



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
SILVIO MELI**

Seduta tal-25 ta' Gunju, 2008

Avviz Numru. 542/2005

**Beaumont Estates Limited
(C 10365)**

vs

Raymond Micallef

Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat is-7 ta' Novembru tas-sena 2005 li permezz tieghu is-socjeta' attrici sejhiet lill-konvenut quddiem din il-qorti sabiex jghid ghaliex m'ghandux ikun ikkundannat:

1. Previa occorrendo dikjarazzjoni li l-konvenut ikkaguna hsarat fil-flat numru 3, f'numru 40, Main Street, Balzan fiz-zmien li l-istess flat kien fil-pussess tieghu b'titolu ta' lokazzjoni mis-socjeta' attrici bis-sahha ta' skrittura privata datata 21 ta' Dicembru tas-

sena 2000 u li konsegwentement hu responsabbli ghall-istess danni fil-konfront ta' l-istess socjeta' attrici;

2. Illi jhallas lis-socjeta' attrici tali danni, li ghandhom jigu likwidati minn din il-Qorti, occorrendo b'opera ta' periti nominandi;

3. Illi ghal skopijiet ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur tad-danni reklamati mis-socjeta' attrici me jeccedux is-somma ta' hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0);

4. Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficcjali datata 2 ta' Marzu tas-sena 2005, u bl-imghax legali sa l-effettiv pagament, kontra l-konvenut ingunt personalment ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata l-25 ta' Jannar tas-sena 2006 li permezz taghha l-konvenut ecepixxa s-segwentanti;

1. Illi preliminarjament illi l-magistrat sedenti ghandu jirrikuza ruhu jew jastjeni milli jippresedi f'din il-kawza ai termini ta' l-artikolu 734 (1) tal-Kap 12 in kwantu illi s-socjeta' attrici tappartjeni li hu l-istess Magistrat sedenti;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta' attrici ghandha tipprova kwalsiasi danni li tallega illi sofriet;

3. Illi ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u l-konvenut ma ghandu jinstab responsabbli ghall-ebda danni allegatament sofferti mis-socjeta' attrici stante illi l-fond gie ritornat fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

5. Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta' attrici li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-digriet ta' din il-qorti diversament preseduta datat is-27 ta' Jannar tas-sena 2006, li permezz tieghu, ghar-raguni hemm indikata, l-Magistrat sedenti irrikuza ruhu skond il-ligi;

Rat l-avviz datat ukoll is-27 ta' Jannar tas-sena 2006 li permezz tieghu din l-istess kawza giet assenjata lill-istess qorti kif preseduta;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

1. Illi s-socjeta' attrici kienet kriet il-fond meritu ta' din il-procedura indikat minnha fl-avviz promotur lill-konvenut, u dan, permezz ta' skrittura privata datata l-21 ta' Dicembru tas-sena 2000, (ara fol 31);

2. Illi l-konvenut de quo, wara li kien ha l-pussess tal-fond in dizamina a bazi ta' l-imsemmija skrittura kien ivvakah fit-28 ta' Lulju tas-sena 2003 meta kien mar l-ufficcju ta' wiehed mill-azzjonisti tas-socjeta' attrici u ddepozita c-cwieviet ta' l-imsemmi fond mas-segretarja li sab fl-istess ufficcju, (ara fol 18);

3. Illi fl-ewwel okkazzjoni li kellu, dan l-istess azzjonist tas-socjeta' attrici kien mar jara l-fond de quo u sab is-segwenti:

i. kwantita' kbira ta' zibel;

ii. hmieg u grif mal-hitan;

u

iii. hsharat fil-bibien;

4. Illi din ix-xena zgradevoli tidher li xxokkijat lill-azzjonist involut li kkomunika mal-konvenut u talbu biex jiltaqa' mieghu fuq il-post kif fil-fatt ghamlu fl-4 t'Awissu tas-sena 2003;

5. Illi l-azzjonist de quo isostni li l-konvenut hemm accetta li jnehhi l-imbarazz li halla, li jbajjad l-appartament u li jirringa l-hsharat li kkaguna;

6. Illi in effetti l-imbarazz tnehha u t-tibjid sar – pero' l-hsharat ma gewx ripristinati;

7. Illi stante li l-konvenut baqa' ma sewwiex il-hsharat li kkaguna fil-fond de quo, is-socjeta' attrici kienet kostretta tipproduci b'iter legali biex timponi d-drittijiet taghha fir-rigward;

8. Illi in effetti bi twegiba ghall-ittra ufficcjali lilu mibghuta, il-konvenut afferma li ma kien ikkaguna l-ebda danni fl-appartament de quo, izda minflok kien addirittura effettwa diversi benefikati;

9. Illi skond rapport ex parte dettaljat tal-perit Edwin Bencini, l-istima totali necessarja biex l-appartament de quo jerga' jingieb fil-pozizzjoni originali tieghu kif kien qabel l-intervent tal-konvenut, kienet tammonta ghal elfejn, disa' mija u ghoxrin Lira Maltin, (LM2,920.00,0), ekwivalenti ghal sitt elef, tmien mija u wiehed Ewro u seba' u sebghin centezmu, (€ 6,801.77,0);

10. Illi oltre dan, l-istess azzjonist de quo wara induna wkoll li kien hemm hsharat fir-“railing” tal-gallarija ta' quddiem peress li rrizulta li din inqalghet biex jinhareg iz-zibel li kien gia' akkumulat, liema danni jammontaw ghal tlieta u ghoxrin Lira Maltin u sittin centezmu, (LM23.60,0), ekwivalenti ghal erba' u hamsin Ewro u seba' u disghin centezmu, (€54.97,0), (ara fol 33);

Kopja Informali ta' Sentenza

11. Illi inkluzi fil-lanjanza attrici jirrizulta li hemm ukoll l-ammont ta' hames mija u tlettax –il Lira Maltin u disa' u tletin centezmu, (LM513.39,0), f'kontijiet tad-dawl u l-ilma, ekwivalenti ghal elf, mija u hamsa u disghin ewro u tmienja u tmenin centezmu, (€1195.88,0);

12. Illi jirrizulta wkoll li l-konvenut naqas li jhallas lis-socjeta' attrici sehemu, cioe`, terz, mill-konsum ta' l-elettriku tal-partijiet in komun u terz tal-manutenzjoni tal-lift, komplessivament ammontanti ghal tmenin Lira Maltin u hmistax –il centezmu, (LM80.15,0), ekwivalenti ghal mija u sitta u tmenin Ewro u sebghin centezmu, (€186.70,0);

13. Illi stante li l-konvenut baqa' inadempjenti nonostante li kien regolarment interpellat biex jaghmel dan, is-socjeta' attrici kienet kostretta tipprocedi b'din il-procedura;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti skond il-konvenut jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi hu pacifiku li hu kera l-fond de quo minghand is-socjeta' attrici skond skrittura privata datata l-21 ta' Dicembru tas-sena 2000, (ara fol 31);

2. Illi meta ha pussess ta' l-imsemmi fond il-konvenut sabu vojta u nadif;

3. Illi biex jameljora l-istess fond kien kostrett jghaddi "cables" ghad-dawl u bajdu;

4. Illi matul il-perjodu ta' sentejn li l-fond dam fil-pussess tal-konvenut, dan jallega li kien jeffettwa l-amnutenzjoni regolari, inkluz il-"membrane" fuq il-bejt;

5. Illi jsostni wkoll li ghamel diversi benefikati fosthom kcina u zewgt ikmamar bil-"fitted carpets";

Kopja Informali ta' Sentenza

6. Illi jsostni li l-kirja de quo intemmet f'Gunju jew Lulju tas-sena 2001, (ara fol 36), u vvaka l-post;

7. Illi b'arrangement ma' l-azzjonist tas-socjeta' de quo, il-konvenut isostni li halla l-benefikati kollha fl-appartament de quo, u jsostni li temm il-kirja ghall-habta ta' Frar tas-sena 2003, (ara fol 37);

8. Illi l-konvenut isostni wkoll li wara li vvaka l-appartament de quo, fuq insistenza ta' l-azzjonist involut, bajjad ukoll l-appartament;

Ikkunsidrat:

Illi nonostante dak sostenut mill-konvenut jirrizulta li l-analizi oggettiv tal-perit ex parte baqa' intatt;

Illi in effetti l-ebda parti mix-xhieda tal-konvenut ma attakkat l-oggettivita' u r-realta' riskontrata mill-perit de quo u din il-qorti m'ghandha l-ebda raguni ghaliex m'ghandhiex tistrieħ fuq dan ir-rapport estensiv bhala "giudizio dell'arte" li jirrizulta kompleksivament wiehed ragjonevoli;

Ghaldaqstant din il-qorti hi konvinta skond il-ligi li l-konvenut ikkaguna d-danni rikjamati mis-socjeta' attrici meta kellu fil-pussess tieghu l-appartament de quo;

Ghaldaqstant, filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut, takkolji t-talbiet attrici u konsegwentement:

1. Tiddikjara li l-konvenut Raymond Micallef ikkaguna hsarat fil-flat numru 3, fil-fond numru 40, Main Street, Hal-Balzan, fiz-zmien meta l-istess appartament kien fil-pussess ta' l-imsemmi konvenut;

2. Tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta' attrici Beaumont Estates Limited fl-ammont kompleksiv ta' tmint elef, mitejn u disa' u tletin Ewro u tnejn u tletin centezmu, (€8,239.32,0);

Kopja Informali ta' Sentenza

3. Tikkundanna lill-konvenut fuq indikat biex ihallas l-ammont hekk likwidat lis-socjeta' attrici fuq indikata, u dan bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kons il-ligi.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----