MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) KOMPETENZA SUPERJURI

MAGISTRAT DR.
ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta ta' l-24 ta' April, 2003

Citazzjoni Numru. 117/1987/1

Citazz.joni numru 117/1987

MariaAntonia, Giuseppa u Francesca Saveria ahwa xebbiet Mizzi

vs

Charles Vella u b’nota ipprezentata fit-30 ta’ Novembru 1989 Maria xebba Vella assumiet l-atti tal-kawza minflok huha l-konvenut Charles Vella li jinsab imsiefer.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ppremettu:

Illi b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cauchi tat-30 ta’ Lulju 1979, Maria u Antonia ahwa xebbiet Camilleri,

kienu bieghu lill-atturi l-lok tad-djar li jgib in-numru 16 (sittax) Triq Grunju, Nadur, Ghawdex, liema fond ghandu bieb iehor minghajr numru bil-gardina kollha, ta' xi keltejn, pari ghal xi sebgha u tletin metru kwadru annessa mieghu mit-tramuntana, u jmiss nofsinhar ma' Triq Grunju, lvant ma' beni ta' Maria mart Giuseppi Muscat, tramuntana in parti ma' beni ta' Pawlu Sultana u in parti ma' beni ta' Salvina Mercieca u punent in parti ma' bicca raba kontestwalment mibjugha b'dak l-att u in parti ma' gardina ohra ma' beni ohra tal-venditrici f'dak l-att, bil-kundizzjoni espressa li l-istess venditrci rriservaw favur taghhom u sad-data tal-mewt tas-superstiti fost it-testatrici fuq il-fond hekk minnhom mibjugh d-dritt tal-uzu u abitazzjoni;

Illi l-imsemmija Antonia Camilleri mietet fl-14 ta' Marzu tas-sena 1985 u halliet bhala eredi taghha lil ohtha s-superstiti Maria Camilleri;

Illi l-imsemmija Maria Camilleri mietet fit-8 ta' Settembru 1987 u b'testment fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tat-13 ta' Jannar 1986 halliet bhala eredi universali taghha lill-konvenut Charles Vella;

Illi meta dahlu fil-pussess tal-fond li kien soggett ghall-usufrutt tal-ahwa Maria u Antonia Camilleri l-atturi sabu hafna hsarat u danni fl-istess post liema hsarat saru kollha matul l-ususfrutt tal-imsemmija ahwa Camilleri;

Illi fit-tmiem tal-usufrutt, l-usufruttwarju ghandu jrodd il-haga soggetta ghall-usufrutt fi stat li tkun f'dak iz-zmien izda huwa responsabbli ghall-hsara li tkun grat fil-haga bi htija tieghu;

Illi l-konvenut bhala eredi ta' Maria Camilleri, usufruttwarja, u din bhala eredi ta' ohta l-usufruttwarja l-ohra Antonia Camilleri, huwa responsabbli ghall-hsarat li graw fil-fond imsemmi bi htija tal-istess usufruttwarji skond ma jidher mill-anness dok.A;

Illi l-atturi interpellaw lill-konvenut sabiex ihallas is-somma ta' elf u erba' mitt lira Maltin (Lm1,400) rapprezentanti l-

hsarat u tgharriq li gara fil-fond fuq imsemmi matul l-usufrutt tal-ahwa Camilleri izda dan baqa' inadempjenti;

TALBU ghaliex il-Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara l-konvenut, bhala eredi universali tal-ahwa Maria Camilleri u din bhala eredi ta' ohtha Antonia Camilleri, unikament responsabbli ghall-hsarat li graw fil-fond matul l-usufrutt tal-istess ahwa Camilleri u bi htija taghhom;

2. jigi kkundannat ihallas lill-atturi s-somma ta' elf u erba' mitt lira Maltin (Lm1,400) skond ic-certifikat hawn anness u market bhala dok.A liema somma flus tirraprezenta l-hsarat u alterjormenti li graw bi htija tal-usufruttwarji fuq imsemmija fil-fond numru 16, Triq Grunju, Nadur, Ghawdex.

Bl-ispejjes komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-11 ta' Novembru 1987 u dik interpellatorja tal-31 ta' Ottubru 1987 kontra l-konvenut li jibqa' imharrek ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni debitament guramentata annessa flimkien mal-lista tax-xhieda u l-lista ta' dokumenti;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li fiha eccepixxa:

1. illi d-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u dan peress illi mhux minnu li saru xi hsarat fil-fond numru 16, Triq Grunju, Nadur, Ghawdex, li taghhom jista' jigi tenut responsabbli l-konvenut;

2. illi fl-assenza ta' certifikat jew prova ohra konkreta dwar il-kundizzjoni tad-dar in kwistjoni fil-bidu tal-usufrutt ma jistghax jigi determinat li l-hsarat lamentati saru fil-perjodu ta' l-usufrutt ta' l-awtrici tieghu u ohtha;

3. illi jekk grat xi hsara, din ma saritx bi htija ta' l-usufruttwarji, imma kienet dovuta biss ghall-kundizzjoni qadima u pre-ezistenti tal-fond;

4. illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ammont mitlub huwa esagerat hafna;

5. salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat d-dikjarazzjoni tal-konvenut debitament guramentata flimkien mal-lista tax-xhieda.

Rat a folio 44 n-nota ta’ Maria xebba li biha assumiet l-atti minflok il-konvenut, huha, li kien imsiefer in forza ta’ prokura hemm annessa;

Rat ir-relazzjoni tal-abbli perit tekniku nominat, l-AIC Emmanuel Vella (folio 82 et seq) u x-xhieda minnu mismugha;

Ezaminat u semghet il-kumplament tax-xhieda;

Rat li l-Perit Legali nominat a folio 20 biex jassisti lill-Perit Tekniku baqa’ ma pprezentax ir-relazzjoni;

Rat in-nota ta’ l-atturi ghan-nomina ta’ periti perizjuri (folio 134) li ma insitewx fuqha u minflok ghazlu li jeskutu l-perit tekniku (folio 134).

Semghet lill-perit tekniku in esekuzzjoni;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha kompriza n-nota ta’ osservazzjonijiet tal-atturi;

Rat il-verbal taghha tas-7 ta’ Novembru 2002 u tat-3 ta’ April 2003;

Ikkunsidrat:

Illi l-vertenza ghandha bhala sfond kuntratt pubblikat minn Nutar Dottor Giuseppe Cauchi tat-30 ta’ Novembru 1979 li permezz tieghu l-atturi kienu xtraw minghand Maria u Antonia ahwa xebbiet Camilleri l-lok tad-djar fi Triq Grunju, Nadur, deskritt bhala numru 16 u bieb iehor minghajr numru bil-gardina kollha ta’ xi keltejn pari ghal xi sebgha u tletin metru kwadru annessa mieghu mit-

tramuntana, inkluz wkoll fil-bejgh porzjon gardina ohra b'kamra go fiha, li tmiss mal-fond fuq il-punent, ta' xi mitejn u tnejn u disghin piedi kwadri pari ghal xi sebgha u ghoxrin metru kwadru. Il-vendituri kienu rriservaw favur taghhom fuq l-att d-dritt ta' uzu u abitazzjoni fuq il-fondi hekk minnhom mibjughin u l-kompraturi kienu ezentawhom mill-obbligu tal-inventarju u tal-kawzjoni.

Illi l-konvenut huwa citat qua uniku eredi nominat ta' l-imsemmija venditrici Maria Camilleri li mietet fit-8 ta' Settembru 1987 u kienet gja wirtet wahedha lil ohtha Antonia Camilleri li mietet sentejn qabilha. Jirrizulta mill-provi li l-imsemmija Maria Camilleri kienet ghamlet perjodu ta' cirka sentejn rikoverata mas-Sorjiet precedenti l-mewt taghha. F'dan il-frattemp il-fondi kienu vakanti u taht il-kontroll tal-konvenut. L-atturi min-naha taghhom gew moghtija c-cwievet relattivi mill-konvenut xi tlettax-il gurnata wara li kienet mietet Maria. Huma esasperew din l-azzjoni minhabba d-danni sostanzjali li jallegaw kienu ezistenti esklusivament fil-fond li kien xtraw fis-sena 1979 soggett ghad-dritt ta' uzu u abitazzjoni tal-allura proprjetarji l-ahwa Camilleri. Bhala danni huma qeghdin jirreklamaw is-somma ta' elf u erba' mitt lira Maltin (Lm1,400) a bazi ta' certifikat peritali li annettew mac-citazzjoni, waqt li l-perit tekniku illikwidalhom in linja ta' hsarat ikkawzati minn nuqqas ta' manutenzjoni' l-ammont ta' mitejn lira Maltin (Lm200).

Illi fil-ligi d-dritt ta' uzu u abitazzjoni huwa titolu 'a se stante' differenti mill-usufrutt ghalkemm ghandu hafna aspetti in komuni mieghu. Hu usufrutt ristrett. Hekk, l-uzu hu imfisser bhala l-jedd reali li wiehed jinqeda bil-haga ta' haddiehor, jew li jiehu l-frottijiet taghha, izda biss sakemm hu mehtieg ghall-bzonnijiet tieghu innifsu u tal-familja tieghu (Artikolu 392/1 tal-Kodici Civili), fil-waqt li d-dritt ta' abitazzjoni hu ristrett ghas-semplici uzu sabiex wiehed jirrisjedi flimkien mal-familja tieghu gewwa fond appartenenti lil haddiehor skond il-kondizzjoni tieghu (Artikolu 393 tal-Kodici Civili). Bhal l-usufrutt pero', u bhal fil-kaz in disamina, l-uswarju ghandu jgawdi l-jedd bhal missier tajjeb tal-familja u kwindi huwa tenut ghar-riparazzjonijiet ordinarji; u biss ghar-riparazzjonijiet

straordinarji kemm-il darba huma jsiru mehtiega minhabba li ma jkunux saru t-tiswijiet ordinarji.

Illi l-motivazzjoni principali tal-perit tekniku filli llikwida l-ammont ta’ mitejn lira Maltin (Lm200) ghall-hsarat hi li ma kienx maghruf l-istat tal-fond qabel ma beda d-dritt ta’ l-uzu u abitazzjoni. Proprjament ma kien hemm ebda obbligu li ssir deskrizzjoni ta’ l-istat tal-fond, skond l-Artikolu 353 tal-Kodici Civili, stante li kienu l-venditturi stess fuq l-att ta’ bejgh li zammew dan id-dritt. Prescindendo minn dan, pero’, mix-xhieda kompilata, jirrizulta li l-fond ma kienx qieghed jigi mantnut a bazi tal-kriterji ta’ missier tajjeb tal-familja u ghalhekk certi hsarat, izda mhux kollha, haqqhom li jigu rizarciti. Bhala linja ta’ gwida l-Qorti tifhem li l-ordinarji huma dawk li n-necessita’ taghhom tirrikorri regolarment u perjodikament u huma prevedibbli. Fil-kaz in disamina, fid-dawl tal-hsara riskontrata, l-Qorti hi tal-fehma li l-istat hazin tal-aperturi, l-bjankeggjament tal-hitan, u l-hlib tal-bjut huma ilkoll hsarat dovuti ghan-nuqqas ta’ manutenzjoni ordinarja. Kwantu ghat-tbajja fil-paviment xi tbajja kienu pre-ezistenti u in kwantu ghall-qsim fil-gibja sa certu punt tikkwalifika bhala straordinarja u ghalhekk hi l-fehma ta’ din il-Qorti li l-ispejjez ghat-tiswija taghhom ghandhom jigu spartiti.

Illi huwa wkoll principju generali li d-danneggjat ghandu kemm jista’ jkun jimminimizza d-danni. Fil-kaz prezenti jemergi wisq car illi l-atturi kienu a konoxxjenza li l-post kien qieghed igarrab hsara meta kienu ghadhom hajjin l-venditturi u kienu ben konxji tal-fatt li l-fond ghamel zmien konsiderevoli maghluq qabel ma nghataw ic-cwievet. Huma setghu, anzi fil-fehma tal-Qorti messhom, adixxew lill-Qorti biex “ex ufficio judicis” tippronunzja jew ix-xoljiment tal-jedd tad-dritt tal-uzu u abitazzjoni jew in-nomina ta’ amministratur. Dan pero’ l-atturi m’ghamluhx u stennew sa ma mietu minn kien bieghlhom biex ntavolaw dawn il-proceduri. Kwindi ghandhom huma wkoll ibatu stemperament tad-danni minnhom reklamati, liema danni, huma qeghdin jesigu f’somma determinata ta’ elf u erba’ mitt lira Maltin (Lm1,400).

Illi l-Qorti tinnota li din il-kawza ilha li bdiet mis-sena 1987 (kwazi sittax-il sena) u ghalhekk tirrispingi l-proposta tal-atturi sabiex jigi nominat perit tekniku mill-gdid biex jillikwida l-hsarat. Arbitrio boni viri qeghdha ghalhekk tillikwida l-ammont ta’ hsara fis-somma ta’ tmien mitt lira Maltin (Lm800).

Ghaldaqstant, tiddisponi mill-kawza billi tilqa’ t-talbiet attrici fil-parametri kif fuq espost billi n-kwantu ghat-talbiet tal-atturi tiddikjara l-konvenut bhala eredi universali tal-ahwa Maria Camilleri u din bhala eredi ta’ ohtha Antonia Camilleri responsabbli ghall-hsarat, kif fuq inghad, fil-fond 16, Triq Grunju, Nadur, Ghawdex, fl-ammont ta’ tmien mitt lira Maltin (Lm800) u konsegwentement tikkundannah ihallas l-imsemmi ammont lill-atturi.

Tordna li l-ispejjez tal-kawza, fic-cirkostanzi, jibqghu bin-nofs bejn il-partijiet.

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