



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
DENNIS MONTEBELLO**

Seduta ta' l-24 ta' Mejju, 2006

Avviz Numru. 230/2002/1

Avviz numru 230/02 DM

Adelina Sant

Vs

**Emanuel Caruana u b' digriet tal-11 ta' Marzu, 2005
stante l-mewt tal-konvenut Emanuel Caruana, l-
gudizzju gie trasfuz fuq il-persuna ta' Josephine
Caruana, Alexander Caruana, Anthony Caruana,
Miriam Xuereb u Isabelle Cachia.**

Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-attrici talbet li l-konvenut jigi kkundannat li jerga' jgib il-fond 101, Paola Hill, Paola li kien mikri lilhu fl-istat li kien fil-bidu tal-kirja billi fost affarijiet ohra :

- i. jirranga x-*shutter* tal-bieb ta' barra,

Kopja Informali ta' Sentenza

- ii. issewwi l-logg ta' fuq ix-*shutter*,
- iii. ikahhal il-hitan,
- iv. ibajjad,
- v. jerga' jdahhal l-elettriku u l-ilma,
- vi. izarma tinda li ghamel hu stess,
- vii. jibni l-kamra tat-*toilet* u jaghamel *toilet* u *sink*,
- viii. jibni l-hajt tal-bitha u jawhal il-bieb ta' l-istess bitha,
- ix. jnehhi t-tabella minn mal-faccata u
- x. jaghamel katusa ghall-ilma tax-xita mill-bejt u mill-bitha ghal barra.

U jigi ukoll ikkundannat li jhallas kumpens ghat-telf ta' kera ta' l-istess fond sakemm jitlestew ix-xogholijiet in kwistjoni liema kumpens ghandu jigi dikjarat minn din l-Onorabbli Qorti u fil-kontumacja tal-konvenut il-Qorti ghandha tordna li l-attrici taghamel ix-xogholijiet in kwistjoni a spejjez tal-konvenut.

Bl-imghaxijiet u bl-ispejjez kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Ghall-fini ta' kompetenza gie ddikjarat li l-mertu ta' din il-kawza jeccedi l-elf u hames mitt lira Maltin (Lm1,500) izda ma jeccedix il-hamest elef lira Maltin (Lm5,000).

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa illi:

1. It-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-attrici stante illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
2. Tul il-perjodu lokatizzju, il-konvenut ghamel diversi benefikati fil-fond, u uhud mix-xogholijiet saru anke bil-kunsens tad-defunta Mary Bugeja, li kienet is-sid originali tal-fond.
3. Il-konvenut dejjem ghamel ix-xogholijiet ta' manutenzjoni mehtiega, u meta giet terminata l-kirja, il-fond kien fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u seta' facilment inkera lil terzi persuni.

Kopja Informali ta' Sentenza

4. Konsegwentement ghanha tigi michuda t-talba għall-hlas ta' kumpens rapprezentanti telf ta' kera ta' l-istess fond.

Rat id-digriet tagħha tal-25 ta' Frar, 2003 fejn gie nominat il-Perit Joseph Ellul Vincenti sabiex jagħmel elenku tal-hsarat allegati mill-attur li hemm fil-post in kwistjoni bl-istima relattiva ukoll.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku prezentata fl-24 t' Ottubru ta' l-2003 u d-deposizzjoni tiegħu in eskussjoni fl-14 t' Ottubru, 2004.

Semgħet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti esibiti;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Illi t-talba attrici fl-ewwel lok tirrigwarda allegazzjoni illi l-konvenut, meta rrilaxxa l-pussess tal-garaxx 101, Paola Hill, Paola li kien mikri lilu, halla dan il-fond fi stat hazin ta' manutenzjoni kif ukoll halla fih diversi hsarat u anke alterazzjonijiet strutturali illi kien obligat illi jnehhi u naqas li jirripristina l-fond f' għeluq il-lokazzjoni.

Billi dawn ix-xogħolijiet ma' gewx esegwiti, l-attrici talbet illi l-konvenut jigi kkundannat illi jeseqwi dawn ix-xogħolijiet sabiex jirripristina l-fond u jgibu fi stat ta' manutenzjoni tajba u fin-nuqqas illi l-konvenut jeseqwi l-istess xogħolijiet fiz-zmien lilu prefiss, l-attrici tablet li tigi awtorizzata li tagħmel l-istess xogħolijiet hija stess a spejjez tal-konvenut.

Fit-tieni lok l-attrici talbet il-kundanna tal-konvenut għall-hlas ta' dawk id-danni illi gew ikkawzati lilha minhabba n-nuqqas tal-konvenut illi jirripristina l-fond, peress illi minhabba dan in-nuqqas hija ma' setgħetx tikri l-fond lil

terzi u talbet li tigi kkompensata ghal dan it-telf ta' kera li kienet setgħet iggib mill-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni.

Billi bl-eccezzjonijiet tieghu il-konvenut jikkontesta l-allegazzjoni illi huwa halla l-fond fi stat ta' manutenzjoni hazin, irid fl-ewwel lok jigi stabbilit jekk il-garaxx in kwistjoni kif rilaxxat mill-konvenut kienx fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u jekk xi kambjamenti strutturali li saru fih ghandhomx jitqiesu bhala benefikati u kienux saru bil-kunsens espress tas-sid u fl-ahhar nett jekk dawn kellhomx jitnehhew.

Mir-relazzjoni ta' l-espert tekniku, jirrizultaw indubjament nuqqasijiet ta' manutenzjoni li kienet mistennija li ssir mill-pussessur tal-fond u li s-sid kellha ragun li tistenna li tkun saret meta inghatat lura l-pussess tal-garaxx. Dawn kienu jikkonsistu mill-manutenzjoni tax-*shutter* tal-bieb ta' barra u t-tiswija tal-locc ta' fuq l-istess shutter, it-tikhil u tibjid tal-hitan tal-garaxx illi kienu mimlijin toqob u b' hafna tbajja ndikattivi ta' nuqqas ta' ebda manutenzjoni ghal zmien twil, tnehhija ta' tabella fuq il-faccata u l-estensjoni tal-katusa tax-xita u t-tiswija tal-bejt.

Billi kif jipprovdu l-artikoli 1554 *et sequitur* tal-Kodici Civili il-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja, ghandu jagħmel it-tiswijiet necessarji u ghandu jwiegeb għat-tgħarrieq u l-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, l-konvenut kellu, mar-rilaxx tal-pussess tal-garaxx in kwistjoni jitlaq dan il-garaxx fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u fi stat tali li kien jippermetti li t-tgawdija tal-post tghaddi mmedjatament f' idejn is-sid li kienet b' hekk tinghata l-opportunita' li, bhala parti mit-tgawdija tagħha, setgħet immedjatament tikri l-garaxx in kwistjoni lil terzi persuni nteressati fih.

Oltre dawn in-nuqqasijiet fil-manutenzjoni, mill-istess relazzjoni teknika, jirrizulta ukoll illi l-konvenut kien nehha mill-fond l-istallazzjoni ta' sistema ta' luce elettrica u ilma li mill-meters imwasslin preciz sa wara l-bieb ta' barra u naqas li jipprovdi almenu erba' points tad-dawl u erba' socket outlets u jwassal l-ilma sa WC bil-flushing u wash hand basin li kienu stallati fil-fond in kwistjoni matul il-

lokazzjoni lilhu. Infatti, mill-provi prodotti jirrizulta illi l-konvenut kien nehha din l-istallazzjoni ta' ilma u luce elettrika billi huwa kien niffed il-garaxx in kwistjoni ma' fond iehor adjacenti li kien fil-pussess tieghu u li kien mghammar diga bl-istess kumditat'.

Bl-istess mod u minhabba li ma setax ihalli l-post ta' l-attrici komunikat ma' fond iehor ta' terzi, il-konvenut kien obligat ukoll illi mat-terminazzjoni tal-lokazzjoni huwa jerga' itella' l-hajt ta' wara ta' bejn il-workshop u l-bitha, itellgha l-kamra destinata ghad-WC u wara li jitla' l-hajt tal-bitha jpoggi bieb tajjeb anke biex jipprovdi ghas-sigurta'.

Ghal dak li jirrigwarda t-tinda li biha ssaqfet il-bitha, ghalkemm jirrizulta illi tali tinda tikkostitwixxi benefikat ghall-fond in kwistjoni, jirrizulta ukoll illi bil-ftehim approvat mill-Bord li Jirregola l-Kera tat-2 ta' Mejju, 1969 il-konvenut kien obligat ruhu illi meta tispicca l-lokazzjoni korrenti huwa kellu jirritorna l-fond kif kien meta hadu originarjament. Ghalhekk stante d-dritt tas-sid illi titlob illi, skond il-ftehim, il-fond ghandu jigi rripristinat anke jekk tali talba timplika illi l-fond taghha ser jitlef benefikat u b' xi mod ser ikun pregudikat, il-konvenut kien obligat illi mat-terminazzjoni ta' l-lokazzjoni inehhi tali tinda minghajr ebda protesti jew dewmien.

Ghalhekk jirrizulta li l-konvenut huwa obligat li jirripristina l-fond billi jaghmel dawk ix-xogholijiet ta' manutenzjoni elenkati mill-espert tekniku fir-relazzjoni tieghu, kif ukoll inehhi dawk il-benefikati illi huma ukoll elenkati fl-istess relazzjoni teknika u jaghmel dawk ix-xogholijiet ta' bini u estensjoni ta' ilma u luci elettrika kollox kif elenkat fir-relazzjoni teknika a fol 17 tal-process hlief ghall-partita bin-numru 11 li tirrigwarda katusa tad-drenagg billi ma' setax jigi vverifikat jekk l-istess katusa tad-drenagg ghadiex tezisti jew le, izda b' riserva li, jekk matul ix-xogholijiet jigi rriskontrat illi l-katusa tad-drenagg originali m' ghadiex tezisti, allura anke ghar-rigward ta' din il-katusa il-konvenut jkun obligat illi jipprovdi ghaliha.

Inoltre tajjeb li jinghad li dan l-obbligu ta' l-kerrej ghandhu jkun inforzat b'mod ferm iktar rigorosa meta l-pussess

tieghu ta' fond kummercjali lilhu mikri jkun protett mill-ligijiet specjali dwar il-kiri, bl-ammont ta kera kkontrollat u bid-drittijiet ta'sid huma limitati a favor tal-kerrej. Infatti wiehed mill-ftit drittijiet li l-ligijiet specjali dwar il-kiri hallew favur is-sid huwa dak li meta xi darba huwa jew l-eredi tieghu jirriprendu l-pussess ta' l-fond lokat ghandhom id-dritt li jezigu li almenu il-fond jigi rritornat lilhom fl-istat pristine u fi stat ta manutenzjoni tajjeb li jippermetti it-tgwadija tal-fond immedjatament u minghjajr il-bzonn ta ebda proceduri ulterjuri.

Ghaldaqstant, ghal dak li jirrigwarda l-ewwel parti tat-talba attrici, il-Qorti qeghdha tiddikjara illi l-konvenut, meta rrilaxxa l-fond in kwistjoni favur l-attrici, huwa naqas li jaghmel ix-xogholijiet ta' manutenzjoni, ta' tnehhija ta' benefikati u riparazzjonijiet ta' hsharat kif indikati mir-relazzjoni teknika u ghaldaqstant il-Qorti qeghdha tikkundannah sabiex fiz-zmien xahrejn mill-lum huwa jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha kif hawn fuq imsemmija a spejjes esklussivament tieghu u dana taht id-direzzjoni ta' l-AIC Joseph Ellul Vincenti li qed jigi presenzjalment nominat ghal dan il-fini. Fin-nuqqas illi l-konvenut jesegwixxi dawn ix-xogholijiet, l-attrici hija awtorizzata li tghaddi minnufih ghall-esekuzzjoni ta' l-istess xogholijiet taht id-direzzjoni ta' l-istess Perit AIC Joseph Ellul Vincenti u dawn ix-xogholijiet ikunu a spejjez esklusivi ta' l-istess konvenut.

Ghal dak li jirrigwarda t-tieni talba ta' l-attrici, fejn qed titlob li tigi kkompensata ghal telf ta' kera illi hija setghet iddahhal mill-lokazzjoni ta' l-istess fond u li ma' setghetx taghmel minhabba n-nuqqasijiet illi halla l-konvenut, ghandu mill-ewwel jiri rilevat illi huwa obbligu generali tal-kreditur illi jimminimizza kemm jista' jkun dawk id-danni illi huwa jipprospetta li jista' jsofri minhabba n-nuqqasijiet ta' haddiehor, u ghalhekk kien mistenni mill-attrici illi, almenu ghal dawk ix-xogholijiet ta' manutenzjoni illi naqas li jaghmel il-konvenut, tiehu il-passi opportuni biex iggib il-fond fi stat tajjeb ta manutenzjoni kemm jista' jkun malajr, wara li tkun interpellat lid-debitur u hadet il-passi kollha necessarji biex tippreserva l-provi dwar in-nuqqas ta'

manutenzjoni sabiex tigi kkumpensata mill-konvenut għall-ispejjez relattivi.

Pero', billi x-xogholijiet li kien tenut jagħmel il-konvenut kienu anke jinkludu ir-rikostruzzjoni ta' hitan u x-xogholijiet oħra ta' riparazzjonijiet li ma' humiex zgħar, kompriza t-tnehhija ta' tinda tal-hadid, u billi, skond il-ligi, l-konvenut kien intitolat ukoll illi jiehu lura din it-tinda u l-miljoramenti li jagħmlu parti minnha u billi l-konvenut injora ripetutament it-talba ta' l-attrici sabiex huwa jeseqwi dawn ix-xogholijiet tat-tnehhija ta' tali tinda, kif ukoll illi għamel riparazzjonijiet ta' hserat u ripristinar tal-fond, hu għandu jigi ritenut responsabbli għad-dewmien fl-esekuzzjoni ta' l-obbligi tiegħu lejn is-sid u tan-nuqqasijiet kollha riskontrati f' dan il-kaz.

Il-konvenut ma' jikkontestax l-allegazzjoni ta' l-attrici illi huwa kellu jirrilaxxa l-post sa mhux iktar tard mill-14 ta' Frar, ta' l-2002 u illi lanqas ma' jikkontesta illi l-attrici b' ittri tas-6 ta' Marzu u tal-21 ta' Marzu, ta' l-2002 interpellatu biex jeseqwi l-obbligi tiegħu u avzatu illi f' tali nuqqas kien qed jinzamm responsabbli għat-telf ta' tgawdija u kumpens relattiv.

Jirrizulta għalhekk illi l-konvenut kien konxju sew dwar ir-responsabbilita' tiegħu u r-riskju li kien qiegħed jassumi meta kien poggut f' culpa u mora għall-finijiet u effetti kollha tal-ligi. Inltre jirrizulta illi, għalkemm l-attrici, mingħajr ebda telf ta' zmien, fil-5 t' April, 2002 istitwiet il-proceduri odjerni sabiex tigi awtorizzata illi tagħmel ix-xogholijiet hija stess sabiex fl-iqsar zmien tkun tista' tghaddi għat-tgawdija tal-post, il-konvenut, minn naha tiegħu, baqa jinsisti wkoll bil-kontestazzjoni tiegħu matul dawn il-proceduri u għalhekk illum irid jagħmel tajjeb għal dawk id-danni kollha li sofriet l-attrici u li huma konsistenti f' telf ta' kera tal-fond in kwistjoni sakemm dan jigi effettivament irripristinat skond it-termini ta' din id-decizjoni.

Kif digia gie ritenut hawn fuq, l-obbligu ta' l-konvenut li josserva il-ftit drittijiet tas-sid, fosthom li jirripristina l-fond mikri f'għeluq il-lokazzjoni, huwa ta' urgenza u gravita'

Kopja Informali ta' Sentenza

ferm ikbar meta tgawdija tieghu ta' l-fond kienet wahda protetta b'deroga mill-principji generali dwar it-tgawdija ta' l-proprjeta' a detriment tas-sid.

Ghal dak li jirrigwarda kemm ghandu jkun tali kumpens, din il-Qorti, wara li hadet in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha tal-kaz u il-provi li gew prodotti, senjatament id-deposizzjoni ta' Eric Cassar, prodott minn l-istess konvenut, illi ddikjara illi kien ghadu nteressat li jikri l-istess garaxx anke bil-hsarat ta go fih ghas-somma ta' sitt liri Maltin (LM6) kuljum, il-Qorti qeghdha tistabbilixxi *arbitrio boni viri* bhala kumpens ghat-telf ta' kera li sofriet l-attrici minhabba n-nuqqasijiet tal-konvenut is-somma ta' hames liri Maltin (LM5) ghal kull gurnata ta' tali nuqqas.

Konsegwentement qeghdha tilqa' t-tieni talba ta' l-attirci u ghar-ragunijiet gia ndikati qeghdha tiddikjara illi l-konvenut u l-aventi kawza tieghu huma tenuti u qed jigu kkundananti illi jhallsu lill-attrici kumpens bir-arat ta hames liri maltin (LM5) ghall-kull jum ghat-telf ta' tgawdija illi sofriet l-attrici minhabba n-nuqqasijiet tal-konvenut liema kumpens ghandu jibda jiddekorri b' effett mill-15 ta' Frar, 2002 u jigi kkalkolat sal-gurnata li fiha jitlestew ix-xogholijiet ta' ripristinar skond kif jiccertifika u jikkomputa il-Perit AIC Joseph Ellul Vincenti nominat ukoll ghal dan il-fini.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----