QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 11 ta' Gunju, 2018

Numru 1

Rikors Guramentat Nru. 434/2015

Carmelo Grima

vs

Joseph u Gwendolyn konjugi Zammit

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tat-12 ta' Mejju, 2015 li jghid hekk:

1. Illi l-esponent huwa s-sid tal-fond Villa Vienna, Flat 3, Triq Antonio Schembri, San Gwann,
Kappara.

2. Illi dan il-fond kien mikri lill-intimati sakemm b'sentenza tat-2 ta' Marzu 2015 profferita mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kaz "Carmelo Grima -vs- Joseph Zammit" (Rikors numru 33/2005), l-istess intimati gew sfrattati rninn dan il-fond minhabba non-uso u hsarat konsiderevoli;

3. Illi effettivament, kif gie ikkonstatat f'dik id-decizjoni, kif ukoll minn verifiki maghmula minn Perit Arkitett inkarigat "ex parte", l-fond de quo jikkontjieni bosta hsarat strutturali estensivi dovuti ghal non-kuranza u nuqqas ta' manutenzjoni adegwata da parti tal-intimati, matul is-snin li fih damet fis-sehh il-lokazzjoni,

4. Illi ulterjorment, l-istess hsarat ikkagunaw u ser ikomplu jikkagunaw telf ta' introjtu lir-rikorrent ghar-raguni illi l-fond fuq imsemmi ma jistax jinkera u/jew xorta ohra jigi dispost mir-rikorrent qabel ma ssir riparazzjoni strutturali estensiva tieghu;

5. Illi barra minn dan l-istess intimati ghandhom ihallsu arretrati ta' kera tal-fond imsemmi, li komplessivament ilahhqu s-somma ta' sitt elef seba' mija u sitta u sittin ewro u tnejn u tletin centezmu (ewro 6766. 32);

Jghidu ghalhekk l-istess intimati l-ghaliex ma ghandiex dina l-Onorabbli Qorti, ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati, fil-veste taghhom ta' inkwilini, ikkagunaw hsarat konsiderevoli fil-fond lilhom gia lokat bl-isem Villa Vienna, Flat 3, Triq Antonio Schembri, San Gwann, Kappara;
2. Tillikwida l-ammont ta' dawn il-hsarat, okkorrendo bl-operat ta' perit nominand;
3. Tillikwida wkoll it-telf ta' introjtu gia subit mir-rikorrent, u dak l-iehor li talvolta ghad ibati, minhabba l-fatt illi fl-istat attwali li jinsab fih il-fond fuq imsemmi ma jistax jinkera u/jew xorta ohra jigi dispost mir-rikorrent;
4. Tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrent s-somma hekk likwidata skont it-tieni u t-tielet talbiet in linea ta' danni;
5. Tikkundanna inoltre lill-istess intimati jhallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' arretrati ta' kera hawn aktar il-fuq imsemmi.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-8 ta ' April 2015 kontra l-intimati ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament jigi rilevat illi dina l-Onorabbli Qorti ma hijiex dik kompetenti sabiex titratta dina l-kawza u dana stante li l-intimati huma residenti gewwa l-gzira ta' Ghawdex u ghalhekk il-gurisdizzjoni ghandha tigi determinata ghab-bazi tal-privilegium fori. Konsegentement dina l-kawza kellha tigi intavolata quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fil-gurisdizzjoni superjuri taghha;
2. Illi ukoll preliminarjament, l-intimata Gwendolyn Zammit ma hijiex il-legittima kontradittrici ghat-talbiet rikorrenti u dana stante li hija qatt ma kriet minghand ir-rikorrent jew l-awturi tieghu l-fond in kwistjoni u konsegwentement qatt ma kellha relazzjoni guridika mar-rikorrenti jew l-awturi tieghu;
3. Illi wkoll preliminarjament jigi eccepit illi t-talbiet tar-rikorrent in kwantu imsesja fuq allegati danni huma preskritti ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;
4. Illi wkoll preliminarjament jigi eccepit illi t-talba tar-rikorrent in kwantu imsesja fuq hlas ta' allegati arretrati ta' kera hija preskritta ai termini tal-artikolu 2156(c) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;
5. Illi fil-mertu jigi eccepit illi kull dannu jew hsara li talvolta setghet irrizultat fil-fond Villa Vienna, Flat 3, Triq Antonio Schembri, San Gwann ma avveratx ruhha ghal xi raguni imputabbli lill-intimati u konsegwentement ma humiex responsabbli ghad-dannu jew hsara allegatament sofferta mir-rikorrent u wisq anqas l-intimati ghandhom jigu ikkundannati jhallsu xi danni lir-rikorrent. Illi ghalhekk l-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba’ talba tar-rikorrent ghandhom jigu michuda.
6. Illi fi kwalunkwe kaz il-quantum tad-danni reklamati jridu jigu ipprovati u l-intimati qeghdin jirriservaw li jressqu eccezzjonijiet ulterjuri fir-rigward meta u jekk issir il-prova dwar l-istess;

7. Illi l-intimati ma ghandhom ihallsu ebda kera lir-rikorrent u dana ghal ragunijiet validi fil-ligi u dana kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza u ghalhekk il-hames talba tar-rikorrent ghandha tigi michuda;
8. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mill-Ligi;

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet prezentati;

Rat li l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut giet michuda b'sentenza tas-6 ta' Ottubru 2017;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

L-azzjoni attrici hi wahda kuntrattwali naxxenti minn kirja ta' abitazzjoni maghmula lil konvenut fl-1965. Il-konvenut gie zgumbrat mill-fond mertu tal-azzjoni b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-2 ta' Marzu 2015 (fol. 15 tal-process). In segwitu saret din il-kawza fejn l-attur qua sid il-fond qed jitlob (a) arretrati ta' kera mill-1 ta' Ottubru 2004, meta l-attur sar sid uniku tal-appartament in kwistjoni, sat-8 ta' April 2015, cioe 126 xahar multiplikat bil-kera ta' €51.26 fix-xahar b'kollox €6,458.76; (b) hlas ghal riparazzjoni u tiswija tad-danni kollha kagunati fl-appartament skont stima tal-perit ex parte Walter Portelli ammontanti ghal €27,276 bil-VAT inkluz; (c) kumpens ghad-dannu ghat-telf attwali billi l-fond ma jistax jinkera jew jinbiegh fl-istat li jinsab fih.

Il-konvenuti laqghu ghal din it-talba b'diversi eccezzjonijiet uhud ta' natura preliminari li jridu jigu kunsidrati qabel il-mertu.

Eccezzjoni li l-konvenuta mhix legittma kontradittrici

Jirrizulta bhala fatt illi l-kirja saret lil konvenut wahdu. Dan ma hux kontradett mill-provi. Jidher illi l-konvenut izzewweg lil konvenuta wara li hu kien ilu jgawdi l-kirja ghal diversi snin. In oltre l-kawza ghall-izgumbrament saret kontra l-konvenut biss li lilu tghajjat il-kirja. Irid jigi deciz jekk ghat-talbiet attrici jirrispondix il-konvenut biss jew flimkien ma' martu. L-artikolu 1321(1) tal-Kap. 16 jistipula illi kull proprjeta akkwistata minn wiehed mill-konjugi taht kwalsiasi titolu qabel iz-zwieg ma hux inkluz fil-komunjoni tal-akkwisti. Mill-banda l-ohra l-artikolu 1320(b) iqis li l-frott li gej minn proprjeta parafernali li l-frott taghhom jifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti jitqies

bhala formanti parti mid-debiti tal-kommunjoni tal-akkwisti. L-artikolu 1327(f) imbaghad jghid li l-komunjoni hi responsabbli ghal debitu jew indemnita dovut bhala debitu civili mhux naxxenti minn reat. Dan ifisser illi l-konvenuta hi legittima kontraditrici ma' zewgha peress illi t-tgawdija tal-fond mikri ghandu jitqies bhala frott tal-kirja parafernali gawdut ukoll mill-konvenuta li ex admissis kienet tabita ma' zewgha fil-fond mikri lilu. It-talbiet attrici ghal kera u danni u telf ta' profit jaqghu fix-xibka tad-debiti tal-kommunjoni tal-akkwisti skond paragrafi 1327(e) u (f) tal-Kap. 16.

Ghalhekk l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Preskrizzjoni tal-kera dovuta

Il-konvenuti qed jallegaw illi kull talba ghal kera hi preskritta ai termini tal-artikolu 2156(c) tal-Kap. 16 li jghid li azzjoni ghal hlas ta' arretrati ta' kera huma preskritti bl-gheluq ta' hames snin mindu jkunu dovuti. Jirrizulta illi l-attur qed jitlob il-kera ghall-arretrati dovuti mill-1 ta' Ottubru 2004 sat-8 ta' April 2015 cioe mindu sar sid sad-data li l-konvenut zgombra l-fond mikri. Jidher mill-atti illi l-attur baghat ittra ufficjali ghal hlas tal-kera datati 18 ta' Awwissu 2004, 9 ta' Settembru 2004 u 21 ta' Ottubru 2004 (Dok. CG3 sa CG5 fil-process). Ma jidhirx pero li rega' baghat ittri ufficjali wara dik id-data. Minflok infethet il-kawza ghall-izgumbrament tal-konvenut fl-1 ta' Arpil 2005. Il-kawza ghall-izgumbrament ma tinterrompix il-preskrizzjoni u lanqas tissospendi t-terminu ghal dak li jirrigwarda l-hlas tal-kera billi tali talba tirrigwarda biss l-izgumbrament tal-inkwilin mill-fond u mhux il-hlasijiet ta' kera dovut sal-eventwali sentenza tal-Qorti. Lanqas jirrizulta mill-atti illi l-konvenut iddepozita l-kera fil-Qorti li turi rinunzja ghall-preskrizzjoni.

Dan ifisser illi l-attur tilef kull dritt ghal hlas ta' kera hlief ghall-ahhar hames snin mit-talba gudizjarja li saret b'din il-kawza billi skont l-artikolu 2131 tal-Kap. 16 il-preskrizzjoni hi interrotta b'talba gudizjarja. Il-kawza inkluz it-talba ghall-arretrati ta' kera saret appena xahar mill-izgumbrament tal-konvenut wara s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Ghalhekk hi dovuta l-kera lil attur ghal hames snin mit-2 ta' Marzu 2015 data tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera b'lura sat-3 ta' Marzu 2010 bil-kera ta' €51.26 fix-xahar cioe €3,075.60 (€51.26x60 xahar). Il-Qorti tqis illi l-perjodu li

l-konvenut okkupa l-fond sal-izgumbrament ma hux kera izda danni ghal okkupazzjoni.

Ghalhekk il-Qorti qed tilqa' din l-eccezzjoni in parte biss.

Preskrizzjoni in kwanti l-azzjoni hi msejsa fuq danni ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16

Dan l-artikolu jghid illi l-azzjonijiet ghad-danni mhux naxxenti minn reati kriminali huma preskritti bl-gheluq ta' sentejn. Dan l-artikolu jirreferi ghal preskrizzjoni ta' danni naxxenti minn relazzjoni extra kontrattwali mentri l-attur b'nota fl-atti (fol. 327 tal-process) iddikjara li qed jibbaza l-azzjoni fuq ir-relazzjoni kontrattwali ta' kera u l-konsegwenzi naxxenti minn tali relazzjoni cioe danni fil-fond kagunati waqt il-kirja u telf tal-introjtu ghas-sid sakemm is-sid ikun jista' jirranga u jikri jew ibiegh il-fond. It-talbiet attrici qed isiru a bazi tal-artikoli 1125, 1130, 1132, 1133 u 1185 cioe ksur ta' obbligazzjoni u konsegwenzi kif ukoll a bazi tal-artikoli tal-kera 1554, 1555A, 1556 u 1561. Il-preskrizzjoni invokata mill-konvenuti mhix dik applikabbli ghal kaz u din il-Qorti ma ghandhiex hi tfittex il-preskrizzjoni applikabbli.

Ghalhekk din l-eccezzjoni hi michuda.

Mertu

Il-mertu tal-azzjoni li jibqa' jigi deciz hu l-hsara ikkagunata fil-fond mikri allegatament kommessi mill-konvenut fil-perjodu tal-kirja u telf ta' qliegh ikkagunat mill-fatt li l-hsara jehtieg zmien biex tissewwa u dan sa jtellef milli l-attur jikri jew ibiegh il-fond minnufih.

L-attur jistrieh primarjament fuq ir-rizultanzi tal-perit tal-Bord li Jirregola l-Kera illi waslu ghal konkluzjoni illi l-hsara fis-soqfa kien ir-rizultat ta' snin bla kura fil-manutenzjoni adegwata tal-bjut. Il-konvenuti jokkupaw il-fond numru 3 u l-bejt in kwistjoni hu sovvrapost ghal tali fond. L-attur spjega illi l-binja hi maqsuma fi tnejn b'zewg appartamenti fuq kull naha u l-bejt hu maqsum bl-istess mod bil-bejt in kwistjoni fuq il-fond numru 3. Hu sostna illi l-konvenuti abbandunaw il-fond circa 2002 u c-cwievet irritornahom wara li ntrebhet il-kawza tal-izgumbrament. In oltre

qatt ma informawh illi kien hemm hsara fis-soqfa tal-appartament. Ghalkemm il-konvenut jichad li ma infurmax lis-sid bil-hsarat fis-soqfa izid li l-hsara bdiet xi sentejn wara li kera l-fond fl-1965. Ghallkemm bin is-sid precedenti cioe Richard Micallef kien ghamel il-membrane, il-problema ma ssolvietx u baqghu jaqghu bicciet mill-concrete tas-saqaf. Zied li wara l-1977 kellu laqgha ma' iben iehor tas-sid precedenti fejn infurmah li ried jaghmel xi rinovazzjonijiet fl-appartament u rega' kellmu fuq il-hsara fis-saqaf. Zied li ghamel ir-rinovazzjonijiet u kien jizbogh l-appartament regolarment u kien jiehu hsieb is-saqaf tal-appartament tant li ksih u zebghu fl-1989 u fl-1996 u fl-2001. Fl-2004 bdew jaqghu bicciet kbar tal-concrete mis-saqaf. Raymond Micallef, bin is-sid precedenti qal li l-konvenut qatt ma kellmu fuq xi problemi fis-saqaf tal-bejt sovvrapost ghall-appartament tieghu.

Il-Qorti tqis illi l-konvenut ma gab ebda prova dokumentarja jew mod iehor li hu fil-fatt kien jiehu hsieb il-bejt sovrapost ghall-appartamenti tieghu tul il-50 sena li l-fond kien mikri ghandu. Jixhed biss li kien jiehu hsieb is-saqaf minn gewwa u xejn izjed. Ma gab ebda prova kif kien jinkombi fuqu illi l-hsara ma kinitx attritwibbli ghal xi raguni oltre nuqqas serju ta' manutenzjoni ordinarja li tant aggravat li wassal ghal bzonn tal-bdil tas-soqfa, kif stabbilew il-periti tal-Bord li Jirregola l-Kera. L-istess konkluzjoni wasal ghaliha l-perit ex parte tal-attur Walter Portelli li acceda fuq il-fond wara l-izgumbrament tal-konvenuti li zied li l-haxix li ra fuq il-parti tal-bejt sovrapost ghall-appartament tal-konvenuti kien juri nuqqas ta' manutenzjoni ghal aktar minn ghaxar snin. Lanqas ingiebet prova mill-konvenuti li titfa xi responsabilta li ma kinitx tikkompeti lil inkwilin.

L-artikolu 1556 iqis l-inkwilin bhala responsabbli ghat-tiswijiet kollha hlief dawk strutturali. Pero jekk il-problemi strutturali jigu ikkawzati minhabba nuqqas ta' tiswija u manutenzjoni ordinarja, irid jirrispondi ghaliha l-inkwilin. Wara kollox l-artikolu 1554 ipoggi l-obbligu fuq l-inkwilin li juza l-oggett mikri bhala bonus pater familias li hu grad gholi ta' kura li f'dan il-kaz jidher li naqas fih l-istess konvenut u martu. Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Saviour Darmanin vs Jack Vella et**, App Inf 27/02/2009:

> Introduttivament ghall-istharrig tal-kwestjoni kif impostata ma jkunx inopportun li jigi ghal darb'ohra ribadit illi hi obbligazzjoni primarja ta' kull kerrej u detentur ta' fond illi dan ghandu jisserva bih bid-diligenza tal-bonus paterfamilias u ghall-uzu determinat mill-kuntratt ta' ftehim [Artikolu 1554 (a), Kodici Civili]. L-operattivita ta' din lobbligazzjoni hi mistennija li tissussisti fid-

> durata shiha tar-rapport ta' kiri u, indipendentement ukoll minn dak l-obbligu l-iehor distint li l-kerrej ghandu jirrestitwixxi l-fond fit-terminazzjoni tal-kirja fl-istat li hu jkun ircevih. Kwantu ghall-kontenut ta' l-istess obbligazzjoni tali jikkonsisti fit-tehid ta' dawk il-kawteli necessarji ghal kustodja u konservazzjoni tal-fond.

Il-Qorti tikkonkludi illi l-konvenuti huma responsabbli ghal hsara kagonata. Il-perit ex parte Walter Portelli jqis l-ispiza biex isiru s-soqfa u r-riparazzjonijiet konsegwenjali fis-sistema tal-elettriku u ilma kagunati bir-ripristinar tas-soqfa jammonta ghal €27,275 inkluz il-VAT. Din l-istima ma hix kontradetta u l-kontroezami li sarlu ma poggix f'dubbju r-ragonevolezza tal-istima. Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-konvenuti jridu jaghmlu tajjeb ghal hsara fl-ammont ta' €27,275 inkluz il-VAT.

Telf ta' profit

L-attur jitlob li jigi kumpensat ghal nuqqas ta' possibilta ta' negozju tal-appartament minhabba l-hsarat. Gie prezentat rapport ex parte tal-perit Xuereb li jghid li mikri unfurnished, l-appartament fi stat tajjeb irendi kera ta' €600 fix-xahar. Il-Qorti tqis illi t-talba attrici ghal telf ta' profit hi gustifikata a bazi tal-artikolu 1135 tal-Kap. 16 li jrendi lid-debitur responsabbli mhux biss ghad-dannu kagunat izda wkoll ghat-telf ta' profitt. Sfortunatament il-perit ex parte ma xehdx dwar iz-zmien necessarju biex jitlestew dawn it-tiswijiet. Il-Qorti tqis li intervent simili ma ghandux itul aktar minn sitt xhur u ghalhekk qed tikkwantifika t-telf ta' profit fl-ammont ta' €3,600 (€600 x 6 xhur), liema ammont hu dovut mill-konvenuti.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti qed tichad l-eccezzjoni li l-konvenuta mhix legittima kontradittrici; qed tilqa' in parte l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni a bazi tal-artikolu 2156(c) ghal hlas ta' arretrati ta' kera li jmorru aktar lura mit-2 ta' Marzu 2010; qed tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni a bazi tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16; qed tichad l-eccezzjonijiet fil-mertu u tilqa' t-talbiet attrici skond kif deciz f'din is-sentenza u tikkundanna lil konvenuti jhallsu lil attur is-somma ta' €33,950.60 in linea ta' arretrati ta' kera, danni u telf ta' profit.

Spejjez ghall-konvenuti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur