MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-27 ta' Frar, 2017

Rikors Maħluf numru: 112/15LM

Pauline Falcone (K.I. 767760M)

vs.

Dr Alessandro Lia u l-P.L. Hilda Ellul Mercer li b'digriet tat-2 ta' Marzu 2015 ġew nominati kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-eredità ġjaċenti tal-mejjet John Francis McNamara

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf tal-attriċi **Pauline Falcone** (minn issa 'l quddiem "l-attriċi") ippreżentat fis-6 ta' Frar, 2015 fejn ikkonfermat bil-ġurament u għar-raġunijiet imfissra talbet li din il-Qorti:

Illi l-esponenti hija s-sid tal-appartament sebgħa (7), formanti parti minn blokk ta' appartamenti msemmi Endless Dreams fi Triq il-Marlozz, Mellieħa (hawn taħt imsejjaħ "il-Fond");

Illi l-Fond kien mikri lill-intimat John Francis McNamara sa mis-sena 1998 li kien jużah bħala r-residenza ordinarja tiegħu;

Illi fil-15 ta' Diċembru, 2014 John Francis McNamara nstab mejjet fil-Fond mill-Pulizija Eżekuttiva;

Illi meta l-esponenti ħadet lura l-pussess tal-Fond irriżulta li kien jinstab fi stat ta' riparazzjoni u manutenzjoni ħażina ħafna, u dan jgħodd kemm għall-Fond innifsu kif ukoll għall-oġġetti mobbli li kienu jinsabu fih u li kienu kompriżi fil-kirja;

Illi huwa evidenti li dana kien unikament ir-riżultat tan-negliġenza u t-traskuraġni tal-kerrej, illi bl-aġir tiegħu kkawża danni inġenti lill-esponenti;

Illi l-esponenti kellha wkoll tħallas għall-arretrati tal-konsum tad-dawl u tal-ilma reġistrat fil-Fond sad-data tal-mewt tal-imsemmi John Francis McNamara;

Illi l-esponenti qiegħda tiġi mċaħħda wkoll milli tikri l-fond sakemm terġa' tirrendih abitabbli.

Jgħid għalhekk l-intimat għaliex m'għandiex dina l-Onorabbli Qorti in vista tal-premess:

1. *tiddeċiedi u tiddikjara li l-intimat ikkawża danni lill-esponenti bħala konsegwenza tan-nuqqas tiegħu li jżomm il-Fond fi stat ta' manutenzjoni u riparazzjoni adegwata, kompriż it-telf finanzjarju li qiegħda ssofri l-esponenti sakemm terġa' ġġib il-Fond fi stat abitabbli;*

2. *tiddeċiedi u tiddikjara li għandu jħallas il-bilanċ dovut għall-konsum tad-dawl u ilma;*

3. *tillikwida l-istess danni;*

4. *tikkundanna lill-intimat iħallas id-danni hekk likwidati kif ukoll tordnalu jirrifondilha l-ħlas biex jiġu saldati l-kontijiet tas-servizzi tad-dawl u ilma pendenti.*

Bl-ispejjez inklużi dawk tal-mandat ta' sekwestru li qiegħed jiġi ppreżentat kontestwalment, kontra l-intimat li huwa minn issa inġunt għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa ta' **Dr Alessandro Lia** u **l-P.L. Hilda Ellul Mercer** li b'digriet tat-2 ta' Marzu, 2015 ġew nominati **kuraturi deputati biex jirrappreżentaw l-eredità ġjaċenti tal-mejjet John Francis McNamara** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti nomine") ippreżentata fl-14 ta' April, 2015, fejn eċċepew is-segwenti:

1. *Mhux edott mill-fatti.*

2. *Preliminarjament, l-inkompetenza ta' din il-Qorti ai termini tal-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili u/jew tal-Artikolu 39 tad-dispożizzjonijiet tranżitorji tal-Att X tat-2009.*

3. *F'kull każ it-talbiet attriċi huma infondati fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda kontriha bl-ispejjeż.*

4. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat id-deċiżjoni preliminari ta' din l-istess Qorti kif presjeduta, tat-22 ta' Jannar, 2016, dwar l-eċċezzjoni preliminari tal-inkompetenza ta' din l-Qorti, li ġiet miċħuda u fejn ordnat il-prosegwiment tal-kawża fil-mertu.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda prodotta mill-kontendenti.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet fis-16 ta' Jannar, 2017.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-16 ta' Jannar, 2017 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

L-attriċi kienet tikri lil John Francis McNamara appartament il-Mellieħa. Fil-15 ta' Diċembru, 2014 il-Pulizija sabu lill-inkwilin John Francis McNamara mejjet f'dan l-appartament. L-attriċi istitwiet din il-kawża kontra l-eredità ġjaċenti tad-defunt għall-ħlas ta' danni li l-kerrej defunt kien ikkawża fl-appartament mikri lilu, għat-telf finanzjarju li sofriet l-attriċi minħabba li għal ċertu żmien ma setgħetx tikri l-appartament sakemm terġa' tirrendih abitabbli u għall-kontijiet tad-dawl u tal-ilma li l-attriċi kellha tħallas għal żmien li l-istess appartament kien okkupat mill-inkwilin John Francis McNamara.

Provi

Illi l-attriċi **Pauline Falcone**[1], ippreżentat għadd ta' dokumenti in sostenn għat-talbiet tagħha konsistenti (A) f'kontijiet arretrati tad-dawl u tal-ilma[2]

[1] *A fol.* 40 u 41 tal-proċess.
[2] Id-dokumentazzjoni relattiva tinasab esebita *a fol.* 42 sa 45 tal-proċess.

imħallsin minnha għal perjodu li l-fond inkwistjoni kien okkupat mill-inkwilin John Francis McNamara ammontanti għal **€503.89**; (B) lista ta' ħlasijiet relatati ma' xogħlijiet li kellhom isiru minħabba l-kundizzjoni kif tħalla l-appartament ammontati għal **€3,878**, konsistenti (i) fit-tneħħija u ġarr ta' għamara u bibien fi stat ħażin - €270, (ii) tneħħija u ġarr ta' madum tal-art u l-kamra tal-banju - €260, (iii) tqegħid ta' madum tal-art u tal-kamra tal-banju - €1,800, (iv) tikħil u tibjid tal-appartament - €550, (v) stallazzjoni tal-elettriku u *plumbing* - €1,108 u (vi) servizzi ta' *high up* - €150. Dawn fir-realtà jiġu €4138 u mhux €3,878; (Ċ) Prezz ta' għamara u oġġetti ġodda li kellhom jinxtraw għal total ta' **€16,089**[3], konsistenti fi: (i) *sink* tal-kċina: €358, (ii) kamra tal-kċina: €4,802*,* (iii) *appliances* tal-kċina: €1,686, (iv) 5 bibien: €1,975, (v) kamra tal-banju (Carini) u madum tagħha: €1,733, (vi) madum Faenza: €45, (vii) madum (Tatara): €970, (viii) sufan u sufan sodda: €1,613, (ix) *wall unit:* €1,430, (x) kamra tas-sodda: €1,120, (xi) *side table:* €151 u (xii) *fittings* tad-dawl: €206; (D) L-attriċi għamlet talba wkoll għal somma oħra ta' **€6,025** konsistenti f'oġġetti oħra li għad iridu jinxtaraw peress li kollox ġie mormi mill-appartament, u ċjoè: (i) *top* tal-kċina: €700, (ii) mejda tal-kċina: €515 u (iii) 5 siġġijiet: €710, (iv) *coffee table:* €200, (v) purtieri: €600, (vi) *blinds:* €300, (vii) kamra tas-sodda oħra: €1,400, (viii) saqqijiet għal 4 sodod tas-singlu: €1,000, (ix) oġġetti oħra għall-kċina: €300, (x) investi eċċ: €300.

[3] Id-dokumentazzjoni relattiva tinsab esebita a fol. 49 sa 87 tal-proċess.

Illi dawn l-ispejjeż li qiegħda titlob il-ħlas tagħhom l-attriċi jammontaw b'kollox għal **<u>€26,495</u>**.[4]

Illi l-attriċi tispjega wkoll li peress li dan ix-xogħol kollu ma kienx ippjanat u ma setgħetx tgħaġġel biex tagħmlu minħabba l-finanzi li kellha, spiċċat tilfet il-kirja tal-post, ikkalkulata illum bir-rata ta' €800 fix-xahar minn Jannar 2015, ix-xahar ta' wara li l-inkwilin instab mejjet fl-appartament, sa Ġunju, 2016, id-data meta kienet qiegħda taħseb li tlesti minn kollox – 18-il xahar: total ta' **<u>€14,400</u>**.[5]

Illi l-attriċi ppreżentat żewġ stimi tal-**Perit Joseph Attard**, l-ewwel waħda[6] stima tal-aħjar rata illi jista' jġib l-appartament bħala kera meta wieħed jikkunsidra illi l-appartament ilu mibni 30 sena u fejn jinsab. Il-perit wasal għal valur lokatizju ta' €7,200 fis-sena (€600 fix-xahar).[7] It-tieni stima tal-Perit Attard[8] hija tal-ħsarat fl-appartament u kemm jiġi biex jissewwa kollox. Fir-rapport tiegħu l-Perit Attard ikkonkluda li meta għamel aċċess fis-27 ta' Diċembru, 2014, sab li l-appartament kien fi stat ta' abbandun konsiderevoli; kien hemm livell għoli ta' trab; il-kamra tal-banju ma setgħetx tintuża daqskemm kienet fi stat ħażin; il-kċina *fitted* kienet ukoll fi stat ħażin ħafna u l-*appliances* imsaddin u tebbgħu l-madum; daħal l-ilma fil-proprjetà u dan wassal biex ċedew xi partijiet mill-madum tal-art; l-

[4] Dan l-ammont skont l-attriċi jirrappreżenta l-ħsara sofferta – *damnum emergens.*
[5] Dan għalhekk hu l-*lucrum cessans* li l-attriċi qiegħda tippretendi.
[6] *A fol.* 89 sa 91 tal-proċess.
[7] Qabel ma miet il-kerrej, kien qed iħallas €235 fix-xahar (€470 kull xahrejn), skont kopji ta' cekkijiet *a fol.* 23 sa 26 tal-proċess.
[8] *A fol.* 94 sa 122.

għamara wkoll soffriet ħsara minħabba li daħal l-ilma; l-appartament kellu bżonn tikħil u tibjid; is-serratura tal-bieb ta' barra kienet ddanneġġjata; u kien hemm xi ftit ta' ħsara strutturali żgħira. Skont l-istima tal-Perit Joseph Attard biex jissewwa kollox kien meħtieġ:

i.	Tindif tal-appartament u tneħħija tal-ħmieġ:		€450
ii.	Xogħol relatat ma' *plastering*		€100
iii.	Tibjid ħitan:		€750
iv.	Tibjid soqfa:		€365
v.	Tneħħija ta' madum tal-art u tqegħid mill-ġdid:		€3,500
vi.	Tneħħija tal-kamra tal-banju bil-madum u titqiegħed ġdida:		€4,000
vii.	Tneħħija tal-kċina u mibdula b'waħda ġdida bl-*appliances*		€6,500
viii.	Biex jitneħħew u jinbidlu 5 bibien		€1,250
		Total	**€16,915**
		Vat 18	**€3,004.70**
		Total bil-Vat	**€19,959.70**

Fir-rapport tiegħu l-Perit Joseph Attard ippreżenta għadd ta' ritratti[9] tal-istat kif tħalla l-fond, li huma deskrittivi u rivelatorji ħafna, 'il għaliex bħal donnu li l-inkwilin ma kien jarmi xejn u jħalli żibel u ħmieġ jinġemgħa bil-bosta.

Illi in kontroeżami l-**Perit Joseph Attard** xehed[10] illi għar-rigward tal-valur lokatizju, huwa kien ħa inkonsiderazzjoni li l-appartament kien bi tlett ikmamar tas-sodda u għandu veduta min-naħa minnhom. Il-Perit Attard

[9] *A fol.* 98 sa 122.
[10] *A fol.* 127 sa 135 tal-proċess.

ikkonferma li l-istima tiegħu kienet bil-prezzijiet tal-lum u li l-appartament kien inbena fl-1990. Ikkonferma wkoll li għadd ta' *tiles* kellhom sinjali ta' sadid u b'ħafna tbajja, però ammetta li biex jippruvaw inaddfuhom (għax ma rnexxilhomx) ma użawx kimika u li dan il-madum kien ta' xi 26 sena ilu. Dwar d-dħul tal-ilma mill-faċċata l-Perit Attard ikkonstata li dan ġara għax il-bini straħ u tfaċċaw konsenturi li kienu jirrikjedu li jittranġaw minn barra. Il-Perit Attard ma addebitax il-ħsarat tal-kċina, bibien u affarijiet oħra minħabba sempliċi *wear and tear,* iżda minħabba traskuraġni li ma ttranġax minn fejn kien dieħel l-ilma, li kkreja ħafna ħsara. Dwar il-kamra tal-banju, kien hemm biss il-*toilet* miksur u tbajja fil-madum tal-kamra, mill-bqija il-kwistjoni kollha kienet li din kienet qadima. Il-bibien danneġġjati ma kinux *solid* u ntefħu minn isfel tort tal-ilma li kien ipperkola ġewwa l-appartament.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

Illi fl-ewwel lok, l-kuratur deputat għall-eredità ġjaċenti tad-defunt John Francis McNamara ma kkontestax l-arretrati tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma mħallsin mill-attriċi għall-perjodu li l-fond *de quo* kien okkupat minn McNamara u lanqas ma ġew ikkontestati l-ispejjeż biex isir it-tikħil u t-tibjid fil-fond minn ġewwa, stante li dawn kienu jikkonsistu f'tiswijiet ta' natura ordinarja li jispettaw lill-inkwilin. Ma jidhirx lanqas illi l-kuratur deputat ikkontesta bħala stat ta' fatt l-abbandun totali u telqa kbira li kien jinsab fih l-fond inkwistjoni meta ġie nieqes John Francis McNamara. Iżda huwa

proprju s'hawnhekk fejn il-partijiet donnu li qegħdin jaqblu u dan irriżulta ċar mit-trattazzjoni tal-abbli avukati difensuri tal-partijiet.

Illi għaldaqstant il-Qorti ser tistabbilixxi x'inhuma d-danni spettanti lill-attriċi, sid il-kera, billi teżamina minn kien responsabbli għall-ħsarat li seħħew fil-fond mikri u kif dawn jirrelataw mal-ispejjeż reklamati skont il-prezzijiet indikati mill-attriċi.

Damnus emergens

Illi skont il-Kodiċi Ċivili tagħna l-obbligu tal-kerrej hu li jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja, u għall-użu miftiehem fil-kuntratt.[11] Kerrej ta' bini għandu jagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa barra minn dawk li huma strutturali.[12] Il-kerrej f'ebda każ mhu marbut li jagħmel xi tiswija għal dannu kaġunat minn forza maġġuri, u bla ebda ħtija tiegħu.[13] Meta sid il-kera u l-kerrej ikunu għamlu deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa mogħtija b'kiri, il-kerrej għandu jagħtiha lura f'dak l-istat li jkun irċevieha, skont id-deskrizzjoni li tkun saret, minbarra kwantu għal dak li jkun inqered jew tgħarraq bi qdumija jew b'forza maġġuri[14]

Illi kif qal sewwa l-abbli avukat tal-attriċi waqt it-trattazzjoni finali, fir-rigward tal-ħsarat li seħħew minħabba skular ta' ilma, li dwarhom l-inkwilin

[11] Artikolu 1554(a) tal-Kodiċi Ċivili.
[12] Artikolu 1556 tal-Kodiċi Ċivili.
[13] Artikolu 1557 tal-Kodiċi Ċivili.
[14] Artikolu 1559 tal-Kodiċi Ċivili.

naqas li javża mill-ewwel lis-sid u bil-ħtieġa li dan jipprovdi għar-riparazzjonijiet li għalihom hu responsabbli, ir-responsabbiltà għal tali ħsarat għandha taqa' finalment fuq il-kerrej.

Illi l-obbligi tal-kerrej għar-rigward tal-mod kif għandu jinqeda bil-fond mikri u għar-rigward tat-tiswijiet fil-fond li għandu jinżamm responsabbli għalihom hu, ġew spjegati b'mod ċar ħafna fis-sentenza fl-ismijiet **Frances Cassar *et vs.* B&M Supplies Ltd**[15]:

> "'Hu prinċipju stabbilit mil-liġi komuni li l-kerrej għandu jinqeda bil-ħaġa lilu mikrija bħala missier tajjeb ta' familja.' (KC 1556). Skont l-artikolu 1561 tal-Kap. 16, 'Il-kerrej iwieġeb għat-tgħarriq u/jew ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, meta ma jippruvawx li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu.' Ġaladarba l-kerrej hu tenut jirritorna l-ħaġa lilu lokata fi stat tajjeb f'għeluq il-kirja, jeżistu imbagħad, prinċipji ta' indoli ġenerali li l-kerrej hu obbligat josserva. Milli jingħad fl-artikolu 1126(1), Kodiċi Ċivili, illi 'fl-obbligazzjoni li biha wieħed jintrabat li jagħti ħaħa tidħol l-obligazzjoni li jikkonserva l-ħaġa, u li jikkonservaha sal-kunsinna. Dan l-artikolu, kombinat mal-preċitat dispost art. 1561, Kodiċi Ċivili, iġib li l-piż tal-prova dwar in-nuqqas ta' ħtija hu mil-liġi mixħut fuq l-inkwilin. Jgħodd ma' dawn id-disposizzjonijiet l-prinċipju ġenerali stabbilit fl-artikolu 1133, Kodiċi Ċivli, li jippresumi l-ħtija fid-debitur inadempjenti. B'illustrazzjoni ta' dan kollu premess, jekk allura l-kerrej juża l-ħaġa lilu lokata *"in modo che possa derivarne danno al locatore, si deve di necessità conchiudere che il conduttore deve rispondere sempre del danno ..."* (**Negte. Giovanni Azzopardi *vs.* Negte. Vincenzo Cuschieri**, Qorti Ċivili, Prim'Awla, 7 ta' Mejju, 1925 **(Kollez. Vol. XXVI P II p 102)**."

[15] App. Ċiv. Inf. (PS), 01.12.2004.

Illi fis-sentena fl-ismijiet **Anthony Galea *et. vs.* Office Equipment Ltd**[16] ġie ulterjorment ritenut mill-istess Qorti illi:

> "B'mod partikulari, fil-każ ta' lokazzjoni, il-kerrej għandu l-obbligu jagħti l-fond lura fl-istess stat, presumibbilment tajjeb, li jkun irċevih (Artikolu 1559, Kodiċi Ċivili). Minn dan jitnissel li l-obbligu tal-konservazzjoni tal-ħaġa jqiegħed a kariku tal-kerrej l-impenn li jikkustodixxi l-fond.
>
> Kif ġja minn din il-Qorti spjegat fis-sentenza reċentissima tagħha tal-11 ta' Jannar 2006 fil-kawża fl-ismijiet **Lilian Micallef Eynaud *vs.* Albert Falzon Santucci**, li tikkustodixxi jfisser li l-kerrej irid dejjem (i) jivviġila fuq l-integrità u l-inkolumità tal-ħaġa, (ii) li jieħu l-kawteli kollha għall-konservazzjoni tagħha, (iii) li jipprevedi għat-tiswijiet li jmissu lilu skont l-Artikolu 1556, u (iv) li javża mill-ewwel lis-sid bil-ħtieġa li dan jipprovdi għar-riparazzjonijiet li għalihom hu responsabbli. Biex inkwilin verament ikun adempixxa ma' dik id-diliġenza li jsemmi l-Artikolu 1554 (a) huwa għandu mhux biss jevita li jsir dannu materjali fil-fond mikri imma wkoll li jevita preġudizzju indirett lil-lokatur bl-inazzjoni tiegħu. Hu għalhekk leżiv tal-interessi tas-sid meta, kif inhu fil-fattispeċi l-każ hawnhekk, il-kerrej ma jivviġilax b'mod adegwat fuq l-integrità tal-fond jew, li hu agħar, jibqa' passiv u ma jittutelax kif jixraq l-interessi patrimonjali tas-sid."[17]

Illi jekk jiġu applikati dawn il-prinċipji legali għall-każ odjern, ir-responsabbiltà għall-ħsarat fil-kċina, fl-*appliances* tal-kċina, fil-ħames bibien u f'ħafna mill-għamara, hi finalment imputabbli lill-kerrej li naqas li javża mill-ewwel lis-sid (l-attriċi) bil-ħtieġa li din tipprovdi għat-tiswijiet li għalihom kienet hi responsabbli biex b'hekk ma tkomplix tiżdied il-ħsara. It-traskuraġni tal-kerrej, illum defunt, fil-konfront tal-fond mertu tal-kawża,

[16] App. Ċiv. Inf. (PS), 22.03.2004.
[17] Ara ukoll f'dan is-sens is-sentenzi **Catherine Fava *vs.* Giuseppe Azzopardi *et.***, P.A., 10.10.1959; **Rose Tanti *et. vs.* Raymond Chircop**, App. Ċiv. Inf., 03.10.2008 u **Ġuża Camilleri *et. vs.* Raymond Chircop,** App. Ċiv. Inf., 16. 12.2002.

tirriżulta b'mod inkonfutabbli, 'il għaliex ir-ritratti li ġew esebiti in atti juru bl-iktar mod ċar id-diżastru li ħalla warajh fil-fond *de quo* il-kerrej defunt.

<u>Damnum emergens</u>

Illi l-istat diżastruż li tħalla fih l-appartament mill-kerrej qabel ma miet, għamilha impossibbli għall-attriċi li terġa' tikrih mill-ewwel wara li tagħtih tindifa normali. Evidentement il-kerrej naqas mill-obbligu illi kellu li jħalli l-appartament fl-istat li kien ingħatalu fil-bidu tal-kirja.

Illi minkejja dan l-attriċi ma tistax issa tipprofitta mis-sitwazzjoni u tirrinova l-appartament mill-qiegħ a skapitu tal-patrimonju mħolli mid-defunt. Id-dannu reklamat m'ghandux ikun sors ta' approfittar jew ta' lukru u li l-miżura tar-riżarċiment m'għandhiex tissupera l-interessi lezi.[18] L-appartament inkwistjoni kien mibni fl-1990 u kien armat b'għamara li għaddew aktar minn 26 sena minn fuqha. Li kieku l-kerrej ħalla l-appartament relattivament nadif u fi stat tajjeb, ċertament kien ikun ħalla appartament b'ċertu *wear and tear* ovvju u b'għamara qadima, u minħabba f'hekk l-attriċi xorta kien ikollha tagħmel ċerti spejjeż biex jirnexxilha tikseb kirja tajba.

---

[18] Ara **Borg *noe. et vs*. Schembri**, P.A., 28.01.1965.

Fl-ewwel lok għandu jitqies illi l-perit inkarigat mill-attriċi, ikkonsidra li l-ogħla kera li seta' iġib l-appartament rinnovat kien ta' €600 fix-xahar. Dan ma ġiex ikkontestat mill-kuraturi deputati bi stimi alternattivi jew b'talba biex jinħatar perit tekniku mill-Qorti. Però l-Qorti tfakkar li l-kera li kienet qed tirċievi l-attriċi kienet ta' €235 fix-xahar.

Illi inoltre l-attriċi kienet tenuta li tiżgura li t-tiswijiet meħtieġa biex il-fond ikun jista' jinkera, kellhom isiru fl-iqsar żmien biex ikunu minimizzati id-danni:

> "…id-dritt tad-danneġġat għal *restitutio in integrum* huwa kontro-bilancjat bl-obbligu tiegħu li jimminimizza d-danni, b'dana li huwa jista' jitlef id-dritt għar-riżarċiment ta' dawk id-danni jekk jirriżulta nuqqas da parti tiegħu li jimminimizzahom."[19]

Tqis illi tmintax-il xahar huwa perjodu eċċessiv biex appartament jiġi ripristinat għall-istat li kien oriġinarjament biex seta' jerġa' jinkera. Tqis illi sitt (6) xhur kienu jkunu aktar minn biżżejjed biex il-fond jinġieb fi stat li seta' jerġa' jinkera.

Tqis ukoll li l-erba' mitt euro (€400) fix-xahar bħala kera huwa aktar raġjonevoli meta jitqies l-istat tal-fond meta oriġinarjament inkera.

Illi għar-raġunijiet hawn fuq imfissra, il-Qorti qiegħda tilliwida bħala *lucrum cessans* fis-somma ta' elfejn u erba' mitt euro (€2,400).

[19] App. Ċiv. Inf. Inferjuri (AE), 23.01.2016, **Emanuel Grixti vs. Robert Parnis England *pro. et. noe*.**

Illi għar-rigward ta' danni sofferti, *damnum emergens,* ma ġewx kkontestati l-arretrati tad-dawl u l-ilma li kellha tħallas l-attriċi stess (€503.89)[20] u lanqas mhu kkontestat it-tikħil u t-tibjid tal-appartament (€550).

Illi għar-rigward ta' spejjeż oħra li saru dwar tneħħija u ġarr tal-madum tal-art u l-kamra tal-banju (€260) u servizzi ta' *high up* (€150), tqis illi dawn l-ispejjeż kienu neċessarji u għalhekk huma aċċettabbli. Inkwantu però għall-ispejjeż l-oħrajn reklamati, tqis illi dawn huma eċċessivi, speċjalment meta jitqies illi l-għamara li kien hemm fil-fond mikri kienet waħda qadima u l-parti l-kbira tal-għamara u tal-oġġetti l-oħrajn li kien hemm fil-fond xorta waħda kien ikollhom jinbidlu indipendentement minn x'ħalla warajh il-kerrej defunt. Għalhekk fir-rigward tal-ispejjeż rimanenti ċjoè dik il-parti tad-danni reklamati li hija kkontestata, anki għall-fatt li l-appartament inkwistjoni ċertament li kien ikollu bżonn ta' tibdil sostanzjali biex jinġieb fi stat tajjeb biex jinkera llum, il-Qorti qiegħda tillikwida *arbitrio boni viri* dawn id-danni fis-somma ta' €12,515.50, u ċjoè 50% tas-somma reklamata mill-attriċi.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet imfissra l-Qorti qiegħda tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti nomine u tilqa' t-talbiet tal-attriċi billi:

[20] Kif irriżulta mit-trattazzjoni finali.

1. **tiddikjara li d-defunt John Francis McNamara kkawża danni lill-attriċi bħala konsegwenza tan-nuqqas tiegħu li jżomm l-appartament numru sebgħa (7), formanti parti minn blokk ta' appartamenti msemmi *Endless Dreams* fi Triq il-Marlozz, il-Mellieħa fi stat ta' manutenzjoni u riparazzjoni adegwata, kompriż it-telf finanzjarju li qiegħda ssofri l-attriċi sakemm iġġib l-imsemmi fi stat abitabbli;**

2. **tiddeċiedi u tiddikjara li għandu jitħallas mill-konvenuti nomine l-bilanċ dovut għall-konsum tad-dawl u l-ilma fis-somma ta' ħames mija u tliet euro u 89 ċenteżmu (€503.89);**

3. **tillikwida d-danni kkawżati mid-defunt John Francis McNamara lill-attriċi fl-appartament sebgħa (7), formanti parti minn blokk ta' appartamenti msemmi *Endless Dreams* fi Triq il-Marlozz, il-Mellieħa fis-somma ta' sittax-il elf, tliet mija u disgħa u sebgħin euro u disgħa u tletin ċenteżmu (€16,379.39).**

4. **tikkundanna lill-konvenuti nomine jħallsu lill-attriċi d-danni hekk likwidati fis-somma ta' sittax-il elf, tliet mija u disgħa u sebgħin euro u disgħa u tletin ċenteżmu (€16,379.39), kif ukoll tordnalhom jirrifondulha l-ħlas biex jiġu saldati l-kontijiet tas-servizzi tad-dawl u l-ilma pendenti fis-somma ta' ħames mija u tliet euro u disgħa u tmenin ċenteżmu (€503.89).**

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuta. B'dan iżda l-ispejjeż tal-kuraturi deputati għandhom jitħallsu mill-attriċi, b'dana li l-attriċi jkollha dritt li tirkupra l-ispejjeż imħallsa lill-kuraturi deputati mingħand l-eredità ġjaċenti tal-mejjet John Francis McMamara.[i]

Moqrija.

---

[i] Kliem miżjud b'digriet tat-03 ta' Marzu, 2017.