MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.

MARSEANN FARRUGIA

Seduta tat-18 ta' Frar, 2015

Avviz Numru. 399/2008

Jillian Edwina Watson u Malcolm George Watson

Vs

Mary Spiteri u Vincent Spiteri

Il-Qorti,

Il-Qorti rat ir-rikors tal-atturi fejn talbu sabiex il-konvenuti jigu kkundannati sabiex ihallsu lill-atturi dik is-somma likwidata minn dina l-Qorti li tirrapprezenta (1) l-ispejjez inkorsi mill-atturi ghal hlas ta' kera u hwejjeg mobbli, servizzi, u xoghol, li skond il-kuntratt ta' kiri iffirmat bejn il-kontendenti tal-25 ta' Frar, 2008 kellhom ikunu a karigu taghhom, liema bilanc jammonta ghal sebat elef u disa' u disghin Ewro (€7,099) u (2) somma ohra li ghandha tigi likwidata minn din il-Qorti li, inter alia,

tirrapprezenta danni inkorsi mill-atturi, li minhabba l-agir tal-konvenuti, wasslet sabiex l-atturi jitilqu mill-fond lilhom mikri, jikru fond iehor izghar b'rata aktar gholja minn dak pattwit bejn il-kontendenti odjerni, bl-ispejjez tal-gar u immagazzinag tal-hwejjeg mobbli taghhom. Bl-ispejjez ta' din l-istanza u dawk tal-ittra bonarja datata 29 ta' Ottubru, 2008 u tal-mandat ta' sekwestru prezentati kontestwalment ma dan ir-rikors, u bl-imghax legali. Ghal skopijiet ta' kompetenza s-somma komplessiva ma taqbizx €9,000.

Rat ir-risposta tal-konvenuti fejn eccepew:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.
2. Illi ebda ammont ma' hu dovut lill-atturi mill-konvenuti. Huma l-atturi li huma debituri tal-konvenuti kif jirrizulta minn kawza li l-istess konvenuti fethu kontra l-atturi. Il-kera imhallsa mill-atturi m'hijiex rifondibbli anke ghaliex l-atturi kellhom jaghmlu sena di fermo fil-fond. Intant ukoll ma hemm ebda mobbli, servizzi u xoghol li ghalihom kellhom ikunu responsabbli l-konvenuti.
3. Illi din il-kawza tal-atturi kienet biss in ritaljazzjoni ghal kawza u sekwestru li l-konvenuti kienu ghamlu kontra l-atturi sabiex jiehdu dak li jispetta lilhom u sabiex jikkawtelaw id-drittijiet taghhom.
4. Illi l-konvenuti ma kienu hatja ta' ebda agir li minhabba fih saru responsabbli ghal xi hlas ta' danni lill-atturi. Huma l-atturi li kisru l-provvedimenti ta' kuntratt ta' kera u li ghamlu danni fil-konfront tal-konvenuti u ghalhekk huma l-atturi li ghandhom ihallsu lill-konvenuti.

Semgħet ix-xhieda, rat id-dokumenti u l-atti kollha pprezentati;

Semghet it-trattazzjoni finali tal-avukati difensuri tal-partijiet;

Rat ir-rikors kongunt tal-partijiet tat-12 ta' Gunju 2014 fejn *inter alia* qablu li s-sentenza ghandha tinghata bil-lingwa Maltija, u ghal dan il-ghan kemm il-Qorti kif ukoll ir-Registratur qed jigu ezentati

mill-partijiet u ghandhom jigu ezentati mill-istess Qorti milli jaqilbu jew jitolbu l-qalba tal-atti kollha ghal-lingwa Ingliza.

Rat id-digriet taghha tas-16 ta’ Gunju 2014, fejn din il-Qorti laqghet din it-talba u ordnat li s-sentenza tinghata bil-lingwa Maltija.

Ikkunsidrat:

Il-Fatti

Din il-kawza hija konnessa ma’ dik fl-ismijiet **Mary Spiteri et v. Jillian Edwina Watson et**, (Rikors Nru. 385/08), u fil-fatt fis-seduta tad-29 t’April 2009, il-partijiet qablu li *“all the evidence heard in one case will be applicable in the other case.* Il-kawza **Mary Spiteri et v. Jillian Edwina Watson et** giet deciza b’sentenza tal-lum stess u peress li z-zewg kawzi huma konnessi, il-Qorti se taghmel ampja riferenza ghal konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet taghha f’dik il-kawza.

Il-fatti saljenti li taw lok ghal din il-vertenza huma s-segwenti u huma identici ghal dawk tal-kawza **Mary Spiteri et v. Jillian Edwina Watson et**:

1. L-atturi huma koppja Ingliza li riedu jirtiraw permanentement f’Malta u riedu jikru proprjeta fit-tul.
2. Sandra Formosa, li tahdem mal-agenzija Sapphire Real Estate Limited, introduciethom mal-konvenuta li kienet tghix mar-ragel taghha f’dar kbira H’Attard u qasmitha f’zewg postijiet distinti ghall-abitazzjoni b’entratura separata ghalihom, u riedet tikri dik il-parti tal-fond li tigi sovrastanti, fil-waqt li hi u r-ragel taghha jibqghu jghixu fil-pjan terran.

3. L-atturi ghogobhom il-fond tal-konvenuta u riedu jikruh. Pero, ghalkemm il-fond kien se jinkera bl-ghamara, l-atturi riedu jaghmlu diversi alterazzjonijiet u benefikati fih qabel ma jidhlu jabitaw fih. Il-konvenuta tat il-kunsens taghha ghal dawn l-alterazzjonijiet u benefikati.
4. L-iskrittura ta’ lokazzjoni gie ffirmat fil-25 ta’ Frar 2008, u kienet ghal perjodu *di fermo* ta’ sena. Din il-lokazzjoni kellha tkun effettiva mill-1 ta’ Mejju 2008.
5. Qabel giet iffirmata din l-iskrittura, il-konvenuta kienet infurmat lill-atturi li qabel ma dahlu in xena l-atturi, kienet kriet dan l-istess fond ghal hmistax-il gurnata f’Awwissu lil terzi persuni, u li ma setghetx ixxolji din il-kirja. L-atturi accettaw li ghal dawk il-hmistax-il gurnata johorgu mill-fond li kienu se jikru, u dan jigi rifless fi tnaqqis fil-kera.
6. Wara li ffirmaw l-iskrittura ta’ lokazzjoni, l-atturi marru lura l-Ingilterra biex jissistemaw l-affarijiet personali taghhom, sabiex ikunu jistghu jirtiraw permanentement hawn Malta.
7. Nel frattemp kienu qed jikkomunikaw ma’ Sandra Formosa dwar il-benefikati u l-alterazzjonijiet li kienu qed isiru fil-fond li kien se jigi lokat lilhom.
8. L-atturi krew fond iehor fil-Qawra, li go fih poggew l-ghamara li gabu mill-Ingilterra.
9. L-atturi bdew jabitaw fil-fond mikri lilhom mill-konvenuta fil-15 ta’ Mejju 2008.
10. Sfortunatament inqala’ disgwid fuq diversi affarijiet bejn l-atturi u l-konvenuta u fis-26 ta’ Gunju 2008, l-atturi hargu mill-fond mikri lilhom mill-konvenuta b’mod definittiv, hadu hwejjighom kollha maghhom u rritornaw ic-cwievet lill-konvenuta.

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti

Fis-sentenza **Mary Spiteri et v. Jillian Edwina Watson et**, deciza illum stess din il-Qorti iddecidiet li xxolji l-kuntratt ta’ lokazzjoni *de quo* b’effett mis-26 ta’ Gunju 2008, u dan tort tal-agir tal-konvenuti f’din il-kawza (atturi fil-kawza l-ohra).

F’din il-kawza l-atturi qieghdin jippretendu minghand il-konvenuti, fl-ewwel lok, li jigu rimborsati l-ammont ta’ €7,099, rapprezentanti spejjez inkorsi minnhom ghal hlas ta’ kera u hwejjeg mobbli, servizzi u xoghol, li ghamlu fil-fond tal-konvenuti.

Il-Qorti tosserva li ghar-rigward tal-pretensjoni ta' hlas ta' kera, jekk din qed tirreferi ghal kera li l-atturi hallsu lill-konvenuti ghax-xhur ta' Mejju u Gunju 2008, din il-kera kienet dovuta, ghaliex matul dak il-perjodu, il-fond kien fil-pussess taghhom, anke jekk it-tgawdija tieghu kienet menomata (ara f'dan is-sens **Renzo Abela vs. John Gauci** deciza fit-2 t'Awwissu 1958, mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri)[1]).

Rigward l-ispejjez u l-benefikati li l-atturi ghamlu fil-fond tal-attrici, il-kuntratt ta' lokazzjoni huwa car f'dan ir-rigward, u jghid testwalment hekk fi klawsola 5: *"The Lessee is prohibited from affecting any structural alterations without prior written consent of the Lessor, and if such consent shall be forthcoming, all works are to be carried out under the supervision of the Lessor. Any alterations, replacements or addition referred to in the preceding clause, even if carried out by the Lessee at his own expense, do not give the said Lessee any right of possession over the premises, or any right to claim reimbursement. … …"*

Ghalhekk, huwa car li l-atturi ma jistghux jinghataw kumpens ghall-benefikati li ghamlu fil-fond tal-konvenuti.

Pero, jirrizulta mill-iskrittura ta' lokazzjoni li l-atturi kienu obbligati li jaghmlu depozitu ta' €700 lill-attrici, bhala garanzija li jhallu l-fond fi stat tajjeb u jhallsu l-kontijiet kollha tas-servizzi. Billi gie pruvat li l-atturi adempjew ma' dan l-obbligu taghhom fi klawsola 2 tal-iskrittura ta' lokazzjoni, l-ammont ta' €700 ghandu jigi rifuz lilhom.

Fit-tieni lok, l-atturi qed jitolbu li jigu likwidati d-danni minnhom inkorsi, wara li minhabba l-agir tal-konvenuta, kellhom jitilqu mill-fond lilhom mikri. Fl-affidavit taghha, l-attrici issemmi diversi ammonti li gew inkorsi minnhom, pero ma ngabet l-ebda prova indipendenti ta' dawn l-ispejjez, bhal kuntratt ta' kiri tal-fond fil-Qawra, il-kuntratt ta' kiri ta' fond iehor li l-attrici tghid li ghamlu, prova indipendenti tal-istat ta' sahha tal-attur, ircevuti eccetra. Fin-nuqqas ta' dawn il-provi indipendenti, din il-Qorti hija tal-opinjoni li l-atturi ma ippruvawx din il-pretensjoni taghhom sal-grad rikjest fil-kamp civili.

---

[1] *Per* Prof. Anthony Mamo.

Fir-rikors promotur, l-atturi qed jitolbu wkoll l-ispejjez tal-garr u immagazzinagg tal-hwejjeg mobbli taghhom. Jekk l-atturi qed jaghmlu riferenza ghall-ghamara li huma gabu mill-Ingilterra hawn Malta, fl-opinjoni ta' din il-Qorti ma giex sodisfacentement pruvat li l-konvenuta kienet f'xi stadju accettat, ghall-inqas li tikkunsidra, li l-atturi ipoggu l-ghamara taghhom fil-fond mikri lilhom, u tnehhi l-ghamara taghha. Din l-allegazzjoni giet kategorikament michuda mill-konvenuta u lanqas giet imsemmija minn Sandra Formosa, li kienet tahdem ma' *estate agency*, u li laqqghet lill-partijiet flimkien, u li din il-Qorti tat hafna piz lix-xhieda taghha fil-kawza fl-ismijiet inversi, deciza illum stess. Konsegwentement, il-Qorti qed tichad din it-talba.

Konkluzjoni

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tilqa' limitatament it-talba tal-atturi u tikkundanna lill-konvenuti ihallsu lill-atturi s-somma ta' seba' mitt Euro (€700).

Fic-cirkostanzi l-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu maqsuma bin-nofs bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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