QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A. (HONS) LL.D. – PRESIDENT
ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.
ONOR. FRANCO DEPASQUALE B.A. LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 5 ta' Ottubru, 2001

Numru 4

Citaz. Nru. 1322/97 GV

Paul Borg f'ismu proprio u f'isem Joseph Borg and Sons

vs

Michael Stivala

Il-Qorti;

<u>L-att tac-citazzjoni</u>

L-attur proprio et nomine pproceda kontra l-konvenut quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili bis-segwenti att tac-citazzjoni li fiha talab li jigi kkundannat ihallsu ammont ta' kera ghall-fond gia lilu mikri u danni ohra.

> "L-attur proprio et nomine ppremetta illi l-konvenut huwa debitur tal-attur fis-somma ta' erbat elef, disa' mija, tlieta u ghoxrin Lira Maltija u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm4,923.25) dovuta kwantu ghal erbat elef u tmien mitt Lira Maltija (Lm4,800) dovuta

bhala kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond Brug 2, Flat 5, Vlontin Street, Fleur de Lys u kwantu ghal mija u tlieta w ghoxrin Lira Maltija u hamsa w ghoxrin centezmu (Lm123.25) dovuta bhala spejjez legali ghal-kawza ta' zgumbrament fl-istess ismijiet deciza fis-sitta w ghoxrin (26) ta' Gunju 1996.

Premess illi l-konvenut huwa responsabbli ghad-danni kkawzati fil-proprjeta' ta' l-attur fil-fond Brug 2, Flat 5, Vlontin Street, Fleur de Lys.

Premess illi l-konvenut gie nterpellat ihallas l-ammonti u d-danni fuq indikati izda baqa' inadempjenti.

L-attur proprio et nomine talab li din l-Onorabbli Qorti:-

1. tiddikjara lill-konvenut debitur ta' l-attur fis-somma ta' erbat elef, disa' mija tlieta w ghoxrin Lira Maltija u hamsa w ghoxrin centezmu (Lm4,923.25) dovuta kwantu ghal erbat elef u tmien mitt Lira Maltija (Lm4,800) bhala arretrati ta' kera, u kwantu ghal mija, tlieta u ghoxrin Lira Maltija u hamsa w ghoxrin centezmu (Lm123.25) spejjez gudizzjarji oltre imghax legali sad-data tal-pagament effettiv;

2. tikkundanna lill-konvenut ihallas dan l-ammont;

3. tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni sofferti mill-attur fil-proprjeta' tieghu fil-fond Brug 2, Flat 5, Vlontin Street, Birkirkara;

4. tilikwida d-danni sofferti okkorrendo permezz ta' periti nominandi.

5. tikkundanna lill-konvenut ihallas dak l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-konvenut."

<u>Eccezzjonijiet</u>

Il-konvenut hekk eccepixxa:-

"1. Illi preliminarjament, l-eccipjenti qieghed jammetti li l-ammont ta' mija u tlieta u ghoxrin Lira Maltin u hamsa u

ghoxrin centezmu (Lm123.25) huwa dovut lill-attur bhala spejjez legali in konnessjoni mal-kawza ta' zgumbrament fl-ismijiet Paul Borg noe vs Michael Stivala deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-sitta w ghoxrin (26) ta' Gunju 1996;

2. Illi riferibbilment ghall-bilanc u cioe' ghall-ammont ta' erbat elef u tmien mitt Lria Maltin (Lm4,800.00) mitlub in linea ta' kera u danni, dan ma hux dovut stante illi l-eccipjenti ma kienx qieghed jokkupa l-fond Brug 2, Flat 5, Vlontin Street, Fleur de Ltd, fil-perjodu indikat mill-attur fl-Att tac-Citazzjoni, kif jista' jirrizuta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Illi di piu' fl-istess perijodu indikat fl-Att tac-Citazzjoni, l-eccipjenti kien diga' rrinunzja ghal kwalsiasi titolu kif jaf ben tajjeb l-attur;

4. Illi l-eccipjenti jichad b'mod assolut kull responsabilita' ghal danni li gew kawzati fil-fond imsemmi."

Decide

B'sentenza tad-29 ta' Ottubru, 1999 il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet il-kawza billi prevja li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut, laqghet it-talbiet attrici u kkundannat lill-istess konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' Lm5,117.25 bl-ispejjez jithallsu minnu.

Motivazzjoni tas-sentenza appellata

L-Ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza:-

"KONSIDERAZZJONIJIET

L-atturi qed jitolbu s-somma ta' Lm4,800 bhala arretrati ta' kera u Lm123.25 spejjez gudizzjarji oltre l-imghax. Qed jitolbu wkoll danni li gew kawzati fil-post fl-ammont ta' Lm194 (Ara fol 22).

Il-konvenut qed jammetti biss li hu ghandu jaghti l-ispejjez gudizzjarji. Dwar il-bqija qed isostni li hu kien irrilaxxja l-post

f'Lulju 1995 u l-attur kien irrifjuta li jiehu lura c-cwievet tal-post. Dwar danni hu ammetta biss li ghamel hsara minima u mhux dik li qed jippretendi l-attur.

Dwar l-arretrati ta' kera mitluba, jirrizulta li fil-fatt il-konvenut ghandu jaghti arretrati ta' kera, izda hu qed jippretendi li l-lokazzjoni spiccat f'Lulju 1995 meta hu offra l-post lill-attur. Jirrizulta pero' li l-attur m'accettax li jiehu lura l-post qabel ma l-konvenut jissetilja l-kontijiet li kellu pendenti, fosthom tal-kera. Meta gara hekk il-konvenut minflok ma ha l-passi legali (eg jiddepozita c-cwievet il-Qorti) biex jissalvagwardja l-posizzjoni tieghu, hu zamm ic-cwievet ghandu, u eventwalment dawn anke gew misplaced, u ghalhekk legalment il-konvenut baqa' fil-pussess tal-post u l-kirja baqghet in vigore. Inoltre jirrizulta li l-konvenut kien gie interpellat diversi drabi biex ihallas (ara ittri fol 32) u anke saret kawza kontra tieghu, li hu ma kkontestax. F'dika l-kawza l-konvenut kien inghata sa Lulju 1996 biex ihallas (ara ittri fol 32) u anke saret kawza kontra tieghu, li hu ma kkontestax. F'dika l-kawza l-konvenut kien inghata sa Lulju 1996 biex jizgombra. Kien biss f'Novembru 1996 li l-konvenut informa lill-attur tramite l-avukat tieghu li ma jsib ebda oggezzjoni li dan jiehu lura l-fond (ara fol 27).

Konsegwentement l-arretrati ta' kera huma dovuti.

Kwantu ghal ammont mitlub bhala arretrati, mill-provi jirrizutla li l-attur qed jitlob arretrati ta' kera minn Nov 1994 sa Nov 1996. Skond il-kuntratt ta' kiri l-post inkera bil-Lm200 fi-xahar, ghalhekk ghal dana l-perjodu l-ammont dovut hu ta' Lm4,800.

Kwantu ghad-danni li qed jitlob l-attur, dawn gew kwantifikati fis-somma ta' Lm194 liema talba ma gietx kontestata serjament. Ghalkemm ix-xhud li gab il-konvenut xehdet li l-post taghha (li kien simili ghal dak tal-konvenut) kien fi stat hazin meta haditu, jirrizutla mill-kuntratt li ffirma l-konvenut, li fil-fatt il-flat tieghu ma kienx hekk. (ara kuntratt a fol 26)"

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

Il-konvenut appella minn din is-sentenza b'aggravju li essenzjalment jistrieh fuq il-fatt minnu allegat illi hu telaq u zgombra mill-fond de quo f'Lulju 1995. Hu kien informa lill-attur appellat b'dan u anke offrielu c-

cwievet izda dan ta' l-ahhar kien irrifjuta ghaliex kien hemm kera dovut b'lura. Meta x-xahar ta' wara huwa kien baghat cheque ghall-istess kera arretrat, l-attur appellat kien irrifjuta li jaccettah. Nonostante illi l-attur kien jaf bil-fatt illi l-konvenut kien ivvaka l-fond, hu xorta beda proceduri ghall-izgumbrament quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, li sussegwentement b'sentenza tieghu tas-26 ta' Gunju 1996, ordna lill-konvenut biex jizgombra mill-istess fond sal-31 ta' Lulju, 1996. Apparti dan, l-appellant jissottometti bhala fatt illi l-ftehim ta' kera kien jistipula ammont ta' kera ta' Lm200 fix-xahar pero' ghall-ewwel sitt xhur dan kellu jkun imnaqqas bonarjament ghal Lm65 fix-xahar. Hu pero' jippretendi li ma dan kollu, l-ftehim bejn il-partijiet kien fis-sens illi l-kera effettiv kien ta' Lm65 Maltin. B'danakollu l-attur appellat fil-kawza prezenti kien qieghed jippretendi arretrati ta' kera kalkolati bir-rata ta' Lm200 fix-xahar minn Novembru 1994 sa Novembru 1996.

L-argument ta' l-appellant hu illi la huwa kien ivvaka l-fond in kwistjoni f'Lulju 1995 u qatt ma seta' jkun hemm da parti tieghu xi forma ta' pussess tal-fond, kemm legali kif ukoll materjali, allura l-ebda ammont ta' kera ma kien dovut wara dik id-data.

"Meta vvaka l-fond de quo f' Lulju 1995, huwa awtorizza lill-attur jirriprendi l-fond tramite offerta tac-cwievet relattivi, (l-appellant) kien irrinunzja ghal kwalunkwe titolu li kellu fir-rigward tal-kirja in kwistjoni.

In vista ta' dan, zgur li ma jistax jinghad illi (l-appellant) baqa' fil-pussess effettiv u wisq anqas fil-pussess legali tal-fond."

Dan l-aggravju hu manifestament insostenibbli fil-ligi. Bizzejjed jinghad is-segwenti biex tigi llustrata l-infondatezza assoluta ta' l-aggravju tal-konvenut.

1. Fir-rigward tar-rata tal-kera pagabbli, l-klawsola ta' ftehim ta' lokazzjoni tad-9 ta' Novembru, 1990 taqra hekk:-

"The duration of the lease is for 36 months as from 29th May, 1994 to 28th May, 1997 with the rent of Lm200 per month (made up of Lm190 in respect of the premises and Lm10 in respect of the furniture) payable in advance. The said rent is <u>reduced for the first six months</u> (sottolinejar ta' din il-Qorti) of this lease to Lm65 per month (made up of Lm63 in respect of the premises and Lm2 in respect of the furniture)."

Dan il-ftehim ma jhalli l-ebda dubju illi wara l-gheluq ta' l-ewwel sitt xhur il-kera kellu jibda jithallas bir-rata ta' Lm200 fix-xahar. Minn imkien mill-provi ma jirrizulta illi din il-klawsola ma kenitx tfisser ezattament dak li tghid. Ma kien hemm allura l-ebda raguni ghaliex il-konvenut ihossu aggravat illi l-attur proprio et nomine beda jippretendi li jesigi l-kera skond ir-rata miftiehma bonarjament skond il-ftehim tal-kirja. Pacta sunt servanda.

2. Ma hemm l-ebda kwistjoni illi l-kera ghaz-zmien kollu li ghalih qed jagixxi l-attur kien effettivament skadut u mhux imhallas. Ghalkemm il-konvenut jiddikjara illi hu kien baghat cheque ghal xi kera li kien skada sal-mument meta hu materjalment ivvaka l-fond, ma jidhirx illi hu kien hekk offra li jhallas il-kera bir-rata dovuta skond il-ftehim u cioe' bir-rata ta' Lm200 fix-xahar, rata din baqa' sal-lum jikkontesta.

3. Il-ftehim kien kjarament jimponi terminu ta' 36 xahar li fih kellha tipperdura l-kirja. Il-kera pretiz mill-attur fl-ammont ta' Lm4,800 kien ikopri arretrati dovuti mid-29 ta' Novembru, 1994 sat-28 ta' Novembru,1996. Data li fiha l-istess konvenut kien gie ordnat jizgombra mill-fond b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. It-terminu ta' kera reklamat hu pjenament fiz-zmien ta' 36 xahar miftiehem u li fih il-konvenut intrabat li jkompli jikri l-fond. Il-ftehim ta' kiri imkien ma jaghti l-fakolta' lill-inkwilin illi jittermina l-lokazzjoni qabel ma jiskadi l-perjodu originali tal-ftehim hlief jekk l-inkwilin ikun "compelled by force majeure to leave the island before the lapse of the lease". Cirkostanza din li la avverat ruhha u lanqas hi nvokata mill-istess appellant bhala raguni ghat-terminazzjoni unilaterali tal-kirja.

4. Dan ifisser illi l-appellat proprio et nomine kellu kieku ried kull dritt li jibqa' jesigi l-hlas tal-kera sa l-iskadenza li taghlaq fit-28 ta' Mejju, 1997. Il-fatt li dan ma ghamlux u ghazel illi jipprocedi ghal dikjarazzjoni gjudizzjarja ghat-terminazzjoni tal-kirja minhabba morozita' da parti ta' l-inkwilin mill-Bord li Jirregola l-Kera qabel ma kien ipperkorra t-terminu originali tal-kirja, ma seta' bl-ebda mod jiggjova lill-appellant inkwilin.

5. Mill-banda l-ohra imbaghad, din il-Qorti ma tistax ma tinnotax illi anke meta l-appellat proprio et nomine ipproceda quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jirriprendi l-fond li fuqu allura kien dovut ammont kbir ta' arretrati ta' kera, l-istess konvenut citat quddiem il-Bord injora ghal kollox dawk il-proceduri u kien ovvju illi l-appellant ma setghax jipprocedi biex jirriprendi l-pussess tal-fond tieghu jekk mhux wara li jkun ottjena mit-Tribunal kompetenti l-awtorizazzjoni gjudizzjarja biex hekk jaghmel.

6. Kien allura car illi l-appellat ma setghax forzatament jiehu l-pussess tal-fond mikri lill-appellant b'azzjoni unilaterali li kienet tesponih ghal proceduri civili u kriminali anke ghaliex it-terminu originali tal-kirja kien ghadu qieghed jiddekorri u konsegwentement l-appellant kellu sa dak iz-zmien kemm il-pussess materjali kif ukoll il-pussess legali tal-fond. Kien daqstant iehor car illi sad-data meta effettivament l-appellat proprio et nomine rriprenda l-pussess tal-fond mikri bhala

konsegwenza tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera li ordnat l-izgumbrament forzat ta' l-appellant, ezegwita b'Mandat ta' Evizzjoni, kien dovut il-kera u/jew danni ghall-okkupazzjoni ghaz-zmien kollu li ghalih l-appellat kien ghadu sa dakinhar ma appellax. Anke f'dan, l-aggravju ta' l-appellant hu insostenibbli kif inhu insostenibbli wkoll l-ilment tieghu fir-rigward tad-danni likwidati mill-Ewwel Qorti.

L-Ewwel Qorti kienet sodisfatta mill-provi prodotti mill-appellat proprio et nomine biex jiggustifika l-pretensjoni tas-sid. Pretensjoni li giet ukoll sorretta permezz ta' rendikont dettaljat. Da parti tieghu, l-appellat ma kkontestax il-kwantifikazzjoni tad-danni maghmula mill-appellat proprio et nomine u din il-Qorti ma tarax raguni ghaliex ghandha tiddisturba l-apprezzament ta' l-Ewwel Qorti f'dan ir-rigward. Anke dan l-aggravju qed jigi allura respint anke ghaliex ma kienx adegwatament provat.

Ghal dawn il-motivi, l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

Dep/Reg

cb