MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
SILVIO MELI**

Seduta tat-23 ta' Gunju, 2009

Avviz Numru. 183/2006

Frank Tonna

vs

**Mary Falzon
u
zewgha Alfred Falzon**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fuq indikat datat it-28 ta’ Gunju tas-sena 2006, li permezz tieghu r-rikorrent sejjah lill-intimati quddiem din il-qorti sabiex jghidu ghaliex m’ghandhomx fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti, jigu kkundannati:

1. Illi jezegwixxu x-xogholijiet kollha fil-*garage* 34, Mdina Road, Hal-Qormi, hekk kif indikati fir-rapport tal-Perit Joseph Sapienza tad-9 ta' Mejju tas-sena 2003, (Dok.A), liema fond ir-rikorrent huwa inkwilin tieghu;

2. Illi fin-nuqqas li jaghmlu dan fit-terminu prefiss minn din il-qorti, ir-rikorrent jigi awtorizzat illi jaghmel ix-xogholijiet rimedjali a spejjez taghhom u dan b'riserva ghal kwalsiasi azzjoni ghad-danni;

3. Illi ai fini ta' kompetenza, ir-rikorrent jiddikjara illi l-ispiza ghall-imsemmija xogholijiet rimedjali ma teccedix il-hamest elef Lira Maltin (LM5,000.00,0);

Rat ir-risposta ta' l-intimata Mary Falzon datata l-25 t'Ottubru tas-sena 2006, li permezz taghha rrispondiet is-segwenti:

1. Illi fl-ewwel lok jigi rilevat illi l-fond mertu ta' din il-kawza hu proprjeta` parafernali tal-esponenti Mary Falzon u zewgha Alfred Falzon m'ghandu l-ebda jedd dwaru, u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi t-talba rikorrenti, li hi wahda ferm azzardata fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, ghandha tigi michuda bl-ispejjez peress illi l-hsarat li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent gew kagunati minn nuqqas ta' manutenzjoni, skond ma' jirrizulta mir-rapport peritali redatt mill-Perit Joseph Sapienza fid-9 ta' Mejju tas-sena 2003 u esebiti mill-istess rikorrent bhala Dokument A, u kif ukoll mir-rapport tal-Perit Saviour Borg datat it-28 ta' April tas-sena 2003 anness mar-risposta, u mmarkat bhala Dokument B, u liema manutenzjoni kienet tispetta lill-inkwilin rikorrent;

3. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat il-kontro-talba ta' l-intimata Mary Falzon datata wkoll il-25 t'Ottubru tas-sena 2006, li permezz taghha wara li ppremettiet is-segwenti:

1. Illi l-esponent qieghda tipprevalixxi ruhha mill-istanzi attrici u tipproponi din it-talba rikonvenzjonali taghha;

2. Illi l-esponenti tikri lir-rikorrent rikonvenut il-garaxx numru 34, Mdina Road, Hal-Qormi, taht il-pattijiet u kundizzjonijiet rizultanti mill-iskrittura privata datata 9 t'Ottubru ta' l-1987, hawn annessa u mmarkata bhala Dokument C, fejn fost ohrajn in forza ta' klawsola (c) ir-rikorrent hu responsabbli ghall-manutenzjoni interna u esterna tal-istess garaxx;

3. Illi r-rikorrent rikonvenut naqas milli jaghmel il-manutenzjoni rikjesta f'dan il-garaxx u telaq dan il-fond fi stat zdingat, u b'rizultat ta' hekk is-soqfa f'dan il-fond huma fi stat hazin u perikoluz u jehtieg li jinbidlu, skond ma' jirrizulta mir-rapport peritali redatt mill-Perit Joseph Sapienza fid-9 ta' Mejju tas-sena 2003 u esebit mill-istess rikorrent bhala Dokument A, u kif ukoll mir-rapport tal-Perit Saviour Borg datat 28 t' April tas-sena 2003, (Dokument B);

Sejhet lir-rikorrent rikonvenut quddiem din il-qorti biex min-naha tieghu jghid ghaliex m'ghandux ikun ikkundannat:

1. Illi fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti jesegwixxi x-xogholijiet kollha fis-soqfa tal-garaxx 34, Mdina Road, Hal-Qormi, skond kif indikat fir-rapporti peritali, (Dokumenti A u B);

2. Illi fin-nuqqas li jaghmel dan fit-terminu koncess lilu minn din il-qorti, l-esponenti tigi awtorizzata illi taghmel dawn ix-xogholijiet a spejjez tal-istess rikorrent rikonvenzjonat, u dan prevja dikjarazzjoni ta' repsonsabbilita` tar-rikorrent rikonvenut ghall-hsarat hekk kagunati fil-fond in kwistjoni;

3. Illi ghall-fini ta’ kompetenza jigi dikjarat li x-xogholijiet li jridu jsiru ma jeccedux hamest elef Lira Maltin (LM5,000.00,0);

Semghet ix-xhieda prodotta;

Ezaminat id-dokumenti esebiti ;

Innotat li r-rikorrent rikonvenut ghazel li ma jwegibx ghat-talbiet rikonvenzjonati ta’ l-intimata;

Semghet it-trattazzjoni orali ta’ l-abbli rapprezentant legali ta’ l-intimata;

Tirrileva li ghalkemm l-abbli rapprezentant tar-rikorrenti rikonvenut inghata l-istess opportunita` li jitratta l-kaz oralment, dan ghazel li ma jidhrix fl-udjenza appozitament rizervata bi qbil bejn il-partijiet ghal dan il-ghan u dan, minghajr m’inghatat l-ebda raguni;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti skond ir-rikorrent rikonvenzjonat jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi l-fond meritu tal-vertenza odjerna sitwat fin-numru 34, Triq l-Imdina, Hal-Qormi, hu garaxx;

2. Illi jirrizulta li fil-prezent dan l-istess fond hu fil-pussess tar-rikorrent rikonvenut Frank Tonna u ghalkemm l-istess Tonna jaf li ilu hekk fil-pussess tieghu ghal hafna zmien, pero’ ma jafx jghid ghal kemm-il sena ilu hekk fil-pussess tieghu;

3. Illi fid-deposizzjoni guramentata tieghu quddiem din il-qorti jghid li “l-garaxx hadtu fl-istat kif inhu”, (ara fol 27);

4. Illi l-fond in dizamina ma jintuzax bhala garaxx izda bhala mahzen, (ara fol 27);

5. Illi jirrizulta li kemm ilu fil-pussess tar-rikorrent rikonvenut, dan qatt m'ghamel xi xogholijiet strutturali ta' manutenzjoni, lanqas dik ordinarja;

6. Illi meta l-istess rikorrent rikonvenut ha pussess tal-fond de quo, dan il-fond kien gia` f'din il-posizzjoni;

7. Illi jidher li r-rikorrent rikonvenut kien kellem lill-perit tieghu fuq dan il-fond liema perit kien irrilaxxa rapport datat id-9 ta' Mejju tas-sena 2003, (ara fol 3);

8. Illi skond l-istess rapport hemm indikat is-sewgenti:

i. Illi l-garaxx de quo hu effettivament aktar minn hekk;

ii. Illi effettivament il-fond in dizamina jikkonsisti f'garaxx imdaqqas b'xi kmamar ohra fuq in-naha ta' wara u jinkludi maghhom u oltre dawn – bitha interna u gardina;

iii. Illi t-tlett soqfa li spezzjona fl-imsemmi fond huma fi stat hazing u perikolanti;

iv. Illi dawn is-soqfa m'ghandhomx bini fuqhom u lanqas jintuzaw bhala terrazzin mill-fond sovrastanti;

v. Illi ghal hafna snin gew mitluqin bla ebda manutenzjoni;

vi. Illi l-uniku soluzzjoni fir-rigward issa hi li s-soqfa jinbidlu;

9. Illi fortifikat b'dan ir-rapport peritali r-rikorrent rikonvenut ikkuntattja lill-intimata;

10. Illi l-intimata nformatu li m'ghandhiex x'taqsam mas-soqfa de quo ghalkemm jidher li kkofnermat li l-fond de quo hu proprjeta` taghha;

11. Illi effettivament il-kera ta' l-istess fond tigi mhallsa lill-intimata;

Ikkunsidrat:

Illi l-versjoni ta' l-intimata tista' tigi sintetikament kompilata bil-mod segwenti:

1. Illi l-intimata rikonvenzjonanti ilha proprjetarja tal-fond de quo mill-1992 meta ghadda ghandha b'wirt;

2. Illi l-intimata rikonvenzjonati ssostni li qatt ma kienet giet moghtija xi rapport ta' perit;

3. Illi in effetti ssostni minflok li perit kienet fil-fatt inkarigatu hi biex jaccedi fuq il-fond meritu tal-procedura odjerna;

4. Illi fil-fatt jidher li hi stess kienet fthemet mar-rikorrent Tonna biex tmur fil-fond de quo takkompanja l-perit taghha biex dan jezamina l-imsemmi fond;

5. Illi meta accedew fil-fond de quo rat roqa wahda mas-saqaf li llum jinsab imwaqqa';

6. Illi jidher li konnessa ma' dan il-fond hemm ukoll pendenti procedura ghall-izgumbrament tar-rikorrent rikonvenut;

7. Illi skond ic-certifikat rilaxxat mill-perit inkarigat mill-intimata rikonvenjonanti jirrizulta s-segwenti:

i. Illi l-fond in dizamina hu garaxx imdaqqas, sottopost ghal post t'abitazzjoni ta' terzi;

ii. Illi l-garaxx jinsab fi stat mitluq u nieqes mill-manutenzjoni;

iii. Illi l-bieb principali hu ta’ l-injam u hu fi stat hazin, nieqes miz-zebgha u ma jinghalaqx sew;

iv. Illi s-saqaf principali ghandu post mibni fuqu u jinsab fi stat strutturali tajjeb;

v. Illi fuq wara pero’ hemm zewgt ikmamar ohra li s-saqaf taghhom hu tal-konkos u jinsab fi stat hazin u perikoluzi;

vi. Illi x-xibka tal-azzar ta’ dawn iz-zewg soqfa hi deterjorata bis-sadid u dan, minhabba l-penetrazzjoni ta’ ilma fis-saqaf;

vii. Illi in oltre dan, l-espansjoni tax-xibka minhabba dan is-sadid, faqqghet il-konkos u waqqghet il-parti l-kbira tal-qoxra ta’ taht ix-xibka;

viii. Illi fl-istadju odjern, hu impossibbli li s-soqfa nvoluti jissewwew u jinhtieg li jibidlu beix jigi evitat li jfallu strutturalment;

ix. Illi din it-tip ta’ hsara tirrizulta minn nuqqas ta’ manutenzjoni tal-bejt ghall-diversi snin;

8. Illi skond l-intimata rikonvenzjonanti r-rikorrent Tonna ilu fil-pussess tal-fond in dizamina mill-1997;

9. Illi fl-1997 il-fond kien ghadu fi stat strutturali tajjeb u “*…fil-fatt, ghand min kien mikri l-garaxx kien izommu up to date”,* (ara fol 29);

10. Illi minn meta l-fond de quo ghadda f’idejn ir-rikorrent Tonna, l-intimata Falzon ma dahlitx aktar fl-istess fond hlief fl-okkazzjoni unika meta marret hemm mal-perit taghha kif fuq indikat;

11. Illi pero` taf li l-fond de quo ghamel zmien twil ma jinfetahx;

12. Illi ai termini ta’ skrittura privata datata d-9 t’Ottubru ta’ l-1957 redatta minn Nutar Dr. Gerard Spiteri Meampel, liema skrittura hi pertinenti ghall-fond odjern, jirrizulta li ai termini tal-klawsola `C` ta’ l-istess:

“*il-manutenzjoni interna u esterna tal-istess garaxx hi a karigu ta’ l-inkwilin…li jobbliga ruhu li meta tispicca l-prezenti kirja jhalli l-istess garaxx fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni,”* (ara fol 35);

Ikkunsidrat:

Illi qabel xejn ghandu jinghad is-segwenti:

1. Illi nonostante l-ewwel risposta ta’ l-intimata, jibqa’ l-fatt li l-intimat Alfred Falzon ma wegibx ghat-talbiet tar-rikorrent u ghalhekk jinsab fi stat ta’ kontumacja;

2. Illi di piu` jirrizulta wkoll li r-rikorrent naqas li jirrispondi ghal kontro-talba ta’ l-intimata u konsegwentement hu wkoll jinsab fi stat ta’ kontumacja fir-rigward;

3. Illi fl-ahhar nett jigi rilevat li ghalkemm l-intimata ssostni li l-fond in dizamina hu proprjeta` parafernali taghha u ghalhekk zewgha Alfred Falzon hu estraneu ghall-vertenza odjerna, l-ebda prova ma’ giet imressqa fir-rigward u ghalhekk qed tigi skartata, bl-ispejjez ta’ din it-talba kontra l-intimata;

Ikkunsidrat:

Illi jirrizulta li r-risoluzzjoni tal-vertenza tista’ tigi sintetikament rapprezentata bil-mod segwenti:

1. Illi r-rikorrent Tonna ilu fil-pussess tal-fond in dizamina ghall-zmien twil;

2. Illi jidher mill-analizi xjentifika tal-perit ta’ l-intimata li l-istruttura tal-fond de quo thalliet deliberatament tiddeterjora mir-rikorrent li qatt m’effettwa xi tip ta’

manutenzjoni necessarja biex jipprotegi l-istruttura fdata f'idejh;

3. Illi ghalhekk il-kawza prossima u diretta li wasslet ghas-sitwazzjoni xejn felici li l-fond jisnab fiha illum hi akkollabbli ghal kollox f'hogor l-istess rikorrenti;

4. Illi peress li l-intimata qatt ma kienet informata biex teffettwa xi obbligi li hi jista' ghandha, hlief meta rrizulta abbundantement li kien tard wisq, hi m'ghandhiex terfa' r-responsabbilita` ta' l-ammissjonijiet ta' terzi;

Ghaldaqstant din il-qorti filwaqt li takkolji r-risposta tal-intimata, tirrespingi t-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjez rimanenti ta' din il-parti tal-procedura kontra r-rikorrent Frank Tonna;

Illi rigward it-talbiet rikonvenzjonali ta' l-intimata ghandu jinghad is-segwenti:

1. Illi kif jidher mill-analizi tal-perit ta' l-intimata rikonvenzjonanti d-danni strutturali fil-fond de quo kienu kkagunati minhabba li l-fond thalla minghajr manutenzjoni perjodika necessarja bil-konsegwenza li l-perkolazzjoni ta' l-ilma kkagunat hsarat li issa ma jistghux jigu riparati;

2. Illi tali manutenzjoni hi wahda meqjusa bhala ordinarja li tirrizulta esplicitament li kienet a karigu ta' l-inkwilin;

3. Illi l-inkwilin Tonna jirrizula li ppekka bi kbir f'dan ir-rigward stante li gie assodat li kemm ilu ghandu dan il-fond qatt ma effettwa xi tip ta' manutenzjoni;

4. Illi issa li sab ruhu rinfaccat bil-gravita` ta' danni riskontrati ma jistax idur fuq haddiehor biex isolvilu r-rizultat ta' l-inerzja tieghu li kienet il-kawza prossima tad-deterjorazzjoni strutturali riskontrata;

Ghaldaqstant din il-qorti tilqa' l-kontro-talba sollevata mill-intimata u konsegwentement:

1. Tiddikjara li r-rikorrent rikonvenzjonat Frank Tonna hu unikament responsabbli ghall-hsarat ikkagunati fis-soqfa meritu tal-proceudra odjerna;

2. Tikkundanna lill-imsemmi rikorrent rikonvenzjonat biex fi zmien erba' (4) xhur mil-lum jesegwixxi x-xogholijiet strutturali necessarji biex jirripristina s-soqfa tal-fond numru 34, Triq l-Imdina, Hal-Qormi u jgibhom fi stat tajjeb ghall-uzu minnhom rikjest;

3. Illi fin-nuqqas, l-intimata Mary Falzon hi awtorizzata taghmel dan ix-xoghol hi stess a spejjez tar-rikorrent rikonvenzjonat Frank Tonna;

4. Bl-ispejjez ta' din il-parti tal-procedura odjerna kontra r-rikorrent rikonvenzjonat Frank Tonna.

< Sentenza Finali >

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