MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
PHILIP MANDUCA

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2004

Talba Numru. 967/2003

Maria Desira

Vs

Grezzju u Zolla konjugi Formosa

It-Tribunal

Ra l-Avviz fejn l-attrici talbet il-hlas ta' Lm290 (mitejn u disghin lira Maltin) rapprezentanti hsara kkagunata fil-fond 12, St Cecilia Street, Zejtun ikkawzat min-nuqqas ta' manutenzjoni li kellhom jaghmlu l-konvenuti.

Ra r-Risposta tal-konvenuti fejn jghidu illi l-pretenzjoni attrici hija nsostenibbli ghar-ragunijiet segwenti:

a. Illi fl-ewwel lok, billi m'huwiex ammess legalment li l-konvenuti fil-kwalita' taghhom ta' inkwilini tal-fond jitqiesu li ghandhom l-obbligu ta' manutenzjoni li jinghad li kellhom mill-attrici; u

b. Illi l-konvenuti bl-ebda mod ma jistghu jigu ritenuti responsabbli ghall-hsarat lamentati mill-attrici.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra x-xhieda tal-Perit Muscat Azzopardi, prodott mill-attrici, fejn jikkonferma l-istima esebita mill-attrici. Jghid illi fil-kamra ta' magenb l-entrata kien hemm il-hajt u s-saqaf umdi hafna kif ukoll kien hemm ras ta' travu mserrah fuq zewg *supports* imwahhla temporanji fil-hajt. Fil-bitha jghid illi kien hemm katusa niezla minn fuq il-bejt li tghaddi minn fuq il-hitan tal-kamra fejn kien qed iccarcar l-ilma mill-pipe u ghalhekk kien dan li qed jikkaguna hsara ghaliex l-ilma beda jingabar u jidhol fil-fond ta' l-attrici. Jghid illi huwa ssugerixxa li jaghmlu travi sabiex isserhu l-piz.

Ra x-xhieda ta' Francis Desira, prodott mill-attrici, fejn jghid illi l-konvenuti kienu jokkupaw dan il-fond ghal xi tnax-il sena. Jghid li l-konvenuti kienu qed jokkupaw l-istess fond minghajr titolu validu u meta Desira rebhu l-proceduri, l-fond rega' gie f'idejhom. Jikkonferma dak li qal il-Perit.

Jghid ukoll illi darba minnhom kien kellem lill-konvenut u qallu li s-saqaf kien ser jaqa' u l-konvenut irrisponda "*jekk irid jaqa' jaqa'* ". Francis Desira jghid li qabel ma dahlu f'dan il-post il-konvenuti, l-istess post kien f'kundizzjoni tajba.
Ra x-xhieda ta' Anthony Desira fejn jikkonferma li qal Francis Desira u jzid illi l-fond kien ilu ghand il-konvenuti mill-1984. Jghid illi rigward is-sular ta' fuq il-konvenuti qatt ma kellhom kirja ghaliex Maria Desira kienet tirrifjuta l-ktieb tal-kera.

Ra x-xhieda ta' Carmelo Formosa li jigi t-tifel tal-konvenuti u jghid li kemm l-attrici, li tigi n-nanna tieghu, u kemm il-konvenuti kienu familja wahda. Jghid illi l-konvenut kien joqghod fl-ghorof ta' fuq u bhala kumditajiet ma kien hemm xejn, u ghalhekk bena toilet u tella' pipe biex ikollu ilma fuq. Jghid illi l-attrici tuza l-vit tal-bitha ghax gewwa m'ghandhiex.

Formosa jiftakar illi l-konvenut kien tella' din il-kamra li mbaghad gie *evicted* minna, kif ukoll biddel wiehed mit-travi sabiex jirrinforza s-saqaf. Jghid li huma hargu mill-istess fond fin-1993 fejn il-kundizzjoni kienet ghada tajba. Carmelo Formosa jghid li l-konvenut kien jaghmel manutenzjoni anki fil-postijiet li kienet tokkupa l-attrici.

Ra x-xhieda ta' Grezzju Formosa fejn jikkonferma li qal Carmelo Formosa u jzid li qatt ma rega' dahal gol-kamra li huma kienu gew *evicted*. Jikkonferma li meta ghadda l-komunikazzjonijiet li jaghtu ghall-katusa kien taqqab toqba fil-hajt u meta bajjad dejjem ha hsieb li jbajjad ta' l-attrici.

Ra x-xhieda ta' Alfred Scicluna, prodott mill-konvenuti li huwa kuntrattur tal-bini fejn jghid illi xi hames snin ilu kien ghamel xi xoghol fuq dan il-post bhala habib tal-konvenuti. Jghid illi huwa kien biddel it-travu izda ma qaghadtx jara l-kundizzjoni tal-fond. Scicluna jghid illi kien hemm xi tlett xorok miksurin li ma rrangax minhabba li kien hemm il-hadid tahthom. Jikkonferma li ghamel xoghol sew.

Fil-kontro-ezami jghid li ma kienx hemm sinjali ta' umdita' u disgha u disghin fil-mija jghid li lanqas qatran ma kien hemm.

Ra x-xhieda ta' Joseph Sultana fejn jikkonferma li hu u l-konvenut kienu ghamlu l-faccata tal-post xi wiehed u erbghin sena ilu. F'dak iz-zmien il-faccata kienet fi stat hazin u ghalhekk ghamluha kif suppost.

Ikkunsidra

Li l-attrici f'dawn il-proceduri qieghda tippretendi l-ammont ta' Lm290 (mitejn u disghin lira Maltin) rapprezentanti danni kkagunati mill-konvenuti minhabba l-fatt li l-konvenuti naqsu milli jmantnu l-fond *qua inkwilina*.

Il-konvenuti rrispondew billi qalu li:

a. M’huwiex ammess legalment li l-konvenuti fil-kwalita’ taghhom ta’ inkwilini tal-fond jitqiesu li ghandhom l-obbligu ta’ manutenzjoni, u

b. Li minghajr pregudizzju li bl-edba mod ma jistghu jigu ritenuti responsabbli ghall-hsarat lamentati mill-attrici.

Bhala fatt mhux ikkontestat hemm danni fil-fond in kwistjoni.

Mix-xhieda ta’ Francis Desira jirrizulta li l-konvenuti kellhom pussess tal-proprjeta’ fejn hemm il-hsara. Francis Desira zied jghid li ttiehdu proceduri kontra l-konvenuti billi l-konvenuti kienu qieghdin jokkupaw minghajr titolu u l-fond rega’ gie f’idejn l-attrici.

Giet esebita sentenza bejn l-attrici w ohrajn u l-konvenuti (a fol 19 tal-process) illi skond din is-sentenza gie ddikjarat:

“Tirrexindi jekk jinhtieg il-kirja tas-sular ta’ isfel u tichadha dwar is-sular ta’ fuq tal-fond de quo li huwa mikri lill-konvenuti.” (Il-konvenuti odjerni).

Mir-rapport tal-Perit Muscat Azzopardi jirrizulta li l-hsara fil-post in kwistjoni gie *“kkagunat minn ilma li dahal mill-bejt ta’ fuq il-kamra”*.

Il-konvenuti li kienu jokkupaw is-sular ta’ fuq kellhom obbligu li jassiguraw li ilma mill-proprjeta’ li jokkupaw ma jikkagunax danni lil haddiehor. Illi fir-Risposta taghhom il-konvenuti jghidu li bhala nkwilini ma kellhomx l-obbligu ta’ manutenzjoni li jinghad li ghandhom. Illi fil-fatt billi kien hemm ilma gej mill-proprjeta’ okkupata mill-konvenuti u bhala rizultat ta’ dan, gew ikkagunati danni lill-attrici, l-konvenuti ghandhom jirrispondu ghat-tali danni.

L-attrici qieghda titlob Lm100 (mitt lira Maltin) ghal “bdil ta’ katusi tax-xita”. Illi l-Artikolu 1556 tal-Kodici Civili jipprovdi liema huma dawk ir-riparazzjonijiet li l-inkwilin huwa tenut li jaghmel waqt il-kirja. L-inkwilin huwa wkoll responsabbli ghad-*deterioration or damage* waqt il-kirja (1561 Kap. 16).

Huwa sid il-kera li huwa obbligat li *“maintain the thing in a fit condition for the use for which it has been let”* (1539 Kap. 16).

Billi l-attrici ma gabitx prova li ghamlet xoghol necessarju biex tmantni l-fond mikri ma tistax titlob li l-konvenuti jhallsu ghal bdil tal-katusi. Illi ghalhekk l-ammont mitlub se jigi ridott b’Lm100 (mitt lira Maltin) rapprezentanti l-ammont stmat ghal bdil ta’ katusi.

Ghalhekk jiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli ghall-hsara fil-fond ta’ l-attrici u ghandhom ihallsu Lm190 (mija u disghin lira Maltin) rapprezentanti danni fil-fond u jichad it-talba ghar-rigward bdil ta’ katusi tax-xita.

Billi m’hemmx prova li l-konvenuti gew interpellati sabiex ihallsu ghad-danni qabel ma giet ipprezentata l-kawza kull parti jhallas l-ispejjez tieghu.

< Sentenza Finali >

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