# PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

**IMHALLEF**

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

**Seduta ta' nhar il-Hamis, 2 ta' Novembru 2000**

Numru 4

Citaz nru 138/92 DS

Alexander Borg

vs

John Borg

Illum, 2 ta' Novembru 2000

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fl-20 ta' Novembru 1990 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta:

Illi l-istanti joqghod fit-terran numru tnax (12) St. Rita Street, Sliema, sottopost ghall-fond numru tlettax (13) ukoll f'St. Rita Street,, Sliema, propjeta' tal-konvenuti;

Illi l-fond sovrastanti tal-konvenut ilu abbandunat ghal dawn l-ahhar sitt snin u l-post kien fi stat ta' riparazzjoni tant hazina kif iccertifika l-Perit Arkitett Censu Galea (Dokument "A" hawn unit) li "inter alia", l-ilmijiet tax-xita kien jippenetra mill-bejt ghal gol-fond tal-konvenut u wara jqattar fil-fond ta' l-istanti;

Illi l-konvenut, ghalkemm mitlub diversi drabi, irrifjuta li jsewwi l-fond 13, St. Rita Street, Sliema u ghalhekk l-istanti kellu jallontana ruhu flimkien mal-familja tieghu mir-residenza taghhom, u b'hekk sofra danni fl-ammont ta' elf tmien mija u sitta u tmenin lira maltija u hamsin centezmi (Lm1,886.50c) kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi kien biss b'ordni tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali in segwitau ghall-tahrika mahruga mill-Pulizija Ezekuttiva li l-konvenut irrepara l-fond tieghu soprastanti tieghu;

Illi l-istanti nterpella lill-konvenut biex ihallsu d-danni li sofra pero' dan baqa' inadempjenti;

talab li din il-Qorti, ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara li l-fond 13 St. Rita Street, Sliema propjeta' tal-konvenut kien fi stat fqir hafna ta' riparazzjoni li minhabba f'hekk l-istanti kellu jallontana ruhu mir-residenza sottposta tieghu, 12 St. Rita Street, Sliema;

2. Tillikwida d-danni li sofra l-attur, occorrendo bl-opra ta' periti nominandi, u dana fl-ammont ta' Lm1,886.50c jew somma ohra verjuri minhabba li kellu jallontana ruhu mir-residenza tieghu kif fuq inghad;

3. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' Lm1,866.50c jew dik is-somma verjuri hekk likwidata bhala danni.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta’ l-itttra ufficjali tat-12 ta’ Ottubru 1990, u bl-imghax legali minn notifika ta’ dina c-citazzjoni, kontra l-konvenut li minn issa huwa ngunt biex jidher personalment ghas-subizzjoni.

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

1. L-inkompetenza ta’ din il-Qorti a bazi ta’ l-artikolu 741 (c) tal-Kodici ta’ Procedura Civili.

2. Fil-meritu, l-azzjoni attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt kif ser jispjega l-konvenut fid-Dikjarazzjoni tieghu.

3. Il-konvenut mhux tenut responsabbli ghall-ispejjez arbitrarji li dahal fihom l-attur li, minhabba li kien joqtor l-ilma tax-xita fil-fond tieghu, qabad u telaq minn go fih, minghajr l-ewwel u qabel xejn ma pprotesta ruhu gudizzjarjament mal-konvenut skond il-ligi.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

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

Rat is-sentenza preliminari ta’ l-10 ta’ Dicembru 1991 li permezz taghha giet deciza l-ewwel eccezzjoni;

Rat ukoll is-sentenza ta’ l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell tat-13 ta’ Jannar 1992 li permezz taghha giet ikkonfermata s-sentenza msemmija;

Rat id-digriet tas-27 ta’ Mejju 1992 li permezz tieghu gie nominat l-Avukat Dottor Philip Manduca bhala perit legali u dan bl-assistenza tal-perit tekniku l-A.I.C. Rene` Buttigieg;

Rat ir-relazzjonijiet minnhom mahlufa;

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

Ikkunsidrat illi:-

Mill-provi jirrizulta li l-attur jirrisjedi fit-terran numru 12 St. Rita Street, Sliema, filwaqt li l-konvenut hu proprjetarju tal-fond sovrappost numru 13 fl-istess triq. F’Ottubru 1988 ippenetra l-ilma tax-xita mill-bejt tal-fond numru 13 ghal go l-istess fond u pperkola ghal gol-fond numru 12.

L-attur ivvaka l-fond u qieghed jitlob is-somma ta’ Lm1886.50 bhala danni li allegatament sofra.

L-attur isostni li l-fond sovrastanti kien fi stat hazin ta’ riparazzjoni u qieghed jitlob dikjarazzjoni f’dan is-sens. Huwa esebixxa certifikat tal-Perit Censu Galea (Dok. A a fol. 5) li jiddeskrivi l-istess proprjeta` bhala *“in a very poor state of repairs, as a consequence of which the underlying premises ... are in a serious state of danger”*. Il-Perit Ray Farrugia, li akkompanja lill-Perit Galea fl-ispezzjoni tal-post, xehed (fis-seduta peritali tat-18 ta''Novembru 1992) li *“l-post tal-konvenut kien abbandunat ghal kollox. Kien hemm telqa kbira fil-manutenzjoni tieghu”*. Huwa kkonferma wkoll ic-certifikat rilaxxat mill-Perit Galea. Il-Perit Jo Delia li kien gie nominat mill-Qorti tal-Magistrati fil-proceduri kriminali li ttiehdu kontra l-konvenut irrelata (ara fol. 42 u 43) li *“s-sid ghandu regolarment jispezzjona l-istess fond biex jara illi ma jinqala’ xejn li jista’ jkun ta’ perikolu ghall-girien”* u li *“l-fond fl-istat prezenti li hu mhuwiex abitabbli”* ghalkemm iccertifika wkoll li ma kienx hemm perikolu imminenti li se jaqghu xi soqfa. Qal pero` li s-sid ghandu jirranga travu fil-kamra li taghti ghall-bitha ta’ wara, inehhi saqaf temporaneju fil-bitha u jhalleb il-bjut. Il-perit tekniku nominat f’dawn il-proceduri, l-A.I.C. Rene` Buttigieg, kiteb (ara fol. 95 u 96) li kif ikkonstata fl-accessi minnu mizmuma fl-1994 u fl-1996, il-fond jidher li

ghadu fl-istess stat fqir ta' manutenzjoni izda mhux tali li l-attur kellu ghalfejn jallontana ruhu mir-residenza tieghu.

Fid-dawl tar-rapporti konfliggenti tal-periti fuq imsemmija l-perit legali stqarr fir-relazzjoni tieghu li jsib diffikolta` jikkonkludi izda mbaghad ikkonkluda li in vista tac-certifikat rilaxxat mill-Perit Censu Galea, konfermat mill-Perit Ray Farrugia, l-attur kellu l-obbligu u d-dritt li johrog flimkien ma' martu mill-post.

Il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni tal-perit legali li l-attur kien gustifikat li johrog mill-fond tieghu fid-dawl tac-certifikazzjoni ta' periklu maghmula mill-Periti minnu inkarigati. F'tali cirkostanzi kien ikun riskju inutili ghall-attur li jibqa' jirrisjedi fil-fond. Wara kollox, ghalkemm il-Perit Delia ccertifika li ma kienx hemm periklu, xorta rrelata li kien hemm xi tiswijiet u manutenzjoni xi jsiru. Ghalhekk l-ewwel talba qed tigi akkolta.

Jibqa' ghalhekk biex jigi stabbilit jekk l-attur ghandux dritt ghal rizarciment ta' xi danni u, f'dan il-kaz, il-*quantum*.

Il-perit legali osserva li l-attur kellu l-obbligu li jimminimizza d-danni. Indika li meta l-attur beda jhallas ghal *bed and breakfast* fl-Msida kien hemm rapport ufficjali tal-Perit Delia li l-post ta' l-attur ma kienx fil-

periklu, u meta l-attur kiteb lill-konvenut permezz ta' l-avukat tieghu, dan kien biss fid-9 ta' Gunju 1989 u ma semmiex danni li sofra izda biss dawk li se jkollu fil-futur. Huwa kkummenta wkoll li wara r-rapport tal-Perit Delia, l-attur seta' rega' gab lill-periti tieghu biex jezaminaw il-fond fid-dawl ta' dak ir-rapport. Huwa kkonkluda li d-danni li ghandu jircievi l-attur huma Lm35 li hallas lill-periti tieghu u Lm100 ghal spejjez inkorsi biex iwassal lil martu ghax-xoghol u dan ghal perijodu inqas milli ppretenda l-attur peress li meta l-Perit Delia li ma kienx hemm periklu l-attur imissu rritorna d-dar.

Issa huwa veru li l-Perit Delia ccertifika li ma kienx hemm periklu imminenti izda xorta dehrlu li kellu jinsisti li kellhom isiru certi xoghlijiet fir-rapport tieghu li huwa hejja fis-16 ta' Mejju 1989. Dawn ix-xoghlijiet kellhom jikkonsistu filli "jirranga t-travu ta' l-injam, inehhi s-saqaf temporaneju fil-bitha u jhalleb il-bjut qabel Settembru 1989". Sfortunatament mill-provi prodotti ma jirrizultax META saru dawn ix-xoghlijiet. Ghal dak li jirrigwarda t-travu m'hemmx dubju li xoghol sar peress li l-perit tekniku f'dawn il-proceduri osserva li taht dan it-travu saru zewg travi pastazi. Ma jirrizultax li sar ix-xoghol qabel ma l-attur kiteb lill-konvenut permezz ta' l-Avukat tieghu fid-9 ta' Gunju 1989 biex izommu responsabbli ghad-danni li se jinkorri. Mid-dokumentazzjoni esebita mill-konvenut li tirrigwarda l-proceduri kriminali li ttiehdu kontra

tieghu jidher imbaghad li l-Perit Delia halef ir-relazzjoni fis-6 ta' Gunju 1990 (ara n-notamenti fil-margini tac-citazzjoni). Jidher ukoll li l-konvenut gie kkundannat ammonizzjoni u riprensjoni kif ukoll ghall-hlas ta'l-ispejjez. Dan kollu jfisser li x-xoghlijiet saru fil-mori ta' dawk il-proceduri. Ifisser ukoll li l-attur mhux necessarjament kien jaf bil-konkluzjonijiet tar-rapport tal-Perit Delia proprju fis-16 ta' Mejju 1989 galadarba nhalef aktar minn sena wara. L-attur ighid li rritorna ghal daru wara li l-Magistrat qallu li seta' jirritorna. Izda meta kien dan? Il-Qorti tista' tiddezumi biss li dan kien meta nghatat is-sentenza fis-7 ta' Settembru 1990. Jekk dan hu l-kaz, zgur li l-attur ma kellux ghalfejn joqghod jistenna daqshekk. Una volta kien jaf li m'hemmx periklu kien imissu rritorna f'daru, almenu hekk kif sar ix-xoghol ta' *support* ghat-travu msemmi. Jibqa' l-fatt li minn imkien ma jirrizulta meta sar dan ix-xoghol. Ghalhekk ghad-danni pretizi mill-attur il-Qorti se tiffissa somma *arbitrio boni viri*.

L-attur qieghed jippretendi L m35 ghall-hlasijiet li ghamel lill-Perit Galea u lill-Perit Farrugia, Lm 336 ghaz-zieda fl-ammont ta' petrol li kellu juza biex iwassal lill-mara ghax-xoghol kif ukoll Lm1515.50 ghall kera li hallas fuq bazi *bed and breakfast* lil oht il-mara tieghu ta' kemm damu jirrisjedu fid-dar taghha fl-Msida, total ta' Lm1886.50. Ma jistax jinghad li l-attur ma mminimizzax kemm seta' d-danni, nonostante li ma

interpellax lill-konvenut gudizzjarjament. Difatti minn Ottubru 1988 sa Gunju 1989 kien qieghed jirrisjedi f'akkomodazzjoni b'xejn provduta lilu mill-awtoritajiet u meta kellu jirrilaxxja dik l-akkomodazzjoni, ma marx jirrisjedi gewwa xi lukanda jew *guest-house* izda ghand oht il-mara tieghu.

Bhall-perit legali l-Qorti ma ssib l-ebda diffikulta` takkorda s-somma ta' Lm35 li l-attur qal li hallas lill-Periti tieghu. Dwar id-danni l-ohra pretizi l-Qorti, ghar-ragunijiet fuq imsemmija u fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, qed tillikwidahom fl-ammont ta' Lm 600. B'kollox ghalhekk il-konvenut ghandu jhallas lill-attur Lm 635.

Dwar l-ispejjez tal-kawza ghandu jkun hemm temperament izda m'hemmx dubju li fil-maggor parti taghhom ghandhom ikunu sopportati mill-konvenut li ma hax azzjoni tempestiva izda ried jistenna ordni tal-Qorti.

Ghal dawn il-motivi:-

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

(1) tiddikjara li l-fond 13 St. Rita Street, Sliema, proprjeta` tal-konvenut kien fi stat fqir hafna ta' riparazzjoni li minhabba f'hekk l-attur kellu jallontana ruhu mir-residenza sottoposta tieghu 12 St. Rita Street, Sliema,

(2) tillikwida d-danni li sofra l-attur fl-ammont ta' Lm 635,

(3) tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma hekk likwidata ta' Lm635 bl-imghax mid-data tan-notifika tac-citazzjoni.

Bl-ispejjez li jithallsu terz mill-attur u zewg terzi mill-konvenut.

**Onor. Imhallef**

**Dottor David Scicluna**

D/Registratur