MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2004

Citazzjoni Numru. 740/1990/1

Walter Mallia

Vs

Lawrence Wismayer ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' 'Mayerlaw Estates Limited' u b'digriet tad-9 ta' Gunju 2003 is-socjeta' Panor Limited assumiet l-atti flok is-socjeta' Mayerlaw Estates Limited

Il-Qorti.

Preliminari

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha gie premess:

illi b'kuntratt tal-4 ta' Settembru, 1979, il-konvenut nomine kkonceda b'titolu ta' lokazzjoni lill-attur il-Flat Nru. 2,

Panoramic bldgs, Bay Junction, St. Julian's bhala *furnished* bil-kera u taht il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati;

Premess illi fil-kors ta' dina l-lokazzjoni zviluppaw diversi difetti li kkagunaw hsara konsiderevoli kemm fil-fond kif ukoll fil-mobilja u oggetti ohra tal-attur;

Premess illi dawn il-hsarat kienu jikonsistu fix-xquq fil-gallarija, ilma li dahal kontinwament mil-hajt tal-kcina li kkrea tant umdita' illi hafna mil-mobilja u oggetti tal-attur ezistenti fl-istess fond gew distrutti oltre il-fatt illi din l-umdita' rrendiet l-istallazzjonijiet tal-elettriku perikoluza tant li l-Enemalta qatghet il-komunikazzjoni u l-attur baqa' bla dawl ghal zmien twil;

Premess illi l-konvenut ghalkemm interpellat kemm b'ittra bonarja, verbalment kif ukoll ufficjalment biex jaghmel ir-riparazzjonijiet mehtiega kif obbligat skond il-ligi mhux talli irrifjuta izda ostakola lill-haddiema fix-xoghol ta' riparazzjoni li kienu qeghdin jaghmlu;

Premess illi r-riparazzjonijiet esegwiti mill-attur huma skond il-ligi ghak-kariku tal-konvenut, liema riparazzjonijiet u danni sofferti jammontaw ghas-somma ta' Lm2,120.60, kif jidher mill-anness kost Doc. X u kif jigi pruvat ahjar waqt it-trattazjoni tal-kawza;

Jghid l-konvenut ghaliex dina l-Qorti ma' ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenut huwa responsabbli ghad-danni sofferti mill-attur kif ukoll ghal-hlas tar-riparazzjonijiet minnu maghmula fil-fond lokat kif deskritt fl-anness kont Doc X.

2. Tikkundanna lill-konvenut ihallas is-somma fuq imsemmija ta' elfejn mija tmienja u ghoxrin lira u sittin centezmu (Lm2,128.60) jew kull somma ohra verjuri li tigi likwidata okkorrendo permezz ta' periti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-20 ta' Gunju, 1988 kontra l-konvenut li huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur u l-lista tax-xhieda a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine a fol. 10** tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress li l-eccipjent ma hu bl-ebda mod responsabbli ghal-hsarat u danni allegatament sofferti mill-attur;

2. Illi f'kull kaz, it-talbiet attrici huma vessatorji u inveretieri, u ma jidhlux fl-ambitu tar-responsabilita' tal-eccipjent bhala sid il-kera tal-fond in kwistjoni fit-termini tal-iskrittura tal-lokazzjoni (Dok. A);

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata u l-lista tax-xhieda tal-konvenut nomine;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Rat id-decizjoni in parte a fol. 17;

Rat id-digriet a fol. 24/25 u 28;

Rat id-digrieti l-ohra a fol. 49 u 109;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill-Avukati difensuri jittrattaw:

Fatti

Illi l-konvenut nomine jikri *furnished flat* lill-attur, il-flat 2, Panoramnic Buildings, Bay Junction, St. Julian's. L-attur fl-att tac-citazzjoni qieghed jallega li giet kawzata hsara f'diversi partijiet tad-dar u qed ifittex lill-konvenut ghar-rizarciment tad-danni li huwa sofra.

Hsara fil- Gallarija

L-attur isostni illi l-gallarija kienet mimlija xquq. Il-konvenut jammetti illi kien hemm xi hsarat fil-gallarija, izda jirritjeni li kien hu stess li baghat in-nies sabiex isewwu dina l-hsara. Il-Qorti, wara li ezaminat il-provi li ngiebu quddiemha, tikkonkludi illi matul il-kawza l-attur naqas illi jressaq xi prova ta' danni reali li huwa bata minhabba x-xquq fil-gallarija. Ghalhekk dina t-talba attrici ghad-danni sofferti minhabba xquq fil-gallarija ma tistghax tigi milqugha peress illi m'hijiex sodisfacentement pruvata.

Hsara fis-sistema tal-Ilma

L-attur jghid ukoll illi fil-kamra tal-banju kien hemm *leakage* tal-ilma. Din il-hsara hija wkoll konfermata mix-xhieda ta' Carmen Wismayer, mart il-konvenut, fejn a fol. 113 tal-process, hija tghid li "Hu minnu pero` li fit-*toilet* kien hemm maduma tahraq u meta gie l-*plumber* qala' l-maduma u bidel xi *fittings* tal-*ispare toilet*." Bix-xhieda taghha, Carmen Wismayer, filwaqt illi tikkonferma li grat il-hsara allegata mill-attur, issostni li kienet hija wkoll, anki f'din ic-cirkostanza, hallset sabiex din il-hsara titranga. Anke hawnhekk l-attur naqas illi jipproduci provi ta' l-ispejjez li suppost gew inkorsi minnu sabiex jirrepara l-hsara li kellu fil-*bathroom*.

L-attur jippretendi illi l-konvenut nomine ghandu jhallas ghall-ilma li nhela mill-*leakage*. Jigi rilevat li fil-waqt li dan il-*leakage* sehh qabel l-1990, il-kontijiet li qed jigu ezebiti (a fol. 43 u 44) sabiex juru kemm lahqu l-ispejjez ikkawzati mill-*leakage*, huma kontijiet ghas-snin 1994 u 1995. Ghaldaqstant dawn il-kontijiet huma ghal kollox irrelevanti u ghalhekk il-Qorti ma tistghax tilikwida danni favur l-attur f'dan ir-rispett.

L-attur jallega illi l-hajt tal-**kcina** tieghu kien umdu hafna u li tali umdita' kkawzat hsara fil-mobbli u f'diversi **appliances**. Din l-umdita' fil-kcina hija kkonfermata fir-rapport tal-Perit Arthur Cutugno, imqabbad mill-attur

sabiex jiccertifika din il-hsara, a fol. 41 tal-process. Fost l-appliances li l-attur allegatament kellu jbiddel minhabba din l-umdita’, kien hemm il-frigg, il-kitla, it-*toaster*, u it-televixin. L-attur ghalkemm ipprova li kien hemm il-problema ta’ l-umdita’, naqas pero’ illi jipprova n-ness bejn l-umdita’ u l-hsarat sofferti. Dan in-ness huwa necessarju sabiex il-Qorti tkun tista` tillikwida d-danni. L-attur ma pprovax illi tali hsarat kienu reali, billi jipproduci xi rcevuta jew prova ohra tal-akkwist ta’ dawn l-*appliances* il-godda. Anzi Doris Mallia, mart l-attur, fix-xhieda taghha tghid “Fil-kcina kien hemm madum imkisser u ikrah u ghattejnieh bil-lino. Fridge u T.V. ma kienx hemm u ghamilniehom ahna. L-istess it-*toaster* u l-kitla”. Jigifieri dawn l-ispejjez saru mill-attur ghax huwa xtaq itejjeb id-dehra u l-kumdita’ ta’ l-appartament u mhux minhabba l-hsara li gratilhom. Ghalhekk, lanqas kieku n-ness kellu jkun ippruvat, din il-Qorti ma setghetx tillikwida d-danni ghaliex m’huwiex sodisfacentement pruvat li l-attur effettivament sofra dawn id-danni minhabba l-hsarat.

Hsara fl-istallazzjoni elettrika

L-attur isostni wkoll illi l-umdita rrendiet l-istallazzjoni elettrika perikoluza tant li l-Enemalta qatghet il-komunikazzjoni u minhabba f’hekk huwa baqa’ bla dawl ghal zmien twil. Il-Qorti mhux ser tidhol fil-kwistjoni jekk l-Enemalta qatghetx il-komunikazzjoni minhabba stallazzjoni elettrika perikoluza jew le. Din l-istallazzjoni kienet f’diversi aspetti tmur kontra l-Electricity Supply Regulations, kif spjegat ahjar fid-dokument ezebit a fol. 42 tal-process.

Minn ezami dettaljat tal-provi l-Qorti qieghda taccetta illi l-attur hallas mitejn tnejn u ghoxrin Lira Maltija u hamsa u erbghin centezmu (Lm222.45) bhala spejjez biex seta’ jirranga d-difetti li kien hemm fl-istallazzjoni elettrika. Dawn l-ispejjez huma ppruvati bl-ircevuti ezebiti minn fol. 81 tal-process sa fol. 98. Il-Qorti qieghda taccetta wkoll illi l-attur hallas mija u erbghin Lira Maltija (Lm140) lil Joseph Mifsud sabiex iwettaq xoghol ta’ tibjid u zebgha fil-fond in kwistjoni, wara li giet irrangata l-istallazzjoni elettrika. IL-Qorti qed tistabbilixxi s-somma ta’ tliet mija, tnejn u sittin

Lira Maltija u hamsa u erbghin centezmu (Lm362.45) bhala spejjez sofferti mill-attur sabiex jirranga l-istallazzjoni elettrika fil-fond in kwistjoni li nstabet illi kienet difettuza.

Il-konvenut eccepixxa illi huwa m'ghandux ibati ebda hsara billi fil-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-partijiet fir-raba' klawzola jinghad: "The upkeep and maintenance of the said flat shall be at the sole charge of the Tenant… the Tenant shall be responsible for all damages wilful or otherwise, caused in the same or the movables therein existant."

Fil-kuntratt ezebit a fol. 13 tal-process hemm referenza ghall-appartament numru erba` (4), Panoramic Buildings, Bay Junction, St.Julian's, filwaqt illi l-fond in kwistjoni huwa l-appartament numru tnejn (2) f'dan l-istess blokk. Minkejja dan, il-Qorti, fil-mertu, ma taccetax illi hsara estensiva fl-istallazjoni elettrika bhal ma kien hemm fil-flat mertu ta' din il-kawza, tista' taqa` taht il-kappa ta' "upkeep and maintenance". Illi l-ligi stess, rigward il-lokazzjonijiet, dejjem zammet distinzjoni bejn il-hsarat ordinarji u dawk straordinarji u ta' l-ewwel ghandhom jigu sopportati mill-inkwilin, mentri t-tieni speci ta' hsarat ghandhom jigu sofferti mill-kerrej.

Il-Qorti hija tal-fehma illi hsarat fl-istallazzjoni elettrika estensivi bhal fil-kaz odjern huma hsarat ta' natura straordinarji u ghalhekk ghandhom jithallsu minn sid il-kera, cjoe l-konvenut nomine.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi billi
tichad it-talbiet attrici hlief it-talba ghad-danni kkagunati mill-hsarat fl-istallazzjoni elettrika.

Tikkundanna l-konvenut nomine ihallas l-ammont ta’ tliet mija, tnejn u sittin Lira Maltija u hamsa u erbghin centezmu (Lm362.45) rapprezentanti danni sofferti mill-attur;
bl-imghaxjiet legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu sopportati mill-kontendenti kwantu ghal wiehed minn sebgha (1/7) ghall-konvenut u sitta minn sebgha (6/7) ghall-attur.

< Sentenza Finali >

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