MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-28 ta' Frar, 2003

Citazzjoni Numru. 134/1994/1

Carmel sive Charles u martu Antoinette konjugi Scicluna

Vs

Kummissarju ta' l-Artijiet;
Joseph Azzopardi u martu Rita Azzopardi

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-atturi premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-atturi jikru l-fond Villa Annenotte ta' BG 5B, Mtarfa, Rabat minghand il-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet;

Premess illi l-fond ta' l-atturi huwa sottostanti ghall-fond tal-konvenuti konjugi Azzopardi li wkoll jikru minghand il-Kummissarju ta' l-Artijiet;

Premess illi jinhtiegu li jsiru riparazzjonijiet fil-kamra tal-banju tal-fond mikri lill-atturi kif ukoll fil-verandi ta' l-istess fond u fil-bir liema riparazzjonijiet jinhtiegu li jsiru stante li gew ikkawzati minn hsarat emanenti mill-fond tal-konvenuti Azzopardi;

Premess illi qed jiskula l-ilma mill-fond mikri lill-konvenuti ghall-fond ta' l-atturi biex b'hekk qed jigu kkawzati danni fil-kamra tal-banju msemmija u fil-verandi;

Premess illi jinhtieg li jsiru x-xoghlijiet rimedjali mill-konvenuti biex jieqaf l-iskular ta' l-ilma kif ukoll tal-hsarat li qed isiru lill-fond ta' l-atturi;

Prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, talbu l-atturi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-atturi qed isofru danni fil-fond lilhom lokat u cioe` Villa Annenotte, BG 5B Mtarfa, Rabat u dan minhabba traskuragni tal-konvenuti;

2. Tillikwida l-hsarat sofferti mill-atturi bi traskuragni tal-konvenuti u dan jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi;

3. Tikkundanna lill-konvenuti jsewwu l-hsarat li l-atturi qed isofru fil-fond mikri lilhom minhabba t-trakuragni u l-imperizja taghhom u dan fi zmien qasir u perentorju;

4. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur a spejjez tal-konvenuti jew min minnhom biex isewwu l-hsarat emanenti mill-fond BG 5A, Officers Mess, Mtarfa, Rabat, lokat lill-konvenuti Azzopardi ghall-fond lokat lill-atturi u cioe` Villa Annenotte, BG 5B Mtarfa, Rabat u dan jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi;

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-2 ta' Novembru 1993;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess atturi u l-lista tax-xhieda minnhom indikati flimkien ma' l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet illi fiha huwa eccepixxa:-

1. Illi l-hsarat li minnhom jillamentaw l-atturi huma dovuti ghal negligenza imputabbli lill-konvenut l-iehor, u l-eccipjent ha l-prekawzjonijiet u l-mizuri kollha legalment u fattwalment possibbli;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Joseph u Rita konjugi Azzopardi illi fiha huma eccipew:-

1. Illi, preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-segwenti, mhuwiex l-obbligu taghhom li jaghmlu r-riparazzjonijiet allegatament mehtiega fil-verandi u l-bir u li jaghmlu tajjeb ghad-danni allegatament arrekati fihom u ghad-danni allegatament arrekati fil-fond sottostanti okkupat mill-atturi kaguni ta' l-allegati hsarat emanenti mill-verandi;

2. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda kollha stante li l-atturi jokkupaw il-fond sottostanti ghall-fond tal-konvenuti, f'liema fond sottostanti qed jallegaw li saru xi danni, abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi dahlu fih u okkupawh vjolentement bi sgass;

3. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, il-konvenuti bl-ebda mod m'arrekaw l-ebda danni fil-fond sottostanti abbuzivament okkupat mill-atturi;

4. Illi l-konvenuti dejjem hadu hsieb li jzommu l-fond mikri lilhom mill-Kummissarju ta' l-Artijiet fi stat tajjeb ta' tiswijiet u mhumiex hatja ta' negligenza, imperizja jew traskuragni;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat id-digriet ta’ l-20 ta’ April 1995 li permezz tieghu gie nominat bhala perit tekniku lil AIC Rene` Buttigieg bl-inkarigu biss li jaghmel access fil-fondi ta’ l-atturi u tal-konvenuti Azzopardi, jirrelata dwar il-hsarat fil-fond ta’ l-atturi u dwar il-kawza ta’ dawn il-hsarat u biex jillikwida d-danni minhabba l-hsarat u jghid x’inhu mehtieg li jsir biex jitnehhew il-hsarat u xi jkunu l-ispejjez;

Rat ukoll id-digriet tat-18 ta’ Gunju 1999 moghti wara rikors appozitu mill-istess perit tekniku, fejn gie estiz l-inkarigu lilu moghti ghal mertu tal-kawza u ghalhekk kellu jestendi relazzjoni li tkopri wkoll l-inkarigu originali;

Rat ir-relazzjoni ta’ l-AIC Rene` Buttigieg li tinsab a fol. 77 *et sequitur* tal-process li giet minnu debitament konfermata fl-udjenza tat-30 ta’ Jannar 1998;

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda in eskussjoni ta’ l-imsemmi perit legali moghtija fl-udjenza tal-15 ta’ Lulju 1998;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:-

Permezz ta' l-azzjoni minnhom intentata l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti jigu kkundannati jirriparaw d-danni kagjonati lilhom mill-fond sovrastanti;

Jirrizulta mill-provi illi l-fondi rispettivi ta' l-atturi u tal-konvenuti konjugi Azzopardi gew lokati lilhom mill-konvenut l-iehor Kummissarju ta' l-Artijiet. Dan skond skritturi datati 9 ta' Ottubru 1987 (fol. 20) u 23 ta' April 1987 (fol. 121);

Ghal dak li jiswa minn certu aspett ghall-finijiet ta' din il-vertenza il-klawsola 14 ta' l-iskritturi konsimili tippreciza hekk:-

"Il-fond hu mikri *tale quale* u l-inkwilin, ghandu, spejjez tieghu u bla ebda dritt ghal talba ta' kumpens, fi zmien ragjonevoli ... jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha li jistghu jkunu mehtiega biex il-fond jingieb fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u tiswija ...";

Klawsola 15 (a) izzid tipprovdi illi "il-kerrej, matul iz-zmien kollu tal-kirja bi spejjez tieghu u bla ebda dritt ta' kumpens, izomm il-fond, inkluz il-gnien jekk hemm, fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u tiswija ordinarja. Barra mit-tiswijiet li bil-ligi huma espressament b'karigu ta' l-inkwilin, l-inkwilin ghandu jaghmel ix-xoghlijiet kollha ta' manutenzjoni u tiswija li minn zmien ghal zmien ikunu mehtiega matul il-kirja, relattivi ghal kanen u katusi kollha u kull xoghol iehor li ghandu x'jaqsam mad-drenagg tal-fond kif ukoll xoghol li ghandu x'jaqsam ma' ksur, hsara jew tqeghid mill-gdid ta' madum jew xorok.";

Dawn il-kondizzjonijiet lokatizji jikkoncernaw ir-rapport intern bejn is-sid u l-kerrej rispettiv. Huma pero` rilevanti ghal dik li hi relazzjoni kontrattwali u tal-mod li l-partijiet accettaw li jirregolaw din ir-relazzjoni;

Issa f'materja ta' kuntratti ta' lokazzjoni il-ligi tistabilixxi dawn ir-regoli:-

I. Sid il-kera ghandu jikkunsinna l-haga fi stat tajjeb ta' tiswija ta' kull xorta (Artikolu 1540(1) tal-Kodici Civili);

II. Sid il-kera ghandu jzomm il-haga mikrija fi stat li wiehed jista' jaghmel minnha l-uzu li ghalih giet mikrija (Artikolu 1539(6));

III. Meta ma jkunx hemm deskrizzjoni tal-fond moghti b'kiri,fin-nuqqas ta' prova in kuntrarju, ghandu jigi ritenut li l-kerrej ircevih fi stat tajjeb (Artikolu 1560);

IV. Il-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-haga lokata lilu bhala missier tajjeb tal-familja (Artikolu 1554(a));

Dawn huma r-regoli legali bazici f'kontrattazzjonijiet ta' din ix-xorta. Dan ma jfisserx pero` li l-kontraenti ma jistghux jirregolaw il-ftehim ta' bejniethom xort' ohra minn kif dettat mil-ligi. Effettivament il-ligi ma tistabilixxi l-ebda divjet f'dan is-sens. Hekk hu l-kaz tal-kontrattazzjoni *de qua* fiz-zewg kirjiet lill-imsemmija kontendenti. Jigi emfasizzat li dan hu hekk dejjem fir-rapport partikolari interkjuz bejn is-sid u l-kerrej tieghu, u fejn allura l-materja tibqa' dik kontrattwali riferibilment ghall-obbligazzjonijiet li jiskaturixxu minnha. Ciononostante l-iskop tad-deducibilita` taghha ghandu rilevanza ghal certa riflessjoni li trid issir in konessjoni ma' wiehed mill-irjus tad-danni reklamati fil-konfront tal-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet;

Il-fattezzi tal-kaz taht konsiderazzjoni ma jemanux *stricto jure* minn ksur ta' xi obbligazzjoni ta' dan ir-rapport kontrattwali izda minn obbligazzjonijiet li jitwieldu mid-delitti jew kwazi-delitti;

L-atturi jallegaw illi l-fond mikri lilhom hu soggett ghal perkolazzjoni ta' ilma mill-fond lokat lill-konvenuti Azzopardi. B'kawza ta' din il-perkolazzjoni gie kagjonat lilhom hsarat fil-fond taghhom;

Skond it-termini tac-citazzjoni taghhom il-kapi tad-danni, b'rizultat ta' l-oskular ta' l-ilma, huwa principalment dawk

fil-kamra tal-banju u fil-verandi, apparti hsarat f'ambjenti ohra. L-atturi jirreferu wkoll ghal htiega ta' tiswijiet fil-bir. Fil-kors tal-kawza, imbaghad, ghalkemm mhux dedott jew premess fic-citazzjoni, jirreferu wkoll ghall-mod abusiv kif l-inkwilini tal-fond sovrastanti qabbdu d-drains tas-sistema tad-drenagg taghhom mal-vent vertikali;

Qabel ezami ta' dawn il-kapi ta' danni allegati, tajjeb li jigi rimarkat illi kif jirrizulta mill-provi u, kif kien dover ta' l-atturi, dawn ma naqsux milli jottemperaw ruhhom ma' dak sancit b'obbligu u taht piena ta' danni fl-Artikolu 1565 tal-Kapitolu 16 illi jgharrfu lil Kummissarju ta' l-Artijiet bhala sid il-kera "bl-uzurpazzjonijiet jew hsarat ohra li jsiru fuq il-fond mikri". Kif jinghad fid-decizjoni fl-ismijiet "**Caterina Fava -vs- Giuseppe Azzopardi et**", Prim' Awla, Qorti Civili, 1 ta' Ottubru 1959, "il-kerrej hu obbligat jinvigila ghall-konservazzjoni tal-haga, *custodiam praestare debet* u allura ghandu d-dover li javza lil sid il-kera b'dak kollu li jkun jezigi rimedju guridiku jew riparazzjoni materjali bla dewmien.";

Stabbilita din l-osservazzjoni, tinkombi lill-atturi, skond ir-regoli komuni tad-dritt, il-prova tal-kolpa. Dan ghar-raguni illi min jallega li sofra hsara bi htija ta' xi hadd "*e` nell' obbligo di provare un fatto od una omissione che porti insito la prova della colpa che egli imputa al convenuto medesimo perche la colpa deve assumere una forma materiale e specifica quando viene imputata ad altri come causa di danni.*" (**Vol. XXIV P I p 893; Vol. XXV P III p 768; Vol. XXXV P II p 391**);

Issa dwar il-kapi tad-danni r-rizultanzi peritali (fol. 77) jistabilixxu dan li gej:-

i. Dwar il-verandi, il-perit relatur jghid li l-hsara fis-saqaf u l-hitan taht il-veranda ta' wara ghandhom ibatuhom il-konvenuti Azzopardi. Ghall-istess tip ta' hsara taht il-veranda ta' quddiem dik ghandu jbatiha l-Kummissarju ta' l-Artijiet;

Fuq dan l-aspett din il-Qorti ghandha certa rizerva dwar kemm ir-responsabilita` ghat-tiswija relattiva ghal veranda

ta' quddiem ghandu jbatiha l-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet. Kif gja manifest, kontrattwalment, il-kirja tal-fondi kienet wahda *tale quale* u l-kerrej kien obbligat jaghmel ir-riparazzjonijiet necessarji biex il-fond jingieb fi stat tajjeb. Minn naha l-ohra jekk il-hsara avverat ruhha fil-kors tal-kirja allura mhux mistenni li l-kerrej iwiegeb ghal tiswija li ma titqiesx ordinarja. Huwa biss din it-tip ta' riparazzjoni li l-kerrej assuma bil-kuntratt ta' ftehim;

Mill-provi akkwiziti ma jirrizultax b'mod car jekk il-hsara kienetx tippre-ezisti qabel il-kuntratt jew avverratx fil-kors tal-kirja. U jekk irrizultat fil-kors tal-kirja jekk hijiex dovuta "*alla grave trascuragine da parte del conduttore delle riparazioni ordinarie*" (**Vol. XXIV P II p 587**);

Il-Qorti hassitha fid-dmir li taccenna ghal dawn l-aspetti in kwantu f'dan ir-rispett tezisti mankanza ta' accertament probatorju u anke tekniku;

Dan maghdud pero` il-Qorti ma hijiex fic-cirkostanzi ser tiddisturba l-konkluzjoni peritali, anke ghaliex l-istess konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet acetta permezz tax-xhieda ta' l-ufficcjali tieghu illi l-hsara fuq il-veranda ta' quddiem kienet responsabilita` tieghu minhabba l-fatt tal-pendil taghha; tant li fil-fatt irreparaha. Ara deposizzjoni tal-Perit Anton Camilleri (fol. 149) u ta' Victor Ellul (fol. 155);

ii. Dwar il-kamra tal-banju gie stabbilit li l-umdita` u l-moffa fiha u f'kamrin zghir adjacenti kienet ir-rizultat ta' hsarat fil-kamra tal-banju tal-konvenuti Azzopardi. Il-perit relatur stabilixxa wkoll li l-istess kawza ta' umdia` minn tixrib ta' ilma kienet tezisti fis-sitting room tal-fond ta' l-atturi. Dawn il-hsarat ghalhekk ghandhom jigu addebitati lill-konvenuti Azzopardi;

iii. Dwar l-uzu tal-vent, li kif inghad ma ssemmiex bhala ilment fil-korp tac-citazzjoni, il-perit tekniku stabilixxa illi l-atturi ma rnexxielhomx jaslu ghall-prova illi dak li sar mill-konvenuti girien taghhom twettaq b'abbuz jew kontra l-ligijiet sanitarji vigenti;

iv. Kwantu ghal bir sitwat fil-gnien tal-fond tal-konjugi Azzopardi ma jirrizulta minn imkien mill-kuntratt ta' inkwilinat ta' l-atturi illi dawn ghandhom xi dritt ta' komunanza dwaru. U ghalhekk ghamel sewwa l-perit gudizzjarju illi rrigetta dan l-ilment ta' l-atturi. Sta ghas-sid illi jikkontrolla jekk il-bir fihx il-hsara in kwantu din hi materja li tikkoncerna lilu biss. Izda mhux ukoll lill-atturi li, kif espress, ma ghandhom l-ebda jeddijiet fuq il-bir;

Il-fattispeci ta' dan il-kaz huma regolati b'dak dispost fl-Artikolu 1032 tal-Kodici Civili. Il-perit tekniku jaddebita r-responsabilita` lill-konvenuti fil-mod minnu mfisser fir-rapport tieghu u li din il-Qorti tikkondividi l-konkluzjonijiet fih kontenut, kompriz ir-riflessjonijiet fuq maghmula. Din ir-responsabilita` tohrog mil-htijiet dikjarati fir-relazzjoni illi l-konvenuti ghal dik li jikkoncerna lihom kolpozament u negligentement ma uzawx il-prekawzjonijiet ta' *bonus paterfamilias* mistennija minn min fic-cirkostanzi kellu jassigura li ma jigix kawzat id-dannu li effettivament sehh fil-fond sottostanti appartenti in lokazzjoni lill-atturi.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tilqa' l-Ewwel Talba Attrici u tiddikjara li l-atturi sofrew danni fil-fond lilhom mikri bi traskuragni tal-konvenuti;

Konsegwentement tikkundanna lill-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet biex jaghmel it-tiswija mehtiega fis-saqaf u l-hitan tal-fond ta' l-atturi taht il-veranda ta' quddiem tal-fond tal-konvenuti konjugi Azzopardi. Tikkundanna inoltre lill-konvenuti konjugi Azzopardi jaghmlu r-riparazzjonijiet opportuni fil-kamra tal-banju, l-box-room adjacenti ghaliha, u s-sitting room fil-fond ta' l-atturi, kif ukoll fis-saqaf u l-hitan taht il-veranda ta' wara tal-fond taghhom. Dawn ix-xoghlijiet ghandhom isiru fi zmien xahrejn a spejjez ta' min fost il-konvenuti ghandu jbatihom u taht id-direzzjoni u sorveljanza ta' l-Arkitett Rene` Buttigieg li qed jigi nominat appozitament ghal dan l-iskop;

Fin-nuqqas li l-imsemmija konvenuti jonqsu li fil-perjodu lilhom prefiss jaghmlu dak lilhom ordnat, l-atturi huma awtorizzati jaghmlu x-xoghlijiet riparatrici a spejjez tal-konvenuti u taht id-direzzjoni ta' l-Arkitett imsemmi purche dawn l-ispejjez ma jeccedux l-ammonti stabbiliti mill-perit tekniku fir-relazzjoni tieghu;

Gjaladarba l-Qorti qed tikkundanna lill-konvenuti jaghmlu t-tiswijiet kif fuq mfisser mhux il-kaz li din il-Qorti tillikwida l-hsarat sofferti. Ghaldaqstant qed tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni talba attrici;

L-ilmenti ta' l-atturi relattivi ghal bir u ghall-uzu tal-vent qed jigu michuda.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu sopportati kwantu ghal kwinta parte (1/5) mill-atturi, kwinta parte (1/5) mill-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet u tliet kwarti (3/5) mill-konvenuti konjugi Azzopardi.

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