talba billi tichad it-talbiet tal-konvenut bl-ispejjez.

< Sentenza Finali >

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