MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta ta' l-10 ta' Dicembru, 2007

Avviz Numru. 536/2003

Nicholas Spiteri u b'digriet tat-23 ta' Novembru, 2004 il-Qorti ordnat li jizdiedu l-ismijiet ta' Giovanna Spiteri u Helen Zammit ma' l-isem ta' l-attur

Vs

Joseph Cassar

Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentat mill-attur fid-29 ta' Ottubru 2003 fejn talab lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenut li jhallas is-somma ta' elfejn tminn mija u ghaxar liri Maltin (Lm2810) dovuti lill-attur kwantu ghal Lm1000 kera tal-hanut 'Majestic Bar' fi Pjazza Santa Liena, B'Kara ghall-ahhar 125 gurnata bit-Lm8 kulljum u liema kera ntemmet fl-1 ta' Lulju 2001, Lm178 spejjez biex jerga' jiddahhal il-mishun u htigijiet sanitarji ohra fil-hanut, Lm700 hlas ta' zewg bibien ta' l-injam ta' barra, Lm100 ta' l-armatura, Lm500 bank tal-hanut li tnehha, Lm30 fan tas-saqaf li

tnehha, Lm80 hlas ta’ zewg imwejjed li tnehhew u Lm400 hlas ta’ erbat itwieqi ta’ l-injam li wkoll tnehhew.

Bl-imghaxijiet u bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa:

1. Illi d-domanda attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra tieghu stante li l-konvenut m’ghandu jaghti xejn lill-attur u dan in vista tal-ftehim bil-fomm li kien sar bejniethom ftit zmien biss wara li l-eccipjent kien irritorna c-cavetta tal-fond Majestic Bar lill-attur kif ser jirrizulta mill-provi.

2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi l-fond numru 11 u 12 Pjazza Santa Liena huwa proprjeta’ tal-mara ta’ l-attur u ohtha. Minnu l-attur kien jiggestixxi bar maghruf bhala ‘Majestic Bar’ u ghamel zmien twil jahdem fih. Permezz ta’ kuntratt in atti Nutar Angelo Sammut tat-13 ta’ Frar 1980 (fol 29) il-proprjetarji krew lill-konvenut il-fond fuq imsemmi. Il-konvenut baqa’ jopera mill-fond sa Lulju 2001 fejn ikkonsenja c-cavetta. Hekk kif l-attur mar fil-fond innota illi saru diversi tibdiliet kif ukoll hsarat u talab li jkun risarcit ghad-danni subiti fil-lista li huwa ndika fl-istess avviz. Qal ukoll li kellu jiehu elf lira (Lm1,000) f’kera f’arretrati u ta’ dan esebixxa dokument AB 2 a fol 28 fejn hawnhekk il-konvenut qieghed jiddikjara formalment illi fadallu jaghti elf lira (Lm1,000) f’kera.

Il-konvenut minn nahha l-ohra jghid li sakemm dam fil-fond ghamel benefikati fih wara illi ha self mill-Gvern fuq skema illi kienet tigi ntrodotta dak iz-zmien u li minnha seta’ jibbenefika. Mhuwiex minnu li huwa halla xi hsarat

pero' l-benefikati hallihom kollha fil-fond u kien ftiehem ma' l-attur li jbiegh il-benefikati u mir-rikavat jithallas ghall-kera dovuta lilu. L-attur minn nahha l-ohra jinnega li kien sar dan l-arrangament u qed jinsisti li jiehu lura l-kera u kif ukoll il-hlas tad-danni subiti.

Ikkunsidrat:

Mhuwiex kontestat illi sakemm il-konvenut kien qed jokkupa l-fond ghamel xi tibdiliet strutturali u anke tibdiliet fl-attrezzi u l-armaturi. Jghid pero' illi dawna kienu a beneficcju tal-fond u thallew fih. Ighid ukoll illi waqt illi kienu qeghdin isiru x-xogholijiet l-attur kien ikun prezenti peress li kien ighaddi ta' kulljum minn quddiem il-hanut u jara x-xogholijiet isiru. Sa hawn kollox sew. Hu stabbilit fil-gurisprudenza taghna illi kerrej jista' jaghmel alterazzjonijiet fil-fond sakemm dawn ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira u cioe' mhux ta' importanza straordinarja. It-tieni, li ma jbiddilx id-destinazzjoni espressa jew prezunta tal-lokazzjoni. It-tielet, li ma jippregudikax id-drittijiet tal-proprjeta' specjalment ghal dak li jirrigwarda s-solidita' tal-fabbrikat. Ir-raba', li jistghu jigu rimossi f'tarf tal-lokazzjoni u l-hames, li jkunu necessarji jew utli ghal godiment tal-fond.

Kif qalet il-kawza <u>L Cachia Zammit Randon vs C Mifsud Bonnici</u> (Vol XXIX pt ii pg 681) kemm-il darba l-kerrej josserva dawn il-kondizzjonijiet allura huwa jkun qed igawdi jew juza l-fond tieghu bhala "*bonus pater familias".* (Ara wkoll Vol XXXIII pt ii pg 35, Vol XL pt i pg 635, Vol XLI pt i pg 70, Vol XLII pt i pg 415 u Vol XLV pt ii pg 693).

Jidher pero' illi filwaqt illi l-konvenut ma setghax jigi kkritikat li jaghmel dawn l-alterazzjonijiet, meta gie biex johrog mill-fond jidher li ghamel hafna hsara meta ma tax kaz l-attrezzi li kien hemm u qala' b'mod goff l-oggetti
illi deherlu li kellu jiehu mieghu u halla l-fond fi stat zdingat. (Ara certifikat Perit Louis Borg fol 40). Il-Perit Borg ma jaghtix stima ta' kemm jiswew il-hsarat li halla warajh il-konvenut u ghalhekk il-Qorti trid tikkunsidra dak illi qal l-attur u tasal ghal cifra *"arbitrio bono viri".*

Ghal dak li jirrigwarda l-kera mhuwiex negat lanqas mill-konvenut illi kellu jhallas dak l-ammont indikat. Ighid pero’ li kien wasal fi ftehim ma’ l-attur illi kellu jbiegh l-attrezzi li kien fadal fil-fond u mir-rikavat jithallas il-kera. L-attur jinnega li ghamel dan l-arrangament.

Effettivament il-konvenut qieghed jeccepixxi tpacija tal-kera mal-benefikati li halla fil-fond, izda bir-rispett dana mhuwiex il-mod kif jigi operat it-tpacija. Jekk dina tkun kontestata mill-parti jew inkella ma tkunx likwidu u dovut, allura f’dan il-kaz it-tpacija ma tistax issir.

It-tpacija hija regolata bl-Artikolu 1197 tal-Kodici Civili li tghid li *“It-tpacija ssir biss bejn zewgt idjun li jkollhom it-tnejn bhala oggett somma ta’ flus jew kwantita’ determinata ta’ hwejjeg fungibbli ta’ l-istess speci li jkunu t-tnejn likwidi u li jistghu jintalbu.”* F’dan il-kaz ic-cirkustanzi juru illi dan l-artikolu ma jistax jigi applikat peress illi z-zewgt idjun m’humiex fungibbli, mhumiex likwidi u lanqas ma huma accettati.

Fil-kawza <u>Onorevoli Carm Lino Spiteri vs DPW</u> (Appell 25 ta’ Jannar 1988) il-Qorti qalet *“ma tistax issir tpacija meta dejn li qed jallega li ghandu favur tieghu l-konvenut mhuwiex likwidu u esegwibbli jew ta’ lanqas facilment likwidabbli. It-tpacija lanqas ma t’opera ipso jure jekk ma tkunx ammessa mill-parti l-ohra.” (*Ara wkoll <u>Anastasi vs Dickson</u> Prim Awla 3 ta’ Novembru 1982). Il-konvenut ghalhekk huwa tenut li jhallas lill-attur is-somma ta’ elf lira (Lm1,000) ghall-arretrati ta’ kera, kif ukoll is-somma ta’ tminn mitt lira (Lm800) illi l-Qorti tqis gust u ekwu meta tqis il-kundizzjoni tal-fond kif l-ahjar deskritt mic-certifikat tal-perit Louis Borg, biex jaghmlu tajjeb ghall-hsarat illi l-konvenut halla fil-fond.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta’ u tiddeciedi illi tilqa’ t-talba ta’ l-attur u tikkundanna lill-konvenut li jhallas lill-attur is-somma ta’ elf u tminn mitt lira (Lm1,800) dovuti lill-attur kwantu ghal elf lira (Lm1,000) kera tal-hanut Majestic Bar, fi pjazza Santa Liena, B’Kara ghall-ahhar 125 gurnata bit-Lm8 kulljum u

liema kera ntemmet fl-1 ta' Lulju 2001 u kwantu ghal tminn mitt lira (Lm800) danni illi l-konvenut halla fil-fond fi tmiem il-kirja.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali mid-data tan-notifika ta' l-avviz kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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