MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tat-8 ta' Novembru, 2007

Avviz Numru. 148/2006

Maria Lourdes Stellato et

Vs

Paul Borg Gauda et

Il-Qorti:-

Rat illi r-rikorrenti pprezentaw rikors fir-Registru ta’ din il-Qorti nhar it-tletin ta’ Mejju 2005 fejn talbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-intimati jersqu ghall-likwidazzjoni u hlas ta’ danni minnhom kagunati fiil-fond proprjeta tar-rikorrenti u cioe “Regina Coelis” Triq Mater Boni Consigli, Fgura mill-liema fond huma gew zgumbrati b’sentenza moghtija mill-Bord li jirregola l-kera fit-tlieta ta’ Novembru 2005, liema sentenza marret in gudikat u liema fond kien mikri lilhom ghal dawn l-ahhar sebgha u tlettin sena cirka prevja jekk hemm bzonn id-dikjarazzjoni li ghall-hsara u danni kkagunati fl-imsemmi fond waqt li dan kien mikri ghandhom kienu unikament responsabbli.

Bl-ispejjes komprizi dawk tal-ittra nterpellatorja tat-tnejn ta' Mejju 2006, kif ukoll tal-Mandat ta' Qbid ipprezentat kontestwalment, bl-imghax legali u bl-ingunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti ghat-telf tal-qliegh.

Ai finijiet ta' kompetenza qed jigi dikjarat li d-danni sofferti mir-rikorrenti ma jeccedux il-hamest elef lira Maltin.

Illi nhar is-sebgha w ghoxrin ta' Ottubru 2006 deher l-intimat assistit minn Dottor Luigi Sansone li kkontesta t-talba w iddikjara li kien ser jipprezenta r-risposta formali fi zmien xahar minn dakinhar, u l-kawza giet differita ghall-provi tar-rikorrenti.

Illi f'dik l-istess seduta aktar tard dehret r-rikorrenti assistita u sabiex jithaffu l-proceduri talab sabiex jigi nominat espert tekniku sabiex ghas-seduta li jmiss jaccedi fil-fond u jiehu konjizzjoni tal-allegazzjoni dwar il-hsarat.

Illi l-Qorti b'digriet taghha tas-sebgha w ghoxrin ta' Ottubru 2006 innominat lill-perit tekniku Godwin Abela sabiex jghaddi ghall-inkarigu fin-nuqqas ta' opposizjoni tal-kontroparti sa zmien tmint ijiem minn dakinhar.

Rat ir-risposta tal-intimti pprezentata fir-Registru ta' din il-Qorti nhar is-sebgha w ghoxrin ta' Novembru 2006 fejn reverentement eccepew:-

1. Illi preliminarjament kunjom il-konvenuti huwa Borg u mhux Borg Gauda, biex din il-kawza giet prezentata bi zball fil-kunjom tal-konvenuti.

2. Illi preliminarjament ukoll, inoltre u minghajr pregudizzju ghas-succepit, l-atturi Antonia mart Marcel Bonello, Rosetta mart Mark Thornhill u Andrea, ikoll ahwa Stellato, m'ghandhomx interess guridiku f'dawn il-proceduri.

3. Illi fil-mertu, inoltre u minghajr pregudizzju ghas-succepit. It-talba attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontra r-rikorrenti, stante li ma hemm l-ebda raguni valida

fil-ligi 'l ghala l-konvenuti ghandhom jigu kkundannati sabiex jersqu ghal xi likwidazzjoni u hlas ta' danni.

4. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Illi nhar l-erbatax ta' Mejju 2007 deher il-perit tekniku Godwin Abela li halef ir-rapport tieghu li gie markat mill-Qorti bhala dokument GA.

Minn esami ta' dan ir-rapport jirrizulta s-segwenti:-

a. Illi fl-opinjoni tal-Perit Tekniku l-fond in kwistjoni thalla jaqa' fi stat t'abbandun b'nuqqas ta' manutenzjoni regolari, b'kagun li graw hafna hsarat u jridu tiswijiet sia ta' natura dekorattiva, kif ukoll fl-installazzjonijiet tas-servizzi.

b. Illi ghalhekk iridu jsiru x-xoghlijiet segwenti:-

❑ Tnehhija tal-imbarazz kollu li thalla kullimkien.
❑ Tberfil u gheluq tal-fili tal-hitan kif ukoll kisi tal-istess hitan.
❑ Qlugh tal-madum tal-art li tpogga fil-bitha ta' wara li kkaguna l-gheluq tad-drain tal-ilma ghal barra.
❑ Qlugh tal-art tac-ceramika li tpoggiet fuq il-madum tal-art originali, tindif u ghorik tal-istess madum biex tinqala l-kolla kif ukoll jghalqu l-fili u jitnehhew it-tbajja.
❑ Tiswijiet fix-xambrelli tal-bibien inkluz li dawn jinzebghu mill-gdid, jitpoggew il-bibien li nqalghu minn posthom, tiswijiet fl-aperturi kollha in generali.
❑ Qlugh tal-wall paper li twahhlet fuq il-hitan kollha, tindif ta' l-istess tikhil mill-gdid fuq il-hitan kollha u jinzebagh il-fond kollu.
❑ Tibdil shih tal-kamra tal-banju nkulz il-madum tal-hajt u l-fittings.
❑ Spezzjoni u stallazzjoni gdida tal-plumbing fejn il-pajpijiet ezistenti ssaddu.
❑ Spezzjoni u stallazzjoni tad-dawl u tiswijiet fejn mehtieg.

c. Illi fil-fehma tieghu l-ispiza totali biex jigu koperti d-danni u jsiru t-tiswijiet hawn fuq elenkati tammonta ghal circa (LM6,000) sitt elef lira Maltin.

Ir-rikorrenti **Maria Lourdes Stellato** xehdet nhar l-erbatax ta’ Mejju 2007 u spjegat illi hija ghandha post il-Fgura, Triq Mater Boni Consili flimkien m’ uliedha r-rikorrenti l-ohra. Spjegat li originarjament ommha kienet kriet dan il-post mertu tal-kawza lin-neputija taghha, versu l-korrispettiv ta’ hamsin lira fis-sena (LM50) u wara ghola ghal hamsa u sebghin lira fis-sena (LM75). Il-post kien f’kundizzjoni tajba.

Hija ottjeniet sentenza mll-Qorti fejn gie ordnat iz-zgumbrament tal-fond u l-post rega’ gie lura f’idejha. L-inkwilin imbaghad hareg mill-post hija dahlet go fih u rat dizastru kbir, tant li l-inkwilin anke madum fuq madum wahhal. Hija imbaghad qabdet perit sabiex izur il-post u jiddiskrivi l-hsarat li kien hemm. Kitbet lill-inkwilin sabiex isir il-hlas relattiv izda dan baqa’ ma ghamel l-ebda pagament u ghalhekk kellha issir din il-kawza.

Illi nhar l-ghaxra ta’ Lulju 2007 gie eskuss **il-Perit Godwin Abela**. Dan ikkonferma li sar art fuq iehor u li ghalhekk sar *bridging* fuq id-*damp proofing*, b’hekk ried ifisser li meta sar madum fuq iehor gie maqbuz il-livell tal-qatran w ghalhekk seta’ kien hemm id-*dampness*. Qal li kien hemm umdita mal-hajt frott ta’ *leakages* u cioe mhux biss *damp rising.*

Ikkunsidrat.

Illi f’din il-kawza ma jidhirx li hemm wisq provi u fil-fatt hemm biss ix-xhieda tar-rikorrenti nonostante l-eccezzjoniiet preliminari tal-intimati.

Illi l-ewwel zewg eccezjonijiet tal-intimati kienu fis-sens illi fl-ewwel lok l-intimati gew imharrka hazin ghaliex kujomhom mhux Borg Gauda izda Borg, u fit-tieni lok, r-rikorrenti, ulied Maria Stella Lourdes Stellato m’ghandhomx interess guridiku f’dawn il-proceduri. Dwar

dawn iz-zewg eccezzjonijiet l-intimati pero ma ressqu l-ebda prova.

Ir-rikorrenti kkonfermat fix-xhieda taghha li l-fond mertu tal-kawza jappartjeni kemm lilha kif ukoll lill-uliedha r-rikorrenti l-ohra u ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li ulied ir-rikorrenti m'ghandhomx interess guridiku f'dawn l-istess proceduri qua sidien tal-fond u ghalhekk din l-eccezzjoni flimkien mal-ewwel eccezzjoni li kunjom l-intimati mhux Borg Gauda izda Borg biss, qed jigu michuda fuq il-bazi ta' nuqqas ta' provi.

Dwar it-tielet eccezzjoni u cioe dik fil-mertu, li l-intimati m'ghandhomx jigu kkundannati jersqu ghal xi likwidazzjoni ta' danni, l-Qorti, ghandha is-segwenti kummenti x'taghmel.

Issa huwa principju ben akkolt fil-gurisprudenza taghna li "*min ifittex ghad-danni jrid jipprova mhux biss l-att jew ommissjoni kolpuza, izda li dak l-istess att jew ommissjoni, ghandom konnessjoni ta' kawza u effett mad-danni sofferti*." (**Kollezz. Vol XXX p111 p142).**

Kif gie ritenut fis-sentenza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet **Carmela Cassar pro et noe vs Albert Cefai Aquilina** deciza nhar is-sitta t'Ottubru 1961:

"*Il-ligi tippresumi li fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, il-kerrej ircieva l-fond lilu mikri fi stat tajjeb, u kwindi d-danni li jkun fih il-fond, ghandhom jigu kunsidrati li saru matul il-lokazzjoni li saret favur tieghu, u li hu ghandu jirrispondi ghalihom.*"

Hu obbligu generali tal-kerrej li dan ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja (l-Artikolu 1554(c) tal-Kodici Civili). Hi mbaghad presunzjoni krejata mill-Artikolu 1560 li jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni ta' l-istat tal-haga fil-mument li nbdiet il-kirja, dan igib li l-kerrej irceviha fi stat tajjeb. In kwantu tali, u salv prova kuntrarja, hu mistenni li l-kerrej jirrestitwixxi l-haga fl-istess stat tajjeb. Difatti il-ligi tqieghed a kariku tieghu l-obbligu li

jwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu sakemm ma jipprovax li dawn sehhew minghajr htija tieghu (Artikolu 1561). [Ghal approfondiment fuq dan it-tema ara "**Giuseppina Farrugia vs Chev. Joseph Vassallo nomine"** Appell Civili, 19 ta' Mejju 1970 u "**Carmel Debono vs Albert Galea**" Appell, 30 ta' April 1998.]

Illi hija l-fehma tal-Qorti li r-rikorrenti kellhom jippruvaw li huma ghandhom hsara fil-proprjeta taghhom, liema hsara giet kawzata mill-agir tal-intimati. L-intimati, minn naha taghhom, kellhom jippruvaw jiskolpaw ruhhom mill-addebitu htija ghal dak li gara. Haga pero li ghamlux.

Illi jirrizulta minn dak li qal il-perit tekniku li l-fond in kwistjoni thalla jaqa' fi stat t'abbandun b'nuqqas ta' manutenzjoni regolari, b'kagun, li graw hafna hsarat u jridu tiswijiet sia ta' natura dekorattiva, kif ukoll fl-installazzjonijiet tas-servizzi u li meta l-intimati ghamlu xi xoghol fil-fond per ezempju, poggew xi madum, dan ghamluh mhux skond is-sengha w l-arti w ghalhekk bl-agir taghhom, ikkrejaw aktar hsara fl-fond ghaliex fil-fatt harget ukoll l-umdita fil-hitan bhala rizultat ta' dan ix-xoghol hazin.

M'hemmx dubbju minn dak li xehed il-perit tekniku, li fil-fond in dezamina hemm diversi hsarat u li ghalihom huma unikament responsabbli l-intimati, pero limitatament ghas-somma ta' hamest elef lira Maltin (LM5,000) stante il-valur limitat fil-kompentenza ta' din il-Qorti, ghalkemm l-perit tekniku llikwida d-danni sofferti fl-ammont ta' sitt elef lira Maltin (LM6,000).

Ghaldaqstant il-Qorti qed tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati u tilqa t-talbiet rikorrenti billi tiddikjara li l-hsarat ezistenti fil-fond mertu tal-kawza gew kagunati mill-intimati, tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta' hamest elef kira Maltin (LM5,000) u tikkundanna lill-intimati jhallsu din l-istess somma lir-rikorrenti .

Bl-ispejjes u bl-imghaxijiet skond il-ligi jithallsu mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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