MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-20 ta' Frar, 2003

Citazzjoni Numru. 24/2000/1

{u\eppa Muscat
versus
1. Carmela Mallia;
2. Kristoforu Schembri;
3. Avukat Nives Grixti u P.L. Jean Pierre Busuttil nominati fid-29 t'Ottubru 1999 kuraturi deputati biex jirrappre\entaw lill-assenti Emanuel Schembri;
4. Avukat Joseph Azzopardi u P.L. Liliana Buhagiar nominati fid-29 t'Ottubru 1999 kuraturi deputati biex jirrappre\entaw lill-assenti Nazzareno Schembri

F'din il-kaw\a l-attri`i, li tikri fond ming]and il-konvenuti, qieg]da titlob illi dawn jag]mlu tiswijiet fil-fond mikri u j]allsu g]al tiswijiet ur[enti li kellha tag]mel hi.
I`-`itazzjoni tg]id illi l-attri`i tikri ming]and il-konvenuti komproprjetarji l-fond fis-Si[[iewi, Triq Santa Margerita, numru disg]a u sebg]in (79). Dan il-fond jinsab fi stat]a\in

]afna, g]ax il-konvenuti naqsu g]al kollox milli jag]mlu l-manutenzjoni straordinarja li huma marbutin li jag]mlu skond il-li[i. Min]abba f'dan in-nuqqas tas-sidien, is-soqfa tal-fond mikri kellhom jitwaqqg]u, u l-attri`i kellha hi stess t]allas g]al tiswijiet ur[enti; l-ispi\a telg]et g]al erbat elef u g]axar liri u sitt `ente\mi (Lm4,010.06).
Fadal ukoll tiswijiet o]ra xi jsiru, u l-fond qieg]ed fi stat ta' perikolu, kif qal il-Perit Saviour Borg f'`ertifikat ma]ru[ fis-26 ta' Novembru 1999, u kif qal ukoll il-Perit Ronald Muscat Azzopardi li kien ma]tur b]ala espert mill-Qorti tal-Ma[istrati fil-pro`eduri fl-ismijiet **Pulizija *versus* Carmela Mallia**.
Minkejja l-ur[enza, u g]alkemm kienu msej]a b'att [udizzjarju biex jag]mlu t-tiswijiet me]tie[a, il-konvenuti baqg]u ma g]amlu xejn, u g]alhekk l-attri`i fet]et din il-kaw\a u qieg]da titlob illi l-qorti tikkundanna lill-konvenuti:
1. i]allsu *in solidum* lill-attri`i s-somma ta' erbat elef u g]axar liri u sitt `ente\mi (Lm4,010.06), jew somma o]ra aktar pre`i\a, spejje\ g]al xog]lijiet li kienu marbuta li jag]mluhom il-konvenuti;
2. tg]id illi g]adu me]tie[illi fil-fond mikri jsiru minnufih tiswijiet ur[enti li g]andhom jag]mluhom is-sidien;
3. tikkundanna lill-konvenuti *in solidum* jag]mlu t-tiswijiet straordinarji li jkunu me]tie[a; u
4. jekk il-konvenuti jonqsu milli jag]mlu dawk it-tiswijiet, tag]ti lill-attri`i s-setg]a li tag]milhom hi, ta]t id-direzzjoni ta' periti li jin]atru g]alhekk, u j]allsu l-ispejje\ il-konvenuti.
Qieg]da titlob ukoll l-ispejje\.
Il-kuraturi, kemm dawk ma]tura biex jidhru g]all-konvenut Emanuel Schembri kif ukoll dawk ma]tura biex jidhru g]all-konvenut Nazzareno Schembri, ressqu l-e``ezzjoni illi huma ma jafux il-fatti.
Il-konvenuti Carmela Mallia u Kristoforu Schembri ressqu dawn l-e``ezzjonijiet:
1. il-]sarat u t-tg]arriq imsemmija fi`-`itazzjoni [raw waqt it-tgawdija tal-fond mill-attri`i stess bi ]tija tag]ha, skond l-art. 1561 tal-Kodi`i ~ivili; u
2. bla]sara g]all-ewwel e``ezzjoni, il-li[i ma tippermettix lill-kerrej jitlob risar`iment g]all-benefikati li jkun g]amel fil-fond mikri ming]ajr ma jkun g]arraf lis-sid.
B'dikriet tal-21 ta' Frar 2000 il-qorti ordnat illi l-kaw\a timxi b'ur[enza. Dak in-nhar ukoll]atret b]ala espert lill-A.I.~.

Andrew Ellul biex jag]mel a``ess fil-fond, jirrelata dwar l-istat tieg]u, ig]id xi]sarat fih u x'wassal g]al dawk il-]sarat, jekk hux nuqqas ta' tiswijiet ordinarji jew straordinarji, ig]id x'tiswijiet huma me]tie[a, x'tiswijiet g]amlet l-attri`i u kemm jiswew ix-xog]lijiet li saru u li g]adhom me]tie[a li jsiru[1]. Minkejja l-ur[enza tal-ka\, il-kaw\a xorta ]adet i\-\mien biex tinqata' g]ax (a) l-attri`i ma]arrkitx ix-xiehda kollha tag]ha g]alkemm ing]atalha appuntament g]as-smig] ta' dawk ix-xiehda, u kellu jing]atalha appuntament ie]or[2], u (b) g]ax g]alkemm riedet tag]mel eskussjoni tal-perit l-attri`i]ar[et it-ta]rika tard wisq, il-perit ma kienx notifikat, ma kienx hemm \mien g]al notifika o]ra, u kellu jing]ata appuntament ie]or[3]. Fit-12 ta' Lulju 2000, imbag]ad, il-partijiet qablu li jsiru t-tiswijiet waqt li tkun miexja l-kaw\a u g]alhekk ma kienx hemm aktar]tie[a g]all-ur[enza[4].
Il-perit irrelata fit-3 t'April 2000[5], u kien tal-fehma illi l-parti l-kbira tal-]sara —]amsa u sebg]in fil-mija (75%) — hija min]abba l-qedem u t-tg]arriq naturali tal-fond, u parti —]amsa u g]oxrin fil-mija (25%) — hija g]ax il-kerrejja naqset illi tag]mel il-manutenzjoni ordinarja li tkun me]tie[a minn \mien g]al \mien, l-aktar biex ma ssirx penetrazzjoni ta' ilma. Sab ukoll illi x-xog]lijiet li saru, u li kienu g]adhom me]tie[a meta ra l-fond hu, kienu kollha ta' natura ur[enti. Illum saru wkoll ix-xog]lijiet li kien fadal li jsiru[6].
L-art. 1561 tal-Kodi`i ~ivili, imsemmi mill-konvenuti fit-tieni e``ezzjoni tag]-hom, ig]id hekk:

1561. Il-kerrej iwie[eb g]at-tg]arriq u g]all-]sarat li ji[ru matul it-tgawdija tieg]u, meta ma jippruvax li dan it-tg]arriq jew]sarat [raw ming]ajr]tija tieg]u.

It-tg]arriq u l-]sarat li jsiru min]abba l-qdumija tal-post ma jitqisux li saru bi]tija tal-kerrej, u jintlaqtu mhux bl-art. 1561 i\da bl-art. 1540(2):

1540. (2) Matul il-kiri, sid il-kera g]andu jag]mel it-tiswijiet kollha li jsiru me]tie[a, minbarra, g]al dak li hu bini,

---

1 *Fol.* 38.

2 Ara l-verbal tas-seduta tas-17 ta' Marzu 2000, *foll.* 42 *et seq.*

33 Ara l-verbali tas-seduti tas-6 t'April 2000, *fol.* 83, u tas-27 t'April 2000, *foll.* 87 *et seq.*

4 Ara l-verbal tas-seduta tat-12 ta' Lulju 2000, *foll.* 105 *et seq.*

5 *Foll.* 75 *et seqq.*

6 Ara l-verbal tas-seduta tad-9 t'Ottubru 2001, *fol.* 174.

it-tiswijiet imsemmija fl-artikolu 1556[7], jekk ma jkunx intrabat espressament g]alihom ukoll.

L-attri`i, i\da, b]ala kerrejja g]andha tag]mel tajjeb g]al dak is-sehem mill-]sarat li [ara min]abba n-nuqqas tag]ha li tag]mel il-manutenzjoni ordinarja li tkun me]tie[a minn \mien g]al \mien. G]alhekk l-atturi g]andhom jag]mlu tajjeb g]al]amsa u sebg]in fil-mija (75%) mill-ispejje\ tat-tiswijiet u l-konvenuta g]al]amsa u g]oxrin fil-mija (25%). Dan ig]odd biss g]at-tiswija tal-]sarat, u mhux ukoll g]all-benefikati li setg]et g]amlet l-attri`i, li ma humiex meritu ta' din il-kaw\a.

Dwar]sarat li jkunu ur[enti, l-art. 1543 tal-Kodi`i ~ivili jg]id hekk:

1543. Il-kerrej jista', ming]ajr ma jkunu jin]tiegu pro`eduri bil-qorti, jag]mel bi spejje\ ta' sid il-kera dawk it-tiswijiet li n-nuqqas jew id-dewmien tag]hom jista' jkun g]alih ta']sara kbira; u, f'dan il-ka\, jista', biex jit]allas lura, i\omm il-kera b]al ma jing]ad fl-artikolu 1541:

I\da, il-kerrej g]andu mill-aktar fis li jista' jkun, ig]arraf b'dan lil sid il-kera u jag]tih rapport ta' perit dwar il-]tie[a tal-g]a[[la ta' dawk it-tiswijiet u l-]sara li jista' j[ib id-dewmien:

I\da wkoll, sid il-kera g]andu l-jedd jissokta t-tiswijiet illi jkunu nbdew ta]t id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

Dan l-artikolu huwa ma]sub fl-interess ta\-\ew[partijiet biex it-tiswijiet ur[enti jkunu jistg]u jsiru ming]ajr dewmien, u hekk ma tkomplix tikber il-]sara, u wkoll biex lil sid il-kera ting]ata l-fakoltà illi, jekk jidhirlu illi t-tiswijiet jista' jkomplihom hu b'nefqa anqas, jie]u fuqu x-xog]lijiet.

Fil-ka\ tallum l-attri`i g]amlet dak li trid il-li[i biex tg]arraf lis-sidien, i\da dawn g]a\lu li ma jag]mlux jew ma jkomplux huma x-xog]lijiet. G]alhekk issa l-konvenuti g]andhom iroddu lill-attri`i s-sehem li jmiss lilhom mill-ispejje\.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti, wara li ti`]ad l-ewwel e``ezzjoni tal-konvenuti Carmela Mallia u Kristoforu Schembri safejn din tolqot]amsa u sebg]in fil-mija (75%) mill-ispejje\ u tilqag]ha g]al]amsa u g]oxrin fil-mija (25%), g]al issa tipprovdi dwar l-ewwel talba ta' l-attri`i billi tg]id illi

[7] Il-fuglari; i\-\[ie[, il-bibien, i`-`a``is tat-twieqi, i`-`appetti u l-firrolli.

u fis-serraturi.

l-konvenuti g]andhom jag]mlu tajjeb g]al]amsa u sebg]in fil-mija (75%) mill-ispejje\ biex saru t-tiswijiet.
Ma tqisx it-tieni, it-tielet u r-raba’ talbiet billi t-tiswijiet imsemmija f’dawk it-talbiet issa saru, u tordna li jitkompla s-smig] tal-kaw\a g]all-g]anijiet tal-likwidazzjoni ta’ l-ispejje\ tat-tiswijiet.
Dwar l-ispejje\ [udizzjarji jkun hemm de`i\joni fis-sentenza finali.

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