MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
CARUANA DEMAJO GIANNINO

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 1200/1997/1

~itazzjoni 1200/1997

Dun Pawl Cortis
versus
Louis Bartoli and Sons Limited

F'din il-kaw\a l-attur qieg]ed jitlob il-]las ta' danni talli s-so`jetà konvenuta g]amlitlu]sara fi proprjetà tieg]u li kienet mikrija lilha.

I`-`itazzjoni tg]id illi s-so`jetà konvenuta kienet tikri ming]and l-attur il-fond fir-Rabat, Triq il-Konti Ru[[ieru, numru ]amsa u g]oxrin (25) g]al ]afna snin. B'sentenza mog]tija mill-Qorti ta' l-Appell *in re* **Dun Pawl Cortis *versus* Eric Bartoli *nomine*** is-so`jetà konvenuta kienet ordnata ti\gombra mill-fond mikri fi \mien xahrejn mis-sentenza billi kienet waqg]et lura fil-]las tal-kera. Meta l-attur]a lura l-fond ming]and il-konvenuta, sab illi kien fi stat]a\in]afna min]abba nuqqas ta' manutenzjoni, u kien hemm ukoll]sarat fl-istruttura.

Billi qieg]ed ig]id illi hija l-konvenuta we]edha illi g]andha twie[eb g]al dawn il-]sarat, u g]alxejn sej]ilha kemm-il darba biex t]allas id-danni, l-attur feta] din il-kaw\a u qieg]ed jitlob illi l-qorti:

1. tg]id illi l-konvenuta we]edha ta]ti g]all-]sarat fil-fond numru 25, Triq il-Konti Ru[[ieru, ir-Rabat, waqt illi l-fond kien f'idejha;

2. tillikwida d-danni; u

3. tikkundanna lill-konvenuta t]allas id-danni hekk likwidati flimkien ma' l-img]ax u l-ispejje\ [udizzjarji.

Is-so`jetà konvenuta ressqet dawn l-e``ezzjonijiet:

1. hi ma g]amlet ebda]sarat fil-fond; u

2. hi raddet il-fond fl-istess stat li fih kienet]aditu.

Ma hux kontestat illi l-fond kien mikri lill-konvenuta u kien ilu f'idejha g]al \mien twil. Wara s-sentenza ta' \gumbrament li ng]atat fis-7 t'Ottubru 1996, l-attur]a lura l-fond u qabbad lill-Perit ~ensu Galea biex jag]mel rapport dwar il-]sarat. Il-perit sab]afna]sarat li semmiehom fi`-`ertifikat ma]ru[minnu fis-16 ta' Di`embru 1996[1]. Bla ma jqis]sarat li setg]u jidhru waqt li jkunu g]addejjin ix-xog]lijiet ta' tiswija, il-perit kien tal-fehma illi t-tiswijiet kienu sejrin jiswew elf u mitejn lira (Lm1,200)[2].

B'dikriet tas-7 ta' Mejju 1998[3] il-qorti]atret ukoll perit [udizzjarju biex jirrelata dwar il-]sarat u jg]id dawn [rawx min]abba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja jew ta' tiswijiet straordinarji. Il-perit ma]tur mill-qorti irrelata fit-30 t'Ottubru 2001[4] u qal illi fil-fehma tieg]u l-]sarat, g]alkemm xi w]ud minnhom je]tie[u tiswijiet straordinarji, [raw min]abba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja, u biex isiru t-tiswijiet me]tie[a hija me]tie[a nefqa ta' elf erba' mija u]amsa u g]oxrin lira (Lm1,425).

Dwar in-nuqqas ta' manutenzjoni xehed ukoll Eric Bartoli, direttur tas-so`jetà konvenuta, u dan stqarr illi tassew illi l-konvenuta qatt ma g]amlet xi forma ta' manutenzjoni fil-post[5].

---

1 *Fol.* 5.

2 *Fol.* 6.

3 *Foll.* 15 *et seq.*

4 *Foll.* 63 *et seqq.*

5 Ara x-xiehda ta' Eric Bartoli fis-seduta ta' l-10 ta' Marzu 2000, *fol.* 51.

Is-so`jetà konvenuta i\da qieg]da tg]id illi l-fond kienet]aditu fl-istess stat]a\in li fih jinsab illum.

L-art. 1540(1) tal-Kodi`i ~ivili jg]id hekk dwar il-kunsinna tal-fond mikri lill-kerrej:

1540. (1) Sid il-kera g]andu jikkunsinna l-]a[a fi stat tajjeb ta' tiswija ta' kull xorta.

Il-pre\unzjoni hi illi s-sid kien wettaq dan l-obbligu tieg]u u li g]alhekk il-fond kien fi stat tajjeb meta kien kunsinnat lill-kerrej fil-bidu tal-kiri. Din il-pre\unzjoni to]ro[aktar `ara mill-artt. 1559 u 1560 tal-Kodi`i:

1559. Meta sid il-kera u l-kerrej ikunu g]amlu deskrizzjoni ta' l-istat tal-]a[a mog]tija b'kiri, il-kerrej g]andu jag]tiha lura f'dak l-istat li jkun ir`evieha, skond id-deskrizzjoni li tkun saret, minbarra kwantu g]al dak li jkun inqered jew tg]arraq bi qdumija jew b'forza ma[[uri.

1560. Jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni ta' l-istat tal-]a[a mog]tija b'kiri, jing]add, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej ir`ieva l-]a[a fi stat tajjeb, ukoll g]al dawk li huma tiswijiet imsemmija fl-artikolu 1556.

Ladarba ma saret ebda deskrizzjoni fil-bidu tal-kiri, l-oneru g]alhekk qieg]ed fuq il-kerrej biex juri li l-fond ma]adux fi stat tajjeb.

Il-fond kien inkera lill-konvenuta g]all-]abta ta' l-1946, wara li kien ilu mikri xi tliet snin lil terzi b]ala residenza. L-attur xehed illi meta nkera lit-terzi l-fond kien fi stat tajjeb, i\da ma re[ax rah qabel ma ng]ata lill-konvenuta.

Il-konvenuta b]ala xiehda ressqet biss lil Eric Bartoli, direttur tag]ha, li twieled wara li l-fond kien [à mikri lilha[6]; g]alhekk dan ix-xhud ma jista' jg]id xejn dwar l-istat tal-fond meta nkera.

Billi l-konvenuta ma ressqet ebda xiehda dwar l-istat tal-fond meta nkera lilha, b'ebda mod ma jista' jing]ad illi g]elbet l-oneru tal-prova u l-e``ezzjonijiet tag]ha g]alhekk ma humiex tajbin u ma jistg]ux jintlaqg]u.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi, wara li ti`]ad l-e``ezzjonijiet tal-konvenuta, u tg]id illi l-konvenuta g]andha tag]mel tajjeb g]all-]sarat li saru fil-fond ta' l-attur li kien mikri lilha, tillikwida d-danni fis-somma ta' elf erba' mija u]amsa u g]oxrin lira (Lm1,425), u tikkundanna lis-so`jetà konvenuta t]allas lill-attur is-somma ta' elf erba'

6 *Ibid. fol.* 45.

mija u]amsa u g]oxrin lira (Lm1,425) flimkien ma' l-ispejje\ [udizzjarji kollha u l-img]ax minn dak in-nhar meta saret sej]a g]all-]las b'att [udizzjarju.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Christine Galea
Dep. Re[.