PRIM’AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

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

Seduta ta’ nhar it-Tnejn, 25 ta’ Gunju 2001

Numru

Citaz. numru 1452/93 DS

Carmel Bellizzi

vs

Salvatore Grima

Illum, 25 ta’ Gunju 2001

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-22 ta’ Novembru 1993 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta:

Illi l-fond 17/4, Hanover Street, Cospicua, propjeta’ tal-attur kien mikri lill-konvenut;

Illi fit-terminazzjoni tal-kirja, irrizulta li kien hemm danni fil-post kagonati esklussivament mill-konvenut; (Dok.A)

Illi ghalkemm interpellat sabiex ihallas id-danni minnu kagonati, il-konvenut baqa' inadempjenti;

talab li din il-Qorti:

1. tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghall-hsara li kien hemm fit-terminazzjoni tal-kirja tal-fond 17/4, Hanover Street, Cospicua;

2. tillikwida l-istess danni;

3. tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur id-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra bonarja tad-19 ta' Lulju 1993 kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-konvenut m'ghamel l-ebda hsara fil-fond anzi ghamel benefikati li baqghu ghall-beneficcju tal-attur.

2. Illi l-fond huwa wiehed qadim u meta' kien f'idejn il-konvenut dan ha hsiebu kemm seta u ma kkaguna l-ebda danni lill-attur kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Illi l-fond kien ghadu rekwizizzjonat u meta l-konvenut ma baqax fil-fond, hallieh fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, s'intendi dejjem skond l-istat qadim tal-fond, kif kien fil-bidu tal-kirja anzi b'benefikati li ghamel l-istess konvenut.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

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

Rat id-digriet tat-8 ta' April 1994 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. Frederick Doublet 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 ir-relazzjoni minnu mahlufa fit-8 ta' Frar 2000;

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

Ikkunsidrat illi:-

L-attur huwa proprjetarju tal-fond 17/4 Hanover Street, Cospicua. Huwa xehed li wiret dan il-fond meta kien diga` moghti b'cens ghal sbatax-il sena lil certu Lawrence Gonzi li mbaghad ghaddieh lil certu Benny Farrugia u dan ta' l-ahhar ghaddieh lill-konvenut. Farrugia nfurmah bit-trasferiment lill-konvenut li beda jhallas ic-cens hu; izda meta skada c-cens, il-konvenut ipprevalixxa ruhu mil-ligi biex baqa' jirrisjedi fl-istess fond b'titolu ta' kera. L-attur qal li darba rcieva ittra minghand id-

Dipartiment tal-Housing fejn infurmawh li l-fons in kwistjoni kien gie rekwizizzjonat – dan kien meta l-konvenut telaq mill-post. Billi wara li kien ircieva dik l-ittra giet it-tifla tieghu minn barra u riedet il-post, saret talba lill-Housing li ghaddewlu c-cwievet. Pero` meta mar fil-post flimkien ma' xi ufficjali tal-Housing sab diversi nuqqasijiet u hsarat. Ghalhekk inkariga lill-A.I.C. Godwin Aquilina biex jispezzjona l-post.

Il-Perit Aquilina rrilaxxja certifikat (Dok. A a fol. 4 tal-process) mnejn jirrizulta li kien hemm tliet *ceiling roses,* accessorji tal-kamra tal-banju u *stainless steel kitchen sink including bottle trap* neqsin, kif ukoll li l-madum f'kamra minnhom kien imkisser. Oltre dan l-attur xehed li l-bieb tat-*toilet* kien nieqes, li l-elettriku kien fi stat perikoluz u mhux skond is-sengha u li l-kanen ta' l-ilma kienu mblukkati. Korrispondenza mal-konvenut ma waslet ghall-ebda soluzzjoni u ghalhekk saret din il-kawza.

L-attur stqarr li l-ewwel darba li dahal fil-post kien meta mar ma' l-ufficjali tal-Housing u b'hekk ma kienx jaf l-istat tal-post meta hadu l-konvenut.

Mill-banda l-ohra **l-konvenut** qal li meta ha l-post ma kienx hemm kamra tal-banju izda ghamilha bil-permess ta' l-attur b'dan li m'ghamilx *water heater*. Huwa nghata post mill-Housing qabel l-elezzjoni fl-20 ta' Frar 1992 u ta c-cwievet tal-post in kwistjoni lill-Housing. Huwa rcieva ittra minghand l-attur wara xi xahar u nofs li kien hareg mill-post u fiha l-attur qallu li sab hafna hsarat. Zied ighid il-konvenut li meta ha l-post ma kienx hemm sink tal-kcina u kien ghamel wiehed hu. Esebixxa rcevuta datata 25 ta' Gunju 1987 li turi x-xiri ta' dan is-sink bil-cupboard mieghu. Esebixxa wkoll rcevuta ta' *water heater* li xtara ghall-post li ha minghand il-Gvern biex juri li ma ha l-ebda *water heater* mill-post ta' l-attur. Huwa

nnega li kien ha xi viti u dwar holders tal-bozoz qal li kien lest itieh tuzzana lill-attur.

Il-konvenut pproduca bhala xhud lil **Benny Farrugia** li qal li kien ilu nieqes mill-post in kwistjoni xi ghoxrin sena (meta xehed fid-19 ta' Jannar 1998). Ikkonferma li huwa ghaddauwa ghadda l-post lill-konvenut. Dwar l-istat tal-post qal li fil-kamra tas-sodda kien hemm hafna madum jicaqlaq pero` kollu kien hemm. Fil-kamra tal-banju kull ma kien hemm toilet bla flushing. Banju ma kienx hemm u la tiles mal-hajt u lanqas wash-hand basin. L-aperturi kienu jinfeth uu jinghalqu izda kien jidhol l-ilma. Fil-kcina ma kienx hemm sink. Sakemm dam fil-post l-elettriku hadem sew.

Il-ligi tesigi d-dmir tac-censwalist "li jesegwixxi kull obbligu li skond il-ligi ghandhom is-sidien ta' bini jew ta' artijiet" (artikolu 1507 Kap 16). Ghalhekk ic-censwalist "ghandu jzomm u, fiz-zmien li jmiss, irodd il-fond, fi stat tajjeb" (artikolu 1505 Kap 16). M'hemmx dubju li meta l-konvenut akkwista l-fond in kwistjoni minghand Benny Farrugia, gew trazmessi fuqu dawn l-obbligi li qabel kienu fuq Farrugia u fil-bidu fuq Gonzi. Issa salv ghal dak li xehdu l-konvenut u Farrugia dwar il-kondizzjoni tal-post, m'hemm l-ebda prova dwar l-istat effettiv ta' l-istess post fid-diversi stadji ta' trasferimenti li saru; lanqas ma sar xi "condition report" meta skada c-cens u l-konvenut baqa' jokkupa l-post b'titolu ta' kera; anzi l-attur stess qal li kien biss wara li ha c-cwievet mill-Housing li dahal fil-post ghall-ewwel darba flimkien ma' l-ufficjali tal-Housing. Izda lanqas ma ngab xi rapprezentant tal-Housing biex jixhed dwar jekk qattx sar "condition report" da parti taghhom. Il-provi huma dawk li huma, skarsi, u l-Qorti trid ghalhekk tikkunsidra jekk iwasslux almenu "on a balance of probability" biex isostnu t-tezi attrici jew dik tal-konvenut.

Il-perit tekniku osserva fir-relazzjoni tieghu li bhala kundizzjoni, anke mill-kostruzzjoni tieghu (soqfa bix-xorok fuq travi) il-post ghandu certa eta` u wiehed irid jikkunsidra dan l-istat fil-bidu tac-cens u l-*fair wear and tear* ta' certi hwejjeg matul ic-cens. Hekk ma ngabet l-ebda prova mill-attur li l-bieb tat-*toilet* kien jezisti la qabel u lanqas waqt il-perijodu ta' l-enfitewsi. Lanqas ma ngabet xi prova dwar x'kienet il-kondizzjoni ta' l-elettriku, salv li Benny Farrugia xehed li meta kien jokkupa l-post l-elettriku kien jahdem sew u li kien hemm biss erba' *switches* tad-dawl u *plug* wiehed, filwaqt li l-attur xehed li kien perikoluz u mhux skond is-sengha u in kontro-ezami qal li d-dawl kien maqtugh u l-*wires* migbudin. Dwar il-kanen ta' l-ilma u partikolarment dawk tal-hadid, dawn ghandhom hajja limitata u l-fatt li kienu mblukkati ma jfissirx li kienu mizdudin ghal kollox. Il-perit tekniku stqarr li hija haga normali li meta wiehed jirranga post wahda mill-ewwel affarijiet li jaghmel hija precizament li jibdel il-kanen qodma. Huwa esprima l-fehma tieghu li jekk kienu nstaddu ghal kollox meta l-attur dahal fil-post, dan ifisser li kienu waslu ghall-bdil. Dan huwa *fair wear and tear*.

Il-Qorti tosserva, kif tajjeb irrimarka l-perit tekniku, li fic-certifikat tieghu l-Perit Godwin Aquilina ma rrimarka xejn dwar dawn it-tliet ilmenti ta' l-attur. Ghalhekk jekk kienu jezistu meta acceda fuq il-post seta' liberament jinnotahom. Fid-dawl ta' dan kollu ghalhekk it-talba ta' l-attur biex jigi kumpensat ghal dawn l-*items* ma tistax tigi kkunsidrata.

Dwar l-oggetti l-ohra elenkati fic-certifikat tal-Perit Aquilina li kien hemm neqsin, il-Qorti m'ghandha l-ebda dubju li meta l-konvenut gie biex johrog mill-post dawn kienu hemm (almenu salv il-*water heater*). Pero` hemm ic-cahda tieghu li hadhom hu. Sfortunatament jidher li kien

hemm perijodu ta' madwar xahar u nofs li fih il-post kien vojt, bic-cwievet ghand il-Housing. Ma rrizultax jekk qabel jew meta saret il-konsenja tac-cwievet lill-Housing sarx "condition report". Ghalhekk ma jistax jigi verifikat jekk in effetti l-konvenut halliex dawk l-oggetti warajh. U ghalkemm il-perit tekniku osserva li fuq il-bieb ta' barra tal-post ma kinux jidhru sinjali ta' sgass, ma setax jeskludi l-possibilta` li dahal xi hadd permezz ta' cavetta ohra u hadhom. In vista tal-fatt li l-post kien rekwizizzjonat u c-cwievet kienu f'idejn il-Housing, kien dan id-Dipartiment responsabbli ghall-post sakemm ic-cwievet baqghu fil-kustodja tieghu. Ghaldaqstant lanqas ghan-nuqqasijiet imsemmija ma jista' jinzamm responsabbli l-konvenut.

Dwar il-madum il-perit tekniku osserva li l-hsara ma zviluppatx fiz-zmien qasir li l-post dam vojt. U billi Benny Farrugia xehed li l-madum kien biss jiccaqlaq meta ghadda l-post lill-konvenut, ghaldaqstant il-konvenut ghandu jitqies responsabbli ghall-hsara sussegwenti li gara fl-istess madum. Il-perit tekniku qabel ma' l-istima tal-Perit Aquilina fl-ammont ta' mija u sebghin liri Maltin (Lm170) biex jitnehha l-istess madum u jigi supplit, imqieghed u ppolixjat madum gdid. U l-Qorti m'ghandha l-ebda raguni biex tiddipartixxi minn din il-konkluzjoni li tikkunsidra gusta u korretta.

Billi jirrizulta li l-attur hallas Lm10 lill-Perit Aquilina ghac-certifikat rilaxxat, il-konvenut ghandu jbati wkoll nofs din l-ispiza. B'hekk id-danni qed jigu likwidati fl-ammont totali ta' Lm175.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet attrici limitatament kif intqal u ghalhekk:

(1) tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghall-hsara fil-madum fil-post 17/4 Hanover Street, Cospicua, kif indikat fir-relazzjoni peritali ta' l-A.I.C. Frederick Doublet u fic-certifikat ta' l-A.I.C. Godwin Aquilina,
(2) tillikwida d-danni fl-ammont ta' mija u hamsa u sebghin liri Maltin (Lm175),
(3) tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma hekk likwidata ta' mija u hamsa u sebghin liri Maltin (Lm175).

Bl-ispejjez li jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

Onor. Imhallef
Dottor David Scicluna

D/Registratur