PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 30 ta' Marzu 2001

Numru 89

Citaz. numru 1550/94 DS

Danuta Komarzyniec maghrufa ukoll bhala Danuta Busuttil
vs
Eric Busuttil

Illum, 30 ta' Marzu 2001

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fil-25 ta' Novembru 1994 li permezz taghha l-attrici wara li ppremettiet:

Illi bi skrittura tas-27 ta' Frar 1989, kien sar ftehim li n forza tieghu l-konvenut kera lill-attrici il-fond maghruf bhala flat internament markat numru 1 fil-ground-floor formanti parti minn block ta' sittax il-appartament bil-garages sottostanti minghajr numru jisimhom Joe Flats u l-flats jifformaw parti mill-kompless maghruf bhala Capri Court gia maghruf bhala Gasan Court, Emanuel Galizia Street, Gzira, u dan versu l-kera ta' Lm100 fis-sena pagabbli bil-quddiem;

Illi fl-istess flat l-attrici kellha l-ghamara u l-propjeta' kollha taghha, u kellha l-intenzjoni tiftah l-istess bhala klinika peress li hija tabiba kwalifikata;

Illi f'Jannar tal-1990, il-konvenut rega ha pussess tal-istess apartament kontra r-rieda tal-attrici, u l-attrici kellha tiftah proceduri kontra l-konvenut (citazzjoni numru 601/91/AJM) biex tirriprendi l-pussess ta' l-istess flat;

Illi b'sentenza tas-17 ta' Frar 1993, din il-Qorti accettat it-talba attrici u ordnat l-izgumbrament tal-konvenut mill-istess appartament;

Illi minn din is-sentenza ma sarx appell, pero' il-konvenut kien istitwixxa proceduri ghar-retrattazzjoni tal-imsemmija sentenza (libell 4/93/AJM), liema proceduri kienu gew kancellati minn fuq il-lista tal-Qorti fil-25 ta' Ottubru 1993, u eventwalment gew dikjarati dezerti;

Illi l-attrici talbet u otteniet il-hrug ta' Mandat ta' Zgumbrament kontra l-konvenut (numru 502/93) u bl-ghajnuna tal-Marixxall ta' dawn il-Qrati, inghatat ic-cwievet tal-appartament fit-28 ta' Jannar 1994.

Illi meta dahlet lura fl-istess flat sabet herba shiha fih, hsara fl-ghamara, oggetti taghha mqatta u nieqa (kif jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza), u anke danni fl-istruttura tal-fond, ghal-liema danni fl-istruttura gie rilaxxat certifikat mill-perit Emanuel Agius;

Illi ghall-dawn il-hsarat fil-fond u fl-ghamara u ghall-oggetti nieqsa u mkissra jahti unikament il-konvenut li kellu l-pussess esklussiv tal-fond ghall-dawn l-ahhar erba snin, u ghandu ghalhekk, jghamel tajjeb ghall-istess hsara;

Illi minhabba l-agir abbuziv tal-konvenut, l-attrici ma setghetx tiftah il-fond bhala klinika u b'hekk giet imcahda minn qligh li kienet se taghmel mill-uzu tal-istess, ghall-liema telf ta' qligh ghandu jghamel tajjeb il-konvenut, u dan barra li ghandu jhallas kumpens ghall-okkupazzjoni illegali tieghu tal-istess flat ghall-erba snin;

Illi l-attrici, minhabba li kienet kostretta tiftah kawza ghall-izgumbrament tal-konvenut mill-flat mikri lilha, kienet kostretta mhux biss tinvolvi ruhha fis spejjez tal-kawza (li skond is-sentenza ghandhom jithallsu mill-konvenut), izda fi spejjez ohra incidentali (bhal, vjaggi bl-ajru bejn Malta u l-Ingilterra), anke ghaliex ma kellhiex qligh minn Malta minhabba l-agir tal-konvenut li cahhadha mill-uzu tal-flat in kwistjoni u, ghalhekk, ma setghetx tibqa tabita hawnhekk sakemm tiehu lura l-pussess tal-imsemmi flat;

talbet li din il-Qorti:

1. tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghall-hsarat u d-danni, kif ukoll ghall-oggetti nieqsa, li gew rikonstrati fil-fond meta l-attrici regghet hadet il-pussess tal-istess fit-28 ta’ Jannar 1994;

2. tillikwida dawn id-danni, okkorrendo bl-opera ta’ perit nominand;

3. tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attrici din is-somma hekk likwidata in linea ta’ danni;

4. tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghal-hlas ta’ kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi minn Jannar 1990 sa Jannar tal-1994;

5. tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghal-hlas tad-danni minhabba l-agir tieghu meta impedixxa lill-attrici tghamel uzu mill-fond in kwistjoni bhala klinika;

6. tiddikjara lill-konvenut responsabbli wkoll ghall-ispejjez kollha inkorsi mill-attrici konsegwenza tal-agir tieghu meta ha pussess illegali tal-imsemmi ghall-ivvjaggar bejn Malta u l-Ingilterra biex l-attrici setghet tipprotegi l-interessi taghha;

7. tillikwida f’kull kaz dan il-kumpens u dawn id-danni;

8. tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attrici dik is-somma li tigi hekk likwidata f’kull kaz in linea ta’ kumpens u danni konsegwenza tal-okkupazzjoni illegali tieghu tal-imsemmi flat.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-imsemmi Mandat ta' Zgumbrament (numru 502/93), kontra l-konvenut li hu ngunt ghas-subizzjoni tieghu.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

1. Illi in linea preliminari n-nullita tac-citazzjoni stante li l-attrici kellha tharrek lil mart l-eccipjent in vista tax-xorta ta' pretensjoni li qeghda tressaq.

2. Illi subordinament u minghajr pregudizzju t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attrici.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet tas-27 ta' Marzu 1995 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. Anthony Bailey bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat id-digriet tat-2 ta' Lulju 1997 li permezz tieghu ghall-imsemmi perit tekniku gie sostitwit l-A.I.C. Joseph Jaccarini;

Rat ir-relazzjoni minnu mahlufa fl-14 ta' Lulju 2000;

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

Ikkunsidrat illi:-

Permezz ta' skrittura tas-27 ta' Frar 1989 bejn il-partijiet (Dok. A a fol. 9 u 10), il-konvenut ta b'titolu ta' lokazzjoni lill-attrici l-flat numru wiehed (1) f' Joe Flats, fil-kumpless Capri Court, Emanuel Galizia Street, Gzira. F'Jannar 1990 il-konvenut rega' ha l-pussess ta' dan il-flat kontra r-rieda ta' l-attrici li sussegwentement ottjeniet sentenza moghtija f'kawza ohra fl-istess ismijiet (Citaz. Nru. 601/91 AJM) li permezz taghha gie ordnat l-izgumbrament tal-konvenut mill-istess flat. L-izgumbrament gie effettwat wara l-hrug ta' mandat ta' zgumbrament u c-cwievet gew konsenjati lill-attrici fit-28 ta'Jannar 1994.

L-attrici qalet li meta nxtara l-flat, kien ghadu kemm gie dekorat, imkahhal u mizbugh, kien hemm *fitted carpets* godda kullimkien, *tiles* godda fil-kcina u fl-i*store room*, u *mixer taps* godda fil-kcina. Kien hemm ukoll sett tal-banju gdid b'*shower unit*, *geyser*, *tiling* gdid u twapet. Kellha wkoll l-affarijiet elenkati fil-lista annessa ma' l-affidavit taghha u li kienu jinkludu xi oggetti li kienet intenzjonata li tuza ghall-klinika li riedet tiftah fil-flat. Meta dahlet fil-post sabet il-post miksi bl-ilma, filwaqt li xi oggetti kienu mkissrin u ohrajn misruqin.

Permezz ta' din il-kawza qed titlob kumpens ghas-segwenti:

(1) il-hsarat u danni fil-fond u fl-ghamara u ghall-oggetti nieqsa;
(2) l-okkupazzjoni tieghu tal-fond minn Jannar 1990 sa Jannar 1994;
(3) id-danni minhabba li ma setghetx tuza l-fond bhala klinika kif kienet intenzjonata;
(4) l-ispejjez li kellha tinkorri fi vjaggar bejn Malta u l-Ingilterra biex tipprotegi l-interessi taghha.

Il-Qorti se tittratta kull pretensjoni separatament.

(1) Il-hsarat u d-danni fil-fond u fl-ghamara

Dwar l-allegat hsara fil-fond, il-perit tekniku osserva li dan kien jimmanifesta stat ta' *rising dampness* minkejja li l-flat huwa gholi mit-triq u jinsab fil-pjan terren imsejjah *elevated ground floor*. Huwa qal li dan l-istat seta' nholoq malli tqeghdu l-*fitted carpets* u zgur kien jezisti qabel ma xxarrbu peress li l-konvenut semma kif kienu qed jitqaxru l-hitan fil-*hall* u ha parir minghand il-*clerk of works* tieghu u l-Perit Tony Mifsud. Il-perit tekniku osserva wkoll li jista' jkun hemm xi difetti fil-qatran li ta lok ghas-sitwazzjoni ta' *rising dampness* li jinsab fih il-flat, u d-dekorazzjoni tal-flat qabel ma nbiegh seta' sar bl-iskop li jinheba dan id-difett. Ma jistax jinghad li dan l-istat huwa attribwibbli lill-konvenut. It-toqob fil-madum fil-kcina u fil-kamra tal-banju jidher li saru biex jitwahhlu xi *cupboards* u *fittings*. Dwarhom ma saret l-ebda rakkomandazzjoni la mill-perit tekniku u lanqas mill-A.I.C. Emanuel Agius (Dok. C a fol. 15) li dawn iridu jinbidlu.

Dwar l-ghamara fil-fond, l-attrici elenkat diversi oggetti li tghid li kienet qed tistorja fil-flat u li uhud kienet intenzjonata tuza ghall-klinika li riedet tiftah fil-flat. Hija tghid li meta hadet lura l-flat, uhud kienu ddanneggjati u ohrajn misruqin izda fl-ebda kaz ma tispecifika liema. Mill-banda l-ohra l-konvenut xehed fis-17 ta' Frar 1998 u fit-12 ta' Frar 1999 u ta l-verzjoni tieghu dwar kull oggett. Huwa veru li hadd mill-partijiet ma pproduca xhieda biex jissostanzjaw l-allegazzjonijiet taghhom, izda l-oneru tal-prova tinsab fuq l-attrici u dak li xehed il-konvenut ma giex kontradett minnha. Fis-sottomissjonijiet taghha li pprezentat wara li gie mahluf ir-rapport peritali tghid biss *"I keep to my words to today that he*

damaged my property which he came into possession by force and entry". Il-Qorti tikkummenta biss fuq zewg affarijiet: il-*fitted carpets* u l-*electric organ*. Jidher li l-fond kien mixtri bil-*fitted carpets* u almenu skond il-kuntratt ta' akkwist esebit sid il-fond huwa l-istess konvenut. Probabilment kieku l-flat kellu jintuza bhala klinika dan seta' jintuza ghal hekk kemm bil-*fitted carpets* kif ukoll minghajrhom. Naturalment minhabba l-istat li fih instabu dawn jridu jitnehhew bi spiza konsegwenzjali. Dwar l-*electric organ* il-konvenut stess jikkontradici lilu nnifsu: l-ewwel ighid li dan kien rigal moghti lilu mbaghad li t-*transformer* inghata lilu *"in exchange for the electric organ"*.

Sid il-kera huwa obbligat li jzomm il-haga mikrija fi stat li wiehed jista' jaghmel minnha l-uzu li ghalih giet mikrija. Issa f'dan il-kaz il-konvenut kien ha pussess tal-flat in kwistjoni minghajr il-kunsens ta' l-attrici u meta rrilaxxjah kien, skond ic-certifikat ta' l-A.I.C. Emanuel Agius, *"in a very poor state of repair"*. Naturalment dan ifisser li biex l-attrici tottempera ruhha mal-kondizzjoni fl-iskrittura ta' lokazzjoni li t-tiswijiet kemm ordinarji kif ukoll straordinarji huma a kariku taghha (klawzola numru erbgha), l-ispiza ghaliha tkun ikbar.

Fid-dawl ta' dak suespost ghalhekk il-Qorti qed tillikwida *arbitrio boni viri* kumpens fl-ammont ta' Lm750.

(2) L-okkupazzjoni tal-fond

L-attrici qed tippretendi kumpens ghall-okkupazzjoni tal-flat mill-konvenut bejn Jannar 1990 u Jannar 1994. Dan il-punt diga` gie deciz fis-sentenza precitata tas-17 ta' Frar 1993 fejn din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk dwar it-talba ta' l-attrici li l-konvenut jigi dikjarat

responsabbli ghad-danni sofferti mill-attrici minhabba l-kontinwat pussess tal-flat in kwistjoni minn Jannar 1990 sad-data ta' l-izgumbrament tieghu: *"ma jidhirx li l-attrici sofriet xi danni partikolari hlief ghal inkonvenjent li hi ma setghetx taghmel uzu mill-appartament minn Jannar 1990 sal-lum. Dawn pero` mhumiex danni likwidabbli. Lanqas ma jidher li ... hemm xi danni konsistenti f'kera mhallas ghal perijodu mhux utilizzat. L-ewwel pagament ta' kera ghal perijodu ta' sena, sar fi Frar 1989 u l-konvenut, skond l-attrici, dahal fil-post u rega' ha pussess tieghu f'Jannar 1990, cioe` sena wara. Lanqas ma jirrizulta li l-attrici hallset xi kera iehor oltre dak li thallas fl-okkazjoni ta' l-iffirmar ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni"*. Ghalhekk ma tistax tigi kkunsidrata din il-pretensjoni ta' l-attrici.

(3) Nuqqas ta' uzu bhala klinika

Dak li ntqal fil-paragrafu precedenti huwa applikabbli wkoll ghal din il-pretensjoni ta' l-attrici. Izda l-Qorti zzid tghid ukoll li lanqas ma tista' tibda biex tikkunsidra pretensjoni ta' dan il-generu, cioe` li tigi likwidata somma bhala *loss of earnings*, meta l-attrici ma ressqet l-ebda prova ta' xi passi konkreti li setghet hadet biex tiftah klinika. Ma ressqet l-ebda prova li kienet almenu applikat biex tinghata l-permess mehtieg. Ma kienet hadet l-ebda apparat mediku fil-flat u lanqas ma elenkat l-apparat li allegatament gabet maghha Malta meta sabet li l-konvenut kien dahlilha fil-flat. Lanqas ma jirrizulta li kienet b'xi mod bdiet tipprova tezercita l-professjoni taghha u taqla' l-ghixien taghha minn klijentela f'Malta. Ghalhekk din il-pretensjoni wkoll ma tistax tigi kkunsidrata.

(4) Spejjez fi vjaggar

L-attrici taghti stima ta' dawn l-ispejjez fid-Dok. 6 a fol. 57 izda ma spjegatx soddisfacentement in-nexus ta' dawn l-ispejjez ma' l-agir illegali tal-konvenut meta ha l-pussess tal-flat. Certament huwa lodevoli li persuna tiehu kura ta' l-interessi taghha personalment bil-prezenza taghha f'Malta; izda dak mhux l-uniku mod ta' kif dan jista' jsir. Barra minn hekk jirrizulta li l-attrici ghandha proprjeta` ohra personali taghha f'Malta, fl-Msida. U in vista tal-fatt ukoll li l-pretensjoni taghha ghal *loss of earnings* ma gietx pruvata, lanqas ma tista' treggi din il-pretensjoni.

Fis-sottomissjonijiet finali taghha l-attrici talbet li l-Qorti taghtiha l-fakolta` li tbiegh il-flat sabiex almenu in parti tigbor dak li hija tilfet. Minghajr ma tidhol fir-retroxena tal-kuntratt ta' akkwist, jirrizulta mill-istess kuntratt esebit li hija ghandha kreditu kontra l-konvenut fl-ammont ta' Lm6700 li hija silfitu ghall-akkwist ta' l-istess flat. Izda ghall-finijiet ta' din il-kawza kif cirkoskritti bit-talbiet attrici, kull konsiderazzjoni fir-rigward hija rrilevanti. F'din il-kawza difatti ma saret l-ebda talba biex il-konvenut jigi kkundannat ihallas dak id-dejn.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi:

(1) tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghall-hsarat u nuqqasijiet kif fuq spjegat,
(2) tillikwida d-danni fl-ammont ta' Lm750,
(3) tikkundannah ihallas lill-attrici din is-somma ta' Lm750 bl-imghax millum, u
(4) tichad it-talbiet l-ohra kollha ta' l-attrici.

Bl-ispejjez ghall-ewwel tliet talbiet li jithallsu mill-konvenut u dawk ghall-hames talbiet l-ohra li jithallsu mill-attrici.

Onor. Imhallef
Dottor David Scicluna

D/Registratur