QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 8 ta' {unju 2001

Numru 15

~itazzjoni 740/1995

Joseph Borg

versus

Carmelo Aquilina

F'din il-kaw\a l-attur qieg]ed jitlob]las ta' rigal talli l-konvenut kien issulloka lil terzi kirjiet ta' immobbli billi dak ir-rigal kien stipulat fil-kuntratt ta' kiri bejn l-attur u l-konvenut. Il-konvenut qieg]ed ig]id illi [à]allas.

I`-`itazzjoni tg]id illi b'kuntratt tat-18 ta' {unju 1979 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt l-attur kien kera lill-konvenut Carmelo Aquilina u lil Carmelo Micallef \ew[t i]wienet, numru 129 u numru 130 fi Triq il-Kbira, il-Mellie]a, g]al sittax-il sena minn dak in-nhar tal-kuntratt, bil-kera ta' \ew[liri u]amsa u sebg]in `ente\mu (Lm2.75) kuljum. Carmelo Micallef kien irrinunzja g]all-kirja, u l-konvenut wa]du kien mag]ruf b]ala l-kerrej ta\-\ew[t i]wienet.

Il-patt numru sebg]a (7) tal-kuntratt ta' kiri kien jag]ti lill-kerrej il-jedd li jissulloka l-fondi jew i`edi l-kiri lil terzi, sakemm i]allas lil sid il-kera rigal daqs sena kera g]al kull sullokazzjoni jew `essjoni. L-attur sar jaf illi l-konvenut kien `eda jew issulloka l-fond numru 129 lil Anthony Vella, u l-fond numru 130 lil Alfred Fenech, u g]alhekk il-konvenut g]andu j]allas elf u tliet liri u ]amsa u sebg]in `ente\mu (Lm1,003.75) g]al kull fond, b'kollox elfejn u seba' liri u]amsin `ente\mu (Lm2,007.50).

L-attur g]alhekk qed jitlob li l-qorti tikkundanna lill-konvenut i]allas, g]ar-ra[uni mi[juba fuq, is-somma t'elfejn u seba' liri u]amsin `ente\mu (Lm2,007.50), bl-img]ax u bl-ispejje\, fosthom dawk ta' ittra uffi`jali tal-20 ta' April 1995.

L-attur kien talab ukoll li l-kaw\a tinqata' bid-dispensa tas-smig], billi deherlu li l-konvenut ma kellux e``ezzjonijiet x'tag]ti. Il-qorti, i\da, b'dikriet ta' l-1 ta' {unju 1995[1], laqg]et it-talba tal-konvenut biex jikkontesta l-kaw\a, u l-konvenut ressaq l-e``ezzjoni[2] illi s-somma mitluba t]allset kif jidher minn ri`evuta tal-10 ta' Jannar 1987 ma]ru[a mill-attur u iffirmata minnu.

It-talba ta' l-attur hija mibnija fuq il-patt numru sebg]a (7) tal-kuntratt ta' kiri pubblikat fit-18 ta' {unju 1979. Dan il-patt ig]id hekk:

> 7. L-inkwilini jkollhom dritt iwellu `joè j`edu l-lokazzjoni u/jew jissublokaw lil]addie]or bil-patt u kondizzjoni li f'kull `essjoni jew subkon`essjoni u/jew sublokazzjoni sid il-kera g]andu jir`ievi somma ekwivalenti g]al sena kera. Din is-somma daqs sena kera g]andha tit]allas lil sid il-kera fi \mien xahrejn mid-data ta`-`essjoni u/jew sublokazzjoni.[3]

Il-konvenut ma hux qed ji`]ad li issulloka lil terzi, u li g]alhekk kellu j]allas skond dan il-patt, i\da qieg]ed ig]id illi [à]allas. G]alhekk huwa fuq il-konvenut l-oneru li juri li tassew]allas.

---

1 *Fol.* 14.

2 *Fol.* 15.

3 *Fol.* 8.

Din il-prova l-konvenut fittex li jag]milha billi wera ri`evuta[4] li tidher li saret fl-10 ta' Jannar 1987 u li tg]id illi l-attur Joseph Borg t]allas elf lira (Lm1,000) skond is-seba' patt tal-kuntratt ta' kiri min]abba sullokazzjoni tal-]anut numru mija u tletin (130). Fuq l-istess ri`evuta tidher \jieda li tg]id li l-]las sar ukoll g]all-]anut numru mija u disg]a u g]oxrin (129).

Li [ara hu li l-konvenut l-ewwel, f'Di`embru ta' l-1986, kien g]amel sullokazzjoni tal-fond numru 130 u xi \mien wara, f'Novembru ta' l-1989, g]amel sullokazzjoni tal-fond numru 129 lil ]addie]or[5]. Ir-ri`evuta saret fl-10 ta' Jannar 1987, meta kien ing]ata b'sublokazzjoni l-fond numru 130 biss, u g]alhekk fuq ir-ri`evuta kien jidher biss il-fond 130. Il-konvenut i\da qed ig]id illi fuq ir-ri`evuta \died ukoll il-fond 129, g]alkemm il-]las baqa' l-istess, biex juri li l-]las ta' somma daqs sena kera kellu jkun g]as-sullokazzjoni ta\-\ew[t i]wienet. Il-konvenut g]alhekk qed ig]id li meta]allas elf lira (Lm1,000) dan kien g]a\-\ew[fondi:

> ... ... id-diskors kien illi jiena biex intih e\att sena kera, billi kienet fuq \ew[ ]wienet, dik tkopri t-tnejn; wie]ed di[à krejtu u l-ie]or kont bil-]sieb.[6]

L-attur i\da qieg]ed ig]id li meta iffirma fuq ir-ri`evuta kien jidher biss il-fond numru 130; il-fond numru 129 \died wara li ffirma, u l-firma li tidher ]dejn i\-\jieda ma jidhirlux li hija tieg]u[7]. Xehed li mart il-konvenut talbitu jiffirma r-ri`evuta, li kienet [à miktuba, u, wara li iffirmaha, \iedet fuq ir-ri`evuta l-fond numru 129. Dan g]amlitu quddiemu, g]alkemm kontra r-rieda tieg]u.

Billi kien hemm dubju jekk il-firma]dejn i\-\jieda fuq ir-ri`evuta kinitx tassew ta' l-attur il-qorti]atret lil Joseph Gaffiero b]ala espert tal-kitba u dan]alef ir-rapport

---

4 *Fol.* 27

5 Ara x-xiehda tal-konvenut fis-seduta tat-23 ta' Mejju 1996, *fol.* 42.

6 *Ibid. fol.* 45.

7 Ara x-xiehda ta' l-attur fis-seduta tat-23 ta' Mejju 1996, *fol.* 50.

tieg]u fid-9 ta' Mejju 2000[8]. L-espert irrelata illi l-firma ta' l-attur]dejn i\-\jieda fuq ir-ri`evuta hija [enwina[9].

Il-kwistjoni essenzjalment hija jekk l-attur kellux jir`ievi daqs sena kera g]al kull sullokazzjoni ta\-\ew[ fondi, jew kellux jir`ievi daqs sena kera g]al kull sullokazzjoni ta' kull wie]ed mill-fondi jekk, b]al ma [ara, i\-\ew[fondi ma jkunux sullokati flimkien.

Il-kuntratt ta' kiri li sar fit-18 ta' {unju 1979 iqis il-kiri ta\-\ew[t i]wienet b]ala kirja wa]da. G]alhekk ma hemmx dubju illi, meta l-kuntratt, fis-seba' (7) patt, isemmi sullokazzjoni jew `essjoni tal-kiri, ried jifhem sullokazzjoni jew `essjoni ta\-\ew[t i]wienet flimkien; li kieku s-sullokazzjoni ta\-\ew[t i]wienet saret fl-istess waqt, lill-istess persuna, l-attur kien ikollu jedd g]al somma wa]da daqs sena kera g]a\-\ew[t i]wienet, u mhux li jie]u l-istess somma darbtejn.

X'aktarx ukoll illi l-attur seta', kieku ried, jirrifjuta li jag]raf sullokazzjoni jekk ma ssirx ta\-\ew[t i]wienet flimkien; l-attur, i\da, ma hux qed jirrifjuta li jag]raf i\-\ew[sullokazzjonijiet: li jrid hu li jitqiesu b]ala \ew[sullokazzjonijiet li g]al kull wa]da minnhom g]andu jedd li jie]u somma daqs sena kera.

Li rridu naraw hu jekk, meta sar bdil fil-ftehim ori[inali, fis-sens li l-konvenut t]alla jag]mel sullokazzjoni ta' kull]anut g]alih, flok tat-tnejn flimkien, sarx ftehim ukoll li l-]las ta' somma daqs sena kera jsir g]al kull wie]ed mi\-\ew[t i]wienet.

Il-fatt li l-attur iffirma r-ri`evuta tal-10 ta' Jannar 1987, li tg]id li l-]las kien g]as-sullokazzjoni ta\-\ew[t i]wienet, turi li ma sarx ftehim b]al dak; anzi

---

8 *Foll.* 82 *et seq.*

9 *Foll.* 92 *et seq.*

l-ftehim kien li l-attur jir`ievi]las ta' somma wa]da, g]alkemm il-]wienet kienu sejrin ji[u sullokati f'okka\jonijiet differenti u mhux flimkien.

L-attur, fin-nota ta' osservazzjonijiet tieg]u, qal li meta iffirma]dejn i\-\jieda fuq ir-ri`evuta fehem *in bona fide* li kien qed jiffirma biss g]all-]anut numru 130. I\da jekk tassew ]aseb hekk, g]alfejn iffirma wkoll ]dejn i\-\jieda, jekk mhux biex ikun jidher li qieg]ed japprova spe`ifikament i\-\jieda? Kien jaf xi tfisser dik i\-\jieda g]ax, kif xehed hu stess, meta saret dik i\-\jieda hu g]all-ewwel ipprotesta; wara, i\da, iffirma, u g]alhekk a``etta li l-]las jitqies g]as-sullokazzjoni ta\-\ew[fondi.

Fin-nota tieg]u l-attur qal ukoll illi l-konvenut ma weriex i`-*cheque* li bih ]allas l-elf lira (Lm1,000) murija fuq ir-ri`evuta. Din il-prova, i\da, ma kinitx me]tie[a, g]ax ir-ri`evuta hija bi\\ejjed prova tal-]las. Barra minn hekk, l-avukat ta' l-attur ukoll stqarr illi "m'a]niex qeg]din ng]idu li l-elf lira ma r`evejniehomx"[10].

Il-qorti g]al dawn ir-ra[unijiet hija tal-fehma li l-attur kellu jie]u biss somma daqs sena kera g]as-sullokazzjoni ta\-\ew[t i]wienet. Il-kera dak i\-\mien kienet ta' \ew[liri u]amsa u sebg]in `ente\mu (Lm2.75) kuljum, jew elf u tliet liri u ]amsa u sebg]in `ente\mu (Lm1,003.75) b'kollox. Il-konvenut]allas elf lira (Lm1,000) g]ad-dritt, u l-attur jidher li a``etta dan il-]las g]as-saldu.

Billi g]alhekk l-attur ma fadallu jie]u xejn aktar il-qorti taqta' l-kaw\a billi ti`]ad it-talbiet ta' l-attur, li g]andu j]allas l-ispejje\ [udizzjarji kollha.

Giannino Caruana Demajo Im]allef	Connie Micallef Dep. Re[.

10 Ara *fol.* 65, fuq.