PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 16 ta' Frar 2001

Numru 7

Citaz. numru 1391/90 DS

Martha Vassallo
Vs
Rodney Joseph Degabriele u Adrian Debono

Illum, 16 ta' Frar 2001

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fl-14 ta' Dicembru 1990 li permezz taghha l-attrici wara li ppremettiet:

Illi l-attrici kienet tikri lill-konvenuti l-fond *garage* f'San Giljan, Triq Birkirkara, numru tmienja u hamsin, ittra "C" (58C), bil-kera ta' zewg liri (Lm2) kuljum ghal perijodu bejn it-8 ta' Gunju 1988 u s-7 ta' Gunju 1990, u zewg liri u nofs (Lm2.50) kuljum wara s-7 ta' Gunju 1990, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, skond kuntratt tas-7 ta' Mejju 1985 u ta' l-14 ta' Gunju 1988 fl-Atti tan-Nutar Dott. Anthony Gatt (Dok. A u B);

Illi l-konvenuti itterminaw il-lokazzjoni b'effett mill-iskadenza li ghalqet fis-7 ta' Dicembru 1990;

Illi kif jidher mill-prospett Dok. C, u kif jirrizulta wkoll waqt it-trattazzjoni tal-kawza, il-konvenuti ghandhom jaghtu arretrati ta' kera ekwivalenti ghal hames mija u hmistax il-lira (Lm515);

Illi, fit tmiem il-kirja, l-konvenuti naqsu li jroddu lura l-fond lill-attrici bla hsara, u anzi ghamlu hafna hsara fil-fond, kif jidher minn Certifikat rilaxxjat mill-Arkitett Andrew Ellul (Dok. D.)

Illi, ghalhekk imsejha sabiex ihallsu l-arretrati ta' kera kif ukoll sabiex jersqu ghall-likwidazzjoni u hlas tad-danni minhabba l-hsarat li ghamlu fil-fond mikri lilhom, il-konvenuti ma ghamlu xejn u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

talbet lil din il-Qorti:

1. Tikkundannahom *in solidum* sabiex ihallsu s-somma ta' hames mija u hmistax il-lira (Lm515) arretrati ta' kera kif premess;

2. Tiddikjara li huma naqsu mill-obbligazzjoni li jroddu l-fond fi stat tajjeb u bla hsarat;

3. Tillikwida (jekk ikun mehtieg, permezz ta' Periti li jinhatru ghalhekk) id-danni sofferti mill-attrici minhabba dan in-nuqqas tal-konvenuti u minhabba l-hsarat li hallew fil-fond billi tiddikjara li jikkonsistu f'dak kollu li jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza; u

4. Tikkundanna lill-konvenuti *in solidum* ihallsu d-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittri interpellatorji tas-6 ta' Lulju 1990 u tat-28 ta' Awissu 1990 kontra l-konvenuti li huma mharrkin ghas-subizzjoni.

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

1. Illi l-attrici trid tipprova li hija sid il-fond "de quo".

2. Illi relattivament ghall-ewwel talba attrici, dina ghandha tigi michuda bl-ispejjes stante li l-ecipjenti mhux debituri tal-attrici fis-somma minnha indikata.

3. Illi relattivament ghat-tieni talba attrici, dina hija nfondata sia fil-fatt u sia fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjes stante illi l-ecipjenti ma kellhom l-ebda obligazzjoni imposta fuqhom li jroddu lura l-fond fi stat tajjeb u bla hsarat.

4. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti rritornaw il-fond fi stat tajjeb u bla hsara.

5. Illi t-tielet u r-raba' talbiet attrici, stante dipendenti fuq it-tieni talba attrici, huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante ma hemmx danni se jigu likwidati fil-konfront tal-eccipjenti li ghalihom ghandhom jaghmlu fronti l-istess eccipjenti.

6. Illi l-eccipjenti hallew diversi mobili u/jew oggetti fil-fond, kif jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza, li ghalhekk ghandhom jikkompensaw mal-ammont talvolta dovut lill-attrici.

7. Illi l-azzjoni attrici hija nsostenibbli stante li meta l-attrici accettat ic-cwievet minghand l-eccipjenti minghajr ebda riserva, u ghalhekk l-istess talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

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

Ikkunsidrat illi:-

Din is-sentenza qed tinghata a bazi ta' process rikostruwit li minnu jirrizulta li:
- fis-26 ta' Frar 1991 gie nominat l-A.I.C. David Pace bhala perit tekniku sabiex jirrelata dwar il-kaz;
- fit-12 ta' Frar 1996 il-perit tekniku halef ir-rapport;
- fil-11 ta' Marzu 1996, fuq talba tal-konvenuti, gew nominati bhala periti addizzjonali l-A.I.C. Rene` Buttigieg, l-A.I.C. Frederick Doublet u Dr. Doreen Clarke;
- b'digriet ta' l-20 ta'Jannar 1997 wara rikors tal-periti addizzjonali, l-istess periti gew awtorizzati jghaddu ghar-rapport, liema rapport gie debitament prezentat;
- b'nota pprezentata fit-13 ta' Marzu 2000, billi l-process ma nstabx, il-perit addizzjonali Dr. Doreen Clarke pprezentat kopja tar-rapport ta' l-A.I.C. David Pace, kopja tal-verbali tas-seduti mizmuma mill-periti addizzjonali u kopja tar-rikors fuq imsemmi tal-periti addizzjonali.

Mill-verbali tas-seduti mizmuma mill-periti addizzjonali jirrizulta li l-konvenuti ma dehru qatt. Ghalhekk il-Qorti se taghmel il-konsiderazzjonijiet taghha a bazi tar-rapport imhejji mill-A.I.C. David Pace u l-verbali tax-xiehda mismugha mill-istess perit tekniku.

Permezz tac-citazzjoni l-attrici qed titlob li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsuha s-somma ta' Lm515 bhala arretrati ta' kera kif ukoll dik is-somma li tigi likwidata in lineja ta' danni minhabba l-hsarat li l-konvenuti hallew fil-fond li kien mikri lilhom.

Mill-provi jirrizulta li b'kuntratt tas-7 ta' Mejju 1985 l-attrici kienet ikkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni lil certu Alfred Sciberras il-garage 58C f'B'Kara Road, St. Julian's bil-kondizzjonijiet, inter alia, li:

"4) Il-manutenzjoni u riparazzjoni kollha kemm interna u esterna ta' natura ordinarja jkunu a kariku tal-inkwilin, spejjez ta' natura straordinarja jkunu a kariku ta' sid-il kera basta dawn ma jkunux kagonati minhabba nuqqas ta' manutenzjoni jew bi traskuragni tal-inkwilin.

5) Il-benefikati kollha li jsiru fil-hanut ghandhom jibqghu hemm u fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni l-inkwilin ma jkollu ebda dritt li jaqlaghhom jew li jitlob xi kumpens taghhom; b'dana pero` li l-inkwilin ikollu dritt li jaqla' u jiehu l-forn jew fran u/jew kull makkinarju kif ukoll il-main switches tal-fran basta jhalli kollox f'postu u bla hsara.

7) Meta tispicca din il-lokazzjoni l-inkwilin ghandu jirritorna lura l-hanut bla hsara u f'kondizzjoni tajba."

M'hemm l-ebda dubju li dawn il-kondizzjonijiet huma cari u jitkellmu wahedhom.

Alfred Sciberras ikkonverta l-garage f'pastizzerija u sussegwentement ittrasferieh lil certu Anthony Galdes li, b'kuntratt ta' l-14 ta' Gunju 1988 ikkonceda l-fond b'titolu ta' sullokazzjoni jew twellija lill-konvenuti. Dan il-kuntratt gie soggettat ghall-pattijiet u kondizzjonjiet kontenuti fil-kuntratt tas-7 ta' Mejju 1985 u l-konvenuti ddikjaraw li "jafu bihom u wara li gew spjegati lilhom minni Nutar taht iffirmat huma qeghdin jaccettawhom u jobbligaw ruhhom li josservawhom".

L-attrici xehdet li l-konvenuti biddlu l-ambjent tal-fond peress li meta marret biex tavzahom li l-kera ser taghlaq, rat li l-post kien kollu mirja u li kien differenti hafna milli kienet ratu fil-kirja ta' Galdes. Wara li l-konvenuti hargu mill-fond, l-attrici lmentat li kienu hallew hafna hsarat u nkarigat lill-A.I.C. Andrew Ellul li rrilaxjalha certifikat li kien jelenka dawn il-hsarat. Inoltre kkonfermat li baqghu ma hallsux arretrati ta' kera konsistenti fis-somma ta' Lm515.

Fir-relazzjoni tieghu l-perit tekniku kkonstata li l-madum tal-hajt fih diversi toqob tal-grampuni u 'chips' u f'xi postijiet huwa mxellef. Inoltre osserva li kien tubu tal-lastiku hiereg mill-hajt tal-faccata fis-saqaf u kien iservi ghall-apparat tal-'airconditioner'. Minbarra dan, il-'conduit' tal-'plastic' li hemm imwahhal mas-soffitt tal-fond ma fihx 'fittings'.

Il-konvenut Rodney Degabriele xehed li huma qalghu l-makkinarju ta' Galdes ghaliex sabu li ma setax jintuza. Huma remghu l-hanut bhala 'take-away'. Mal-hitan wahhlu hafna mirja armati fuq il-vireg u dawna kienu invitati ghal gewwa l-hajt. Meta gew biex jitilqu, qalghu l-mirja u haduhom.

Il-perit tekniku stqarr li l-hsarat lmentati huma kkawzati mit-toqob u tixlif li thalla wara li nqalghu l-mirja li semma Degabriele. La darba dawn twahhlu kellhom jitqiesu bhala 'fittings' u kellhom jithallew fil-post skond il-klawzola numru 5 tal-kuntratt tas-7 ta' Mejju 1985. Jekk mill-banda l-ohra setghu jittiehdu, il-konvenuti xorta kellhom l-obbligu li ma jhallux hsara. Fl-istat li thalla l-madum, dan jinsab fi stat imhassar u ma jistax jithalla hekk kemm-il darba jigi biex jerga' jintuza l-fond. Ghalhekk il-konvenuti kkawzaw hsara fil-benefikati li hallew l-inkwilini ta' qabilhom. Anke l-'fittings' tad-dawl kellhom jithallew fil-post.

Il-perit tekniku llikwida d-danni fl-ammont ta' Lm1500.

Dwar l-arretrati ta' kera pretizi mill-attrici, il-konvenut Degabriele xehed li ghalkemm avzaw lill-attrici xahar qabel ma hargu, pero` damu biex jittrasportaw l-apparat taghhom lejn mahzen minhabba diffikulta` ta' access lejn dan il-post u meta kkonsenjaw ic-cavetta lill-attrici ridithom ihallsu ta' sitt xhur kera ohra minbarra l-arretrati li kienu riedu jhallsuha u fuq hekk tlewmu. Apparti dan, ma kienx hemm kontestazzjoni dwar il-quantum ta' l-arretrati.

L-attrici xehdet li c-cwievet gew ikkonsenjati lilha bla preavviz fit-22 ta' Lulju 1990.

Il-Qorti hija tal-fehma li mic-cirkostanzi rizultanti, il-perit tekniku ghamel apprezzament korrett taghhom u ghalhekk il-konkluzjonijiet tieghu li, wara kollox ma jinsabux kontradetti b'ebda mod, ghandhom jigu akkolti u t-talbiet attrici konsegwentement milqugha.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attrici u ghalhekk:

(1) tikkundanna lill-konvenuti *in solidum* sabiex ihallsu lill-attrici s-somma ta' Lm515 arretrati ta' kera tal-fond 58C, Triq B'Kara, San Giljan,
(2) tiddikjara li huma naqsu mill-obbligazzjoni li jroddu l-fond fi stat tajjeb u bla hsarat,
(3) tillikwida d-danni sofferti mill-attrici minhabba dan in-nuqqas u minhabba l-hsarat li hallew fil-fond fl-ammont ta' Lm1500,
(4) tikkundanna lill-konvenuti *in solidum* ihallsu lill-attrici din is-somma ta' Lm1500.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Onor. Imhallef
Dottor David Scicluna

D/Registratur