MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2006

Citazzjoni Numru. 1648/1999/1

Joseph Psaila

vs

Michelangelo u Paola konjugi Caruana

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur ippremetta:

Illi huwa kien dahal fi skrittura ta' kera tat-3 ta' Dicembru, 1998 ma' Joe Caruana u Carmen Borg bhala prokuraturi tal-genituri taghhom il-konvenuti konjugi Caruana, ghall-garage No 10, Bernardette Street, San Gwann, fl-atti tan-

Nutar Marco Burlo’ liema garage huwa proprjeta’ tal-konvenut Caruana;

Illi sussegwentement l-attur skopra li fil-fatt il-komparenti fuq l-iskrittura ahwa Caruana, fil-mument meta gie ffirmat il-kuntratt, ma kellhomx mandat minghand il-konvenuti biex jiffirmaw tali skrittura;

Illi di piu’ l-attur baqa’ ma ottjeniex il-permess opportun minghand il-Kummissarju tal-Pulizija biex jopera negozju ta’ “car valeting” u dan billi l-proprjetarji tal-garage, cioe’ il-konvenuti, baqghu ma tawx il-kunsens taghhom biex isir dan;

Illi l-attur ghamel hafna benefikati fil-fond in kwistjoni;

Illi in vista tac-cirkostanzi supremessi l-attur irid li jigi xolt il-ftehim ta’ lokazzjoni billi fl-ewwel lok il-konvenut ma kienx ta l-kunsens tieghu lill-mandatarji biex jidhru fuq l-iskrittura ta’ lokazzjoni u aktar ghaliex il-konvenuti ghadhom sal-gurnata tal-lum ma tawx il-kunsens taghhom biex l-attur jottjeni l-permess opportun minghand il-Kummissarju tal-Pulizija biex jopera negozju ta’ “car valeting”;

Ghalhekk l-attur talab li l-konvenuti jghidu ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti m’ghandhiex:

1. tiddikjara li l-iskrittura ta’ lokazzjoni tal-garage No. 10, Bernardette Street, San Gwann fl-atti tan-Nutar Marco Burlo’ huwa null u bla effett u ghandu jigi xolt ghar-ragunijiet supremessi;

2. tiddikjara li attur ghandu dritt jitlob lura l-benefikati kollha li ghamel fil-garage in kwistjoni in vista tax-xoljiment ta’ l-iskrittura in kwistjoni;

3. tikkundanna lill-konvenuti jroddu lura l-benefikati kollha lill-attur, fi zmien qasir u perentorju kif tistabilixxi din il-Qorti;

4. f'kaz li mhux possibbli li l-benefikati jigu ritornati lill-atturi, tillikwida somma rapprezentanti l-valur tal-benefikati fl-imsemmi garage, okkorrendo bl-opra ta' perit nominand;

5. tikkundanna lill-konvenuti ihallsu lill-attur dik is-somma li tigi hekk likwidata;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn gie eccepit :-

(1) Illi, l-azzjoni odjerna hija wkoll improponibbli u inammissibbli skond il-ligi stante li l-attur ma jissottometti li l-kirja hija nulla u jirreklama danni; Infatti jirrezulta li l-attur jiftah u jopera l-fond lilu mikri regolarment – u dana bl-aktar mod abbussiv jibqa ma jhallasx kera u jippretendi li jibqa fil-fond u l-konvenuti iddeducew il-pretensjoni taghhom kontra l-attur permezz ta' kawza li tinsab pendenti quddiem Din l-Onorabbli Qorti – (Onor Imhallef G. Camilleri) u differita ghas-seduta tad-29 ta' Frar 2000 (Citazzjoni numru 2334/99 GC);

(2) Illi, l-attur naqas mill-obbligi kontrattwali tieghu partikolarment ta' hlas ta' kera u ghalhekk ma jistax jitlob l-ezekuzzjoni ta' xi obbligu tal-konvenuti;

(3) Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, mhux minnu li l-komparenti fuq il-kuntratt ma kienux debitament awtorizzati u infatti kienet tezisti prokura valida favur taghhom;

(4) Illi, subordinament u minghajr pregudizzju mhux minnu lanqas li l-esponenti ma tawx il-kunsens taghhom biex jopera in-negozju l-attur;

(5) Illi, subordinament u minghajr pregudizzju, it-talbiet attrici huma ukoll infondati peress illi kien unikament l-konvenuti dejjem onoraw l-obbligi taghhom skond il-kuntratt ta' kera;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti debitament konfemata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat l-affidavit tal-attur;

Rat li din il-kawza tmexxiet flimkien mac-citazzjoni numru 2334/99 fl-ismijiet in versi deciza minn din il-Qorti fis-seduta tad-19 ta' Novembru 2004;

Rat il-verbal tas-seduta tal-25 ta' Marzu 2003 minn fejn jirrizulta li l-partijiet ghamlu referenza ghall-provi kollha migbura fl-imsemmija kawza citazzjoni numru 2334/99 u liema provi ghandhom jitqiesu li saru ukoll fil-presenti kawza;

Rat l-atti kollha tal-imsemmija citazzjoni numru 2334/99;

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Fic-citazzjoni l-attur jghamel referenza ghall-iskrittura tat-3 ta' Dicembru 1998 li permezz taghha huwa akkwista b'titolu ta' lokazzjoni minnghand Joe Caruana u Carmen Borg li deheru ghan-nom tal-genituri taghhom il-konvenuti konjugi Caruana l-garage numru 10, Bernardette Street, San Gwann. Sussegwentement l-attur sar jaf li l-komparenti ahwa Caruana, fil-mument tal-firma tal-imsemmija iskrittura, ma kellhomx mandat minghand il-konvenuti genituri taghhom biex jiffirmaw l-istess skrittura. Inoltre l-attur ma ottjeniex il-permess minghand il-

Kummissarju tal-Pulizija biex jopera negozju ta' "car valeting" fl-imsemmi fond u dan billi l-konvenuti ma tawx il-kunsens taghhom. L-attur ikompli jippremetti li huwa ghamel hafna benefikati fil-fond. Ghalhekk l-attur irid li jigi xolt il-ftehim ta' lokazzjoni peress li s-sid cioe' l-konvenut ma kienx ta l-kunsens tieghu sabiex uliedu l-ahwa Caruana jidhru ghalih fuq l-iskrittura u peress li l-konvenuti ghadhom ma tawx il-kunsens taghhom biex l-attur jottjeni l-permessi kollha relattivi biex jopera negozju ta' "car valeting." Ghalhekk l-attur qed jitlob li jigi dikjarat li l-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni hi nulla u bla effett u li l-lokazzjoni ghandha tigi xolta. Qed jitlob ukoll li jigi dikjarat li l-attur ghandu dritt jitlob lura l-benefikati kollha li ghamel fil-fond u dana in vista tax-xoljiment tal-lokazzjoni u li l-konvenuti jigu kundannati jroddu lura dawn il-benefikati kollha lill-attur. F'kaz li mhux possibbli li l-benefikati jigu ritornati, l-attur qed jitlob li tigi likwidata somma rapprezentanti l-valur tal-istess benefikati u li l-konvenuti jigu kundannati ihallsu s-somma hekk likwidata;

Da parti taghhom il-konvenuti qed jeccepixxu li din l-azzjoni hi improponibbli u inammissibbli peress li l-attur ma jissottomettix li l-kirja hija nulla u jirreklama danni. Infatti jirrizulta li l-attur jiftah u jopera l-fond lilu mikri regolarment u dana billi abbussivament ma jhallasx kera u jippretendi li jibqa fil-fond. Il-konvenuti iddeducew il-pretensjoni taghhom kontra l-attur permezz ta' kawza ohra citazzjoni numru 2334/99 GC. Jeccepixxu ukoll li l-attur naqas mill-obbligi kontrattwali tieghu partikolarment ta' hlas ta' kera u ghalhekk ma jistax jitlob l-ezekuzzjoni ta' xi obbligu da parti tal-konvenuti. Mhux minnu li l-komparenti fuq l-iskrittura ma kienux debitament awtorizzati. Kienet tezisti prokura valida favur taghhom. Mhux minnu lanqas li l-konvenuti ma tawx il-kunsens taghhom biex l-attur jopera in-negozju in kwestjoni fil-fond. Jissottomettu fl-ahhar nett li huma dejjem onoraw l-obbligi taghhom skond l-iskrittura;

Fl-affidavit tieghu l-attur iddikjara li l-iskrittura giet iffirmata minn Carmen Borg u Joseph Caruana li jigu ulied il-konvenuti li huma s-sidien tal-fond mikri lill-attur. L-attur ikkonferma li huwa ottjena il-permessi necessarji mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar biex juza l-fond ghal skopijiet kummercjali u dana kien f'Ottubru 1998 cioe' qabel ma giet iffirmata l-iskrittura. Huwa qal li kien inghata permess biex jibda jirranga l-garage qabel ma saret l-imsemmija. Huwa kien applika mal-Kummissarju tal-Pulizija biex jottjeni il-permessi minnghandu. Huwa qal li meta saret l-iskrittura ma kienx hemm prokuri a favur tal-ahwa Caruana u fil-fatt fl-iskrittura tnizzel li Joseph Caruana u Carmen Borg "iddikjaraw u ggarantixxu li huma debitament awtorizzati". Fil-bidu kien jopera n-negozju fil-fond in kwestjoni minghajr il-permess tal-Pulizija. Sar jaf li biex jottjeni dawn il-permessi kellu bzonn il-kunsens tal-girien. Kien hemm granet li fihom kellu jnaghlaq. Minhabba f'hekk ma setghax ihallas il-kera. Il-permess tal-Pulizija baqa' ma giex minhabba dawn l-intoppi. Kellu hafna spejjez xi jhallas bhas-self li kien ottjena. Minhabba f'hekk huwa beda jahseb biex jabbanduna l-kirja pero' ried li jigi kumpensat ghal benefikati li ghamel u ghal xi attrezzi li dahhal fil-post. Huwa qal li ghamel il-madum u installa l-elettriku bit-3 phase. Wahhal fannijiet fis-saqaf u ghamel trunking ghas-sistema tad-dawl. L-attur qal li b'kollox nefaq circa Lm10000. Huwa pprometta li jghati rendikont esatt ta' dawn l-ispejjez kollha;

Mill-kumpless tal-provi prodotti, inkluz l-provi li saru fil-kawza l-ohra li ghaliha saret referenza, l-pretensjonijiet kollha tal-attur ma gewx sufficentement pruvati. Ma jirrizultax li fil-mument meta giet iffirmata l-iskrittura in kwestjoni l-ahwa Caruana ma kellhomx mandat minnghand il-genituri taghhom, il-konvenuti, biex jiffirmaw l-istess skrittura. Lanqas ma jirrizulta li l-attur ma ottjeniex il-permessi minghand il-Kummissarju tal-Pulizija minhabba li l-konvenuti ma tawx il-kunsens taghhom. Fi kwalunkwe kaz l-attur naqas ukoll li jghamel prova

sufficjenti dwar il-benefikati u l-ispejjez li jippretendi li ghamel fil-fond in kwestjoni. Ghalhekk it-talbiet kollha attrici ma jistghu qatt jigu akkolti;

Jirrizulta inoltre li l-attur hallas kera biss ghall-ewwel tlett xhur u wara qatt ma hallas il-kera li kienu ftehemu l-partijiet. Huwa pero’ xorta wahda baqa jokkupa l-fond u jidher li baqa juza l-istess fond ghal skopijiet ta’ negozju;

Issir referenza ukoll ghall-imsemmija sentenza ta din il-Qorti kif preseduta tad-19 ta’ Novembru 2004 fil-kawza fl-ismijiet inversi - citazzjoni numru 2334/99;

In vista tal-premess it-talbiet kollha attrici ma jistghu qatt jigu akkolti;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tichad it-talbiet kollha attrici;

Spejjez kollha kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

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