MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2006

Citazzjoni Numru. 842/2002

Anthony Briffa.

-vs-

Vladimir Soprunovskiy.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fit-23 ta' Lulju, 2002 li permezz taghha l-attur ippremetta:

Illi permezz ta' skrittura datata 10 ta' Frar 2002 (Dok. A) l-attur kera lill-konvenut il-fond 12/12, Portomaso, San Giljan, u dana versu l-kera ta' elfejn lira (Lm2,000) fix-xahar.

Illi l-konvenut ghandu jhallas lill-attur is-somma ta' sitt elef lira

Maltin (LM6,000) rapprezentanti arretrati ta’ kera ghax-xhur ta’ Marzu, April u Mejju tas-sena 2002.

Illi minkejja li l-konvenut gie interpellat diversi drabi sabiex jersaq ghall-hlas huwa baqa’ inadempjenti.

Illi d-dejn huwa cert, likwidu u dovut u fil-fehma tal-attur il-konvenut ma ghandu l-ebda eccezzjoni valida x’jaghti ghat-talba ghall-hlas.

Ghalhekk jitlob lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ghandhiex;

tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta’ sitt elef lira Maltin (LM6,000) rapprezentanti arretrati ta’ kera ghax-xhur ta’ Marzu, April u Mejju tas-sena 2000 tal-fond 12/12, Portomaso, San Giljan.

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittri bonarji datati 15 ta’ Frar 2002, 10 ta’ Lulju 2002 u 3 ta’ Lulju 2002, tal-mandat ta’ sekwestru kawtelatorju numerat 1495/02u tal-mandat ta’ qbid kawtelatorju kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti moghti fl-24 ta’ Lulju, 2002 li permezz tieghu giet michuda l-ewwel talba billi din il-kawza mhijiex wahda li tista’ ssir fil-ferjat.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut ipprezentata fit-23 ta’ Awwissu, 2002 li permezz taghha eccepixxa;

1. Illi c-citazzjoni de quo huwa null u bla effett stante illi huwa fil-lingwa Maltija u m’hemm traduzzjoni bl-Ingliz u dan minhabba l-fatt li l-Konvenut huwa ta’ nazzjonalita’ Russa u ma jafx jaqra bil-Malta, haga li l-Attur kien jaf ben tajjeb;

2. Illi t-talbiet atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-attur kien unilaternalment kkawza r-rixxizzjoni ta’ l-iskrittura ta’ l-10 ta’ Frar 2002, meta hu kkonsenja lura c-cekk ta’ elfejn lira Maltin (Lm2,000) (Dok A) li kienet depositu ghal kirja, u bhala konsegwenza l-partijiet ma baqghux aktar marbutin bil-kundizzjonijiet ma’ tali skrittura;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-attur naqas li jonera obbligazzjoni li kien ghamel verbalment li kien se jinstalla air-conditioning ma’ l-appartament in kwistjoni, u dan qabel ma jidhol il-konvenut u l-familja tieghu fl-appartament in kwistjoni, haga li l-konvenut kien ghamel bhala kundizzjoni biex jidhol fil-fond in kwistjoni. L-installazzjoni tal-air conditioners kienet essenzjali ghat-tfal tal-konvenut minhabba ragunijiet medici u peress li l-attur naqas li jinstalla tali air conditioners kien impossibbli ghal konvenut u l-familja tieghu li jghixu fil-fond in kwistjoni.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-attur naqas li jaghti pussess ta’ l-appartament lill-konvenut fil-bidu tal-kirja u bhala konsegwenza l-konvenut ma ghix jew uza l-fond 12/12, Portomaso, San Giljan;

5. Salvi Eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti processwali komrpizi n-noti ta’ osservazzjonijiet tal-partijiet.

Semghet l-Avukati tal-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tas-26 ta’ Ottubru, 2005 li permezz taghha l-kawza thalliet ghas-sentenza u dan wara li l-Qorti

kienet issospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza biex taghti cans lill-partijiet jippresentaw in-noti imsemmija.

Ikkunsidrat.

Illi l-attur qed jitlob il-hlas tas-somma ta’ sitt elef Lira Maltin (Lm6,000) a bazi ta’ kuntratt ta’ lokazzjoni esebit mac-citazzjoni li permezz tieghu hu ta b’lokazzjoni l-appartament f’Portomaso imsemmi fic-citazzjoni. Il-konvenut qed jopponi ghal dan billi qed jghid li l-attur kien ittermina l-kuntratt unilateralment meta rritorna cekk ta’ elfejn Lira Maltin (Lm2,000) li huwa kien tah bhala depositu u oltre dan il-fond ma kienx fornut bl-*air conditioning* kif kien miftiehem verbalment; u ghalhekk huwa qatt ma ha l-pussess tal-fond.

Il-fatti tal-kaz kienu kif gej. Il-partijiet ikkonkludew skrittura privata fl-10 ta’ Frar, 2002 li permezz taghha l-attur kien qed jaghti b’lokazzjoni l-fond imsemmi ghal perjodu ta’ tlett xhur bil-kera ta’ elfejn Lira Maltin (Lm2,000) fix-xahar. F’din l-iskrittura ma jissemma xejn dwar *air conditioning* izda jidher li l-partijiet jaqblu illi dan il-fatt issemma fin-negozjati. Il-konvenut jghid li pero’ dan baqa’ ma giex stallat tajjeb u ma kienx jiffunzjona waqt li l-attur jghid li kien gie stallat izda kien jonqsu r-*remote control* –u affarijiet zghar li pero’ sal-15 ta’ Frar, 2002 kienu lesti. Minn hemm ‘il quddiem il-konvenut ma marx jiehu pussess tal-fond u l-attur lanqas ma ghamel xejn iktar – skond hu kien qed jikkunttattja lis-*salesman* li kien gab lill-konvenut ghandu izda ma sar ebda kuntatt. Il-konvenut sadattant kera appartament iehor fl-istess korp minghand terzi.

Meta ghaddew it-tlett xhur previsti fil-kuntratt, l-attur kiteb lill-konvenut permezz ta’ l-Avukat tieghu biex jithallas il-kera izda dan wiegeb illi hu ma kien ser ihallas xejn ghax il-fond qatt ma kien fil-pussess tieghu minhabba l-*air conditioning* li skond hu ma kienx jiffunzjona.

Mill-*punto di vista* legali qabel xejn, il-Qorti qed tichad l-ewwel eccezzjoni ghaliex kif sewwa rrileva l-attur, il-konvenut xorta ppresenta l-eccezzjonijiet tieghu u ppartecipa fil-kawza, ghalkemm qal li ma jafx bil-Malti u kwindi kien jaf tajjeb x'inhu ghaddej u dwar xhiex kienet il-kawza.

Il-punti legali principali li jrid jigi deciz fil-fehma tal-Qorti huwa jekk il-konvenut huwiex tenut ihallas il-kera skond l-iskrittura in kwistjoni anke jekk ghalkemm hu ffirma l-kuntratt qatt ma ha pussess tal-fond u ghalhekk il-parti tal-kuntratt fejn hu kellu jokkupa l-fond in kwistjoni ma gietx esegwita.

L-ewwelnett il-Qorti ma tistax taccetta l-argument tal-konvenut illi l-attur ittermina unilateralment il-kuntratt ghax irrifjuta c-cekk ta' elfejn Lira Maltin (Lm2,000) li kien tah bhala depositu skond l-istess skrittura. Din tghid li d-depositu kellu jithallas minnufih izda minflok il-konvenut ikkonsenja cekk li kellu jissarraf wara (*post dated).* Wiehed ghalhekk ma jlumx lill-attur li ma accettax dan ic-cekk ghalkemm ghall-pratticita' forsi seta' ipprova jsarrfu fid-data tal-iskadenza tieghu u allura kien *semmai* iharrek ghall-bilanc. Izda zgur dan ma jfissirx terminazzjoni tal-kuntratt.

Il-Qorti thoss illi ndependentement mill-fatt jekk il-fond kellux arja ikkondizzjonata funzjonanti l-agir tal-attur li ghax hass li l-fond ma kienx skond dak li kellu f'mohhu, anke jekk verbalment miftiehem mal-attur, jaqbad u jikri appartament iehor u jidhirlu li l-iskrittura li ffirma ma tfisser xejn, m'hijex legalment accettabbli. Anke jekk wiehed jaccetta l-verzjoni tieghu dwar in-negozjati, huwa ffirma l-kuntratt wara li qal lill-attur li ried l-arja kkondizjonata minhabba li hu u martu kellhom tarbija. Jekk din kienet kondizzjoni daqshekk importanti, kien messu insista li tigi nserita fil-kitba. Il-kuntratt bejn il-partijiet ghalhekk baqa' vigenti u l-konvenut ma ghamel xejn biex jannullah –

lanqas f’dawn l-istess proceduri ma rrikorra ghall-kontro-talba biex jitlob ir-rexissjoni tieghu. Huwa

ukoll legalment insostenibbli l-argument li hu ma hax il-pussess tal-fond ghaliex kien messu talab dan il-pussess – haga li l-attur zgur kien jaghtih ghax altrimenti kien jitlef in-negozju. Fil-fatt kif sewwa osserva l-attur fin-nota tieghu, huwa offra l-pussess anke fl-ittra nterpellatorja mibghuta mill-Avukat tieghu (Dok B).

Din il-Qorti kif preseduta gia’ kellha okkazzjoni ohra (Debono vs Bank of Valletta, sentenza moghtija fl-2004) ticcita s-sentenza Navarro vs Baldacchino moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta’ Frar, 2003 fejn il-Qorti enfasizzat l-importanza illi l-kontraent ikun jaf x’qed jaghmel meta jiffirma kwalsiasi kuntratt u jkun inutili li mbaghad jipprova jipprevalixxi mill-injoranza jew traskuragni tieghu stess. Jekk ikollu diffikolta jista’ jfittex l-assistenza ta’ konsulent legali – zgur pero ma ghandux jiffirma jekk ma jhossx li l-iskrittura tirrispekkja l-ftehim kollu bejn il-partijiet.

Kif qalet ukoll din il-Qorti fil-kawza Borg vs Camilleri deciza fit-3 ta’ Ottubru, 2001, *il-principju contra testimonium scriptun tertimonium non scriptum non fertur jibqa’ jsehh sakemm il-Qorti ma tkunx perswaza illi hemm zball fil-kuntratt jew thalla barra xi patt ghal xi raguni specjali.* F’dan il-kaz zgur li ma kienx il-kaz.

Il-Qorti ghalhekk ma thossx illi ghandha ghalfejn tindaga iktar dwar jekk il-fond in kwistjoni kienx munit bl-arja kkondizzjonata ghax din ma kinitx inkluza fl-iskrittura biss tirrimarka li l-konvenut lanqas biss ivverifika jekk dan kienx il-kaz fil-mument ta’ meta kellu jiehu l-pussess ghax qabad u kera appartament iehor.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u fil-waqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta’l-ewwel talba billi din giet michuda kif imsemmi,

tilqa' t-talbiet l-ohra u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur

is-somma ta' sitt elef Lira Maltin (Lm6,000) lill-attur. Bl-ispejjes u imghaxjiet legali kif mitluba fic-citazzjoni ukoll a kariku tal-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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