MALTA

QORTI CIVILI
PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta tas-6 ta' Dicembru, 2002

Citazzjoni Numru. 2316/1996/1

Mary Micallef
Vs
Emanuela Galea, xebba, u Joseph Borg, Peter Borg u Grace mart Salvu Muscat u l-istess Salvu Muscat

Illum, 6 ta' Dicembru 2002

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-8 ta' Lulju 1996 li permezz taghha l-attrici wara li ppremettiet:

Illi l-attrici tikri minghand il-konvenuti l-fond 14, Triq id-Duluri, San Pawl il-Bahar.

Illi skond iz-zewg certifikati annessi u mmarkati bhala Dok. A u Dok. B, tal-Periti Joseph Bondin u Joseph Cuschieri,

dan il-fond fuq imsemmi jehtieglu li jigu esegwiti xogholijiet ta' natura straordinarja w urgenti.

Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 21 ta' Gunju 1996, l-attrici talbet lill-konvenuti sabiex jesegwixxu dawn ix-xogholijiet mehtiega, izda permezz ta' ittra legali datata 26 ta' Gunju 1996, l-attrici giet infurmata illi dawn ix-xogholijiet mhux ser jigu esegwiti billi gie allegat li dawn il-hsarat sehhu minhabba traskuragni u nuqqas ta' manutenzjoni dovuta minnha.
Illi l-konvenuti istitwew ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ghar-ripresa tal-fond u zgumbrament tal-attrici, liema rikors huwa kontestat.

talbet li din il-Qorti:

1. Tawtorizza lill-attrici, taht dawk il-provedimenti li din il-Qorti jidrilha xierqa u okkorrendo in-nomina ta' periti nominandi, sabiex tesegwixxi dawk ir-riparazzjonijiet kollha mehtiega gewwa l-fond 14, Triq id-Duluri, San Pawl il-Bahar u dana a karigu tal-istess konvenuti.

2. Tikkundanna l-konvenuti li jirrifondu dawk l-ammonti zborzati mill-attrici fir-riparazzjoni tal-fond fuq imsemmi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 21 ta' Gunju 1996 kontra l-konvenuti li huma ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn qalu:

1. Illi t-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt peress li l-kirja mhix qed tigi renovata, u qed issir kawza ad hoc quddiem il-Bord tal-Kera ghar-ripresa tal-pussess.

2. Illi din l-Onorabbli Qorti ghandha tissoprassjedi sakemm jigi deciz mill-Bord tal-Kera jekk ghadx ghandha titlu ta' kera, peress li din hija preordinata ghal kwalunkwe kwestjoni f'din il-kawza.

3. Illi t-talbiet tac-citazzjoni huma irritwali, peress li fl-ewwel qed jintalab li l-attrici tigi awtorizzata li taghmel it-

tiswijiet, meta t-talba kellha tkun li l-konvenuti jigu kundannati bhala obbligati fil-ligi li jaghmlu x-xogholijiet huma. Hekk ukoll it-tieni talba, tirreferixxi ghat-tiswijiet li diga saru, w ghalhekk it-talbiet huma kontradditorji.

4. Illi mhux minnu li l-attrici qed tabita' fil-post.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tat-2 ta' Awissu 1996 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. Joseph Jacarini bhala perit tekniku biex jirrelata limitatament dwar it-talba ta' l-attrici ghall-urgenza;

Rat ir-relazzjoni debitament mahlufa fl-20 ta' Marzu 1998;

Rat id-digriet tal-15 ta' Gunju 1998 fejn giet michuda t-talba ghall-urgenza;

Rat il-verbal tal-15 ta' Gunju 1998 mnejn jirrizulta li gie miftiehem li l-perit tekniku ghandu jkompli bil-gbir tal-provi dwar il-mertu;

Rat ir-relazzjoni minnu mahlufa fis-6 ta' Gunju 2001;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Semghet is-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat illi:-

Fic-citazzjoni l-attrici lmentat li fil-fond 14 Triq id-Duluri, San Pawl il-Bahar, kienu jinhtiegu li jsiru xoghlijiet ta'natura straordinarja u urgenti. Mill-ewwel relazzjoni tal-perit tekniku rrizulta li ma kien hemm l-ebda htiega ghall-urgenza wara li kkonstata li kienu qed isiru xoghlijiet fl-imsemmi fond (fosthom tibdil fis-sistema ta' l-istallazzjoni ta' l-elettriku u tqeghid ta' madum tac-ceramika fuq il-madum tas-siment disinjat) li minhabba fihom l-attrici ma

setghetx tokkupa l-fond, li setghet issir it-tahliba li komunement issir fuq il-bejt kull sena biex tipprevjeni l-infiltrazzjoni tax-xita, u bis-sostent tax-xorok miksurin b'vireg tal-hadid dawn ix-xorok setghu jinzammu f'posthom temporanejament.

Jirrizulta li l-attrici kellha titolu ta' kera fuq l-imsemmi fond, liema titolu l-konvenuti qeghdin jikkontestaw fil-foro kompetenti. Il-konvenuti qed isostnu li l-attrici ghamlet zmien konsiderevoli ma tabita fl-imsemmi fond. Dan effettivament jirrizulta mix-xiehda ta' l-attrici stess u ta' bintha kif ukoll ta' uhud mill-konvenuti. Interessanti wkoll li meta l-perit tekniku mar jaghmel l-ewwel access fl-14 ta' Awissu 1996, sab il-fond maghluq u, kif ighid testwalment fil-verbal ta' l-access, *"xi hadd mill-girien infurma lill-perit tekniku li Mrs Mary Micallef kienet qed tghix ma' binha f'Bugibba"*.

Izda x'kienu l-hsarat li dwarhom l-attrici dehrilha li kien jinhtieg li jsiru xoghlijiet ta' natura straordinarja? Hsarat li Salvu Muscat xehed li saru jafu bihom wara li nfethet il-kawza odjerna?

L-ewwel certifikat li jirrizulta li nhareg dwar l-imsemmi fond huwa dak tat-30 ta' Marzu 1996 mill-A.I.C. Joseph Cuschieri. F'dan ic-certifikat il-Perit Cuschieri jirreferi ghal erba' xorok maqsumin u li l-problema principali *"with the roof slab is the seeping water. This is creating a lot of dampness which is clearly visible on the underside of the stone slabs"*. Huwa jghid li l-bejt kien miksi bid-deffun u billi sar zmien ilu kellu jinbidel peress li jekk kellu jkompli jitraqqa' ma kienx ser ikollu l-effett mixtieq biex jaghmlu *"watertight"*. Ma jsemmix pero` li l-bejt kien b'xi mod perikolanti u li kellu jinbidel ghal dik ir-raguni. Il-perit tekniku fil-fatt josserva li l-manutenzjoni tal-bjut bl-uzu tas-siment darba fis-sena fil-perijodu ta' meta taqa' l-ewwel xita hija necessita`, b'dan li trid issir b'certa attenzjoni kif jispjega ben tajjeb fir-relazzjoni tieghu.

It-tieni certifikat huwa dak ta' l-A.I.C. Joseph Bondin datat l-14 ta' Gunju 1996 fejn il-Perit Bondin ighid li *"tezisti hsara konsiderevoli fis-soqfa tas-sular ta' fuq … u jidher*

car illi parti minn dawn ix-xorok huma mkissrin bil-konsegwenza illi l-ilma qieghed jippenetra ghal gewwa. Dan qieghed johloq xi ftit jew wisq periklu ghal min qieghed jabita f'dan il-fond". L-istess Perit Bondin irrilaxxja certifikat iehor datat 5 ta' Dicembru 1996 li kopja tieghu huwa esebixxa waqt is-seduta peritali ta' l-4 ta' Gunju 1999 u li fih jirriproduci l-istess kliem hawn kwotati. Dwar dan il-perit tekniku jikkummenta: *"Ghall-ewwel certifikat li kien irrilaxxja dan seta' kien minnu, izda ghat-tieni wiehed li sar wara li l-esponent zamm l-access, certament il-perikolu msemmi ma kienx jezisti ghaliex ix-xorok, kif gie osservat waqt l-istess access, gew mirfuda b'vireg u b'hekk tnehha kwalunkwe perikolu li qatt seta' kien hemm"*. Fix-xiehda tieghu l-Perit Bondin qal li ma dehrlux li l-hsara fix-xorok kienet dovuta ghan-nuqqas ta' manutenzjoni, izda l-perit tekniku sostna: *"Il-ksur fix-xorok ma kienx il-kawza principali li biha kien hemm l-infiltrazzjoni tal-ilma. Il-kawza kienet l-inefficjenza tax-xoghol li allegatament kien qed isir kull sena mal-istagun tax-xita biex il-bejt jigi rez 'watertight'"*.

Fl-ewwel certifikat tieghu, dak ta' l-14 ta' Gunju 1996, il-Perit Bondin jirreferi ghal problema fil-katusi kawzata minn alterazzjonijiet li saru f'fond sottostanti dak in kwistjoni u proprjeta` ta' terzi, kif ukoll ghall-htiega li jinbidel il-madum ghax jista' jkun ta' periklu ghal min jimxi fuqu. Fit-tieni certifikat tieghu, dak tal-5 ta' Dicembru 1996, jirreferi mill-gdid ghall-problema ta' katusi izda jzid li l-katusi huma fi stat hazin hafna u jridu jinbidlu. Ma jsemmi xejn dwar il-madum izda jzid ighid li s-sistema tad-dawl u ilma trid tinbidel ghax hija perikoluza, li m'hemmx kamra tal-banju u li l-bibien u t-twieqi jridu jinbidlu. Fix-xiehda tieghu l-Perit Bondin qal li l-hsara fil-bini u fl-aperturi kien rizultat ta' mankanza ta' manutenzjoni u dwar id-dawl u l-ilma l-bdil kellu jsir ghax is-sistema kienet antika. Il-perit tekniku stqarr li fil-fehma tieghu dawn ic-certifikati huma iktar *"rapporti fuq il-kondizzjoni tal-proprjeta` milli fuq il-perikolozita` o meno ezisteni fiha"*. Id-deterjorazzjoni fil-fond jidher li kien ir-rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni adegwata u perijodu konsiderevoli li ma kienx abitat.

Issa huwa ovvju mic-citazzjoni li din, almenu sa fejn jirrigwarda l-ewwel talba, hi bazata fuq l-artikolu 1541 tal-Kodici Civili. L-ewwel subartikolu ta' dak l-artikolu jghid testwalment:

"Jekk sid il-kera, wara li jigi msejjah b'att gudizzjarju, ma jaghmilx it-tiswijiet li ghalihom hu obbligat, il-kerrej jista' jitlob, b'citazzjoni, li jigi awtorizzat li jaghmel dawk it-tiswijiet bi spejjez ta' sid il-kera, taht dawk il-kondizzjonijiet illi l-qorti jkun jidhrilha xierqa fic-cirkostanzi".

Fic-citazzjoni saret riferenza ghal ittra ufficjali tal-21 ta' Gunju 1996 li permezz taghha l-attrici interpellat lill-konvenuti biex jesegwixxu t-tiswijiet in kwistjoni. Ghalkemm ma gietx ipprezentata kopja ta' din l-ittra ufficjali, ma giex kontestat li effettivament saret. Naturalment kien ikun aktar utili li kieku giet ipprezentata kopja taghha, specjalment in vista tax-xiehda tal-konvenut Salvu Muscat li qal li saru jafu bix-xoghlijiet lmentati mill-attrici wara li nfethet il-kawza, peress li minn hemm x'aktarx kien jirrizulta ghal liema tiswijiet l-attrici kienet qed tirreferi fic-citazzjoni u kien jirrizulta jekk kenitx giet effettivament notifikata. Dan qieghed jinghad ukoll minhabba li certifikati ta' periti saru tlieta u kull certifikat zied xi haga fuq dak ta' qabel. Naturalment, in vista tal-fatt li c-citazzjoni giet ipprezentata fit-8 ta' Lulju 1996, jista' jinghad li dak kollu indikat fic-certifikat tal-5 ta' Dicembru 1996 tal-Perit Bondin u mhux imsemmi fic-certifikati precedenti m'ghandux jigi kkunsidrat peress li dwaru ma saret l-ebda interpellazzjoni skond s-subartikolu fuq imsemmi. Diga` gie osservat li f'dan ic-certifikat huwa jikkummenta dwar is-sistema tad-dawl u l-ilma, li m'hemmx kamra tal-banju u li l-bibien u twieqi jridu jinbidlu. Anke jekk stess kellhom ikunu kkunsidrati, diga` saru l-kummenti appoziti fil-paragrafu precedenti.

Jirrizulta wkoll li t-tiswijiet kollha li kienet qed tilmenta minnhom l-attrici saru kollha fil-mori tal-kawza u kienu diga` nbdew sahansitra qabel l-access mizmum mill-perit tekniku. Zgur ghalhekk l-ewwel talba taghha fic-citazzjoni ma tistax tintlaqa' peress li m'hemm xejn x'jistghu jigu kkundannati jaghmlu l-konvenuti. Fi kwalunkwe kaz, kif

tajjeb osserva l-perit tekniku, l-attrici *"qabdet u ghamlet dawk ix-xoghlijiet mhux ta' riparazzjoni izda ta' natura li dehrilha necessarja biex il-fond jigi rez iktar abitabbli milli kien, specjalment meta poggiet madum tac-ceramika fuq dak li kien hemm ezistenti, bidlet il-kamra tal-banju li kien hemm, ipprovdiet kamrin tad-w.c. taht it-tarag u rrinovat is-sistema tad-dawl u l-ilma. Din il-kwalita` tax-xoghlijiet ma jirrizultax li kienu ghal xoghol rimedjali, ghaliex kieku kienu jinkludu t-tibdil tax-xorok miksura, kif ukoll tqeghid ta' parti mill-gdid tal-bejt li kien ikollu jinqala' biex setghu jinbidlu l-istess xorok"*. U stante li numru ta' tiswijiet gew necessitati minhabba nuqqas ta' manutenzjoni u abbandun tal-post, il-konvenuti f'kull kaz ma ghandhom iwiegbu ghal xejn.

It-tieni talba attrici hi biex il-konvenuti jigu kkundannati jirrifondu lill-attrici l-ammonti zborzati minnha fir-riparazzjoni tal-fond imsemmi. Din it-talba ma ssegwix precizament l-ewwel talba peress li fil-premessi l-attrici ma tghidx li hija in effetti kienet diga` ghamlet xi riparazzjonijiet. Inoltre skond it-tieni subartikolu ta' l-artikolu 1541 tal-Kodici Civili:

"Il-kerrej ghandu jedd li jzomm il-kera maghluq jew dak li jkun ghad irid jaghlaq, biex jithallas lura ta' dawk l-ispejjez, bla hsara tal-jeddijiet tieghu ghal kull somma akbar, jekk l-ammont ta' dawk l-ispejjez ikun izjed minn dak il-kera".

Izda anke jekk stess din it-tieni talba setghet tigi kkunsidrata ammissibbli, fic-cirkostanzi kollha diga` spjegati, ma hu dovut xejn mill-konvenuti lill-attrici.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-attrici.

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