



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tal-25 ta' Jannar, 2005

Citazzjoni Numru. 105/2000/1

John u Mary konjuġi Cann; u billi John Cann miet waqt li kienet miexja l-kawża, b'dikriet tat-23 t'April 2004 il-kawża titkompla fil-persuna ta' Philip Cann, Elizabeth Micallef mart Joseph, Nicholas Cann u Joan Camilleri mart Martin

Versus

Dr Nicolai Vella Falzon b'dikriet tat-8 ta' Frar 2000 ġie nominat kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-imsiefra Nigel u Arlette konjuġi Borg Cardona; u fis-7 ta' Lulju 2003 l-istess Arlette Borg Cardona assumiet l-atti f'isimha flok il-kuratur

Din il-kawża hija dwar ħsara minn proprjetà.

Fiċ-ċitazzjoni l-atturi jgħidu illi huma joqogħdu fil-fond numru 8, Telgħa ta' San Ġiljan, Birkirkara, li huwa f'idejhom b'titolu ta' kera. Il-konvenuti huma s-sidien tal-fond numru 7 fl-istess triq, li jiġi fuq dak ta' l-atturi. F'dawn l-aħħar snin il-konvenuti għamlu xogħlijiet fil-ġebel fil-fond tagħhom u dawn ix-xogħlijiet, sa meta l-atturi fetħu l-

kawża, kienu għadhom ma tlestewx. Barra minn hekk, il-konvenuti ħallew il-fond tagħhom żdingat.

Waqt li kienu qegħdin isiru x-xogħlijiet, u minħabba fl-istat tal-fond tal-konvenuti, saret ħsara fil-fond ta' l-atturi, u għadha ssir ħsara, l-aktar għax qiegħed jidhol ħafna ilma tax-xita. Tant mar lura l-fond ta' l-atturi minħabba n-nuqqasijiet tal-konvenuti illi l-atturi ma baqgħux jistgħu ikompli joqogħdu fih, u kellhom jikru post ieħor sakemm il-konvenuti jagħmlu t-tiswijiet meħtieġa fil-fond ta' l-atturi u jlestu x-xogħlijiet fil-fond tagħhom stess.

Billi għalxejn sejħu lill-konvenuti biex jagħmlu t-tiswijiet meħtieġa u biex iħallsu d-danni, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenuti jaħtu għall-ħsarat u għad-danni, kemm materjali kif ukoll konsegwenzjali, fil-fond ta' l-atturi;
2. tillikwida d-danni materjali u konsegwenzjali;
3. tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jingħatalhom, jagħmlu, taħt id-direzzjoni ta' perit li jinħatar għalhekk, ix-xogħlijiet kollha meħtieġa biex jissewwew il-ħsarat fil-fond ta' l-atturi;
4. jekk il-konvenuti ma jagħmlux dan fiż-żmien li jingħatalhom, tagħti lill-atturi s-setgħa illi t-tiswijiet jagħmluhom huma stess, taħt id-direzzjoni ta' perit, u l-ispejjeż iħallsuhom il-konvenuti; u
5. tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi l-ammont likwidat skond it-tieni talba u, jekk ikun il-każ, skond ir-raba' talba wkoll.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' protest ġudizzjarju u ta' ittra ufficjali.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. ma hux minnu illi l-konvenuti ħallew il-fond tagħhom f'qagħda żdingata jew li abbandunaw il-fond, u x-xogħlijiet fih għadhom għaddejjin;
2. trid issir il-prova illi l-ħsarat fil-fond ta' l-atturi ġraw minħabba nuqqasijiet tal-konvenuti; f'kull każ, ma hux minnu illi l-fond ta' l-atturi għadu espost għal danni kbar għax saru x-xogħlijiet kollha meħtieġa biex ma jidholx ilma fil-fond tal-konvenuti jew f'dak ta' l-atturi;
3. ma hux minnu illi l-fond ta' l-atturi ġie fi stat li ma tistax toqgħod fih minħabba xi nuqqas tal-konvenuti, u għalhekk it-talba għad-danni konsegwenzjali għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-atturi;

4. ukoll jekk il-fond ġie fi stat li ma tistax toqgħod fih, l-atturi kienu marbuta illi jnaqqsu d-danni u għalhekk għandhom jagħmlu l-prova illi ma kellhomx post ieħor fejn imorru u illi żammew baxx kemm raġonevolment setgħu l-kera li kellhom iħallsu;

5. meta l-atturi sejñulhom biex jagħmlu t-tiswijiet u jħallsu d-danni u l-ħsarat, il-konvenuti, bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet tagħhom u fi spirtu ta' *buon vicinato*, dejjem kienu lesti li jgħinu lill-atturi u, bla ma raw jekk dak li qalu l-atturi huwiex tassew minnu, qabbd u lil xi ħaddiema biex jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa fil-fond ta' l-atturi; u

6. l-atturi kellhom sehem fid-danni li ġarrab il-fond tagħhom, kemm għax qatt ma ħallew lill-ħaddiema mibgħuta mill-konvenuti jagħmlu x-xogħol tagħhom, u keċċewhom bla raġuni, u wkoll għax naqsu milli jagħmlu l-manutensjoni normali u regolari fil-fond tagħhom, tant illi l-post jidher illi kien jithalla magħluq u żdingat, u mitluq mill-atturi.

B'nota tas-6 ta' Novembru 2001¹ l-atturi ċedew it-tielet u r-raba' talbiet billi l-konvenuti ħallsu biex saru x-xogħlijiet mitluba². Waqt is-seduta tat-23 t'April 2004, l-atturi komplew fissru illi d-danni li qegħdin jitolbu li jiġu likwidati fit-tieni talba tagħhom huma dawn:

- sitt mitt lira (Lm600) kera;
- mija u għoxrin lira (Lm120) biex inxtara *dehumidifier*, u
- sittin lira (Lm60) spejjeż ta' perizja *ex parte*.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

Il-partijiet għandhom proprjetajiet fuq xulxin: ta' l-atturi qiegħed taħt u tal-konvenuti qiegħed fuq. Il-fond ta' l-atturi huwa r-residenza tagħhom. Lejn nofs is-sena 1997 il-konvenuti bdew jagħmlu xogħlijiet fil-ġebel fil-fond tagħhom u, sa meta nfetħet il-kawża f'Jannar ta' l-2000, dawn ix-xogħlijiet kienu għadhom ma tlestewx. Waqt li kienu għaddejjin ix-xogħlijiet, l-aperturi fil-fond tal-konvenuti kienu jew miftuħa jew mhux magħluqa sew, b'mod li daħal ilma tax-xita għand il-konvenuti u baqa' nieżel fil-fond ta' l-atturi wkoll. Lill-atturi saritilhom ħsara

¹ Fol. 43.

² Ara l-verbal tas-seduta tal-11 t'Ottubru 2001, fol. 40.

minhabba d-dhul ta' l-ilma, b'mod illi għal hames xhur ma setgħux joqogħdu fil-fond tagħhom u kellhom iħallsu sitt mitt lira (Lm600) biex jikru post ieħor sakemm setgħu jmorru lura fil-fond tagħhom. Il-ħsara fil-fond ta' l-atturi tidher fir-ritratti esebiti minnhom³.

Minhabba d-dhul ta' ilma kellhom ukoll hafa umdità u kellhom jixtru *dehumidifier*, bil-prezz ta' mija u għoxrin lira (Lm120), biex inixxfu l-ambjenti mxarrba. Qabbdu wkoll perit biex jagħmel rapport dwar il-ħsara u l-perizja switilhom sittin lira (Lm60).

Waqf li kienet miexja l-kawża l-konvenuti għamlu x-xogħlijiet meħtieġa fil-fond tagħhom biex ma jibqax diehel ilma, u għamlu wkoll tiswijiet fil-fond ta' l-atturi, u għalhekk l-atturi naqqsu l-pretensjonijiet tagħhom kif imfisser fuq. Ix-xogħlijiet li għamlu l-konvenuti saru mingħajr preġudizzju.

Il-konvenuti jgħidu illi l-ħsarat fil-fond ta' l-atturi ma grawx minhabba fix-xogħlijiet li għamlu huma. Il-perit imqabbad mill-konvenuti stess, iżda, qal illi kien minhabba fix-xogħlijiet li għamlu l-konvenuti li daħal l-ilma għand l-atturi u għamlilhom ħsara⁴. Għalkemm il-perit qal illi l-ħsarat ma kinux kbar, ir-ritratti jixhdu mod ieħor, u juru illi kellhom raġun l-atturi jgħidu illi ma setgħux ikomplu joqogħdu fil-fond sakemm l-ilma jkun nixef għal kollox.

Għalkemm ma hemmx eċċezzjoni formali f'dan is-sens, il-konvenuti jgħidu wkoll illi huma meħlusa mill-ħtija, taħt l-art. 1037 tal-Kodiċi Ċivili, għax qabbdu nies ta' hila biex jagħmlu x-xogħlijiet.

Jidher, iżda, illi l-ilma daħal għand l-atturi mhux għax il-ħaddiema mqabba mill-konvenuti għamlu xogħol ħazin, iżda għax l-aperturi fil-fond tal-konvenuti damu żmien twil miftuħa u hekk daħal l-ilma. Fil-fatt, għalkemm ix-xogħlijiet tal-konvenuti nbdeu fl-1997, kien biss lejn l-aħħar ta' Lulju jew il-bidu t'Awissu ta' l-1999 illi l-aperturi ngħalqu, mhux b'mod permanenti, iżda bi *plastic sheeting*⁵. L-aperturi miftuħa jidhru wkoll fir-ritratti esebiti mill-atturi⁶.

³ Fol. 38.

⁴ Ara x-xhieda ta' l-A.I.C. Edgar Caruana Montaldo fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2003, *fol. 73 et seqq.*

⁵ Ara x-xhieda ta' l-A.I.C. Edgar Caruana Montaldo fis-seduta tat-23 t'April 2004, *fol. 118.*

⁶ Fol. 38.

Il-konvenuti ressqu wkoll l-eċċezzjoni illi l-atturi ma għamlux dak li setgħu biex inaqqsu l-ħsarat, għax ma għamlux xogħlijiet rimedjali mill-ewwel. L-atturi wiegħbu illi kellhom parir tal-perit tagħhom illi ma setgħu jagħmlu xejn qabel ma jkun nixef sew il-bini⁷, iżda l-perit tal-konvenuti qal ukoll illi llum hawn prodotti apposta biex bihom ikunu ittrattati ħitan li jkunu għadhom umdi⁸.

Il-qorti tifhem illi, f'kull każ, ukoll li kieku l-atturi nqadew bil-prodotti msemmija mill-perit tal-konvenuti, xorta kienet issir il-ħsara ladarba kien għadu dieħel l-ilma mingħand il-konvenuti. Ix-xogħlijiet biex ma jidħolx ilma kellhom isiru min-naħa tal-konvenuti, mhux min-naħa ta' l-atturi; l-atturi setgħu biss isewwu l-ħsara, mhux ma jħallux li tkompli ssir.

L-eċċezzjoni għalhekk ma tistax tintlaqa'.

Billi l-qorti hija tal-fehma illi kienu l-konvenuti li jaħtu għall-ħsara li saret fil-fond ta' l-atturi, u għalhekk għandhom iwiegħbu għad-danni li garrbu l-atturi minħabba f'hekk, sejra tilqa' t-talbiet ta' l-atturi, u sejra issa tgħaddi biex tara jekk id-danni mitluba mill-atturi humiex tassew konsegwenza tal-ħsarat.

Li l-fond ta' l-atturi għamel xi żmien fi stat li l-atturi ma setgħux aktar joqogħdu fih jirrizulta mhux biss mix-xhieda mressqa mill-atturi iżda wkoll mir-ritratti eseblti fil-proċess. Għalhekk l-atturi kellhom bilfors isibu post ieħor fejn joqogħdu u, fiċ-ċirkostanzi, billi l-kirja kienet għal żmien relativament qasir, kellhom bilfors isibu post ammobilit. Il-kera li ħallsu — mija u għoxrin lira (Lm120) fix-xahar għal ħames xhur; sitt mitt lira (Lm600) b'kollox — hija raġjonevoli fiċ-ċirkostanzi, u l-qorti għalhekk tilqa' t-talba għal dawn id-danni.

L-atturi qegħdin jitolbu wkoll mija u għoxrin lira (Lm120) prezz ta' *dehumidifier*. Dan kien meħtieġ biex inixxef il-bini, iżda l-atturi jkunu qegħdin jistagħnew bla mistħoqq jekk jieħdu l-mija u għoxrin lira (Lm120) u jzommu d-*dehumidifier* ukoll. Għalhekk il-qorti sejra tilqa' t-talba b'dan iżda illi l-atturi għandhom jagħtu d-*dehumidifier* lill-konvenuti.

⁷ Ara c-certifikat mahrug mill-A.I.C. Michael Falzon fit-13 ta' Marzu 2000, dok. MF1, fol. 38.

⁸ Ara x-xhieda ta' l-A.I.C. Edgar Caruana Montaldo fis-seduta tat-23 t'April 2004, fol. 120.

Kopja Informali ta' Sentenza

Billi, minhabba l-ħsara li ġratilhom, l-atturi kellhom jieħdu l-parir ta' perit, it-talba għar-radd tad-drittijiet relativi wkoll hija raġjonevoli u sejra tintlaqa'.

Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi, wara li tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tgħid illi l-konvenuti għandhom jagħmlu tajjeb għad-danni li ġarrbu l-atturi, tillikwida d-danni fis-somma ta' seba' mija u tmenin lira (Lm780), u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi seba' mija u tmenin lira (Lm780), flimkien ma' l-ispejjeż ġudizzjarji kollha, b'dan illi l-atturi għandhom jagħtu d-*dehumidifier* lill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----