MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA**

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2003

Avviz Numru. 2319/1998/1

Domenic u Saverina konjugi Agius

vs

Victor u Mary konjugi Cutajar

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mill-atturi fis-27 ta' Novembru, 1998 fejn talbu lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenuti li jhallsu s-somma ta' Lm1,000 (elf Lira Maltija) rapprezentanti spejjez ghall-hsarat ikkagunati minnhom fil-hanut li qieghed 'Anfield' Dawret Hal Ghaxaq, Ghaxaq matul il-perjodu li l-istess hanut kien mikri lilhom mill-atturi.

Bl-ispejjez komprizi l-ittra ufficjali tat-30 ta' Settembru, 1998 u bl-imghax kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew illi:

1. Illi preliminarjament l-eccipjenti John Cutajar u martu Grace m'humiex il-legittimi kontradditturi f'din il-kawza stante illi huma qatt ma krew il-fond de quo mill-atturi u ghalhekk m'ghandhom l-ebda relazzjoni guridika ma' l-istess atturi.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenuti ma kkagunaw l-ebda hsarat jew danni fil-fond li ghalihom huma responsabbli.

3. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet taghha tal-25 ta' Jannar 2000 fejn innominat lil Vincent Ciliberti bhala espert tekniku biex jirrelata dwar it-talbiet ta' l-atturi wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Rat ir-relazzjoni tat-tekniku fuq imsemmi pprezentat fl-10 ta' Mejju, 2000 u mahluf fil-21 ta' Gunju, 2000.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni tal-avukati difensuri.
Ikkunsidrat:

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond 'Anfield' Dawret Hal Ghaxaq, Ghaxaq. Dana kien mikri lill-konvenut Victor Cutajar sa mill-inqas mill-1993 meta saret l-ewwel skrittura li hija esibita a fol 37. Fit-12 ta' Gunju, 1997, saret skrittura ohra li hija esibita a fol 2 tal-process li fuqha l-atturi qieghdin jibbazaw l-azzjoni odjerna. Fuq din l-iskrittura f'paragrafu C inghad li meta tispicca l-kirja, l-konvenut irid ihalli l-istess hanut fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Fil-paragrafu sussegwenti dak intestat D inghad illi fil-kaz li l-inkwilini jaghmlu xi benefikati fl-imsemmi hanut, dawn ghandhom jingiebu a favur tas-sidien, minghajr ma l-inkwilini jkollhom dritt ta' xi kumpens ghalihom.

Irrizulta illi l-konvenut ivvaka dan il-fond fil-1998 u meta l-attur dahal fih wara li ottjena c-cwievet, sab fi kliemu “dizastru” u qabbad lill-Perit Ronald Muscat Azzopardi sabiex jispezzjona l-fond u jirrilaxxa certifikat. Dan ta’ l-ahhar hu esebit a fol 19 tal-process fejn il-perit Ronald Muscat Azzopardi, kkalkola cifra ta’ elf u tlettax-il lira (Lm1,013) sabiex il-fond jigi riprestinat. Peress illi qamet kontroversja bejn il-partijiet dwar din ic-cifra, u dwar x’kien verament *wear and tear,* il-Qorti nnominat lil Vincent Ciliberti li piu’ o meno wasal ghall-istess konkluzzjoni tal-Perit Muscat Azzopardi. It-tekniku nominat mill-Qorti wasal ghal cifra ta’ elf u mitt lira u tnejn u tletin centezmu (Lm1,100.32c). B’verbal tat-28 ta’ Frar 2001 (fol 61) l-atturi illimitaw it-talba taghhom ghal elf lira (Lm1,000).

Ikkunsidrat:

Illi mid-domandi illi ghamel l-avukat tal-konvenuti lill-perit tekniku, kif ukoll mit-trattazzjoni tieghu, l-Qorti tirrileva illi l-ilment tal-konvenut huwa limitat ghal fatt illi jidhirlu illi l-hsarat li kien hemm f’dan il-fond kien dovut biss ghal *“wear and tear”* u jekk kien hemm xi hsarat ta’ natura straordinarja, dawna kellhom ikunu a karigu tas-sid u mhux ta’ l-inkwilin. Barra minn hekk, qieghed jallega illi l-benefikati illi ghamel f’dan il-fond kienu responsabbilta’ tieghu u ghalhekk meta vvaka l-fond, kellu d-dritt jehodhom. Specifika f’dan ir-rigward *wash hand basins*, *water geaser*, bieb ta’ l-aluminium u meter tad-dawl. Pero’, l-Qorti tinnota illi kien hemm hsarat ohra fil-madum ta’ l-art, madum tal-hajt, aperturi u fil-bieb tal-faccata.

Wara illi l-Qorti ezaminat il-process, rat id-dokumenti u r-relazzjoni tal-perit tekniku, jidhrilha illi l-konvenut m’ghandhux ragun jinvoka favur tieghu l-argumenti fuq imsemmija. Jibda biex jinghad illi kwalunkwe benefikat illi ghamel f’dan il-fond kellu jibqa’ hemmhekk, kif stipulat fil-paragrafu D tal-ftehim fuq imsemmi. Barra minn hekk, zgur illi ma jistax jinghad illi l-fond hallieh fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni, kif ukoll kien obbligat jaghmel fit-termini tal-paragrafu C. L-unika haga illi forsi jista’ jkollu xi argument,

jirrigwarda l-madum ta’ l-art, peress li gie riskontrat illi bicciet mic-ceramika kellhom it-truf miksurin. Mistoqsi dwar il-kawza ta’ din il-hsara, l-perit tekniku (fol 92) qal *“Jista’ jkollok diversi ragunijiet ghal dawn. Jekk is-cement taht il-madum ma jkunx uniformi, pero’ jkun qed ikopri biss in-nofs tal-maduma,u t-trufijiet ikunu biex nghid hekk imdendlin, allura f’dak il-kaz, jekk isir xi piz partikolari fuq dik il-maduma, t-trufijiet jistghu jinkisru”*. Il-perit tekniku jkompli jghid *“ jiena gejt mgharraf ukoll, illi go dik il-kamra kienet tiddahhal vettura. Ovvjament madum tac-ceramika mhuwiex intiz biex jiflah dak il-piz…. Jiena naf illi l-fond kien jintuza bhala confectionery, pero’ mhux suppost illi dan it-tip ta’ attivita’ tikkawza hsarat fil-madum tac-ceramika.”*

Din il-konkluzzjoni tpoggi in perspettiva l-kondizzjoni li l-konvenut halla l-fond. Ma hemmx dubbju illi sakemm kien ghadu qed juzah, kien qed jiehu hsiebu sew, kif xehed l-istess attur. Kien biss mar-rilaxx tal-fond, illi saru hafna hsarat, gew maqluha l-benefikati kollha illi ghamel l-istess konvenut u saret hsara ohra kif ahjar deskritta mill-perit tekniku. Ghal dak li jirrigwarda l-madum, il-Qorti hija propensa illi toqghod fuq il-konkluzzjoni tal-perit tekniku minnha nnominat, illi uzu ta’ confectionery mhux suppost illi jikkawza l-hsarat fil-madum tac-ceramika, anke jekk l-spread tac-*cement* taht il-madum ma tkunx daqshekk uniformi. Il-Qorti ghalhekk tasal ghal konkluzzjoni illi l-konvenut ma osservax it-termini ta’ l-iskrittura ta’ lokazzjoni tat-12 ta’ Gunju 1997, fis-sens illi meta vvaka l-fond ma halliehx fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni, u lanqas ma halla l-benefikati fil-fond kif kien obbligat jaghmel. Il-Qorti ghalhekk taqbel mal-konkluzzjonijiet raggunti mill-perit tekniku minnha nnominat u ma’ l-argumenti minnu migjuba u fl-isfond tad-dikjarazzjoni ta’ l-attur bil-verbal tat-28 ta’ Frar 2001, il-Qorti sejra tillimita l-pretenzjoni tieghu fis-somma ta’ elf lira (Lm1,000).

Ghal dawn ir-ragunijiet,

Il-Qorti taqta’ u tiddeciedi illi tilqa’ t-talba ta’ l-atturi u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu s-somma ta’ elf lira (Lm1,000) rapprezentanti spejjez ghall-hsarat ikkagunati

minnhom fil-hanut ‘Anfield’ Dawret Hal Ghaxaq, Ghaxaq matul il-perjodu li l-istess hanut kien mikri lill-konvenuti.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali mid-data tan-notifika ta’ l-avviz kontra l-konvenuti.

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