MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 1301/2003

Urlic Clyde Degabriele u Edith Camilleri

vs

Emanuela u Joseph konjugi Agius

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew illi:

Premess illi l-atturi akkwistaw titolu ta' sullokazzjoni fuq il-fond ossija hanut bin-numru 159A, Triq Ninu Cremona,

Paola minghand il-konvenuta permezz ta' skrittura datata 15 ta' Dicembru 1999; u

Premess illi da parti taghha l-konvenuta akkwistat b'titolu ta' lokazzjoni l-fond imsemmi permezz ta' skrittura datata 16 ta' Mejju 1991 minghand is-sidien terzi; u
Premess illi fl-istess skrittura ta' lokazzjoni bejn il-konvenuta u terzi gie stipulat illi l-nkwilina jkollha dritt li ccedi u/jew titrasferixxi din il-lokazzjoni taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet';

Premess illi sussegwentement u permezz ta' sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell datata 22 ta' Novembru 2002, il-konvenuta giet ordnata sabiex tizgombra mill-fond imsemmi, stante illi s-sullokazzjoni lill-atturi ma saretx taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet, senjatament zieda fil-kera pagabbli mill-atturi lill-konvenuti; u

Premess illi b'segwitu tas-sentenza hawn fuq citata, l-atturi gew zgumbrati mill-fond in kwistjoni fit-8 ta' Marzu 2003; u

Premess illi l-atturi hallsu lill-konvenuti rigal ma' l-assenjazzjoni tal-hanut fl-ammont ta' erbat elef lira Maltin (Lm4,000), kif ukoll hallsu ghall-istock li hadu facilitajiet bankarji konsistenti f'loans sabiex ihallsu ghall-istock mibjugh u kkonsenjat lill-atturi mal-koncessjoni lokatizzja tal-hanut; u

Premess illi b'segwitu tal-istess zgumbrament, l-atturi sofrew telf ta' qligh u danni ohra fl-ammont ta' sitt elef seba' mija u hmistax-il lira Maltin (Lm6,715), u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza; u

Premess illi ghalkemm interpellati sabiex jersqu ghar-refuzjoni tas-somom indikati ghall-likwidazzjoni u konsegwenzjali hlas tad-danni sofferti mill-atturi, l-konvenuti baqghu nadempjenti;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti huma responsabbli ghal danni sofferti mill-atturi b'kawza tal-agir tal-istess konvenuti, li wassal ghall-izgumbrament tal-atturi mill-fond numru 159A, Triq Ninu Cremona, Paola.

2. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi b'segwitu tal-izgumbrament imsemmi, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi.

3. Tordna lill-konvenuti sabiex ihallsu s-somma li tigi hekk likwidata.

Bl-ispejjez, inkluz tal-ittra nterpellatorja datata 21 ta' Mejju 2003, kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-**nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta** a fol. 24 tal-process fejn eccepiet:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fl-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez peress li l-konvenuta m'ghandiex tigi tenuta responsabbli ghall-hlas ta' xi danni billi l-atturi kienu konsapevoli tat-titolu li bih il-konvenuta kienet tiddetjeni l-hanut 159A, Triq Ninu Cremona, Paola u l-mod li bih setghu jipprevalixxu ruhhom mit-titolu li l-konvenuta kellha fuq dan il-fond qabel ma' ffirmaw l-iskrittura tal-15 ta' Dicembru 1999, u accettaw u qablu mal-mod li bih giet redatta l-imsemmija skrittura mill-Avukat Doreen Turner Bilocca u fuq parir ta' l-istess.

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, trid issir il-prova ta' l-allegati danni sofferti mill-atturi, kemm dawn huma gustifikati u mhux esagerati u x'sar mill-atturi biex dawn jigu minimizzati.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Fatti

Bhala fatti jirrizulta li l-atturi kienu krew hanut minghand il-konvenuti in forza ta' skrittura tal 15 ta' Dicembru 1999. Il-fond kien proprejta ta' Clementino u Rosaria Carauna u

kien mikri lill-konvenuti u dawn imbaghad krewh lill-atturi. B'sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat 22 ta' Novembru 2002 (li kkonfermat sentenza tal-Bord tal-Kera) gie dikjarat li s-sullokazzjoni li saret mill-konvenuti lill-atturi kienet tmur kontra l-ftehim li kien sar bejn il-konvenuti u s-sidien Caruana, u ghalhekk il-Qorti ordnat l-izgumbrament tal-konvenuti u eventwalment ta' l-atturi mil-fond.

Kontestazzjoni

L-atturi qed jikkontendu li huma ma kienux jafu u ma kienux inghataw kopja tal-ftehim ta' lokazzjoni li kienet saret bejn il-konvenuti u s-sidien Caruana u ghalhekk ma kienux jafu dwar il-pattijiet u kondizzjonijiet li kien hemm f'dan il-ftehim u konsegwentement ma setghux jiehdu parir dwar kif kellu jigi mfassal il-ftehim ta' lokazzjoni bejnhom u l-konvenuti. Huma strahu fuq il-pariri li nghataw il-konvenuti mill-konsulent taghhom.

Dwar danni, l-atturi isostnu li huma gew zgumbrati tempestivament peress illi l-fond kien qed jigi mikri minn sena ghal sena sakemm iridu huma ghalhekk ghandhom jigu kumpensati ghad-danni minnhom sofferti, oltre li l-konvenuti ghandhom jirrifondulhom ukoll ir-rigal li huma kienu hallsu lill-konvenuti indebitament.

Il-konvenuti min-naha l-ohra jsostnu li l-fatt li l-atturi spiccaw barra mill-hanut ma kienx tort taghhom u lanqas ma kienu responsabbili ghal hsara meta waqghet parti mis-saqaf. Ghalhekk huma m'ghandhomx jigu tenuti responsabbili ghall-hlas tad-danni allegatament sofferti mill-atturi billi l-istess atturi kienu jafu bit-titolu li l-konvenuti kellhom fuq il-hanut in kwistjoni, u accettaw u qablu bil-mod kif giet redatta l-iskrittura ta' bejniethom. Inoltre lanqas ma saret prova mill-atturi ta' l-allegati danni sofferti minnhom.

Konsiderazzjonijiet

Fil-kaz in ezami, dawn il-proceduri saru kontra l-konvenuti mill-atturi billi dawn qed jippretendu li l-konvenuti kisru l-obbligi imposti fuqhom mil-ligi meta ttrasferew l-fond lill-atturi mhux taht l-istess pattijiet u kondizzjoniet li kellhom fil-ftehim originali mas-sidien Caruana u minghajr kunsens tas-sid (ara fol 39) ghalhekk it-terminazzjoni tal-lokazzjoni grat tort tal-konvenuti. L-atturi qed jippretendu li l-konvenuti bhala sullokaturi ma kellhom jaghmlu xejn biex jitilfu id-dritt ta' lokazzjoni li huma kellhom minghand Caruana u li jtellfu id-dritt ta' sullokazzjoni li l-atturi kellhom fuq il-fond in kwistjoni.

Bil-ligi sid il-kera (u kwindi s-sullokatur fil-konfront tas-subkonduttur) hu obbligat, minn natura stess tal-kuntratt, jassigura lill-kerrej fid-dgawdija tal-haga ghaz-zmien kollu tal-kiri. Ghalhekk is-sullokatur ghandu l-obbligu li jiddefendi lis-subinkwilin mill-azzjonijiet ta' sid id-dar. Bhala regola generali, meta bhala konsegwenza, is-subinkwilin jigi zgumbrat, is-sullokatur hu responsabbil ghad-danni li s–subinkwilin jigi li jbati.

Madankollu, skond l-artikolu 1030 tal-Kodici Civili: *"kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss, ma wegibx ghall-hsara li tigri b'dan l-uzu."*

F'diversi sentenzi tal-Qrati taghna gie ritenut li l-parti soccombenti fi proceduri gudizzjarji ma tistax tinzamm responsabbli ghad-danni bis-semplici fatt tal-kontestazzjoni. Izda dawn l-istess sentenzi, b'rispett ghall-kwalifika li tissemma fl-artikolu 1030 citat u cioe' li l-uzu tal-jedd ghandu jkun fil-"qies li jmiss", dejjem rritenew li sabiex l-uzu ta' dak id-dritt ma jaghtix lok ghad-danni, jrid jghaddi t-test tal-arbitrarjiet jew kapricozita' tal-pretensjoni ta' dak li jkun.

L-atturi jsostnu li t-terminazzjoni tas-sullokazzjoni fil-kaz in ezami grat bil-fatt kolpuz tal-konvenuti. Huma jghidu li l-konvenuti ma kellhomx dritt li jghaddu l-post lill-atturi b'titolu ta' sullokazzjoni u mhux taht l-istess pattijiet u kondizzjonijet pattwiti mid-sidien Caruana u dana gie konfermat bis-sentenza tal-Bord tal-Kera u tal-Qorti ta' l-Appell. Il-konvenuti invece jsostnu li atturi kienu jafu bit-

titolu li l-konvenuti kellhom fuq il-hanut in kwistjoni, u accettaw u qablu bil-mod kif giet redatta l-iskrittura ta' bejniethom.

Il-Qorti wara li ezaminat il-provi kollha prodotti tasal ghal-konkluzzjoni li l-ftehim (dok a fol 12 et seq) sar bil-konsapevolezza ta' l-atturi u wara li dawn hadu l-pariri necessarji u kienu jaf bil-ftehim li kien hemm bejn il-konvenuti u s-sidien Caruana.

L-atturi bhala subinkwilini kienu jafu (u kienu jafu sa mill-bidunett li sar il- kuntratt imsemmi) illi d-drittijiet taghhom ghad-detenzjoni tal-fond kienu jiddependu mit-titolu tal-konvenuti bhala inkwilini, b'mod illi, jekk jigi illi jispicca t-titolu tal-konvenuti, kien jispicca ukoll, fil-konfront tas-sid, it-titolu taghhom bhala subinkwilini.

L-atturi jikkontendu li huma ma kienux jafu u ma kienux inghataw kopja tal-ftehim ta' lokazzjoni li sar bejn il-konvenuti u s-sidien Caruana u ghalhekk ma kienux jafu dwar il-pattijiet u kondizzjonijiet li kien hemm f'dan il-ftehim. Mill-provi pero' jirrizulta mod iehor. Il-konvenuta xehdet li hija kienet ghaddiet kopja tal-kuntratt li kienet ghamlet ma' Caruana lill-atturi qabel ma sar il-kuntratt taghhom u dan kien dam ghandhom u kienu marru jiehdu parir jekk il-konvenuti setghux icedu l-hanut jew le. Dr.Turner Bilocca tikkonferma li qabel iddraftjat il-ftehim bejn il-partijiet kienet rat l-ftehim bejn is-sidien u Agius u kienet urit il-ftehim lill-partijiet.

L-atturi kienu jafu li l-konvenuta kienet hadet parir dwar it-titolu li hija kellha fuq il-hanut, u huma strahu fuq il-parir li l-konvenuti nghataw mill-konsulent legali taghhom li setghu jissullokaw.

Inoltre Dr.Turner Bilocca xehdet li meta giet biex taghmel il-ftehim bejn il-partijiet kienet qaltilhom li kien importanti li s-sid ikun jaf x'qed jigri. Hi tghid li l-konvenuta kellha xi problemi mas-sid u anke l-attur ma xtaqx jiltaqgha mas-sid ghax kien konvenjenti ghalih li jkollu relazzjoni mal-konvenuta u li dina tibqa in xena. L-atturi ried li jkollhom

relazzjoni diretta mal-konvenuta u mhux mas-sid. (ara fol 76/77).

Wara li hadu l-post l-atturi saru jafu li s-sidien kien ghamlu kawza kontra l-konvenuti biex jizgumbrawhom billi ma kienux qghadu ghall kondizzjonijiet tal- ftehim originali. L-atturi kienu qed isegwu dina l-kawza u kienu qed jigu infurmati biha mill-konvenuta u l-avukat taghha dwar x’kien qed jigri. Jirrizulta ukoll mix-xhieda tal-konvenuta stess (ara fol 176) li kienet saret iskrittura ohra bejn il-partijiet (dik a fol 86) apparti l-ewwel wahda ta’ bejnithom, wara li nbdiet il-kawza minn Caruana, u dina ggib l-istess data ta’ l-ewwel skrittura 15/12/1999). Il-konvenuta tghid li din saret fuq suggeriment ta’ Dr.Brincat u din kienet intweriet fil-kawza kif jidher mill-istess sentenza. Dr.Brincat kien ghamel in-notamenti fuq l-ewwel skrittura (ara fol 104) u qal lill-konvenuta biex tehodha lill Dr.Turner Bilocca biex tigi emendata l-iskrittura u saret it-tieni skrittura.

L-atturi jikkonfermaw dana d-diskors u fil-fatt ighidu li t-tieni skrittura saret minhabba il-kawza li kien hemm bejn is-sid u Agius. Ighidu li dan kien arrangement temporanju biex wara li tispicca l-kawza, jerga jibqa jghodd l-ewwel kuntratt. It-tieni skrittura kienet iggib id-data bhal l-ewwel skrittura biex ma jidhirx li inbidel kollox.

Fil-fehma tal-Qorti dan kollu sar biex ma jidhirx li l-lokazzjoni lill-atturi kienet saret skond l-pattijiet u kundizzjonijiet differenti mill-ftehim originali. Fil-ftehim originali s-sidien Caruana ma riedux li l-konvenuti jaghmlu qliegh minn fuqhom billi jissullokaw b’kera iehor u ghalhekk fil-klawzola sitta (6) jissemmew “l-istess pattijiet u kundizzjonijiet.” Il-konvenuta hasbet li taghmel dan billi taqsam il-kera tal-fond u l-kera ta’ “erba’ fridges u l-bank tal-friza”. Ghamlu dak li ma ridux is-sidien u ghollew b’xi mod l-kera u lilhom baqghu ihallsuhom l-istess ammont. B’dan kollu l-atturi kienu konsapevoli.

Il-Qorti hawn taghmel riferenza ghall l-artikolu 993 tal-Kodici Civili li jipprovvdi li l-kuntratti kollha ghandhom isiru in bona fede, haga li f’dan il-kaz jidher li kienet nieqsa.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li meta sar il-ftehim ta' lokazzjoni bejn il-konvenuti u l-atturi tal-hanut in kwistjoni l-atturi kienu konxji u jafu bil-kondizzjonijiet li l-konvenuti kellhom fil-ftehim originali u ghalhekk issa li s-sidien zgumbrawhom ma jistghux ighidu li ma kienux jafu li l-konvenuti ma setghux jissullokalhom il-hanut b'dawn il-kondizzjonijiet.

Dana apparti l-Qorti tirrileva wkoll li l-konvenuti ma kienux legalment tenuti li jkomplu s-sullokazzjoni hlief sakemm huma stess jibqu inkwilini. Meta s-sullokazzjoni tkun ghal zmien determinat, is-sullokatur ma ghandux dritt, minghajr ma jirrendi ruhu responsabbli ghad-danni lejn is-subinkwilin, li minn rajh jew bi htija tieghu jitlef it-titolu tieghu fid-dekorrenza ta' dak iz-zmien, b'mod li jtellef d-dritt tat-tgawdija tas-subinkwilin ghaz-zmien li jkun baqa'. Imma meta s-sullokazzjoni tkun miexja minn perjodu ghal iehor, bhal ma kien f'dan il-kaz fejn il-lokazzjoni kienet minn sena ghal sena u giet terminata wara l-eghluq tat-terminu ta' sena, is-sullokatur mhux obligat jibqa' inkwilin ghal dejjm biex jibqa jmantni lis-subinkwilin fid-detenzjoni tal-post, imma jista jittermina l-lokazzjoni u mat terminu taghha tigi terminata ukoll is-sullokazzjoni. Illi ghalhekk lanqas minn dana l-lat l-atturi ma jistghux ighidu li l-konvenuti naqsu.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi billi
tichad t-talbiet ta' l-atturi ;
Fic-cirkostanzi l-ispejjez, bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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