MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
KATJA PSAILA SAVONA

Seduta tas-26 ta' April, 2012

Talba Numru. 384/2011

Michael Zammit (K.I. 511491M) u
Nina Zammit (K.I. 21756A)
vs
Kenneth Bartolo (K.I. 401282M) u
Sera Bartolo Vassallo (K.I. 170781M)

It-Tribunal,

Ra l-avviz tal-atturi fejn ippremmettew illi huma proprjetarji tal-fond appartament bin-numru 4, formanti parti minn blokk appartamenti bl-isem “Sunflower Court” fi Triq il-Gizwiti, Naxxar; illi l-atturi krew dan il-fond lill-konvenuti permezz ta’ skrittura privata datata 4 ta’ Settembru 2009 kopja ta’ liema hija hawn annessa u mmarkata bl-ittra “A”; illi l-kirja relattiva kienet taghlaq fil- 31 t’Awwissu tas-sena 2010 izda l-konvenuti abbuzivament u minghajr ebda raguni valida fil-ligi komplew jokkupaw dan il-fond sal- 20 ta’ Novembru, 2010; illi filwaqt illi l-konvenuti hallsu ghall-okkupazzjoni minnhom imwettqa sal-31 t’Ottubru 2010, naqsu milli jhallsu ghall-okkupazzjoni tal-fond fuq

imsemmi ghal perjodu bejn l-1 ta’ Novembru 2010 u l-20 ta’ Novembru 2010, li jammonta ghas-somma ta’ tlett mija u sitta u sittin ewro (€366); illi inoltre, l-konvenuti naqsu milli jirrifondu lura lill-atturi, skont kof stipulat fil-klwasola (b) tal-iskrittura fuq imsemmija, is-somma ta’ elf, mija u erba’ ewro u tmienja u tmenin centezmu (€1,104.88) rapprezentanti spejjez relattivi ghal konsum tad-dawl u ilma matul il-perjodu li fih il-konvenut kellhom il-pussess tal-fuq imsemmi fond (kopja tal-kont relattiv hawn annessa u mmarkata bl-ittra “B”); illi inoltre, l-konvenuti kkawzaw hsara irreparabbli fuq bieb u sufan *two seater* tal-gild, li kienu fil-fond fuq imsemmi matul it-tgawdija minnhom tal-istess fond, tal-valur ta’ tlett mija u wiehed u ghoxrin ewro u hams u erbghin centezmu (€321.45) il-bieb, u ta’ hames mija u tlettax-il ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€513.25) is-sufan, u naqsu milli jaghmlu tajjeb ghad-dannu minnhom arrekat lill-atturi. Kopji tal-*invoices* relattivi hawn annessi u mmarkati bl-ittri “C” u “D”; illi mill-ammont globali dovut mill-konvenuti lill-atturi tnaqqas id-depozitu ta’ hames mija u hamsin ewro (€550) li l-konvenuti kienu hallsu fil-bidu tal-kirja skont il-klawsola (d) tal-iskrittura fuq imsemmija u ghalhekk ghad fadal bilanc ta’ elf, seba’ mija u hamsa u hamsin ewro u tmienja u hamsin centezmu (€1755.58) li jrid jigi saldat mill-konvenuti; illi ghalhekk il-konvenuti huma mitluba ihallsu s-somma globali ta’ elf, seba’ mija u hamsa u hamsin ewro u tmienja u hamsin centezmu (€1755.58) rapprezentanti valur ta’ dannu ghall-okkupazzjoni soffert mill-atturi fuq agir abbuziv tal-konvenuti, rifuzjoni ta’ spejjez dovuti lill-atturi skont l-iskrittura privata datata 4 ta’ Settembru 2009 u wkoll danni kagunati fil-proprjeta’ mobbli tal-atturi sakemm dawn kienu fil-pussess tal-konvenuti a tenur tal-imsemmija skrittura privata u dan kollox skont kif spjegat aktar ‘il fuq; bl-imghax u bl-ispejjez kontra l-konvenuti, li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti fejn ecceppew illi t-talbiet attrici kif dedotti huma ilkoll infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenuti m’ghandhom jaghtu l-ebda somma ta’ flus lill-atturi; illi l-konvenuti kif del resto mifthiem mill-atturi, baqghu jokkupaw il-fond appartament bin-numru 4, formanti parti minn blokk appartamenti bl-isem Sunflower

Court fi Triq il-Gizwiti, Naxxar sa l-ahhar t'Ottubru 2010. Fil-fatt il-konvenuti hallsu ghall-okkupazzjoni tal-fond sal-31 t'Ottubru, 2010 u minn din id-data msemmija huma qatt ma regghu dahlu fl-imsemmi fond; illi jigi eccepit ukoll illi l-konvenuti hallsu l-ispejjez relattivi ghal konsum ta' dawn u ilma ghal perjodu li fih kienu jikru l-fond u cioe sal-ahhar t' Ottubru, 2010; illi inoltre il-konvenuti jichdu kategorikament illi huma kkagunaw xi hsarat fil-propjeta' li kienu jikru minghand l-atturi; illi ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi; salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-kaz.

Sema' x-xhieda ta' John Borg, rapprezentant ta' Frank Salt Real Estate; u tal-atturi Michael Zammit u Nina Zammit;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra d-dokumenti kollha li gew esebiti;

Ra l-verbal tas-seduta ta' nhar is-16 ta' Frar 2012 li bih il-kawza thalliet ghas-sentenza in difetto ostakolo ghal-lum;

Ikkunsidra:
Illi t-talba odjerna hija ghal hlas tal-kera w ammonti ohra fis-somma komplessiva t' elf, seba' mija hamsa u hamsin ewro u tmienja u hamsin centezmu (€1,755.58) in konnessjoni ma' kirja ta' fond bl-isem "Sunflower Court" Triq il-Gizwiti, Naxxar skont skrittura privata (Dok A, li jinsab a folio 3 tal-process);

Illi l-ammont mitlub ghalhekk jirrapprezenta s-segwenti:
(a) tliet mija sitta u sittin ewro (€366): hlas ta' kera ghall-perjodu mill-31 t' Awwissu 2010 sal-20 ta' Novembru 2010 meta komplew jokkupaw il-fond allegatament minghajr ebda raguni valida fil-ligi ghaliex skont l-attur il-kirja intemmet fil-31 ta' Awwissu 2010;

(b) elf, mija u erba' ewro u tmienja u tmenin centezmu (€1,104.88): rapprezentanti spejjez relattivi ghall-konsum tad-dawl u l-ilma (skont klawzola (b) tal-iskrittura privata);.

(c) tliet mija wiehed u ghoxrin ewro u hamsa u erbghin centezmu (€321.45) hsara irreparabbli mwettqa fuq bieb;

(d) hames mija u tlettax-il ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€513.25) hsara irreparabbli fuq sufan tal-gilda.

Illi pero' kien hemm depozitu ta' hames mija u hamsin ewro (€550) li tnaqqas minn dawn l-ammonti skont klawzola (d) tal-iskrittura.

Illi l-intimati fir-risposta taghhom cahdu li kellhom jaghtu flus lill-atturi w iddikjaraw li telqu mill-fond fil-31 t'Awwissu 2010 u li hallsu l-kera relattiva kif ukoll l-ispejjez tad-dawl u tal-ilma. Cahdu wkoll li huma kkagonaw xi hsarat. Illi pero minkejja diversi opportunitajiet biex jipprezentaw l-evidenza dwar il-kontestazzjoni taghhom il-konvenuti baqghu nadempjenti u qatt ma dehru ghas-seduti u ghalhekk it-Tribunal m'ghandux ghazla hlief jistrieh fuq il-provi tal-atturi.

Il-fatti

Il-partijiet dahlu fi skrittura privata datata 4 ta' Settembru 2007 ghal-kirja tal-fond u bhala firmatarju kien hemm ukoll l-agent ta' Frank Salt, is-Sur John Borg. Illi skont ix-xhieda tal-atturi il-konvenuti kienu obbligaw ruhhom li jhallsu depozitu ta' hames mija u hamsin ewro (€550) doppju, pero' dan ma jirizultax mill-ftehim u l-atturi ddikjaraw li ghalkemm qablu li dan isir, fil-fatt il-konvenuti qatt ma hallsu it-tieni stallazzjoni ta' hames mija u hamsin ewro (€550). Illi l-appartament kien kwazi gdid meta gie mikri (ara ritartti Dok MZ1) li skont ix-xhieda kienu dawk li intuzaw mill-agenti. Illi johrog li mill-bidu kien hemm problemi fil-hlas u fl-ahhar il-kirja giet itterminata mill-attur Michael Zammit. Fl-ahhar t'Ottubru 2010 dawn hargu mill-appartament.

Fir-rigward tal-ammont tal-kera f'subinciz (a) l-attur bil-gurament iddikjara illi c-cwievet gew ritoranati lilu fl-20 ta' Novembru 2010 u dan hareg ukoll mir-rapport tal-Pulizija Dok MZ4, a folio 36 tal-process, fejn kemm Sera Bartolo Vassallo u Kenneth Bartolo ddikjaraw lill-Pulizija li huma

kellhom jirritornaw ic-cwievet f'din id-data. Ghalhekk Michael Zammit ha lura l-pussess tal-fond fl-20 ta' Novembru, 2010 u ghalhekk il-kera ghal dan iz-zmien ghandu jithallas.

Illi l-kont tad-dawl u l-ilma kif dettaljat f'subinciz (b) gie pprezentat u jinsab a folio 9 tal-process. Illi d-data tal-'*invoice'* hija tad-29 ta' Novembru 2010 u johrog car mill-evidenza li wara d-data tal-incident tal-20 ta Novembru 2010 ma thallset ebda somma ohra. Fix-xhieda tieghu Michael Zammit spjega fid-dettal il-kontijiet pendenti f'dan ir-rigward u kif kienu jithallsu. Skont l-iskrittura privata klawsola (b) il-kerrej kien obbligat ihallas ghall-konsum tad-dawl u l-ilma u ghalhekk din is-somma ukoll ghandha tithallas.

Fir-rigward tal-hsarat f'subinciz (c) u (d) ix-xhud John Borg iddikjara fix-xhieda tieghu, li tinsab a folio 23 tal process, li l-mobbli kienu jidhru li kienu kollha godda. L-attur ipprezenta ritratti tal-hsarat ikkagonati fuq is-sufan, li jinsab a folio 30, u tal-bieb, Dok MZ 10 u MZ 11, li jinsabu a folio 73 tal-process. Illi skont il-klawsola (r) tal-iskrittura privata l-kerrej kien obbligat li jaghmel tajjeb ghal-hsarat u danni kagonati fil-fond inkluz l-ghamara, mobbli u l-affarijiet kollha. Ghalkemm l-istess skrittura jaghti permess lill-konvenuti jzommu qattus dan ma jfissirx li dan jista' jikkaguna l-hsara w l-konvenuti huma skagonati milli jaghmlu tajjeb ghal dan.

It-Tribunal jaghmel riferenza ghall-artikolu 1031 tal-Kodici Civili, kapitlu 16, tal-Ligijiet ta' Malta, li jghid illi f'azzjoni ghad-danni huwa principju baziku illi "*kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu"*.

Illi fic-cirkostanzi t-Tribunal huwa sodisfatt illi l-grad probatorju rikjest mill-ligi biex jipprova t-talbiet tieghu gew sodisfatti mill-atturi u l-provi migjuba quddiemu huma bizejjed biex it-Tribunal jsib lill-konvenuti responsabbli ghall-ammonti mitluba u kif ukoll ghall-hsarat ikkagunati.

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talba u jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u jikkundanna

lill-konvenuti jhallsu s-somma ta' elf, seba' mija hamsa u hamsin ewro u tmienja u hamsin centezmu (€1,755.58) bl-imghaxijiet legali kif mitluba fl-Avviz.

Bl-ispejjez ta' din il-kawza jigu sopportati mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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