MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2008

Appell Civili Numru. 1303/2005/1

Andre Grech

vs

Joseph Borg

Il-Qorti,

Fit-30 ta' Jannar, 2007 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "It-Tribunal
>
> Ra l-Avviz tat-talba li bih l-attur talab li l-konvenut jigi kkundannat ihallas is-somma ta` disa` mija u tmienja u tletin lira Maltin (Lm938) u dan billi jpremetta li l-konvenut jikri minghand l-attur il-fond ossia appartament numru 6, 58 Triq Sir Arturo Mercieca, Sliema. Illi l-konvenut huwa debitur fil-konfront ta` l-attur fl-ammont ta` disa`

mija u tmienja u tletin lira Maltin (Lm938) rapprezentanti kwantu ghal sitt mija u hamsin lira Maltin (Lm650) arretrati ta` kera bejn l-1 ta` Frar, 2005 u l-1 ta` Gunju, 2005 u kwantu ghas-somma ta` mitejn u tmienja u tmenin lira Maltin u disgha u hamsin centezmu (Lm288.59c) bhala spejjez tad-dawl u ilma. Illi minkejja li gie nterpellat diversi drabi sabiex ihallas l-ammont il-konvenut baqa` inadempjenti u ghalhekk saret il-kawza.

Illi l-konvenut eccepixxa illi fl-ewwel lok huwa qatt m'okkupa l-appartament numru 6, 58 Triq Sir Arturo Mercieca, Sliema. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess l-ammont indikat fit-talba m'huwiex dovut mill-konvenut u dan in kwantu kwalunkwe debitu tal-konvenut fil-konfront ta` l-attur jinsab saldat. Illi fit-tielet lok it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Sema` x-xhieda ta` Andre Grech, Ferdinand Grech, Nicolai Grech, Joseph Borg, Joseph Caruana u ta` Antoine Galea.

Sema` t-trattazzjoni ta` Dr Karl Briffa ghall-attur u ta` Dr Philip Magri ghall-konvenut.

Ra l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenut kera minghand l-attur l-appartament numru 8, 58 Triq Sir Arturo Mercieca, Sliema u dan skond skrittura privata li tinsab esebita a fol 18 tal-process, izda fl-istess skrittura l-appartament huwa ndikat bin-numru 6. Illi l-ftehim kien ghall-perjodu ta` sitta u sittin xahar b'effett mill-1 ta` Gunju, 2002 sal-31 ta` Dicembru, 2007. M'huwiex ikkontestat bejn il-partijiet illi l-konvenut minn jeddu u minghajr pre-avviz ittermina l-kirja f'Gunju 2005. Fl-iskrittura privata m'hemm l-ebda ndikazzjoni dwar jekk l-inkwilin ghandux il-jedd li jittermina *sua sponte* l-

istess ftehim. Billi l-attur qieghed jitlob biss il-kera sa Gunju 2005 it-Tribunal jidhirlu li t-talba sa dan il-perjodu hija gustifikata.

L-attur qieghed jitlob ukoll, apparti l-arretrati tal-kera, li l-konvenut ihallas il-kontijiet dovuta tad-dawl u ilma sa dakinhar li giet mitmuma l-lokazzjoni. It-tali talba ghal dan il-perjodu tidher gustifikata.

Jibqa` biss biex jigi kkonsiderat x'inhu l-ammont dovut u jekk dan thallasx jew le.

Il-konvenut eccepixxa illi huwa qatt m'okkupa l-appartament numru 6 u fil-fatt dan huwa minnu billi effettivament dan jirrizulta li l-fond verament okkupat u lokat kien in-numru 8, izda dan l-izball fin-numru m'effettwa l-ebda mod id-difiza tal-konvenut fil-kawza odjerna u konsegwentement it-Tribunal jidhirlu li fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, l-ewwel eccezzjoni ghandha tigi michuda.

Illi sa Dicembru 2004 kien ghad fadal bilanc ta' sittin lira Maltin (Lm60) fir-rigward tal-kera u permezz ta` Ittra Ufficjali li giet ipprezentata fit-28 t`April 2005 (a fol 55 tal-process) l-attur talab li l-konvenut ihallas is-somma ta` hames mija u tmenin lira Maltin (Lm580) rapprezentanti arretrati ta` kera minn Dicembru 2004 sa April 2005. Il-konvenut hallas dan l-ammont izda l-attur m'imputax dan l-ammont kollu ghall-ammont mitlub fl-imsemmija Ittra Ufficjali, izda mputah kwantu ghal tlett mija u tmenin lira Maltin (Lm380) ghall-arretrati ta` kontijiet tad-dawl u ilma u mitejn lira Maltin (Lm200) ghall-arretrati tal-kera u dan kif jidher fl-Ittra li huwa kiteb lill-konvenut fl-10 ta` Mejju, 2005.

Gara illi ftit wara u cjoe` fit-22 ta` Gunju, 2005 il-konvenut, kif ammetta huwa stess fix-xhieda tieghu a fol 62 tal-process, qabad u telaq mill-post u halla c-cwievet fil-*letterbox* ta` l-attur minghajr

ma biss avzah. Ma giet prodotta l-ebda prova ohra li turi li l-kera giet imhallsa u konsegwentement it-Tribunal jidhirlu illi t-talba attrici fir-rigward tal-kera hija sostanzjata ghalkemm mhux fl-ammont intier mitlub. F'Dicembru 2004 kien dovut ammont ta` sittin lira Maltin (Lm60) u minn Jannar sa Gunju hija dovuta l-kera u *maintenance fee* b'total ta` mija u tletin lira Maltin (Lm130) fix-xahar li jgib ammont totali ta` seba` mija u tmenin lira Maltin (Lm780) biex b'hekk sa Gunju 2005 kien hemm dovut l-ammont ta` tmien mija w erbghin lira Maltin (Lm840). Minn dan l-ammont wiehed ghandu jnaqqas l-ammont ta` mitejn lira Maltin (Lm200) li gie mputat lejn il-kera meta sar il-pagament f'Mejju 2005 biex b'hekk jigi bilanc ta` sitt mija w erbghin lira Maltin (Lm640).

Naturalment, billi mill-ammont ta` hames mija u tmenin lira Maltin (Lm580), tlett mija u tmenin lira Maltin (Lm380) gew imputati lejn il-kontijiet tad-dawl u ilma, l-konvenut ghandu jibbenefika minn tali pagament fil-konfront tal-kontijiet tad-dawl u ilma.

Ghar-rigward tal-kontijiet tad-dawl u ilma kien hemm tahwida shiha. Il-*meter* ossia l-kontijiet ma kienux qeghdin jirreflettu l-konsum attwali ta` l-appartamenti koncernati billi kien hemm tahwid dwar l-assenjazzjoni w identifikazzjoni tal-post fil-konfront tal-*meters*. Din il-problema qamet ghaliex ghall-bidu l-attur u l-familja tieghu kienu intenzjonati, meta bnew l-appartamenti in kwistjoni, li jaghmlu appartament wiehed kull sular izda ghalkemm dan gara fl-ewwel sular, fis-sulari superjuri, kull appartament inqasam fi tnejn biex b'hekk kien hemm *renumbering* ta` l-appartamenti li holoq il-konfuzjoni fl-assenjazzjoni tal-*meters*. Din il-problema eventwalment giet solvuta u fl-ahhar, b'rizultat tas-servizz u ko-operazzjoni tal-*financial officer* Antoine Galea tal-Water Services Corporation u ta` Joseph Caruana, din il-problema

giet solvuta u johrog car illi l-konsum shih tad-dawl u ilma ta` l-appartament in kwistjoni saz-zmien li kien okkupat mill-konvenut huwa total ta` tmien mija u tlieta u tmenin lira Maltin u disgha w erbghin centezmu (Lm883.49c). Minn dan l-ammont l-attur jghid illi l-konvenut hallas ghoxrin lira Maltin (Lm20) f'Dicembru 2003, mitejn u ghoxrin lira Maltin (Lm220) f'Jannar 2005 u tlett mija u tmenin lira Maltin (Lm380) f'Mejju 2005, cjoe` total ta` sitt mija u ghoxrin lira Maltin (Lm620). Meta wiehed inaqqas dan l-ammont mill-kont fuq imsemmi jigi bilanc ta` mitejn u tlieta u sittin lira Maltin u disgha w erbghin centezmu (Lm263.49c).

Il-konvenut qieghed isostni illi effettivament huwa hallas mija u sebgha w erbghin lira Maltin (Lm147), mitejn lira Maltin (Lm200) u mitejn u ghoxrin lira Maltin (Lm220). Ma jsemmix it-tlett mija u tmenin lira Maltin (Lm380) ghaliex isostni illi dawn kellhom imorru lejn il-kera. Minn dawn it-tlett pagamenti msemmija mill-konvenut, huwa jinsab korroborat biss fl-ammont ta` mitejn u ghoxrin lira Maltin (Lm220). M'hemm l-ebda korraborazzjoni fir-rigward ta` l-allegati pagamenti ta` mija u sebgha w erbghin lira Maltin (Lm147) u mitejn lira Maltin (Lm200) u billi l-piz tal-prova dwar pagament tispetta lill-konvenut, it-Tribunal jidhirlu illi m'hemmx prova sufficjenti fir-rigward.

Ghal kull buon fini pero` u dan purament bhala kongettura u mhux bhala konsiderazzjoni li qeghda twassal ghad-decizjoni eventwali ta` dan it-Tribunal, jista` jkun il-kaz illi fir-rigward tal-pagament ta` mija u sebgha w erbghin lira Maltin (Lm147) dan gie mputat lejn il-kera u *maintenance* u d-differenza ta` sbatax-il lira Maltin (Lm17) lejn il-kont tad-dawl u ilma pero` arrotondita ghas-somma ta` ghoxrin lira Maltin (Lm20) kif jidher fin-notament, fil-*ledger*, ta` l-attur li sar f'Dicembru 2003. Ghar-rigward tal-pagament ta` mitejn lira Maltin (Lm200), huwa possibbli wkoll li dan kien

sar lejn Novembru 2004 u d-differenza zejda ta` sebghin lira Maltin (Lm70) giet imputata lejn il-kont ta` Dicembru 2004 biex b'hekk f'Dicembru 2004 kien baqa` bilanc ta` sittin lira Maltin (Lm60) ghall-kera u *maintenance fee*. Jigi ribadit illi din hija biss spjegazzjoni possibbli u qed jintqal minn dan it-Tribunal mhux ghax din it-tezi tinsab pruvata izda hija spjegazzjoni possibbli li tista` tiggustifika l-pagamenti msemmija mill-konvenut.

Illi ghalhekk fid-dawl tal-premess it-Tribunal huwa tal-fehma illi t-talba attrici ghandha tigi milqugha kif ser jinghad u dan kwantu ghall-ammonti relattivi u *maintenance fee* l-ammont dovut huwa ta` sitt mija w erbghin lira Maltin (Lm640) u fir-rigward tal-kontijiet tad-dawl u ilma l-ammont dovut ghandu jkun ta` mitejn u tlieta u sittin lira Maltin u disgha w erbghin centezmu (Lm263.49c) li komplessivament iz-zewg figuri jgibu total ta` disa` mija u tlett liri Maltin u disgha w erbghin centezmu (Lm903.49c). Bejn l-ammont mitlub u l-ammont likwidat minn dan it-Tribunal m'hemmx avarija kbira, li dan it-Tribunal ma jidhirlux li ghandu jkun hemm temperament fuq il-kap ta` l-ispejjez izda ghandu jkun hemm temperament fuq l-interessi.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta` u jiddeciedi billi jikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-attur is-somma ta` disa` mija u tlett liri Maltin u disgha w erbghin centezmu (Lm903.49c) bl-ispejjez kollha tal-kawza. L-interessi jibdew jiddekorru mid-data ta` din is-sentenza.**"**

Fl-impunjattiva tieghu ta' din is-sentenza l-konvenut jipprocedi b' dawn l-aggravji:-

(1) It-Tribunal messu qaghad rigorosament fil-limiti tal-kawzali u tat-talba ghaliha. Huwa jsostni dan bir-ragonament illi n-numru ta' l-appartament okkupat minnu b' kiri ma kienx dak indikat fl-Avviz (Numru 6) izda invece

dak bin-numru tmienja (8) u la darba l-att promotur ma giex korrett it-Tribunal ma kellux ghazla hlief li jilqa' l-eccezzjoni minnu moghtija fir-rigward;

(2) Linejarment ma' din il-kontenzjoni tieghu l-appellanti jikkwerela l-kontijiet relattivi ghal meters tad-dawl u ta' l-ilma. Huwa jissottometti illi l-konfuzjoni kkrejata bil-fatt ta' l-enumerar zbaljat igib li l-attur ma ghamelx il-prova cara tal-kreditu tieghu, jew, ghallanqas, ma kienx iwassal ghac-certezza morali biex tistabilixxi illi d-debitu kien ghadu hekk dovut;

(3) La l-attur, *qua* sid, ma individwalux in-numri tal-meters relattivi ghall-appartament okkupat ghandu jsib applikazzjoni l-principju "*inademplenti non est ademplendum*";

B' introduzzjoni ghall-ezami ta' dawn l-aggravji, hu xieraq li l-Qorti taghmel qabel kollox dawn il-precizazzjonijiet:-

(i) Il-kontenut ta' l-Avviz quddiem it-Tribunal ghal Talbiet Zghar m' hemmx bzonn li jkun sagramentali bl-istess mod applikabbli ghal Qrati Superjuri ta' kompetenza civili. Ragonevolment, bizzejjed li jissodisfa l-kriterji dettati mill-Artikolu 171 (1) Kapitolu 12 relattivi ghall-atti quddiem Qorti tal-Magistrati fil-kompetenza taghha inferjuri. Wara kollox, l-istess ligi (Kapitolu 380) takkorda lil Gudikatur l-istess setgha daqs magistrat li jaghmel fil-Qorti tal-Magistrati fil-kompetenza civili taghha [Artikolu 9 (2) (e)]. Sufficit allura illi, minbarra partikolarijiet ohra, l-Avviz jikkontjeni t-talba ta' l-attur;

(ii) It-Tribunal mhux marbut b' parametri strettament legalistici, tant li hu stess jirregola l-procediment quddiemu kif jidhirlu xieraq [Artikolu 9 (1)] u l-ebda procediment bhal dan ma jkun invalidu minhabba n-nuqqas ta' tharis ta' xi formalita` sakemm wiehed ikun mexa b' mod konformi kemm jista' jkun ma' dan l-Att jew mar-regoli maghmula tahtu. Ara Artikolu 9 (3);

Ferma din l-introduzzjoni qasira, ezami anke superficjali ta' l-att promotur ta' l-Avviz manifestament turi li dan

jikkontjeni sew ir-raguni kif ukoll l-oggett tat-talba, u li kemm il-wahda kif ukoll l-ohra huma mfissra sewwa u b' mod car, tant li l-istess appellanti kien in grad li jkun jaf sewwa ghal x' hiex ghandu jwiegeb;

L-appellanti jittanta jakkwista vantagg ghalih mill-fatt li l-enumerar ta' l-appartament okkupat minnu hu indikat erronjament fl-Avviz u, in effetti, jghaddi biex jiccensura lit-Tribunal b' extra petizzjoni. Fuq dan il-punt il-Qorti trid taghmel dawn il-konsiderazzjonijiet:-

(1) Apparti li, kif gja osservat, tezisti l-kjarezza u c-certezza tal-*causa petendi* u tal-*petitum*, ma jistax jinghad li t-Tribunal ippronunzja ruhu oltre il-limiti tat-talba. Huwa korrettement identifika n-natura ezatta ta' l-azzjoni u fuq il-provi ottenuti (kompriza dik, allura, li l-fond effettivament mikri kien il-flat numru 8 u mhux 6), adotta dawk l-osservazzjonijiet ta' dritt li dwarhom ma jistax jinghad li kienu diversi minn dawk prospettati. F' dan, il-Qorti ma tirriskontra ebda vizzjoni ta' extra petizzjoni;

(2) Fil-kaz prezenti, imbaghad, ikollu jinghad bi kliem misluf mis-sentenza in re: "**Giovanni Muscat *et* -vs- Joseph Cauchi**", Appell Civili, 22 ta' Marzu 1968, illi "l-appellanti ma tqieghed f' ebda diffikolta fid-difiza tieghu minhabba dak l-izball (wiehed ta' enumerar tal-bieb tal-fond), ghaliex dwar l-identita` tal-fond ma kien hemm ebda diffikolta jew dubju";

(3) Huwa veru li t-Tribunal seta' anke, fl-ispirtu li janima l-Artikolu 175 (1) tal-Kapitolu 12 u li bl-emendi introdotti bl-Att XXIV ta' l-1995 wessghu sew il-poteri tal-Qorti fir-rigward, jordna d-debita korrezzjoni. Ankorke dan ma ghamlux fil-kors tal-procediment, hu implicitu bosta illi dan eventwalment ghamlu fil-korp tas-sentenza appellata. Wara kollox dak l-izball fin-numru tal-flat ma kienx tant serju li ma jippermettix li jsir hekk ghall-ekonomija tal-gudizzju u sprekar ta' spejjez gudizzjarji zejda u inutili. Dan aktar u aktar fid-dawl ta' dak hawn fuq senjalat fl-introduzzjoni. Anke b' mod generali ma jistax ma jigix ripetut illi l-Qrati taghna ilhom issa zmien twil itendu biex

jevitaw il-moltiplikazzjoni u d-dilazzjoni tal-liti, "*scoraggiando quelle liberazioni e quelle nullita` dovute a semplici errori a cui il rigido formalismo si attaccava con troppa severita` e poco riguardo agli interessi dei contendenti e dell' amministrazione della giustizia in generale*" (**Kollez. Vol. XXVI P I p 424**);

(4) In konsegwenza l-ewwel aggravju qed jigi respint;

B' koerenza, l-analisi tat-tieni aggravju ma jistax hlief ikollu l-istess ezitu negattiv bhal dak ta' l-ewwel wiehed. Huwa inoltre evidenti mill-ezami tas-sentenza appellata illi l-izball fin-numru ta' l-appartament ma pprekludiex lit-Tribunal milli, fl-isfond tal-liberu konvinciment morali tieghu, jhossu sodisfatt illi l-appellat gab il-prova posittiva tal-pretensjoni kreditorja tieghu. Fil-verita minn imkien mill-appell ma jirrizulta li din il-prova, jekk ma kienx ghal fatt ta' l-izball fl-enumerar, tinsab b' xi mod perswasiv attakkata. Ikollu jinghad, imbaghad, illi din il-Qorti hi tal-ferma opinjoni illi l-konvinciment tat-Tribunal ma jistax jitqies illogiku u lanqas inkongruwu. *Ad abundantia*, u b' argomentazzjonijiet proprji, indirizza r-rikjesti tal-kontendenti u ghamel dik il-valutazzjoni approprijata tar-rizultanzi probatorji. Tigi nieqsa wkoll il-kritika li l-gudizzju tieghu ma kienx wiehed bazat skond id-dritt ekwitattiv a norma ta' l-Artikolu 7 (1) ta' l-Att billi hu ma naqasx milli, fejn hekk deherlu li hu l-kaz, jirreduci l-kwantum ta' l-ammont pretiz;

Riferibilment ghal motiv tat-tielet aggravju, jokkorri qabel xejn li jigi registrat illi l-principju *inadempleti contractus* irid jissodisfa tliet rekwiziti bazici, jigifieri (i) l-inadempjenza ta' l-attur tkun tolqot xi obbligu tieghu li jkun parti integrali tal-ftehim; (ii) li l-inadempjenza trid tkun verament imputabbli lill-attur; u (iii) irid ikun hemm proporzjonalita` bejn l-inadempjenzi tal-partijiet. Ara "**Emmanuele Aquilina -vs- Salvatore Aquilina *et***", Appell Kummercjali, 12 ta' Marzu 1965 u "**Carmelo Cremona -vs- Victor Angilieri**", Prim' Awla, Qorti Civili, 11 ta' Ottubru, 1966;

Ipprecizati dawn l-elementi tal-principju, din il-Qorti ma tarax kif fil-kaz in ispecje tista' qatt tezisti dik il-proporzjonalita` bejn in-nuqqas ta' l-attur li jinforma lill-konvenut, kerrej tieghu, bin-numri tal-meters relattivi ghall-flat tieghu, u dik ta' l-inadempjenza fil-konvenut li, fit-termini ta' l-iskrittura ta' ftehim lokatizju (fol. 18), ihallas ghal konsum tad-dawl u ta' l-ilma. Fl-ahhar analisi, dak in-nuqqas ta' l-indikazzjoni ta' liema mill-meters kienu jappartjeni ghall-appartament fid-detenzjoni ta' l-appellanti, ma jistax, apprezzevolment, jitqies tant gravi li jirrikjedi ezercizzju profond ta' xi komparazzjoni ta' l-inadempjenzi relattivament ghal xulxin. Tant ghal din ir-raguni, kif ukoll ghal fatt illi, kif tajjeb sottomess mill-appellati, il-konvenut qatt ma invoka l-principju suddett b' xi eccezzjoni tieghu quddiem l-ewwel tribunal, l-aggravju in mertu qed jigi wkoll michud.

Ghal dawn il-konsiderazzjonijiet kollha fuq esposti l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata, ikkonfermata bl-ispejjez anke ta' din l-istanza a karigu tal-konvenut appellanti.

< Sentenza Finali >

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