MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 1074/1994/1

Anna Galea, Antoine Salomone, Vanessa Salomone, Jeremy Salomone, Maria D'Agata u Renato Ellul

vs

Id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-22 ta' Awissu 1994 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew:

Illi wara l-hrug ta' ordinijiet ta' rekwizizzjoni numri 50767, 48790, 48791 u 22617 il-konvenut ha pussess ta' erba appartamenti internament markati numru 1 sa 4 fi blokk numru 157, St. Joseph Street, Senglea, propjeta tal-istanti;

Illi huwa dovut kera ghal dawn l-erba appartamenti fis-somma komplessiva ta' Lm1819.52 kif dettaljatament spjegat fl-anness prospett immarkat Dok 'X';

Illi b'xogholijiet li wettaq il-konvenut waqt li l-appartamenti kienu fil-pussess tieghu, dawn garrbu hsarat konsiderevoli tant li m'ghadhomx aktar abitabbli;

Talbu li din il-Qorti:

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-konvenut huwa responsabbli ghall-hsarat li hemm f'blokk ta' erba' appartamenti f'numru 157, St. Joseph Street, Senglea, propjeta` tal-istanti;

2. Tillikwida l-valur biex jigu msewwija l-hsarat fl-imsemmija appartamenti, jekk hemm bzonn permezz ta' perit nominandi;

3. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi:-

(a) s-somma ta' elf tmien mija u dsatax il-lira u tnejn u hamsin centezmu (Lm1819.52) kera dovut kif fuq indikat; u

(b) dik is-somma hekk likwidata mill-istess Qorti fit-tieni talba in linea ta' danni;

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra interpellatorja tat- 2 ta' Gunju 1994 u tal-ittra ufficjali tal- ta' Novembru 1993 u bl-imghax mid-data tal-ittra ufficjali sad-data tal-effettiv pagament kontra l-konvenut li baqa' ngunt ghas-subizzjoni;

Rat li l-konvenut debitament notifikat baqa' kontumaci;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-atturi u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tat-2 ta' Dicembru 1994 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. Anthony Bailey bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici,

wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat id-digriet ta' l-20 ta' Novembru 1996 li permezz tieghu ghall-imsemmi perit tekniku gie sostitwit l-A.I.C. Albert Fenech;

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku debitament mahluf fil-25 ta' April 2001;

Rat in-noti tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat illi:-

Mill-provi jirrizulta li l-atturi huma proprjetarji tal-fond 157 St. Joseph Street, Senglea, konsistenti f'erba' appartamenti u li dawn l-appartamenti kienu gew rekwizizzjonati mis-Segretarju tad-Djar fl-1986 permezz ta' ordnijiet ta' rekwizizzjoni numri 50767, 48790, 48791 u 22617 rispettivament. Ftit qabel il-hrug ta' dawn l-ordnijiet ta' rekwizizzjoni, il-Gvern iddemolixxa bini appogg ma' dan il-blokk. Billi ftit wara d-demolizzjoni tfaccaw xi hsarat fl-istruttura tal-blokk, l-enfitewti li kienu residenti f'dawn l-appartamenti gew evakwati mill-Gvern u nghataw akkomodazzjoni alternattiva. Din il-kawza qed issir kemm biex il-konvenut jigi kkundannat ihallas lill-atturi arretrati ta' kera li ghadhom dovuti kif ukoll biex jigi kkundannat ihallas dawk id-danni li jigu likwidati u rapprezentanti l-valur tat-tiswija tal-hsarat fl-appartamenti.

<u>Il-kera</u>

Il-kera pretiza mill-atturi hija ta' Lm1819.52 skond prospett esebit bhala Dok. X a fol. 5 tac-citazzjoni. Minn dan l-ammont m'hemm l-ebda dubju li l-konvenut mhuwiex jikkontesta s-somma ta' Lm965 in vista tal-*payment voucher* mahrug fid-19 ta' Mejju 1994 (Dok. Y a fol. 6) mnejn jirrizulta li ntbaghat cekk ghal dak l-ammont lill-amminsitratur tal-blokk appartamenti in kwistjoni, u cioe` Joseph Busuttil. Mill-kontenut ta' l-ittra ta' l-Avukat Joseph

Zammit Maempel tat-2 ta' Gunju 1994 (Dok. Z a fol. 7 u Dok. JB5 esebit mill-istess Joseph Busuttil fis-seduta peritali tat-18 ta' Novembru 1997). Issa apparti l-fatt li ma' l-ammont ta' Lm965 trid tizdied sena ohra kera fuq l-erba' appartamenti peress li l-imsemmi ammont jirrapprezenta kera sal-31 ta' Dicembru 1993 mentri t-talba fic-citazzjoni hija ghal kera sal-31 ta' Dicembru 1994, jidher li l-konvenut qieghed jikkontesta z-zieda pretiza mill-atturi fuq l-appartamenti numri tlieta (3) u erbgha (4) a tenur ta' l-Att XXIII ta' l-1993.
Jirrizulta mix-xiehda mhux kontradetta ta' Joseph Busuttil li meta l-appartamenti in kwistjoni gew rekwizizzjonati, kienu kollha moghtija b'titolu ta' enfitewsi temporanja u li l-kuntratti relattivi fuq l-appartamenti numri wiehed (1) u tnejn (2) gew rexissi fl-20 ta' Dicembru 1991 fl-atti tan-Nutar Anthony Attard.

Fil-kaz ta' l-appartament numru tlieta (3), dan kien inghata b'enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena b'kuntratt tat-12 ta' Settembru 1969 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza. Billi dan l-appartament gie rekwizizzjonat fis-7 ta' Mejju 1986, ifisser li l-perijodu originali ta' enfitewsi kien ghadu ma ddekorriex. Mill-affidavit ta' Noel Borg bhala rapprezentant tal-konvenut, jirrizulta li c-cwievet gew ikkonsenjati lill-konvenut mid-Dipartiment tax-Xoghlijiet Pubblici fid-29 ta' Jannar 1987.

Fil-kaz ta' l-appartament numru erbgha (4), dan kien inghata b'enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena b'kuntratt ta' l-1 ta' Frar 1972 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza. Dan l-appartament gie rekwizizzjonat ukoll fis-7 ta' Mejju 1986 u ghalhekk m'hemmx dubju li hawn ukoll il-perijodu originali ta' enfitewsi ma kienx ghadu ddekorra. Mill-affidavit ta' Noel Borg jirrizulta li c-cwievet gew ikkonsenjati lill-konvenut fit-23 ta' Gunju 1986 mill-enfitewta.

Skond l-artikolu 12 subartikolu (2) tal-Kap 158 (l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar), meta dar ta' abitazzjoni tkun inghatat b'enfitewsi temporanja ghal perijodu ta' mhux izjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Gunju 1979, u fit-tmiem xi enfitewsi

bhal dik l-enfitewta jkun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu, l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa d-dar b'kera minghand il-padrun dirett b'kera li ma jkunx aktar mid-doppju tac-cens li kien jithallas. L-istess japplika meta fit-tmiem ta' enfitewsi simili d-dar ta' abitazzjoni tkun suggetta ghal kirja (artikolu 12 subartikolu (3) tal-kap 158). Fejn fit-tmiem ta' tali enfitewsi l-enfitewta jew il-kerrej tkun persuna differenti minn dik li kienet tokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja taghha fil-21 ta' Gunju 1979, id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (2) u (3) japplikaw biss fic-cirkostanzi msemmija fis-subartikolu (8) ta' l-istess artikolu 12 tal-Kap 158.

Kif diga` ntqal iz-zewg appartamenti in kwistjoni kienu nghataw b'enfitewsi temporanja qabel il-21 ta' Gunju 1979 ghal perijodu ta' sbatax-il sena kull wiehed minnhom. Issa ghalkemm ma saritx prova diretta fir-rigward, ma hemm xejn x'jindika li l-persuni li kienu jokkupaw l-appartamenti numri tlieta (3) u erbgha (4) ma kinux cittadini Maltin u li ma kinux jokkupaw l-istess appartamenti bhala r-residenza ordinarja taghhom. Jirrizulta wkoll li l-okkupazzjoni ta' l-istess appartamenti ntemmet hesrem minhabba hsarat li zviluppaw fil-blokk wara demolizzjoni tal-blokk adjacenti.

Mill-banda l-ohra, pero`, m'hemm l-ebda prova dwar jekk l-istess appartamenti kinux okkupati mill-enfitewti originali jew minn persuni li kienu krew qabel il-21 ta' Gunju 1979. Lanqas m'hemm prova jekk min kien jokkupa l-appartamenti meta kellhom jigu evakwati kinux enfitewti jew kerrejja li dahlu fl-istess appartamenti wara dik id-data. Difatti Joseph Busuttil ma jsemmi lil hadd mill-okkupanti ta' l-appartamenti b'ismu u lanqas ma esebixxa kopji tal-kuntratti relattivi li bihom l-istess appartamenti nghataw b'enfitewsi temporanja. Lanqas ma gew prodotti biex jixhdu l-enfitewti ta' dawn iz-zewg appartamenti, bhalma gew prodotti dawk ta' l-appartamenti numri wiehed (1) u tnejn (2).

Imbaghad mill-affidavit ta' Noel Borg jidher li l-ordni ta' rekwizizzjoni fuq l-appartament numru tlieta (3) inharget fuq Louise Pace bhala sidt u Victor Pace bhala inkwilin

meta hadd mill-atturi ma jismu Louise Pace. X'titolu kellom dawn Louise Pace u Victor Pace, u meta ottjenew it-titolu li seta' kellhom ma gie qatt precizat. Fir-rigward ta' l-appartament numru erbgha (4), mill-istess affidavit ta' Noel Borg jidher li l-ordni ta' rekwizizzjoni nharget fuq Renato Ellul bhala sid u Joseph Cesare bhala inkwilin. Jidher li Renato Ellul huwa in effetti wiehed mill-atturi. Pero` jirrizulta li ghalkemm Joseph Cesare ddepozita c-cwievet fit-23 ta' Gunju 1986, inqas minn xahar wara, u cioe` fl-10 ta' Lulju 1986, il-konvenut baghat jgharraf lill-istess Joseph Cesare li ma kienx hemm oggezzjoni li c-cens jigi trasferit fuq Edgar Gatt. Din mhijiex certament indikazzjoni li Joseph Cesare kien intenzjonat jibqa' jabita fl-istess fond. Ma jirrizultax li dan it-trasferiment qatt sar u fit-13 ta' April 1987 il-konvenut alloka l-post lil Renato Caruana, ftit inqas minn sentejn qabel ma skada l-perijodu enfitewtiku.

Ghalhekk billi ma giex pruvat li jezistu c-cirkostanzi rikjesti mill-artikolu 12 tal-Kap 158 kif fuq spjegati, ma tistax tigi akkolta t-talba ta' l-atturi biex jithallsu kera awmentat kif minnhom pretiz. Il-kera/cens lilhom dovut huwa konsegwentement kif ser jinghad:

(1) Appartament numru wiehed (1)

Mill-1 ta' Jannar 1992 sal-31 ta' Dicembru 1994
3 snin bir-rata ta' Lm30 fis-sena Lm 90

(2) Appartament numru tnejn (2)

Mill-1 ta' Jannar 1992 sal-31 ta' Dicembru 1994
3 snin bir-rata ta' Lm40 fis-sena Lm 120

(3) Appartament numru tlieta (3)

Mill-1 ta' Gunju 1986 sal-11 ta' Settembru 1986
103 jum bir-rata ta' Lm50 fis-sena Lm 14.11
Mit-12 ta' Settembru 1986 sal-31 ta' Dicembru 1994

8 snin 111 jum bir-rata ta' Lm50 fis-sena Lm 415.20

(4) Appartament numru erbgha (4)

Mill-1 ta' Gunju 1986 sal-31 ta' Dicembru 1986
7 xhur bir-rata ta' Lm60 fis-sena Lm 35.00
Mill-1 ta' Jannar 1987 sal-31 ta' Dicembru 1994
8 snin bir-rata ta' Lm65 fis-sena Lm 520.00

Total ta' **Lm1194.31**

<u>Id-danni</u>

Hawn il-Qorti tirreferi ghal dak li jghid il-perit tekniku fir-relazzjoni tieghu:

"14. Minkejja l-fatt illi meta sar l-access fuq il-post, kien hemm xi inkwilini f'zewg flats minnhom, cioe' fi Flat 1 u Flat 2, il-parti l-kbira tal-blokk flats in kwistjoni tinstab fi stat ta' abbandun, u fi stat strutturali li jipprezenta periklu ta' xi kroll, mhux biss rigward soqfa, li jinhtieg jinbidlu, izda wkoll rigward hitan fejn hemm konsenturi li aktarx gew ikkagunati b'xi tibdil strutturali li sar, u/jew meta l-fond kollu hass minhabba li kien ikkrolla bini fil-vicin, fejn kien qeghed isir xoghol ta' demolizzjoni, biex sar blokk bini gdid mill-Gvern.

15. Irid jigi rilevat illi l-erba' flats, propjeta tal-atturi, flimkien ma kamra zghira, jew box room separata fil-pjanterren, u l-partijiet komuni, inkluz il-bejt, gew spezzjonati, u ttiehdu l-qisien kolha mehtiega, u ttiehdet nota tal-hsara saljenti li hemm.

Ghalkemm ic-cwievet ta' Flat 3 kienu gew depozitati l-Qorti mill-konvenut, meta sar l-access ma ntuzawx, ghax il-bieb ta' dal-flat kien instab miftuh, aktarx mitfuh gewwa ghal xi skop illecitu.

16. Fejn m'hemmx hafna hsara, xorta hemm periklu, ghax il-parti tal-istruttura sovrastanti tinsab fi stat hazin hafna.

Infatti, milli jidher qatt ma saret manutenzjoni regolari u adegwata fil-fondi in kwistjoni.

17. Minn uhud mid-dokumenti, u mix-xhieda migbura, hemm hafna evidenza illi fl-1985, il-bini in kwistjoni kien hass meta kkrolla bini iehor fil-vicin, fl-istess blokk bejn Triq San Guzepp, Triq Sant'Anna, u Triq Juan B. Azzopardi, kawza ta' demolizzjoni, li kienet qeghed issir in konnessjoni ma progett tal-Housing.

Infatti, in-nies kienu gew evakwati, saret it-tiswija mehtiega fil-fondi in kwistjoni u fondi ohra adjacenti, u, skond Dok AS1, ic-cwievet gew ritornati mid-Dipartiment tax-ogholijiet lic-Chairman tal-Housing Authority fl- 4 ta' Dicembru 1986.

18. B'hekk wiehed ghandu jipprezumi li l-periklu kien tnehha, ghax kieku ma kienux jirritornaw ic-cwievet lill-'Housing Department'.

Dan mhux bilfors ifisser illi x-xoghol ta' tiswija sar kollu kif imiss, la rigward periklu, u lanqas rigward it-tiswija jew ir-'rehabilitation' li ssemmiet f'Dok. AS1, ghax irrizulta mic-certifikati tal-Periti li spezzjonaw il-fond in kwistjoni, u l-hsara li baqghet tidher minn dak iz-zmien, aggravata b'nuqqas assolut ta' manutenzjoni regolalri u adegwara, illi ghad hemm il-periklu.

19. Peress illi t-tiswija issa mehtiega fil-fondi in kwistjoni tista' tkompli tikkaguna gwaj u periklu ulterjuri, partikolarment ghaliex hemm involut periklu fil-hatt u tibdil tas-soqfa, b'zieda tat-toqol relattiv, partikolarment fejn parti mill-istess fond tinsab sovrastanti propjeta ta' terzi, li aktarx ukoll ghandha bzonn tiswija, l-esponent ma jistax hlief jirrakkomanda li l-fondi in kwistjoni jigu mwaqqa' bil-galbu kollu mehtieg biex ma tigix ikkagunata hsara lill-bini adjacenti ta' terzi, u jigu mibnija mill-gdid, ghax il-hsara li

jinsabu fiha, u l-periklu li jinsab fih kull min jabita fihom, huma enormi

20. B’dana kollu, ladarba jinhtieg jinghata biss il-valur involut ghat-tiswija mehtiega, ghall-finijiet tal-inkarigu limitat lilu moghti, l-esponent jistma t-tiswija mehtiega bis-somma ta’ ghoxrin elf lira Maltija (Lm20,000)".

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-konvenut ighid li l-perit tekniku ma tax bizzejjed attenzjoni ghall-fatt li l-appartamenti in kwistjoni huma antiki u li ghalhekk ghalkemm setghu garrbu xi hsarat bit-twaqqigh ta' fondi ohrajn vicini tezisti possibilita` qawwija li tali appartamenti diga` kellhom hsarat ta' natura serja, hsarat li huma inevitabbli f'postijiet antiki. Kif tajjeb irrimarkaw l-atturi fin-nota responsiva taghhom, il-kawzi jigu decizi fuq il-provi u mhux fuq il-possibilitajiet. Ma ngabet l-ebda prova li l-imsemmijin appartamenti kienu diga` affetti minn "hsarat ta' natura serja".

Ighid ukoll il-konvenut li l-atturi kellhom kull possibilita` kemm qabel ir-rekwizizzjoni kif ukoll wara illi jwettqu tiswijiet ghall-hsarat serji li kien hemm fl-appartamenti. Li ma qalx il-konvenut hu li meta l-appartamenti in kwistjoni gew rekwizizzjonati, dan sar minhabba l-periklu kawzat mid-demolizzjoni tal-fond adjacenti, li (kif diga` ntqal fil-paragrafu precedenti) ma hemm l-ebda prova li diga` kien hemm "hsarat ta' natura serja" u li l-appartamenti kienu kollha moghtijin b'titolu ta' enfitewsi temporanja.

Il-konvenut jesprimi l-fehma wkoll li t-talba attrici m'ghandhiex tintlaqa' ghaliex, anke kieku jirrizulta li l-hsarat kollha li ghandhom l-appartamenti huma tort tieghu (xi haga li jqis bhala impossibbli), tali talba xorta hija formulata b'mod li tikkawzalu pregudizzju ingust. Jidhirlu, ikompli l-konvenut, li fi kwalunkwe eventwalita` ma jistax jigi kkundannat ihallas somma flus lill-atturi izda stante li huwa fil-possibilita` li jqabbad nies minn tieghu stess sabiex isewwu l-bini, ghandu jithalla jaghmel hekk. Hawn il-Qorti tirreferi mill-gdid ghal dak li qal il-perit tekniku fir-relazzjoni tieghu li peress li t-tiswija li hija issa mehtiega fil-fondi in kwistjoni tista' tkompli tikkaguna periklu ulterjuri,

partikolarment ghaliex hemm involut periklu fil-hatt u tibdil tas-soqfa, b'zieda tat-toqol relattiv, partikolarment fejn parti mill-istess fond tinsab sovrastanti proprjeta` ta' terzi li aktarx ukoll ghandha bzonn tiswija, huwa "ma jistax hlief jirrakkomanda li l-fondi in kwistjoni jigu mwaqqa' bil-galbu kollu mehtieg biex ma tigix ikkagunata hsara lill-bini adjacenti ta' terzi, u jigu mibnija mill-gdid, ghax il-hsara li jinsabu fiha u l-periklu li jinsab fih kull min jabita fihom, huma enormi". Meta l-perit tekniku xehed in eskussjoni, huwa spjega li biex jitwaqqa' l-bini u jerga' jigi rikostruwit, l-ispiza tkun ikbar mill-istima li huwa ta ta' Lm20,000 ghat-tiswija, "eluf iktar". Fil-fehma tal-Qorti dan jindika car li l-istima ta' Lm20,000 ma tistax titqies bhala l-ispiza totali mehtiega ghar-ripristinar ta' l-appartamenti in kwistjoni, galadarba l-istess perit tekniku qieghed jirrakkomanda li dan il-blokk jinhatt. Inoltre jirrizulta li l-periklu fl-appartamenti in kwistjoni kien ir-rizultat dirett tad-demolizzjoni li saret ta' bini adjacenti. F'dawn ic-cirkostanzi mhuwiex il-kaz li jigi kkunsidrat xi temperament fl-istima moghtija mill-perit tekniku u lanqas li jinghata aditu ghall-ilment tal-konvenut li jmissu jinghata l-possibilita` li jaghmel it-tiswijiet hu. Ghalhekk it-talbiet attrici fir-rigward qed jigu milqugha.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet attrici billi:

1. tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghall-hsarat f'blokk ta' erba' appartamenti f'numru 157 St. Joseph Street, Senglea, proprjeta` ta' l-atturi,

2. tillikwida l-valur biex jigu msewwija l-hsarat fl-imsemmija appartamenti fis-somma ta' ghoxrin elf liri maltin (Lm20,000),

3. tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta' elf mija erbgha u disghin liri Maltin u wiehed u tletin centezmu (Lm1194.31) kera dovut kif fuq indikat bl-imghax mid-data tan-notifika tac-citazzjoni, u

4. tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta' ghoxrin elf liri Maltin (Lm20,000) in lineja ta' danni kif fuq likwidat bl-imghax millum.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut hlief dawk tat-tielet talba (kundanna ghall-hlas ta' arretrati ta' kera) li jithallsu kwantu ghal terz mill-atturi u zewg terzi mill-konvenut.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-konvenut ighid biss dwar il-kwistjoni tal-kera li l-ammont li qieghed jintalab mill-atturi mhuwiex korrett stante li r-rati tal-kirja ghal kull appartament mhumiex konsistenti ma' l-ammonti li fil-fatt ghandhom jithallsu. Pero` ma

< Sentenza Finali >

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