MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 2672/1997/1

Rita Cuschieri

vs

V.J. Salamone Ltd.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 20 ta' Novembru 1997 a fol. 1 tal-process ipprezentata quddiem din il-Qorti kif presjeduta fejn gie premess:-

Illi l-attrici Rita Cuschieri tikri minghand is-socjeta` konvenuta l-fond f'Tas-Sliema, Triq Santa Maria, Numru wiehed u sebghin (71) bhala residenza taghha;

Illi s-socjeta` konvenuta bhala sid il-kera ghandha l-obbligazzjoni skond il-ligi li taghmel it-tiswijiet straordinarji li jkunu mehtiega;

Illi s-socjeta` konvenuta naqset mill-obbligazzjoni taghha li taghmel dawn it-tiswijiet meta giet imsejha taghmilhom mill-Perit Renato Laferla (Dok 'A') u ghalhekk il-fond waqghalu s-saqaf ta' kamra wahda u s-saqaf qieghed fil-perikolu li jkompli jiggarraf, u l-fond ma ghadux abitabbli, skond ic-certifikati ta' l-istess Perit hawn annessi bhala Dok 'B' u 'C';

Illi ladarba l-fond ma hux abitabbli qieghda tkompli ssirlu aktar hsara ghax l-aperturi qieghdin jiddeterjoraw u l-kanen ta' l-ilma qieghdin jinstaddu;

Illi minhabba f'hekk l-attrici, li hija mara anzjana, qieghda tbati danni u inkonvenjenzi kbar ghax ma ghandhiex fejn toqghod;

Illi ghalhekk l-istess attrici talbet lis-socjeta` konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tikkundannaha tezegwixxi l-obbligazzjonijiet taghha bhala sid il-kera billi taghmel fil-fond mikri lill-attrici t-tiswijiet kollha mehtiega, jekk hemm bzonn taht id-direzzjoni ta' Perit arkitett li jinhatar ghalhekk, sabiex il-fond jerga' jsir abitabbli minghajr perikolu;

2. Jekk is-socjeta' konvenuta tonqos milli taghmel ix-xoghlijiet mehtiega fiz-zmien li jinghatalha, taghti lill-attrici s-setgha li tqabbad hi lil min jaghmel ix-xoghlijiet u thallas l-ispejjes is-socjeta` konvenuta;

3. Tillikwida d-danni li soffriet l-attrici billi ma setghetx u ma ghadhiex tista' tinqeda bil-fond mikri lilha sakemm dan il-fond jibqa' mhux abitabbli minhabba n-nuqqas tas-socjeta` konvenuta;

4. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas dawn id-danni.

Bl-imghaxijiet u l-ispejjes kontra s-socjeta` konvenuta li r-rapprezentanti taghha huma mharrkin ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attrici a fol. 3 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u dokumenti esebiti a fol. 4 sa 12 tal-process;

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smiegh fit-22 ta’ April 1998 minn din il-Qorti kif presjeduta ghas-seduta tal-25 ta’ Gunju 1998.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta datata 17 ta’ Gunju 1998 a fol. 17 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes *stante* li l-inkwilini stess, *ossia* l-attrici, naqset mid-doveri taghha anke li taghmel dik il-manutenzjoni ordinarja necessarja sabiex tigi ‘l quddiem u titlob dak li qed titlob.

2. Illi *inoltre* qeghdin isiru xoghlijiet fil-vicinat illi ghamlu hsarat irriparabbli lill-proprieta` in kwistjoni li ghalhekk ma tistax tigi rrangata izda trid titwaqqa’ u tittella’ mill-gdid u ghalhekk *una volta* li l-oggett tal-kirja spicca, spiccat ukoll l-istess kirja.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tas-socjeta` konvenuta a fol. 17 u 18 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti kif presjeduta tal-25 ta’ Gunju 1998.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Frank G. Camilleri mid-19 ta’ April 1999 sas-seduti tad-9 ta’ Gunju 2000.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Frederick C. Doublet pprezentat fl-1 ta’ Marzu 1999 u mahluf *seduta stante* tad-19 ta’ April 1999, u kif ukoll is-seduti mizmuma minnu fejn xehdet l-attrici Rita Cuschieri u xehed Joseph Flores in kontro-ezami.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif presjeduta mis-6 ta’ Frar 2001 sas-seduti tal-20 ta’ Novembru 2001.

Rat in-nota ta’ l-attrici datata 21 ta’ Mejju 2001 (fol.116) fejn permezz taghha pprezentat l-affidavit ta’ Joseph Flores.

Rat in-nota tal-konvenuti datata 8 ta’ Gunju 2001 (fol.121) li permezz taghha pprezentaw l-affidavit ta’ Joseph Busuttil.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna tat-2 ta’ Lulju 2002.

Rat il-verbali tal-kawza mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri mis-seduta tat-18 ta’ Frar 2003 sas-seduta tat-8 ta’ Novembru 2005 fejn il-kawza giet differita ghas-7 ta’ Dicembru 2005 ghall-finali trattazzjoni.

Rat in-nota ta’ l-osservazzjonijiet ta’ l-attrici datata 18 ta’ Ottubru 2004 a fol. 194 tal-process u n-nota ta’ sottomissjonijiet ulterjuri pprezentata fis-16 ta’ Frar 2006 kif tidher a fol. 221 tal-process.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tas-socjeta` konvenuta datata 20 ta’ Settembru 2005 a fol. 210 tal-process.

Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta mis-seduti tas-16 ta’ Jannar 2006 sal-1 ta’ Gunju 2006 fejn il-partijiet qabblu li l-kawza tmur ghas-sentenza u ghalhekk il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta’ Novembru 2006.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din hija kawza fejn l-attrici bhala lokatrici tal-fond numru 71, Triq Santa Marija Street, Sliema, qed titlob lis-socjeta' konvenuta, bhala sid tal-fond sabiex taghmel r-riparazzjoniijiet kollha necessarji li hemm bzonn isiru fl-istess fond, kif l-istess socjeta' konvenuta bhala sid hija obbligata li taghmel sabiex tirrendi l-istess fond abitabbli, haga li llum qed jigi allegat li ma huwiex u fin-nuqqas l-istess xoghlijiet jigu awtorizzati li jsiru mill-attrici, a spejjez tas-socjeta' konvenuta. Ghal dawn it-talbiet is-socjeta' konvenuta eccepiet li l-istess talbiet ghandhom jigu michuda *stante* li kienet l-attrici li naqset mid-doveri taghha li taghmel il-manutenzjoni tal-fond u wkoll li l-hsara li giet ikkawzata minn terzi b'xoghlijiet fil-vicinat ikkawzaw hsara lill-proprjeta' in kwisjoni bil-konsegwenza li l-istess fond mertu tal-kawza odjerna jrid jitwaqqa u jitla' mill-gdid u ghalhekk *"una volta l-oggett tal-kirja spicca, spiccat ukoll l-istess kirja".*

Illi din il-Qorti wara li ezaminat bir-reqqa l-provi kollha prodotti thoss li l-azzjoni attrici giet ippruvata b'dan li l-istess socjeta' konvenuta ghal zmien twil naqset mill-obbligazzjonijiet taghha bhala sid ta' l-istess fond li taghmel fl-istess post ir-riparazzjonijiet straordinarji li kien hemm bzonn li jsiru fih, b'dan li minhabba tali nuqqas tant saret hsara izjed fil-fond, li dan gie rez perikoluz, u mhux abitabbli, bil-konsegwenza li l-istess attrici kienet kostretta tohrog mill-istess fond u tghix band'ohra, u din is-sitwazzjoni ilha issa hekk ghall-diversi snin u almenu fil-mori ta' din il-kawza u dan kif l-attrici ssottomettiet tant sew fix-xhieda taghha u dik minnha proposta u wkoll fin-nota ta' osservazzjonijiet, liema nota tirrispekkja sew l-istat tal-provi f'din il-kawza.

Illi fil-fatt jirrizulta li l-istess attrici ilha toqghod fil-fond mal-familja taghha mis-sena 1935, u l-manutenzjoni kienet issir l-ewwel minn huha Anthony sakemm miet fis-sena 1987, u wara l-istess manutenzjoni baqghet issir minn Joseph Flores, in-neputi taghha; fil-fatt jidher li l-hsara fis-saqaf kienet ilha li saret tant li s-sidien gew avzati b'dan mill-istess familjarji, tant li anke fis-sena 1987 kien sar minn l-imsemmi Anthony irrinforzar tas-saqaf tat-tromba tal-bejt u tal-kamra l-kbira ta' fuq li taghti ghat-triq, u dan permezz ta' serattizzi u injam iehor.

Illi jirrizulta wkoll li l-familjari ta' l-attrici, l-istess attrici u Joseph Flores ghan-nom ta' l-istess avzaw kemm-il darba lis-socjeta' konvenuta b'dawn il-hsarat u interpellawhom sabiex jaghmlu r-riparazzjonijiet necessarji, izda l-istess socjeta' konvenuta baqghet inadempjenti anke ghaliex sostnew li l-ispejjez biex isiru dawn is-soqfa kienu jiswew hafna u ghalhekk qatt ma waslu sabiex ibiddlu l-istess (affidavit attrici – Dok. "RC" – fol.). Fil-fatt jidher li meta is-sid ta' dak iz-zmien, Victor Salamone, induna b'dan kien offra li minflok ibiegh l-istess fond lill-familja ta' l-attrici, izda ma kienux waslu minhabba l-prezz; minhabba dan baqa' ma sar xejn u l-ebda xoghlijiet ta' riparazzjoni.

Illi s-sitwazzjoni baqghet hekk iz-zmien, bis-sidien ghall-kollox inadempjenti u ghalkemm l-attrici u l-familja taghha baqghu jaghmlu manutenzjoni ta' l-istess din ovvjament ma kienitx bizzejjed sabiex telimina l-perikolu li jisfronda s-saqaf, anke minhabba l-perkolazzjoni ta' ilma li kienet gejja mill-istess soqfa u dan jinsab ikkonfermat minn Joseph Flores fl-affidavit tieghu esebit bhala Dok. "JF 4". L-istat hazin ta' xi soqfa gie wkoll certifikat mill-istess perit Joseph A. Borg Costanzi inkarigat mix-xhud Joseph Busuttil fic-certifikat esebit bhala Dok. "JBC" datat 30 ta' Gunju 1990 a fol. 125 tal-process fejn qal:-

"There has benn a slight tilt of the façade towards the street and consequently a fissure has resulted next to the first RSJ's parallel to the façade in the ceiling of the sitting room at ground floor level……"

“The RSJ’s of all the ceilings at first floor level are badly risted and have tobe replaced. This is due to the fact that they are embedded in the ceiling and due to the seepage of water through the roof. The soft stone slabs between the RSJ’s are also so badly discoloured with the decoration (limewash) peeling of. These slabs and the overlying xahx bed and diffone will have to be taken up and a new ceiling constructed.”

“The area of the ceiling to be replaced is about 12 square canes and the structural works required to make good should cost about Lm850”.

Illi fil-fatt fuq dan ic-certifikat l-istess perit jghid hekk meta kontro-ezaminat fit-28 ta’ Gunju 2001:-

“Il-manutenzjoni hija aktar difficli jekk mhux impossibbli fil-kaz ta’ travi fis-suffitt”.

Illi jidher li minflok fis-sena 1993 s-socjeta’ attrici ghamlet rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn allegaw li minhabba li l-attrici odjerna naqset li taghmel ir-riparazzjonijiet u manutenzjoni ordinarja kif kienet obbligata li taghmel anke permezz ta’ skrittura privata datata 22 ta’ Gunju 1935 hemm esebita bhala Dok. “A” l-istess fond kien jinsab fi stat hazin ta’ tiswija tant li l-attrici abbandunat l-istess fond u b’hekk l-istess attrici kellha tigi ordnata sabiex tizgombra mill-istess fond, izda f’sentenza fl-ismijiet “**Antonie Salamone et nomine vs Rita Cuschieri”** datata 13 ta’ Novembru 1996, (Rikors Numru 53/93/B) moghtija mill-Magistrat Dennis Montebello, l-istess talba tas-socjeta’ attrici giet michuda u dan peress li gie kkonstatat li l-istat hazin ta’ l-istess soqfa, li minnhom kien hemm li kkollassaw anke fil-mori tal-proceduri quddiem l-istess Bord, kien dovut ghall-agir ta’ l-istess socjeta’ konvenuta odjerna li naqset li taghmel ir-riparazzjonijiet necessarji sabiex jevitaw tali hsarat fl-istess soqfa, hsarat li kellhom isiru mill-istess sidien skond il-ligi, u wkoll minhabba l-ftehim li kien intlahaq sussegwentement bejn is-sid ta’ dak iz-zmien u l-inkwilini, ppruvat b’ittra datata 15 ta’ Frar 1940 (Dok. “RC 1 – fol. 23 tal-process relattiv u Dok. JF 7” – fol. 65) li abbazi

tieghu minhabba l-awment tal-kera li gie accettat mill-inkwilini, s-sidien kienu assumew specifikatament il-manutenzjoni ta' l-istess bjut, u ghalhekk ukoll, l-istess rikorrenti u s-socjeta' konvenuta kienet instabet li kienet responsabbli ghall-istess hsarat. Fil-fatt minkejja li l-attrici u l-familja taghha baqghu jaghmlu dak li setghu xorta wahda s-sitwazzjoni iddeterjorat tant li peress li t-tiswija tas-soqfa ma saritx, il-post baqa' jkun perikoluz u l-attrici *"kellha tabita fil-fond taht kondizzjonijiet hziena li naqsula mit-tgawdija tal-fond sabiex fl-ahhar kellha titlef il-godiment totali tal-fond u tirrikori ghall-abitazzjoni temporanea f'dar ohra"* u dan apparti li l-istess socjeta' attrici fil-mori tar-rikors baqghet taccetta l-kera minghand l-intimata u hawn issir riferenza ghall-istess decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera li tinsab esebita a fol. 68 sa 72 tal-process bhala Dok. "JF 2", liema decizjoni ma jidhirx li giet appellata.

Illi minn dan kollu jidher li dak li kien hemm bzonn isir kienu riparazzjoniiet ta' natura straordinarji li huma ndikati fl-**artikolu 1540 tal-Kap 16,** izda f'dan il-kaz, u almenu mis-sena 1940, kien is-sid li kien responsabbli tal-manutenzjoni tal-bjut, u ghalhekk anke jekk ghall-grazzja ta' l-argument jinghad li tali tibdil tas-soqfa kien dovut ghan-nuqqas ta' manutenzjoni ta' l-istess, f'din il-kawza u f'dan il-kaz dan kien jispetta wkoll lis-socjeta' konvenuta u ghalhekk ma hemm l-ebda dubju li fid-dawl ta' dan kollu l-ewwel eccezzjoni ta' l-istess socjeta' konvenuta ma tistax tigi sostnuta.

Illi dan qed jinghad ghaliex jidher car li x-xhieda moghtija minn Joseph Busuttil datata 6 ta' Gunju 2001 tinjora dan kollu u wkoll il-fatt li l-istess sidien kienu assumew li jaghmlu manutenzjoni tal-bejt ghaz-zieda minnhom proposta fil-kera, u dan almenu b'effett mill-15 ta' Frar 1940, haga li kif inghad l-istess xhud assolutament ma jsemmiex. Fil-fatt fix-xhieda tieghu in kontro-ezami datata 28 ta' Marzu 2003 l-istess xhud addirittura jghid li l-iskrittura tal-15 ta' Frar 1940 ma kienx jaf biha u dan huwa serju meta huwa jixhed li kien il-*property administrator* tas-socjeta' konvenuta; minkejja dan u waqt li kien qed jixhed dwar dak li huwa qal li ra fis-sena 1989, huwa jghid li sar

jaf bl-istess fil-mori tal-kawza, izda xorta wahda ma ghamel l-ebda riferenza ghall-istess fl-affidavit tieghu u kien biss meta mistoqsi dwarha mill-abbli difensur ta' l-attrici li qal li kien sar jaf b'dan l-inkartiment waqt il-kawza. Din il-Qorti thoss li l-verosimiljanza tax-xhieda ta' l-istess xhud kompliet tiddghajjef meta l-istess xhud qal li jaf bis-sentenza tal-Bord li Jirregola il-Kera tat-13 ta' Novembru 1996, izda kien jaf biss dwarha li minhabba dak deciz ma setghux jizgombraw lill-attrici izda jghid li mill-bqija halla f'idejn l-avukat. Din it-tip ta' xhieda taffettwa il-kredibbilta` ta' l-istess xhud u wkoll taffettwa mhux ftit il-versjoni tas-socjeta' konvenuta.

Illi fl-ahharnett hija relevanti x-xhieda ta' Joseph Flores fl-affidavit tieghu li jikkontradixxi x-xhieda ta' l-imsemmi John Busuttil meta jghid li kien cempel lill-istess xhud fis-sena 1990 peress li kien qed jibza' jitla' fuq il-bejt ghaliex kien perikoluz u fil-fatt dan baghat zewg haddiema sabiex ihallbu l-bejt izda uzaw zewg tavluni peress li bezghu jimxu fuq il-bejt minhabba l-periklu imminenti li jaqa' u din kienet l-ahhar darba li thalleb il-bejt u din ix-xhieda wkoll tikkonferma it-tezi attrici u r-responsabbilta` tas-socjeta' konvenuta.

Illi dan ghalkemm jidher li l-attrici u l-familjari taghha, anke minkejja n-nuqqasijiet *da parte* tas-socjeta' konvenuta, li assolutament ma ghamlet l-ebda tentattiv sabiex b'xi mod tirranga, tirrapara jew tibni mill-gdid l-istess soqfa hlief biex jigi eleminat xi perikolu mminenti, baqghu xorta wahda kemm setghu jaghmlu manutenzjoni ta' l-istess bjut (u dan kif jidher mill-affidavit ta' l-attrici u dak ta' Joseph Flores u wkoll mix-xhieda ta' l-attrici datata 19 ta' Mejju 2000), izda dan qatt ma kienx sufficjenti sabiex jevita d-deterjorazzjoni tas-sitwazzjoni b'dan li jidher li l-istess socjeta' konvenuta naqset gravament u serjament mill-obbligi taghha kemm pattwieti u kemm abbazi ta' l-**artikoli 1539 u 1540 tal-Kap 16.**

Illi ftit mix-xoghol li jidher li sar kien dak fl-1985 fejn is-sid kien baghat xi haddiema sabiex sewwew il-hajt ta' fuq il-bejt li jaghti ghan-naha ta' wara tal-fond, b'perikolu li l-istess, jew parti minnu tikkollassa ghat-triq, u ma hemm l-

ebda dubju li fid-dawl ta' dan kollu l-istess socjeta' konvenuta kienet indamempjenti fl-obbligi taghha bhala sid *verso* l-attrici, mentri l-attrici ghamlet minn kollox sabiex tikkonserva l-istess haga u zzommha fi stat tajjeb, u dan anke billi avzat lis-sid tempestivament u kontinwament bid-dannu li kien qed isir fl-istess proprjeta`, u dan sabiex l-istess sid ikun jista' jiehu l-prekawzjonijiet necessarji, haga li s-socjeta' konvenuta assulutament ma ghamlitx.

Illi jinghad ukoll li mic-certifikat tal-Perit Tekniku Victor Torpiano datat 7 ta' Lulju1997 jikkonferma li x-xoghol li kien sar fuq ix-xorok kien biss sabiex jigi eliminat il-perikolu imminenti fis-saqaf tas-*sitting room* tal-pjan terren u mhux sabiex l-istess saqaf jigi rrangat jew sostitwit kif titlob is-sengha; l-istess issir riferenza ghall-paragrafi ohra ta' l-istess rapport dwar is-soqfa, nkluzi l-paragrafi 6, 8 u 9 li fl-opinjoni ta' din il-Qorti jikkonfermaw it-tezi attrici. Jekk wiehed ihares lejn paragarfu 7 ta' l-istess u jiehu dan fil-kuntest li kif inghad f'dan il-kaz b'effett mis-sena 1940 il-manutenzjoni tal-bjut kienet assunta mis-sidien ta' l-istess fond, dan ikompli jikkonferma l-obbligazzjonijiet tas-socjeta' konvenuta u li l-istess obbligazzjonijiet minnha hekk assunti lanqas biss gew osservati; jidher li l-istess perit ma hax in konsiderazzjoni la l-istess skrittura fuq indikata u lanqas id-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi hawn issir rifernza ghal dak li nghad fis-sentenza **'Caterina Fava vs Giuseppe Azzopardi et"** (P.A. (A.M) – l-1 ta' Ottubru 1959) fejn inghad illi l-kerrej ghandu l-obbligu li jgharraf bla dewmien lis-sid bil-hsarat li jsiru fil-haga mikrija u dan anke jekk ikun biss perikolu ta' hsara izda *"din ir-responsabbilta' tal-kerrej tiddependi minn jekk jkunx avza lis-sid bla dewmien jew le, u kwindi din mhix responsabbilta' assoluta, u huwa mehtieg l-ezami tac-cirkostanzi tal-kaz. Jekk dawn ic-cirkostanzi ma jurux li l-kerrej naqas minn dan l-obbligu tieghu, is-sid hu obbligat isewwi l-hsarat minghajr ma jitfa' r-responsabbilta' dwarhom fuq il-kerrej".*

Illi mill-provi prodotti jidher car u tond li l-attrici u l-familjari taghha kien ilhom snin shah javzaw lis-socjeta' attrici

b'dawn il-perikoli u hsarat, izda l-istess sidien ma riedux jaghtu widen ghal dan u bl-ebda mod ma riedu jirrangaw l-istess soqfa, b'dan li l-hsara kompliet tikber bir-rizultat li l-istess attrici issa ilha snin shah ma tistax taghmel uzu mill-istess post, li gie rez inabittabbli.

Illi bizzejjed wiehed ihares mhux biss ghal dak li gja nghad izda wkoll ghall-ittri li kiteb il-Perit Renato Laferla lis-socjeta' konvenuta fl-20 ta' Ottubru 1992 (Dok. “A” – fol. 5), tal-25 ta' Frar 1993 (Dok. “B” – fol. 6) u 29 ta' Novembru 1996 (Dok. “C” – fol. 7) u ittra datata 30 ta' Lulju 1989 (Dok. “JF8” miktuba minn Joseph Flores lill-A. Salamone (fol. 66) u dan apparti ittri ohra datati 14 ta' Jannar 1997 (Dok. “JF 11”), 11 ta' Lulju 1997 (Dok. “JF12”) u 25 ta' Settembru 1997 (Dok. JF 13”) miktuba minn Dr. Evelyn Caruana Demajo ghall-attrici lil Dr. Arthur Galea Salamone li kien qed jagixxi ghas-sidien ta' l-istess fond, fejn ghall-ahhar ittri lanqas jidher li kien hemm almenu twegiba, wisq inqas azzjoni mill-istess sidien. Dan apparti ittra minn dak in-nhar Dr. Giannino Caruana Demajo (llum l-Onorevoli Mhallef Giannino Caruana Demajo) ghan-nom ta' l-attrici datata 21 ta' Novembru 1994 (Dok. “JF 20” – fol. 119) lill-Kummissarju tal-Pulizija fejn saret riferenza ghall-ittri l-ohra datati 4 u 24 ta' Settembru u 7 ta' Ottubru 1993 fejn hemm riferenza ghall-perikolu li l-attrici kienet qed tghix fih minhabba l-istat ta' l-istess soqfa.

Illi ma hemm l-ebda dubju li abbazi ta' l-istess certifikati hemm bzonn tal-bdil ta' soqfa tal-kamra ta' faccata, tal-kamra ta' warajha, it-tromba tat-tarag u l-antiroom tad-W.C li kollha jinsabu fis-sular ta' fuq ta' l-istess fond; bdil ta' zewg xorok fil-kamra laterali t'isfel, fiz-zewg kazi taz-zewg branki centrali; sinjali ta' umdita fil-kamra laterali u fil-kcina fil-livel t'isfel; isir is-saqaf fil-kamra tal-faccata ta' fuq b'dan li jitnehha l-armar temporanju, isir il-kisi tal-konkos il-gdid u r-ridekorazzjoni tal-kamra, kif ukoll il-kompletazzjoni tal-kontra-bejt u ippermejabillizar minn fuq; bdil tas-soqfa fil-kamra ta' wara hawn appena fuq deskritta kif indikat fil-paragrafu (g) tar-rapport peritali tal-Perit Renato Laferla datat 29 ta' Novembru 1996; u l-istess fis-saqaf tal-ambjent tat-tarag kif indikat fil-

paragrafu (h) ta’ l-istess rapport, u x-xoghol kollu ancillari u accessorju, u dan apparti li jsir dak kollu necessarju sabiex l-istess fond jigi res abitabbli u tajjeb ghall-iskop li kien mikri u ghadu jinsab mikri lill-attrici, b’dan ghalhekk li *in vista* ta’ dak li hemm ukoll fir-rapport tal-Perit Tekniku Frederick Doublet datat l- 1 ta’ Marzu 1999 u *in vista* tal-konstatazzjonijiet minnu maghmula f’paragrafu 7 ta’ l-istess, jidher li hemm bzonn isiru wkoll ix-xoghlijiet indikati f’paragrafi 8.3, 8.4, u 8.5 tar-relazzjoni attrici.

Illi jidher li hemm bzonn ukoll li l-istess attrici tigi re-integrata fit-tgawdija tas-servitu ta’ twieqi li kellha qabel u wkoll li l-bir u l-hajt jigu ripprestinati fl-istat originali taghhom, anke peress li l-istess socjeta’ konvenuta naqset li tiehu l-azzjonijiet necessarji sabiex tipproteggi lill-attrici u wkoll il-proprjeta’ taghha minn agir ta’ terzi, minkejja li kienet avzata dwar dan mill-istess attrici, u dan ghandu jsehh ukoll sakemm tali xoghlijiet ma jkunux jinvolvu l-involviment ta’ terzi li ma humiex parti f’din il-kawza. Dan jinsab ukoll ikkonfermat mic-certifikat tal-Perit Victor Torpiano datat 2 ta’ Dicembru 1997 u jidher li s-socjeta’ konvenuta stess lanqas aggixiet fuqu.

Illi dwar it-tieni eccezzjoni din assolutament hija bla bazi u dan ghaliex dak li jirrizulta li hemm bzonn isir f’din il-kawza huwa li jsiru r-riparazzjonijiet kollha li hemm bzonn u dan ma’ jinvolvix it-twaqqiegh u l-bini mill-gdid ta’ l-istess fond; almenu dan ma gie bl-ebda mod propost ghalkemm tista’ tkun il-preferenza tas-socjeta’ konvenuta, kieku tali fond kien fil-pussess taghha – certament pero’ anke kieku n-nuqqasijiet tas-socjeta’ konvenuta kienu jwasslu ghall-bini mill-gdid ta’ l-istess post, dan ma jwassalx ghax-xoljiment tal-lokazzjoni, meta l-htiega tat-tigrif tkun dovuta ghan-nuqqasijiet konstanti u serji tas-sid, f’dan il-kaz is-socjeta’ konvenuta; dan ghaliex certament li ma hjiex l-intenzjoni tal-ligi li min jonqos fl-obbligazzjonijiet tieghu fil-ligi jigi ppremjat u l-kummenti dwar dan fin-nota ta’ osservazzjonijiet tal-attrici huma partikolarment relevanti.

Illi fil-fatt skond l-**artikolu 1571 tal-Kap 16** hemm rizoluzzjoni tal-kirja fil-kaz li *“l-haga mikrija tigi meqruda ghal kollox b’accident”* u dan certament ma huwiex il-kaz

odjern, peress li d-deterjorazzjoni tal-fond sehhet minhabba in-nuqqasijiet konstanti *da parte* tas-socjeta' konvenuta li kienet obbigata li taghmel skond il-ligi u skond dak pattwiet kollox kif hawn deciz. Ghalhekk anke din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda.

Illi kien hemm it-tielet u r-raba' talba attrici ghall-likwidazzjoni u konsegwenti hlas ta' danni, izda l-attrici *tramite* l-abbli d-difensur taghha Dr. Evelyn Caruana Demajo ddikjarat li *"abbazi tal-provi prodotti mhux ser tinsisti fuq it-tielet u raba' talbiet attrici"* u ghalhekk din il-Qorti minhabba l-premess ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta' l-istess.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' konvenuta peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u fil-waqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tielet u r-raba' talba attrici *in vista* ta' dak verbalizzat mid-difensur ta' l-attrici fis-seduta ta' l-1 ta' Gunju 2006, **tilqa' l-ewwel zewg talbiet attrici** biss fis-sens hawn deciz b'dan illi:-

1. Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta tezegwixxi l-obbligazzjonijiet taghha bhala sid il-kera billi taghmel fil-fond mikri lill-attrici t-tiswijiet kollha mehtiega kif hemm indikat fir-rapport tal-Perit Tekniku Frederick Doublet datat l-1 ta' Marzu 1999 u *in vista* tal-konstatazzjonijiet minnu maghmula f'paragrafu 7 ta' l-istess, nkluzi dawk ix-xoghlijiet necessarji wkoll fis-soqfa ta' l-istess fond numru 71, Triq Santa Marija, Tas-Sliema indikati f'paragrafi 8.3, 8.4, u 8.5 tar-relazzjoni pertali tal-Perit Frederick Doublet, u kull xoghol iehor ancillari ghall-istess, inkluzi dawk specifikatament indikati fic-citazzjoni attrici u kull xoghol iehor li jista' jsir kif dirett mill-istess Perit abbazi ta' l-imsemmi rapport, b'dan li l-istess fond jigi riprestinat fl-istat originali tieghu u jigi rez abitabbli mill-attrici u minghajr perikolu ghall-istess, u dan taht id-direzzjoni ta' l-istess Perit Arkitett Frederick Doublett hawn nominat a spejjez ta' l-istess socjeta' konvenuta u dan ix-xoghol

ghandu jsir f'terminu qasir u perentorju ta' sitt (6) xhur mid-data ta' din is-sentenza.

2. Tilqa' t-tieni talba attrici b'dan li jekk is-socjeta' konvenuta tonqos milli taghmel ix-xoghlijiet mehtiega u hawn ordnati f'din is-sentenza fi zmien qasir u perentorju hawn stabbilit *in vista* ta' l-ewwel domanda attrici, din il-Qorti qed tawtorizza lill-attrici li taghmel l-istess xoghlijiet anke billi tqabbad hi lil min jaghmel ix-xoghlijiet hawn fuq indikati f'din id-decizjoni u skond ir-rapport tekniku tal-Perit Tekniku Frederick Doublett, kollox kif indikat aktar il-fuq konsegwenti ghall-ewwel talba ta' din ic-citazzjoni, u dan dejjem taht id-direzzjoni ta' l-istess Perit Tekniku u kollox a spejjez ta' l-istess socjeta' konvenuta, inkluz l-inkarigu ta' l-istess perit tekniku hawn nominat.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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