MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 732/2001/1

Joseph Brincat

vs

Josephine Casolani, Agnes Navarro u b`digriet tal-20 ta` Gunju, 2001 gie msejjah fil-kawza Lino F. Camilleri u b`digriet tal-10 ta` Mejju, 2002, il-gudizzju gie trasfuz fil-persuna ta` Godwin Navarro, Joseph Navarro u Oliver Navarro f`ismu proprju u f`isem ohtu msiefra Marlene Wolf Navarro, stante l-mewt ta` ommhom Agnes Navarro fil-mori tal-kawza; b`digriet tas-6 ta` Settembru, 2001 gew kjamati fil-kawza Anna Busuttil, David Casolani, Marcel Casolani u Susan Psaila 'lkoll ahwa Casolani ulied l-istess Josephine Casolani

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fis-27 ta` April, 2001, li in forza tieghu, wara li ppremetta illi:

L-attur jikri minghand il-konvenuta Josephine Casolani l-fond 98, Mannarino Road, Birkirkara, liema fond jintuza mill-attur bhala residenza tieghu u huwa sovvrappost ghal fond iehor proprjeta` tal-konvenuta l-ohra Agnes Navarro.

L-imsemmi fond jinsab fi stat dilapidat u perikolanti u jehtieg li jigu esegwiti fih tiswijiet necessarji u ta` natura urgenti kemm fis-soqfa kif ukoll f`hitan fejn tfaccaw konsenturi, kif jirrizulta mir-rapport peritali redatt mill-Perit David Psaila hawn anness u markat bhala Dok JB1.

Wara access mizmum mill-Perit Nicholas Sammut-Tagliaferro, kemm fil-fond in kwistjoni kif ukoll fil-fond sottostanti, proprjeta` tal-konvenuta Agnes Navarro, l-istess Perit ikkonkluda inter alia li *"it-travi huma fi stat hazin hafna ta` manutenzjoni…"*, kif ukoll, *"xi xriek miksurin li huma ta` perikolu imminenti"*, u dana kollu kif jirrizulta mill-anness certifikat markat Dok JB2.

Minkejja li gew interpellati diversi drabi, anki permezz ta` ittra ufficcjali tad-29 ta` Lulju, 1999, sabiex jesegwixxu u t-tiswijiet necessarji u sabiex jitnehha l-istat ta` perikolu imminenti, l-konvenuti baqghu inadempjenti.

Talab lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-fond 98, Mannarino Road, Birkirkara okkupat mill-attur jinsab fi stat dilapidat u perikolanti tant li jehtieg riparazzjonijiet ta` natura straordinarja;

2. Tikkundannahom jew min minnhom sabiex jesegwixxu x-xogholijiet kollha ta` riparazzjoni fil-fond in kwistjoni sabiex jitnehha kull periklu ghall-attur u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss u dan taht is-supervizjoni ta` perit tekniku minnha nominat, u in difett ta` dan

3. Tawtorizza lill-attur sabiex jesegwixxi dawk x-xogholijiet necessarji ta` riparazzjoni u tiswija fil-fond in kwistjoni u / jew ta` tahtu a spejjez tal-konvenuti jew min minnhom taht dawk il-provvedimenti li l-Qorti jidhrilha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi a tenur ta` artikolu 1541 tal-Kodici Civili.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali tad-29 ta` Lulju, 1999 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-konvenuta Josephine Casolani et li in forza tagha eccepew illi:

Preliminarjament, il-konvenuta Josephine Casolani mhix il-legittima kontradittrici f`dawn il-proceduri u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju, stante illi hija s-semplici uzufruttwarja tal-fond in kwistjoni u konsegwentement mhix responsabbli ghall-kwalunkwe riparazzjonijiet ta` natura straordinarja hekk kif indikat fic-citazzjoni in dizamine u dan a tenur ta` l-Artikolu 363 et sequitur tal-Kodici Civili [Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta];

Minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, filwaqt illi mhux kontestat illi l-fond bin-numru disgha u tmenin (98) f`Mannarino Road, Birkirkara okkupat mill-attur jinsab fi stat dilapidat u perikolanti, dan l-istat ta` fatt huwa dovut u gie kkagunat unikament minhabba n-negligenza da parti ta` l-attur li jiehu hsieb il-fond bhala *"bonus paterfamilias"* ai termini ta` l-Artikolu 1554 (a) tal-Kodici Civili [Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta] u minhabba n-nuqqas dejjem da parti ta` l-attur li jesegwixxi dawk it-tiswijiet ta` natura ordinarja fil-perjodu tal-kirja kif sejjer jigi ampjament ippruvat fit-trattazzjoni ta` din il-kawza;

Dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-garaxx sottostanti, proprjeta` tal-konvenuta l-ohra Agnes Navarro, ilu fi stat ta` abbandun totali u fi bzonn ta` manutenzjoni ghall-numru konsiderevoli ta` snin tant li t-travi ta` l-azzar fil-garaxx huma fi stat hazin hafna ta` manutenzjoni u hemm ukoll xi xorok miksurin u dan wassal biex hargu konsenturi fil-proprjeta` okkupata mill-attur, kif evidenzjat ahjar fir-rapporti peritali ezibiti mill-attur stess fic-citazzjoni in dizamine;

Ghar-ragunijiet suesposti t-talbiet ta` l-attur ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta Agnes Navarro li in forza taghha eccepiet illi:

1. Il-konvenuta ma ghandhiex access ghall-fond appartenenti lilha bl-isem *"Waldo"*, Triq Mannarino, Birkirkara li huwa sottopost ghall-fond mikri mill-attur u cioe` 98 Triq Mannarino Birkirkara stante illi l-fond appartenti lilha jinsab mikri lil terzi;

2. L-inkwilin tal-fond *"Waldo"*, Triq Mannarino, Birkirkara, ghalkemm interpellat diversi dravi sabiex jikkonsenja lill-konvenuta c-cwievet ghall-fond *"Waldo"*, Triq Mannarino, Birkirkara u jillibera il-fond precitat mill-merkanzija u hwejjeg ohra li fih, baqa` inadempjenti;

3. Jrid qabel xejn jigi konstatat l-istat ta` manutenzjoni tal-fond/i in kwistjoni u jekk jirrizultaw il-hsarat ingenti li qed jallega l-attur allura irid jigi konstatat min hu responsabbli ghalihom u ghax-xogholijiet relativi ta` riparazzjoni;

4. Il-konvenuta tirrimetti ruhha ghall-gudizzju ta` din l-Onorabbli Qorti kemm il-darba jirrizulta illi l-fond *"Waldo"*, Triq Mannarino, Birkirkara jehtieg li jsiru xi tiswijiet fih;

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta` din il-Qorti tal-20 ta` Gunju, 2001, li in forza tieghu gie kjamat fil-kawza Lino F. Camilleri, u dana wara talba ghal dan mill-konvenuta Agnes Navarro;

Rat id-digriet ta` din il-Qorti tas-6 ta` Settembru, 2001, li in forza tieghu gew kjamati fil-kawza, fuq istanza tal-attur,

ulied Josephine Casolani, u cioe` Anna Busuttil, David Casolani, Marcel Casolani u Susan Psaila, ahwa Casolani;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamati fil-kawzi ahwa Casolani li in forza taghha eccepew illi:

Preliminarjament u ai termini ta` l-Artikolu 1541 tal-Kodici Civili [Kap. 15 tal-Ligijiet ta` Malta] citat mill-attur stess, il-konvenuti kjamati fil-kawza jirrilevaw illi qatt ma gew interpellati mill-attur permezz ta` att gudizzjarju sabiex jesegwixxu tiswijiet fil-fond in kwistjoni u konsegwentement ma jistax issa l-attur jippretendi illi juza` din ic-citazzjoni sabiex igieghel lill-konvenuti kjamati fil-kawza jesegwixxu t-tiswijiet mitluba stante illi l-azzjoni fil-konfront taghhom hija ntempestiva;

Minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, filwaqt illi mhux kontestat illi l-fond bin-numru disgha u tmenin (98) f`Mannarino Road, Birkirkara okkupat mill-attur jinsab fi stat dilapidat u perikolanti, dan l-istat ta` fatt huwa dovut u gie kkagunat unikament minhabba n-negligenza da parti ta` l-attur li jiehu hsieb il-fond bhala *“bonus paterfamilias”* ai termini ta` l-Artikolu 1554 (a) tal-Kodici Civili [Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta] u minhabba n-nuqqas dejjem da parti ta` l-attur li jesegwixxi dawk it-tiswijiet ta` natura ordinarja fil-perjodu tal-kirja kif sejjer jigi ampjament ippruvat fit-trattazzjoni ta` din il-kawza;

Dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-garaxx sottostanti, proprjeta` tal-konvenuta l-ohra Agnes Navarro, ilu fi stat ta` abbandun totali u fi bzonn ta` manutenzjoni ghall-numru konsiderevoli ta` snin tant li t-travi ta` l-azzar fil-garaxx huma fi stat hazin hafna ta` manutenzjoni u hemm ukoll xi xorok miksurin u dan wassal biex hargu konsenturi fil-proprjeta` okkupata mill-attur, kif evidenzjat ahjar fir-rapporti peritali ezibiti mill-attur stess fic-citazzjoni in dizamine;

Ghar-ragunijiet suesposti t-talbiet ta` l-attur ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti tat-13 ta` Novembru, 2002, li in forza tieghu l-awtur gie awtorizzat jiehu mizuri ta` natura temporanja sabiex jelimina l-periklu li l-fond minnu okkupat kien qed jimmanifesta;

Rat id-digriet ta` din il-Qorti tas-7 ta` Frar, 2003, li in forza tieghu, inhatar bhala perit tekniku l-AIC Alan Saliba sabiex jirrelata fuq it-talbiet tal-attur wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tal-kjamati fil-kawza;

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-perit tekniku;

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda mismugha mill-perit tekniku;

Rat ir-rapportipprezentat mill-perit tekniku fis-27 ta` Settembru, 2005, u minnu mahluf fl-udjenza tat-22 ta` Novembru, 2005;

Rat in-nota tal-attur tad-29 ta` Novembru, 2005, li biha talab il-hatra ta` periti perizjuri;

Rat li din it-talba giet irtirata fl-udjenza tal-31 ta` Jannar, 2006;

Rat id-domandi li ressaq l-attur ghall-eskussjoni tal-perit tekniku;

Rat ir-risposti ghal dawn id-domandi u semghet ukoll lill-istess perit tekniku in esekussjoni meta wiegeb ghad-domandi orali li sarulu fl-udjenza tat-30 ta` Mejju, 2006;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

L-attur jabita fil-fond 98, Triq Mannarino, Birkirkara li hu jikri minghand il-konvenuti Casolani. Dan il-mezzanin hu sovrastanti garage tal-konvenuti Navarro, li kien mikri lil Lino F. Camilleri. Is-saqaf ta` dan il-garage huwa maghmul bi travi tal-hadid imdendla u kartabun mal-appoggi li qed jerfghu s-saqaf tax-xorok, u kif ukoll travu iehor mirdum lejn in-nofs tal-garage (parallel mal-appoggi) li fuqu hemm il-hajt tal-mezzanin sovrastanti li jifred il-kmamar li hemm fuq ix-xellug u fuq wara tal-fond mit-terrazzin. L-attur jallega li s-saqaf tal-garage tal-konvenuti Navarro, li jinsab taht il-mezzanin, jinsab fi stat dilapidat u perikolanti, u li tfaccaw ukoll konsenturi fil-hitan tant li jehtieg li jsiru riparazzjonijiet ta` natura straordinarja.

Peress li l-meritu ta` din il-kawza kien jehtieg stharrig ta` natura teknika, l-Qorti hatret perit arkitett sabiex jezamina l-fondi in kwistjoni u jirrelata dwar il-kawza tal-hsarat. Wara li ghamel il-kostazzjonijiet opportuni, il-perit tekniku irrelata li l-hsara fil-garage u l-periklu fis-soqfa tieghu, kienu ikkawzati primarjament minn hsarat fl-art tat-terrazzin tal-mezzanin okkupat mill-attur. Hu eskluda li kien hemm xi kawza ohra ghal din il-hsara, u nonostante c-cirkostanzi li t-travi tas-saqaf tal-garage kienu jidhru li ma kienux gew mizbugha jew mantenuti, l-perit tekniku insista li l-hsara u l-periklu kienu kawza diretta tal-ilma li dahal mit-terrazzin tal-mezzanin. It-terrazzin tal-mezzanin huwa miksi bil-madum tas-siment li normalment ikolli l-fili mhallba bis-siment. Jirrizulta li ghal hafna snin, l-attur naqas milli jaghmel xoghol ta` manutenzjoni tal-art tat-terrazzin, u xoghol ta` manutenzjoni sar biss <u>wara</u> li tfaccaw il-konsenturi fil-hitan tal-mezzanin, cioe`, meta l-hsara fit-travi tas-soqfa fil-garage kienet avvanzata.

Huwa principju tal-ligi li inkwilin irid juza l-post lilu lokat *uti bonus paterfamilias*. Kif intqal fil-kawza <u>"Farrugia vs Vassallo noe"</u>, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-19 ta` Mejju, 1970, *"m`ghandux jitnesa li dina l-obbligazzjoni tal-kerrej li jirrestitwixxi l-haga lilu mikrija hija obbligazzjoni di dare u bhala tali tobbligah jikkonserva l-haga mikrija sal-kunsinna"*. F`dan il-kaz, mill-provi jirrizulta car li l-inkwilin ma irnexxielux jiddemostra li hu adempixxa ruhu mal-obbligu primarju tal-konservazzjoni tal-fond fi stat

tajjeb billi adopera l-manutenzjoni necessarja fil-kors tal-kirja u kif qal il-perit tekniku, terrazin huwa bhal bejt u, ghalhekk, kull fil jew xaqq – anke jekk ikunu numeruzi meta l-bejt ikun miksi bil-madum bhal f`dan il-kaz – ghandhom ikunu mhallba regolarment billi dawn jinfethu kemm bil-moviment termici u kif ukoll biz-zmien. Madankollu, mix-xhieda mressqa mill-attur stess, din il-manutenzjoni regolari fuq l-art tat-terrazzin ma jirrizultax li saret f`dan il-kaz. Il-fili miftuha fil-madum kienu jidhru, tant li kemm il-perit David Psaila kif ukoll il-perit Mark Borg li spezzjonaw it-terrazin tal-mezzanin fuq inkarigu tal-attur stess qabel ma dan ghamel it-thallib, irrimarkaw dwar l-istat tal-art tat-terrazzin. Anke jekk l-attur kien tal-opinjoni li l-hsara fl-art tat-terrazzin kienet responsabilita` ta` sid il-kera biex jsewwi, hu kellu obbligu jinforma lis-sidien bil-hsara, u n-nuqqas tieghu li jaghmel dan jesponih ghad-danni (ara <u>“Micallef Eynaud et vs Falzon Santucci”</u>, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-11 ta` Jannar, 2006).

Hu ovvju, pero`, li l-obbligu tal-manutenzjoni tal-art tat-terrazzin kien jinkombi fuq l-attur bhala inkwilin, u f`dan il-kaz jirrizulta li l-attur naqas ghal snin twal milli jaghmel il-manutenzjoni dovuta.

Il-perit tekniku ikkonstata li l-garage tal-konvenuti Navarro hu fi stat dilepitat u ghandu hafna hsarat. Dawn il-hsarat, pero`, m`humiex ta` periklu ghall-mezzanin okkupat mill-attur, u kwindi, fil-limiti tat-talbiet attrici, din il-Qorti ma tistax tinvolvi ruhha f`dawn il-hsarat. Il-hsarat fil-garage, la darba mhux ta` periklu ghal terzi, huma materja li jridu jaraw bejniethom is-sid u l-inkwilin tal-garage, u ma jifformawx parti mill-meritu ta` din il-kawza.

Il-perit tekniku irrelata wkoll li parti mit-tort ghall-hsarat li hemm fil-fond tal-attur hija dovuta ghall-fatt li l-kostruzzjoni hija antika u ghall-fatt ukoll tal-mod ta` kif sar il-bejt originarjament. Dawn, pero`, huma marbuta mal-fond mikri, cioe`, mal-fatt li l-fond hu antik, cirkostanza li zgur li kien apprezza l-attur meta ha l-kirja tal-fond originarjament. Jibqa l-fatt li kull fond mikri ghandu jinzamm fi stat tajjeb ta` manutenzjoni mill-inkwilin, aktar u

aktar meta si tratta ta` fond antik. Hu fatt li, illum, il-fond mikri lill-attur ghandu bzonn ta` tiswijiet kbar ta` natura straordinarja, pero`, dan, kif ikkonkluda l-perit tekniku, huwa rizultat ta` nuqqas tal-attur li jaghmel il-manutenzjoni ordinarja fl-art tat-terrazzin tal-fond mikri lill-attur, u meta jkun hekk l-obbligu tat-tiswija relattiva mhix mixhuta fuq sid il-kera.

La darba, it-talbiet attrici mhux se jintlaqghu, m`hemmx lok li jigu trattati l-eccezzjonijiet preliminari ta` natura legali sollevati minn uhud mill-konvenuti u l-kjamati fil-kawza, u lanqas ma hemm htiega li tinghata d-dikjarazzjoni mitluba fl-ewwel talba tal-attur, la darba din mhux se issarraf ghal xi rizultat utili ghall-attur.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad it-talbiet tal-attur, bl-ispejjez tal-kawza kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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