Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Erbgha 9 ta' Jannar 2002

Citazzjoni numru 1322/00 AJM

Kawza numru 9

Francis u Pauline konjugi Abela

Vs

Karl Bonello bhala direttur tas-socjeta' Kurrier Holdings Limited

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentatat fis-27 ta' Gunju 2000 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew li huma kienu krew lill-konvenut il-fond minghajr numru, maghruf bl-isem San Mark Garage, li jinsab fi triq gdida fl-Imreiehel By Pass, Qormi, bil-kera pattwita skond l-iskrittura annessa; illi skond l-istess gie pattwit illi "is-sid jirrizerva d-dritt illi jerga jiehu l-pussess tal-fond u jittermina dan il-ftehim f'kaz illi l-kerrej jibqa' moruz fil-pagament tal-kera ghal perjodu ta' xahar mill-gurnata illi l-istess kera ikun dovut; illi l-konvenuti kienu baqghu moruzi fil-hlas tas-somma ta'

disat elef u hames mitt lira maltija (LM9,500) rappresentanti kera li ghalqet fl-1 ta' April 1999. Ghaldaqstant l-atturi kienu istitwew proceduri fl-ismijiet Francis Pauline konjugi Abela vs Karl Bonello bhala direttur tas-socjeta' Kurrier Holdings Limited" Citaz. Nru 1226/99 AJM fejn talbu lill-Qorti tikkundanna lilkonvenuti jizgumbraw mill-fond fuq imsemmi u dan stante li huma ddekadew mill-istess krija; illi l-Prim Awla tal-Qorti Civili permezz ta' sentenza tal-15 ta' Novembru 1990 cahdet it-talba attrici peress li dehrilha li ma kienx hemm rizoluzzjoni ipso jure tal-kuntratt meta l-konvenut naqas li jhallas il-kera fit-terminu stabbilit u li ghalhekk konsegwentement kellha ssir talba ad hoc sabiex jigi dikjarat li l-kuntratt kien inhall minhabba l-inadempjenza tal-konvenut. Din is-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili ghadha pendenti fil-Qorti ta' l-Appell; illi nonostante ic-cirkostanzi kollha tal-kaz il-konvenuti regghu ghal darb ohra bqghu moruzi fil-hlas tal-kera din id-darba li ghalqet fl-1 ta' April 2000, fl-ammont ta' disa' telef u hames mitt lira (LM9,500) rappresentanti sena kera bil-quddiem li ghalqet fl-1 ta' April 2000 u baqghu sal lum moruzi f'dan il-pagament; illi a tenur tal-artikolu 10 tal-fuq imsemmi ftehim il-konvenuti ddekadew mil-kirja tal-fond in kwistjoni minhabba din il-morozita'; illi ghalkemm il-konvenuti gew mitluba, permezz ta' ittra ufficjali debitament lilha notifikata, sabiex jhallu liberu u vojt l-fond San Mark Garage, Triq Gdida fi Mriehel By Pass, Qormi, u jikkonsejawh lura lill-atturi fi stat tajjeb huma baqghu inadempjenti u sal-lum ghandhom ma zgumbrawx mill-fond; illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mil-ligi a tenur tal-artikolu 167-170 tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedur Civili stante li l-konvenuti ma ghandhomx eccezzjonijiet x'jghatu; talbu li dn il-Qorti:-

1. tiddecidi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh ai termini tal-art. 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. tittermina l-kirja tal-fond minghajr numru maghruf bl-isem San Mark Garage, li jinsab fi Triq Gdida fi Mriehel By Pass, Qormi, minhabba l-precitata morozita;
3. tikkundanna lill-konvenuti jizgumbraw mill-fond fuq imsemmi fi zmien qasir u perentorju u dan stante li huma ddekadew mill-istess kirja kif fuq inghad.

Bl-ispejjes u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xiehda u d-dokumenti ezebiti mill-atturi.

Rat id-digriet taghha tal-4 ta' Ottubru 2000 meta l-konvenut inghata l-fakolta' li jikkontesta t-talbiet attrici.

Rat in-nota tal-konvenut presentata fl-20 ta' Ottubru 2000 li permezz taghha eccepixxa:-

1. Illi in linea preliminari l-azzjoni attrici hija insostenibbli u irregolari bil-mod kif inhi imposta bhala procediment sommarju, billi l-artikoli 170(1) et sequitur tal-Kap 12 ma humiex applikabbli ghal meritu tal-kaz odjern.
2. Illi l-azzjoni attrici hija daqstant insostenibbli u ghalhekk timmerita li tigi respinta bl-ispejjes kontra l-atturi, f'cirkostanzi fejn l-istess atturi qeghdin kostantement jonqsu fl-obbligu taghhom ai termini tal-artikolu 1539 tal-Kodici Civili, illi jqisu li l-esponent nomine ikollu t-tgwadija bil-kwiet tal-fond mikri, ghaz-zmien kollu tal-kiri.
3. Fil-mertu is-socjeta' attrici (recte konvenuta) kellha u ghad ghandha kull raguni valida u gustifikata illi ma thallasx il-kera pretiza mill-atturi minhabba l-fatt li l-istess esponent nomine kien u

ghadu jigi molestat fit-tgawdija tal-istess fond mill-atturi, ossia s-sidien tal-fond, b'theddid u minacci, kif jigi pruvat aktar dettaljatament fil-mori tal-kawza.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xhieda tal-konvenut.

Rat id-digriet taghha tat-30 ta' Ottubru 2000 meta giet mahtura Dr. Maria Dolores Gauci bhala assistent gudizzjarju biex tigbor il-provi tal-partijiet.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u tas-sottomissjonijiet.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tal-25 ta' Gunju 2001 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Bi skrittura tas-27 ta' Ottubru 1993 l-attur kien ikkonceda b'titolu ta' lokazzjoni lis-socjeta' konventa l-fond maghruf bhala San Mark Garage, gewwa Triq Gdida fi Mriehel By Pass, Qormi u dana ghall-perjodu ta' ghaxar snin u versu l-kera stipulat fil-kuntratt. Fost il-kondizzjonijiet tal-kirja kien gie riservat favur is-sid id-dritt "*illi jerga jiehu l-pussess tal-fond u jittermina dan il-ftehim f'kaz illi l-kerrej jibqa' moruz fil-pagament tal-kera ghal perjodu ta' xahar mill-gurnata illi l-istess kera tkun dovuta.*"

Mhux kkontestat li l-konvenut huwa moruz fil-hlas tal-kera. Tant hu hekk li dan naqas li jhallas zewg skadenzi ta' kera u cioe dik li ghalqet fl-1 ta'

April 1999 – li tifforma l-mertu ta'proceduri ohra pendenti fl-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, u dik ta' l-1 ta' April 2000. L-atturi ghalhekk qed jinvokaw l-klawsola numru 10 tal-Kuntratt ta' lokazzjoni billi prevja t-terminazzjoni tal-lokazzjoni minhabba morozita', qeghdin jitolbu l-izgumbrament tal-konvenut mil-fond lokat.

Apparti l-eccezzjoni preliminari dwar l-applikabilita' tal-provediment ta' l-artikolu 167 ta' Kap 12 li llum hija sorvolata bid-digriet ta' din il-Qorti tal-4 ta' Ottubru 2000, il-konvenut qed jeccepixxi li l-azzjoni hija insostenibbli stante li l-atturi naqsu mill-obbligi mposti fuq is-sidien ta' fondi mikrija a termini ta' l-artikolu 1539 tal-Kodici Civili, u inoltre li huwa kien gustifikat li ma jhallas l-kera dovut minhabba li kien qed jigi molestat fit-tgawdija tal-istess fond lokat.

L-artikolu 1539 tal-Kap 16 jispecifika l-obbligi legali ta' sid il-kera billi jiddisponi li dan ghandu jikkunsinna lill-kerrej il-haga mikrija; ghandu jzomm din il-haga fi stat li wiehed jista' jaghmel minnha l-uzu li ghalih giet mikrija; u li jqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-haga, ghaz-zmien kollu tal-kiri.

Waqt ix-xiehda tal-konvenut saru allegazzjonijiet fir-rigward ta' nuqqasijiet da parti ta'l-attur ghal dik li hija manutenzjoni tal-fond mikri b'mod li jkun ggarantit l-godiment tieghu tal-fond mill-inkwilin. Kif ukoll issemmew xi incident dwar l-imgieba u theddid tal-attur fil-konfront ta' Karl Bonello.

Ghal dik li hija manutenzjoni din il-Qorti tosserva li l-kuntratt tas-27 ta' Ottubru 1993 filwaqt li jiddistingwi bejn manutenzjoni ordinarja u dik straordinarja li jkunu a kariku tal-inkwilin u tas-sid rispettivament,

jispecifika li l-inkwilin jkun responsabbli ghal manutenzjoni tal-bejt u tal-waterproofing membrane. Inoltre l-istess inkwilin bil-kuntratt imsemmi, inghata l-fakolta' li jaghmel kwalunkwe tibdil strutturali u benefikati a spejjes tieghu. Minn ezami tax-xiehda tal-konvenut jidher li l-ilmenti tieghu mhux gustifikati inkwantu diretti kontra l-atturi billi dawn jikkoncernaw spejjes li kienu a kariku ta' jew maghmulin a xelta tal-istess konvenut.

Ghal dak li jirrigwarda l-allegazzjoni ta' moljestji maghmula mill-atturi il-Qorti tosserva li hemm cahda espressa da parti ta' l-attur. Izda mhux dan biss inkwantu jirrizulta ukoll li fi proceduri precedenti bejn l-istess partijiet determinati b'sentenza ta' din l-istess Qorti tal-15 ta' Novembru 1999 fejn l-mertu kien identiku ghal dak prezenti u cioe l-izgumbrament tal-konvenut minhabba morozita', il-konvenut ma ghamel ebda allegazzjonijiet ta' molestja fil-konfront tieghu bhala raguni ghan-nuqqas ta' hlas tal-kera. F'dik l-okkazzjoni il-konvenut illimita ruhu ghall-eccezzjoni ta' natura purament legali, u filwaqt li f'wahda mill-udjenzi f'dawk il-proceduri, iddikjara li jaqbel li kien moruz, iddikjara ukoll li "*il-kwistjoni ta' bejniethom* (cioe il-partijiet odjerni) *hija limitata biss ghall-interpretazzjoni tal-artikolu 10 tal-kuntratt.*" Fic-cirkostanzi din il-Qorti ma thoss li ghandha issa tabbracca it-tezi tal-konvenut billi tiggustifikah fin-nuqqas ta' hlas ta' kera.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija filwaqt li ma tiehux aktar konjizzjoni ta' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut billi din illum hija sorvolata, tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenut, tiddikjara lill-istess konvenut moruz fil-hlas tal-kera a termini tal-kuntratt lokatizzju u b'hekk tittermina l-lokazzjoni u tornda l-izgumbrament tal-konvenut nomine mill-fond fuq imsemmi fi zmien xahrejn mil-lum.

Bl-ispejjes kollha kontra l-konvenut.

Onor Imhallef Albert J. Magri