MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tas-26 ta' Novembru, 2014

Appell Civili - Ghawdex Numru. 29/2012/1

Mario Bugeja ghan-nom tal-kumpannija Bellusa Daughters Limited

Vs

Joseph Attard

Permezz ta' avviz ta' talba prezentat fit-12 ta' Settembru 2012 l-attrici talbet hlas ta' €2,100 bhala kera tal-hanut fi Triq Mons Pietru Pace, Victoria, Ghawdex u liema kirja saret skond skrittura tal-1 ta' Ottubru 2008.

Il-konvenut wiegeb li:-

1. Kien Mario Bugeja li naqas mill-obbligi li jassigura li jkollu t-tgawdija bil-kwiet tal-haga mikrija ghaz-zmien kollu tal-kiri.

2. Kien kostrett li jittermina l-kirja u johrog mill-fond minhabba l-agir tal-attur Mario Bugeja.
3. Kien l-attur li accetta c-cwievet tal-fond meta ttermina l-kirja u hareg minn hemm.

B’sentenza tad-19 ta’ Frar 2014 it-Tribunal cahad l-eccezzjonijiet u laqa’ t-talba tal-kumpannija attrici.

B’rikors tal-11 ta’ Marzu 2014 il-konvenut appella mis-sentenza. L-aggravji huma:-

1. It-Tribunal ghamel apprezzament hazin tal-provi u emmen il-verzjoni ta’ Mario Bugeja u skarta dik li ta l-appellant, meta dak li xehed Attard kien konfermat minn dokumenti.
2. L-appellant kien irritorna c-cwievet lill-appellata.
3. Ghal dak li jikkoncerna l-hlas ta’ imghax dan kellu jkun dovut minn Marzu 2012, meta l-appellat gie nterpellat ihallas.

L-appellata wiegbet li s-sentenza tat-Tribunal hi gusta u ghandha tigi kkonfermata.

Wara li l-qorti rat l-atti u semghet it-trattazzjoni tosserva:

1. Skond l-iskrittura li ffirmaw il-kontendenti fl-1 ta’ Ottubru 2008 (fol. 17), il-kirja kienet ghal 5 snin, b’dan li wara l-ewwel sena l-inkwilin kellu dritt li jittermina l-kirja. Il-kera kienet ta’ €350 kull xahar u kellha tithallas kull tlett xhur bil-quddiem.

   Irrizulta li b’sentenza tal-4 ta’ Novembru 2003 Mario Bugeja, direttur tal-kumpannija appellata, gie kkundannat sabiex jibni hajt divizorju [**Joseph Galea et v Mario Bugeja** [Citaz. numru: 201/1997PC] deciza fl-4 ta’ Novembru 2003]. L-istess gie deciz fil-kawza **Joseph Galea et vs Bellusa Corporation Limited** (Citaz. numru 60/1998) deciza fl-4 ta’ Novembru 2003. Meta l-appellant xehed ta x’jifhem li hu ddecieda li jittermina l-kirja minhabba li Mario Bugeja qallu li fil-fond kellu bzonn jibni hajt divizorju. Min-naha tieghu Bugeja cahad li qallu dan il-kliem.

   Mill-atti jirrizulta li:-

   i. Permezz ta’ ittra ufficjali prezentata fit-23 ta’ Jannar 2008, Mario Bugeja u Bellusa Corporation Limited gew interpellati sabiex iwettqu x-

xogholijiet li jissemmew fis-sentenzi fuq imsemmija. L-ittra ufficjali giet notifikata fit-30 ta' Jannar 2008;

ii. Fit-28 ta' Lulju 2008 il-konjugi Galea pprezentaw rikors kontra Mario Galea u Bellusa Corporation Limited fejn wara li nfurmaw lill-qorti li x-xoghol kien ghadu ma twettaqx, talbu lill-qorti biex tatihom zmien biex jaghmlu x-xogholijiet. B'digriet tad-19 ta' Settembru 2008 il-qorti tathom 3 xhur zmien biex jaghmlu x-xogholijiet ordnati u fin-nuqqas awtorizzat lill-konjugi Galea biex jaghmluhom.

Meta tqies dawn 'il fatti ma jistax jigi eskluz li Mario Bugeja qal lill-appellant li fil-fond oggett tal-kirja kellu bzonn jibni hajt divizorju. Madankollu jibqa' 'l fatt li minkejja li l-appellant irritorna c-cwievet, ix-xoghol baqa' ma sarx. Fatt li fil-fehma tal-qorti hu ndikattiv li Bugeja ma kellu l-ebda intenzjoni li jibni hajt divizorju. Tant hu hekk li jirrizulta li l-kwistjoni bejn il-konjugi Galea u Mario Bugeja kompliet:-

(a) Inqalghet kwistjoni dwar il-hxuna li kellu jinbena l-hajt divizorju, u dwarha nghata digriet fl-24 ta' Frar 2011 (fol. 59);
(b) Fl-1 ta' Gunju 2011 inghata digriet li bih Bugeja u Bellusa Corporation Limited inghataw tlett xhur ohra sabiex jaghmlu x-xogholijiet u fin-nuqqas awtorizzat lill-konjugi Galea sabiex jaghmluhom huma (fol. 61);

F'dan ix-xenarju l-qorti ma tistax tikkonkludi li t-Tribunal ghamel apprezzament zbaljat tal-provi[1] li jiggustifikaw li tithassar is-sentenza.

Kif rajna l-appellant isostni li hu ma setax jibqa' bil-kirja ghaliex ix-xogholijiet kienu ser iwasslu ghal inkonvenjent serju u xkiel ghalih fl-ezercizzju tan-negozju. Madankollu fil-fehma tal-qorti dan 'il fatt fih innifsu ma jfissirx, kif qieghed jippretendi l-appellant, li wassal sabiex sid il-kera kiser l-obbligu li *"… .iqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-haga, ghaz-zmien kollu tal-kiri"* (Artikolu 1539(c) tal-Kodici Civili). It-Tribunal osserva li *"… ghalkemm il-kerrej ghandu jkollu d-dgawdija tal-fond lilu lokat, jekk is-sid ikun kostrett jaghmel xi tibdil fil-fond lokat, allura ma jistax jinghad li hemm xi nuqqas ta' dgawdija jew molestji fil-konfront tal-inkwilin. It-tibdil rikjest kien ordnat mill-Qorti"*. F'dan ir-rigward it-Tribunal ghamel riferenza ghal sentenza **Joseph Vella vs Edgar Caruana Montaldo** tal-25 ta' Gunju 1959 (Vol. XLIII.ii.754). Dwar dan l-appellant ma kkummenta xejn.

2. Ghalkemm Mario Bugeja kien ha lura c-cwievet tal-fond minghand l-appellant, b'daqshekk ma jfissirx li kien irrinunzja ghall-hlas ta' kera. Kif qal it-Tribunal l-

[1] Mis-sentenza jirrizulta li t-Tribunal emmen il-verzjoni li ta Mario Bugeja, li qal: *"Qed jigi ssuggerit lili li wara li kienu ghaddew sitt xhur mill-kirja u l-konvenut kien hallasni ghalihom jien kont avvicinajtu u ghidtlu li jien kelli naghmel ix-xogholijiet li gejt ordnat li naghmel mill-Qorti. Nghid li dan mhux minnu. Nghid li jien qatt ma semmejtlu xogholijiet u daqstant iehor il-konvenut"* (fol. 16).

ewwel sena kera kienet *di fermo*. F'dan il-kaz it-Tribunal ghazel li jemmen il-verzjoni ta Mario Bugeja. Fir-rikors ta' appell l-appellant illimita ruhu biex ighid li ma kienx gust li gie kkundannat ihallas ta' sitt xhur kera meta tqies li Bugeja kien accetta lura c-cwievet. Mis-sentenza hu evidenti li t-Tribunal emmen il-verzjoni li ta Mario Bugeja. Ma nghatat l-ebda raguni valida ghalfejn din il-qorti ghandha tiskarta l-apprezzament ta' provi li ghamel it-Tribunal. Ghalhekk dan l-aggravju hu nfondat.

3. L-ahhar aggravju hu relatat mal-imghax. L-appellant jippretendi li l-imghax hu dovut minn meta gie nterpellat ihallas. Fil-parti dispozittiva tas-sentenza jinghad:-

   "….. u jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lis-socjeta rikorrenti s-somma ta' elfejn u mitt euro (€2,100) bl-imghaxijiet u spejjez kif mitluba".

   L-imghax intalab *"… mid-data ta' l-iskadenza sal-hlas effettiv"*.

   Irrizulta li l-kirja kienet wahda kummercjali (ara klawzola numru 8 tal-iskrittura). Ghalhekk l-imghax jiddekorri minn meta saret dovuta l-kera (Artikolu 1141 tal-Kodici Civili). Skond klawzola numru 1 tal-iskrittura li tipprovdi:-

   "Versu l-kera ta' 359 Euro fix-xahar, plus VAT, ***liema kera ghandha tithallas kull 3 xhur b'lura****"*.

   Ghaldaqstant dan l-aggravju hu nfondat.

Ghal dawn il-motivi l-qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant.

< Sentenza Finali >

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