MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-10 ta' Jannar, 2007

Appell Civili Numru. 230/2002/1

Adelina Sant

vs

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

Il-Qorti,

Fl-24 ta' Mejju, 2006, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"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,
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 jaghmel *toilet* u *sink*,
viii. jibni l-hajt tal-bitha u jwahhal il-bieb ta' l-istess bitha,
ix. jnehhi t-tabella minn mal-faccata u
x. jaghmel katusa ghall-ilma tax-xita mill-bejt u mill-bitha ghal barra.
xi. 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 taghmel 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.

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

Rat id-digriet taghha tal-25 ta’ Frar, 2003 fejn gie nominat il-Perit Joseph Ellul Vincenti sabiex jaghmel 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 tieghu in eskussjoni fl-14 t’ Ottubru, 2004.

Semghet 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 obbligat illi jnehhi u naqas li jirripristina l-fond f’ gheluq il-lokazzjoni.

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

Fit-tieni lok l-attrici talbet il-kundanna tal-konvenut ghall-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’ setghetx tikri l-fond lil terzi u talbet li tigi kkumpensata ghal dan it-telf ta’ kera li kienet setghet 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 jaghmel it-tiswijiet necessarji u ghandu jwiegeb ghat-tgharrieq 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 taghha, setghet 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 elettrika 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 kumdita'.

Bl-istess mod u minhabba li ma setax ihalli l-post ta' l-attrici komunikat ma' fond iehor ta' terzi, il-konvenut kien obbligat 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 obbliga 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 obbligat illi mat-terminazzjoni ta' l-lokazzjoni inehhi tali tinda minghajr ebda protesti jew dewmien.

Ghalhekk jirrizulta li l-konvenut huwa obbligat 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 obbligat illi jipprovdi ghaliha.

Inoltre tajjeb li jinghad li dan l-obbligu ta'l-kerrej ghandhu jkun inforzat b'mod ferm iktar rigorusa 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' hsarat 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 kkumpensata 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 ghall-ispejjez relattivi.

Pero’, billi x-xogholijiet li kien tenut jaghmel il-konvenut kienu anke jinkludu ir-rikostruzzjoni ta hitan u x-xogholijiet ohra ta riparazzjonijiet li ma humiex zghar, 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 jaghmlu parti minnha u billi l-konvenut injora ripetutament it-talba ta’ l-attrici sabiex huwa jesegwixxi dawn ix-xogholijiet tat-tnehhija ta’ tali tinda, kif ukoll illi ghamel riparazzjonijiet ta’ hsarat u ripristinar tal-fond, hu ghandu jigi ritenut responsabbli ghad-dewmien fl-esekuzzjoni ta’ l-obbligi tieghu 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 jesegwixxi l-obbligi tieghu u avzatu illi f’ tali nuqqas kien qed jinzamm responsabbli ghat-telf ta’ tgawdija u kumpenzs relattiv.

Jirrizulta ghalhekk illi l-konvenut kien konxju sew dwar ir-responsabbilita’ tieghu u r-riskju li kien qieghed jassumi meta kien poggut f’ culpa u mora ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi. Inoltre jirrizulta illi, ghalkemm l-attrici, minghajr ebda telf ta’ zmien, fil-5 t’ April, 2002 istitwiet il-proceduri odjerni sabiex tigi awtorizzata illi taghmel ix-xogholijiet hija stess sabiex fl-iqsar zmien tkun tista’ tghaddi ghat-tgawdija tal-post, il-konvenut, minn naha tieghu, baqa jinsisti wkoll bil-kontestazzjoni tieghu matul dawn il-proceduri u ghalhekk illum irid jaghmel tajjeb ghal 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’gheluq il-lokazzjoni, huwa ta urgenza u gravita’ 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 kkundannti 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."

Fl-impunjattiva taghhom ta' din is-sentenza l-konvenuti javvanzaw dawn l-aggravji:-

(1) L-inkompetenza *ratione valoris* ai termini ta' l-Artikolu 747 (1) Kapitolu 12, trattasi ta' talbiet li ghandhom b' oggett valur incert u indeterminat;

(2) Fil-mertu mhux minnu li l-konvenut originarju, ghal liema ssubentraw l-appellanti fil-proceduri, ma halliex il-fond fl-istat li kien fil-bidu tal-kirja u, inoltre, jidher li l-ewwel Qorti ma akkordat ebda konsiderazzjoni ghall-benefikati li saru minnu fil-fond mikri;

(3) L-iffissar mill-Qorti tar-rata ta' hames liri (Lm5) kuljum ghat-telf ta' kera jigi jaqbez il-kompetenza tal-Qorti adita u t-talba kif dedotta mill-attrici;

(4) Mill-provi ma jirrizultax illi l-attrici ttentat timminimizza d-danni;

Mill-premessi aggravji jidher li tnejn huma ta' indoli procedurali filwaqt li t-tnejn l-ohra jirrigwardaw kritika ta' l-apprezzament ta' fatt maghmul mill-ewwel Qorti. F' kull kaz, din il-Qorti behsiebha tikkonsidrahom *seriatim* fl-ordni li tqajmu;

L-ewwel aggravju huwa nsostenibbli fuq zewg livelli. Ibda biex, l-inkompetenza qed titqajjem biss f' dan l-istadju u ma gietx mill-appellanti ssollevata b' xi eccezzjoni quddiem l-ewwel Qorti. Kif saput, skond id-disposizzjonijiet procedurali l-inkompetenza minhabba x-xorta jew il-valur tal-haga, trid tigi eccepita mill-parti jew rilevata *ex officio* mill-Qorti. Dan fl-ewwel udjenza tat-trattazzjoni. Jikkonsegwi illi jekk ma jsirx dan, dik l-inkompetenza ma tistax titqajjem fil-kors successiv tal-proceduri, specjalment f' qorti fi grad ta' appell. Dan lanqas *ex officio* (Artikolu 774, Kapitolu 12);

Kif jinsab ritenut, "dan ghaliex l-Artikolu 158 (3) tal-Kapitolu 12 jghid li l-konvenut, fin-nota ta' l-eccezzjonijiet tieghu, ghandu jipprezenta nota u jissolleva fiha dawk l-eccezzjonijiet li jitqiesu rrinunzjati jekk ma jingibux fil-bidu tad-difiza. Mhux hekk biss imma. Aktar 'il quddiem, u precizament fl-Artikolu 774 (6) ta' l-istess Kapitolu 12 hemm proprju trattat il-punt dwar meta l-inkompetenza ghandha tigi dikjarata mill-Qorti *ex officio* u x' jigri f' dawk il-kazijiet, kompriza l-inkompetenza <u>*ratione valoris*</u>, meta l-inkompetenza ghal xi raguni ma tkunx giet sollevata la mill-parti u lanqas *ex officio* mill-ewwel Qorti. Il-kliem tal-ligi huwa car bizzejjed u cjoe li f' kazi simili "… l-eccezzjonijiet ta' inkompetenza ma jistghux jinghataw u lanqas ma jistghu jigu dikjarati *ex officio* f' Qorti fi grad ta' appell". ("**Anthony Fenech *et* -vs- Anthony Gauci *et***", Appell, 9 ta' Marzu 1999);

Dan jorbot ma' dak enuncjat bosta snin qabel minn din il-Qorti, sede inferjuri, in re "**Carmelo Mifsud -vs- Giuseppe Vella**", 30 ta' Lulju 1955;

Apparti r-rilevanza hawn maghmula ta' l-ostakolu temporali ghal fini tal-possibilita` li wiehed jissolleva l-inkompetenza minhabba l-valur, l-aggravju dedott ifalli wkoll anke fuq livell iehor. Gjaldarba l-valur ta' l-oggett fil-kawza hu determinat mit-talba (Artikolu 748, Kapitolu 12), id-domandi kif koncepiti huma skond disposizzjonijiet ohra tal-ligi procedurali suxxettibbli ta' valutazzjoni ekonomika u ghalhekk ma jistghux lanqas jigu konsiderati bhala li huma ta' valur indeterminat;

Kwantu ghat-tieni aggravju din il-Qorti thoss li ghandha taghmel dawn il-kunsiderazzjonijiet li jsegwu:-

(1) Hu obbligu generali tal-kerrej illi dan ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja [Artikolu 1554 (c) Kodici Civili]. Hi, imbaghad, presunzjoni krejata mill-Artikolu 1560 illi jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni ta' l-istat tal-haga fil-mument li nbdiet il-kirja dan igib li l-kerrej irceviha fi stat tajjeb. In kwantu tali, u salv prova kuntrarja, hu mistenni li l-kerrej jirrestitwixxi l-haga fl-istess stat tajjeb. Difatti l-ligi tqieghed a kariku tieghu l-obbligu li jwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu sakemm ma jipprovax li dawn sehhew minghajr htija tieghu (Artikolu 1561). Ghall-approfondiment fuq din it-tema ara "**Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo *nomine***", Appell Civili, 19 ta' Mejju 1970 u "**Carmel Debono -vs- Albert Galea**", Appell, 30 ta' April 1998;

(2) Dan premess, fil-kaz in ezami mhux biss ma hemmx il-prova kuntrarja li l-fond mikri kien affett minn stat hazin fil-bidu tal-kirja imma hemm il-prova posittiva mix-xhieda u r-rapport tekniku (fol. 17) ta' l-ezistenza tal-hsarat fit-terminazzjoni tal-kirja, l-entita` taghhom u l-kawzi teknici li pprovokawhom. Anke minn dawn huwa difficli ghal din il-Qorti li taccetta l-assunt li saret manutenzjoni regolari fil-fond;

(3) Issa hu minnu li l-kerrej f’ dan il-kaz introduca innovazzjonijiet u benefikati fil-fond. Huwa car, pero`, in bazi ghar-rizultanzi teknici u x-xhieda, illi dawn ikkompromettew b’ mod pjuttost sinjifikanti l-konservazzjoni tajba ta’ l-istat tal-fond. Mhux dan biss pero`. Kieku stess dawk il-benefikati saru ghall-konvenjenza u l-htigiet tal-kerrej xorta wahda “*il locatore potrebbe alla fine della locazione esigere che la cosa sia rimessa al pristino stato*” (**Kollez. Vol. XXVIII P III p 937**). Wara kollox kien l-istess kerrej f’ dan il-kaz li ntrabat u obbliga ruhu li hekk jaghmel bl-iskrittura tat-2 ta’ Mejju 1969 ikkonfermata mill-Bord li Jirregola l-Kera. Dan kif korrettement senjalat anke mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata;

Dan igib li anke dan l-aggravju huwa infondat;

Riferibilment ghat-tielet aggravju dan jidher li hu guridikament sostenibbli, anke jekk ikollu jigi rimarkat illi strettament dan ma jikkoncernax daqstant l-isfera tal-kompetenza daqs kemm il-principju tal-korrispondenza bejn il-mitlub u d-decizjoni. Fi kliem iehor, billi, kif osservat aktar ‘il fuq, il-kompetenza minhabba l-valur hi determinata mid-domanda, jekk din hi ta’ kompetenza tal-Qorti adita izda, imbaghad, is-sentenza ta’ kundanna ghall-hlas tas-somma kanonizzata tissupera l-kompetenza tal-Qorti li emettiet is-sentenza ma hemmx vjolazzjoni ta’ norma relattiva ghall-kompetenza izda ksur tal-principju tal-korrispondenza bejn dak domandat mill-parti u dak deciz mill-Qorti;

Ipprecizat dan, f’ materja ta’ procediment civili d-domanda ghall-kundanna generika tar-rizarciment tad-danni hi ta’ valur li ma tistax teccedi l-massimu tal-kompetenza tal-Qorti adita u, allura l-Qorti ma tistax toltrapassi lanqas il-limitu ta’ dak rikjest;

Issa fil-kaz prezenti nsibu dikjarazzjoni espressa mill-attrici illi hi trid izzomm id-domandi taghha fl-ambitu tal-

kompetenza tal-Qorti inferjuri. Invece il-Qorti fil-parti decizorja tas-sentenza taghha kkundannat lill-appellanti ihallas f' telf ta' kera dik is-somma korrispondenti ghall-hames liri (Lm5) kuljum b' effett mill-15 ta' Frar 2002 sad-data ta' l-iffinalizzar tax-xoghlijiet riparatrici, kif bl-ewwel domanda mitlub u akkolt. Kalkolu anke superficjali ta' din is-somma b' dik ir-rata igib li din kienet teccedi sahansitra dak pretiz mill-attrici b' dik id-dikjarazzjoni taghha u dan mhux gustifikat. Dan ghaliex b' dak il-mod il-Qorti giet li alterat element objettiv ta' l-azzjoni, ossija tal-*petitum*, in kwantu attribwit lill-attrici appellata ammont divers minn dak ritwalment propost mill-istess attrici u konsegwit minnha skond id-dikjarazzjoni taghha stess. Konsegwentement, il-Qorti ser tahseb permezz tal-provvediment infraskritt fil-parti decizorja ta' din is-sentenza illi f' kull kaz l-ammont li ghandu jithallas ma jridx jeccedi s-somma ta' hamest elef lira (Lm5000);

Fir-rigward tar-raba' u l-ahhar aggravju jibda biex jigi osservat qabel xejn b' mod generali illi d-dritt tal-lokatur ghall-indenniz ghall-hsarat tikkomprendi wkoll dawk konsistenti fit-telf ta' kera korrispondenti ghal dak iz-zmien li fih huwa jipprova li ma setax jikri l-fond, jew jiehu xi utli minnu, minhabba dawk il-hsarat. Ara in tema d-decizjoni fl-ismijiet "**Caterina armla Caruana -vs- Chierico Giuseppe Testaferrata de Noto**", Appell Inferjuri, 19 ta' Dicembru 1936. Isegwi minn dan illi l-kerrej hu responsabbli kemm ghad-danni diretti konsegwenzjali ghall-agir attiv tieghu, kif ukoll ghal dawk indiretti konsegwenzjali ghall-agir passiv tieghu;

Issa fil-kaz in ispecje l-ewwel Qorti, korrettement fil-fehma ta' din il-Qorti, irrilevat dawk l-istanzi li ghalihom il-kerrej kellu jitqies responsabbli ghad-dewmien fl-ezekuzzjoni ta' l-obbligi tieghu versu l-attrici u ghalhekk mhux il-kaz li l-Qorti toqghod terga' tirrepitihom. Tibbasta forsi l-osservazzjoni illi sahansitra f' dan l-istadju l-appellanti baqghu jinsistu illi, altru milli hsarat, huma jew l-aventi kawza taghhom hallew benefikati fil-fond. Ikollu jinghad, imbaghad, illi l-appellanti ma jistghux jippretendu illi anke fl-istat li kien il-fond l-attrici, kieku riedet, setghet tikrih lil

terzi u b' hekk timminimizza d-danni minhabba n-nuqqasijiet li l-istess appellanti ghogobhom jikkwalifikaw bhala biss "prezunti", anke jekk dawn gew accertati;

Issa huwa veru illi skond principju generali f' materja ta' mizura ta' danni min isofrihom ghandu jaghmel mill-ahjar sabiex inaqqas l-estensjoni taghhom, sabiex jissalvagwardja bhala *bonus pater familias* l-interessi ta' min ikun tenut eventwalment ihallashom. Ara **Kollez. Vol. XXXVII P II p 863** u **Vol. L P II p 359**. F' dan il-kaz pero fuq il-valutazzjoni taghha tar-rizultanzi istruttorji din il-Qorti ma tarax li kien hemm da parti ta' l-attrici abbuz ta' dan il-principju. Barra minn dan ma tarax li hu lecitu li tirrinfaccja lill-appellata b' xi nuqqas meta, kif sewwa kkonstatat mill-ewwel Qorti, il-konvenut baqa' jinsisti fuq id-difiza tieghu illi ma kkawza ebda hsarat u baqa' ghal kollox passiv nonostante d-diversi intimi li sarulu biex jirrepristina l-fond. Dan l-ilment qieghed allura, in vista tac-cirkustanzi predetti, jigi respint.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti, filwaqt li tichad it-talba tal-konvenuti appellanti ghar-revoka tas-sentenza appellata, tikkonferma l-istess sentenza fis-sustanza taghha b' dan li qed tipprovdi illi f' kull kaz l-ammont tad-danni likwidati ma ghandux jeccedi l-limitu ta' hamest elef lira Maltija (Lm5000). Hu f' dan is-sens biss li s-sentenza qed tigi riformata. L-ispejjez anke tal-prezenti istanza jitbatew mill-appellanti.

< Sentenza Finali >

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