MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-6 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 989/2003

Mario Galea Testaferrata u b'digriet tad-29 ta' Awissu 2008 l-atti gew trasfuzi f'isem Camilla Scerri, James Galea Testaferrata, Marla Galea Testaferrata u Simon Galea Testaferrata, Helen Miles u b'digriet tat-28 ta' Novembru 2004 l-atti gew trasfuzi f'isem Nicholas Jensen, Irene Bache u l-Markiza Agnes Gera de Petri Testaferrata, il-Baruni Igino sive Gino, Emily, Dorothy, Natalie Bianchi u Marlene Huber ahwa Trapani Galea
vs
Carmelo Delia (1890) & Sons

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi li biha ippremettew:

Illi l-atturi kienu proprjetarji tal-fond 163, Triq Sta. Lucia, Valletta, prezentement okkupat mis-socjeta` konvenuta;

Illi s-socjeta` konvenuta kienet tippretendi li hija kienet inkwilina tal-imsemmi fond, filwaqt li l-atturi kienu jsostnu li din kienet qeghda tiddetjeni l-istess minghajr ebda raguni valida fil-ligi, liema kontestazzjoni kienet tifforma l-mertu ta' citazzjoni numru 1677/01 bl-ismijiet Mario Galea Testaferrata et vs Carmelo Delia (1890) & Sons, pendenti quddiem din il-Qorti presjeduta mill-Onor. Imhallef Dr. Tonio Mallia;

Illi l-fond surriferit kien palazz antik gewwa l-belt Valletta, ta' importanza artistika u arkitettonika, moghni b'karatteristici unici, fosthom soqfa u soffitti ta' l-injam;

Illi ricentement is-socjeta` konvenuta kienet qabdet u waqqghet il-bjut u soqfa tal-istess fond, klandestinament, ad insaputa u minghajr ebda kunsens tal-atturi, tant illi dawn kienu saru jafu bix-xogholijiet b'kumbinazzjoni;

Illi ma kien hemm l-ebda raguni ghalfejn is-soqfa msemmija kellhom jitwaqqghu;

Illi inoltre s-socjeta` konvenuta ma kellha l-ebda jedd teffettwa tali xogholijiet, *stante* li ma kellha l-ebda titolu fuq l-imsemmi fond;

Illi anke jekk stess kien jigi stabbilit it-titolu li s-socjeta` konvenuta kienet qed tivvanta fuq il-fond *de quo,* dan bl-ebda mod ma kien jaghtiha l-jedd tesegwixxi tali xogholijiet, essendo dawna ta' natura straordinarja;

Illi kagun tax-xogholijiet ezegwiti s'issa, il-fond *de quo* kien garrab hsarat estensivi, b'mod li kien sofra sfregju permanenti minhabba t-telf tas-soqfa u soffitti originali;

Illi oltre t-telf fil-valur artistiku u arkitettoniku, il-hsara surriferita inevitabbilment kienet wasslet ghal riduzzjoni fil-valur tal-fond in kwistjoni, kif ukoll kienet irriduciet il-possibilita` ta' godiment reali li l-atturi kellhom qabel ma sehh tali sfregju;

Illi di piu` l-proprjeta tal-atturi kienet garrbet hsarat strutturali gravi, kagun tal-perkolazzjoni ta' ilma wara l-

kwantita` ta’ xita li kienet dahlet mis-soqfa skoperti fil-kors tax-xogholijiet;

Illi ghalhekk is-socjeta` konvenuta kienet unikament responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-atturi bhala konsegwenza tal-intervent taghha fuq il-fond 163, Triq Sta. Lucia, Valletta;

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Tinibixxi definittivament lis-socjeta` konvenuta milli tezegwixxi kwalsiasi xogholijiet fuq il-fond 163, Triq Sta. Lucia, Valletta, u b’mod partikolari kull xoghol fuq il-bjut, soqfa u soffitti tai-istess fond;

2. Tiddikjara li s-socjeta` konvenuta agixxiet b’mod abbusiv u illegali, meta qabdet u ezegwiet ix-xogholijiet fil-proprjeta` tal-atturi minghajr il-kunsens taghhom;

3. Tiddikjara li bhala konsegwenza tax-xogholijiet s’issa effettwati, l-atturi soffrew danni ingenti konsistenti fi hsarat strutturali, telf fil-valur u pregju tal-istess fond, kif ukoll fit-tfixkil u/jew telf tal-godiment reali ezistenti qabel ma sehh l-intervent mis-socjeta` konvenuta;

4. Tiddikjara lis-socjeta` konvenuta unikament responsabbli ghax-xogholijiet li saru fil-fond surriferit, u ghad-danni konsegwenzjali kollha sofferti mill-atturi;

5. Tillikwida d-danni surriferiti, okkorrendo permezz ta’ periti nominandi;

6. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas is-somma hekk likwidata lill-atturi;

7. Tordna lis-socjeta` konvenuta sabiex, fi zmien qasir u perentorju, u sa fejn huwa possibbii, tezegwixxi a spejjez taghha x-xoghoiijiet kollha mehtiega fil-proprjeta` msemmija, bil-ghan li din tigi rispristinata fl-istat li kienet tinsab fih qabel l-intervent abbusiv tas-socjeta` konvenuta, u dan taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-Qorti, jew tal-

periti minnha mahtura, flimkien mal-periti tal-atturi u fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi jaghmlu l-istess a spejjez tas-socjeta` konvenuta.

Bl-ispejjez kollha, komprizi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1554/03 fl-ismijiet premessi, tal-protest gudizzjarju datat 16 ta' Settembru 2003, u tal-mandat ta' sekwestru prezentat kontestwalment mac-citazzjoni, kontra s-socjeta` konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u dokumenti prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li eccepiet:

1. Illi t-talbiet tal-atturi kienu infondati fil-fatt u fid-dritt u kellhom jigu respinti bl-ispejjez stante li huma kienu bazati fuq allegazzjonijiet u pretensjonijiet inveritjieri.

2. Illi ma kenitx tista' tintalab inibizzjoni definittiva fis-sens li s-socjeta` konvenuta tigi inibita milli tezegwixxi xogholijiet ta' kwalsiasi natura fil-fond. It-talba attrici kienet trid tkun inkwadrata fil-limiti tal-validita` tal-mandat ta' inibizzjoni biss.

3. Illi san dan l-ahhar l-atturi kienu jinsistu, anke permezz tad-difensuri taghhom, li s-socjeta` konvenuta kienet responsabbli ghal "both ordinary and extraordinary repairs" (Dok "A" u "B") mentri skond sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera (Doc "C") ir-responsabbilta` tal-inkwilin kienet giet limitata ghal "ordinary internal maintenance". Illi meta fix-xahar ta' Settembru 2003, wara xita qawwija, partijiet tal-bejt u t-travi sottoposti kienu gew fi stat ta' perikolu imminenti li jcedu, il-Perit Alfred Grech kien iccertifika li kellhom isiru riparazzjonijiet urgenti minhabba perikolu serju ghall-hajja tal-impjegati u terzi, is-socjeta` konvenuta kienet kostretta tibda x-xogholijiet hi, bil-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, kellhom jigu sospizi.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mis-socjeta` konvenuta.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. SENTENZA TAL-15 TA' MEJJU, 2006:

Illi l-kawza prezenti qeghda sir peress li l-atturi huma proprjetarji tal-fond 163, Triq Santa Lucia, Valletta, liema fond huwa palazz antik gewwa l-Belt Valletta. Illi l-atturi ipprocedew bil-kawza odjerna peress li s-socjeta` konvenuta bhala, kerrejja tal-fond *de quo*, ipprocedew biex iwaqqghu l-bjut u s-soqfa ta' l-istess fond, minghajr il-kunsens ta' l-atturi. Ghalhekk, l-atturi talbu li dan ix-xoghol ma jkomplix jigi esegwit, u li jigi dikjarat li l-atturi sofrew danni ingenti minhabba fil-hsarat strutturali, u kwindi talbu l-likwidazzjoni tad-danni sofferti.

Fis-sentenza tal-15 ta' Mejju, 2006 il-Qorti semmiet li:
"Irrizulta li:
x-xogholijiet saru mis-socjeta` konvenuta;
li l-atturi huma l-propjetarji tal-fond *de quo*;
li l-atturi ma kellhomx il-pussess tal-fond;
li l-fond kien okkupat mis-socjeta` konvenuta;
li s-soqfa kienu perikoluzi;
li x-xoghol rikjest kien wiehed ta' natura straordinarja;
li l-atturi qatt ma gew infurmati dwar l-istat perikoluz tal-fond;
li l-atturi qatt ma gew mitluba mis-socjeta` konvenuta biex jaghmlu xi xogholijiet biex inehhu l-periklu;
l-atturi qatt ma gew infurmati mis-socjeta` konvenuta li kienu qedghin isiru xogholijiet;
l-atturi qatt ma awtorizzaw li jsiru xogholijiet…

Il-Perit Laferla iddeskriva l-hsarat bhala periklu serju u urgenti; semma li s-soqfa kienu ta' valur specjali; zied li

dawn tnawru kawza ta' perkolazzjoni ta' ilma ghax ma kienx hemm *sealer* kif suppost u li partijiet mis-soqfa ma kienux mizmuma tajjeb…"

Dwar l-ewwel eccezzjoni l-Qorti ikkonkludiet li:
"…Sostanzjalment dak li inghad mill-atturi huwa korrett. *Se mai* jista' jkun hemm spjegazzjonijiet dwar l-agir tas-socjeta` konvenuta. Ghalhekk il-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni."

Dwar it-tieni eccezzjoni l-Qorti ikkonkludiet li din l-eccezzjoni hi milqugha izda din tillimita t-talbiet izda mhux tohnoqhom.

Dwar it-tielet eccezzjoni, wara li l-Qorti sabet li "l-Perit Alfred Grech kien iccertifika li kellhom isiru riparazzjonijiet urgenti minhabba perikolu serju ghall-hajja tal-impjegati u terzi, is-socjeta` konvenuta kienet kostretta tibda x-xogholijiet hi, bil-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, kellhom jigu sospizi."

Il-Qorti kienet qieset il-principji applikabbli:
"I.   Riparazzjonijiet ghat-tiswija ta' bejt huma a karigu tal-lokatur.

II.   Ir-riparazzjonijiet li huma ta' natura straordinarja huma a karigu ta' sid il-kera.

III.   Fil-kaz ta' riparazzjonijiet li ghalihom huwa tenut sid il-kera, il-konduttur jista' jaghmilhom huwa stess, purche` jinterpella b'att gudizzjarju lill-lokatur biex jaghmilhom u jekk dan ma jaghmilhomx, jista' jitlob lill-qorti li jigi awtorizzat jaghmilhom hu bi spejjez ta' lokatur.

IV.   Inoltre l-konduttur ghandu d-dritt li jaghmel ir-riparazzjonijiet mehtiega fil-fond lokatizju bi spejjez tal-lokatur, fil-kaz fejn dan in-nuqqas jew dewmien jistghu jkunu ta' dannu gravi lill-inkwilin, u f'dan il-kaz, anke minghajr ma jsegwi dik il-procedura.

V.   Ix-xogholijiet jistghu jsiru mill-konduttur anke minghajr il-permess tal-lokatur, purche` huwa javza lil-

lokatur mill-iktar fis, u jikkomunikalu rapport ta' perit dwar l-urgenza tax-xogholijiet li jkun ghamel u fuq id-danni li d-dewmien ta' l-istess riparazzjonijiet ikun jista' jnissel lilu.

VI. Il-ligi taghti lil-lokatur id-dritt li jassumi l-kontinwazzjoni tar-riparazzjonijiet li jkunu nbdew.

Ghalhekk dwar l-ewwel talba il-Qorti gja provdiet hawn fuq meta ippronunzjat ruhha dwar l-ewwel eccezzjon."

"Dwar it-tieni talba attrici u cioe` li s-socjeta` konvenuta agixxiet b'mod abbusiv u illegali, meta qabdet u ezegwiet ix-xogholijiet fil-proprjeta` ta' l-atturi minghajr il-kunsens taghhom, … s-socjeta` konvenuta kella d-dritt li taghmel hi stess ir-riparazzjonijiet mehtiega fil-fond mikri minhabba d-dannu gravi u periklu. Dawn irrizultaw mir-rapporti tal-Periti, xhieda u anke mill-kawza kriminali.

Izda kien jinkombi fuq is-socjeta` konvenuta li tavza lill-lokatur mill-iktar fis, u tikkomunikalu rapport ta' perit dwar l-urgenza tax-xogholijiet li kienet qedgha taghmel u fuq id-danni li d-dewmien ta' l-istess riparazzjonijiet ikun jista' jnissel lilha. Il-ligi taghti lil-lokatur id-dritt li jassumi l-kontinwazzjoni tar-riparazzjonijiet li jkunu nbdew. Hawn naqset serjament is-socjeta` konvenuta."

Ghalhekk il-Qorti kienet ikkonkludiet billi:
"a) tichad l-ewwel eccezzjoni;
b) tilqa' t-tieni eccezzjoni izda din tillimita t-talbiet izda mhux tohnoqhom;
c) tiddikjara li s-socjeta` konvenuta ma agixxietx b'mod abusiv u illegali meta ezegwiet ix-xogholijiet fil-proprjeta` tal-atturi minghajr il-kunsens taghhom, izda kien jinkombi fuq is-socjeta` konvenuta li tavza lill-lokatur mill-iktar fis dwar dan, u ghalhekk hi responsabbli ghal danni jekk dawn jirrizultaw…"

Ghalhekk, il-Qorti ordnat:
"…lill-partijiet jaghmlu l-provi dwar jekk fil-fatt irrizultawx danni; jekk dawn kienux evitabbli; u f'kaz li kien hemm fiex jikkonsistu. Dan ghall-finijiet tat-talbiet 3 sa 7…"

D. PROVI:

Semghet ix-xhieda ta’ Dr. Simon Galea Testaferrata fejn semma li hu wiehed mill-ko-propjetarji tal-post in kwistjoni. Semma li kienu qed isiru xogholijiet fis-soqfa tal-post in kwistjoni, izda sostna li dawn ix-xogholijiet ma sarux bil-permess taghhom. Ix-xoghol in kwistjoni huwa ovvjament ta’ natura straordinarja u ghalhekk kellhom isiru biss mis-sidien u mhux minn haddiehor. Ma setax jghid ix-xogholijiet kienux ta’ natura urgenti jew le, ghalkemm perit kien xehed li kienu urgenti. Jista’ jkun li kien hemm ukoll il-possibilita’ ta’ kroll tas-saqaf kollu kemm hu. Ma setax jghid jekk ix-xogholijiet li saru irrendewx bhal ma kien qabel. Sostna li hu ma kienx jaf qabel bl-istat perikoluz tal-bini. Anqas ma kien jaf kif kien preciz il-bini qabel. Semma li s-sistema baqghet l-istess, izda ma setax jghid tbiddlux il-qisien. Dan kien fuq Stada Merkanti ’l gewwa. Is-sidien ircevew ordni mill-pulizija biex jitnehha periklu.

Xehed il-Perit Renato Laferla u semma li s-soqfa kienu msewwijin u wkoll is-soqfa l-antiki li ghadhom hemmhekk. It-tnejn ghandhom certu valur u huma ta’ certu pregju. Din hija sistema ta’ kostruzzjoni li llum ma tintuzax izjed u hija parti mill-istorja tal-pajjiz, tal-*heritage* tal-Belt. Dawn huma soqfa maghmulin bl-injam, travi ta’ l-injam u fuqhom ikun hemm kurrenti u fuq il-kurrenti l-planki ta’ l-injam u fuq dan ikun hemm torba semplicement, ma jkunx uzat xorok. Kienu juzaw it-torba u fuq it-torba ghamlu deffun biex ma jippenetrax l-ilma. Din il-kostruzzjoni ilha ma tintuza mijiet ta’ snin. Bhala valur ta’ soqfa godda u soqfa originali antiki qal li l-valur huwa aktar ta’ dawk antiki. Fil-kaz in kwistjoni s-soqfa mhumiex riparabbli izda jridu jigu sostitwiti. Is-soqfa tnawwru bl-ilma u tnawwir huwa kawza tal-fatt li ipperkola l-ilma minn gos-saqaf u t-tnawwir sar minhabba li ma kellux *sealer* kif suppost fuqu. Generalment is-saqaf kien ikollu l-ahhar *layer* bid-deffun izda dan sar qabel il-gwerra u hemmhekk nizlu *mines* u affarijiet u qal li ma kienx fl-istat originali tieghu wara l-gwerra. Ma setax jghid jekk bejn il-gwerra u llum sarx dak li jissejjah *war damage* jew hadux hsiebu. Qal li partijiet mis-saqaf ma kienux mizmumin tajjeb.

Xehed Alfred Gera de Petri li qal li l-kunjatu tieghu kien wiehed mill-komproprjetarji. Kien jaf li marru xi periti imma hu ma kienx mar. Il-periti marru ghaliex kien hemm soqfa li huma ta' pregju li kienu qed jigu sostitwiti. Hadd ma kien kellmu fuq dan ix-xoghol ta' sostituzzjoni qabel beda. Kien jaf biss dwar il-bzonn li jigu riparati. Kellhom suspett li mhux qed jigu mantnuti tajjeb imma li kienu fi stat hazin li jistghu jaqghu ma kienux jafu. Hu ma kellux access ghas-soqfa minghajr il-permess tan-nies li kienu qeghdin fil-post.

Gie prezentat affidavit tal-Perit Alfred Grech, fejn issemma li f'Lulju 2004 gie inkarigat mis-socjeta` Carmelo Delia (1890) & Sons biex jispezzjona u jaghmel rapport dwar il-kundizzjoni tal-fond 163, Triq Santa Lucia, Valletta. Ipprezenta rapport Dok AG2.

F'affidavit iehor tal-Perit Alfred Grech issemma li l-bejt jidher li kien ilu maghmul ghal circa mitejn sena u fuqhom u ma kienx, logikament tal-konkos jew b'xorok tal-gebel, izda kien imsaqqaf minn travi principali ta' l-injam u travi sekondarji kontrihom b'pannelli ta' l-injam iserrhu fuq it-travi sekondarji.
Zied jghid li s-saqaf kellu bzonn ta' tiswija ghax kien fi stat hazin. Kien hemm diversi pannelli ta' l-injam li kienu cedew u kixfu t-torba li kienet qed tistrih fuqhom stess. Kien osserva li l-bjut kien sarilhom kisi b'materjal impermejabbli ghall-ilma sabiex izomm il-penetrazzjoni ta' l-ilma tax-xita. Meta ra l-istat hazin tas-saqaf, ta ordni sabiex tinkixef it-torba minn fuq il-bejt, u wara sabiex jinqalghu diversi partijiet tal-bejt *at random* biex jara l-istat komplet tal-bejt f'hix kien jikkonsisti u sab li kien hemm hafna postijiet li kien hemm bzonn ta' attenzjoni urgenti. Kien irrizulta li l-irjus tat-travi sekondarji kienu, fil-maggor parti taghhom, deterjorati hafna u billi dawn huma travi zghar wiehed ma setax jiehu riskju u ghalhekk kien ta' l-opinjoni li jitbiddlu kollha kemm huma.

Zied li f'uhud mill-kmamar kienu wkoll saru puntali sabiex ma jaqa' ebda saqaf. Kien ipprova li x-xoghol li jsir ikun wiehed ta' kwalita` u ma jitnaqqasx mill-valur tal-proprjeta`.

Xehed il-Perit Nicholas Bianchi li hu wiehed mill-ko-proprjetarji imma hu perit ukoll, u kien gie delegat mill-bqija tal-familja biex jara u jaghmel stima tax-xogholijiet li hemm bzonn isiru kif ukoll ta' l-ispejjez necessarji. Kien mar mal-Perit Laferla u sab li s-soqfa kienu ilhom ma jigu mantnuti u kawza ta' dan dahal hafna ilma fit-torba u xarrab is-soqfa. F'dik is-sistema jintuzaw travi ta' l-injam tavlar ta' l-injam li hemmhekk huma aktar vulnerabbli ghall-penetrazzjoni ta' l-ilma. Kienet sistema prattikament unika li tintuza esternament. Hadmu t-tiswijiet bl-istess sistema ta' tavlar, ghamlu t-torba u flok il-kontrabejt tad-deffun li llum huwa difficli biex taghmel, ghamlu kontrabejt tal-konkos imbaghad issigillaw bil-*membrane*. Izda fi Triq Santa Lucija kienu diga` nbidlu s-soqfa pero` ma setghux jistabbilixxu ezatti x'tip ta' *water proofing* kien sar. Kien inkariga lill-bennej biex jaghmlu x-xoghol bl-approvazzjoni tal-Perit Laferla li kien nominat mill-Qorti, u kien sar xoghol li sewa Lm30,815 *plus fees* relevanti Lm1,818. Esebixxa nota b'rendikont ta' dawn l-ispejjez a fol 171.

Semma li ghalhekk illum hemm saqaf maghmul bl-istess sistema pero' maghmul ricentement u li jaffettwa sostanzjalment il-valur ta' l-istess struttura specjalment meta wiehed iqis li kien antik (haga awtentika ta' l-*ottocento*), kien impitter sabih ukoll u l-istruttura li hemm issa hija injam nudo, u l-*finish* m'ghandux x'jaqsam.

In kontro ezami, il-Perit Nicholas Bianchi xehed li dwar il-pittura l-iktar li kellha dettalji kienet fil-burdura taghha. Bhala ritratti irrefera ghal Dokumenti JAS1, JAS2, JAS3. Semma li x-xogholijiet gew hafna aggravati minn nuqqas ta' xoghol ta' kuljum, fis-sens ta' tindif tal-bjut, manteniment tal-fili tal-gebel, jigifieri jekk jinfetah fil jigi mkahhal, f'dak is-sens. L-ammont ta' Lm30,815 huma l-valur tax-xoghol attwali li sar fil-post bl-*approval* tal-Perit Laferla. Dan is-saqaf inbena mill-inqas 250 sena ilu.

Gie ipprezentat affidavit ta' Mario Gauci fejn semma li hu wiehed mill-*partners* tas-socjeta` intimata. Qal li huma xtraw l-interessi li kellhom il-familja Delia fis-socjeta' intimata u komplew bl-operat tal-hanut mertu tal-kawza u

kull sena kien jaghti struzzjonijiet lill-impjegati sabiex jaghtu kopertura tas-saqaf b'materjal li ma jippermettix li l-ilma tax-xita jidhol. Wara certu zmien induna li parti mis-saqaf ma kienx f'kundizzjoni tajba u ghalhekk qabbad lill-Perit Alfred Grech sabiex jispezzjona l-fond u dan, wara li ghamel l-indagini tieghu, taghhom parir li ried jesaminah aktar fid-dettal u infatti meta ghamel l-ispezzjoni tieghu dettaljata taghhom parir li s-saqaf kien ikkundannat u kellu bzonn li jinbidel.

Ghalhekk billi ma riedx iwaqqaf in-negozju, ta struzzjonijiet sabiex kemm jista' jkun malajr jinbdew ix-xogholijiet taht is-supervizjoni tal-Perit Grech. Wara li inbdew ix-xogholijiet rimedjali irrizulta li kien hemm bzonn li jinbidel is-saqaf kollu. Kif bdew ix-xogholijiet avvicinawh l-proprietarji u waqqfuh milli jkompli permezz ta' mandat ta' inibizzjoni. Zied li billi x-xogholijiet kienu ta' natura urgenti u billi l-proprjetarji ma riedux jaghmlu x-xogholijiet huma ghax qalu li jqumu hafna flus, ma kellux alternattiva ghajr illi jitlob lill-pulizija sabiex jipprocedu kriminalment kontra l-proprjetarji sabiex dawn jigu ordnati jaghmlu x-xogholijiet minnufih a spejjes taghhom. Irrefera ghall-proceduri quddiem il-Qorti Kriminali. Kien hemm bzonn li jinbidel kompletament is-saqaf ta' l-ewwel sular ossija l-bejt. Irrefera ghas-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera, li minnha jirrizulta bic-car illi "*ordinary maintenance works should be at the tenant's charge and all other works at the owners*"' Sostna li l-proprjetarji qatt ma taw kaz ta' ebda manutenzjoni ta' natura straordinarja ghax kieku dan kien jidher.

In kontro ezami, <u>Mario Gauci</u> xehed li meta kien hemm bzonn ta' xoghol urgenti hu ma kienx avza lis-sidien, izda zied li ma kienx cert dwar jekk infurmahomx jew le.

E. KUNSIDERAZZJONIJIET:
Kif inghad fuq f'din is-sentenza l-Qorti trid tillimita ruhha ghal ezami dwar l-ahhar tliet talbiet u li dan jinnecessita ezami dwar il-provi ta' danni, fiex jikkonsistu, u jekk kienux evitabbli.

L-atturi jikkontendu li d-danni sofferti huma doppji; hemm dawk konsistenti fi spejjez sofferti fil-bdil ta' soqfa, u fit-tieni lok hemm id-danni konsistenti f'telf ta' valur tal-immobbli koncernat.

E1. Irrizultawx danni u jekk kienux evitabbli:

Kemm minn dak li inghad fl-ewwel sentenza kif ukoll fid-deposizzjonijiet hawn fuq imsemmija irrizulta b'mod lampanti li l-atturi sofrew danni fil-proprjeta` taghhom senjatament fis-soqfa li kellhom valur specjali. Sofrew danni kemm minhabba x-xogholijiet li kellhom jaghmlu kif ukoll mit-telf ta' valur li issubew. Issa dawn id-danni kienu kawza tal-konvenuti?

Huwa veru li kien jinkombi fuq fuq l-atturi jippruvaw mhux biss li sofrew danni izda li dan kien kawza ta' l-agir taghhom. Irrizulta b'mod car li n-nuqqas ta' manutenzjoni affetwat b'mod qawwi l-hsarat. Issa hawn wiehed irid jaghmel riflessjoni li ma hawn xejn li suppost iservi ghall-eternita` u li certu hsarat jizviluppaw anke jew wiehed imantni sewwa. Wara 250 sena cirka huwa logiku li xi hsarat kellhom jirrizultaw. Il-Qorti ma taqbilx ghal-kollox ma' dak sottomess mil l-istess socjeta` konvenuta meta tghid:

"Jekk il-proprietarji, li kienu jafu jew suppost li kienu jafu li ghandhom saqaf maghmul b'dan il-mod antik fil-proprieta` taghhom riedu li il-manutenzjoni tieghu tkun maghmula b'xi mod xjentifiku ahjar milli jghaddi is-sealer fuqu - liema obbligu, comunque ma kienx jinkombi fuq l-inkwilin (socjeta` konvenuta) izda fuq il-proprietarji (l-atturi) - huma (ossija l-awturi taghhom 250 sena ilu!) messhom jew ghamluha kundizzjoni meta ikkoncedew il-proprieta in lokazzjoni jew illi ghamlu l-istess manutenzjoni huma innifishom u b'hekk, skonthom, kienu jevitaw li issir il-hsara li attwalment saret. Pero` ma jistghux l-atturi baqghu gallarija, ma ghamlu xejn u jippretendu li ghax saqaf ta' proprieta` taghhom, li ghandu mijiet ta' snin, tmermer, iwahhlu fl-inkwilini taghhom li l-istess hsara grat tort taghhom."

Izda certament li l-argument ghandu hafna logika fih.
Il-Perit Laferla xehed ukoll li:
"u hemmhekk nizlu *mines* u affarijiet u tista' timmagina kemm qabes dan is-saqaf, jigifieri ma kienx fl-istat originali tieghu wara l-gwerra, dak kien fi stat ta' hsara u ma nafx bejn il-gewerra u llum sarx dak li jissejjah war damage jew hadux hsiebu."

Aspett iehor huwa li il-konvenuti jsostnu li huma dejjem hadu hsieb imantnu s-soqfa u li ghalhekk kien responsabbli minn kien hemm qabilhom. Izda dwar dan la saret ebda kjamata fil-kawza u lanqas saru provi dwar dan. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti bil-fors li trid tqis li saru hsarat, li dawn sofrewhom l-atturi, u li dawn kienu kawza ta' l-agir ta' l-intimata.

Irrizulta wkoll li l-atturi qatt ma kellhom hjiel ta' l-allegat stat prekarju tas-soqfa; u li qatt ma gew avzati li hemm xi perikolu jew xi htiega ta' xi intervent; li l-atturi qatt ma gew mitluba jaghmlu xi interventi. Ukoll jekk stess kien obbligu tas-sidien li jaghmlu dan ix-xoghol, huma qatt ma intalbu jaghmlu dan, u qatt ma ingibditilhom l-attenzjoni biex jaghmlu xi intervent jew manutenzjoni.

<u>E2. Spejjez subiti:</u>

Bhala stat ta' fatt mid-depozizzjonijiet fuq imsemmija irrizulta li l-atturi kellhom jirrimpjazzaw dawk is-soqfa li twaqqghu / li thallew fi stat perikolanti mis-socjeta` konvenuta jew predecessuri taghha. Dan sar fil-mori tal-kawza u wara li l-konvenuti gew ordnati jaghmlu dan mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) in segwitu ghall-akkuzi ta' periklu mahruga kontra taghhom. Dan kollu sar wara li l-Qorti fuq talba ta' l-atturi kienet ordnat (in segwitu ta' mandat ta' inibizzjoni) lis-socjeta` konvenuta biex ma tkomplix bix-xoghol *stante* li kienet qed taghmlu *ad insaputa* u minghajr il-kunsens taghhom.

Mid-deposizzjonijiet tal-Perit Laferla u tal-Perit Nicholas Bianchi irrizultaw l-hsarat fis-soqfa kawza ta' perkolazzjoni, ix-xoghol rari jekk mhux uniku f'Malta

rigward dawn is-soqfa antiki li kawza tal-perkolazzjoni kellu jigi mibdul, il-hsarat fid-dekorazzjoni tas-soqfa, u l-ispejjed ghat-tiswija (rimpjazzar ta' l-istess soqfa. Il-Perit Bianchi xehed ukoll dwar l-ispejjez inkorsi – kif fuq imsemmi minn fejn tirrizulta spiza ta' Lm32,633.94, ekwivalenti ghal €76,016.63. Din is-somma thallset mill-ko-proprjetarji lill-kuntrattur sabiex jigu rimpjazzati s-soqfa b'sistema kemm jista' jkun fidili lejn l-original.

<u>E3. Telf ta' valur ta' l-immobbli:</u>

Issa barra mid-danni msemmija hawn fuq l-atturi jikkontendu li sofrew danni ohra rizultanti mit-telf tal-valur tal-immobbli taghhom, dannu ikkagunat unikament min-nuqqasijiet tas-socjeta` konvenuta.

Il-Perit Bianchi sostna li l-fatt li s-saqaf m'ghadux originali:
"jaffetwaha, fis-sens li saqaf originali, apparti li kien maghmul bl-istess struttura, kien impitter sabih ukoll, u l-istruttura li ghamilna issa hija injam nudo. Ghalija apparti l-fatt li hija xi haga moderna u mhux haga awtentika tal-*ottocento*".

Irrizulta li s-saqaf *de quo* kien wiehed li kien ghadu originali. Il-Perit Laferla semma li:
"din il-kostruzzjoni ilha ma tintuza' mijiet ta' snin". Semma wkoll li "It-tnejn ghandhom certu valur u huma ta' certu pregju. Hija sistema ta' kostruzzjoni llum ma tintuzax izjed u hija parti mill-istorja tal-pajjiz, tal-*heritage* tal-belt….Jaghmel differenza saqaf gdid minn saqaf originali u l-valur tieghu. Bhala valur ta' soqfa godda u soqfa originali antiki jiena nghid li l-valur huwa aktar ta' dawk antiki".

<u>E4. L-effett tal-Mandat ta' Inibizzjoni, jekk jistax jitqieghed fl-istat pristin u likwidazzjoni danni:</u>

Il-Qorti ma hix konvinta mill-argument tas-socjeta` konvenuta li d-danni gew awmentati notevolment minhabba it-talba ghal-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni. Dwar dan ma ingabux provi izda hemm biss allegazzjoni tal-konvenuti li fil-fehma tal-Qorti mhix fondata. Kull ma

hemm huwa rapport rilaxxjat mill-Perit Alfred Grech. Jista' jkun li l-fond kien fi stat prekarju izda wiehed xorta jrid igib il-provi ghaliex spicca f'dan l-istat; inoltre ghaliex ma gewx avzati s-sidien?

It-talba biex kollox jitqieghed fl-istat pristin ma tista' qatt tintlaqa' izda dan iwassal ghal gustifikazzjoni ta' danni. Dwar l-ammont ta' danni subiti mill-atturi dwar in-nuqqas ta' valur fil-fond mill-istat meta kien tajjeb ghall-istat attwali l-Qorti jkollha tezercita d-diskrezzjoni taghha, u tillikwida d-danni *arbitrio boni viri* wara li tiehu s-suespost in konsiderazzjoni, kif gie ritenut diversi drabi fil-passat.

E5. Danni morali:

Il-konvenuti ssottomettew li:
"Id-danni reklmati mill-atturi fil-parti A.2 tan-nota taghhom huma pjuttost danni ta' natura morali milli danni attwali u kwindi anke li kieku stess is-socjeta konvenuta hija b'xi mod responsabbli lejn l-atturi dawn ma jistghux jigu likwidati ghax, kif jaf kulhadd, ebda danni morali ma huma restitwibbli taht is-sistema guridika taghna."

Dan hu argument li l-Qorti ma taqbilx mieghu. Jekk il-konvenuti jiddeciedu li jbieghu l-fond dan jiswa aktar bis-soqfa mibdula jew kif kien qabel. Ir-risposta hi ovvja ghalkemm illum dan jista' jkun biss marginalment.

Is-socjeta` konvenuta semmiet ukoll li huma:
"is-soqfa ta' zewgt ikmamar li gew mibdula mis-socjeta` konvenuta u mhux is-soqfa kollha u kwindi hija tista' tkun responsabbli biss ghal danni rizultanti direttament fid-dewmien fl-ghoti tal-avviz vis-à-vis dawn iz-zewg soqfa – li, pero` instab li ix-xoghol ta' rimpjazzament taghhom kien inevitabbli ghax kienu tmermru kompletament, kien sar xoghol tajjeb, skond ma titlob is-sengha u l-arti, sar taht id-direzzjoni ta' perit kwalifikat, gie accettat mill-atturi kif ukoll mill-perit imqabbad mill-Qorti u kien gie kawzat mill-fatt li l-atturi ghazlu li ma jaghmlux dik il-manutenzjoni minnhom mistennija billi kien dover taghhom li jaghmluha."

Izda l-Qorti qed tqis il-hsara fuq is-saqaf kollu li kellu jigi sostitwit minhabba l-perkolazzjoni. L-argument tas-socjeta` konvenuta hu validu biss dwar il-pittura li kien hemm fis-saqaf tal-bqija tal-fond.

F. KONKLUZJONIJIET:

Dwar it-tielet talba u cioe` li l-atturi sofrew danni ingenti konsistenti fi hsarat strutturali, telf fil-valur u pregju ta' l-istess fond, kif ukoll fit-tfixkil u/jew telf tal-godiment reali ezistenti qabel ma sehh l-intervent mis-socjeta` konvenuta, il-Qorti wara li qieset fit-tul fuq is-somma ta' danni mehtiega biex saru t-tiswijiet (€76016), fuq l-aspett tat-telf tal-valur tal-immobli (kif imsemmi taht **"E3"** hawn fuq, wara li hadet in konsiderazzjoni l-fatt li l-bini ilu jezisti madwar 250 sena (kif imsemmi taht **"E1"** u ghalhekk minn zmien ghal zmien jirrekjedi tiswijiet fil-kors naturali tieghu) u wara irriflettiet fuq dak li qal il-Perit Laferla dwar il-*mines* li nizlu (ara fol 18 tas-sentenza) li certament mhumiex htija tas-socjeta` konvenuta, tqis *"arbitrio boni viri"* li hu gust ghall-finijiet tat-tielet talba li tiffissa s-somma ta' €45000.

Tiddikjara lis-socjeta` konvenuta responsabbli ghax-xogholijiet li saru fil-fond surriferit, u ghad-danni konsegwenzjali kollha sofferti mill-atturi kif inghad fil-paragrafu precedenti.

Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas is-somma hekk likwidata ta' €45000 lill-atturi.

Kif inghad fuq is-7 talba ma tistax tigi milqugha.

Spejjez ¾ kontra socjeta` konvenuta u ¼ kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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