MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-15 ta' Mejju, 2006

Citazzjoni Numru. 989/2003

Mario Galea Testaferrata, Helen Miles u b'digriet tat-28 ta' Settembru, 2004 l-atti gew trasfuzi f'isem Nicholas Jensen, Irene Bache u l-Markiza Agnes Gera de Petri Testaferrata, il-Baruni Igino sive Gino, Emily, Dorothy, Natalie Bianchi u Marlene Huber ahwa Trapani Galea
vs
Carmelo Delia (1890) & Sons

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi li biha ppremettew:

Illi l-atturi kienu proprjetarji tal-fond 163, Triq Sta. Lucia, Valletta, prezentement okkupat mis-socjeta` konvenuta;

Illi s-socjeta` konvenuta kienet tippretendi li hija kienet inkwilina tal-imsemmi fond, filwaqt li l-atturi kienu jsostnu li din kienet qeghda tiddetjeni l-istess minghajr ebda raguni valida fil-ligi, liema kontestazzjoni kienet tifforma l-mertu

ta’ citazzjoni numru 1677/01 bl-ismijiet Mario Galea Testaferrata et vs Carmelo Delia (1890) & Sons, pendenti quddiem din il-Qorti presjeduta mill-Onor. Imhallef Dr. Tonio Mallia;

Illi l-fond surriferit kien palazz antik gewwa l-belt Valletta, ta’ importanza artistika u arkitettonika, moghni b’karatteristici unici, fosthom soqfa u soffitti ta’ l-injam;

Illi ricentement is-socjeta` konvenuta kienet qabdet u waqqghet il-bjut u soqfa tal-istess fond, klandestinament, ad insaputa u minghajr ebda kunsens tal-atturi, tant illi dawn kienu saru jafu bix-xogholijiet b’kumbinazzjoni;

Illi ma kien hemm l-ebda raguni ghalfejn is-soqfa msemmija kellhom jitwaqqghu;

Illi inoltre s-socjeta` konvenuta ma kellha l-ebda jedd teffettwa tali xogholijiet, stante li ma kellha l-ebda titolu fuq l-imsemmi fond;

Illi anke jekk stess kien jigi stabbilit it-titolu li s-socjeta` konvenuta kienet qed tivvanta fuq il-fond *de quo,* dan bl-ebda mod ma kien jaghtiha l-jedd tesegwixxi tali xogholijiet, essendo dawna ta’ natura straordinarja;

Illi kagun tax-xogholijiet ezegwiti s’issa, il-fond *de quo* kien garrab hsarat estensivi, b’mod li kien sofra sfregju permanenti minhabba t-telf tas-soqfa u soffitti originali;

Illi oltre t-telf fil-valur artistiku u arkitettoniku, il-hsara surriferita inevitabbilment kienet wasslet ghal riduzzjoni fil-valur tal-fond in kwistjoni, kif ukoll kienet irriduciet il-possibilita` ta’ godiment reali li l-atturi kellhom qabel ma sehh tali sfregju;

Illi di piu` l-proprjeta tal-atturi kienet garrbet hsarat strutturali gravi, kagun tal-perkolazzjoni ta’ ilma wara l-kwantita` ta’ xita li kienet dahlet mis-soqfa skoperti fil-kors tax-xogholijiet;

Illi ghalhekk is-socjeta` konvenuta kienet unikament responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-atturi bhala konsegwenza tal-intervent taghha fuq il-fond 163, Triq Sta. Lucia, Valletta;

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Tinibixxi definittivament lis-socjeta` konvenuta milli tezegwixxi kwalsiasi xogholijiet fuq il-fond 163, Triq Sta. Lucia, Valletta, u b'mod partikolari kull xoghol fuq il-bjut, soqfa u soffitti tai-istess fond;

2. Tiddikjara li s-socjeta` konvenuta agixxiet b'mod abbusiv u illegali, meta qabdet u ezegwiet ix-xogholijiet fil-proprjeta` tal-atturi minghajr il-kunsens taghhom;

3. Tiddikjara li bhala konsegwenza tax-xogholijiet s'issa effettwati, l-atturi soffrew danni ingenti konsistenti fi hsarat strutturali, telf fil-valur u pregju tal-istess fond, kif ukoll fit-tfixkil u/jew telf tal-godiment reali ezistenti qabel ma sehh l-intervent mis-socjeta` konvenuta;

4. Tiddikjara lis-socjeta` konvenuta unikament responsabbli ghax-xogholijiet li saru fil-fond surriferit, u ghad-danni konsegwenzjali kollha sofferti mill-atturi;

5. Tillikwida d-danni surriferiti, okkorrendo permezz ta' periti nominandi;

6. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas is-somma hekk likwidata lill-atturi;

7. Tordna lis-socjeta` konvenuta sabiex, fi zmien qasir u perentorju, u sa fejn huwa possibbii, tezegwixxi a spejjez taghha x-xoghoiijiet kollha mehtiega fil-proprjeta` msemmija, bil-ghan li din tigi rispristinata fl-istat li kienet tinsab fih qabel l-intervent abbusiv tas-socjeta` konvenuta, u dan taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-Qorti, jew tal-periti minnha mahtura, flimkien mal-periti tal-atturi u fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi jaghmlu l-istess a spejjez tas-socjeta` konvenuta.

Bl-ispejjez kollha, komprizi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 1554/03 fl-ismijiet premessi, tal-protest gudizzjarju datat 16 ta’ Settembru 2003, u tal-mandat ta’ sekwestru prezentat kontestwalment mac-citazzjoni, kontra s-socjeta` konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u dokumenti prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li eccepiet:

1. Illi t-talbiet tal-atturi kienu infondati fil-fatt u fid-dritt u kellhom jigu respinti bl-ispejjez stante li huma kienu bazati fuq allegazzjonijiet u pretensjonijiet inveritjieri.

2. Illi ma kenitx tista’ tintalab inibizzjoni definittiva fis-sens li s-socjeta` konvenuta tigi inibita milli tezegwixxi xogholijiet ta’ kwalsiasi natura fil-fond. It-talba attrici kienet trid tkun inkwadrata fil-limiti tal-validita` tal-mandat ta’ inibizzjoni biss.

3. Illi san dan l-ahhar l-atturi kienu jinsistu, anke permezz tad-difensuri taghhom, li s-socjeta` konvenuta kienet responsabbli ghal “both ordinary and extraordinary repairs” (Dok “A” u “B”) mentri skond sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera (Doc “C”) ir-responsabbilta` tal-inkwilin kienet giet limitata ghal “ordinary internal maintenance”. Illi meta fix-xahar ta’ Settembru 2003, wara xita qawwija, partijiet tal-bejt u t-travi sottoposti kienu gew fi stat ta’ perikolu imminenti li jcedu, il-Perit Alfred Grech kien iccertifika li kellhom isiru riparazzjonijiet urgenti minhabba perikolu serju ghall-hajja tal-impjegati u terzi, is-socjeta` konvenuta kienet kostretta tibda x-xogholijiet hi, bil-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni, kellhom jigu sospizi.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mis-socjeta` konvenuta.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi.

Xehed Dr. Simon Galea Testaferrata li qal li hu jigi t-tifel ta' wiehed mill-ko-proprjetarji tal-post 163, Triq Santa Lucia, il-Belt Valletta. F'Settembru innutaw li bdew isiru xi xogholijiet strutturali fis-soqfa mill-okkupanti tal-fond in kwistjoni. Semma wkoll li hemm kwistjoni dwar it-titolu vantat ta' lokazzjoni. Malli saru jafu li qed isiru xogholijiet talbu u ottjenew il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni. Hu ra x-xogholijiet ghaddejjin, izda minn barra ghaliex ma setax jidhol gewwa ghax il-post kien maghluq. In-naha l-ohra qalet li l-post kien maghluq minhabba l-periklu biex ma jidhlux terzi persuni. L-atturi qed jikkontendu li x-xogholijiet ma sarux bil-permess tas-sidien. Ix-xhud qal li x-xogholijiet in kwistjoni huma ta' natura straordinarja ghax huma strutturali u kellhom isiru biss mis-sidien u minn hadd iehor, u dan skond sentenza tal-Bord tal-Kera li kien impona xogholijiet ta' din in-natura bhala obbligu fuq is-sid. Kien ghalhekk li nhareg il-mandat u saret il-kawza odjerna. Mistoqsi jekk dawn ix-xogholijiet kienux ta' natura urgenti qal li ma kienx jaf.

Mistoqsi jekk il-perit kienx xehed li dawn kienu xogholijiet ta' natura urgenti qal li deherlu li hekk kien. Ma kienx cert jekk kienx hemm il-possibbilta` ta' kroll jekk ma jsirux ix-xogholijiet. Ma kienx jaf jekk dawn ix-xogholijiet kienux sempliciment rimpjazzament tal-antik bil-gdid. Qal ukoll li ma kienx jaf bl-istat ta' perikolu ta' wiehed mis-soqfa. Ma setax jghid jekk it-travi li saru godda kienux bhal qodma bhala qisien. Qal li meta dahlu fil-post mal-perit taghhom huma ma dahlux fil-mezzanin ghax ma kienx hemm access ghalih. Semma li ra l-puntar u li hemm is-saqaf

qed jinzamm bih minhabba l-istat ta’ perikolu. Ma kienx jaf jekk minn mindu nhareg il-mandat ta’ inibizzjoni sal-lum sarux xogholijiet ohra fis-saqaf. Hu kien tal-impressjoni li wara li hareg il-mandat kienu saru xi xogholijiet u ghalhekk kien sar ir-rikors ghad-disprezz pero` minn dak inhar ‘l hawn ma setax jghid. Ir-rikors ghal disprezz kien gie michud. Is-sidien tal-post inghataw ordni mill-Pulizija biex jitnehha l-periklu.

Xehed il-Perit Renato Laferla li kkonferma li acceda fuq il-post in kwistjoni darbtejn, darba fl-atti tal-proceduri tal-mandat numru 390/04, u kien irrelata dwar dan, kif ukoll fuq nomina mill-Qorti tal-Magistrati dwar periklu. Irrileva li ghalih hemm periklu serju fis-sens li fil-post fejn hemm il-hsara fis-soqfa jidhol il-pubbliku. Qal ukoll li l-periklu huwa ta’ natura urgenti u hemm il-possibilita` li jista’ jaqa’ l-bini ghal isfel. Zied jghid li saru riparazzjonijiet fuq parti ohra ta’ l-istess saqaf.

In kontro ezami qal li hemm xi hwienet li qed jirriskjaw certu periklu. Zied li hemm is-soqfa li huma msewwijin u wkoll is-soqfa l-antiki li ghadhom hemmhekk. It-tnejn ghandhom certu valur u huma ta’ certu pregju. Din hija sistema ta’ kostruzzjoni li llum ma tintuzax izjed u hija parti mill-istorja tal-pajjiz, tal-***heritage*** tal-Belt. Dawn huma soqfa maghmulin bl-injam, travi ta’ l-injam u fuqhom ikun hemm kurrenti u fuq il-kurrenti l-planki tal-injam u fuq dan ikun hemm torba semplicement, ma jkunx uzat xorok. Kienu juzaw it-torba u fuq it-torba ghamlu deffun biex ma jippenetrax l-ilma. Din il-kostruzzjoni ilha ma tintuza mijiet ta’ snin. L-uzu taghhom huwa appuntu dan, apparti mill-ambjent antik sabih ukoll. Jaghmel differenza saqaf gdid minn saqaf originali u l-valur tieghu. Bhala valur ta’ soqfa godda u soqfa originali antiki qal li l-valur huwa aktar ta’ dawk antiki. Fil-kaz in kwistjoni s-soqfa mhumiex riparabbli izda jridu jigu sostitwiti. Is-soqfa tnawwru bl-ilma u tnawwir huwa kawza tal-fatt li ipperkola l-ilma minn gos-saqaf u t-tnawwir sar minhabba li ma kellux ***sealer*** kif suppost fuqu. Generalment is-saqaf kien ikollu l-ahhar ***layer*** bid-deffun izda dan sar qabel il-gwerra u hemmhekk nizlu ***mines*** u affarijiet u qal li ma kienx fl-istat originali tieghu wara l-gwerra. Ma setax jghid jekk bejn il-gwerra u

llum sarx dak li jissejjah ***war damage*** jew hadux hsiebu. Qal li partijiet mis-saqaf ma kienux mizmumin tajjeb.

Xehed Alfred Gera de Petri li qal li l-kunjatu tieghu kien wiehed mill-komproprjetarji. Meta kienu qed iduru l-lista tal-proprjeta` kien semmielu dan il-post u tah kopja ta' kuntratt ta' kirja li kien sar bejn l-***owners*** qabel zmienu u Carmelo Delia u kien qallu li jigi amministrat nofsu ghax hekk kien l-***ownership*** mill-familja Trapani Galea u n-nofs l-iehor li kien komproprjetarju f'dak in-nofs minn Mario Galea Testaferrata li kien prim kugin ta' missier il-mara tax-xhud. Hu ma kellux kuntatta mad-ditta Carmelo Delia imma kien jaf x'inhu jigri. Kien jaf li marru xi periti imma hu ma kienx mar. Il-periti marru ghaliex kien hemm soqfa li huma ta' pregju li kienu qed jigu sostitwiti. Hadd ma kien kellmu fuq dan ix-xoghol ta' sostituzzjoni qabel beda. Kien jaf biss dwar il-bzonn li jigu riparati. Kellhom suspett li mhux qed jigu mantnuti tajjeb imma li kienu fi stat hazin li jistghu jaqghu ma kienux jafu. Hu ma kellux access ghas-soqfa minghajr il-permess tan-nies li kienu qeghdin fil-post.

In kontro ezami qal li l-kawza kienu fethuha minhabba li l-Perit Mikelangelo Refalo qalilhom li l-post mhux qed jigi mantnut tajjeb. Zied jghid li malli nfethet il-kawza l-familja Delia bdiet taghmel certi raparazzjonijiet. Sostna li l-kawza kienet giet deciza ghal ragunijiet differenti. Meta ghamel verifiki sab li r-ricevuta tal-kirja saret f'isem Carmelo Delia u l-kumpanija qatt ma ssemmiet.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta` konvenuta.

Gie prezentat affidavit tal-Perit Alfred Grech li fih intqal li f' Lulju 2004 kien gie inkarigat mis-socjeta` Carmelo Delia (1890) & Sons biex jispezzjona u jaghmel rapport dwar il-kundizzjoni tal-fond 163, Triq Santa Lucia, Valletta. Ipprezenta kopja tar-rapport tieghu u kkonferma l-kontenut.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi l-kawza prezenti qeghda sir peress li l-atturi huma proprjetarji tal-fond 163, Triq Santa Lucia, Valletta, liema

fond huwa palazz antik gewwa l-Belt Valletta. Illi l-atturi pprocedew bil-kawza odjerna peress li s-socjeta` konvenuta bhala, kerrejja tal-fond ***de quo*****,** ipprocedew biex iwaqqghu l-bjut u s-soqfa ta' l-istess fond, minghajr il-kunsens ta' l-atturi. Ghalhekk, l-atturi talbu li dan ix-xoghol ma jkomplix jigi esegwit, u li jigi dikjarat li l-atturi sofrew danni ingenti minhabba fil-hsarat strutturali, u kwindi talbu l-likwidazzjoni tad-danni sofferti.

Illi s-socjeta` konvenuta eccepiet li t-talbiet ta' l-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li huma bazati fuq allegazzjonijiet inveritjeri. Fit-tieni lok, gie eccepit ukoll li s-socjeta` konvenuta ma tistax tigi inibita milli tezegwixxi xogholijiet stante li t-talba attrici trid tkun inkwadrata fil-limiti tal-validita` tal-mandat ta' inibizzjoni. Gie eccepit ukoll, ghar-rigward ta' responsabbilita` fir-rigward ta' "ordinary u extraordinary repairs", li meta f'Settembru 2003, wara xita qawwija, partijiet tal-bejt u t-travi gew fi stat ta' perikolu imminenti li jcedu, kif certifikat mill-Perit Alfred Grech, gie sottolineat li kellhom isiru riparazzjonijiet urgenti minhabba perikolu serju.

Irrizulta li:
x-xogholijiet saru mis-socjeta` konvenuta;
li l-atturi huma l-propjetarji tal-fond ***de quo***;
li l-atturi ma kellhomx il-pussess tal-fond;
li l-fond kien okkupat mis-socjeta` konvenuta;
li s-soqfa kienu perikoluzi;
li x-xoghol rikjest kien wiehed ta' natura straordinarja;
li l-atturi qatt ma gew infurmati dwar l-istat perikoluz tal-fond;
li l-atturi qatt ma gew mitluba mis-socjeta' konvenuta biex jaghmlu xi xogholijiet biex inehhu l-periklu;
l-atturi qatt ma gew infurmati mis-socjeta` konvenuta li kienu qedghin isiru xogholijiet;
l-atturi qatt ma awtorizzaw li jsiru xogholijiet.

Jirrizulta mir-rapport tal-Perit Alfred Grech li s-socjeta` konvenuta kienet qabbditu biex urgentement jaghmel spezzjoni fuq il-fond in kwistjoni. Huwa ccertifika li fil-fond kien hemm hsara fis-saqaf, b'tali mod li partijiet tas-saqaf ghadhom fi stat ta' kollass, u qal li dan jista' jaqa' minn

mument ghall-iehor, specjalment jekk taghmel ix-xita, dan jista' jikkollassa u jikkawza hsarat strutturali. Stante li dan jista' jkun ta' periklu imminmenti ghandha tittiehed azzjoni immedjata. (a fol 87). Illi l-Perit Renato Laferla ikkonferma wkoll, li fil-fatt, hemm periklu serju minhabba hsara fis-soqfa tant illi jkun hemm periklu li s-saqaf jista' jaqa' ghal isfel, u ghalhekk dan jikkonsisti f'periklu urgenti. (a fol 71).

Illi gie sottolineat fil-kawza **Luigi Scicluna vs Av. Dr. Antonio Caruana** deciza mill-Qorti Civili, Prim` Awla, fl-4 ta' Dicembru 1957:
"Il-ligi taghti lill-konduttur id-dritt li jaghmel ir-riparazzjonijiet mehtiega fil-fond lokatizju bi spejjez tal-lokatur, meta dawn l-ispejjez imissu jaghmilhom hu,…pero' taht certu kundizzjonijiet, u f'dan tiddistingwi il-kaz fejn il-mankanza jew dewmien fl-ezekuzzjoni tax-xoghol da parti tal-lokatur ma jkunux jimpurtaw lill-konduttur dannu gravi, u l-kaz fejn dan in-nuqqas jew dewmien jistghu jkunu ta' dannu gravi lill-inkwilin."
"Fit-tieni wiehed minn dawn iz-zewg kazijiet, l-inkwilin jista' jaghmel dawn ix-xogholijiet anke minghajr il-permess tal-lokatur, purche` huwa javza lill-lokatur mill-iktar fis, u jikkomunikalu rapport ta' perit dwar l-urgenza tax-xogholijiet li jkun ghamel u fuq id-danni li d-dewmien ta' l-istess riparazzjonijiet ikun jista' jnissel lilu, u fl-istess hin il-ligi taghti lil-lokatur id-dritt li jassumi l-kontinwazzjoni tar-riparazzjonijiet li jkunu nbdew.

F'dan il-kuntest, ta' min isemmi l-artikolu 1543 tal-Kap 16 li jiddisponi li:
"Il-kerrej jista' minghajr ma jkunu jinhtiegu proceduri bil-Qorti, jaghmel bi spejjez ta' sid il-kera dawk it-tiswijiet li n-nuqqas jew id-dewmien taghhom, jista' jkun ghalih ta' hsara kbira, u f'dan il-kaz jibda biex jithallas lura, u jzomm il-kera bhal ma jinghad fl-artikolu 1541;
Izda, l-kerrej ghandu mill-aktar fis li jista' jkun, igharraf b'dan lil sid il-kera u jaghtih rapport ta' perit dwar il-htiega ta' l-ghagla ta' dawk it-tswijiet u l-hsara li jista' jgib id-dewmien..."

Gie ribadit ukoll, fil-kaz **Joseph Camilleri vs Mary Zammit et** deciza fil-21 ta' April 1950;
"Fil-kaz ta' riparazzjonijiet li ghalihom huwa tenut sid il-kera, il-konduttur jista' jaghmilhom huwa stess, purche` jinterpella b'att gudizzjarju lil-lokatur biex jaghmilhom u dan ma jaghmilhomx, u jitlob b'citazzjoni li jigi awtorizzat jaghmilhom hu bi spejjez ta' lokatur….."

Ikompli jinghad f'dan il-kaz:
"Imbaghad li dawk ir-riparazzjonijiet ikunu tali li n-nuqqas jew id-dewmien taghhom jirreka danni gravi lill-konduttur, dan jista' jaghmilhom huwa stess, anke minghajr ma jsegwi dik il-procedura, purche` javza bihom lil-lokatur u jikkominakalu rapport ta' perit dwar l-urgenza taghhom, u d-dannu li seta' jidderiva min-nuqqas jew dewmien taghhom..."

Illi gie affermat kemm fil-gurisprudenza nostrana kif ukoll, minn awturi li r-riparazzjonijiet li huma ta' natura straordinarja, u huma tali li n-nuqqas jew id-dewmien taghhom jista' jkun ghall-inkwilin ta' hsara kbira, huma a karigu ta' sid il-kera. (Ara **Walter Agius vs Carmelo Cachia** deciza mill-Prim' Awla Qorti Civili fit-13 ta' Ottubru 1964).

F'dan is-sens hija wkoll, id-dottrina ta' **Pacifici Mazzoni:**
"Tutte le riparazioni necessarie, cioe` quelle senza cui non si potrebbe fare della cosa, non dico uso alcuno, ma quell` uso a cui il conduttore ha diritto in base al contratto…."
jrid jaghmilha l-lokatur. L-istess awtur jezemplifika dawn it-tiswijiet u jghid:
"Quindi il-locatore dovra` riparare i muri maestri e le volte, sostituire le travi, rinnovare per intero o in parte notabile I tetti; le quale opere sono dalla legge noverate fra le riparazione straordinarie. (Locazione, 86).

Gie osservat ukoll minn **Tommaso Bruno** fil-monografija tieghu fuq il-"Locazione":
"Partendo dal concetto che il locatore sia obbligato ad assicurare al conduttore l'idoneata` della cosa locata allo scopo per cui fu condotta….la gurisprudenza ha

riconosciuto che nella categoria degli obblighi da cio derivanti sia da comprendere….il mantenimento dell' edifizio in stato tale da non minacciare rovina per causa di screpolature giudicate indizio di poca solidita` ." (Digesto italiano, Locazione, 86).

Ghar-rigward ta' dak li gie affermat mill-atturi li x-xoghlijiet esegwiti mis-socjeta` konvenuta fis-saqaf ta' dan il-fond, inaqqsu l-valur, il-Perit Renato Laferla kkonferma li:
"Bhala valur ta' soqfa godda u soqfa originali antiki, jien nghid li l-valur huwa aktar ta' dawk antiki. Il-gwaj li hemm fil-kaz in kwistjoni huwa li s-soqfa mhumiex reparabbli izda jridu jigu sostitwiti." (a fol 72).

Il-Perit Laferla iddeskriva l-hsarat bhala periklu serju u urgenti; semma li s-soqfa kienu ta' valur specjali; zied li dawn tnawru kawza ta' perkolazzjoni ta' ilma ghax ma kienx hemm ***sealer*** kif suppost u li partijiet mis-soqfa ma kienux mizmuma tajjeb.

Il-ligi tghid li l-kerrej ghandu l-obbligu li jgharraf bla dewmien lil sid il-kera, bi hsarat li jsiru fuq il-haga mikrija. (Ara **Katerina Fava vs Giuseppe Azzopardi et** deciza mill-Qorti Civili Prim' Awla, fl-1 ta' Ottubru 1959). Ma jirrizultax li s-socjeta` konvenuta kkomunikat rapport tal-perit dwar l-urgenza tar-riparazzjonijiet u fuq id-danni li d-dewmien li jigu maghmula, u ma jidher li kien hemm l-ebda komunikazzjoni bejn il-partijiet.

Fil-kawza **Micallef Joseph vs Christina Carmela** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta' Ottubru, 1983 kien gie deciz li riparazzjonijiet mehtiega ghat-tiswija ta' bejt kienu a karigu tal-lokatrici.

Hawn il-Qorti ghamlet riflessjoni – u cioe` li s-sid ghandu interess fil-valur tal-propjeta` aktar milli fl-utilita` u uzu ta' l-istess. Ghas-sidien dawk is-soqfa kellhom valur akbar. Min-naha l-ohra l-inkwilin ghandu interess fl-uzu li jaghmel minn fond u ma ghandux tant interess minn xiex hu maghmul is-saqaf. L-interess tal-inkwilin huwa li s-soqfa jigu minghajr periklu u li jista' juza l-fond biex ikompli jiggestixxi n-negozju.

L-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta hija li t-talbiet tal-atturi kienu infondati fil-fatt u fid-dritt u kellhom jigu respinti bl-ispejjez stante li huma kienu bazati fuq allegazzjonijiet u pretensjonijiet inveritjieri. Din il-Qorti ma tistax tara dwar il-fatti fejn l-atturi kienu inveritiera. Sostanzjalment dak li inghad mill-atturi huwa korrett. ***Se mai*** jista' jkun hemm spjegazzjonijiet dwar l-agir tas-socjeta' konvenuta. Ghalhekk il-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni.

Dwar it-tieni eccezzjoni u cioe` li ma kenitx tista' tintalab inibizzjoni definittiva fis-sens li s-socjeta` konvenuta tigi inibita milli tezegwixxi xogholijiet ta' kwalsiasi natura fil-fond, jinghad li tali talba setghet tkun inkwadrata fil-limiti tal-validita` tal-mandat ta' inibizzjoni biss. Inoltre llum hemm sentenza tal-25 ta' Novembru, 2004 tal-Qorti tal-Magistrati – Mag Dr D Montebello fejn l-atturi stess gew kundannati jesegwixxu x-xoghol minghajr dewmien u kellhom jitlestew fi zmien xahrejn. Din l-eccezzjoni hi milqugha izda din tillimita t-talbiet izda mhux tohnoqhom.

It-tielet eccezzjoni issemmi li r-responsabbilta` tal-inkwilin kienet giet limitata ghal "ordinary internal maintenance". Illi meta fix-xahar ta' Settembru 2003, wara xita qawwija, partijiet tal-bejt u t-travi sottoposti kienu gew fi stat ta' perikolu imminenti li jcedu, il-Perit Alfred Grech kien iccertifika li kellhom isiru riparazzjonijiet urgenti minhabba perikolu serju ghall-hajja tal-impjegati u terzi, is-socjeta` konvenuta kienet kostretta tibda x-xogholijiet hi, bil-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, kellhom jigu sospizi.

Issa minn ezami tal-artikoli tal-ligi kif ukoll mill-gurisprudenza fuq imsemmija johorgu dawn il-principji:

I. Riparazzjonijiet ghat-tiswija ta' bejt huma a karigu tal-lokatur.

II. Ir-riparazzjonijiet li huma ta' natura straordinarja huma a karigu ta' sid il-kera.

III. Fil-kaz ta' riparazzjonijiet li ghalihom huwa tenut sid il-kera, il-konduttur jista' jaghmilhom huwa stess, purche` jinterpella b'att gudizzjarju lill-lokatur biex jaghmilhom u jekk dan ma jaghmilhomx, jista' jitlob lill-qorti li jigi awtorizzat jaghmilhom hu bi spejjez ta' lokatur.

IV. Inoltre l-konduttur ghandu d-dritt li jaghmel ir-riparazzjonijiet mehtiega fil-fond lokatizju bi spejjez tal-lokatur, fil-kaz fejn dan in-nuqqas jew dewmien jistghu jkunu ta' dannu gravi lill-inkwilin, u f'dan il-kaz, anke minghajr ma jsegwi dik il-procedura.

V. Ix-xogholijiet jistghu jsiru mill-konduttur anke minghajr il-permess tal-lokatur, purche` huwa javza lil-lokatur mill-iktar fis, u jikkomunikalu rapport ta' perit dwar l-urgenza tax-xogholijiet li jkun ghamel u fuq id-danni li d-dewmien ta' l-istess riparazzjonijiet ikun jista' jnissel lilu.

VI. Il-ligi taghti lil-lokatur id-dritt li jassumi l-kontinwazzjoni tar-riparazzjonijiet li jkunu nbdew.

Ghalhekk dwar l-ewwel talba il-Qorti gja provdut hawn fuq meta ippronunzjat ruhha dwar l-ewwel eccezzjoni.

Dwar it-tieni talba attrici u cioe` dikjarazzjoni li s-socjeta` konvenuta agixxiet b'mod abbusiv u illegali, meta qabdet u ezegwiet ix-xogholijiet fil-proprjeta` tal-atturi minghajr il-kunsens taghhom, kif inghad fuq, il-konduttur ghandu d-dritt li jaghmel ir-riparazzjonijiet mehtiega fil-fond lokatizju bi spejjez tal-lokatur, fil-kaz fejn dan in-nuqqas jew dewmien jistghu jkunu ta' dannu gravi lill-inkwilin, u f'dan il-kaz, anke minghajr ma jsegwi l-procedura normali li l-ewwel jinterpella b'att gudizzjarju lill-lokatur biex jaghmilhom u jekk dan ma jaghmilhomx ikun jista' jitlob lill-Qorti li jigi awtorizzat jaghmilhom hu bi spejjez ta' lokatur. Fil-kaz in ezami s-socjeta` konvenuta kella d-dritt li taghmel hi stess ir-riparazzjonijiet mehtiega fil-fond mikri minhabba d-dannu gravi u periklu. Dawn irrizultaw mir-rapporti tal-Periti, xhieda u anke mill-kawza kriminali.

Izda kien jinkombi fuq is-socjeta` konvenuta li tavza lill-lokatur mill-iktar fis, u tikkomunikalu rapport ta' perit dwar

l-urgenza tax-xogholijiet li kienet qedgha taghmel u fuq id-danni li d-dewmien ta' l-istess riparazzjonijiet ikun jista' jnissel lilha. Il-ligi taghti lil-lokatur id-dritt li jassumi l-kontinwazzjoni tar-riparazzjonijiet li jkunu nbdew. Hawn naqset serjament is-socjeta` konvenuta.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi l-Qorti:

a) tichad l-ewwel eccezzjoni;

b) tilqa' t-tieni eccezzjoni izda din tillimita t-talbiet izda mhux tohnoqhom;

c) tiddikjara li s-socjeta` konvenuta ma agixxietx b'mod abusiv u illegali meta ezegwiet ix-xogholijiet fil-proprjeta` tal-atturi minghajr il-kunsens taghhom, izda kien jinkombi fuq is-socjeta` konvenuta li tavza lill-lokatur mill-iktar fis dwar dan, u ghalhekk hi responsabbli ghal danni jekk dawn jirrizultaw.

Tordna lill-partijiet jaghmlu l-provi dwar jekk fil-fatt irrizultawx danni; jekk dawn kienux evitabbli; u f'kaz li kien hemm fiex jikkonsistu. Dan ghall-finijiet tat-talbiet 3 sa 7. Ghalhekk tiddifferixxi l-kawza ghall-kontinwazzjoni ghat-30 ta' Ottubru, 2006 fid-9.15 a.m.

Spejjez riservati ghall-gudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

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