QORTI TAL-MAGISTRATI MALTA

MAGISTRAT

DR MICHAEL MALLIA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 4 ta' Gunju 2001

Numru 1

Avviz. numru 1153/99mm

John N u Jill E konjugi Pattinson

vs

Owen A Evans sive Clifford J Evans

Il-Qorti,

Rat l-avviz ippresentat mill-atturi fit-28 ta' Lulju 1999 fejn talbu lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenut li jhallas lill-atturi s-somma li tigi hekk likwidata minn din il-Qorti, rappresentanti kontijiet ta' dawl, ilma u telephone, tindif u tibjid tal-appartament minnu okkupat, rimpjazzament ta' hsarat minnu kkawzati u danni ohra sofferti mill-atturi b'rizultat tal-agir tieghu, kollox in konnessjoni mal-appartament numru 6, Block 2, New Brighton Buildings, Lower St Albert Street, Gzira, minnu detenut.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' Lm10 ghall-konsult u tal-mandat ta' sekwestru ppresentat kontestwalment mal-presenti u b'riserva ta' kwalsiasi dritt iehor spettanti lill-atturi kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Ghal fini ta' kompetenza t-talba teccedi s-somma ta' hames mitt lira izda ma teccedix l-elf lira.

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

Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, peress illi l-eccipjent ma ghamilx hsarat fil-fond tal-atturi, anzi ndukrah billi okkupah fl-assenza taghhom minn Malta. Dana l-fond ma setghax jinkera lill-terzi skond l- AIP li gie moghti lill-atturi u ghalhekk l-esponent ma jistghax jigi mitlub ihallas kontijiet bhal tad-dawl u ilma u tat-telephone, li huma ntitolati lill-atturi li ghamlu uzu huma minnhom kull ma jkunu f'Malta.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

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

1. Illi pretenzjoni tal-atturi ghad-danni fil-cooker u fit-twieqi tal-flat proprjeta' taghhom hija preskritta a termini tal-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Kodici Civili u cioe' dik ta' sentejn, stante li mill-provi tal-atturi stess dawn l-oggetti li kienu fil-flat sa mill-akkwist tieghu minnhom minn 1991 kienu gew uzati minnhom stess ghal menu tlett darbiet kull sena fi vjaggi li kienu jaghmlu ghal Malta, mill-mandatarju lokali taghhom li fl-assenza taghhom minn Malta kien idahhal fil-flat u jikrih lil persuni allegatament ma humiex maghrufin mill-atturi u dan b'abbuz u bi ksur tal-kondizzjoni tal-AIP li kien ikopri l-istess flat, kienu gew danneggjati bl-uzu fl-1995 meta l-flat thalla f'idejn l-eccipjent. L-atturi kienu osservaw din il-hsara kemm fit-twieqi kif ukoll fil-cooker, izda ma hadu l-ebda azzjoni dwarhom kontra l-konvenut u ccaqalqu biss f'Lulju 1999 meta dehrilhom li ghandhom jiehdu l-flat lura f'idejhom. L-istess jinghad dwar id-dekorazzjoni tal-flat li almenu erba snin shah qabel kienu qed jarawha tiddeterjora kull meta kienu jigu Malta tant li kienu anke rcevew allegat rapporti dwar l-istat u kondizzjoni tal-istess flat f'idejn il-konvenut, l-atturi ghal erba snin shah kienu qed jaraw dawn id-danni kollha allegati jsiru fil-flat taghhom bla ma ghamlu xejn kontra l-konvenut.

2. Illi l-kondotta tal-atturi kienet wahda “laiese affaires” u ghalhekk “imputent sibi” u l-atturi ma ghandhomx jaghmlu qliegh ingustifikat bi hsara tal-konvenut, hekk per ezempju ma ghandhom l-ebda dritt jitolbu l-hlas ghal cooker gdid li huma xtraw biex jirrimpjazza cooker li kellhom fil-flat sa minn disa snin qabel uzat sa ghal menu erba snin shah minn haddiehor u minnhom stess qabel ma l-konvenut dahal fil-fat.

3. Illi l-atturi l-anqas ma ghandhom dritt li jigu kkompensati ghal spejjez tal-vjagg li ghamlu mill-Ingilterra ghal Malta u lanqas ta’ l-allegat telf ta’ xoghol tal-attur fl-okkazzjoni li gew Malta f’Mejju 1999 ghaliex it-tkeccija tal-konvenut mill-fond in kwistjoni setghet saret fuq mera talba taghhom u li ma jirrizultax li saret kif lanqas ma jirrizulta li l-konvenut kien irrifjuta b’xi mod li johrog mill-fond wara t-talba taghhom. F’kull kaz it-tkeccija tal-konvenut setghat intalbet jew gudizzjarjament bl-atturi rapprezentati minn Mandatarju lokali jew inkella f’kaz ta’ allegati abbuzi da parte tal-konvenut anke mill-Pulizija esekuttiva lokali.

4. Salv eccezzjonijiet ohra.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

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

Ikkunsidrat:-

Illi rrizulta mill-provi illi l-atturi huma proprjetarji tal-appartament numru 6, Block 2, New Brighton Buildings Lower St Albert Street, Gzira. Bejn l-1995 u Mejju 1999 il-konvenut Evans kien qieghed jokkupa dan il-fond bil-permess esplicitu ta' l-atturi. Jidher li l-konvenut kien qalilhom li huwa ghandu marda terminali u kien ghad fadallu biss ftit taz-zmien biex ighix u ghalhekk l-atturi kienu hallewh joqghod f'dan il-fond sabiex huwa jkun jista jara l-affarijiet tieghu. Ma kienx hemm hlas ta' kera jew korrispottiv ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond. L-unika haga illi l-atturi talbu minghand il-konvenut kien biss illi jiehu hsieb dan il-fond u jaghmel dak il-manutenzjoni ordinarja illi tinqala minn zmien ghal zmien. Barra minn hekk, l-atturi taw lill-konvenut mitejn u tmenin lira (Lm280) sabiex dana jiehu hsieb ibiddel xi aperturi u flok injam jaghmilhom ta' l-aluminium. Jidher pero' li l-konvenut ma ghamel xejn minn dan u minkejja li l-atturi hadu pussess ta' dan il-fond f'Mejju 1999 dawn l-aperturi

baqghu mhux kompjuti.

L-atturi qieghdin jilmentaw ukoll illi dan il-fond kien qieghed fi stat dizastruz u nkorrew diversi spejjez sabiex ikunu jistghu jirriprestinawh. Fost il-hsarat li kien hemm, l-atturi semmew il-cooker, it-twieqi u l-aperturi ta' l-appartament. Fuq dan il-konvenut ghamel eccezzjoni ulterjuri u nvoka favur tieghu l-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, liema artikolu jippreskrivi terminu ta' sentejn sabiex issir azzjoni ghal hlas tal-hsarat mhux ikkagonati b'reat.

Il-Qorti ma jidhirliex li l-konvenut ghandu ragun jippreskrivi dan l-artikolu. Ta' min isemmi illi huwa kien qed izomm dan il-fond bhala tieghu inniffsu, ma kienx qed ihallas kera u ma kien hemm l-ebda obbligazzjoni ta' xejn hlief illi jiehu hsieb il-fond bhal "bonus pater familias" u jaghmel dawk ir-riparazzjonijiet ordinarji illi jinqalghu minn zmien ghal zmien, ghal liema hlas il-konvenut kien ser ikun riembursat mill-atturi mar ritorn taghhom lura Malta. Ghalhekk il-kwalifika ta' l-konvenut taqa' taht l-artikolu 2118 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li tghid li dawk li jzommu l-haga f'isem haddiehor jew il-werrieta taghhom ma jistghux jippreskrivu favur taghhom infushom.

Apparti dan u ghal grazzja ta' l-argument, l-atturi hadu pussess ta' dan il-fond f'Mejju 1999. Veru li kienu ndunaw illi l-fond kien qieghed jiddetorja matul iz-zmien, izda l-konvenut dejjem kien f'posizzjoni illi jirrimedja u joqghod ghat-termini illi gew moghtija lilu ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond. Kien biss f'Mejju 1999 illi s-sitwazzjoni giet kristalizzata, l-konvenut gie zgumbrat mill-fond u l-atturi kienu f'sitwazzjoni illi jiehdu passi fil-konfront tieghu. L-avviz gie ppresentat fit-28 ta' Lulju 1999 u ghalhekk fit-terminu ta' l-artikolu preskrittiv imsemmi mill-istess konvenut. Quindi, l-Qorti jidhrilha illi l-konvenut m'ghandhux ragun preskrittiv favur tieghu u konsegwentement tichad din l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni u tghaddi biex tikkonsidra l-meritu.

Fl-isfond ta' rizultanzi processwali l-Qorti jidhrilha illi l-versjoni moghtija mill-atturi hija wahda veritjera. Irrizulta ampjament ippruvat illi l-konvenut halla dan il-fond fi stat dizastruz. Apparti x-xhieda ta' l-atturi u x-xhieda minnhom prodotti hemm ukoll ir-ritratti esibiti f'dawn l-atti illi juru l-kondizzjoni tal-fond meta l-atturi hadu pussess tieghu f'Mejju 1999. Ma hemmx dubbju illi l-konvenut kien traskurat ferm bi proprjeta' ta' haddiehor u zgur illi ma ndukrahx bhal li kieku kien tieghu. Veru illi l-atturi kienu ilhom javzaw lill-konvenut sabiex jiehu hsieb dan il-fond u jaghmel dawk ix-xogholijiet ta' riparazzjoni kif kien tenut li

jaghmel taht il-kondizzjonijiet tal-okkupazzjoni tieghu. Apparti dan, l-atturi kienu ilhom jircievu rapporti minghand il-hbieb taghhom illi dan il-fond qed ikun sdingat u kien dan illi gaghlhom jirritornaw lura Malta f'Mejju 1999 halli jizgumbraw lill-konvenut u jiehdu pussess tal-fond. Ma hemmx dubbju, illi l-atturi gew Malta dakinhar apposta sabiex huma johorgu lill-konvenut peress illi dana ma jidhirx illi ried johrog minn jeddu, ghalhekk l-ispejjez ta' l-ivjaggar kif mitluba mill-istess atturi ghandhom jigu milqugha, kif ukoll ghandhom jigu milqugha l-ispejjez l-ohra illi huma qieghdin jitolbu li jikkoncernaw il-konsum tad-dawl u ilma, tindif u riparazzjoni generali ta' dan il-fond, kif ukoll il-prezz ta' cooker gdid u apparat iehor illi gie permanentement danneggjat mill-konvenut. L-ammont globali li qieghdin jitolbu l-atturi huwa ta' sitt mija u hames liri u disgha u sittin centezmi (Lm605.69c). Dawna jinkludu wkoll is-somma ta' mitejn u tmenin lira (Lm280) li l-atturi kienu taw lill-konvenut fil-bidu ta' l-okkupazzjoni tieghu sabiex jaghmel dawn l-aperturi li baqa' ma ghamilx.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tilqa' t-talba ta' l-atturi u tikkundanna lill-konvenut li jhallashom is-somma ta' sitt mija u

hames liri Maltin u disgha u sittin centezmu (Lm605.69c). rappresentanti kontijiet ta' dawl, ilma u telephone, tindif u tibjid tal-appartament minnu okkupat, rimpjazzement ta' hsarat kkawzati mill-istess konvenut u danni ohra sofferti mill-atturi b'rizultat tal-agir tieghu, in konnessjoni mal-appartament numru 6, Block 2, New Brighton Buildings, Lower St Albert Street, Gzira, li kien ditenut mill-istess konvenut.

Bl-ispejjez u interessi legali mid-data tan-notifika ta' dan l-avviz kontra l-konvenut.

Anthony Zammit

Dep Reg