FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT
DR. CAROLINE FARRUGIA FRENDO
B.A. (Legal and Humanistic Studies), LL.D.,
M.Juris (International Law), Dip. Trib. Eccl. Melit.

Rikors numru: 343/2017 CFF

Vincent Micallef
vs
Sky Estates and Co u Owen Muscat

Illum 13 ta' Lulju 2021

Il-Qorti;

Rat **ir-rikors** ta' Vincent Micallef, detentur tal-karta tal-identita' numru 543945(M), li miet fil-morit tal-kawza u l-atti gew trasfuzi f'isem Christian Micallef, Dorianne Dalli u Doris Micallef respettivament permezz ta' digriet datat 5 ta' Gunju 2019, fejn espona:

Illi l-konvenut ghandu jigi kkundannat ihallas is-somma ta' tlett'elef ewro (€3,000) jew somma verjuri rapprezentanti danni subiti mir-rikorrenti konsistenti f'diversi hsarat li gew identifikati fil-fond appartenenti lill-istess rikorrenti li jgib l-indirizz 'Gemini Flats', Triq Zandu, Bugibba, li kien precedentement mikri lis-socjeta' konvenuta ai termini tal-kuntratt lokatizju ta' Lulju, 2013 (kopja hawn annessa u mmarkata bhal "Dok VM1"). Inoltre, ma' dan l-ammont jehtieg jigi mhallas ukoll bilanc ulterjuri (li ma jeccedix is-somma ta' €4,500) rapprezentanti danni li ghad iridu jigu likwidati minn din l-Onorabbli Qorti u konsistenti f'telf ta' kera alternattiva tal-fond sa minn Awwissu 2016, u cioe' mit-terminazzjoni effettiva tal-imsemmi ftehim lokatizzju, stante li dan ma setax jinkera minhabba n-nuqqas taghkom li tirritornaw il-fond fl-istat li kien qabel ma nkera lis-socjeta' konvenuta, u dan kif spjegat fid-dettall hawn taht.

Illi l-fond in kwistjoni gie mikri lis-socjeta' konvenuta f'Lulju tal-2013, bil-ghan illi din tkun tista' tissullokah lil terzi, limitatament ghall-uzu kummercjali, skont it-termini u l-kundizzjonijiet tal-ftehim succitat, senjatament il-klawzola numru tlieta (3) tal-istess;

Illi l-konvenut Owen Muscat deher ukoll fuq l-istess kuntratt lokatizju, f'ismu personali, *qua* garanti solidali tas-socjeta' konvenuta;

Illi xi zmien qabel ma tterminat il-kirja in kwistjoni, u cioe' fl-20 t'April tal-2016, ir-rikorrenti baghat ittra legali lill-konvenuti sabiex javzahom illi huma kellhom jirritornaw ic-cwievet tal-fond fid-data tat-

terminazzjoni u jhallsu l-arretrati ta' kera li kienu ghadhom pendent entro tali data, filwaqt illi fil-frattemp jibqghu wkoll jaghmlu kull pagament rimanenti sa tmiem il-kirja;

Illi t-terminu tal-kirja *de quo* skada f'Awwissu tal-2016 izda, ghalkemm il-pussess tal-fond irriverta lura f'idejn ir-rikorrenti, huwa gie kostrett jibgaht ittra legali ulterjuri fis-26 ta' Settembru, 2016 li permezz taghha l-konvenuti gew interpellati ghal darb'ohra sabiex, itner alia, jghaddu ghal hlas ta' arretrati ta' kera mensili dovuti ghall-ahhar erba' xhur tal-kirja stante li dawn kienu baqghu ma thallsux;

Illi di piu, permezz tal-istess ittra l-konvenuti gew interpellati wkoll sabiex jersqu ghal hlas ta' tlett'elef ewro (€3,000), rapprezentanti danni li gew rekati lir-rikorrenti a kawza tal-morozita tal-konvenuti fl-adempiment tal-obbligi li kienu jinkombu fuqhom skont il-kuntratt lokatizzju senjatament il-klawzoli hdax (11) u hmistax (15) rispettivament;

Illi f'dan l-isfond jigi rilevat illi, meta r-rikorrenti acceda fuq il-post fi tmiem il-kirja, gew riskontrati diversi hsarat, inkluz bibien u hgieg tal-gallerija li sfaw imkissra, bank tal-kcina mifqugh, purtieri li ttiehdu bis-soprporti b'kollox, bicciet tal-ghamara nieqsa jew danneggjata, kif ukoll deterjormanet sinjifikanti fil-qaghda generali tal-fond, minbarra ammont ta' hmieg u/jew skart konsiderevoli li nstab sahansitra fil-partijiet komuni tal-blokka, liema hsarat gew kawzati minhabba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja da parti tas-socjeta' konvenuta (vide "Dok VM2" – kopja ta' diversi ritratti tal-imsemmija hsarat);

Illi ghaldaqstant irizulta li dawn il-hsarat kienu jehtiegu spiza ta' madwar tlett'elef ewro (€3,000) f'xoghlijiet rimedjali biex il-fond jigi ripristinat f'kundizzjoni idoneja u b'hekk ikun jista' jerga jinkera lil terzi, u dan skont stejjem ottjenuti mir-rikorrenti;

Illi barra minn hekk, l-inkwilin ma kienx qieghed ihallas il-kont tad-dawl, tant illi l-Enemalta qatghet il-provvista tad-dawl elettriku li gie ripristinat biss meta l-inkwilin fl-ahhar hallas il-kontijiet pendent f'Jannar 2017. Bhala konsegwenza ta' dan il-fatt u tal-fatt illi l-fond kien fih hsarat u hmieg, ir-rikorrenti spicca tilef xhur shah ta' kera. Kien propju f'dan il-kuntest li r-rikorrenti rega' baghat ittra legali fis-6 ta' Frar 2017 fejn talab illi l-konvenuti jhallsu wkoll ammont rapprezentanti d-danni sofferti mir-rikorrenti f'dan ir-rigward;

Illi minkejja li l-konvenuti eventwalment hallsu l-arretrati kollha ta' kera, huma baqghu ma hallsux is-somma ta' tlett'elef ewro (€3,000), rapprezentanti l-hsara li kkawzaw il-konvenuti fil-fond *de quo*, kif ukoll fil-hlas ta' danni ulterjuri, konsistenti f'telf ta' kera tal-istess fond;

Illi, ghaldaqstant, permezz tal-prezenti rikors, din l-Onorabbli Qorti qed tintalab tillikwida somma rapprezentanti d-danni hekk sofferti mir-rikorrenti;

Illi fid-dawl tal-permess u ghal finijiet ta' kompetenza, jinghad illi din il-kawza qed tigi ntavolata fil-Qorti tal-Magistrati (Malta), stante illi d-danni li tavolta jistghu jigu likwidati minn din l-Onorabbli Qorti m'humiex ser jeccedu l-ammont stipulat fl-Artikolu 47 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi, ghalhekk, in vista' tas-suespost, ir-rikorrenti safa kostrett jintavola din il-kawza fil-konfront tal-konvenuti;

Bl-ispejjez gudizzjarji u dawk extra-gudizzjarji kif ukoll bl-imghax legali applikabbli skont il-ligi.

Rat **ir-risposta tal-konvenuti Sky Estates and Co (P-1465) kif rapprezentata minn Owen Muscat (K.I. Nru 522488M) u Owen Muscat (K.I. Nru 522488M) f'ismu personali** fejn esponiet:

1. Illi l-esponenti Sky Estates and Co kellha fil-pussess taghha b'titolu ta' lokazzjoni l-blokka 'Gemini Flats', Triq Zandu, Bugibba ghal perjodu kif jindika l-kuntratt prezentat mill-istess rikorrenti

2. Illi l-ammont konsistenti f'diversi hsarat qed jigi michud ghajr ghall-ispejjez relatati mal-hgiega tal-gallarija tal-appartament bin-numru wiehed (1) u l-hgiega fil-bieb li taghti mill-'washroom' ghall-bejt, liema hsarat gew ammessi mill-istess esponenti immedjatament u gew mitluba l-ircevuti fiskali sabiex dan tal-ahhar jghaddi l-hlas relattiv, liema ircevuti qatt ma gew mghoddijin lilhom.

3. Illi ghaldaqstant, it-talba ghall-hsarat tal-hgiega tal-gallarija tal-appartament bin-numru wiehed (1) u hgiega fil-bieb li taghti mill-washroom ghall-bejt hija tempestiva u dan stante li kif inghad hawn fuq, intalbu l-ircevuti fiskali sabiex isir Il-hlas, izda qatt ma gew mghoddija lilhom.

4. Illi trid issir il-prova tal-allegat hsara.

5. Illi l-ammont mitlub rapprezentanti danni konsistenti f'telf tal-fond ma humiex dovuti u dan stante li l-fond gie ritornat lit-rikorrenti fi stat wisq ahjar minn kif inkera lis-Socjeta' Sky Estates and Co u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza. In oltre u bid-dovut rispetto, wiehed kien jippretendi li fil-perjodu li ghalih qieghed jintalab il-hlas ghal telf ta' qliegh, kienu jittellghu blokok shah u kumplessi u mhux isir riparazzjoni tal-allegat hsara li saret u li qieghda tigi kkontestata bil-qawwa kollha mill-esponenti.

6. Di piu, u dan dejjem minghajr pregudizzju ghal dak diga ecepit, jekk din l-Onorabbli Qorti tiddeciedi li effetivament saret hsara, ghandu jinghad illi r-rikorrenti ma hax hsieb jaghmel it-tiswijiet necessarji fi zmien qasir, u dan il-fatt wassal sabiex huwa ma jikrix l-istess blokka minhabba l-inadempjenza tal-istess rikorrenti. Ghalhekk jekk il-Qorti, u dan *dato ma non concesso*, ssib li kien hemm xi element ta' htija jew responsabbilita' ghal istess danni allegati, dawn ghandhom jigu kkwantifikati f'ammont ferm inqas minn dak reklamat mill-istess rikorrenti.

7. Illi kif inghad aktar 'il fuq, il-proprjeta' in kwistjoni ghaddiet ghand ir-rikorrenti f'kundizzjoni ahjar minn meta effettivament ghaddiet ghand Sky Estates and Co, u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

8. Illi ma huwiex minnu dak kontenut fl-avviz, in kwantu dan jolqot il-fatt li l-Enemalta qatghet il-provvista tad-dawl elettriku u dan kif ser jirruzlta mill-provi.

9. Illi ghalhekk it-talbiet tra-rikorrenti ghad-danni konsistenti fi hsarat ghandha tigi limitata ghal dak ammess mill-istess esponenti filwaqt li t-talba ghad-danni konsistenti f'telf ta' qliegh hija nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

10. B'riserva ghal risposti ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Vincent Micallef qal li huwa sid ta' 'Gemini Flats, Triq Zandu, Bugibba u li kien kriehom lil Skylight ghal tliet snin. Hu stqarr li meta hadhom lura wara li spicca zmien tal-ftehim sab hafna hmieg u hsara, li filfatt u jghid li hela tliet skips biex gibhom f'posthom. Huwa ta deskrizzjoni tal-hmieg u l-hsarat li sab. Micallef kompla jghid li wiehed mill-'flats' kien intuza biss madwar ghaxar xhur mit-tifel tieghu, izda il-'flats' kollha kienu gooda fjamanti meta tahom lil Skylight. Rigward id-dawl, Micallef wiegeb li wara xhur jitolbu biex jaghmlu t-'transfer', kien tahomlu f'Jannar. Hu qal li kienu qatghulu d-dawl u l-ilma u li kellu kont pendenti ta' xi €1,800 li l-konvenut hallas dakinhar biex seta jsir it-'transfer' ghal fuq Micallef. Huwa stqarr li l-'flats' kienu jinsabu mikrijin.

Rega' xehed Vincent Micallef fejn esebixxa tliet kuntratti li gew immarkati bhala Dokumenti Dok VMX1 sa VMX3 u faxxikolu ta' rcevuti tal-ispejjez fl-appartament immarkati bhala Dokument VMX4.

Reuben Bonnici, bhala rapprezentant ta' ARMS Ltd, qal fuq il-fond 'Gemini Flats', Triq Zandu, Bugibba, kien hemm tliet transfers; minn Vincent Micallef ('sticky note' orangjo), ghal Sky Estates and Co ('sticky note' roza) u lura ghas-Sur Vincent Micallef. Huwa pprezenta kopja tad-dokumenti tal-kontijiet li hargu bejn l-2013 u l-2017, li gew immarkati bhala Dokument RB1. Meta mistoqsi minn Dr Camilleri jekk kienx hemm qtugh ta' dawl minhabba nuqqas ta' hlas, Bonnici jirrimarka li fil-ewwel 'statement' bl-'isticky note' roza li hemm 'charge' ta' 70 ewro ta' meta nqata' d-dawl u 70 ewro ohra ta' meta kien hemm 'reconnection'. Huwa wiegeb ukoll li 'reconnection' tkun saret minnhabba li jkun sar pagament akkont jew ikun sar xi ftehim.

Owen Muscat, permezz ta' affidavit, jghid li huwa propjetarju tal-agenzija bl-isem ta' Sky Estates u li kien iffirma kuntratt ta' kera ma' Vincent Micallef, ta' tliet appartamenti ghas-somma ta' 700 ewro fix-xahar ghall-ewwel sena u 750 ewro fix-xahar ghat-tieni sena. Huwa stqarr li gew mikrija ghal dawk l-ammont minhabba 'l-istat dizastruz li kienu l-appartamenti' u li kien hemm qbil li dawn jigu 'refurnished'. Huwa jghid li dak iz-zmien, fl-2013, il-kirja medja kienet ta' 500-600 ewro fix-xahar. Muscat kompla jghid li meta hadu l-appartamenti kien sar kisi ta' partijiet mil-komun, tibjid kullimkien, tibdil tal-pajpijiet tal-ilma, tiswija ta' bibien, xiri ta' ghamara ghal kullimkien u xiri ta' 'appliances', purtieri u 'railings'. Owen Muscat stqarr li l-ghamara kien xtraha 'second hand' minn 'Maltapark'. Huwa zid jghid li minnhabba l-istat li fih kienet il-blokka kienet tnizlet il-klawsola numru 5 u li kien sar qbil sabiex tigi ngassata l-maggoranza tal-kontenut tal-klawsola numru 11. Muscat qal li huwa informa lil Vince li kien ha jibdel l-ghamara u li din l-ghamara thalliet fil-post f'gheluq il-kuntratt. Huwa kompla jghid ukoll li l-appliances kien xtrahom kollha hu 'second hand' minn 'Maltapark' u li f'Dokument C, Vince ammetta li l-'washing machine' kienet taghhom. Muscat stqarr ukoll li Vince ta' spiss kien jaghmel access fil-flattijiet u tant kien kuntent bihom li offrielhom li jestendu l-kuntratt ghal tliet snin ohra b'kera ta' €1,200 li titla ghal €1,500, fejn izda Muscat ma accettax. Huwa zid jghid li lejn tmiem il-kuntratt, hu flimkien ma' Vince daru l-appartamenti, hu minhabba li kien hemm zewg hgiegiet li nkissru fi zmien li kien mikri lilhom, qablu li jibdel il-hgieg Vince, jghaddilu l-ircevuti u jhallsu, liema rcevuti hu qatt ma rcieva. Muscat kompla jghid ukoll li kien ftiehem ma' Vince biex meta jkun komdu ghalih jibghat lin-nies inaddfu, ghaliex l-ahhar xahar ma kinitx giet il-'cleaner'. Huwa nnega li kien hemm hafna hmieg fil-komun. Huwa stqarr li l-appliances kienu propjeta' taghhom u minhabba li ma kellhomx access ghal flattijiet ma setghux jihduhom lura. Rigward l-elettriku, Muscat sahaq li dan dam ma sarx ghax Vince ma ridx ihallas it-'transfee fee' ta' sebghin ewro. Flimkien mal-affidavit, Muscat ipprezenta sett ritratti dokumentati bhal Dok A, kopja ta' 'invoice' immarkata bhala Dok B u 'e-mail' immarkata bhala Dok C.

Omar Toutongi, permezz ta' affidavit jghid li huwa partner fin-negozju ma' Owen Muscat taht l-agenzija Sky Estates u li ghalkemm dak iz-zmien in-negozju kien imexxih Owen, fejn jidhlu negozjati kien ikun dejjem prezenti. Huwa jispjega li kien present fil-laqghat ma' Vince qabel ma krew il-blokka lilu u kkonferma u ddikjara li l-kontenut tal-affidavit ta' Owen Muscat hija dik veritiera u li mhux vera li kif qal Micallef, li l-appartamenti kienu fi stat tajjeb.

Owen Muscat ikkonferma li l-kuntratt immarkat bhala Dok VM1 huwa 'lease agreement' bejn il-kumpanija tieghu u Vincent Micallef. Huwa kkonferma wkoll li ghalkemm ir-ritratti f'Dok A huma mnizzlin minn 'Google Maps' f'Dicembru 2019 dawn kienu juru l-propjeta' kif kienet fl-2016. Huwa kompla jikkonferma li huwa jahdem billi jixtri l-ghamara u li m'ghandux 'invoices' tal-ghamara mixtrija dak iz-zmien. Rigward dan Muscat zid jghid li r-raguni kienet li kienu mixtrijin 'second hand' f'kundizzjoni tajba allura ma jkunx hemm 'invoices'.

Meta mistoqsi minn Dr Camilleri, Omar Tutugni stqarr li huwa kien involut fin-negozji li ghamlu ma' Vincent Micallef sa mill-bidu nett, li n-negozjati kien jaghmilhom flimkien ma' Owen Muscat, li mar diversi drabi jara l-appartament qabel saret il-kirja u li ma kienx prezenti meta gie ffirmat il-kuntratt tal-kirja izda Owen kien iffirma f'ismu. Huwa kkonferma wkoll li Vincent Micallef kellu mahzen/garaxx fit-triq u li kienu jitilghu mieghu kemm-il darba qabel ghalqu l-ftehim. Tutugni kkonferma wkoll li kien hemm nuqqas ta' qbil fuq il-hlas tat-trasferiment ghal fatt li kienu lesti li jhalsu l-kont imma rigward it-'transfer' pretendew li bhalma kienu halsu t-'transfer' meta qalbuh fuqhom, pretendew li biex jinqaleb fuq Micallef ihallas hu. Meta mistoqsi rigward id-dizgwit minn Dr Pirotta Chircop Beck, Tutugni stqarr li l-ftehim kien li l-ewwel 'transfer', biex jinqaleb fuqhom, ihalsuh huma umbaghad ihallas Micallef meta jerga' jinqaleb lura ghal fuqu. Huwa kkonferma li umbaghad kienu halsu t-transfer fee huma, bejn sebghin/tmenin ewro, lill-ARMS biex jehilsu mill-kont li kien jghajjat lilhom.

Il-Qorti rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti datata 7 ta' Lulju, 2020.

Ikkunsidrat:
Fatti tal-Kaz
Illi l-attur Vincent Micallef kien kera lis-socjeta konvenuta apartamenti gewwa Bugibba u dan skont il-kuntratt ta' kirja li gie esebit f'dawn il-proceduri li jinsab a fol 4 (Dok VM 1). Illi wara l-gheluq tal-kuntratt, r-rikorrent Vincent Micallef ha lura l-pussess ta' din il-blokka fejn irrizultalu li kien hemm diversi hsarat fosthom bibien u hgieg li gew imkissra, bicciet tal-ghamara nieqsa u hmieg fil-komun. Illi skont ir-rikorrent dawn il-hsarat kien jammonta ghal madwar tlett elef Euro. Illi jkompli l-istess rikorrent li minhabba il-hsarat u anki ghal fatt li ma thallasx il-kont tad-dawl, sofra danni minhabba li ma gewx mikrija l-apartamenti.

Minn naha tas-socjeta konvenuti cahdu dan kollu hlief ghal hgieg li kien tkisser u li kienu lesti li jaghmlu tajjeb ghalih. Illi fl-affidavit ta' Owen Muscat huwa spjega li meta hadu l-blokka minn ghand l-attur, din ma kenitx fi stat tajjeb hafna. Tant li kellhom jixtru diversi ghamara u jirrangaw il-post huma stess. Fil-fatt kienu huma stess li ghamlu l-manutenzjonijiet u rrangawh fejn kienu bajduh, bidlu xi pajpijiet tal-ilma. Kienu anki xtraw apppliances minhabba l-fatt li ma kienx hemm. Illi huwa stqarr li fil-fatt li skont ma hemm f'dok C (a fol 182) turi li l-washing machines li kien hemm kienu taghhom. Minn dak li stqarr ir-relazzjoni ta' bejniethom kienet tajba tant li l-attur xtaq li jiggedded il-kuntratt imma l-kera kienet tghola u minhabba f'hekk ma kienux ftehmu. Tant li meta waslet l-ahhar gurnata li kellu jiskadi l-kuntratt, saret spezzjoni flimkien tal-post u kienu accettaw li jaghmlu tajjeb ghal xi hgieg li kien tkisser matul il-kirja. Fil-fatt wara t-terminazzjoni tal-kirja, kienu hallew xi ghamara fil-post u minhabba li ma kellhomx access ma setghux imorru ghalihom u jiehduhom lura.

Ikkunsidrat
L-attur fit-talbiet tieghu qieghed jitlob hlas ta' madwar tlett elef Euro minhabba hsarat kif ukoll is-somma ta' madwar erbat elef u hames mitt Euro minhabba li ma setax jigi mikri l-post. Is-socjeta konvenuta qieghda tikkontesta dawn id-danni li qieghed jallega l-attur fejn skont is-socjeta konvenuta l-blokka tawha lura ahjar milli kienet meta haduha huma.

Illi matul dawn il-proceduri ma gie mahtur ebda espert tekniku sabiex jirrelata dwar il-hsarat li qieghed jallega l-attur. Illi l-unika provi li ressaq l-attur kienu sett ta' ritratti u diversi ricevuti li skont l-attur huwa hallas sabiex jirranga l-post u jbiddel l-appliances li kien hemm gewwa l-appartamenti. Illi dawn l-ircevuti li jinsabu a fol 114 et seq (dok VMX 4) huma skont l-istess attur il-flus li hallas sabiex jirranga u jibdel oggetti minhabba d-danni li huwa sofra fl-istess appartamenti li kienu mikrija lis-socjeta' konvenuta.

Il-Qorti minn naha l-ohra ma tistax taccetta likwidazzjoni ta' danni bbazata fuq supposizzjonijiet u mhux fuq prova konkreta li d-dannu reklamat gie effettivament subit u dana in omagg ghall-principju li r-risarciment tad-dannu ghandu jkun il-kompensazzjoni tal-pregudizzju arrekat u r-restawr tal-qaghda *ante*

quo il-fatt leziv tad-dritt. Illi dejjem gie ritenut mill-Qrati taghna li "id-danneggjat ghandu dritt jikkonsegwixxi rizarciment li jirrijentegra l-patrimonju tieghu minn kull konsegwenza ekonomika ta' l-event dannuz u ghalhekk f'kaz ta' rizarciment par equivalent ghandu jikkonsisti f'somma li tekwipara l-valur ta' l-utilitajiet mitlufa – **Antonia Zammit v. Mario Calleja,** Appell, Sede Inferjuri, 12 ta' Jannar 1977, **Edgar Sant v. Peter Borg**, Prim' Awla, Qorti Civili, 3 ta' Ottubru 1979.

Naturalment din ir-regola tar-restitutio in integrum hi kwalifikata minn regola ohra li timponi fuq l-attur id-dmir li jiehu l-mizuri kollha ragjonevoli biex jimmitiga t-telf li jkun garrab bhala konsegwenza tal-fatt illecitu, b'mod li jista' jigi eskluz, fil-kazijiet kongruwi, mir-rizarciment ta' dik il-parti tad-danni dovuta ghan-nuqqas tieghu li jiehu dawk il-passi **Joseph Aquilina v. Emanuele Schembri**, Appell Civili, 24 ta' Jannar 1969.

Fid-dawl ta' dawn il-principji jsegwi li l-oneru tal-prova tad-dannu tispetta lil min jallega li sofrih u b'hekk jinkombi lill-attur li jaghti prova ta' l-effettiva ezistenza tad-dannu u fin-nuqqas li ssir tali prova l-pretensjoni tieghu ma tkunx tista' tigi milqugha. Il-fatt li d-danneggjant jassumi r-responsabiltà tal-hsarat kawzati u juri l-hsieb li jaghmel tajjeb ghal hsarat bi spejjez tieghu, kif anki ntqal fl-istess risposta tal-konvenuti, dan ma jezonerax lid-danneggjat mill-obbligu tieghu li jipprova li effettivament u realment sofra d-danni minnu reklamati.

Illi l-attur kif inghad esebixxa diversi ricevuti ta' dak li huwa hallas sabiex jirranga l-appartamenti minhabba danni subiti fihom. Illi l-Qorti tinnota li minn dawn l-ircevuti huma biss fil-minimu li jindikaw xi forma ta' relazzjoni mal-appartamenti in kwistjoni. Illi il-Qorti tinnota li hemm diversi ricevuti li ma hemm ebda spjegazzjoni fuqhom ta' fejn sar ix-xoghol. Illi l-istess attur ma ressaq ebda prova li fil-fatt li huwa indika li kien hemm hsarat ta' certu affarijiet li kien hemm bzonn li jinbidlu jew li jigu rrangati. Illi fl-istess dikjarazzjoni li ghamel l-attur fir-rikors promotur tieghu accenna ghal xoghol rimedjali li kellu jsir u l-unika referenza li ghamel tal-hsarat kienu dawk li jidhru fl-istess ritratti. Illi ghalhekk din il-Qorti ma tistax tifhem x'kienet ir-raguni tal-istess attur li jipprezenta ammonti kbar ta' ricevuti minghajr ma hemm indikazzjoni jekk sarux sabiex isewwi jew inkella jibdel dak li hemm. Illi fil-fatt ftit kienu dawk l-ircevuti li jaghmlu referenza ghal appartament wiehed partikolari u mhux ghal blokka kollha. Dan iwassal ghall-principju ulterjuri li l-ligi trid li l-hsara tigi rizarcita, mhux li l-infortunat jaghmel investiment mid-disgrazzja li gratlu (ara George Gatt v. Francis E. Carbone nomine, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Lulju 1998). Illi ghalhekk din il-Qorti mhiex konvinta minn dak li qieghed jallega l-attur rigward id-danni kollha subiti. In oltre l-attur qieghed jippretendi hlas addizzjonali ta' telf ta' kera minhabba li ma setghax jikri l-post. Illi ghalkemm huwa semma li dam kwazi seba' xhur sakemm thallas il-kont tad-dawl u rega' nghata d-dawl fl-appartamenti, ma ressaqx prova li juri li huwa kellu xi kirjiet jew talbiet ghal post u ma setghax jikri minhabba n-nuqqas ta' servizzi.

Ikkunsidrat

Illi wara li din il-Qorti ikkunsidrat l-aspetti kollha tal-kaz odjern, din il-Qorti ma thossx li tista' tilqa' t-talbiet tal-attur fl-intier taghhom u lanqas l-argumenti u s-sottomissjonijiet tas-socjeta` konvenuta. Dan mhux biss ghaliex kieku kellha tilqa' dak li qieghed jipprentendi l-attur minghajr ma ressaq prova cara in sostenn ta' dak li qieghed jallega, effettivament huwa kien sejjer jigi rizarcit ta' oggetti li prova tal-hsara taghhom ma ressaqx. Min-naha l-ohra l-Qorti ma tistax, u ma ghandhiex, taccetta argumenti li ma kienx hemm hsara ghajr ghal xi bieb u hgieg li s-socjeta' konvenuta qieghda tghid. Illi lanqas ma jidher li l-istess socjeta konvenuta ma ghamlet sforz sabiex dawk l-oggetti li hija halliet fl-appartamenti tehodhom lura u turi kif effetivament kienu jappartjenu lilha u mhux tal-inkwilin.

Fic-cirkostanzi l-Qorti thoss li hu ekwitattiv tal-entita` tad-danni illi tadotta r-regola ta' "*in media stat virtus*" b' mod li min-naha tistabbilixxi r-rizarciment gust u min-naha l-ohra tevita r-rizarciment gravuz; Hi l-fehma tal-Qorti illi tenut rigward ta' l-argumenti kollha, favur jew kontra, sottomessi mill-kontendenti tara li s-

somma ta' elf u hames mitt Euro (1500 Euro) ghandha sservi bhala bazi ekwa tal-kompensazzjoni ghat-telf subit u tal-qligh imtellef.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa t-talba tal-attur billi tillikwida d-danni spettanti lill-attur fis-somma ta' elf u hames mitt Euro (1500 Euro) b'dan illi tikkundanna lis-socjeta' konvenuta u Owen Muscat biex flimkien u in solidum ihallsu lill-attur is-somma ta' elf u hames mitt Ewro (€1500), bl-imghax legali dekoribbli mid-data tal-prezentata ta' l-avviz sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjez gudizzjarji fir-rigward ta' dawn it-talbiet jithallsu mis-socjeta` konvenuta u Owen Muscat.

Dr. Caroline Farrugia Frendo
Magistrat

Nadia Ciappara
Deputat Registratur