MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-1 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 402/1998/1

Carmelo, Bernard sive Benny u Marianne ikoll aħwa Baldacchino bħala eredi ta' Joseph Baldacchino u martu Elizabeth Baldacchino bħala garanti tal-istess Joseph Baldacchino.

-vs-

Anthony u Doris konjuġi Agius.

Il-Qorti;

Rat l-att taċ-citazzjoni ppreżentata fis-27 ta' Frar, 1998 li permezz tagħha l-atturi ppremettew:

Illi l-awtur tal-atturi kien ikkonċeda taħt titolu ta' lokazzjoni l-

fond konsistenti fi tlett bibien immarkati bin-numri 4, 5 u 6 rispettivament fi Triq id-Duluri l-Imqabba konsistenti f'kamra u cioe' l-fond numru 4 u forn u cioe' l-fond numru 5 u 6 lill-konvenuti;

Illi l-konvenuti ma ridux ikomplu bil-lokazzjoni tal-fond 5 u 6 u għaldaqstant intlaħaq ftehim li permezz tiegħu ġiet terminata dik il-parti tal-lokazzjoni rigwardanti l-fond numru 5 u 6 permezz ta' kuntratt redatt fit-13 ta' April 1995 li kopja tiegħu qegħda hawn tiġi annessa u markata bħala "Dok A".

Illi sabiex seta' jintlaħaq dan il-ftehim l-awtur tal-atturi ntrabat li jħallas lill-konvenuti s-somma ta' tmien mitt lira Maltija (Lm 800) sa l-aħħar ta' Lulju 1995 bla imgħax u oltre tali data bl-imgħax ta' tminja fil-mija (8%) u dan kif jirriżulta ahjar minn Dok A hawn anness.

Illi l-awtur tal-atturi ma qagħdx jieħu Periti u lanqas insista sabiex jeċċedi fuq il-post sabiex jivverifika l-istat illi fih kien jinstab il-fond Nru 5 u 6 u dan stante l-fatt illi l-konvenuti dejjem spjegawlu u assigurawh illi l-istess fond numru 5-6 kien fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u seta' jiġi utilizat ghax-xogħol tal-forn.

Illi għandu jirriżulta kjarament illi l-konvenuti ngannaw lil awtur tal-atturi peress illi oltre l-fatt li ma ħallewx il-fond numru 5 u 6 fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, neħħew u ħadu l-parti l-kbira tal-aperturi kif ukoll il-faċilitajiet tad-W.C, kif jirriżulta mir-rapport tal-Perit Edwin Calleja A&Ce li kopja tiegħu qegħda hawn tiġi annessa u markata "Dok B", tant illi ma setax jiġi ġestit ix-xogħol tal-forn b'mod illi l-awtur tal-atturi ma kien qatt jagħti l-kunsens tiegħu sabiex jintlaħaq il-ftehim milħuq permezz tal-iskrittura tat-13 ta' April 1995 hawn fuq indikat.

Illi l-konvenuti, għalkemm interpellati diversi drabi sabiex

jirrendu l-fond in kwistjoni fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u operattiv baqgħu inadempjenti.

Għalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex;

1. Tiddikjara li l-fond nru 5 u 6 fuq imsemmi ma ġiex mgħoddi fi stat tajjeb ta' riparazzjonijiet u manutenzjoni kif miftiehem.

2. Tikkundannahom jagħmlu dawk ir-riparazzjonijiet u xogħolijiet kollha li jirriżultaw neċessarji sabiex jirrendu l-istess fond fi stat tajjeb ta' riparazzjoni u fonzjunabbli bħala forn fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom pregiss u taħt direzzjoni ta' Perit li jiġi għal dan il-fini nominat u li fin-nuqqas l-attur m'għandux jiġi awtorizzat jagħmel l-istess xogħolijiet a spejjeż tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li minn issa huma nġunti sabiex jidhru għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ppreżentata fil-15 ta' Marzu, 1999 li permezz tagħha eċċepew;

1. Illi l-azzjoni tentata mill-atturi hija insostenibbli u ma tistax treġġi billi l-istess talbiet f'din il-kawża kienu jiffurmaw l-atti tal-kawża numru 1021/96/GV bejn l-istess partijiet, liema kawża kienet ġiet ċeduta mill-atturi fl-24 ta' Novembru, 1997 – għal liema atti qed issir ampja riferenza.

2. Bla preġudizzju għall-premess illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li mhux minnu dak allegat mill-atturi.

3. Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbali tas-seduti.

Rat il-verbal tas-seduta ta’ l-24 ta’ Mejju, 2005 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat il-verbali sussegwenti u l-atti proċesswali kollha, kompriżi n-noti ta’ l-osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti li taw lok għall-kawża kienu dawn. L-atturi kienu rriprendew il-pussess tal-fond indikat fiċ-ċitazzjoni li kien mikri lill-konvenuti. Dan sar wara illi l-partijiet kienu ftehmu li jsir hekk permezz ta’ l-iskrittura esebita a fol 49 tal-proċess. Skond din l-iskrittura datata 13 ta’ April, 1995, il-fond li kien mikri u użat bħala forn kien ġie mogħti lura *tale quale*. L-atturi illi fi kliemhom stess ma kinux spezzjonaw il-fond sabu li kellu diversi ħsarat u nkarigaw lill-Perit Calleja biex jirrediġi rapport datat 16 ta’ Novembru, 1995 (fol 20). Għalhekk qed jitolbu li l-konvenuti jiġu kkundannati jirranġaw dawn il-ħsarat.

Qabel xejn wieħed irid jara x’riedu jgħidu bih it-terminu *tale quale* il-partijiet meta ffirmaw l-iskrittura msemmija. Mid-deposizzjonijiet tagħhom jidher li kienu qed jirreferu għall-kondizzjoni <u>tal-forn</u> u mhux <u>tal-fond</u>. Infatti anke l-istess skrittura tgħid illi *il-forn qed jigi cedut tale quale.* Allura l-iktar haġa importanti għall-atturi kienet li l-forn jista’ jibqa’ jiġi wżat għaliex kellhom diġa’ indikażżjoni li ċertu Tony Zammit illi xehed fil-kawża, kien se jikri l-fond bħala forn. Għalhekk il-konvenuti ma jistgħux jistrieħu fuq dan il-fatt waħdu biex jesimu ruħhom mir-responsabiltajiet tagħhom skond il-liġi jekk il-fatti ndikati fic-ċitazzjoni jirriżultaw.

Fin-nota tagħhom l-atturi jirreferu għal diversi artikoli tal-Kodici Civili li jirrigwardjaw il-lokazzjoni. Ma jidhirx pero' li għandu japplika l-Artikolu 1555 imsemmi minnhom għaliex ma jirriżultax li sar użu divers mill-konvenuti tal-fond mikri. Kif jindika l-Artikolu 1556 il-kerrej huwa obbligat li jsewwi biss il-fuglari, żgieg u bibien u ċ-ċaċċis ta' l-aperturi. Fir-rigward ta' dawn ta' l-aħħar pero' il-ħsarat ma jridux ikunu saru frott ta' qdumija. L-artikolu ta' wara jgħid illi ebda waħda minn dawn it-tiswijiet ma għandu jbatiha l-kerrej jekk il-ħsara tkun saret bi qdumija jew b'forza maġġuri.

Minn eżami tar-rapport tal-Perit Edwin Calleja li hija l-aħjar prova dwar il-kondizzjoni tal-forn jidher car illi l-konvenuti għamlu bħal ma jagħmlu hafna inkwilini meta jkunu se jivvakaw il-fond mikri u cioe' li jġorru kull ma jistgħu iġorru magħhom. Madankollu jekk wieħed jeżamina l-lista ta' lanjanzi jinduna mill-ewwel illi ftit huma dawk il-ħsarat illi skond il-liġi għandhom jigu akkollati lill-konvenuti bħala kerrejja. Per eżempju ma kienx responsabilita' tagħhom ibajjdu jew ikaħħlu l-fond u l-uniċi responsabiltajiet tagħhom indikati fir-rapport huma t-twieqi u bibien indikati bħala numru 2, 3 u 4 dwar il-pjan terren u 2 u 7 fl-ewwel sular kif ukoll il-ksur tal-WC (5 pjan terren u 6 fl-ewwel sular) billi dawn tkissru zgur u ma hemmx spjegazzjoni ohra ħlief li tħallew jitkissru mill-konvenuti.

Fir-rigward tal-lanjanzi l-ohra t-talbiet mhux ġustifikati għaliex ma jirrizultax li huma responsabilta' tal-konvenuti bħala inkwilini. Minħabba li t-talba attriċi se tkun milqugħa biss f'parti zgħira mit-talba tagħhom, se jkun hemm rifless ta' dan fil-kap tal-ispejjeż.

Għal dawn il-mottivi l-Qorti tiċħad l-eccezzjonijiet ħlief għal dak illi gia' ingħad u se jingħad u tilqa' t-talba attriċi billi tordna lill-konvenuti biex fi żmien xahrejn jirriparaw jew jibdlu jekk ikun il-każ kif jordna l-perit li se jiġi nominat

permezz ta' din is-sentenza, il-bibien, twieqi u hġieġ indikati bħala numru 2, 3 u 4 fil-pjan terren u 2 u 7 fl-ewwel sular fir-rapport tal-Perit Edwin Calleja a fol 20 tal-proċess u jibdlu l-WC u vaski relattivi indikati bħala 5 fil-pjan terren u 6 fl-ewwel sular fl-istess rapport u fin-nuqqas l-atturi huma awtorizzati jagħmlu dan huma a spejjeż tal-konvenuti; ix-xogħol isir taħt is-superviżjoni ta' l-AIC David Pace.

L-ispejjeż tal-kawża ikunu bla taxxa; dawk ta' l-AIC David Pace jitħallsu mill-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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