MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2006

Appell Civili Numru. 534/2005/1

Grace Cassar

vs

Sabina Sewering

Il-Qorti,

Fl-14 ta' Frar, 2006 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"It-Tribunal

Ra l-Avviz tat-talba li bih l-attrici talbet li l-konvenuta tigi kkundannata thallas is-somma ta' elf u hames mitt lira Maltin (Lm1,500) u dan kwantu ghal mija u sittin lira Maltin (Lm160) rapprezentanti prezz ta' ghamara proprjeta' ta' l-attrici li bi ftehim bejn il-partijiet kienu nbieghu u kellhom jintbaghtu lill-attrici, kumpens ta' sebghin lira Maltin (Lm70) fix-xahar ghall-uzu ta' garaxx anness mal-fond

‘Villa Cassar’, Qawra Point Street, Qawra liema garaxx qieghed jintuza minghajr ebda titolu u minghajr il-kunsens tas-sid, l-attrici, u dan minn Awissu ta’ l-2004 u kwantu ghal hamsin lira Maltin (Lm50) fix-xahar ghad-danni rizultanti mill-agir *in mala fede* tal-konvenuta li qed twaqqaf lill-attrici mill-kostruzzjoni ta’ *swimming pool* kontra dak li kien pattwit mill-partijiet u inoltre, qed titlob ukoll kompensazzjoni ghall-uzu tal-fond fuq imsemmi ghal skopijiet lokattivi kontra t-termini ta’ l-istess kuntratt.

Ra r-Risposta tal-konvenuta li biha wiegbet illi t-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-attrici.

Sema’ x-xhieda ta’ Grace Cassar, Josianne Cassar u ta’ Sabina Sewering.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema’ t-trattazzjoni ta’ Dr Mark Refalo ghall-attrici u ta’ Dr Michael Tanti Dougall ghall-konvenuta.

Ikkunsidra

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi l-attrici kriet lill-konvenuta l-fond ‘Villa Cassar’, Qawra Point Street, Qawra permezz ta’ ftehim li sar fis-16 ta’ Jannar, 2004 (a fol 24 tal-process) versu l-kera ta’ mitejn u hamsa u sebghin lira Maltin (Lm275) fix-xahar u dan ghall-perjodu mill-1 ta’ Frar, 2004 sal-ahhar ta’ Jannar, 2006.

Il-vertenza bejn il-partijiet hija dwar diversi aspetti. Jibda biex jinghad dwar il-bejgh ta’ l-ghamara. Mhux ikkontestat bejn il-partijiet illi l-konvenuta kellha tbiegh xi ghamara li kienet tappartjeni lill-attrici u li fil-fatt din l-ghamara verament inbieghat u li l-konvenuta rceviet il-prezz ta’ mija u sittin lira Maltin (Lm160) izda l-konvenuta qieghda tirrifjuta li thallas dan l-ammont billi ssostni illi fil-fond in kwistjoni kien hemm xi spejjez ta’ riparazzjoni w allura dan l-ammont kien jaghmel tajjeb ghal tali riparazzjonijiet. Jigi rilevat illi l-inkwilin m’ghandux il-jedd illi jaqbad minn jeddu li juzufruwixxi l-flus ta’ haddiehor a spejjez li jkun ghamel

fil-fond. Il-konvenuta kellha rimedji fil-ligi u setghet tesigi lis-sid il-kera sabiex taghmel l-ispejjez relattivi u mhux taqbad u taghmilhom imbaghad tippretendi li zzomm il-flus tal-bejgh ta' l-ghamara f'idejha minghajr il-kunsens tas-sid.

Inoltre, jigi nnotat illi f'din il-kawza l-konvenuta ma ressqet l-ebda Kontro-Talba u lanqas fl-eccezzjonijiet ma qajmet eccezzjoni fuq dan l-aspett u ghalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-mija u sittin lira Maltin (Lm160) ghandhom jigu mhallsa mill-konvenuta lill-attrici.

Ghar-rigward tas-somma ta' sebghin lira Maltin (Lm70) fix-xahar ghall-uzu ta' garaxx anness mal-fond in kwistjoni, t-Tribunal huwa tal-fehma illi dan il-garaxx ma kienx jikkostitwixxi parti mill-proprjeta' mikrija lill-konvenuta tant illi l-access kien ristrett. Il-konvenuta ma kellhiex ir-*remote control* sabiex tkun tista' tiftah il-bieb ta' dan il-garaxx. Gewwa dan il-garaxx kien hemm proprjeta' li tappartjeni lill-attrici, ghalhekk it-Tribunal huwa konvint illi mill-provi mressqa, dan il-garaxx ma giex inkluz bhala parti mill-proprjeta' li giet mikrija. L-attrici qieghda tippretendi li tircievi kumpens ta' sebghin lira Maltin (Lm70) fix-xahar. M'hemmx ftehim bejn il-partijiet dwar x'inhu l-valur lokatizju ta' dan il-garaxx u ghalhekk jibqa' lil dan it-Tribunal sabiex juza d-diskrezzjoni tieghu *arbitrio at bono viri* kif ukoll fuq bazi ta' ekwita'.

Tenut kont li ghall-villa shiha l-konvenuta kellha thallas mitejn u hamsa u sebghin lira Maltin (Lm275), huwa mprobabbli li kienet izzid din is-somma b'sebghin lira Maltin (Lm70) biex tinkludi l-garaxx. Inoltre, sebghin lira Maltin (Lm70) fix-xahar ghall-garaxx huwa, fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal, ammont esagerat.

Inoltre, jigi rilevat illi l-kawza giet istitwita fi Frar 2005, cjoe' cirka sena wara li sar il-ftehim bejn il-partijiet u ghalhekk kollox ma' kollox, it-Tribunal huwa tal-fehma illi ghall-uzu ta' garaxx sal-mument li giet intavolata l-kawza, l-ammont ta' mija w erbghin lira Maltin (Lm140) ghandu jkun bizzejjed.

Ghar-rigward tal-fatt illi l-attrici tallega li l-konvenuta zammitha milli tikkostruwixxi *swimming pool*, dan it-Tribunal jaghmel referenza ghall-Ittra Ufficjali ta' Lulju, 2004 a fol 23 tal-process u sa dak il-mument, kieku kien hemm kwistjoni dwar dan is-*swimming pool*, kienet tissemma' f'din l-Ittra. Lanqas ma tissemma' fl-Ittra precedenti tal-11 ta' Gunju, 2004. Ma gie esebit l-ebda permess tal-MEPA dwar awtorizzar ta' kostruzzjoni ta' *swimming pool*. Ghalkemm it-Tribunal huwa konvint li l-konvenuta hija nkwilina difficli u li, kif jghidu l-Inglizi, *there is no love lost* bejn l-attrici u l-konvenuta, mill-banda l-ohra, t-Tribunal jista' jifhem kemm il-frustrazzjoni ta' l-attrici billi sabet inkwilina ntrasigenti kif ukoll il-pozizzjoni tal-konvenuta li hasset illi l-attrici kienet qieghda tindahal wisq.

Kollox ma' kollox, it-Tribunal ma jhossx li ghandu jinghata xi kumpens ghall-allegazzjoni ta' l-attrici li l-konvenuta zammitha milli taghmel is-*swimming pool* billi, ghalkemm mhux qed jigi eskluz li fil-fatt il-konvenuta kienet intransigenti, mill-banda l-ohra, t-Tribunal m'huwiex sodisfatt illi fil-fatt l-attrici kellha l-permessi u li sofriet xi danni fir-rigward.

Ghar-rigward tar-raba' parti tat-talba ta' l-attrici jigifieri li l-fond qed jigi wzat ghal skopijiet lukrattivi kontra d-dispozizzjonijiet tal-ftehim. It-Tribunal jirrileva illi fl-iskrittura ta' lokazzjoni bejn il-partijiet hemm miktub:

"The premises shall be used for residential purposes only and are not to be used as business or for commercial purposes. No advertisement is to be exhibited on the outside of the premises."

Il-konvenuta tghid illi hija taghmel xoghol ta' karita' u li ghalkemm ma tesigix hlas, hija ghandha landa u n-nies li bbenefikaw mis-servizzi taghha jaghtu kontribuzzjonijiet f'din il-landa. Hija ma taghmilx xoghol iehor u tuza l-flus li jigu mqieghda go din il-landa sabiex tghix u fil-fatt minn din is-somma anki thallas il-kera.

Hija ma tibghatx kontijiet pero' l-benefatturi taghha jikkontribwixxu. Jidher li dan isir fuq bazi regolari.

It-Tribunal huwa sodisfatt illi fil-fatt il-konvenuta qieghda taghmel uzu semi-kummercjali mill-fond in kwistjoni u li apparti li tghix fih, qieghda taqla' l-flus minnu u dan zgur m'huwiex uzu "for residential purposes only". Hija qieghda tmur oltre u ghalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma li ghandu jkun hemm kumpens addizzjonali lill-attrici.

Illi t-Tribunal ihoss illi b'rizultat ta' tali agir, il-konvenuta qieghda tarrikkixxi ruhha a skapitu ta' l-attrici, li, kieku kienet taf li ser isir tali uzu forsi kienet tesigi kumpens ta' kera ghola kif fil-fatt ghamlet meta fl-iskrittura ta' lokazzjoni hasbet ghal kostruzzjoni ta' *swimming pool*. Dan mhux kaz ta' bniedem professjonali li ghandu ufficcju band' ohra u xi kultant jiguh nies id-dar izda jidher car li l-intenzjoni tal-konvenuta mill-bidu nett kien li tuza l-fond bhala speci ta' *casa bottega.* Fattur iehor ta' relevanza ghal kalkolu li qed isir minn dan it-Tribunal huwa li sal-mument li giet istitwita l-kawza kienet ghaddiet sena mill-kirja. Tenut kont tal-premess it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-konvenuta ghandha thallas somma (lump sum) ta' mitejn lira Maltin (Lm200).

Illi ghalhekk it-talba attrici ghandha tigi milqugha limitatament fis-somma ta' hames mitt liri Maltin (Lm500) u stante li fil-kawza qieghda tintalab is-somma ta' elf u hames mitt lira Maltin (Lm1,500) ghandu jkun hemm rifless fuq il-kap ta' l-ispejjez.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jikkundanna lill-konvenuta sabiex thallas lill-attrici s-somma ta' hames mitt lira Maltin (Lm500) bl-interessi li jibdew jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza. L-ispejjez tal-kawza jkunu kwantu ghal terz (1/3) ghall-konvenuta u zewg terzi (2/3) ghall-attrici."

Bl-appell interpost mill-konvenuta kontra din is-sentenza hi tikkontesta l-gudizzju tat-Tribunal taht zewg aspetti: (i) fl-ewwel lok, l-interpretazjoni ta' dan illi l-*garage* ma kienx

jifforma parti integrali tal-lokazzjoni li saritilha tal-villa fil-Qawra, u (ii) fit-tieni lok, tiddissenti mill-apprezzament tat-Tribunal fejn dan iddetermina li hi kienet qed taghmel uzu semi-kummercjali mill-fond mikri. Fuq il-premessi ta' dawn iz-zewg ilmenti taghha l-konvenuta appellanti talbet ir-revoka ta' dik il-parti tad-decizjoni li kkundannatha thallas l-ammonti kanonizzati ghall-uzu tal-*garage* u ghall-uzu tal-fond ghal skopijiet lukrativi;

Fir-rigward ta' l-ewwel aggravju l-konvenuta tikkampa t-tezi taghha li l-*garage* kien *quid unum* ma' l-ambjenti tal-villa mikrija fuq il-bazi ta' dawn il-pretensjonijiet:-

(1) Il-*garage* kien interkommunikanti mal-villa;

(2) Il-*garage* u l-villa kellhom *meters* komuni tad-dawl u ta' l-ilma;

(3) L-iskrittura ta' lokazzjoni ma teskludix il-*garage* u dan lanqas ma hu hekk eskluz mill-fatt illi fih kienu magazzinati hwejjeg personali ta' l-attrici;

Din il-Qorti rriezaminat il-provi u tista' tghid li ma ssibx il-precitati pretensjonijiet bhala attendibbli jew li s-soluzzjoni adottata mit-Tribunal ma hijiex wahda essenzjalment korretta u legali;

Ma jistax, fil-fehma tal-Qorti, ma jinghatax il-piz debitu lill-fatti mistqarra mill-istess appellanti fid-deposizzjoni taghha fis-sens li hi ma kellhiex cavetta tal-*garage*, u li kienet hi li sfurzat access ghalih mill-parti interna tal-villa biex titfi d-dawl wara li xi haddiema nsew jaghmlu dan. *Ex confessis* tammetti li "*I forced the door open and instantly switched off the lights*" (fol. 36). Minn dan jirrizulta bla ombra ta' dubju illi, ghalkemm interkomunikanti, effettivament l-access ghall-*garage* kien imbarrat. Il-fatt, imbaghad, illi l-fond kollu, kompriz il-*garage*, ghandhom *meters* ta' l-ilma u ta' l-elettriku komuni ma jeliminax, fil-hsieb tal-Qorti, id-distinzjoni taghhom bhala ambjenti separati li kellhom

jitqiesu distinti ghal finijiet tal-lokazzjoni. Jikkonsegwi wkoll illi jekk tali kien l-istat ta' fatt fil-mument li saret il-kirja, il-mankanza ta' l-eskluzjoni tal-*garage* mill-ftehim ma jistax ghal daqshekk jiggjova lill-appellanti u din allura ma tistax tippretendi dak li c-cirkostanzi ta' fatt kienu kjarament jeskludu. Dan kollu jgib li l-aggravju fuq dan il-punt ma jistax jigi milqugh;

Fil-kaz tat-tieni ilment jibda biex jigi ri-affermat il-punt tat-tluq li fuqu t-Tribunal fassal ir-ragonament tieghu. Dak, cjoe, li skond klawsola 11 ta' l-iskrittura ta' kiri tas-16 ta' Jannar 2004 (ara kopja a fol. 24), "*the premises shall be used for residential purposes only and are not to be used as business or for commercial purposes*". Konvenzjoni bhal din, kif jistatwixxi l-Artikolu 992 (1) Kodici Civili, ghandha forza ta' ligi. Mhux hekk biss pero`. Tghidu l-ligi fl-Artikolu 993 Kodici Civili illi l-kuntratti ghandhom jigu ezegwiti bil-bwona fede. Mhux mistenni ghalhekk li wiehed jitragga vantagg ta' uzu u godiment aktar minn dak konsentit lilu mill-konvenzjoni;

Kif inhu maghruf l-inadempiment tal-kontraent li ma jsegwix id-dettami tal-kuntratt jew bi ksur tal-bwona fede, intiza f' sens oggettiv, tiggenera responsabilita` kontrattwali. Anzi, il-vjolazzjoni tad-dover li dak il-kontraent igib ruhu skond il-bwona fede tikkonfigura bhala abbuz tad-dritt. F' kazijiet ta' din ix-xorta wiehed ghandu, b' necessita` guridika, ihares lejn l-intendiment komuni tal-partijiet li rredigew il-ftehim, mentri ma ghandu jkollu ebda riljev kull motiv iehor ta' xi wiehed fosthom. Dik il-klawsola kontrattwali kienet intiza bhala limitu ghall-ezercizzju ta' l-awtonomija privata tal-konvenuta fil-godiment tal-fond u allura, minn ottika tal-bwona fede, kellha titqies bhala strument ta' kontroll ta' l-ekwilibriju tal-kontenut kontrattwali;

Dan precizat, huwa bil-wisq evidenti fil-fattispeci, anke minn dak ammess mill-appellanti nnifisha, illi fil-fond hi kienet taghmel "*useful work*" ghal liema, *ipsissimis verbis*,

"*I receive payment to help me out*". Huwa, fl-opinjoni tal-Qorti, ghal kollox immaterjali jekk dak ix-xoghol jigix kwalifikat bhala "volontarju", "karitetevoli" jew "semi-kummercjali". Dak li, invece, ghandu jitqies aktar fundamentali hu l-fatt accertat illi l-appellanti kienet qed taghmel certi prestazzjonijiet fil-fond, estraneji ghall-iskop principali – "*residential purposes* only" – ghal liema hi kienet tircievi hlas. Hlas dan li agevolaha ghal bzonnijiet gjornaljieri taghha kif ukoll "*help me pay the rent, clothes, etc.*" (fol. 38). Hu immaterjali jekk dan il-hlas kienx b' korrispettiv ghall-prestazzjonijiet maghmula jew taht forma ta' donazzjoni;

Fic-cirkostanzi kollha tal-kaz din il-Qorti ssib li l-apprezzament tat-Tribunal anke fuq din il-materja hu wiehed adegwat, ragonevoli u sorrett minn motivazzjoni kongruwa, hielsa minn difetti logici. Dan japplika ugwalment ghall-ezercizzju maghmula tal-likwidazzjoni ekwitattiva tal-kumpens.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell fil-kapi sottomessi lilha u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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