MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2008

Citazzjoni Numru. 221/2008

Alfred **BONNIĊI** u Marie Louise Bonniċi

vs

Nicholas **FARRUĠIA**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fit-3 ta’ Marzu, 2008, bil-proċedura sommarja speċjali li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) taqta’ l-kawża mingħajr is-smigħ; (b) issib li l-imħarrek waqa’ lura fil-ħlas tal-kera ta’ *garage* bla numru imma bl-isem “*Tal-Grazzja*”, fi Triq Bieb is-Sultan, Ħaż-Żabbar, b’bitħa fuq wara, u dan dwar l-iskadenza li kellha titħallas f’Diċembru tal-2007, u b’hekk dan in-nuqqas ġab il-ħall *ipso jure* tal-kirja li saret bejn il-partijiet fil-kitba privata li saret fil-11 ta’ Diċembru tal-2006, u għalhekk l-imħarrek qiegħed iżomm l-istess *garage* bla ebda jedd fil-liġi u għandu jroddulhom lura; (ċ) tordna lill-imħarrek joħroġ mill-imsemmi post fiż-żmien

qasir u perentorju li jogħġobha tagħtih; (d) issib li l-atturi jistħoqqilhom jingħataw kumpens xieraq għaż-żmien li l-imħarrek baqa' jżomm il-post f'idejh minkejja li kienet waqgħet il-kirja; (e) tistabilixxi r-rata xierqa ta' kumpens li għandu jitħallas mill-imħarrek; u (f) tikkundanna lill-imħarrek iħallashom dak l-ammont. Talbu l-ispejjeż u l-imgħaxijiet legali;

Rat id-degriet tagħha tat-2 ta' April, 2008, li bih tat lill-imħarrek żmien biex jikkontesta l-kawża billi jressaq Tweġiba Maħlufa fi żmien għoxrin jum minn dak inhar;

Rat li, minkejja li ngħata din il-fakulta', l-imħarrek naqas li jressaq it-Tweġiba tiegħu fiż-żmien mogħti u naqas ukoll milli jerġa' jidher quddiemha meta ssejħet il-kawża;

Semgħet is-sottomissjonijiet tal-avukat tal-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' April, 2008, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għat-tneħħija tal-imħarrek minn post mikri lilu għal żmien, u biex jiġi kundannat għall-ħlas ta' kumpens talli baqa' jżomm iċ-ċwievet tal-post wara li kienet għalqet il-kirja;

Illi l-imħarrek ma ressaqx Tweġiba, iżda baqa' u għadu xorta waħda jżomm il-post f'idejh;

Illi l-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża juru li fil-11 ta' Diċembru tal-2006[1], l-atturi krew lill-imħarrek il-*garage* (b'bitħa miegħu fuq in-naħa ta' wara) li jinsab fi Triq Bieb is-Sultan, f'Ħaż-Żabbar, bla numru imma li jġib l-isem ta' "*Tal-Grazzja*", bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Dak il-ftehim kien maħsub biex jidħol minflok ftehim ta' kirja li kien sar bejniethom f'April tal-2005 dwar l-istess

[1] Dok "A", f'paġġ. 6 – 8 tal-proċess

post. Il-kirja l-ġdida kienet miftehma għal żmien ta' tliet snin u tliet xhur b'seħħ mill-11 ta' Diċembru, 2006, bil-kera ta' elf u mitt lira Maltija (Lm 1,100)[2] fis-sena. Il-kera titħallas kull tliet xhur bil quddiem fil-11 ta' Marzu, fil-11 ta' Ġunju, fil-11 ta' Settembru u fil-11 ta' Diċembru ta' kull sena. Il-ftehim kien fih il-klawsola kommissorja espressa li f'każ li l-kerrej jonqos li jħallas f'ħinu xi wieħed mill-ħlasijiet ta' kera, l-ftehim jaqa' *ipso jure*. L-imħarrek naqas li jibgħat il-ħlas f'Diċembru tal-2007, u beda jilgħab bil-kliem dwar x'kien il-ħsieb tiegħu dwar l-użu tal-post[3]. Fl-10 ta' Jannar, 2008, l-atturi bagħtu ittra lill-imħarrek biex joħroġ mill-post. Billi ma weġibhomx, fit-3 ta' Marzu ta' din is-sena nfetħet il-kawża;

Illi l-<u>konsiderazzjonijiet ta' dritt</u> li jsegwu mill-imsemmija fatti jduru fuq żewġ oqsma ewlenin. L-ewwel wieħed jirrigwarda l-effetti ta' ftehim ta' kirja magħmul fit-termini li sar il-ftehim esebit, u l-allegat ksur tiegħu. It-tieni tirrigwarda t-talba għall-ħlas tal-kumpens għaż-żamma wara ż-żmien miftiehem tal-post mikri. Dan kollu jrid jittieħed fil-qafas tal-kontumaċja tal-imħarrek li, kif inhu magħruf, ma għandhiex titqies bħala stqarrija jew aċċettazzjoni tal-azzjoni attriċi;

Illi dwar **il-kwestjoni tal-ftehim magħmul bejn il-partijiet**, jibda biex jingħad li dan huwa wieħed li bħalu jsiru ftehim oħrajn tal-għamla tiegħu, l-aktar meta wieħed ikun qiegħed jiftiehem dwar kirja ta' remissa jew *garage* li fih wieħed iqiegħed il-karozza privata tiegħu u l-għodda tax-xogħol tiegħu. Il-ftehim fil-każ preżenti jħaddan fih l-elementi essenzjali meħtieġa għas-siwi tiegħu. Fih ukoll il-klawsola li tistabilixxi l-patt kommissorju espress, marbuta man-nuqqasijiet hemm imfissrin, magħduda fosthom in-nuqqas ta' ħlas f'waqtu tal-kera dovut. Il-ftehim fih ukoll il-klawsola taż-żmien li għalih kienet qiegħda ssir il-kirja. Il-kirja kien maħsub li tagħlaq fi Frar tal-2010;

Illi għalhekk, il-kawża qegħda ssir fiż-żmien konvenzjonali jew oriġinali tal-kirja. Minbarra dan, fil-każ preżenti, jekk wieħed iqis li t-talba attriċi ewlenija hija maħsuba biex

[2] Li jġibu s-somma ta' €2,562.30 fi flus tal-lum
[3] Affidavit tal-attur, Dok "Ċ", f'paġ. 5 tal-proċess

titlob dikjarazzjoni li l-kirja magħmula lill-imħarrek minħabba l-inadempiment kuntrattwali min-naħa tal-istess imħarrek, allura ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li din il-Qorti għandha s-setgħa li tqis u tisma' l-azzjoni attriċi kif magħmula[4];

Illi ma jidhirx li huwa kontestat li l-imħarrek ħallas xi skadenzi tal-ewwel sena tal-kera. Jidher li beda jitnikker sa ma lejn tmiem l-2007 naqas għal kollox milli jwettaq dak id-dmir. Billi, skond il-ftehim, il-kera kellu jitħallas kull tliet xhur bil quddiem, jiġi li l-imħarrek waqa' lura fil-ħlas bis-somma ta' € 640.58, li kellha tkopri ż-żmien sal-10 ta' Marzu ta' din is-sena. Jibqa' l-fatt li l-imħarrek naqas li jħallas il-kera tal-bqija taż-żmien li għalih kien intrabat u l-bażi tal-azzjoni attriċi hija sewwasew il-ksur min-naħa tiegħu tal-obbligazzjonijiet kuntrattwali tiegħu bin-nuqqas ta' ħlas;

Illi dwar il-fatt li l-atturi qegħdin jitolbu li jieħdu lura l-post mikri lill-imħarrek minħabba n-nuqqas ta' ħlas f'waqtu, għandu jingħad li s-sanzjoni radikali u aħħarija tat-tkeċċija tal-kerrej minn post minħabba n-nuqqas ta' ħlas f'waqtu tal-kera minnu dovuta hija waħda meħtieġa: iżda għandha tiġi applikata f'dawk il-każijiet speċifiċi li l-liġi tridha. Ingħad li kull tifsira li tingħata tal-liġi f'dan ir-rigward għandha tkun restrittiva u, f'każ ta' dubju, għandha titfisser favur il-kerrej[5]. Dan għaliex is-sanzjoni tat-tneħħija u tkeċċija ta' kerrej mill-post mikri lilu m'hijiex maħsuba mil-liġi bħala vantaġġ li s-sid jista' jikseb bħala effett tan-nuqqas ta' ħlas tal-kera fiż-żmien miftiehem, imma bħala deterrent biex il-kerrej jiġi mħajjar iwettaq l-obbligi tiegħu[6]. F'dan id-dawl, għalhekk, jaqa' fuq is-sid l-obbligu li jipprova b'mod definit u tajjeb biżżejjed kemm il-fatt li jkun talab kif imiss lill-kerrej biex iħallas kera dovut, u wkoll li, minkejja tali talbiet, il-kerrej ikun baqa' inadempjenti[7];

---

[4] App. Ċiv. **28.6.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Scalpello vs Falzon*** (Kollez. Vol: **XLI.i.445**) u App. Ċiv. **10.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Alfred Grech et vs Joseph Muscat noe et***
[5] App. Inf. **23.6.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred Falzon et noe vs Karmenu Scerri et***
[6] App. Ċiv. **28.2.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Perit Joseph Barbara et vs Antonia Anastasi*** (mhix pubblikata)
[7] App. Ċiv. **24.1.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Concetta Vella vs Frederico Galea*** (mhix pubblikata)

Illi fil-każ preżenti, l-atturi seħħilhom juru li lill-imħarrek talbuh iħallas il-kera b'ittra interpellatorja li għaddewhielu f'idejh matul iż-żmien li kien għadu miexi l-kuntratt. Intwera wkoll li l-imħarrek baqa' ma ħallasx il-kera dovuta għal xi żmien miftiehem u lanqas ma ta raġuni tajba għaliex baqa' hekk inadempjenti. Intwera wkoll li n-nuqqas ta' ħlas kien miftiehem espressament li jġib miegħu l-ħall tal-kuntratt. Hawnhekk irid jingħad li biex ikun hemm riżoluzzjoni jew temm ta' relazzjoni kuntrattwali, jeħtieġ li din tkun marbuta ma' nuqqas serju ta' twettiq ta' obbligi kuntrattwali ta' grad tali li twassal għall-konvinċiment tal-ġudikant li jilleġittima dik ir-riżoluzzjoni[8];

Illi l-imħarrek wera li ma riedx iwettaq aktar l-obbligu ewlieni tiegħu bħala kerrej. Ingħata wkoll il-possibilita' li jressaq sottomissjonijiet dwar dan, u ma ħadhiex. Minbarra dan, jidher li l-post baqa' f'idejh daqslikieku ma ġara xejn. Dawn huma elementi tajbin biżżejjed biex isaħħu l-fehma tal-Qorti li l-imħarrek kiser b'mod serju biżżejjed ir-rabtiet tiegħu taħt il-ftehim tal-kirja u għalhekk ta lok biex l-istess ftehim jiġi meqjus maħlul minħabba l-inadempiment tiegħu u kif miftiehem[9];

Illi, fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha, il-Qorti tasal għall-fehma li l-ewwel żewġ talbiet attriċi huma mistħoqqa;

Illi dwar **il-kwestjoni tal-kumpens għall-okkupazzjoni** għaż-żmien ta' matulu l-imħarrek qiegħed jitqies li baqa' jżomm bla jedd il-post mikri lilu, irid jitqies liema hija l-bażi legali ta' talba bħal din. Huwa aċċettat li min jokkupa jew iżomm għandu ġid ta' ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għamilu[10]. Minbarra dan, minn kliem il-liġi nnifisha joħroġ li l-inadempiment kuntrattwali jista' jwassal biex id-debitur ta' obbligazzjoni mhix

[8] Ara, per eżempju, App. Kumm. **17.4.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Grazia armla Sammut et vs Charlie Abela et*** (mhix pubblikata)
[9] Artt. 1066(1) u 1067 tal-Kap 16
[10] P.A. PS **27.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Markiża Agnese Gera de' Petri vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et***

imwettqa jintalab li jħallas id-danni lill-kreditur ta' dik l-obbligazzjoni[11];

Illi tajjeb li jingħad li d-danni li jistgħu jinkwadraw ruħhom taħt din il-kawżali huma dawk imnissla bil-fatt waħdu tal-okkupazzjoni tal-fond li baqgħet (u għadha) sejra fiż-żmien wara li ntemm il-ftehim tal-kirja. L-għaref avukat tal-atturi tenna li l-kumpens mistħoqq kellu jintrabat mal-kera miftiehem. Huwa minnu li sid li jitlob kumpens għaż-żmien li ġid tiegħu kien baqa' miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd ġeneralment jitlob kumpens li jista' jitqabbel mal-kera li sata' baqa' jirċievi kieku l-post kien effettivament mikri. Iżda dan m'huwiex il-kriterju waħdieni[12]. F'qasam bħal dan, irid ikun hemm "rabta reali" mal-ammont ta' kumpens mistħoqq u żġur m'hemmx lok għal spekulazzjonijiet dwar x'sata' ġara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jġib is-suq. Minbarra dan, ladarba l-atturi qegħdin jitlobu dikjarazzjoni li l-ftehim tal-kirja ntemm bl-inadempiment tal-imħarrek, ma jidhirx sewwa li l-kumpens ikun imkejjel sewwasew fuq patt li ma baqax iseħħ;

Illi l-Qorti ma tistax taċċetta l-pretensjoni tal-atturi bħala fondata fid-dritt u fl-ispirtu tal-liġi. Minħabba li l-atturi naqsu li jressqu 'l quddiem xi prova jew tagħrif dwar il-qagħda tal-post in kwestjoni, din il-Qorti jidher li trid issib rimedju "*arbitrio boni viri*". Il-Qorti, wara li qieset iċ-ċirkostanzi kollha li kellha quddiemha, jidhrilha li l-atturi jixirqilhom kumpens għall-okkupazzjoni maħdum bir-rata ta' erba' euro (€4) għal kull jum sa ma jerġgħu jieħdu l-post lura f'idejhom;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi, fil-kontumaċja tal-imħarrek:

Tastjeni milli tqis iżjed it-talba attriċi biex din il-Qorti taqta' l-kawża bla smigħ u dan fid-dawl tad-degriet tagħha tat-2 ta' April, 2008;

---

[11] Art. 1069(2) tal-Kap 16
[12] P.A. AJM **2.10.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmen Camilleri et vs Joseph Bellizzi***

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-kirja magħmula b'kitba tal-11 ta' Diċembru, 2006, dwar il-*garage* bla numru imma li jġib l-isem ta' "*Tal-Grazzja*", fi Triq Bieb is-Sultan, Ħaż-Żabbar intemmet minħabba li l-imħarrek naqas li jħallas f'waqtu l-kera tal-post kif kien miftiehem u tiddikjara wkoll li l-imħarrek qiegħed iżomm l-istess post bla jedd fil-liġi u għandu għalhekk iroddu lura lill-atturi b'kulma fih;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u tordna lill-imħarrek joħroġ mill-imsemmi post fi żmien tletin (30) jum kalendarju millum;

Tilqa' t-tielet talba attriċi u tiddikjara li l-atturi jistħoqqilhom jitolbu l-ħlas ta' kumpens għaż-żmien li l-imħarrek se' jkun żamm f'idejh l-imsemmi post minn dak inhar li ntemm il-ftehim sal-jum tal-effettiv rilaxx;

Tilqa' r-raba' talba attriċi u tillikwida l-kumpens li l-atturi jistħoqqilhom jirċievu fis-somma ta' erba' ewro (€4) kull jum, b'seħħ mill-11 ta' Diċembru, 2007, sa dak inhar li l-post jintradd lura lilhom;

Tilqa' l-ħames talba attriċi u tikkundanna lill-imħarrek iħallas lill-atturi s-somma hawn fuq likwida bħala kumpens, liema somma, sal-lum, titla' għal ħames mija u tnejn u disħin ewro (€ 592); u

Tikkundanna lill-imħarrek iħallas l-ispejjeż tal-kawża.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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