QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) SUPERJURI

MAGISTRAT Dr Antonio Micallef Trigona LL.D. Mag. Jur. (EU Law)

Seduta ta' nhar it-Tlieta 2 ta' Ottubru 2001

Citazzjoni numru 109/96

Anton Cremona u Carmela sive Lina mart Anton Cremona

-vs-

Direttur ghall-Akkommodazzjoni Socjali u Rita Camilleri

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni ta' l-atturi li taqra:

"illi huma proprjetarji tal-fond u cioe' lok ta' djar numru dsatax (19) Pjazza San Gorg, gia numru tlieta (3) Triq San Guzepp, Victoria, Ghawdex li huma kienu xtraw u akkwistaw b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tat-tlieta u ghoxrin ta' Marzu elf disa' mija u disgha u tmenin (1989) - Dokument A;

illi sussegwentement ghall-akkwist ta' din il-proprjeta' mill-atturi kienet giet mahruga ordni ta' rekwizizzjoni mill-konvenut id-Direttur ghall-Akkommodazzjoni Socjali, liema ordni ggib in-numru erbgha tnejn zero hamsa disgha (42059), u l-fond gie rrekwizizzjonat u kien gie allokat lill-konvenuta Rita Camilleri li gia kienet tokkupa l-fond b'allegat titolu prekarju qabel mal-proprjeta' giet akkwistata mill-atturi;

illi l-fond garrab hsarat strutturali estensivi billi thalla ghal zmien twil fi stat hazin ta' tiswija u manutenzjoni mill-konvenuti jew min minnhom u li baqghu qatt ma taw kaz tal-hsarat li baqghu dejjem jikbru tant li l-fond ricentement gie ccertifikat li huwa kkundannat ghall-abitazzjoni mill-Perit Carmelo Borg u hareg avviz mill-Kummissarju tal-Pulizija ai termini tal-Kodici tal-Pulizija Kap 10 li l-fond huwa fi stat hazin ta' tiswija - Dokument B;

illi l-fond jinsab fi stat hazin ta' tiswija kollu minhabba n-nuqqas tal-konvenuti li naqsu jew min minnhom li jgharrfu bla dewmien lill-atturi, u l-atturi gew infurmati bil-hsara u l-periklu ezistenti mill-Pulizija wara li acceda fuq il-post il-Perit Carmelo Borg u ghalhekk dan kien meta l-hsara kienet lahqet kibret hafna u d-danni saru estensivi.

Illi minkejja li l-atturi wara li saru jafu bil-hsarat u gabu dan a formali konjizzjoni tal-konvenuti l-ewwel permezz ta' ittra tal-25 ta' Ottubru 1994 u imbaghad permezz ta' tliet protesti gudizzjarji ipprezentati fl-14 ta' Frar 1995, fid-29 ta' Mejju 1995 u fis-17 ta' Jannar 1996 - Dokumenti C, D, E u F - hadd mill-konvenuti ma ghamel xejn biex tissewwa l-hsara jew li almenu jara li l-hsara ma tkomplix tikber;

Illi l-konvenut naqsu mid-dmirjijet taghhom imposti fuqhom bil-ligi u n-nuqqas taghhom ikkawza u ghadu jikkawza pregudizzju serju ghad-drittijiet ta' l-atturi li jehtiegilhom li jigu mharsa.

Talbu ghalhekk, ghaliex din l-Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara lill-konvenuti jew min minnhom responsabbli tal-hsarat strutturali estensivi li gew ikkagunati fil-fond numru dsatax (19), Pjazza San Gorg, Victoria, Ghawdex, proprjeta' ta' l-atturi, u tad-danni li gew sofferti mill-istess atturi minhabba n-nuqqas tal-konvenuti jew min minnhom li jgharrfu bla dewmien lill-atturi bil-hsarat fi stadju meta l-hsara kollha li giet ikkawzata setghet facilment tigi evitata milli tkompli tikber bi pregudizzju u dannu kbir ghall-istess atturi;

2. tillikwida d-danni sofferti mill-atturi minhabba n-nuqqas u nonkuranza tal-konvenuti li jaraw li l-hsara tissewwa jew li almenu ma tkomplix tikber u tinnomina perit ghal dan il-fini;

3. tikkundanna lill-atturi (recte konvenuti) jew min minnhom ihalsu lill-atturi d-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjez inkluzi tal-protesti gudizzjarji tal-14 ta' Frar 1995, 29 ta' Mejju 1995 u tas-17 ta' Jannar 1996 spediti kontra l-konvenuti u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huma imharkin.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi debitament guramentata u l-lista tax-xhieda u dokumenti prezentati;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Rita Camilleri li eccepiet:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondanti fid-dritt u fil-fatt stante li d–danni reklamati ma gewx ikkagunati mill-eccipjenti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Direttur ghall-Akkommodazzjoni Socjali li eccepixxa:

1. illi huwa jirrespingi t-talbiet ta' l-atturi bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li:

a. L-inkwilina li hija wkoll il-konvenuta l-ohra f'din il-kawza kienet ilha toqghod fil-fond ghal aktar minn tmintax-il sena qabel mal-fond gie rekwizizzjonat;

b. Huwa qatt ma alloka l-fond lill-konvenuta l-ohra;

c. Il-fond kien gie rekwizizzjonat fil-11 ta' Ottubru 1989 bl-hekk imsejha protective requisiton order u cioe' xhur wara li l-atturi xtraw il-fond u ghalhekk ma jistax jigi attribwit lilu r-responsabbilta' ta' l-allegati hsarat strutturali;

d. L-ordni ta' rekwizizzjoni qatt ma giet kontestata mis-sidien precedenti Joseph Benedetto Saliba u Emanuel Camilleri u l-istess konvenuta l-ohra Rita Camilleri;

e. L-esponenti qatt ma gie infurmat mill-konvenuta l-ohra dwar l-allegati hsarat strutturali;

2. Salvi eccezzjonjiet ohra.

3. Illi huwa ma ghandux ibati spejjez.

Rat id-dikjarazzjonijiet rispettivi tal-konvenuti debitament guramentati u l-lista tax-xhieda;

Ezaminat ix-xhieda prodotta;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkunsidrat:

Din hija azzjoni li tittratta danni akwiljani. Il-konvenuta Rita Camilleri hija d-detentrici effettiva tal-fond u d-Direttur tal-Akkommodazzjoni Socjali, stante li l-fond gie minnu rekwizizzjonat, sar pussessur ta' l-istess.

1. DWAR IL-FATTI:

1.1 Il-fatti kif jemergu mix-xhieda huma: Li l-atturi kienu xtraw il-lok tad-djar konsistenti n-numru dsatax (19) f'Pjazza San Gorg,Victoria, Ghawdex b'kuntratt in atti Nutar Michael Refalo tat-23 ta' Marzu 1989 (anness dok A, folio 6) liema lok tad-djar kien gia jappartjeni lill-Prokuratur Legali Benedetto Saliba li fil-mewt tieghu wirtu t-tifel tal-konvenuta Rita Camilleri, jismu Emanuel; li fl-10 ta' Frar 1995 il-Pulizija kienu gharfu lill-atturi li l-fond okkupat mill-konvenuta Rita Camilleri kien fi stat perikoluz u gew mitluba jnehhu l-perikolu, dan wara li l-Perit Carmelo Borg, imqabbad mill-imsemmija konvenuta, kien fis-sena 1994, acceda fil-fond u rrappporta l-istat hazin tieghu; li l-atturi kienu ghamlu interpellazzjonijiet minhabba l-hsara fil-25 ta' Ottubru 1994 (lid-Direttur ta' l-Akkommodazzjoni Socjali fejn minghajr pregudizzju stqarrew li kienu disposti jaghmlu t-tiswijiet jekk il-fond jigi ritornat lilhom), ukoll permezz ta' protesti gudizzjari fl-14 ta' Frar 1995 (lis-Segretarju tad-Djar), fid-29 ta' Mejju 1995 (lill-konvenuta) u fis-17 ta' Jannar 1996 (liz-zewg konvenuti);

1.2 Li l-atturi sostnew li l-fond thalla fi stat totali ta' abbandun mill-konvenuta u li d-dipartiment ippermetta li l-hsara tikber b'perikolu ghas-sidien tal-fondi sottostanti u l-pubbliku. Min-naha tal-konvenuti, waqt li Rita Camilleri sostniet li l-hsara kienet dovuta ghad-dekor taz-zmien cioe' ghal 'wear and tear', ossija l-kawza fortwita, u ghalhekk tapplika l-aforisma "causus sentit dominus", id-Direttur ta' l-Akkommodazzjoni Socjali stqarr li hu ma kienx infurmat dwar il-hsara u qatt ma alloka l-fond lil Camilleri li kienet ilha tokkupa l-fond ghal tmintax-il sena. Zied jghid pero' li hu hareg "protective requisition order" fil-11 ta' Ottubru 1989.

1.3 Illi l-attur (li xehed f'tliet okkazzjonijiet, darba quddiem din il-Qori d-drabi l-ohra quddiem il-perit tekniku nominat - ara folio 29, 166 u 175) iddikjara li hu gie jaf bil-hsarat meta ircieva l-avviz tal-Pulzija. Kien infurmat li l-fond kien spezzjonah il-Perit Carmelo Borg. Kien ukoll kiteb lill-konvenuta u baqa' bla risposta u sahansitra gie lilu rifjutat access fil-fond mill-konvenuta. Esebixxa ritratti li ttiehdu f'April 1997 li juru l-istat tal-fond mill-faccata. Dwar tiswijiet testwalment qal "m'ghamilt ebda xoghlijiet f'dak il-post. Qatt ma ppruvajt nesegwixxi jiena stess x-xoghlijiet mehtiega biex ma jiddeterjorax …. Ma ndahhal xejn ta' dan il-post u nippretendi li ma naghmel xejn f'dan il-post". Qabel ma xtrah kien jaf li hemm "requisition order".

2. DWAR IL-HSARA:

2.1 mill-provi jirrizulta li l-fond gie spezzjonat minn tliet periti separatament ossija l-Perit Joseph Dimech, il-Perit Carmelo Borg u l-Perit nominat fil-kawza Richard Aquilina.

2.2 Il-Perit Joseph Dimech (folio 60 u 174) kien ra l-fond xi sitt gimghat qabel ma deher fuq il-kuntratt ta' xiri tat-23 ta' Lulju 1980 atti Nutar Bonello du Puis f'isem il-Partit Nazzjonalista u sabu tajjeb. Kien akkompanjat minn Emanuel Camilleri, bin il-konvenuta. Iddeskrivih bhala strutturalment tajjeb, anke fir-rigward il-bejt li fih ma ra xejn li laqtu b'mod partikolari.

2.3 Il-Perit Carmelo Borg (folio 53), li l-indikazzjonijiet juru spezzjona l-fond f'xi zmien wara l-25 ta' Ottubru 1994, kien dak li nnota l-hsarat li ddeskrivihom bhala "serji u estensivi" konsistenti f'hafna konsenturi, saqaf imdendel, xquq fis-saqaf u perkolazzjoni ta' ilma tax-xita u travi imdendlin.

2.4 Il-Perit Richard Aquilina, nominat minn dina l-Qorti diversament preseduta, sabiex jaghmel deskrizzjoni tal-fond u tal-hsara li fih u kif dina giet zviluppata bl-istimi relattivi ai fini tat-tieni talba ta' l-attur bil-fakolta li jisma' x-xhieda necessarja (digriet tat-12 ta' Gunju 1997, folio 104), estenda r-relazzjoni tieghu fit-3 ta' Novembru 1999 li tinsab folio 128 et seq. Ghall-fini ta' dan il-gudikat hija l-intestatura "Deskrizzjoni tal-hsara, kif din zviluppat u stima tar-riparazzjoni" (folio 148 et seq) li ghandha rilevanza. Minn ezami ta' l-istess jirrizulta li fil-maggor parti l-hsara hi dovuta u zviluppat minhabba l-istat qadim u umduz tal-fond waqt li hemm xi hsara dovuta minhabba nuqqas ta' manutenzjoni.

3. DWAR IR-REKWIZIZZJONI.

3.1 Fin-nota ta' l-eccezzjonijiet tieghu d-Direttur ta' l-Akkommodazzjoni Socjali stqarr li kienet inharget "protective requisition order fil-11 ta' Ottubru 1989. Is-segwenza korretta dwar din l-ordni ta' rekwizzjoni hi pero' dik li jaghti x-xhud Noel Borg, uffficjal f'dak id-dipartiment. In succint (folio 171 et seq) hu qal li fil-11 ta' Ottubru 1979 kienu nhargu tliet ordnijiet ta' rekwizizzjoni fuq dan il-fond, senjatament fuq Emanuel Camilleri, il-Prokuratur Legali Joseph Benedetto Saliba u Rita Camilleri, li gew debitament servuti. Fid-19 ta' dak ix-xahar, Emanuel Camilleri, bin il-konvenuta, gharraf lid-dipartment li l-fond, meritu l-ordni ta' rekwizizzjoni, kien abitat minn ommu, l-konvenuta, u binha Salvu. Segwew xi ittri mill-allura konsulent legali tal-konvenuta biex tigi ffissata l-kera tal-fond u da parti tad-dipartiment l-kovenuta giet mitluba tiddikjara b'liema titoli kienet qeghdha tokkupa l-fond. L-attur permezz ta' ittra tal-24 ta' Ottubru 1989 talab li r-rekwizizzjoni tigi tolta, liema talba giet rifjutata. Ix-xhud stqarr li

kienu gia ircevew protest gudizzjarju minghand l-attur fil-11 ta' Novembru 1991 u fil-fratemp kienu offrew lill-konvenuta Rita Camilleri, fuq talba taghha u precizament fis-sena 1995, appartament alternattiv gewwa l-qasam ta' Tac-Cawla Housing Estate izda hi kienet irrifjutatu.

4. KONSIDERAZZJONIJIET TA FATT

4.1 Mill-fuq espost ghandhom jirrizultaw is-segwenti punti ta' fatt:

a. li l-fond kien gia jappartjeni lil P.L. Giuseppe Benedetto Saliba u wirtu bin il-konvenuta, Emanuel Camilleri;

b. li fis-sena 1980 per atti Nutar George Bonello du Puis il-fond inxtara mill-Partit Nazzjonalista;

c. li l-attur Anton Cremona xtara l-fond fit-23 ta' Marzu 1989 b'kuntratt atti Nutar Michael Refalo;

d. li l-fond kien gia f'dak iz-zmien abitat mill-konvenuta Rita Camilleri;

e. li fl-10 ta' Ottubru 1979 kienet harget ordni ta' rekwizizjoni fuq dan il-fond li kienet zgur ghadha fis-sehh sas-sena 1995;

f. li meta l-fond inxtara mill-Partit Nazzjonalista fis-sena 1980 ma jidhrix li kien hemm hsarat skond kif stqarr il-Perit Joseph Dimech li kien spezzjona l-fond.

g. Li l-hsarat fil-fond giet l-ewwel identifikata mill-Perit Carmelo Borg fis-sena 1994 fejn jidher li giet ukoll ghall-ewwel darba a konoxxenza ta' l-atturi.

5. KONSIDERAZZJONIJEIT TAD-DRITT

5.1 Fl-ewwel lok, kien jinkombi fuq il-konvenuta Rita Camilleri li tipprova t-titolu taghha. Dan palesement ma ghamlitux u kwindi ma tistax tinvoka l-obbligazzjonijiet tas-sid a bazi tal-Kodici Civili.

5.2 Ir-rekwizizzjoni ai termini tal-Kap 125 tfisser t-tehid ta' pussess ta' bini jew il-htiega li l-bini jithalla f'idejn l-awtorita' li tohrog ir-rekwizizzjoni (artikolu 2), u l-ordni ta' rekwizizzjoni ggib certi obblgi fuq id-Direttur ta' l-Akkommodazzjoni Socjali. Huwa meqjus, per ezempju, li ghandu l-istess drittijiet u dmirijiet dwar it-tiswijiet u manutenzjoni tal-bini rekwizizzjonat bhalma ghandu kerrej taht id-disposizzjonijiet fuq hekk tal-Kodici Civili (artikolu 5/i).

5.3 Fil-kaz in dizamina hu ta' relevanza l-fatt li min-naha l-konvenuta Rita Camilleri ma ppruvat l-ebda titolu u mill-ohra li d-direttur ma jirrizultax li f'xi zmien meta kienet fis-sehh ir-rekwizizzjoni huwa baghat ittra ufficjali lir-rekwizizzjonat sabiex jirrikonoxxi bhala kerreja "lill-persuni li jkunu hekk ipprovduti jew bhala sullokaturi tal-bini".

5.4 Li in materja ta' danni akwiljani l-hsara nkorsa minhabba kaz fortuwitu jbatija "dak illi fuq il-persuna tieghu jew il-beni tieghu tigri l-hsara" (Artikolu 1029 Kodici Civili) u r-responsabbilita' ta' min hu allegat li kkawza d-danni hija cirkoskritta fuq min ikun naqas li juza l-prudenza, id-diligenza u l-hsieb ta' missier tajjeb tal-familja. Jigifieri sa dan il-grad u mhux f'grad ghola (Artikolu 1032 Kodici Civili).

6.1 fil-kaz in ezami jidher, ghall-inqas m'hemmx prova kuntrarja, li sa ma xtara l-attur, hsara fil-fond ma kienx hemm. Fi zmien sitt snin zviluppat il-hsara li l-Perit Carmelo Borg iddeskriva bhala "serja u estensiva". Tul dan il-perjodu l-fond kien fil-pussess tad-Direttur ta' l-Akkommodazzjoni Socjali stante r-rekwizizzjoni u kien f'idejn il-konvenuta Rita Camilelri li kienet tabita f'dan il-fond. Kwindi, hi l-fehma tal-Qorti li z-zewg konvenuti ghandhom jinzammu responsabbli ghal dik il-hsara kkagunata minhabba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja u/jew riparazzjoni.

6.2 Kuntrarjament l-hsara attribbwibbli ghall-forza magguri, f'dan il-kaz kkagunata minn fatturi assocjati mal-bini stess, ghandu jbatija esklussivament is-sid, ossia l-atturi. Il-Qorti qeghdha tghid hekk stante li l-attur qua sid "Ex admissis" stqarr li gia li ma kien idahhal xejn mill-post, lanqas ma ried jaghmel xejn fih. Apparti dan ukoll ghaliex il-Qorti mhux qed tirrijavviza fl-agir tal-konvenuti jew min minnhom xi negligenza kontributorja; Fl-ewwel lok ghaliex id-direttur qatt ma kien fil-pussess reali tal-fond u se mai in virtu tal-kap 125 huwa responsabbli issa qua kerrej; fit-tieni lok, billi jirrizulta li kienet proprju l-konvenuta Rita Camilleri li hadet l-inizjattiva biex iggib perit arkitett biex jispezzjona l-fond. Fi kliem iehor ma tarax li l-konvenuta naqset minn xi dover presumendo li dan kien wiehed impost legalment fuqha.

6.3 Mir-relazzjoni tal-perit tekniku nominat, l-Arkitett Richard Aquilina, jirrizulta li l-hsara fil-fond attribwibbli lill-konvenuti, kif fuq inghad, tlahhaq is-somma ta' elfejn sitt mija u tmienja u tmenin lira Maltin (Lm2,688) li hija ragjonevoli fic-cirkostanzi. L-ammont ghandu jigi

ritenut solidalment dovut mill-konvenuti stante li huma obbligati ghall-istess haga u fir-rigward id-Direttur ta' l-Akkommodazzjoni Socjali billi d-danni likwidati kollha jidhlu fil-mansjonijiet tieghu ta' kerrej.

Ghalhekk u ghall-motivi fuq premessi tiddeciedi l-kawza billi:

1. tilqa' l-ewwel talba ta' l-atturi u tiddikjara lill-konvenuti solidalment responsabbli ta' dawk il-hsarat kif identifikati fir-relazzjoni ta' l-Arkitett Richard Aquilina;

2. tilqa' t-tieni talba ta' l-atturi u tillikwida l-ammont tal-hsara attribwibbli lill-konvenuti solidalment fis-somma ta' elfejn sitt mija u tmienja u tmenin lira Maltin (Lm2,688);

3. tilqa' t-tielet u l-ahhar talba ta' l-atturi billi tikkundanna lill-konvenuti solidalment ihalsu lill-atturi s-somma hekk likwidata ta' elfejn sitt mija u tmienja u tmenin lira Maltin (Lm2,688) bl-imghax dekorribbli mil-lum sal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez tal-kawza kontra l-konvenuti komprizi dawk tal-protesti gudizzjarji tal-14 ta' Frar u 29 ta' Mejju 1995 u tas-17 ta' Jannar 1996.

(ft.) A. Micallef Trigona
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur