Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-3 ta' Dicembru, 2010

Avviz Numru. 2/2007

Paul Scicluna bħala mandatarju ta'
l-imsifrin Louis u Mary Rose konjuġi Farrugia .
vs

Derk Jan Ackerstaff .

Il-Qorti ,

Rat l-Avviż li permezz tiegħu l-attur nomine talab lill-konvenut jgħid għaliex m'għandux, prevja d-dikjarazzjoni illi huwa għandu jħallas lill-attur is-somma ta' elfejn erba' mija u ħamsin lira maltija (Lm 2,450), rappreżentanti bilanc ta' kera għal sena b'effett mis-16 ta' Lulju 2006 tal-appartament 66, Flat 1, Saint Mary Street, Marsalforn, kif ukoll l-ammont ta' mija u wieħed u tmenin lira maltija u sbatax-il ċenteżmu (Lm 181.17c) kera tal-meter u konsum ta' dawl u ilma f'dan il-flat matul il-perijodu illi dan dam okkupat minnek; tiġi kundannat tħallas dan l-ammont, kif ukoll l-interessi ulterjuri fuq din is-somma bir-rata ta' sebgħa fil-mija (7 %) aktar mir-*reference rate* fit-termini

Qrati tal-Gustizzja

tal-artikolu 26A tal-Kodiċi tal-kummerċ b'effett mid-data tan-notifika lilek ta' dan l-avviż sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra interpellatorja tal-11 ta' Novembru 2006, kontra tieghek. Bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa inti nġunt.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li eċċepixxa illi:
1. Preliminarjament illi l-Avviż tal-attur noe, huwa null stante illi ai termini tal-artikolu 161 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta l-proċeduta odjerna kellha tiġi inizjata b'rikors u mhux b'avviż. Dan ir-rekwiżit ġie introdott bl-Avviz Legali 22/2005 u mhux sanabbli peress li ladarba l-proċedura ma ġietx inizjata skond il-Liġi kull ħaġa li ssegwi hija loġikament nulla u kwindi l-konvenut għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra l-attur nomine.

2. Illi fit-tieni lok u bla preġudizzju għas-sueċċepit l-attur nomine jrid jipprova l-kwalita' tiegħu ta' mandatarju skond il-Liġi.

3. Illi fit-tielet lok u bla preġudizzju għas-sueċċepit ebda kirja ma ġiet konċessa lill-konvenut mill-attur nomine, stante li ma jeżistux l-estremi li trid il-Liġi għall-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet u kwindi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

4. Illi fir-raba lok u bla preġudizzju għas-sueċċepit *dato ma non concesso* illi ġiet kostitwita kirja, il-perijodu lokatizju ma kienx ta' sena iżda ta' xahar u dan ai termini tal-artikolu 1532(a) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta stante illi l-partijiet kienu ftehmu fuq Lm 300 kera fix-xahar u kwindi l-kirja kienet dekorribbli xahar xahar. Għaldaqstant l-ammont reklamat mill-attur *nomine* ta' LM 2,450 bħala bilanċ ta' kera għal sena mhux dovut peress illi l-kirja ma kenitx għal sena iżda kienet għal xahar u l-konvenut okkupa l-fond biss għal erba' xhur u għal liema perijodi lokatizji huwa ħallas il-kirja relattiva. Fil-fatt il-konvenut okkupa l-fond mis-16 ta' Lulju 2006 sal-15 ta' Novembru 2006, b'dan illi fit-30 ta' Settembru 2006 huwa

kien informa lill-attur *noe,* illi ma kienx se jġedded il-kirja oltre u li kwindi l-kera ġiet awtomatikament itterminata skond il-Liġi b'effett mis-16 ta' Novembru 2006.

5. Illi fil-ħames lok u bla preġudizzju għas-sueċċepit l-ammont mitlub bħala bilanċ ta' kera ukoll mhux dovut stante illi l-kera tkun dovuta biss meta jkun hemm godiment tal-fond in kwistjoni. Fil-każ *de quo* l-attur qiegħed jitlob ħlas għal perijodu meta l-konvenut lanqas biss kien qed jokkupa l-fond anzi addirittura kien ikkonsenja ċ-ċwievet. Di piu' jiġi rilevat illi t-talba tal-attur *noe.* Ma tistax tintlaqa' ukoll stante li l-fond mertu tal-każ ma kienx idoneju għall-iskop li għalih kien meħtieġ mill-konvenut.

6. Illi fis-sitt lok u bla preġudizzju għas-sueċċepit għat-talba ta' Lm181.17c kera ta' meter u konsum ta' dawl u ilma l-attur *noe.* fl-ewwel lok irid iġib il-prov idoneja tal-konsum oltre l-fatt illi l-konvenut mhux tenut iħallas għal kera ta' *meter* oltre l-perijodu meta huwa kien qed jokkupa l-fond in kwistjoni u għal dan il-għan it-talba tal-attur *nomine* f'dan ir-rigward hija, sa fejn hi inkompatibbli ma' din l-eċċezzjoni u l-eċċezzjonijiet t'hawn fuq, infondata fil-fatt u fid-dritt.

7. Illi fis-seba' lok u bla preġudizzju għas-sueċċepit it-talba għall-interessi kif dedotta hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

8. Salvi jekk ikun il-każ risposti, ossia, eċċezzjonijiet ulterjuri .

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali intavolata mill-konvenut u bir-riserva għal kull azzjoni spettanti lill-esponenti kontra l-istess attur *nomine .*

Rat is-sentenza *in parte* tagħha ta' l-20 ta' Gunju 2007 fuq l-eċċezzjoni preliminari tan-nullita'.

Rat il-verbal tagħha tat-18 ta' Gunju 2010 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat:

Ili permezz ta' din il-kawża l-attur nomine qed ifittex li jiġbor mingħand il-konvenut dak li jallega li għadu dovut in linea ta' kera tal-fond indikat fl-Avviż, flimkien ma' l-ispejjeż involuti għall-ħlas tal-*meters* għas-servizz ta' dawk u ilma u l-konsum relattiv, tul il-perijodu li dam jokkupa l-appartament in kwistjoni.

Apparti l-eċċezzjoni tan-nullita' li ġia ġiet deċiża bis-sentenza *in parte* tagħha ta' l-20 ta' Gunju 2007,[1] il-konvenut eċċepixxa wkoll preliminarjament illi l-attur kellu jġib prova tal-mandat tiegħu. Huwa minnu illi l-attur baqa' qatt ma ġab prova bil-miktub tal-mandat tiegħu biex jagħmel din il-kawża f'isem is-sidien ta' l-appartament mikri lill-konvenut. Imma kif jistipula l-artikolu 1857(2) tal-Kap. 16: "**Bla ħsara ta' kull dispożizzjoni speċjali oħra tal-liġi, il-mandat jista' jingħata b'att pubbliku, b'kitba privata, b'ittra, jew bil-fomm, jew ukoll taċitament**." Fil-każ tagħna, rriżulta li l-attur kien qed jaġixxi f'isem oħt il-mara tiegħu u żewġha li kienu msiefrin l-Awstralja. La fil-kors tat-trattattivi dwar il-kiri ta' dan l-appartament u wisq anqas meta ġie biex jagħmel pagament tal-kera, ma jirriżulta li l-konvenut qatt iddubita mill-mandat li kellu l-attur, u allura lanqas hemm ebda ġustifikazzjoni li jqajjem dan id-dubbju sempliċement għaliex l-attur ipproċeda b'din il-kawża f'isimhom. Din l-eċċezzjoni qed tiġi għalhekk minnufih miċħuda.

Fil-mertu mbagħad il-konvenut jeċċepixxi illi huwa kien ħallas dak kollu dovut għall-kera ta' erba' xhur, kemm attwalment dam jokkupa l-fond in kwistjoni.

Il-fatti fil-qosor li taw lok għal din il-kawża kienu s-segwenti:

[1] a fol. 13 - 16 tal-process .

Fis-sena elfejn (2000) il-konvenut u martu għamlu xi żmien jikru mingħand l-attur u terzi appartament fix-Xagħra. Meta għamlu l-ħsieb li jirritornaw f'dawn il-gżejjer għal kollox, il-konvenut ikkuntattja lill-attur u ġiet diskussa l-possibilita' li jinkera appartament għal xi żmien, bil-konvenut ikollu l-fakolta' li jdaħħal xi għamara personali tiegħu li kien ser iġib mill-esteru f'dan l-apartament. Fit-22 ta' Gunju 2006 l-attur bagħat *e mail* lill-konvenut fejn ikkonfermalu li kien qed jirriservalu l-appartament in kwistjoni għal minimu ta' sena, bil-possibilita' ta' tiġdid għal perijodi oħra, bil-kera ta' Lm3650 fis-sena, pagabbli bil-quddiem, u bil-ħlas tas-servizzi jkunu a karigu tal-konvenut.[2] Billi l-konvenut qal li ma rċeviex din l-*e mail*, l-attur reġa' bagħtlu oħra bl-istess informazzjoni,[3] li l-konvenut jikkonfema li din id-darba rċieva. In segwitu, l-konvenut u martu bdew jokkupaw dan il-fond b'effett mis-16 ta' Lulju 2006 u kif kien miftiehem, l-attur neħħa xi għamara milli kien hemm f'dan l-appartament biex jagħmel il-wisgħa għall-għamara li kienu ġabu minn barra l-konvenuti. Fl-4 ta' Settembru 2006 il-konvenut għamel pagament lill-attur ta' Lm1200 rappreżentanti l-ħlas ta' erba' xhur kera[4] u fil-11 ta' Novembru ta' l-istess sena, il-konvenut u martu ħarġu minn dan l-appartament, iddepożitaw iċ-ċavetta tiegħu fil-kaxxa ta' l-ittri ta' l-attur, u nfurmaw b'dan lill-attur. Dan minn naħa tiegħu nsista magħhom illi l-fond kien inkera għal perijodu ta' sena, u għalhekk kien dovut ukoll l-ammont ta' kera għat-tmien xhur li kien baqa' minn din il-kirja, u ċioe' l-kera sal-15 ta' Lulju 2007. Il-konvenut pero' wieġeb illi huwa kien kera l-fond in kwistjoni għal perijodu definittiv ta' xahar biss, bil-fakolta' li joħroġ meta jrid u għalhekk irrifjuta li jagħmel xi pagamenti oħra lill-attur. Ġew skambjati ittri mill-avukati rispettivi,[5] u konsegwentement billi l-konvenut baqa' inadempjenti saret din il-kawża.

---

[2] Dok. PS 1 a fol. 27 .
[3] Dok. PS 2 a fol. 28 .
[4] Dok. PS 3 a fol. 29 .
[5] Dokti. PS5, 6 u 7 a fol. 31 - 34 tal-process .

Huwa evidenti illi l-kontendenti mhumiex jaqblu dwar il-perijodu li għalih kien mikri l-fond in kwistjoni. L-artikolu 1532 tal-Kap 16 jistipula f'dan ir-rigward:

"**Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew ċirkostanzi li jistgħu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iż-żmien tal-kiri, għandhom jiġu mħarsa r-regoli li ġejjin:**

(a) il-kiri ta' bini jew ta' ħaġa mobbli jitqies magħmul għaż-żmien li għalih hu meqjus il-kera, jiġifieri għal sena, jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fis-sena; għal xahar, jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fix-xahar; għal ġurnata, jekk ikun ġie miftiehem tant kull jum:

Iżda, meta ma jkunx hemm prova jekk il-kera ġiex miftiehem bis-sena, bix-xahar, jew bil-ġurnata, jitqies li ġie miftiehem skond l-użu."

Huwa minnu illi fil-każ in eżami ma kien hemm ebda skrittura formali dwar il-kirja in kwistjoni ffirmata miż-żewġ partijiet. Imma għall-attur xorta waħda ma kien hemm ebda ekwivoku dwar il-modalitajiet tal-kera. Dawn ġew stabiliti fin-negozjati li kienu saru permezz tat-*telephone* meta l-konvenut kien urieh l-intenzjoni li jerġa' jiġi jirrisjedi f'dawn il-gżejjer, u ġew ikkonfermati minnu permezz ta' l-ewwel *email* li bagħat lill-konvenut in segwitu għal dawn it-telefonati. F'din l-*email* jingħad speċifikament illi: "…*I would like to confirm that appartment at Flat 1, 66, St. Mary Street, Marsalforn, XRA105, Gozo, will be reserved for renting by yourself for a minimum of one year with the possibility of extending this term further. The rent will be Lm3650 per annum, payable in advance. Water and electricity, telephone and any other utilities are for your charge*…". [6] Il-konvenut jgħid illi in segwitu għat-tieni email identika li huwa rċieva f'dan ir-rigward minn għand l-attur, ċempillu u fissirlu li billi kienet l-intenzjoni tiegħu li jixtri dar f'Għawdex, ma riedtx jintrabat fit-tul b'kirjiet definittivi, u l-attur wieġbu li allura seta' joqgħod fil-fond in kwistjoni kemm irid. Pero' dwar din l-allegazzjoni l-

[6] Dok. PS 1 a fol. 27 .

konvenut baqa' ma ġab ebda prova, għajr lil martu li kkonfermat biss dak li kien qallha żewġha, billi hi ma kienitx preżenti meta saru dawn in-negozjati. Wisq inqas ma ġab ebda prova dwar l-allegazzjoni l-oħra li l-kera kienet għal perijodu ta' xahar biss, tiġġedded minn xahar għall-ieħor. Lanqas huwa verosimili illi l-attur kien ser jaċċetta li jbattal il-flat mill-għamara li kien hemm ġewwa fih biex tkun tista' tiġi akkomodata l-għamara li l-konvenut kien ser iġib minn barrra, għal perijodu tant qasir. Terġa' hemm ukoll ir-riċevuta li l-attur għamel lill-konvenut fl-4 ta' Settembru 2006 għall-ħlas ta' Lm1200 akkont tal-kera dovuta. F'din ir-riċevuta jingħad speċifikament: "*Received from Mr. Derk Jan Ackerstaff the sum of one thousand, two hundred Maltese Liri (LM1200) on account of one year's rent from 16 July 2006 to 15 July 2007 of apartment number 66, Flat 1, Saint Mary street, Marsalforn, Gozo, rented to Mr. Ackerstaff for the agreed price of ten Maltese Liri (Lm10) daily excluding water & electricity consumption and meter rents*." Din ir-ricevuta inghatat lill-konvenut izjed minn xahrjen qabel ma huwa hareg mill-post, u allura kellu kull opportunita' li jipprotesta ma' l-attur dwar il-kontenut taghha, li kieku kien hemm xi haga fiha li ma kienitx skond il-ftehim ta' bejniethom. Dan pero' il-konvenut baqa' qatt ma għamlu, u allura hemm indikazzjoni soda oħra ta' x'kien verament il-ftehim bejn il-kontendenti, b'tali mod illi l-verżjoni tal-fatti kif spjegata mill-attur tirriżulta li hija l-iżjed waħda verosimili.

Konsegwentement lanqas jista' jkun hemm ebda ġustifikazzjoni fis-sottomissjoni tal-konvenut li m'għandux ikun tenut iħallas il-kera għal żmien li huwa ma okkupax il-fond in kwistjoni. Ġialadarba irriżulta li l-kera kienet għal perijodu fiss ta' sena, ma kien hemm xejn xi jżomm lill-konvenut milli jkompli jokkupa l-istess fond għaż-żmien kollu stipulat. Kien ikollu ragun biss li kieku inqalghet xi haga li kienet timpedieh milli jgawdi l-kirja, bhal xi hsara fl-istess fond li kienet tirrendieh inabitabbli, li zgur ma kienx hawnhekk il-kaz.

Fir-rigward imbaghad ta' l-Lm181.17 mitluba ghall-*meters* tad-dawl u l-ilma u l-konsum tul il-perijodu li l-konvenut dam jokkupa l-fond in kwistjoni, ma jidhrix li hemm ebda

kontestazzjoni. il-konvenut jammetti fid-depożizzjoni tiegħu stess illi dawn huma dovuti. Infatti meta daħal fil-post ittieħed il-qari ta' l-arloġġi tal-*meters* relattivi mill-istess konvenut,.[7] li allura seta' jikkontrolla l-veraċita' tal-kontijiet mibgħuta lilu.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attriċi u: tiddikjara illi l-konvenut għandu jħallas lill-attur is-somma ta' elfejn erba' mija u ħamsin lira maltija (Lm2450), ekwivalenti llum għal ħamest elef seba' mija u tmien euro u ħamsin ċenteżmu (Eur5708.50) rappreżentanti bilanċ ta' kera għal sena b'effett mis-16 ta' Lulju 2006 tal-appartament numru 66, Flat 1, Saint Mary Street, Marsalforn, kif ukoll l-ammont ta' mija u wieħed u tmenin lira maltija u sbatax-il ċenteżmu (Lm181.17), ekwivalenti llum għal erba' mija tnejn u għoxrin euro u tlettax-il-ċenteżmu (EUR422.13) kera tal-*meter* u konsum ta' dawl u ilma f'dan il-flat matul il-perijodu illi dan dam okkupat minnu.

Bl-interessi fuq dawn l-ammonti bir-rata ta' sebgħa fil-mija (7%) aktar mir-*reference rate* fit-termini ta' l-artikolu 26A tal-Kodici tal-Kummerc, b'effett mid-data tan-notifika ta' dan l-Avviz lill-konvenut sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez, inkuzi dawk tas-sentenza *in parte* ta' l-20 ta' Gunju 2007, u dawk ta' l-ittra nterpellatorja tal-11 ta' Novembru 2006, kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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

[7] Dok. PS 5 a fol. 52 .