MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 390/2004

Fl-atti tal-kawza Citazzjoni Nru 989/03FS fl-ismijiet:

Mario Galea Testaferrata, Helen Miles, il-Baruni Igino sive Gino, Emily, Dorothy, Natalie Bianchi u Marlene Huber ahwa Trapani Galea
vs
Carmelo Delia (1890) & Sons

U wara l-mandat ta’ Sekwestru tad-29 ta’ Settembru 2003, numru 1621/03 fl-istess ismijiet

Il-Qorti;

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tas-socjeta` Carmelo Delia (1890) & Sons li bih ipremettiet:
Illi s-socjeta` rikorrenti giet notifikata bis-sekwestru kawtelatorju fuq indikat, fejn l-atturi qed jippretendu l-ammont ta’ Lm50,000 bhala danni sofferti minnhom peress illi l-fond de quo garrab hsarat estensivi, b’mod li

sofra sfregju permanenti minhabba t-telf tas-soqfa u soffitti originali, kif ukoll telf fil-valur artistiku u arkitettoniku li wasslu ghal riduzzjoni fil-valur tal-fond in kwistjoni, u rriduciet il-possibilta` ta’ godiment reali li l-atturi kellhom qabel ma sehh tali sfregju.

Illi dawn l-allegazzjonijiet huma infondati u qed jigu kontestati billi ghalkemm huwa veru bhala fatt li fil-fond kien hemm xi hsarat dawn ma kienux konsegwenza ta’ xi nuqqas da parti tar-rikorrenti, izda minhabba l-inadempjenza tal-istess atturi.

Illi skond ir-rapport anness mas-sentenza deciza mill-Bord tal-Kera fl-20 ta’ Mejju 1946, rikors numru: 1660/1945, fl-ismijiet Carmelo Delia vs Nicola Trapani Galea, gie deciz li: *“on condition that ordinary internal maintenance works should be at the tenant’s charge and all other works at the owners’”*. Fil-kors tal-kirja, r-rikorrenti kif kienu obbligati ghamlu l-manutenzjoni ordinarja fil-fond, mentri s-sidien qatt ma hadu hsieb jaghmlu riparazzjoni straordinarja li legalment hija r-responsabilita` taghhom.

Illi wara l-maltempata ta’ Settembru 2003, certi soqfa saritilhom hsara konsiderevoli li fl-opinjoni tal-Perit Alfred Grech irrikjediet tiswijiet urgenti. Ir-rikorrenti konfrontati b’din l-emergenza ghalkemm ma kienux hekk obligati, bl-ordni ta’ l-imsemmi Perit, ghamlu xi tiswijiet pero` b’attenzjoni kbira biex f’kull fejn saret il-hsara r-riparazzjoni ssir b’sostituzzjoni tal-gdid ghall-qadim. Kien f’dan l-istadju li l-atturi talbu u ottjenew il-hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni kontra r-rikorrenti.

Illi inoltre l-allegazzjoni tal-atturi li tirrigwarda n-non-osservanza tad-digriet tal-Qorti hija inkoretta, peress illi man-notifika tad-digriet is-socjeta` rikorrenti issospendiet it-tiswijiet tal-fond in kwistjoni.

Illi in vista tal-urgenza tat-tiswijiet necessarji, ir-rikorrenti ghamlu rapport mal-Ghassa tal-Belt Valletta sabiex jezimu ruhhom min kull responsabilita` u sabiex l-istess awtoritajiet tal-Pulizija jintraprendu proceduri kriminali kontra s-sidien, ai termini tal-ligi.

Illi l-imsemmi mandat ta' sekwestru mhux f'loku, qieghed biex jivvessa lir-rikorrenti u ma hu qieghed iservi ebda skop partikolari u mhux idoneu fil-kas prezenti, stante li l-allegazzjonijiet tal-intimati mhumiex minnhom u huma biss frott tal-immaginazzjoni tal-intimati.

Ghaldaqstant, is-socjeta` rikorrenti, in vista tal-premess, talbet lill-Qorti, fit-termini ta' l-artikolu 836 tal-Kapitolu 12, tirrevoka l-mandat ta' Sekwestru imsemmi u taghti kull provvediment li jidrilha opportun billi dan sar b'mera vessazzjoni.

Bl-ispejjez u b'riserva ta' kull azzjoni inkluza dik ta' danni.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat ir-risposta ta' Mario Galea Testaferrata et li eccepew:

Illi huma kienu ottjenew il-hrug tal-mandat ta' sekwestru 1621/03 fl-ismijiet fuq premessi, kontra s-socjeta` rikorrenti, Carmelo Delia (1890) & Sons.

Illi dan il-mandat inhareg a bazi tal-pretensjonijiet li ghandhom l-intimati kontra Carmelo Delia (1890) & Sons, ghad-danni subiti fil-fond 163, Triq Sta Lucia, Valletta, imputabbli lil Carmelo Delia (1890) & Sons, stante li din il-proprjeta` kienet, u ghadha, fil-pussess tal-istess socjeta`.

Illi dawn il-pretensjonijiet jifformaw il-mertu tac-citazzjoni numru 989/03 FS, pendenti quddiem din il-Qorti, kif daltronde gie indikat fl-istess mandat.

Illi in essenza, is-socjeta` rikorrenti talbet ir-revoka ta' dan il-mandat, stante li skond hi, dan *"mhux f'loku, qieghed biex jivvessa lill-intimati, u ma hu qieghed iservi ebda skop partikolari, u mhux idoneu fil-kaz prezenti...".*

Illi qabel xejn inghad illi l-intimati kienu qeghdin semplicement jezercitaw id-dritt taghhom li jitolbu kawtela, u jottjenu tharis, ghas-somma li talvolta tirrizulta dovuta lilhom in linea ta' danni, skond l-ezitu tal-kawza surriferita. Fil-fehma umli tal-intimati, dwar dan ma hemm xejn

irregolari, vessatorju, jew frivolu, u ghalhekk m'hemmx lok li dan il-mandat jigi revokat, jew li jinghata xi provvediment minhabba vessatorjeta`, kif pretiz.

Illi semmai sta ghas-socjeta` rikorrenti li ggib prova ta' dak li qed tallega. Mela asserzjonijiet, bir-rispett kollu, mhux bizzejjed biex wiehed jinvoka d-disposizzjonijiet tal-artikolu 836 tal-Kap 12. Ghalkemm gie invokat l-artikolu kollu (li jikkomprendi diversi ragunijiet), jidher li l-bazi tat-talba hija l-vessatorjeta`. Ghaldaqstant, prevja li tindika b'mod car liema huma d-disposizzjonijiet tal-artikolu 836 li qed tinvoka, is-socjeta` rikorrenti ghandha dejjem iggib prova sodisfacjenti ta' kif dan il-mandat huwa vessatorju.

Illi m'hemmx qbil dwar ir-responsabbilta` ghall-hsarat fil-fond in kwistjoni. L-anqas ma huwa minnu li s-socjeta` rikorrenti, jew l-awturi taghha, wettqu dmirhom, u hadu hsieb il-manutenzjoni ordinarja tal-fond. Jinghad biss illi li kieku dan kien minnu, il-fond ma kienx jinsab fl-istat deplorevoli li hu. Illi l-anqas ma huwa minnu li l-intimati "qatt *ma hadu hsieb jaghmlu riparazzjoni straodinarja".* Bir-rispett kollu l-anqas ma hi f'posizzjoni tghid affarijiet simili.

Illi kif taf ben tajjeb l-istess socjeta` rikorrenti, il-pretensjonijiet tal-intimati mhumiex bazati fuq in-nuqqas ta' manutenzjoni, izda fuq ix-xogholijiet estensivi w abbusivi li hija wettqet ad insaputa u minghajr il-kunsens tal-intimati. Dan johrog car mill-atti tal-mandat ta' inbizzjoni numru 1554/03, kif ukoll mill-premessi tac-citazzjoni surriferita, pendenti quddiem din il-Qorti kif presjeduta.

Illi huwa ammess fir-rikors promotur li s-socjeta` rikorrenti ma kenitx obbligata taghmel dawn ix-xogholijiet. L-intimati marru oltre, u qalu illi din ma kellha l-ebda jedd teffetwa tali xogholijiet. Minkejja dan, ghazlet li taghmilhom, minghajr ma biss indenjat ruhha tavza lill-intimati. Di piu`, ghazlet li `tibda' dawn ix-xogholijiet, konsistenti fi bdil ta' soqfa, fil-bidu ta' Settembru, perjodu notorju ghall-aghar maltempati.

Illi gjaladarba ma kenitx obbligata, u l-anqas ma kellha dritt teffettwa tali xogholijiet, u peress illi x-xjelta meta jinbdew dawn ix-xogholijiet kienet esklussivament f'idejn is-socjeta` rikorrenti, din **kellha tassumi kull r-responsabbilta` ghall-konsegwenzi.**

Illi l-mandat *de quo* **inhareg appuntu ghat-tharis tad-danni konsegwenzjali derivanti mix-xogholijiet** li ghogobha taghmel is-socjeta` rikorrenti assolutament minn jedda, liema xogholijiet irrekaw hsarat irreparabbli ghall-fond in kwistjoni, kif inghad, u kif kellu jigi ppruvat fil-kors tal-kawza surriferita.

Illi bhala fatt mill-istharrig li sar s'issa irrizulta li whud mis-soqfa originali inqerdu kompletament, mentri whud minn dawk rimpjazzati ma sarux ghal kollox kif kienu originarjament. Ghal palazz antik fil-Belt Vattetta, dan m'hu xejn hlief sfregju, li jittraduci ruhu f'telf finanzjarju a skapitu tal-intimati.

Illi l-ammont kawtelat huwa wkoll ragjonevoli tenut kont it-telf li l-proprjeta` sofriet fil-valur taghha, u l-ispejjez ta' certu xogholijiet ghar-ripristinar, sa fejn dan huwa possibbli.

Illi fl-ahharnett, u assolutament minghajr pregjudizzju ghas-suespost, l-intimati ghamlu riferenza ghall-interpretazzjoni restrittiva tal-Qrati taghna ghad-disposizzjonijiet koncernanti sanzjonijiet u garanziji. Huwa risaput illi fil-ftit kazijiet fejn giet imposta penali, kienu jissussistu cirkostanzi gravissimi, li certament ma jirrizultawx fil-kaz odjern.

Illi fid-dawl tas-suespost, ma tezisti l-ebda raguni valida li tiggustifika r-revoka tal-mandat ta' sekwestru in kwistjoni, li kwindi ghandu jibqa' fis-sehh in kawtela tad-drittijiet tal-intimati. Liema drittijiet huma gustifikati, u li dwarhom l-intimati jirrizervaw li jressqu provi ulterjuri f'dawn l-atti, kif ukoll fl-atti tac-citazzjoni surriferita.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti, u prevja l-kjarifika mehtiega a bazi ta' liema disposizzjoni r-rikorrenti ghamlet

it-talba taghha, l-intimati talbu lill-Qorti sabiex tichad it-talbiet kollha kif dedotti fir-rikors promotur, bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` rikorrenti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensur.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Xehed il-Perit Renato Laferla li qal li l-bejt waqa' rizultat ta' trapass taz-zmien u maltemp fuqu u mhux kawza ta' xogholijiet li saru minn Carmelo Delia & Sons. Is-saqaf li waqa' kien ipproppjat. Qal li hu ma kejjilx pero` bejn wiehed u iehor is-soqfa mibdula kienu xi 150 metru kwadru. Hu ma qalax is-soqfa ta' l-injam u l-anqas ma nqalghu fil-prezenza tieghu pero` jidher illi s-soqfa hemmhekk kienu billi kien hemm travi ta' l-injam. Fuqhom kien hemm intavlar u fuqhom torba, pero` ma setax jghid ezattament kif kienu s-soqfa qabel. Ma jidhirx li kien hemm xi pitturi jew xi dizenji specjali fuq is-soqfa. Is-soqfa li ma waqghux ma kellhom ebda dizenji ta' dan it-tip pero` kienu mibnija b'certu gosti u b'certu majestrija. Biex isir saqaf ta' dik in-natura trid madwar it-Lm30,000 ghax dak mhux saqaf maghmul b'mod semplici izda jrid lavur specjali. Zied jghid li ma tela' fuq ebda bejt. Minn dak li seta' jikkonstata kollox huwa fi stat perikoluz u ghalhekk wiehed irid joqghod attent. Qal li x-xogholijiet bil-mod kif saru jixbhu hafna lil dawk kif kienu precedentement u deher li qisu ntuza l-istess materjal. Hu ma setax jghid x'materjal intuza fuq l-injam.

D. KUNSIDERAZJONIJIET:

Illi r-rikorrenti qieghed jibbaza r-rikors tieghu a tenur tal-artikolu 836 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Ma semmiex fuq liema sub-artikoli. Fis-sub-artikolu (1) dan jipprovdi illi:

836. (1) Minghajr ebda pregudizzju ghal kull jedd iehor taht dan il-Kodici jew kull ligi ohra, l-intimat li jkun inhareg att kawtelatorju kontrih jista' jaghmel rikors lill-qorti li tkun harget l-att kawtelatorju, jew inkella, jekk

tkun saret kawza, jista' jaghmel rikors lill-qorti li tkun qeghda tittratta dik il-kawza li fih jitlob li l-att kawtelatorju jigi revokat, sew ghal kollox jew f'parti minnu, ghal xi wahda minn dawn ir-ragunijiet li gejjin:

Issa, kif inghad minn din il-Qorti, kif diversament ippreseduta fil-kawza "**Camilleri vs Gove` et**", deciza fl-10 ta' Mejju, 2001, fuq rikors numru 286/01, "li mid-disposizzjoni tal-istess **artikolu 836** jidher li l-unika ezami li trid taghmel din il-Qorti huwa dak biss ta' prima facie, u dan ghaliex il-mertu kollu jigi nvestigat fil-kawza proprja bejn il-partijiet, u ghalhekk hemm limitazzjoni sinifikanti fl-ezami li trid taghmel il-Qorti f'dan l-istadju, u dan tenut kont li hawn si tratta dejjem ta' procedura preliminari, li ghad qed tistenna l-ezitu finali tal-kawza proprja."
Illi l-iskop ta' mandat kawtelatorju huwa li persuna tikkawtela d-drittijiet gja ezistenti taghha u mhux li tiggarantixxi d-drittijiet potenzjali futuri taghha. Dan johrog car minn qari tas-sentenza moghtija mill-Onorabbli tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Carmela Aquilina vs Francis X. Aquilina"** deciza fis-27 ta' Novembru, 1991 fejn inghad:

"id-dritt ta' kawtela – cjoe` d-dritt procedurali - li ma huwiex id-dritt sostanzjali li – jista' jigi kawtelat. Dawn (id-dritt procedurali u d-dritt sostanzjali) huma zewg drittijiet distinti u ma jistghux jigu ridotti u konfuzi fi dritt wiehed………Huwa ovvju li l-jedd imsemmi fil-mandat m' huwiex id-dritt li taghmel il-mandat imma huwa d-dritt li ghalih il-kreditur ghamel uzu mid-dritt li johrog il-mandat". Illi ghalhekk il-kwistjoni kollha hija li ma "tikkonfondix il-kuncett ta' kawtela ma' dik ta' garanzija ta' drittijiet".

Illi mill-provi prodotti jidher li tali kawtela kunsidrata mill-gurisprudenza taghna tista' tigi milqugha bis-somma ta' Lm30,000 anke minn dak li xehed l-istess Perit Laferla. Hawnhekk il-Qorti ghandha l-obbligu li tfakkar li wiehed qieghed jitkellem fuq mandat kawtelatorju u li ghalhekk dak li qieghed jinghad huwa biss konkluzjonijiet li l-Qorti tista' tasal ghalihom wara li kkunsidrat il-fatturi b' mod ***prima facie***. Infatti m' hi qeghdha taghti ebda pronunzjament ta' responsabbilta` inekwivoka tad-ditta

Carmelo Delia (1890) & Sons ghax jista' jirrizulta finalment li tali responsabbilta` ma tirrizultax fil-kors tal-kawza. Inoltre bl-istess mod anqas trid tghid b' mod definittiv li d-danni huma limitati ghal Lm30,000. Izda ***prima facie*** jidher li d-drittijiet ta' Mario Galea Testaferrata et jidhru li jkunu adegwatament kawtelati bis-somma ta' Lm30,000.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi minn dan ir-rikors billi:

Tilqa' *in parte* t-talba tar-rikorrenti, u dan fis-sens illi tordna li l-mandat ta' sekwestru numru 1621/03 fl-ismijiet Mario Galea Testaferrata et vs Carmelo Delia (1890) & Sons mahrug fid-29 ta' Settembru 2003 jigi ridott ghall-ammont ta' Lm30,000 u tichadha fir-rigward tal-kumplament.

Spejjez riservati ghall-gudizzju finali b' dan li l-ispejjez relattivi ghan-nomina tal-perit huma provizorjament a karigu tad-ditta Carmelo Delia (1890) & Sons.

< Sentenza In Parte >

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