MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-8 ta' Gunju, 2006

Appell Civili Numru. 901/2003/1

De Tigne Limited

vs

Brian Bugeja u Oliver Agius solidalment bejniethom

Il-Qorti,

Fis-17 ta' Gunju, 2005 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"It-Tribunal;

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fis-6 ta' Mejju 2003 fejn gie mitlub lli l-konvenuti jigi kkundannati ihallsu solidalment bejniethom lis-socjeta' attrici s-somma ta' elf, erba' mija u seba' u sebghin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm1,477.50) rapprezentanti l-valur ta' skadenzi ta' kera u spejjes ta' manutenzjoni relattivi ghal-kiri ta'

hanut gewwa l-kumpless ta’ hwienet maghruf bhal de Tigne, f’Tigne Seafront, Tas-Sliema.
Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittra nterpellatorja tas-7 ta’ Jannar 2003 u dawk tal-ittra ufficjali tas-27 ta’ Jannar 2003, flimkien mal-imghaxijiet mit-8 ta’ Ottubru 2002, id-data meta l-konvenuti abbandunaw il-kirja, kontra l-konvenuti.

Ra r-Risposta tal-kovenuti fejn huma eccepew illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghaliex (a) ebda ammont ta’ kera ma huwa dovut ghall-fond de quo stante l s-sidien naqsu li jonoraw il-ftehim maghmul mal-konvenuti dwar l-istess fond u minhabba dawn in-nuqqasijiet il-konvenuti sofrew danni ngenti li dwarhom huma jirriservaw id-dritt lil jiprocedu gudizzjarjament kontra s-sidien u (b) ebda ammont ma huwa dovut bhala spejjes ta’ manutenzjoni stante li l-konvenuti m’humiex responsabbli ghalihom skond il-ftehim bejn is-sidien u l-konvenuti.
Bl-ispejjes kontra l-atturi

Sema’ x-xhieda ta’ Mark Sammut, ta’ Oliver Agius, ta’ Brian Buhagiar u ta’ Louis Aquilina. Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz u tad-dokumenti esebiti mill-partijiet.

Sema’ t-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi l-kawza tirrigwarda l-valur ta’ skadenzi ta’ kera u spejjes ta’ manutenzjoni relattivi ghal kiri ta’ hanut gewwa kumpless ta’ hwienet maghruf bhala de Tigne, f’Tigne Seafront , tas-Sliema ghall-perijodu bejn Dicembru 2001 sat-8 ta’ Ottubru 2002.

Il-konvenuti jsostnu li l-ammont mitlub m’huwiex dovut minnhom stante li huma kienu qed jokkupaw il-hanut in kwstjoni bi prova u li ma kien sar ebda ftehim bejniethom rigwardanti l-ammont li kellu jithallas bhala kera. Is-socjeta’ attrici min-naha l-ohra ssostni li kien sar abbozz ta’ ftehim (kopja esebita a fol. 27 et seq. tal-process)

liema ftehim ma giex iffirmat mil-lkonvenuti izda effettivament l-istess konvenuti bdew jokkupaw il-fond in kwistjoni taht il-kundizzjonijiet indikati f'dan l-abbozz sakemm abbandunaw il-kirja u rritornaw ic-cwievet fit-8 ta' Ottubru 2002. It-TRibunal huwa tal-fehma li l-verzjoni moghtija mis-socjeta' attrici fir-rgiward hija ferm aktar verosimili ghaliex wiehed difficilment jista' jemmen li xi hadd jikkoncedi l-okkupazzjoni ta' *outlet* kummercjali f'Tas-Sliema ghal perijodu indefinit u minghajr ebda ftehim dwar hlas ta' kera. It-Tribunal ghalhekk jaccetta l-verzjoni moghtija mis-socjeta' attrici fis-sens illi jemmen li l-hanut in kwistjoni kien gie mikri lill-konvenuti taht il-kundizzjonijiet stipulati fl-abbozz ta' ftehim esebit a fol. 27 tal-process.

Irid jigi rilevat f'dan ir-rigward li fir-Risposdta taghhom il-konvenuti effettivament jaccettaw li kien hemm ftehim ta' kirja bejniethom u bejn is-socjeta' attrici u jallegaw li l-istess socjeta' attrici naqset minn xi obbligi assunti minnha permezz tal-imsemmi ftehim.

l-konvenuti jikkontendu wkoll li huma sofrew danni bhala konsegwenza ta xi nuqqasijiet da parti tas-socjeta' attrici. Huma jsostnu li s-socjeta' attrici naqset milli tipprovdi *unit* ta' *airconditioning* fil-hanut, naqset milli teffetwa l;-komunikazzjonijiet necessarji sabiex huma jinghataw is-servizz telefoniku u li minhabba *gap* li kien hemm bejn il-*partition* u s-soffitt huma ma kellhomx sigurta' bizzejjed u ghlahekk ma setghat tinhareg polza ta' assikurazzjoni fuq l-outlet. Inoltre l-konvenuti jsostnu li huma sofrew danni meta saret serqa fil-hanut taghom.

Irid jigi rilevat li l-konvenuti ma kkwatnifikawx id-danni alegatament sofferti minnhom bhala konsegwenza tas-serq lil sar mill-hanut taghhom u l-anqas ma pruvaw li s–serqa saret bhala konsegwenza tal-*gap* li kien hemm fis-suffitt jew minhabba xi nuqqas iehor attribwibbli lis-socjeta' attrici. Mid-dokument esebit a fol. 62 tal-process fil-fatt kull ma jirriuzlta huwa li fid-9 ta' Jannar 2002 il-konvenut Oliver Agius u certu Keith Sultana kienu rrapurtaw serqa mill-hanut bl-isem ta' Dual Zone li kien jinsab f'Tigne Shopping Complex. Ma ngabu ebda provi

dwar ic-cirkostanzi u l-modalitajiet tas-serqa jew dwar dak li kien insteraq. It-Tribunal ghalhekk jidhirlu li l-konvenuti bl-ebda mod ma rnexxilhom jippruvaw li d-danni minnhom sofferti gew kagunati minhabba xi nuqasijiet da parti tas-socjeta' attrici.

In kwantu jirrigwarda n-nuqqasijiet l-ohra allegati mill-konvenuti l-anqas dawn ma jirrizultaw pruvati. Fir-rigward tas-servizz telefoniku jirrizulta car mill-provi lli effettivament il-konvenuti kellhom dan is-servizz (ara kontijiet telefonici relattivi esebiti a fol. 37, 38 u 39 tal-process).

Is-socjeta' attrici pruvat soddisfacentement li kien hemm kuntratt ta' kera bejnha u bejn il-konvenuti u li dawn tal-ahhar naqsu milli jhallsu l-iskadenzi ta' kera miftehma u dan minghajr eda raguni valida.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet attrici u konsegwentement jikkundanna lill-konvenuti jhallsu solidalment bejniethom lis-socjeta' attrici s-somma ta' elf, erba' mija u seba' u sebghin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm1,477.50), bl-imghax kif mitlub.

L-ispejjes ta' din l-istanza, nkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-27 ta' Jannar 2003, ghandhom jigu sopportati nterament mill-konvenuti skond il-ligi."

Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza u fl-ewwel lok talbu n-nullita` taghha fuq il-bazi li t-Tribunal ezorbita mill-gurisdizzjoni tieghu meta involva ruhu f' materja dwar jekk kundizzjonijiet f' abbozz ta' skrittura ta' kera jistghux japplikaw anke jekk dan l-abbozz ma jkunx effettivament iffirmat. Huma jsostnu li dan hu ksur tas-subinciz 5 ta' l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 380. L-appellanti jikkontendu wkoll illi t-Tribunal zbalja meta kkonkluda li kien hemm ftehim ta' kirja u f' kull kaz jekk il-ftehim kien wiehed verbali ma kellux imbaghad japplika kundizzjonijiet ta' skrittura mhix iffirmata. Fl-ahharnett, jissottomettu li huma okkupaw il-fond ghal ftit xhur biss u kien hemm inadempjenzi da parti tas-socjeta` attrici. Ghaldaqstant talbu r-riforma tad-

decizjoni fis-sens illi l-komputazzjoni tkun aktar gusta u ekwa ta’ l-ammont ta’ kera li ghandu jithallas;

Din il-Qorti tibda biex taghmel dawn l-osservazzjonijiet preliminari:-

(1) Mill-atti tal-kawza tirrizulta skrittura ta’ lokazzjoni (fol. 27) li pero` mhix iffirmata mill-partijiet in kawza. Naturalment dan il-fatt wahdu ma jffiserx li ma hemmx kirja. Biex ikun xort’ ohra ried jirrizulta li l-partijiet ftehmu dwar lokazzjoni ghal zmien ta’ izjed minn sentejn. Hu f’ kaz bhal dan li l-ligi tesigi l-kitba u dan taht piena ta’ nullita` tal-ftehim fin-nuqqas [Artikolu 1233 (1) (e), Kodici Civili]. Ara **Kollez. Vol. XXXII P I p 92**; **Vol. XLVIII P II p 826** u **Vol. LI P I p 379**, fost ohrajn;

(2) Jinsab ritenut pero` illi l-fatt li ssir skrittura privata mhix iffirmata personalment miz-zewg partijiet u ghalhekk mhix valida tirrendi l-konvenzjoni f’ semplici ftehim verbali u ghalhekk il-lokazzjoni li ssir taht dawk ic-cirkustanzi tiswa ghal sentejn biss. *Vide* **Kollez. Vol. XXXII P I p 686**;

(3) Fil-kaz in ezami ma jirrizulta ebda zmien li gie appattwit u allura tinsorgi l-presunzjoni tal-ligi dettata mill-Artikolu 1532 (a) tal-Kodici Civili, jigifieri ghal sena jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fis-sena;

(4) Kif mistqarr mill-appellant Oliver Agius, “il-ftehim dwar il-kirja sar bil-fomm” (fol. 47), anke jekk jissokta jiddikjara li hu u siehbu hadu l-hanut bi prova. Jibqa’ l-fatt illi l-iskrittura esebita baqghet ma gietx iffirmata anke jekk l-appellant imsemmi jghid li kellu vizjoni taghha;

(5) Jigi rilevat ukoll illi l-istess appellanti ma jeskludix li l-ammont ta’ kera kien dak kif indikat fl-iskrittura. Jillimita ruhu biex jafferma illi “ma niftakarx kemm kien l-ammont ta’ kera li kellna nhallsu” (fol. 47);

Fermi dawn l-osservazzjonijiet, din il-Qorti ssibha difficli biex ticcensura r-ragonament tat-Tribunal kemm dwar l-affermazzjoni tieghu illi l-kontrattazzjoni kienet wahda evidenti ta' kera u mhux sempliciment ta' prova, kemm dwar il-riljiev li ghamel illi, ankorke l-iskrittura ma kienetx iffirmata, l-intendiment kien li l-kontraenti jkunu regolati bit-termini u kundizzjonijiet taghha. Ankorke dan ma kienx hekk il-kaz xorta wahda jkollu jinghad illi kemm ghal dak li hu z-zmien kemm ghal dak li hu l-kera japplikaw il-presunzjoni u d-dettam ta' l-Artikoli 1532 (a) u 1534 tal-Kapitolu 16. Fil-hsieb tal-Qorti ma jidherx li l-ammont ta' kera ta' Lm1277.50 ghall-ewwel sena tal-kiri, kif espress fl-iskrittura, ma jikkorrispondix ghall-prezz korrenti tas-suq fl-2001 ghall-hanut f' Tigne Seafront, tas-Sliema;

Difficilment imbaghad tista' din il-Qorti tirravvisa illi l-materja kkonsidrata mit-Tribunal kellha insita fiha kwestjoni "dwar proprjeta` ta' beni immobbli [Artikolu 3 (5), Kapitolu 380]. L-att promotur kif intavolat, jikkoncerna talba semplici ghall-hlas ta' affitt u ta' certi spejjez u bl-ebda mod ma jimpingi fuq kwestjoni ta' proprjeta`. It-Tribunal illimita ruhu ghall-konsiderazzjoni ta' din it-talba u tal-premessi ghaliha u minn imkien fis-sentenza appellata ma jidher li skonfina ruhu f' gudizzju dwar il-proprjeta` tal-haga lokata. L-ewwel aggravju huwa konsegwentement ghal kollox insostenibbli;

Gja aktar 'il quddiem din il-Qorti ddeterminat li l-apprezzament tat-Tribunal li kien jezisti ftehim ta' kiri kien wiehed gustifikat. Din il-konsiderazzjoni tal-Qorti hi rafforzata mhux biss ghaliex tezisti l-istqarrija lampanti ta' l-appellanti Oliver Agius f' dan is-sens imma ghaliex mill-kwadru generali tal-provi din l-affermazzjoni hi skontata. Il-valutazzjoni tar-rizultanzi tal-provi testimonjali u l-gudizzju fuq l-attendibilita` tax-xhieda u tal-kredibilita` ta' xhud invece ta' ohrajn jinvolvi apprezzament ta' fatt rizervat lit-Tribunal fil-meritu u ma jistax jigi kkritikat ghaliex iqieghed a fondament tad-decizjoni tieghu fonti ta' prova ad eskluzjoni ta' ohra, dment li tkun indikata sew ir-*ratio decidendi* tieghu u din tkun hielsa minn vizzji logici,

kif hekk inhu l-kaz hawnhekk. Anke allura t-tieni aggravju qed jigi skartat;

L-appellanti jgibu ‘l quddiem b’ aggravju iehor li kien hemm inadempjenza da parti tas-socjeta` attrici. Ibda biex ta’ min jirrileva illi meta jsostnu dan huma stess qed jirrikonoxxu li kien jezisti ftehim effettiv u li dan ma setax ma kienx wiehed ta’ kiri. Maghdud dan, fit-tieni lok, wiehed jifhem li meta jressqu dan l-ilment l-appellanti qeghdin jintendu illi l-azzjoni avversarja kienet paralizzata bil-fatt li s-socjeta` appellata naqset milli hi stess tezegwixxi l-obbligazzjonijiet taghha. Huma s’ intendi, jippretendu dan ghaliex kif dikjarat minnhom is-socjeta` attrici naqset li tipprovdi l-*air condition*, ma ghamletx *partition* ta’ l-aluminium u ma hadetx hsieb tassikura illi ma jithalliex *gap* bejn il-*frame* tal-bieb ta’ l-aluminium u s-soffitt biex huma jkunu in grad li jottjenu polza ta’ assigurazzjoni;

Anke kieku kellha din il-Qorti tammetti bhala provati dawn l-ilmenti dan kien ifisser illi d-dritt ghal kontroprestazzjoni taghhom tibqa’ sospiza minhabba dak l-allegat inadempiment tas-socjeta` attrici imma, imbaghad, huma ma setghux jippretendu li jaghmluha ta’ gudikanti huma stess, jirrizolvu l-kuntratt u jhossuhom liberi milli jadempixxu ma’ l-obbligu taghhom tal-hlas ta’ l-affitt u tas-servizzi minnhom utilizzati. Il-ligi kienet takkordalhom zewg toroq x’ jaghzlu f’ kaz ta’ inadempjenza ta’ l-obbligazzjoni mill-kontraparti. Jew li jitolbu l-adempiment ta’ l-obbligazzjoni in forma specifika jew jitolbu r-rizoluzzjoni tal-ftehim u r-rizarciment tad-danni. Minn dawn l-opzjonijiet lilhom moghtija mill-Artikolu 1069 tal-Kapitolu 16 l-appellanti baqghu ma eleggew ebda wahda minnhom u, intant, ippreferew li jirrezistu t-talba ghall-hlas reklamat bl-assunt tradott fl-eccezzjoni taghhom li s-socjeta` attrici naqset milli tonora l-ftehim. Ghal din il-Qorti dan ma huwiex accettabli, u l-aggravju f’ dan is-sens qieghed ghalhekk jigi respint;

Fl-ahharnett l-appellanti jinvokaw il-gustizzja u l-ekwita` fil-komputazzjoni tal-hlas pretiz mis-socjeta` appellata. Issa ma jista` qatt ikun dubitat illi l-gudizzju ta' ekwita` jista' jwassal ghal possibilita` ta' mitigazzjoni jew temperament tad-dritt kreditorju meta dan logikament ikun hekk gustifikat mill-pekuljarita` tal-fattispeci u sorrett minn process argumentativ li jaghti rigward lill-kumpless tal-provi. Fil-kaz konkret taht kunsiderazzjoni pero` meta wiehed jaddentra fil-konfini tal-principju nformatur tal-materja u tal-provi ma jidherx li dak it-temperament hu hekk konsiljabbli jew gustifikat. Jirrizulta illi l-appellanti kienu ghamlu serratura huma stess mal-fond lokat u l-effettiva konsenja minnhom tac-cwievet saret biss f' Ottubru 2002. Dan avolja, kif sottomess minnhom, huma waqfu l-attivita gestjonali taghhom mill-hanut wara biss ftit xhur. Ghal din il-Qorti r-regola ta' l-ekwita` invokata ma tikkonsentix fil-kaz partikulari, u b' dawn il-fatti, illi l-komputazzjoni timmerita soluzzjoni aktar adegwata u mitigata minn dik li wasal ghaliha t-Tribunal. Il-karatteristici specifici tal-kaz ma jwasslux ghal dan. Ghaldaqstant dan l-ahhar aggravju qed jigi mwarrab ukoll.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata u b' hekk tichad l-appell devolut lilha, bl-ispejjez ta' din l-istanza jitbatew mill-appellanti.

< Sentenza Finali >

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