MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta tas-26 ta' Settembru, 2007

Talba Numru. 1925/2004

Paul Demicoli

vs

Simeron Caruana

It-Tribunal,

Wara li ra t-talba attrici ghall-kundanna tal-konvenut ghall-hlas ta’ elf mitejn u disghin Lira Maltin (LM 1290.00) rapprezentanti skadenza ta’ kera dovuta mill-konvenut fuq il-hanut bl-isem ta’ Xixu Bar, gewwa Mike Pulis Street, B’Kara liema skadenza ghalqet fl-1 ta’ Lulju, 2004 u dana a tenur ta’ skrittura privata datata 15 ta’ Lulju, 1999 kopja ta liema skrittura giet annessa mat-talba.

Bl-Ispejjez inkuzi dawk ta’ ittra legali datata 20 ta’ Lulju, 2004 kontra l-konvenut u bl-imghaxijiet legali ukoll kontra l-istess konvenut sall-hlas effettiv ghas-saldu fil-waqt li minn issa qed jigi ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-Risposta tall-konvenut fejn issolleva lli t-talba tal-attur ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra tieghu stante li hi nfondata fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi pruvat waqt il-kawza;

L-Ammont mitlub fl-Avviz mhux dovut.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Ra l-kontrotalba tal-konvenut Simeron Caruana fejn talab lli t-Tribunal jordna lil Paul Demicoli ihallas is-somma ta' elf u hames mitt Lira (LM1500.00) rapprezentanti hsarat u danni fil-fond Xixu Bar, Triq St Helena , B'Kara kkagunati minn Paul Demicoli;

Ra r-Risposta ghall-kontro-talba fejn l-attur rikonvenzjonat eccepixxa lli il-kontro-talba tal-konvenut intavolata f'dawn il-proceduri ghandha tigi respinta minhabba nuqqqas ta' kompetenza tat-Tribunal ratione materiae; nuqqas ta nteress guridiku da parte tal-konvenut rikonvenzjonanti stante li l-attur innifsu huwa l-proprjetarju tal-fond *de quo*; li t-talba simili, semmaj kellha tigi avvanzata quddiem il-Qorti kompetenti u fi kwalunkwe kaz ebda pretenzjonijiet simili ma tista' tigi proposta sabiex jimpingi fuq l-obbligu tal-inkwilin li jhallas il-kera; Illi fi kwalunkwe kaz il-pretenzjonijiet tad-danni u hsarat hija ghal kollox fattwalment ivvintata; b'riserva ghal risposti ulterjuri u bl-ispejjez kontra l-konvenuti;

Ra lli b'Nota pprezentata fis-6 ta' Frar, 2006 l-attur Paul Demicoli rriduca s-sorte ghal sitt mija hamsa u erbghin Lira Maltin (LM645.00);

Ra lli fid-9 ta' Ottubru, 2006 l-attur rikonvenzjonat iritira l-eccezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza tat-Tribunal *ratione materiae* li jiehu konjizzjoni tal-kontrotalba;

Ra lli fis-26 ta' Frar, 2006 giet milqugha talba fejn il-konvenut rikonvenzjonanti talab lli l-kelma 'hsarat' titnehha mill-kontro-talba w tibqa' biss kontrotalba ghal Danni;

Ra d-dokumenti kollha ezebiti fl-Atti tal-kawza;

Ra x-xhieda ta' Emanuel Caruana, Paul Demicoli, Perit Stuart Azzopardi u Simeron Caruana;

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet;

Din il-kawza tittratta dwar hlas rapprezentanti skadenza ta' kera dovuta mill-konvenut bill-quddiem mill-1 ta' Lulju, 2004 sa' l-ahhar ta' Dicembru, 2004 u liema ammont mitlub il-konvenut jghid li mhuwiex dovut. Dan il-fond li huwa maghruf bhala 'Xixu Bar' jinsab fi Triq Mike Pulis, B'Kara.
Illi fl-istess avviz hemm kontrotalba fejn il-konvenut rikonvenzjonanti qieghed jitlob is-somma ta' elf, hames mitt Lira Malitn (Lm1500.00) rappresentanti danni fil-fond lilu mikri u li gew ikkawzati mill-attur u li ghall-liema ammont fil-kontrotalba l-attur rikonvenzjonat jghid illi mhuwiex dovut stante d-danni huma kollha ivvintati.

Skond ix-xhieda ta' Emanuel Caruana li jigi missier il-konvenut jghid illi qabel ma infethet il-kawza l-attur ma kienx ried il-flus tal-kera peress illi ibnu kien rritorna c-cavetta tal-fond in kwistjoni u fi kliemu kienu hargu ta' irgiel. Ic-cavetta giet ritornata minn Dr Chris Cardona. Ic-cwievet gew ritornati peress illi l-attur ried iwaqqa' il-proprjeta' li kien fuq il-hanut mikri lit-tifel. Huwa kien informa lill-attur lli ibnu ma setghax jibqa' jahdem f'dawk ic-cirkostanzi. Fil-frattemp kienu gew Awtoritajiet u pprojbixxew lill-konvenut milli jopera mill-kcina.

Skond ix-xhieda tal-attur, huwa jghid illi huwa s-sid tal-hanut mikri lill-konvenut u l-proprjetarju ta' blokk appartamenti li jinsabu fuq il-hanut in kwistjoni. Qal illi fil-bidu ta' Jannar, 2005 huwa kien ircieva c-cwievet tal-fond. Qal ukoll illi missier il-konvenut kien spjegalu kif ibnu ma setghax jahdem bil-kcina li kellu u li ried li jiibnilu ohra. L-Attur jghid ukoll illi kien hemm proposti fejn huwa kien lest icedi l-avviz jekk kemm-il darba l-konvenut icedi l-kontrotalba. L-Attur innega lli kien hemm xi ftehim illi l-konvenut qatt ma kellu jhallas l-ahhar sitt xhur u cioe' l-ammont mitlub minnu fl-Avviz. l-Attur innega ukoll illi kien

offra kumpens ghal danni izda jghid illi huwa kien offra lill-konvenut li jibnilu l-kcina.

Mix-xhieda tal-Perit Stuart Azzopardi, Perit maqbud mill-konvenut meta l-fond kien sofra hsarat, it-Tribunal jifhem illi meta l-Perit hareg ir-rapport tieghu fis-7 ta' Marzu, 2004 huwa kien iccertifika lli kien hemm danni strutturali fil-parti ta' wara tal-fond u cioe' fejn tinstab il-kcina u li l-istruttura tal-fond fil-parti tal-kcina kienet tinsab f'periklu u li l-hsarat imgarrba fl-istruttura kienu visibli tant illi kellhom jigu rimedjati minnufih. " ..Moreover, the entire perimeter of the ceiling was totally disconnected from the three walls (due to structural movement of walls) whereby, even here, structural discontinuity was visible…. In view of the above, I assess that the kitchen area is structural unstable and unsafe, thus requiring immediate repairs".

Skond xhieda dokumentali ezebita fil-kawza immarkata bhala Dok SM2 a fol.49 li hija ittra mibghuta mill-Occupational Health & Safety Authority, il-konvenut gie ordnat sabiex ' .. bla ebda mod ma tidhol, jew taghnmel uzu mill-kcina tal-fond fuq imsemmi minhabba l-periklu kkawzat mill-istat hazin tal-post imsemmi…."

Fix-xhieda tal-konvenut huwa jikkonferma dak li kien intqal minn missieru u zied billi qal illi huwa ma setghax ikompli jbiegh ikel u xorb jekk il-kcina tieghu kienet maghluqa. Hu qal ukoll lli waqt ix-xoghlijiet li kienu ghaddejjin fuqu huwa kellu jaghlaq il-post matul il-gurnata.

It-Tribunal jinnota lli ghalkemm il-konvenut ma setghax ikompli jbiegh ikel u xorb mill-hanut huwa rritorna c-cwievet fl-ewwel gimgha ta' Jannar, 2005. Il-post fil-frattemp baqa' mikri lill-konvenut.

Illi skond prospett tad-danni ipprezentat mill-konvenut l-ammont mitlub huwa ta' disa' mija disgha u tletin Lira Maltin (LM939.00) li jinkludu telf ta' negozju ta' hames mija disgha u hamsin Liri Maltin (LM559.00), mitt Lira Maltin (Lm100.00) spejjez tal-Perit, mittejn Lira Maltin (LM200.00) hsarat ta' zewg sinkijiet, 'water heater,' u xoghol ta' dawl u ilma, u tmenin Lira Maltin (LM80.00)

spejjez ta’ ‘labour.’ Jidher illi l-ammont fil-prospett huwa ferm inqas minn elf, hames mitt Lira Malitn (Lm1500.00) mitluba fil-kontrotalba.

Fil-fehma tat-Tribunal l-ammont ta’ disa’ mija disgha u tletin Lira Maltin (LM939.00) mitlub mill-konvenut fil-kontrotalba ghandu jigi ridott ghal sitt mija disgha u hamsin Lira Maltin (LM659.00), wara li jitnaqqsu l-ispejjez tal-hsarat elenkati mill-konvenut.

It-Tribunal huwa konvint illi l-konvenut ma kienx f’posizzjoni lli jkompli jahdem mill-hanut lilu mikri mill-attur minhabba hsarat strutturali fil-fond li kien qieghed jikkawza l-attur stess sid il-fond. Izda minkejja dawn il-fatti l-konvenut xorta wahda kompla jipprova jopera l-hanut ghalkem fi kliem il-konvenut huwa kellu jaghlaq il-hanut matul il-gurnata minhabba x-xoghlijiet.

It-Tribunal huwa moralment konvint illi l-konvenut ghamel hiltu kollu sabiex jkompli jahdem mill-fond in kwistjoni izda minhabba x-xoghlijiet li kienu qieghdin isiru huwa ma setghax ikompli jahdem. Minn naha tieghu l-konvenut ma setghax ikompli jonora l-obbligi imposti minnu permezz tal-iskrittura privata datata 15 ta’ Lulju, 1999. Ma setghax jzomm il-fond fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni u riparazzjoni u l-anqas ma seta’ jirritorna l-istess fond fl-istess stat tajjeb fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni u zgur mhux minhabba ragunijiet imputabbli lill-istess konvenut izda minhabba ragunijiet kkawzati mill-attur stess. Izda t-Tribunal jinnota lli minkejja l-hsarat strutturali fil-fond li kien qieghed jikkawza l-attur u cioe’ sid il-fond, il-konvenut baqa’ fil-fond u rritorna c-cwievet tal-fond fl-ewwel gimgha ta’ Jannar, 2005.

It-Tribunal ghalhekk jiddikjara lli b’sens ta’ ekwita’ u gustizzju s-somma ta’ sitt mija hamsa u erbghin Lira Maltin (LM645.00) kera mitluba mill-1 ta’ Lulju, 2004 sal-ahhar ta’ Dicembru, 2005 mill-attur hija dovuta u li fil-fehma tat-Tribunal huwa ghandu jilqa’ il-kontrotalba tal-konvenut ghad-danni sofferti minnu tul l-ahhar perjodu tal-kera f’somma ridotta ghal sitt’ mija disgha u hamsin Lira (LM659.00).

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddecedi billi a) jilqa' t-talba tal-attur u jikkundanna l-konvenut ihallas s-somma ta' sitt mija hamsa u erbghin Lira Maltin (LM645.00) fil-waqt illi jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u b) jilqa' l-kontrotalba tal-konvenut rikonvenzjonanti u jikkundanna l-attur rikonvenzjonat ihallas f'somma ridotta ta' sitt' mija disgha u hamsin Lira (LM659.00) lill-konvenut rikonvenzjonanti.

Bl-imghaxijiet mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.

Spejjez a karigu taz-zewg partijiet.

< Sentenza Finali >

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