MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-24 ta' Jannar, 2007

Appell Civili Numru. 1473/2002/1

Joseph u Catherine konjugi Mercieca

vs

Michael u Marlene konjugi Mercieca

Il-Qorti,

Fit-23 ta' Gunju, 2006 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi prezentat fl-14 ta Gunju 2002 fejn l-atturi talbu li l-konvenuti ghandhom jigu kkundannati jhallsuhom is-somma komplessiva ta elf tliet mija tmienja u ghoxrin lira Maltin u hdax il-centezmu (Lm1328.11) rapprezentanti kwantu ghal Lm780 bhala arretrati ta qbiela minn Mejju 2001 sa Mejju 2002 cioe tlettax il-xahar bir-rata mensili ta Lm60 fuq porzjoni ta art

maghrufa bhala il-Wilga limiti ta Hal Qormi u kwantu ghal Lm548.11 bhala sehem il-konvenuti ta wiehed minn hamsa fuq kontijiet ta dawl u ilma fuq l-istess porzjoni ta art.

Bl-ispejjes inkluzi dawk ta ittra ufficcjali datata 24 ta April 2002 u bl-imghax sal-hlas effettiv kontra l-konvenuti minn issa ngunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti prezentata fis-7 ta Awissu 2002 fejn ikkontestaw it-talba ghal hlas stante li l-art ma tappartjnix lill-atturi apparti li s-somma mitluba kienet eccessiva. Gie eccepit ukoll li l-atturi naqqsu li jipprezentaw kopja tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma. B’riserva ghall-eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-provi prodotti u ezamina d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra;

L-attur Joseph Mercieca xehed li huwa jhallas il-qbiela fuq l-art in kwistjoni in parti lill-ufficcju kongunt u in parti lil sid privat liema qbiela kienet tinsab aggornata sa l-ahhar tas-sena 2002 meta kien ta x-xhieda tieghu. Ighid li huwa kien dahal fi ftehim mal-konvenut li jigi kugin tieghu biex jahdem parti minn dina l-ghalqa versu kumpens ta Lm60 fix-xahar oltre hlas ta parti mill-ispejjes tad-dawl u ilma. Dan il-ftehim kien sar xi 20 sena qabel il-ftuh tal-odjerna kawza u dejjem baqa onorat. Skond l-ahhar ricevuta jidher li l-konvenut kellu mhallas sa April 2001. Arlogg tad-dawl u ilma kien hemm wiehed li kien iservi tlieta minn nies cioe ghall-attur, ghall-konvenut u ghal certu Joseph Camilleri pero il-kont kien jinqasam bejn hamsa mhux tliet ghaliex kien jigi kkalkolat skond is-sighat li kul wiehed minna kien jinqeda. Din is-sistema ta hlas ma baqghetx fis-sehh meta l-konvenut kien ghamel xi benefikati fuq il-parti okkupata minnu, haffer borehole u dahhal meter ghalih. L-ammont mitlub in konnessjoni mad-dawl u ilma jirriferi ghaz-zmien ta qabel meta l-konvenut kien ghadu qed jaghmel uzu mill-komun.

Ezamina d-dokumenti esebiti mill-attur fosthom Dok B li jindika li l-ahhar hlas maghmul mill-konvenut kien ikopri sa April 2001 u kif ukoll Dok C bhala prova tal-kontijiet tad-dawl u ilma fejn sehem il-konvenut qed jigi kkalkolat bhala wiehed minn hames partijiet.

Il-konvenut Michael Mercieca jallega li huwa kien accetta li jiehu r-raba in kwistjoni minnghand kuginuh l-attur versu l-kumpens ta Lm60 fix-xahar il-ghaliex kien minnghalih li r-raba kien ighajjat lill-istess attur. Huwa dam b'din l-impressjoni ghal madwar 24 sena peress li wara sar jaf li r-raba li kien qed jahdem kien jappartjeni bicca lill-Gvern u bicca lill-privat u kien ghalhekk li huwa ddecieda minn jeddu li jwaqqaf ihallas il-kera.

Dwar il-kontijiet tad-dawl u ilma ighid li l-ammont mitlub huwa eccessiv peress illi fl-ewwel lok kien ilu sentejn ma juza dan is-servizz u inoltre kien ihaddem pompa wahda fuq dan l-arlogg ghax-xhur tas-sajf biss u mhux ghas-sena kollha. In kontro-ezami l-attur pero jispjega li fil-kawza huwa qed jitlob biss sehem il-konvenut mill-arlogg li jintuza ghal gbid tal-ilma mill-ispiera bejn hames minn nies ghal tul ta hin bejn wiehed u iehor indaqs. Pero`, il-konvenut baqa jsostni meta xehed viva voce li apparti l-pompa li juza hu, hemm mqabbda hames pompi ohra li juza l-attur. Jikkonferma pero in kontroezami li huwa kien ihallas is-sehem tieghu fuq il-kontijiet tad-dawl u ilma in kwistjoni ta zewg partijiet minn hamsa.

Illi dwar il-kwistjoni tal-hlas tal-kumpens miftiehem jirrizulta ipprovat ex admissis il-pattijiet miftiehma bejn il-kontendenti u cioe li l-konvenut kien tenut ihallas kera ta Lm60 fix-xahar u li huwa jammetti li waqaf ihallas din ic-cifra kif indikat mill-attur. Apparti l-fatt li t-Tribunal ma jara kredibbli xejn l-allegazzjoni tal-konvenut li dam 24 sena jahdem ir-raba minnghajr ma kien jaf min kien is-sid dirett ta l-istess, xorta wahda din ma tinpingi xejn fuq it-talba tal-atturi u dana in vista tal-fatt illi jekk il-konvenut kellu xi ilment dwar din ir-relazzjoni lokatizzja bejnhu u bejn l-attur, huwa ma kellu u ma ghandu ebda dritt li jittermina tali relazzjoni kontrattwali bejniethom b'mod unilaterali

izda kien imissu jistitwixxi l-procedura relattiva u opportuna quddiem il-Qorti kompetenti ghal dan il-ghan.

Illi dwar il-kontijiet tad-dawl u ilma dan it-Tribunal isib li l-provi migjuba kienu soddisfacenti nkluz tramite x-xhieda ta l-istess konvenut li jikkonferma r-rata li biha huwa kien ihallas l-istess cioe (2/5) u meta tqis li s-somma hawn mitluba hija kalkolata invece fuq sehem ta wahda minn hamsa (1/5).

Ghal dawn il-mottivi, it-Tribunal qieghed jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi jichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut jilqa t-talbiet attrici u konsegwentement ghalhekk jikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma mitluba ta elf tliet mija u tmienja u ghoxrin lira hdax il-centezmu (Lm1328.11) bl-imghax legali dekorribbli mill-24 ta April tas-sena 2002 u bl-ispejjes kollha ta din l-istanza ghandhom jigu wkoll sopportati mill-istess konvenuti.”

Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza u talbu r-revoka taghha u tad-digriet moghti mit-Tribunal fit-22 ta' Gunju 2006 li bih dak it-Tribunal cahad it-talba taghhom ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza. Jigi notat illi filwaqt li l-appellanti talbu r-revoka totali tas-sentenza, l-aggravju taghhom hu wiehed limitat ghal dik il-parti tas-sentenza fejn it-Tribunal laqa' t-talba ta' l-atturi ghall-hlas ta' l-arretrati tal-qbiela minnhom reklamat;

Issa l-argoment baziku ta' l-appellanti dedott minnhom fir-rikors ta' l-appell jikkonsisti fl-assunt illi gjaladarba l-atturi ma kienux is-sidien tal-ghalqa huma ma kienux intitolati ghall-hlas tal-qbiela minghandhom. Jiccensuraw ukoll lit-Tribunal talli dan ma akkordalhomx id-dritt li jipproducu provi ulterjuri ghas-sostenn ta' l-eccezzjoni li l-atturi ma kienux is-sidien;

Fil-qosor hafna l-kwadru li jemergi mill-provi fir-rigward ta' dan l-aspett tal-vertenza hu dak li l-attur kien il-kerrej tal-ghalqa *de quo* appartenenti in parti lil sidien privati u in

parti lil Joint Office li ssubentrat minflok il-Kurja. Bi ftehim, l-attur ghadda parti minn din l-ghalqa lill-konvenut, kugin tieghu, versu l-korrispettiv ta' sittin lira (Lm60) fix-xahar. Tali ftehim li kien sar bosta snin qabel baqa' jigi operat bejn il-partijiet sa April 2001. Ir-raguni moghtija mill-konvenut il-ghala ssospenda l-hlas tal-qbiela hi dik li hu sar jaf li l-ghalqa ma kienetx tappartjeni lill-attur u allura hu hassu ttradut li dan kuginuh kien urih haga b' ohra. Ara Affidavit tieghu a fol. 49. L-attur, minn naha tieghu, oltre li jsostni li l-konvenut kien jaf li l-ghalqa kienet imqabbla lilu, jinsisti ghall-hlas ta' l-arretrati tal-qbiela minn Mejju 2001 sa Mejju 2002;

Premess dan il-kwadru, huwa opportun li qabel kull konsiderazzjoni ohra din il-Qorti tidderimi l-gravam imqanqal fir-rigward tad-digriet tat-22 ta' Gunju 2006;

Jirrizulta mill-atti illi l-atturi kkonkludew il-provi taghhom sal-11 ta' Novembru 2002 (ara verbal a fol. 38) u minn din id-data 'l quddiem il-kawza kienet imhollija ghall-provi tal-konvenuti. Li jfisser ili sakemm giet finalment deciza l-kawza l-appellant kellu ben tliet snin biex jezawrixxi l-provi tieghu. Dan avolja skond l-Att kostitutiv li kkreja t-Tribunal l-kawzi kellhom jigu trattati sommarjament u bi speditezza [Artikolu 9 (2) (a) tal-Kapitolu 380]. Mhux dan biss pero`. Jigi osservat ukoll illi r-rikors intavolat *in extremis* mill-appellant ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza, avolja gie dekretat mit-Tribunal (14 ta' Gunju 2006), baqa' imbaghad ma giex notifikat lil kontroparti u kien ghalhekk li t-Tribunal cahad it-talba u ghadda biex jippronunzja s-sentenza. F' dawn ic-cirkustanzi l-appellanti ma ghandux, ghan-non-kuranza tieghu li jsegwu u jottempera ruhu mad-digriet tat-Tribunal, jippretendi l-indulgenza ta' din il-Qorti. F' kull kaz, ikollu jinghad ukoll illi kull prova ulterjuri li kienet aspettata li ssir mid-Dipartiment tat-Tmexxija tal-Proprjeta` ma jidherx li kienet ta' tali piz jew importanza li taffettwa r-rizoluzzjoni tal-vertenza u tat-talba specifika ta' l-atturi ghall-hlas ta' l-arretrati tal-qbiela;

Maghluqa din il-parentesi in kwantu jikkoncerna l-impunjattiva tad-digriet moghti, jidher li l-aggravju fil-mertu hu wkoll destitwit minn kull bazi legali. Dan anke jekk wiehed jikkonsidrah taht zewg profili distinti;

Fl-ewwel lok qed jigi rilevat illi ghall-assunzjoni tal-kwalita ta' lokatur mhux necessarju li wiehed ikun *sine qua non* proprjetaju tal-haga lokata, imma hu bizzejjed li jkollu d-disponibilita` tal-haga. Konsegwentement, il-konduttur ma jistax jikkontrasta u jirrezisti l-pretiza tal-lokatur ghal pagament tal-kanoni miftiehma billi jakkampa b' difiza illi min krielu ma huwiex ukoll il-proprjetarju tal-haga;

Taht it-tieni profil, jekk wiehed jikkonsidra l-fatti mill-ottika tas-sullokazzjoni, allura, xorta wahda, il-konkluzjoni tkun konsimili ghal dik taht l-ewwel profil appena espressa;

Kif maghruf, fid-dottrina legali u skond il-gurisprudenza s-sullokazzjoni hu dak il-kuntratt li bih l-kerrej jghaddi lit-terz, ghal kollox jew in parti, it-tgawdija spettanti lilu bis-sahha tal-lokazzjoni u versu l-hlas ta' korrispettiv. Sakemm ma jigix rizolut jew xort' ohra imhassar, ir-rapport hekk instawrat huwa validu u jgorr, bhal kull kuntratt iehor, il-konsegwenzi tieghu. Primarjament l-obbligu ta' l-adempiment tal-hlas. Dan ghaliex is-sullokazzjoni hu regolat mid-disposizzjonijiet li jghoddu ghall-kuntratt ta' kiri (Artikolu 1613 Kodici Civili) u dan igib li s-sub-affittwarju hu tenut "li jhallas il-kera miftiehem" [Artikolu 1554 (b) Kodici Civili]. Dan, del resto, jikkostitwixxi l-obbligu primarju ta' kull kerrej. Verifikata ghalhekk il-prova tan-nuqqas ta' hlas dan jaghmel lis-sub-affittwarju debitur tal-kanoni fil-konfront ta' min issubaffittalu parti mill-haga lokata u hu tenut ghall-hlas;

Tradott dan li nghad ghall-kaz in ispecje jigi li l-attur inkwilin ikkostitwixxa ruhu lokatur versu l-konvenut, sub-konduttur tieghu, u tali relazzjoni, in kwantu governata mil-ligi tal-lokazzjoni, tirrendi lill-konvenut responsabbli versu

lejh ghall-hlas mensili tal-qbiela konkordata skond il-ftehim vinkolanti ta' bejniethom. Huwa ghal kollox immaterjali jekk l-attur setax jew le jissulloka in kwantu din mhix haga li tikkoncerna lill-konvenut izda biss lir-rapport ta' l-attur-kerrej u s-sidien tal-ghalqa. In kwantu kuntratt awtonomu, il-pattijiet tieghu kellhom jigu rispettati f' kollox u ghal kollox mill-konvenut. Mhux il-kaz, lanqas taht dan il-profil, illi l-Qorti tiddisturba l-konkluzjoni tat-Tribunal.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tirrigetta l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata anke fejn jirrigwarda t-talba ghall-hlas ta' l-arretrati tal-qbiela, bl-ispejjez kontra l-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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