MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tat-2 ta' Gunju, 2011

Citazzjoni Numru. 536/2003

Grove Enterprises Limited

vs

Frank Bowers u martu Jacqueline sive Jackie Bowers

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tas-socjeta' Grove Enterprises Limited fejn din, wara li ppremettiet illi:

Is-socjeta' attrici kienet kriet lill-konvenut Frank Bowers il-Villa Juniper fuq plot 341, Triq in-Nixxiegha, Santa Maria Estate, Mellieha, bi skrittura datata 2 ta' Frar, 2001 (Dok. A) ghall-perjodu definittiv u fiss ta' erba' snin mill-1 ta' Awissu, 2001 u bil-kera u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati, fosthom dik li tinsab fil-klawsola 8 tal-istess skrittura illi f'kaz li l-kerrej ikun imgieghel li jhalli Malta

minhabba "force majeur" wara l-ewwel sentejn tal-lokazzjoni, allura, sakemm il-kerrej ikun avza lis-socjeta' attrici bil-miktub, b'sitt xhur "prior notice", bl-intenzjoni tieghu li jtemm il-lokazzjoni, il-lokazzjoni tigi validament terminata fi tmiem dak il-perjodu ta' sitt xhur;

Il-konvenuti okkupaw il-villa u ghadhom jokkupawha sal-lum u hallsu l-kera tal-ewwel sentejn;

B'fax datat 10 ta' Marzu, 2003 (Dok. B), il-konvenut Frank Bowers informa lis-socjeta' attrici li hu u martu ma setghux ikomplu bil-lokazzjoni u infurmawh ukoll li ser jivvakaw il-villa fl-ahhar tax-xahar ta' Gunju, 2003; b'dan li kellhom jinfurmawha meta jkunu jafu fiz-zgur;

B'ittra datata 9 ta' Mejju, 2003 (Dok. C), is-socjeta' attrici, tramite l-konsulent legali taghha, irreferiet lill-konvenut Frank Bowers ghall-klawsola numru 8 fuq imsemmija u infurmatu li jekk hu ma jippruvax ghas-sodisfazzjon taghha li kien hemm xi raguni gejja minn kawzi mhux fil-kontroll tieghu li kienet ser iggeghlu jtemm il-lokazzjoni, hu kien obbligat li jhallas il-kera ghas-sentejn li kien fadal;

Il-konvenuti mhux biss ma tawx tali spjegazzjoni jew prova ta' forza magguri, imma sahansitra bewxu minn Malta xi vetturi li kellhom u ppakkjaw l-effetti mobbli taghhom go "container" u ttantaw li jispeduhom barra minn Malta kif ser jirrizulta waqt it-trattazjoni tal-kawza;

Inoltre, il-konvenuti, inkorrew diversi kontijiet ta' ilma, dawl elettriku u telephones li baqghu ma thallsux minnhom kif ukoll ikkagunaw danni fl-imsemmi fond li ghalihom huma responsabbli skond il-ligi u skond il-klawsoli 3 u 4 tal-istess kuntratt ta' lokazzjoni kif ser jirrizulta waqt it-trattazjoni tal-kawza;

Minkejja li gew hekk kif intqal interpellati u anki minkejja li nhargu mandati kawtelatorji kontra taghhom, il-konvenuti komplew bil-pjanijiet taghhom li jitilqu minn Malta bla ma jonoraw l-obbligi taghhom kontrattwali taht l-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni u senjatament dawk li jhallsu l-kera dovut ghal perjodu rimanenti mill-perjodu pre-stabbilit tal-

lokazzjoni kif ukoll li jhallsu l-kontijiet kollha ta' ilma, dawl elettriku u telephones li jaghmlu tajjeb ghad-danni minnhom kagjonati fil-fond imsemmi;

Ghaldaqstant, il-konvenuti jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

Prevja d-dikjarazzjoni li ladarba huma ma taw ebda prova jew indikazzjoni li huma gew imgieghla li jitilqu minn Malta minhabba raguni ta' forza maggjuri u ladarba fil-fatt u oggettivament ma tezistix tali raguni, huma ma ghandhomx dritt li jitterminaw unilateralment il-ftehim tal-lokazzjoni tal-Villa Juniper, fuq plot 341, Triq in-Nixxiegha, Santa Maria Estate, Mellieha, datat 2 ta' Frar, 2001 (Dok. A) u li ghalhekk dana ghadu vigenti u vinkolanti fir-rigward taghhom, kemm ghal dak li jirrigwarda l-hlas tal-kera kollu ghall-perjodu rimanenti, kif ukoll dwar l-obbligi taghhom li jhallsu ghall-kontijiet kollha ta' l-hekk imsejha "commodities" bhal telephones, ilma, dawl, licenzji, "maintenance" u "consumption charges" kif kontemplat fil-klawsola numru 3 tal-istess skrittura, u li huma responsabbli ghad-danni minnhom kagjonati fil-fond mikri lilhom ghat-tenur tal-klawsola 4 tal-istess skrittura ta' lokazzjoni;

Ghaliex m'ghandux jigi likwidat minn din il-Qorti, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, kull ammont hekk dovut in linea ta' kera skadut, spejjez ta' kontijiet ta' telefon, ilma, dawl, licenzji u maintenance u consumption charges u danni minnhom kagjonati fl-imsemmi fond lilhom lokat, li jkunu hekk dovuti mill-konvenuti sad-data tas-sentenza finali;

Ghaliex il-konvenuti m'ghandhomx jigu kundannati li jhallsu lis-socjeta' attrici dak l-ammont hekk likwidat, flimkien mal-imghaxijiet legali minn meta kull partita specifika tkun saret dovuta.

Bl-ispejjez kollha – komprizi LM5 tal-ittra legali u dawk tal-mandati ta' qbid u ta' sekwestru kawtelatorji -, kontra l-konvenuti li jibqghu ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet imressqa minn Frank Bowers fejn dan eccepixxa illi:

Preliminarjament il-konvenuta Jacqueline sive Jackie Bowers ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju, stante li hija ma kinitx firmatarja ghall-ftehim li a bazi tieghu, is-socjeta’ attrici ntavolat dawn il-proceduri;

It-tliet dokumenti li rregolaw ir-relazzjoni ta’ bejn il-partijiet u li fuq wiehed minnhom huwa bbazat il-mertu tal-kawza odjerna, huma nulli billi huma milquta minn kawza illecita, u ghalhekk ma jistghux jigu enforzati, b’konsegwenza li l-eccipjenti ghandhom jigu liberati mid-domandi;

Is-socjeta’ attrici ghandha taghti prova li Villa Juniper, plot 341, Triq in-Nixxiegha, Santa Maria Estate, il-Mellieha, kellha l-licenzji kollha mehtiega mil-ligi sabiex tinkera lill-eccipjenti;

Minghajr pregudizzju, ghall-premess u f’kull kaz, kif ser jigi ppruvat, il-partijiet kienu waslu fi ftehim fis-sena li l-ftehim li kellhom fir-rigward tal-fond Villa Juniper, Triq in-Nixxiegha, Santa Maria Estate, il-Mellieha jigi tterminat. Tant hu hekk li l-kumpanija attrici bdiet tiehu ukoll xi nies biex jaraw il-proprjeta’. Kien biss wara li s-socjeta’ attrici biddlet il-fehma taghha li ppretendiet li l-ftehim kien ghadu jorbot.

Minghajr pregudizzju ghall-premess u f’kaz biss li jigu michuda l-eccezzjonijiet l-ohra, kif ser jirrizulta mill-provi kien hemm cirkostanzi li jaghtu lill-eccipjenti l-jedd li jittermina l-ftehim;

Minghajr pregudizzju ghall-premess, ghalkemm is-socjeta’ attrici qieghda titlob, permezz ta’ l-ewwel talba, dikjarazzjoni li l-ftehim “ghadu vigenti u vinkolanti fir-rigward” tal-konvenuti, kif ser jirrizulta mill-provi, hi stess, bl-agir taghha tterminat kwalunkwe relazzjoni li setghet ezistiet bejn il-partijiet;

L-eccipjenti qeghdin jikkontestaw li huma kkagunaw xi danni fil-proprjeta’ in kwistjoni.

Rat id-dokumenti esebiti.

Semghet ix-xhieda prodotti.

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta, fejn il-Qorti ddecidiet hekk:

"*Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, tiddikjara l-ftehim li gie iffirmat mill-partijiet bhala illecitu u null, u kwindi tichad it-talbiet kollha attrici, hlief sa fejn is-socjeta' attrici qed tirreklama kumpens ghad-danni kagjonati fil-fond li kien fil-pussess tal-konvenuti, u tiddiferixxi din il-kawza ghas-smiegh tal-provi, trattazzjoni u decizjoni fuq din it-talba tas-socjeta' attrici.*"

In segwitu ghal din id-decizjoni, is-socjeta' ressqet il-provi taghha rigwardanti danni minnha sofferti minhabba l-agir tal-konvenuti. L-affidavit estensiv tad-Direttur tas-socjeta' David Jones kien sorrett minn ritratti u dokumenti. Il-Qorti ma ghandha ebda raguni tiddubita mill-veracita' ta' dak li qed issostni s-socjeta' u cioe' li d-danni kienu kollha kawzati mill-inkwilini. Is-sur Jones kien jaf f'liema stat kienet id-dar li nkriet lis-sinjuri Bowers. Kienu jafu dan ukoll Jesmond Borg u Charles Attard li huma ukoll midhla sew tad-dar innifisha u kienu prezenti ezatt wara li din giet mitluqa mill-konvenuti.

Il-hsara bla dubbju saret waqt li d-dar kienet fil-kontroll tal-konjugi Bowers. Il-Qorti ghalhekk tqis li r-responsabilita' tal-konvenuti ghall-hsarat giet pruvata.

Is-socjeta' attrici qed tippretendi s-somma komplessiva ta' €25,211.20. Dan l-ammont, dettaljat fil-prospett minnha mressaq a fol. 425 tal-process (Dok. DG3) jikkomprendi hlasijiet dovuti ghal servizzi ta' dawl, ilma u telefon li baqghu ma thallsux, kif konfermat ukoll mid-dokumenti mahruga mill-Water Services Corporation u Maltacom u esebiti in atti a fol. 386 u 388. Il-prospett jinkludi l-ispejjez ta' tiswijiet kif konfermati mill-Perit Dione Galea. Jinkludi ukoll l-ammont ta' Lm3000 rapprezentanti kera mitlufa ta'

xahrejn, dan sakemm setghu jigu esegwiti t-tiswijiet necessarji.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tiddikjara li l-konvenuti Frank Bowers u Jacqueline sive Jackie Bowers huma responsabbli ghad-danni kagunati fil-fond Villa Juniper, 341, Triq in-Nixxiegha, Santa Maria Estate, Mellieha.

2. Tillikwida dawni d-danni fl-ammont ta' €25,211.20.

3. Tikkundanna lil Frank u Jacqueline sive Jackie Bowers ihallsu lis-socjeta' Grove Enterprises Limited is-somma ta' €25,211.20.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu minn Frank u Jacqueline Bowers, b'dana pero' illi l-ispejjez tal-mandati kawtelatorji jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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