MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2006

Citazzjoni Numru. 898/1997/1

Emanuel Zammit

vs

Evan Cumbo

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur ippremetta:-

Illi l-attur jikri lill-konvenut il-fond bl-isem ta’ Mireva Tower Street. Msida;

Illi l-konvenut qabad u waqqa’ hajt u niffed l-istess fond ma’ iehor ta’ proprjeta tieghu jew ta’ terzi;

Illi l-istess konvenut ghamel l-istess xogholijiet minghajr ebda kunsens jew approvazzjoni tal-attur;

Illi ghalkemm interpellat l-istess konvenut baqa' inadempjenti fis-sens li halla l-apertura bejn iz-zewg fondi;

Illi dan huwa ta' hsara ghall-attur, u specjalment minhabba li anke jekk jiddeciedi li jbiegh l-istess fond lil terzi mhux distingwibbli mill-fond l-iehor anness;

Ghalhekk l-attur talab li l-konvenut jghid ghaliex dina l-Qorti m'ghandhiex:

tikkundannah li fi zmien qasir u perentorju jaghlaq l-apertura li hemm bejn il-fond Mineva, f'Tower Street, Msida u ambjenti ohra ta' estraneji, u in difett jigi, awortizzat li jaghmel l-istess xogholijiet l-attur bl-ispejjez tal-konvenut;

tiddikjara li l-konvenut kiser il-pattijiet tal-kirja u konsegwentement tordna l-izgumbrament tieghu;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li gie ingunt ghas-sunizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur debitament konfermata bil-guramenr u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat in-nota ta' l-eccezzjoniiet tal-konvenut fejn gie eccepit :-

Illi l-attur Emanuel Zammit irid jipprova li l-fond Mineva, Tower Street, Msida huwa tieghu;

Illi l-konvenut mhux veru li jikri minghand l-attur l-fond bl-isem Mineva, Tower Street, Msida;

Illi kull xoghlijiet li seta' ghamel il-konvenut, minghajr pregudizzju ghas-suespost, saru bil-konsapevolezza ta' l-

istess attur u ghallhekk bil-kunsens u l-approvazzjoni ta’ l-istess attur;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ix-xogholijiet li seta’ ghamel il-konvenut huma parzjali u mhux ta’ importanza kbira, mhux ta’ hsara ghall-attur u ghad-drittijiet propjetarji tieghu;

Illi x-xogholijiet li setghu saru, kienu jikkonsistu fl-alterazzjoni li hija necessarja u utili ghat-tgawdija ta’ l-istess fond;

Illi d-destinazzjoni tal-fond ma nbidilx bl-ebda mod;

Illi l-konvenut jista’ jirriprestina l-fond kif allegatament kien, bla hsara ghall-attur, hekk kif tispicca l-lokazzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat il-verbal tas-seduta tat-22 ta’ April 1999 minn fejn jirrizulta li giet awtorizzata korrezzjoni fic-citazzjoni;

Rat l-istess verbal tas-seduta tat-22 ta’ April 1999 minn fejn jirrizulta li l-konvenut irtira t-tieni eccezzjoni tieghu;

Rat il-verbal tas-seduta tat-22 ta’ Gunju 1999 minn fejn jirrizulta li l-konvenut irtira l-ewwel eccezzjoni tieghu;

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta’ Dicembru 1999 minn fejn jirrizulta li l-konvenut iddikjara li huwa fetah jew ghamel apertura fil-fond mikri lilu mill-attur sabiex niffed l-istess fond ma fond iehor li hu tieghu u l-ambjenti kollha qed jintuzaw bhala hanut ghall-bejgh tal-kotba. Iddikjara ukoll li fit-terminazzjoni tal-kirja huwa lest li jerga jgib kollox fl-istat pristinu tieghu;

Semghet lil-attur u x-xhieda minnu prodotti;

Semghet lill-konvenut u x-xhud minnu prodott;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Fic-citazzjoni l-attur jippremetti li hu jikri lill-konvenut il-fond Mireva Tower Street Msida. Jippremetti ukoll li l-konvenut, minnghajr il-kunsens tieghu, waqqa' hajt u niffed il-fond ma' fond iehor. L-attur jippretendi li dan hu ta' hsara ghalih stante li jekk jiddeciedi li jbiegh il-fond mhux distingwibbli mill-fond anness;

Ghalhekk l-attur qed jitlob li l-konvenut jigi kundannat jaghlaq l-imsemmija apertura u in difett li l-attur jigi awortizzat jaghmel l-istess xogholijiet bl-ispejjez tal-konvenut. Qed jitlob ukoll li jigi dikjarat li l-konvenut kiser il-pattijiet tal-kirja u konsegwentement li jigi ordnat l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond in kwestjoni;

Da parti tieghu l-konvenut qed jeccepixxi li l-attur irid jipprova li l-fond in kwestjoni hu tieghu u li mhux minnu li huwa jikri l-fond bl-isem Mineva, Tower Street, Msida. Dawn iz-zewg eccezzjonijiet in effett gew irtirati mill-konvenut;

Il-konvenut jeccepixxi li x-xoghlijiet li seta' ghamel saru bil-konsapevolezza tal-attur u ghallhekk bil-kunsens ta' l-istess attur. Qed jigi eccepit ukoll li x-xogholijiet in kwestjoni huma parzjali u mhux ta' importanza kbira, mhux ta' hsara ghall-attur u ghad-drittijiet propjetarji tieghu. L-istess xogholijiet kienu alterazzjoni necessarja u utili ghat-tgawdija ta' l-istess fond. Id-destinazzjoni tal-fond ma nbidilx bl-ebda mod u l-konvenut jista' jirriprestina l-fond kif kien, bla hsara ghall-attur, hekk kif tispicca l-lokazzjoni;

Skond kif jirrizulta mill-imsemmi verbal tas-seduta tat-2 ta' Dicembru 1999 il-konvenut iddikjara li huwa fetah apertura fil-fond in kwestjoni sabiex niffed l-istess fond ma fond iehor proprjeta tieghu. Inoltre l-konvenut iddikjara li l-ambjenti kollha qed jintuzaw bhala hanut ghall-bejgh tal-kotba u li huwa lest li fit-terminazzjoni tal-kirja huwa jerga jgib kollox fl-istat pristinu tieghu;

Minn naha tieghu l-attur ikkoferma li l-konvenut qatt ma talbu permess sabiex saru x-xogholijet in kwesstjoni. Anzi l-attur jghid li malli sar jaf li sar ix-xoghol in kwestjoni huwa talab lill konvenut biex jghalaq il-fetha u jerga ipoggi kollox kiek kien qabel saret l-istess fetha. In effett ma jirrizultax li l-attur kien ta' l-permess sabiex saru dawn ix-xogholijiet. Difatti l-konvenut fid-deposizzjoni tieghu jindika li jista ikun li dan il-permess ma nghatax;

Jirrizulta li x-xogholijiet in kwestjoni jikkonsistu filli nfetah bieb fil-hajt divizorja bejn iz-zewg fondi in kwestjoni u liema bieb hu wiesa' sitt (6) piedi. Il-Perit inkarigat mill-konvenut biex jissorvelja x-xogholijiet in kwestjoni kkonferma li sabiex saret il-fetha tnehha l-hajt u tpoggew xi travi. Huwa kkonferma li kollox jista jingieb fl-istat pristinu tieghu, cioe' fis-sens illi jitnehhew it-travi u jerga' jinbena l-hajt. Il-hajt li tnehha kien wiesa' qisu tliet metri, u kien gholi sular. Jirrizulta ukoll li dan ix-xoghol sar minn naha tal-konvenut wara li huwa ottjena l-permessi kollha necessarji mill-awtorita' kopetenti;

Referibilment ghal-eccezzjonijiet tal-konvenut ma jirrizultax sufficjentement pruvat li x-xoghlijiet in kwestjoni saru bil-konsapevolezza u bil-kunsens tal-attur. Jirrizulta pero' li l-istess xogholijiet huma xogholijiet parzjali u mhux ta' importanza kbira, Jirrizulta ukoll li l-istess xogholijiet mhux ta' hsara ghall-attur u ghad-drittijiet propjetarji

tieghu. Jirrizulta ukoll li l-konvenut jista' facilment jirriprestina l-fond kif kien hekk kif tispicca l-lokazzjoni;

Skond ir-rizultanzi u fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz ma jistax jinghad li l-fond mikri lill konvenut mhux distingwibbli mill-fond anness;

In vista tal-premess l-eccezzjonijiet tal-konvenut ghandhom jigu akkolti u dan fis-sens kif indikat f'din is-sentenza. Konsegwentement it-talbiet kollha attrici ghandhom jigu rigettati;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tilqa l-eccezzjonijiet tal-konvenut u dana fis-sens kif indikat f'din is-sentenza u billi fit-tieni lok tichad it-talbiet kollha attrici;

In vista tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz l-ispejjez bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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