MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
DENNIS MONTEBELLO

Seduta tas-16 ta' Novembru, 2006

Avviz Numru. 562/2003

Avviz numru 562/03DM

Rita Bacica (ID Nru. 126185 M) f'isimha proprju u fil-kwalita' taghha ta' mandatarja specjali ta' l-assenti Steven M. Bacica u b'digriet tat-30 ta' Jannar, 2004, l-attur Stephen Bacica assuma l-atti f'ismu proprju

Vs

Dr. Martin Fenech bhala kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-assenti William T. Spence u b'digriet tas-17 ta' Marzu, 2004 Dr. Godwin Muscat Azzopardi bhala prokuratur ta' l-assenti konvenut William Spence qed jassumi l-atti f'isimhu fil-kwalita' premessa

Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-attrici pro et nomine talbet il-kundanna tal-konvenut, ghall-hlas tas-somma ta' erbat

elef u hames mitt lira Maltin (Lm4,500), rappresentanti disgha (9) skadenzi ta' kera dovuti tal-fond 'St. Kitts', 378, Palm Street, Mellieha skond il-kuntratt ta' lokazzjoni Dok. 'A', u konsegwentement tiddikjara xjolt il-kuntratt ta lokazzjoni Dok. 'A' u tikkundanna lill-konvenut jizgombra mill-fond 'St. Kitts', 378, Palm Street, Mellieha fi zmien qasir u perentorju li tiffissa din il-Qorti.
Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-22 ta' Awissu, 2003 annessa ma' l-Avviz u mmarkata bhala Dok. 'B', u bl-imghax legali kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' Dr. Martin Fenech nomine fejn ecceppixxa illi:

1 Huwa mhux edott mill-fatti u ghalhekk jirriserva sabiex jipprezenta eccezzjonijiet ulterjuri meta jkun edott mill-fatti.

Rat il-verbal tas-seduta tas-17 ta' Marzu, 2004 fejn Dr. Godwin Muscat Azzopardi assuma l-atti tal-kawza f'ismu bhala prokuratur tal-konvenut ;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' Dr. Godwin Muscat Azzopardi fejn ecceppixxa illi :

1 L-atturi ghandhom qabel xejn jippruvaw it-titolu u jesibixxu l-ftehim tal-kirja definittiv *de quo* ;
2 Il-ftehim dwar il-kirja tal-fond *de quo* na gue effettivament miftihiem bejn il-partijiet. Wara li gie ffirmat ftehim standard ta' l-agenti l-atturi riedu jibdlu tali ftehim izda l-eccipjenti rrifjuta, ghal ragunijiet validi fil-ligi illi jiffirma tali ftehim gdid. Id-dettalji ta' dawn il-bidliet jigu dettaljati waqt il-kors tal-kawza. In konnessjoni ma' dan saru diversi kuntatti bejn l-Avukat Dr. Godwin Muscat Azzopardi u Dr Ian Stafrace li dak iz-zmien kien jippatrocina lill-atturi. L-atturi sadanittant kisru l-ftehim taghhom mal-konvenuti billi alteraw u ppregudikaw serjament il-posizzjoni tal-fond u l-gnien adjacenti ;
3 L-ebda ammont ma huwa dovut lill-attur billi dawn qatt ma taw il-liberu godiment tal-fond lill-eccipjenti ;

4 Il-konvenuti sofrew danni serji minhabba l-agir ta’ l-atturi u qeghdin jirriservaw ;
5 Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-kontrotalba tal-konvenuti fejn wara li ppremettew illi :

1 Huma xtaqu jikru l-fond *de quo* u fil-fatt resqu ghall-kirja relattiva kif mitluba mill-agent.
2 L-atturi qeghdu lill-konvenuti f’posizzjoni li ma setghux ikollhom id-dgawdija tal-fond *de quo* kif jigi spjegat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza u b’hekk sofrew ammont ta’ danni ;
3 L-atturi abbuzivament u llegalment dahlu fil-fond *de quo*, zgassaw il-bibien u abbuzivament caqalqu l-effetti personali ta’ l-eccipjenti u qeghduhom f’post umdu u mhux addattat. Fost dawn l-oggetti hemm oggetti prezzjuzi u ta’ valur artistiku ngenti. L-eccipjent fi hsiebu jitlob lil din il-Qorti tiffissa access, jekk ikun hemm bzonn permess ta’ periti nominandi, biex jigi konstatat l-istat preciz ta’ tali oggetti li fosthom hemm dawk li kellhom jigu mcaqalqin profesjonalment.

Talbu li din il-Qorti tillikwida d-danni kollha kkagunati lill-konvenuti, bl-agir ta’ l-atturi u tikkundanna lill-atturi jhallsu dawn id-danni, (u riferenza ghall-kundanna tal-konvenuti stess hija evidentement effett ta’ svista).

Ghall-finijiet tal-kompetenza l-konvenut iddikjara illi t-talba tieghu ma teccediex il-hamest elef lira Maltin (Lm5,000).

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet ta’ l-attrici rikonvenuta pro et nomine fejn ecceppiet illi :

1 Fl-ewwel lok, il-konvenut irid jipprova li gie awtorizzat jiprocedi b’dina l-kontro-talba mill-inkwilin William Spence ;
2 Preliminarjament, il-kontro-talba tal-konvenut mhijiex ammissibbli ghaliex ma hemmx il-konnessjoni mat-talba ta’ l-attrici kif tirrikjedi l-ligi skond artikolu 396 ta’ Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta ;

3 Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-allegazzjonijiet tal-konvenut huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, kif ser jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza ;
4 Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tieni u t-tielet talba tal-konvenut huma kontradittorji stante illi minn naha wahda, fit-tieni talba l-konvenut jghid illi ma setghux igawdu l-fond u minn naha l-ohra fit-tielet talba huwa jammetti li kellu l-possess tal-fond u kien izomm l-affarijiet personali tieghu fih ;
5 Minghajr pregudizzju ghas-suespost, id-domandi tal-konvenut huma konfuzi u jikkoncernaw terzi, li m'ghandhom x'jaqsmu xejn ma' dina l-kawza ;
6 Minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-raba' domanda tal-konvenut hija nulla stante illi ma jistax jitlob xi haga ghan-non ta' l-atturi ;
7 Minghajr pregudizzju ghas-suespost, din il-kontro-talba hija nnammissibli stante illi ma hemmx talba ghal-likwidazzjoni tad-danni u talba sabiex l-atturi jigu kondannati jhallsu d-danni li allegatament saru ;
8 Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta' Frar, 2005 fejn l-atturi rtiraw l-ewwel (1) eccezzjoni taghhom u l-Qorti ghalhekk tastjeni milli tiehu konsiderazzjoni taghha ;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti esibiti;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

. Illi b'nota tal-15 ta' Novembru, 2006 l-atturi rtiraw it-tieni (2) u t-tielet (3) talbiet taghhom billi skadiet il-lokazzjoni fil-mori tal-kawza u l-konvenut lahaq irrilaxxja l-pussess tal-fond u ghalhekk il-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn iz-zewg talbiet.

Jibqa' ghalhekk illi jigu kkunsidrati t-talba ta' l-atturi ghall-kundanna tal-konvenut ghall-hlas tas-somma ta' erbat elef u hames mitt lira Maltin (Lm4,500) rappresentanti disa' (9)

skadenzi tal-kera dovut tal-fond in kwistjoni u t-talba tal-konvenut ghall-likwidazzjoni u kundanna ta’ l-atturi ghall-hlas tad-danni rizultanti.

Ghandu jinghad mill-ewwel hawn hekk illi l-provi prodotti jikkonsistu esklussivament fid-deposizzjonijiet ta’ l-atturi u d-dokumenti minnhom pprezentati, dana peress ghalkemm il-konvenut kien ipprezenta affidavit tieghu u tax-xhud Bridgitte Mechlenberg kemm l-istess xhud kienu naqsu li jissottomettu ruhhom ghall-kontro ezam ta’ l-atturi u ghalhekk il-Qorti kienet ordnat l-isfilz ta’ l-affidavit minnu pprezentati.

Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda l-kontrotalba tal-konvenuti dawn huma kostretti illi jistriehu ukoll fuq id-deposizzjonijiet ta’ l-atturi u fuq id-dokumenti minnhom esebiti.

Fl-eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti fl-ewwel lok isostnu illi qatt ma giet effettivament mifthiema kirja definittiva bejn il-kontendenti u illi fi kwalunkwe kaz l-atturi jekk jipprovaw li huma s-sidien tal-fond mhumiex intitolati ghall-kera li qed jitobu, billi huma qatt ma kienu taw il-liberu godiment tal-fond lill-eccipjenti u kissru l-ftehim taghhom mal-konvenut billi alteraw u pprogudekaw serjament il-pozizzjoni tal-fond u l-gnien adjacenti.

Ghalhekk mill-ewwel jirrizulta illi bir-riferenza tieghu ghal xi ftehim li l-konvenut seta’ kellu ma’ l-atturi, huwa qieghed jikkoncedi illi l-atturi kienu kkoncedewli l-pussess tal-fond in kwistjoni u dana taht xi kondizzjonijiet illi setghu gew mifthiema bejn il-kontendenti.

Fosthom li jigu kkompensati tal-pussess illi kienu qed jaghtu lill-istess konvenut u ghaldaqstant jirrizulta illi l-atturi effettivament ghandhom titolu ghall-fond in kwistjoni almenu fil-konfront tal-konvenut abbazi ta’ dak il-ftehim li l-konvenut almenu jirrikonoxxi.

Fi kwalunkwe kaz bil-kuntratt tat-13 ta’ Marzu, 2002 esebit a fol.23 tal-process u mid-deposizzjoni ta’ l-istess atturi,

jirrizulta ampjament illi huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni li kien fil-pussess tal-konvenut.

Ghal dak li jirrigwarda l-ftehim ta’ lokazzjoni l-atturi jsostnu illi ghalkemm il-konvenut stess kien iffirma kuntratt ta’ lokazzjoni ghall-ahhar ta’ Gunju jew bidu ta’ Lulju, 2002 fejn kien stabbilit l-ammont ta’ kera li kellu jithallas, dan il-kuntratt pero’ ma giex iffirmat mill-atturi minhabba li kienu qed joggezzjonaw biss ghall-fakulta’ li kien qed jezigi l-konvenut kerrej illi jista’ jestendi l-lokazzjoni ghal sentejn (2) ulterjuri wara l-iskadenza tas-sentejn (2) mifthiema.

Ghalhekk ghalkemm qatt ma gie ffirmat miz-zewg partijiet kuntratt formali ta’ lokazzjoni, jidher illi l-partijiet strahu fuq dak li almenu kien gie mifthiem anke verbalment bejniethom illi l-lokazzjoni kellha tkun definittivament ghal zmien sentejn (2) u l-kera mifthiem kien dak indikat u accettat mill-konvenut William Spence u in konferma ta’ dan jirrizulta stabbilit anke mid-dokumenti esebiti mill-atturi minn fol. 17 sa fol. 22 tal-process illi din il-kera kienet qed tithallas regolarment mill-konvenut lill-atturi.

L-atturi jsostnu illi l-ahhar pagament illi kien ghamel il-konvenut akkont ta’ din il-kera mifthiema ta’ hames mitt lira Maltin (Lm500) fix-xahar kien fil-21 ta’ Frar, 2003 u dana ghall-iskadenza li taghlaq fl-ahhar ta’ Frar, 2003 biex ghalhekk huma qed jippretendu hlas ta’ erbat elef u hames mitt lira Maltin (Lm4,500) ghall-iskadenzi li jaghlqu kull xahar minn Marzu sa Novembru x-xahar meta pprezentaw ir-relazzjoni.

Dawn id-disa’ (9) skadenzi bil-hames mitt lira Maltin (Lm500) kull skadenza jammontaw ghas-somma ta’ erbat elef u hames mitt lira Maltin (Lm4,500) illi huma qeghdin jitolbu permess ta’ din ic-citazzjoni.

Minn naha tal-konvenut huwa mkien m’hu qed jikkontesta illi effettivament huwa kellu jhallas hames mitt lira Maltin (Lm500) fix-xahar ghal kull xahar li fiha huwa kien ser idum fil-pussess tal-fond u bi ftehim tal-lokazzjoni ma’ l-atturi.

Infatti minghajr ma qieghed jecceppixxi l-hlas, huwa qed isostni illi huwa ma hallasx ammont li qed jippretendu l-atturi minhabba illi gie mfixkel il-liberu godiment tal-fond mikri lilu u li l-atturi kisru kundizzjonijiet assunti minnhom dwar l-istess lokazzjoni.

Ghalhekk biex tista' tirnexxi l-oppozizzjoni tal-konvenut jispetta lilu illi jiprova l-ksur tal-kundizzjonijiet lokatizzji da parti mill-atturi u li l-atturi fixkluh fil-godiment tal-fond mikri lilu.

Mill-provi prodotti pero' ma jirrizulta xejn minn dan, l'uniku nvolviment ta' l-atturi fil-kwistjoni li tirrigwarda l-access illi ghamlu fil-fond mikri tirrigwarda l-incident ta' wara Mejju, 2003 meta minnhabba sinjali evidenti ta' nuqqas ta' manutenzjoni fid-dar huma ottenew l-access ghall-fond in kwistjoni sabiex jghamlu l-ispezzjoni debita u jghamlu r-riparazzjonijiet li kienu necessarji.

Dan l-intervent ta' l-atturi b'ebda mod ma naqqas il-godiment tal-konvenut anzi bir-riparazzjonijiet ezegwiti, jirrizulta li l-atturi anzi zammew lill-konvenut fil-pozizzjoni li jista' igawdi ahjar il-fond mikri lilu.

Mhux bizzejjed ghall-konvenut illi jallega illi huwa ma kienx qieghed jabita' jew jirrisjedi fil-fond lokat.

L-ghazla tal-mod kif huwa jkun iddecida illi jgawdi l-fond mikri lilu hija assolutament tieghu, u sakemm il-konvenut kif huwa stess jikkoncedi fil-kontrotalba tieghu kien qed izomm fil-fond ta' l-atturi l-effetti personali tieghu li fosthom kien hemm oggetti prezzjuzi u ta' valur artistiku ngenti.

Jirrizulta illi huwa kien ghadu qed igawdi l-fond mikri lilu liberament u bil-mod illi huwa xtaq.

Ghaldaqstant il-Qorti tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut li bihom huwa kkontesta t-talba attrici u konsegwentement issib li t-talba attrici tirrizulta gustifikata u ghal dawn il-motivi tilqa' it-talba attrici u tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-atturi s-somma minnhom mitluba ta' erbat elef u hames mitt lira Maltin (Lm4,500)

ghar-ragunijiet indikati fl-Avviz, bl-imghax legali kontra l-konvenut b'effett mit-13 ta' Novembru, 2003.

Ghal dak li jirrigwarda l-kontrotalba tal-konvenut minn imkien ma tirrizulta prova illi bl-access illi ottenew l-atturi biex ghamlu riparazzjonijiet huma kkawzaw xi hsarat fl-oggetti personali ta' l-istess konvenut u fi kwalunkwe kaz il-konvenut qatt ma specifika x'inhuma dawn id-danni li seta' garrab fl-oggetti personali tieghu u l-ammont ta' l-istess danni.

Inoltre kif diga' gie rilevat iktar il-fuq ma jirrizultax mill-provi prodotti illi l-atturi b'xi mod fixklu lill-konvenut fil-godiment tal-fond mikri lilu.

Ghaldaqstant minghajr ma hemm bzonn illi l-Qorti tidhol biex titratta l-eccezzjonijiet preliminari sollevati u nnumerati tnejn (2), erbgha (4), hamsa (5), sitta (6) u sebgha (7), kemm ghaliex ma jirrizultawx iggustifikati u kif ukoll ghaliex jirreferu ghal svista da parti tal-konvenut meta fformola ghall-kontrotalba, il-Qorti qeghda tichad it-talba tal-konvenut filwaqt li tilqa' it-tielet (3) eccezzjoni ta' l-atturi fil-mertu.

Bl-ispejjez jithallsu mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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