MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
JOSEPH S. REFALO**

Seduta tat-28 ta' April, 2005

Talba Numru. 1527/2004

Vincent Curmi bhala amminsitratur tal-assi tal-mejjet Mark John Scicluna

vs

Nicolette Zammit Lupi

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi prezentat fit-3 ta' Awissu, 2004 fejn intalab il-hlas ta' elf u hamsa u tletin lira Maltin (Lm1035) fejn intqal illi prevja kull dikjarazzjoni necessarja, qed jintalab li l-konvenut tigi kkundannata thallas lura lill-attur nomine rapprezentanti spejjez inkorsi bi zball mill-attur nomine ghal xogholijiet ta' kostruzzjoni u tiswija maghmulin fuq il-fond 94, High Street, Sliema, mikri mill-attur nomine lill-istess konvenuta, stante li, kif ser

jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza odjerna, l-istess attur nomine ma kien taht l-ebda obbligu, la civili u lanqas naturali, li jinkorri l-istess spejjez.

U stante li, minghajr pregudizzju ghall-premess, fi kwalunkwe kaz, il-hlas tal-imsemmija spejjez mill-attur nomine jikkostitwixxi arrikkiment ingust da parti tal-kovenuta u ghalhekk ukoll is-somma hawn fuq imsemmija ta' elf u hamsa u tletin lira Maltin (Lm1035) ghandha tigi mhallsa lura mill-konvenuta lill-attur nomine.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali kontra l-konvenuta li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuta pprezentata fit-12 ta' Ottubru, 2004 fejn gie eccepit :

1. **Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi bejn il-kontendenti hemm relazzjoni ta' sid u nkwilin kif regolat bil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta tant illi l-inkwilina thallas lill-attur Lm8 kull sitt xhur.**
2. **Illi mhux veru illi t-tiswija tal-fond saret bi zball stante illi t-tiswijiet kienu ta' natura straordinarja u ghalhekk a karigu tas-sid attur.**
3. **Illi skond il-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta Art 10A, it-tiswijiet iridu jsiru mis-sidien meta jkunu ta' natura straordinarja u dan jekk ikun sar bi ftehim <u>bil-miktub</u> bejn il-partijiet f'dak il-kaz is-sid ikollu dritt jirdoppja l-kera jekk il-kapitalizzazzjoni bl-10% tas-somma kapitali tkun teccedi l-kera mhallsa qabel tali tiswijiet.**
4. **Illi fil-kaz in ezami ma sar ebda ftehim bil-miktub stante illi t-tiswijiet straordinarji ghadhom ma tlestewx fil-fond ghax ghad jonqos isiru r-riparazzjonijiet f'soqfa ohra u fil-gallariji ta' l-istess fond.**
5. **Illi s-saqaf li tbiddel fil-fond mikri lill-inkwilina kienet tiswija straordinarja kif iccertifika l-Perit Adrian Mamo skond certifikat minnu mahrug fil-25 ta' Gunju, 2002 anness mar-risposta u mmarkat Dok NZL1 u ghalhekk il-flus adoperati ghall-istess saqaf huma a karigu tieghu u cioe' tas-sid.**

6. Illi hija m'ghandha tirrifondi xejn lill-attur.
Salv eccezzjonijiet ohra.

Semgha x-xhieda ta' Perit David Pace, Nicolette Zammit Lupi, Arthur Zammit Lupi, Vincent Curmi. Ra l-atti u d-dokumenti esebiti. Semgha lid-difensuri tal-partijiet jittrattaw il-kaz.

Ikkunsidra:

1. F'dan il-kaz l-attur bhala amministratur tal-assi tal-mejjet Markiz Scicluna qed ifittex ghall-ispejjez inkorsi meta nbidel saqaf fil-fond 94, High Street, Sliema mikri lill-konvenuta.

2. Jirrizulta illi Vincent Curmi ilu amministratur ta' l-assi ereditarji tal-mejjet Markiz Scicluna sa mill-1978. Mid-dokumentazzjoni tieghu l-attur nomine jikkonferma li sa mill-1940 il-fond kien okkupat mill-konjugi Zammit b'kera ta' sittax-il lira (Lm16.00) fis-sena.

3. Jirrizulta skond id-Dok VC02 illi l-kera kienet tghajjat lil Vincenzo Zammit bejn l-1940 sal-1968, u wara dan, il-kera daret fuq John Zammit Lupi iben Vincezo Zammit u r-ragel tal-konvenuta. Jirrizulta illi wara li gie nieqes l-imsemmi John Zammit Lupi l-kera daret fuq il-konvenuta u dana minn Dicembru 2001 il-kera jidher illi thallset sa Mejju 2002 data meta l-amministrazzjoni bdiet tirrifjuta l-kera minhabba kwistjoni li nqalghet.

4. Ma jirrizultax illi Vincent Curmi qatt gie kkuntattjat dwar ir-reparazzjonijiet fis-soqfa, u dana sar jaf bihom tramite ittra tal-planning authority Dok.VCO3 datata 2 t'April, 2002.

5. Jirrizulta illi meta Curmi sar jaf bl-applikazzjoni ghar-riparazzjonijiet huwa baghat lill-Perit David Pace sabiex jezamina l-fond u dana kien fis-sena 2002.

6. Il-Perit David Pace f'rapport datat 7 ta' Mejju, 2002 (Dok D) innota s-segwenti fost ohrajn: "………. I would tend to agree that the roof be replaced." Il-perit ikkonferma l-perikolu.

7. In oltre l-istess perit fir-rapport tieghu nnota wkoll: "……. while report mentions "una camera" at roof level, there where in fact three". Ghandu jigi rilevat illi l-perit ma dahalx fil-kmamar l-ohra u nnota dan biss minn bieb li kien imbexxaq.

8. L-istess Perit pero' fid-Dok D ighid dan: "Naf bic-cert illi l-konkluzjoni tieghi kienet illi s-saqaf ta' kamra wahda ried jinbidel, kellu jinbidel u dan kif fl-istess sens kien ikkonkluda l-Perit Mamo. Jigi rilevat illi l-Perit Adrian Mamo skond certifikat mahrug fil-25 ta' Gunju, 2002 u esebit bhala Dok AM a fol 9 tal-process jirrileva "……… concern about the structural state of the roof of a room at roof level, currently used as a bedroom." Fil-fatt il-Perit testwalment ighid hekk "it is my opinion that the roof is in a dangerous state and needs to be replaced as soon as possible". Skond il-perit Mamo s-saqaf ta' din il-kamra kien gie mibdul xi 30 sena ilu b'"concrete brick system".

9. Il-Perit Pace ukoll jikkonferma illi kienet intuzat tali "concrete brick system" u fil-kliem ta' l-istess Perit "the system was in use in the late fifties and early sixties." (Dok D).

10. Vincent Curmi jinnota illi s-saqaf ta' din il-kamra partikolari kien gie mibdul fis-snin hamsinijiet jew sittinijiet, u hu ma kienx jaf li dan inbidel. Peress illi s-sid ma kienx infurmat bit-tibdil l-attur ma kienx dispost li jhallas.

11. Jirrizulta illi ghaddiet korrispondenza Dok VCO5 datata 30 ta' Mejju, 2002 u Dok VCO6 datata 12 ta' Gunju, 2002. Minn din il-korrispondenza jirrizulta illi l-partijiet ippruvaw jilhqu ftehim. Jirrizulta illi wara li saru dawn it-tentattivi biex jittransigu l-kaz, ebda ftehim ma ntlahaq.

12. Jirrizulta illi fil-5 ta' Settembru, 2002 l-attur informa lill-konvenuta illi kienu disposti li jaghmlu x-xogholijiet tat-tibdil tas-saqaf pero' kienu qed izommu ferm id-dritt taghhom ghar-rimbors ta' l-ispejjez li kienu ser jinkorru. Fil-fatt l-attur ighid illi x-xogholijiet saru u dana ma hux kontestat. Il-kont relattiv huwa skond ma jirrizulta mid-Dok VC 10 sa VC 17 esebiti u dana fl-ammont reklamat. Dawn il-kontijiet fil-fatt

jirrigwardaw xoghol ta' kostruzzjoni u waterproofing membrane u anke tikhil u tibjid.

13. Inoltre ghandu jigi rilevat illi kif intqal skond il-Perit Pace meta mar fuq il-post huwa sab tlett ikmamar flok wahda u dana fuq il-levell tal-bejt. Saret referenza ghal pjanta u estratt Dok B u Dok C. Id-Dok C hija l-pjanta l-antika tal-fond de quo. L-annotament fid-Dok B jaghmel din ir-referenza "la continuazione della scala conduce ad un ripiano nella scala, ed una camera per sciorinare roba ed ai terrazzi dell' altra descritta comodita'."

14. Jekk wiehed jezamina l-pjanta Dok A maghmula mill-Perit Mamo jirrizulta illi fil-livell tal-bejt illum hemm is-segwenti kmamar: hemm kamra li fiha kellha s-saqaf perikolanti mmarkata bl-ittra "S", hemm kamra tal-banju zghira mmarkata bl-ittra "Y" u kamra ta' l-injam immarkata bl-ittra "X". Huma din il-kamra ta' l-injam "shed" u l-kamra tal-banju "Y" illi jidher li l-Perit Pace qed jindika bhala z-zewgt ikmamar zejda illi sab meta paragunati mal-pjanta originali. F'dan ir-rigward it-Tribunal jirrileva illi l-kamra "Y" jidher illi kienet gja tezisti u saret xi varjazzjoni zghira fiha billi twaqqa' bicca hajt zghir biex b'hekk il-kamra kibret. Il-kamra "X" is-sottoskritt ghandu d-dubbji serji kemm din tista' tissejjah kamra fil-vera sens tal-kelma in kwantu hija kamra ta' l-injam (shed) kif gie spjegat fix-xhieda tal-konvenuta.

15. Jirrizulta illi l-ilment principali ta' l-attur nomine l-ghala ried jithallas lura l-ammont li nefaq ghas-saqaf li kien perikolanti huwa bbazat fuq il-fatt illi saru tibdiliet strutturali sostanzjali fil-livell tal-bejt, kif ukoll illi s-saqaf tal-kamra originali li ghalih hallas biex sar mill-gdid kien gia gie mibdul ad insaputa tieghu.

16. It-Tribunal, dwar it-tibdil sostanzjali li qed jallega l-attur nomine, ma jsibx illi dana huwa gustifikat. Fil-fatt kif intqal prattikament ghad hemm kamra wahda fil-livell tal-bejt u dana oltre l-kamra tal-banju. Il-kamra l-ohra, kif irrilevat il-konvenuta, ghalkemm il-Perit Pace indikaha bhala kamra, fil-fatt din mhix kamra u ghandha bazi tal-injam u kellha *corrugated iron roof* li nbidlet b'*corrugated fibreglass*

***roof*. L-istess attrici tikkonferma illi ma tafx meta saret din ix-“shed”, u meta kienet marret fil-post kienet sabitha gia hemm.**

17. L-attrici tikkonferma illi l-kamra mmarkata “S” fid-Dok A kienet kamra tas-sodda u din hi l-istess kamra tas-sodda ta’ binha Darren.

18. L-attrici tikkonferma wkoll illi s-saqaf tal-kamra tal-bejt kien gja gie mibdul darba ohra u kienet hallset l-istess konvenuta.

19. Arthur Zammit Lupi jikkonferma illi fis-snin sittinijiet jew sebghinijiet kellu jinbidel is-saqaf tal-kamra mmarkata “S” fid-Dok A. Dana t-tibdil ukoll hu konfermat minn Alice Dingli (affidávit Dok NZL 4), kif ukoll minn May St John (affidávit Dok NZL 5) u Dr Joseph Zammit Lupi (affidávit Dok NZL 6). Dan ta’ l-ahhar jispjega li fis-snin sittinijiet sebghinijiet huh John (li jigi r-ragel tal-konvenuta) kellu jbiddel is-saqaf tal-kamra ta’ fuq nett……. stante li waqghet wahda mix-xorok u ghalhekk kellu jsir it-tibdil tas-saqaf shih ghax kien perikolanti.

20. Ma hemmx dubbju illi r-relazzjoni f’dan il-kaz hija dik ta’ bejn sid u nkwilin. Ma hemmx dubbju illi l-kirja hi regolata bil-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta. Apparti minn dan l-Artikolu 1540 (2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta jipprovdi s-segwenti “matul il-kiri, sid il-kera ghandu jaghmel it-tiswijiet kollha li jsiru mehtiega, minbarra, ghal dak li hu bini t-tiswijiet imsemmija fl-artikolu 1556, jekk ma jkunx intrabat espressament ghalihom ukoll”. Is-sid huwa responsabbli ghat-tiswijiet straordinarji li jkunu jehtiegu li jsiru fil-fond.

21. L-Artikolu 1543 tal-Kap 16 jipprovdi x’ghandu jsir f’dawk il-kazijiet fejn it-tiswija jehtieg illi ssir minghajr dewmien, pero’ hemm obbligu fuq l-inkwilin illi jgharraf lil sid il-kera mill-aktar fis.

22. Ghalhekk it-Tribunal jistaqsi jekk ir-riparazzjonijiet li originarjament saru kienux necessarji, u ghal din, it-twegiba hija, illi kienu necessarji. It-Tribunal jistaqsi wkoll jekk it-tibdiliet li saru madwar tletin/erbghin sena ilu sarux skond is-sengha u l-arti, u t-twegiba ghal din hija, illi ma hemm xejn li jindika illi dawn ma sarux kif suppost, anzi saru

skond sistema illi kienet tintuza dak iz-zmien. It-Tribunal jistaqsi wkoll jekk il-konvenuta jew min kien hemm fil-fond qabilha gharrfux lill-attur nomine jew lil min kien jamministra qablu dwar it-tibdil tas-saqaf, u dwar din, it-twegiba hija li ma rrizultax li l-amministrazzjoni qatt giet mgharrfa b'tali tibdil.

23. Tenut kont ta' dan kollu jirrizulta wkoll illi l-aktar haga sana illi saret qabel ma bdew dawn il-proceduri kienet propju t-tentattiv li tinsab soluzzjoni u t-Tribunal ma jarax il-ghala l-partijiet ma setghux jaslu meta mill-provi prodotti jirrizulta illi l-proposta li kienet qed issir kienet wahda pjuttost ekwa. Din il-kunsiderazzjoni qed issir anke ghal fini ta' min ghandu jbati l-ispejjez ta' dan il-kaz.

24. In vista tal-provi prodotti, l-attur ghamel ir-riparazzjonijiet kif kien obbligat li jaghmel. B'dawn ir-riparazzjonijiet ma hemmx dubbju illi gawdiet il-konvenuta. L-attur nomine da parti tieghu qed jinzammulu mpregudikati d-drittijiet tieghu dwar kwalunkwe zieda fil-kera skond kif tippermetti l-Ligi. Pero' dwar l-ammont ta' l-ispejjez maghmula ghar-riparazzjoni tal-bejt, fid-dawl ta' dak li ntqal, ma jirrizultax illi ghandu dritt illi jigi rimborsat l-attur nomine kif mitlub.

Ghaldaqstant it-Tribunal, salv u mpregudikat kull dritt tal-attur nomine rigwardanti zieda fil-kera, qed jichad it-talba attrici.

Fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz l-ispejjez ta' dina l-istanza ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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