MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 611/1992/3

Mario Portelli

vs

Carmelo Stevens; u b'digriet tas-17 ta' Marzu 2000 gew kjamati fil-kawza Mary Benedetti, Evelyn mart Karmenu Vassallo u Joseph Benedetti

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fl-1 ta' Gunju 1992 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta:

Illi huwa c-censwalist li jirrisjedi fil-fond 14, Triq San Gwann, Bormla, mentri l-konvenut jokkupa l-fond 15, Triq San Gwann, Bormla, liema fond huwa sovrapost ghal dak tal-attur;

Illi f’partijiet fil-fond tal-attur hargu tbajja ta’ umdita u moffa f’parti mis-saqaf u mal-hajt kif jirrizulta mic-certifikat datat 5 ta’ Awwissu 1991 anness u mmarkat bhala Dok. A;
Illi l-kawza u l-fonti tal-umdita u moffa huma imputabbli ghal perkolazzjoni jew tnixxija ta’ ilma jew likwidu iehor mill-fond tal-konvenut;

Illi l-konvenut, interpellat biex jaghmel ix-xogholijiet kollha rimedjali biex inehhi b’mod permanenti u effettiv il-kawza tal-umdita halli b’hekk id-danni li diga garrab l-attur ma jaggravawx ruhhom ulterjorment, baqa’ inadempjenti;

Talab li din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li hija r-responsabbilita tal-konvenut li jnehhi l-kawza tal-umdita u moffa li qed tikkaguna l-hsara fil-fond tal-attur kif fuq jissemma’;

2. Tikkundanna lill-konvenut, sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti, jaghmel ix-xogholijiet kollha necessarji biex, kif titlob is-sengha u l-arti, inehhi u jwaqqaf definittivament il-kawza u l-fonti tal-umdita u moffa li mill-fond tieghu qed tikkaguna hsara fil-fond tal-attur, u dan occorrendo bl-opra ta’ periti nominandi;

3. Tikkundanna lill-konvenut, sabiex fl-istess zmien hekk stabbilit minn din il-Qorti, jaghmel ix-xoghol kollu ta’ riparazzjoni fil-proprjeta tal-attur ghal hsara li huwa garrab b’rizultat dirett tal-umdita u l-moffa lilu kkagunata kif gia ssemma; u dan occorrendo bl-opra ta’ periti nominandi; u

4. F’kaz li l-konvenut jonqos li jaghmel ix-xogholijiet li jigu lilu ordnati biex inehhi l-kawza tal-umdita u moffa kif ukoll jirrepara l-hsara mgarrba mill-attur fil-proprjeta tieghu, fit-terminu lilu prefiss, din il-Qorti tawtorizza lill-attur li jaghmel huwa stess dawk ix-xogholijiet kollha mehtiega u dan ghas-spejjes tal-konvenut taht is-supervizjoni tal-istess periti nominandi.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra interpellatorja tal- 11 ta' Mejju 1992, kollha kontra l-konvenut li gie ngunt biex jidher in subizzjoni.

B'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri ghad-danni li l-attur ghandu jew li jista' jkollu;

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

1. Li t-talbiet huma infondati bil-fatt u fid-dritt peress li mhux minnu li l-umdita' hija kagjonata minn fond li huwa tal-konvenut jew b'xi agir tal-konvenut;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tas-16 ta' Ottubru 1992 fejn gie nominat l-A.I.C. Frederick Doublet bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni debitament mahlufa fit-12 ta' Frar 1996;

Rat id-digriet tas-17 ta' Marzu 2000 li permezz tieghu, fuq talba tal-konvenut, gew kjamati in kawza Mary Benedetti, Evelyn mart Karmenu Vassallo u Joseph Benedetti;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-kjamati fil-kawza fejn qalu:

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-konfront taghhom peress li l-eccipjenti huma l-padruni diretti tal-fondi de quo u r-responsabbilta tal-manutenzjoni tal-fondi de quo hija tal-utilista. Ghalhekk l-eccipjenti ghandhom jigu estromessi mill-kawza, u fin-nuqqas ta' dan, jigu liberati, minghajr obbligu li jhallsu spejjez.

B'riserva ta' eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Din il-kawza tirrigwarda hsara li grat fil-fond numru 14, Triq San Gwann, Bormla, li l-attur jiddetjeni b'titolu ta' enfitewsi, minhabba perkolazzjoni ta' ilma jew likwidu iehor allegatament provenjenti mill-fond sovrastanti detenut mill-konvenut ukoll b'titolu ta' enfitewsi. Dawn il-fondi jiffurmaw parti minn blokk bini konsistenti f'kantina u pjan terren (il-fond ta' l-attur), l-ewwel sular (il-fond tal-konvenut bin-numru 15, Triq San Gwann), it-tieni sular, it-tielet sular u l-bejt. It-triq fejn jinsab dan il-blokk hija nizla wieqfa li tinzel lejn ix-xellug meta thares lejn l-istess blokk mit-triq. Il-bieb tal-konvenut jinsab fuq il-lemin, il-bieb tal-konvenut fin-nofs u fuq ix-xellug hemm tieqa tal-kamra tal-faccata ta' l-attur. Fuq ix-xellug tal-blokk hemm cimiterju li jinsab sular 'l isfel mill-kantina ta' l-attur.

Il-blokk imsemmi ghandu katusi komuni li jinzlu vertikalment mar-rokna tal-bitha wara l-kcina ta' l-attur. Il-perit tekniku jispjega dettaljatament fir-relazzjoni tieghu l-komunikazzjonijiet li hemm ma' dawn il-katusi, il-modifiki u xoghol hazin li sar, it-testijiet li ghamel biex ikejjel il-livelli ta' umdita` u l-hsarat ezistenti (para. 27.5 sa para. 27.17 li ghalihom il-Qorti tirreferi).

Issa jirrizulta li l-attur akkwista l-imsemmi fond permezz ta' kuntratt tat-8 ta' Lulju 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sceberras Trigona minghand Joseph u Emanuela konjugi Bonello ghaz-zmien li kien fadal ta' wiehed u ghoxrin sena li bdew ighaddu fid-29 ta' Ottubru 1986. F'din l-ahhar data l-imsemmijin konjugi Bonello kienu akkwistaw l-fond minghand Mary Benedetti u hutha (il-kjamati fil-kawza li huma l-padruni diretti). Il-konjugi Bonello ma gewx prodotti bhala xhieda izda jidher li ghal xi zmien qabel kienet toqghod fil-post certa Victoria Degiorgio (li xehdet fis-seduta peritali tal-25 ta' April 1994). Skond din ix-xhud hija qatt ma kellha umdita` fil-post hlief li fis-saqaf tal-kcina kien hemm naqra roqgha, "mhux li ddejqek", u kien hemm katusa komuni li kienet toqtor naqra ilma. Meta l-attur dahal fil-post biddel il-katusi

tal-kantina u harighom barra. Minn dak iz-zmien bdew jinstaddu ta' spiss u r-residenti qalu li qabel ma kienx ikollhom hekk (ara xiehda tal-konvenut, ta' martu u ta' Sylvia Pace). Wara xi tilwima dwar l-ispejjez tal-ftuh tal-katusi u xi rapport dwar il-kamra tal-banju ta' l-attur, l-attur allega li nnota l-urina tqattar mis-saqaf u talab lil tas-Sanita` jinvestigaw. Dawn ghamlu t-testijiet u ghall-bidu instab li kien *excessive in detergent* u ghalhekk l-ilma ma setax jigi ttestjat. Tas-Sanita` talbu lill-attur jaghmel toqba bejn il-hajt u s-saqaf minn fejn kien jidher li qed icarcar l-ilma. L-attur ghamnel hekk kif ukoll minn barra mal-genb ta' blokka tal-konkos li tinsab madwar il-katusa fil-livell tal-pjan terren. Il-konvenut u l-mara tieghu qalu li bit-tisbit meta l-attur ghamel il-hofra, ikkagunalhom diversi hsarat fil-kamra tal-banju, fit-toilet u fil-katusi barra t-tieqa. Jidher li matul il-kawza l-affarijiet iddeterjoraw u dahal id-drenagg fil-fond ta' l-attur.

Il-perit tekniku janalizza s-sitwazzjoni b'dan il-mod:

29.1 Analisi - kummenti. Illi ma hemm l-ebda dubju li s-sistema tad-drenagg, kif ukoll inkorporata mad-drains tal-fliskatur, banju, u sink tal-konvenut, mhix skond is-sengha u l-arti, u hija kundannabbli. Pero' hlief ghal tnixxija zghira fir-rokna tal-kcina, “mhux li jdejjqek” ix-xhieda kollha qablu li ma kienx hemm inkwiet dwar katusi qabel ma l-attur biddel is-sistema u hareg il-katusi l-barra mill-kantina. Anzi l-konvenuti jghidu li kien l-attur li kkawzalhom hsarat.

29.2 Illi l-attur kellu s-servitu tal-katusi komuni ghaddejjin mill-kantina. Hu qal in kontoezami [16.2(ii) li dawn il-katusi kienu qed jaghmlu u li [16.2(iv)] ha permess minn ghand il-girien ta' ma genbu u ghaddihom mal-hajt tal-kantina.
Mhuwiex lok, ghax mhux meritu tal-kawza li wiehed jidhol f-implikazzjonijiet ta' dan l-agir hlief ghal punti teknici. Biex dawwar il-kaltusi fuq l-estern il-katusi li kien hemm ghad-dritt (u li skond l-attur kienu jaghmlu) sarulhom mhux anqas minn erbgha (4) bends izjed jekk wiehed jassumi li fil-blokka konkos li saret mal-ezitu tal-katusi mill-parti mirduma sar bend.

Hija haga stabbilita u li wiehed ghandu jezigi li l-katusi tad-drenagg, apparti milli jkollhom il-qlib sufficjenti u li ghandhom ikunu dritti bejn 'inspection chamber' u iehor minn fejn tkun tista ssirilhom manutenzjoni.
Il-katusi bdew jinstaddu ta' spiss wara dan il-bdil – zdiedu l-ostakoli b'dawn il-bends – u xejn m'hu car kif gew miftuhin meta instaddu, sakemm ma regghux inqalghu il-bends.
Fil-fatt il-hrug fic-cimterju huwa difettus kif intqal qabel.

29.3 Illi x-xoghol 'per se' tal-qlib tal-katusi minn gewwa ghal barra bl-ebda mod, fl-opinjoni tal-esponent, ma setgha jaghmel hsara lill-katusa vertikali, peress li x-xoghol sar boghod minn din u separat bil-partijiet midfunin that il-kcina u l-bitha.
29.4 Illi, pero' biss bhala possibilita' u bl-ebda mod ma huwa provat hekk, jista jkun li sadd fil-katusa orizzontali jirrizulta f'akkumulu ta' likwidu ghall-parti mill-gholi tal-katusa l-wieqfa, jekk tkun b'xi'mod mizduda wkoll il-medda ghall-gulley.
Jekk ikun hemm biss apertura zghira din tista thalli biss il-parti likwida tghaddi u jakkumulaw il-partijiet aktar solidi illi sa fl-ahhar lanqas il-parti likwida ma tithalla tghaddi sew.

Meta l-ilma jkun ghola aktar minn fejn hemm id-difett ghand il-konvenut, fejn qabel kienet tnixxija din kibret ferm aktar fil-volum.
29.5 Illi dwar li l-ftugh tat-toqba mill-attur li kkawza hsara lill-konvenut wiehed ghandu jghid;
(i) Tektik fl-istruttura ta' madwar il-katusa u mal-katusa nnifisha f'din il-pozizzjoni facilment setgha jikkawza deterjorazzjoni ta' difetti u anke jikkreja difetti ohrajn. Wiehed irid izomm quddiem ghajnejh li qed jigu kkunsidrati katusi u 'drains' tal-'fittings' li aparti li mhumiex skond is-sengha kienu qodma u f'kazi kellhom gja difett
(ii) Mill-kwalita ta' katusi tidher l-eta tal-istallazzjoni tad-drenagg. Ukoll il-kanen tal-hadid biz-zmien kollha jsaddu u jridu jigu mibdula. Il-fajjenza tad-'w.c.' ukoll biz-zmien trabbi xquq spontanjament ghax il-materjal ikun qed ljinstorob biz-zmien. F'dan l-istat ta' sforzi interni, kemm ta' katusi, kanen u sadid madwarhom, tghaqqid ta' kanen ma katusi, u l-materjal tal-'fittings', l-

inqas skossi facilment jipprovokaw zvilupp ta’ kunsenturi, jew estensjoni taghhom, kif setgha gara bit-thaffir tat-toqba. Id-difett imbaghad jikber u jibqa jikber sa ma jigri dak li gara bl-ingress kbir ta’ materjal.

(iii) Il-katusa vertikali tiehu wkoll id-drenagg u l-ilma tal-iskart tal-kmamar tal-banju u kcejjen taz-zewg proprjetajiet sovvrapposti ghall-konvenut, u cioe’ fit-tieni u t-tielet sulari.

(iv) Hija possibilita’ li struttura li tkun ‘under stress’, bhas-saqaf fejn tnehhilu l-hajt minn tahtu ghand l-attur, tista tigi pprovokata taghmel moviment minhabba skossi vicini.

29.6 Illi l-effetti setghu iggravaw ruhhom b’kombinazzjoni bejn iz-zewg fatturi f’[29.3 u 29.4], u l-istat li kien il-post qabel dahal l-attur meta d-difett kien “mhux li jdejjqek”, u kif kompla jiddeterjora anke indipendentiment mit-tibdiliet u azzjonijiet tal-attur.

29.7 Illi l-kanen tal-ilma illum instaddu u l-vit tas-sink tal-attur ibbies. Zgur li dan l-ahhar ma ntuzawx, u kienu ghadhom iservu meta ha l-post l-attur. Il-hitan tal-fond tal-attur kellhom ammont ta’ umdita’ minn hitan umidi li ma ghandhom x’jaqsmu xejn mal-katusi. Ghalhekk il-kanen tal-hadid f’dawn il-hitan ta’ bilfors li ilhom jigu affettwati.
Anke fil-berah il-kanen tal-hadid biz-zmien irabbu s-sadid minn gewwa sa ma jew tintela l-kanna u tinstadd jew tittaqqab. Ghallhekk minn zmien ghal zmien ikunu jridu jinbidlu dawn il-kanen, anke fl-aktar postijiet xotti.

29.8 Illi meta tnehha l-hajt ta’ taht il-loggia u parti mill-hitan tat-toilet tal-konvenut, ma sarux mezzi sabiex is-saqaf ikun rinfurzat jew mirfud sabiex ikun jista jiehu l-pis ta’ erba’ (4) soqfa u tlett (3) sulari hitan li gew imposti fuqu (li qabel kien qed jerfaghhom il-hajt fil-pjan terren tal-attur). Aparti minn hekk zdied il-pis tal-ewwel parti tal-estensjoni tal-kcina u l-banju fil-pjan terren.
Il-post fejn igganntet il-kostruzzjoni l-gdida mal-qadima hu precizament taht u fil-genb estern tal-hajt tal-loggia. Ma jidhirx li sar xi ‘waterproofing’ f’din il-parti biex jipprevjeni l-ilma tax-xita u li jaqa mal-faccata tal-hitan tal-logog, wahda fuq l-ohra mill-ewwel sular l-fuq, li jipperkola gewwa l-istruttura u b’mod partikolari mil-fil bejn il-

kostruzzjonijiet, il-‘gdida’ u l-qadima ghas-saqaf u b’konsegwenza ta’ sadid tal-hadid tal-istess saqaf.

29.9 Illi l-livell gholi ta’ umdita kemm fis-saqaf tal-kcina tal-attur kif ukoll fil-hitan tal-konvenut f’arja sovvrapposta gejja mill-perkolazzjoni tal-katusi u/jew ‘drains’ tal-fittings tal-konvenut ghall-katusa l-wieqfa, pero’ dan ma jeskludix li jkun qed jikkontribwixxi perkolazzjoni ta’ ilma minhabba dak diskuss f’[29.7].

29.10 Illi l-estensjoni tal-konsenturi fis-saqaf tal-kcina tal-attur zdiedet ma tul il-kawza. Pisien ma zdiedux. Is-saqaf imxarrab (umidu). Is-saqaf fih il-hadid li fl-umidita jissaddad. Dan is-sadid qed izid kontinwament u l-esponent huwa tal-opinjoni li l-kunsenturi fis-saqaf huma, almenu parzjalment, rizultat ta’ dan is-sadid.

29.11 Illi dan ma jfissirx li m’hemmx bzonn irfid jew rinforz strutturali f’dan il-post – ara [29.4(iv)]. Hemm possibilita’ (remota) li jkun hemm xi travu tal-hadid midfun f’din il-pozizzjoni, u ghalhekk ghalkemm strutturalment jipprovdi sostenn, ikun hu li qed isaddad u jikkawza l-kunsenturi fis-saqaf.

29.12 Illi dwar il-moffa fil-kamra ta’ qabel il-kcina tal-attur, hdejn il-hajt ta’ quddiem;

(i) fir-rokna tax-xellug taht din il-moffa is-saqaf kien imxarrab mentri taht il-moffa ta’ mal-hajt dan kien xott.

(ii) fis-saqaf lejn nofs il-hajt, is-saqaf kien umidu. Ghalkemm hemm certa distanza huwa probabbli li l-umidita gejja mid-difetti fil-banju u toilet tal-konvenut u l-katusa vertikali, peress li anke meta d-difett ma kienx “li jdejjqek” allura din l-umidita ilha snin tinfirex max-xahx tas-saqaf u l-istruttura in generali.

Ghalhekk jikkonkludi f’paragrafu 30.6 li jinhtieg li jsiru s-segwenti xoghlijiet:

(i) Li l-katusi fil-kantina ta’ l-attur jergghu jsiru kif kienu qabel;

(ii) Li ssir sistema midfuna gdida minn fejn tinzel il-katusa vertikali fl-art tal-bitha sa fejn tohrog fil-kamra tal-kantina, u dan peress li jsir *inspection chamber* fejn tinzel il-katusa vertikali u iehor kif tohrog fil-kantina, u ssir medda bejniethom fl-art tal-kcina ta’ l-attur. Ghal dan

jinqala' l-madum tal-kcina, issir it-trinka u l-katusi bil-konkos madwarhom, u jerga' jsir madum gdid.
(iii) Tinbidel il-katusa vertikali sa 'l fuq mil-livell ta' l-art tal-konvenut, u jsiru zewg Y-junctions ghall-konvenut.
(iv) Jigi kkumnikat ghall-*inspection chamber* il-gdid tal-bitha id-w.c. ta' l-attur, u jigi kkumnikat il-*gulley* li jiehu l-*waste pipes* ta' l-attur, bil-qlugh ta' madum, thaffir, katusi u madum gdid kif jinhtieg.
(v) Tigi rrangata l-ghamara (*cupboards*), issir id-dekorazzjoni u jinbarax il-bieb tal-bitha mis-sadid u jinzebagh.
(vi) Jinbidlu l-kanen difettuzi ghand l-attur.
(vii) Issir kumnikazzjoni ghat-*toilet* tal-konvenut minn wiehed mill-Y-junctions u jsir *gulley* mill-iehor sabiex jiehu sistema gdida ta' *waste pipes* mis-sink, fliskatur u banju tal-konvenut, u jekk ikun hemm bzonn bil-bdil fil-pozizzjoni tad-w.c. u ssigillar tat-toqba fis-saqaf. Id-w.c. ghandu jkun P-type sabiex il-katusi minnu ghall-kumplament ighaddi 'l fuq mil-livell tas-saqaf. Titranga l-hsara fil-madum tal-hajt u l-iskirting tal-konvenut.
(viii) Jintrifed is-saqaf ta' l-attur fejn kien tnehha l-hajt bi travu/i sufficjenti u ssir il-membrane mar-rokna tal-hajt tal-loggja tal-konvenut u l-estensjoni tal-kcina ta' l-attur.

Il-perit tekniku osserva li minkejja l-importanza u n-necessita` tax-xoghlijiet indikati fil-paragrafi (ii), (iv), (vi) u (viii), dawn ma jiffurmawx parti mill-mertu ta' din il-kawza. F'dan huwa korrett peress li l-kawza tittratta biss kwistjoni ta' perkolazzjoni ta' ilma u rizultanti umdita`, moffa u konsegwenti hsarat u l-Qorti mhijiex se tippronunzja ruhha f'dar-rigward. Izda zgur ma tistax ma tirrakkommandax bil-qawwa kollha li dawn ix-xoghlijiet ghandhom isiru wkoll kif stipulat mill-perit tekniku sabiex b'hekk ix-xoghol kollu jkun sar skond is-sengha u l-arti u anke sabiex tigi evitata proliferazzjoni ta' kawzi.

Dwar ix-xoghol l-iehor elenkat u li huwa direttament relatat mal-mertu ta' din il-kawza, il-perit tekniku jissottometti li x-xoghol indikat fil-paragrafu (i) isir a spejjez ta' l-attur, dak fil-paragrafu (vii) isir a spejjez tal-konvenut, u dak fil-paragrafi (iii) u (v) isir bin-nofs bejn l-attur u l-konvenut.

Fin-nota ta’ osservazzjonijiet tieghu tas-17 ta’ Gunju 1996, il-konvenut ghamel referenza ghall-artikolu 1507 tal-Kodici Civili li jipprovdi hekk:

“Hu dmir tac-censwalist li jesegwixxi kull obbligu li skond il-ligi ghandhom is-sidien ta’ bini jew ta’ artijiet:
Izda, jekk ghall-esekuzzjoni ta’ dan l-obbligu tkun mehtiega spiza kbira, u l-enfitewsi tkun ghal zmien, il-qorti tista’, fuq talba tac-censwalist, iggieghel lill-padrun dirett johrog sehem minn din l-ispiza, skond ma jkunu l-pattijiet ta’ l-enfitewsi, iz-zmien li jkun baqa’ biex tispicca, is-somma tac-cens, u cirkostanzi ohra tal-kaz.”

Ghaldaqstant issottometta li ghandha ssir investigazzjoni rigward il-kundizzjonijiet ta’ l-enfitewsi ghaliex biex isiru t-tiswijiet fis-sistema tad-drenagg il-konvenut ser jidhol fi spiza kbira meta huwa mhuwiex is-sid tal-fond u mhuwiex ser jibbenefika fit-tul mill-istess tiswijiet. Ighid li huwa dahal fil-fond minghajr l-icken hsieb li s-sistema tad-drenagg kien maghmul kontra r-regoli sanitarji u li biz-zmien kien ser johloqlu dawn il-problemi. Inoltre ma qabilx mal-konkluzjoni peritali li ghandu jbati nofs l-ispejjez biex jissewwew l-*cupboards* tal-kcina, id-dekorazzjoni fil-fond ta’ l-attur u l-bieb tal-bitha mis-sadid peress li l-attur ilu diversi snin ma jabita fl-istess fond.

Sussegwentement, b’rikors tad-9 ta’ Ottubru 1996, il-konvenut talab il-kjamata fil-kawza tal-padruni diretti. Peress li l-process ghamel zmien konsiderevoli mitluf, dan ir-rikors gie finalment iddekretat fis-17 ta’ Marzu 2000 u l-padruni diretti gew kjamati fil-kawza. Fin-nota ta’ osservazzjonijiet taghhomipprezentat fit-30 ta’ Novembru 2000, huma ssottomettew li l-*proviso* tal-fuq imsemmi artikolu 1507 m’ghandux japplika fejn fit-terminazzjoni ta’ koncessjoni enfitewtika l-fond jista’ jibqa’ jigi gawdut mill-enfitewta a tenur tal-ligijiet specjali dwar enfitewsi. Inoltre l-hsarat rizultanti fil-fondi in kwistjoni huma rizultat ta’ traskuragni u nuqqas ta’ manutenzjoni regolari mill-enfitewti.

Ta’ min ighid li nonostante li l-konvenut qieghed jinvoka l-*proviso* ta’ l-artikolu 1507 tal-Kodici Civili, huwa stess

naqas milli jipproduci l-icken prova u milli jaghmel l-icken sottomissjoni dwar il-pattijiet ta' l-enfitewsi, iz-zmien li baqa' biex tispicca l-enfitewsi u s-somma tac-cens. Mill-1996 zgur kellu opportunita` bizzejjed biex jaghmel dan. Inoltre, ghalkemm il-perit tekniku jikkummenta li s-sistema tal-waste pipes hija kontra n-normi sanitarji u li s-sistema tad-drenagg kif inkorporata mad-drains tal-fliskatur, banju u sink tal-konvenut mhix skond is-sengha u l-arti u hija kundannabbli, minn imkien ma jirrizulta li din is-sitwazzjoni kienet pre-ezistenti ghal meta l-konvenut dahal fil-post. Anzi l-konvenut u martu jilmentaw li l-problemi bdew wara li saru xi xoghlijiet mill-attur. U dwar l-ilment tal-konvenut li m'ghandux ibati nofs l-ispejjez tal-*cupboards*, tad-dekorazzjoni u tal-bieb tal-hadid ta' l-attur, jekk is-sitwazzjoni baqghet tiddeterjora, dan huwa dovut ghal ragunijiet imputabbl ikemm lill-attur kif ukoll lill-konvenut u ghalhekk il-perit tekniku kien gustifikat li japporzjona l-ispejjez ugwalment bejniethom.

Konsegwentement ma jezistux lanqas cirkostanzi ohra li jistghu jgieghlu lill-Qorti takkolla parti mill-ispiza relattiva ghax-xoghlijiet mertu tal-kaz lill-padruni diretti.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-kjamati fil-kawza u tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-konvenut, u, fid-dawl tas-suespost, tipprovdi dwar it-talbiet attrici billi:

(1) Tordna li jsiru x-xoghlijiet elenkati fil-paragrafi (i), (iii), (v) u (vii) tal-paragrafu 30.6 tar-relazzjoni peritali u skond ir-rispettiva responsabbilta` kif indikata fil-paragrafi 30.7 u 30.8 tar-relazzjoni peritali u kif hawn fuq stabbilit, u dan fi zmien tliet xhur millum u taht is-supervizjoni ta' l-A.I.C. Frederick Doublet li qed jigi nominat ghal dan l-iskop;

(2) Tawtorizza lill-attur biex, in kwantu jirrigwarda x-xoghlijiet li jridu jsiru mill-konvenut, kemm-il darba l-perijodu msemmi jghaddi inutilment, jaghmel l-istess xoghlijiet hu a spejjez tal-konvenut u taht is-supervizjoni ta' l-istess A.I.C. Frederick Doublet.

Bl-ispejjez tal-kawza, salv dawk tal-kjamati fil-kawza, li jithallsu bin-nofs bejn l-attur u l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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