MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 864/1994/1

Vincent Curmi bħala amministratur għan-nom u in rappreżentanza ta' *Scicluna's Estates*

Versus

Michael Gatt; u b'dikriet tas-6 ta' Diċembru 1996 Blanche Gatt mart il-konvenut issejħet fil-kawża; u b'dikriet ta' l-14 ta' Settembru 2005 l-atti ġew trasfużi f'isem il-werrieta Josef, Rita u Blanche Gatt wara l-mewt ta' Michael Gatt ; u b'dikriet tat-23 ta' Novembru, 2006 gew maħtura l-Avukat Vincent Galea u l-Prokuratriċi Legali Liliana Buhagiar

Din il-kawża hija dwar ħsarat f'fond mikri.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-attur *nomine* kien kera lill-konvenut il-fond 327, Triq San Pawl, il-belt Valletta, b'kera ta' sebgħa u erbgħin lira (Lm74) fis-sena li jitħallas kull sitt xhur bil-quddiem. Il-kiri sar bil-patt illi "ir-riparazzjonijiet kollha ta' natura ordinarja u straordinarja huma a kariku ta' l-inkwilin Michael Gatt".

Il-konvenut għamel u ħalla li ssir ħafna ħsara lill-fond, għalkemm kien mitlub kemm-il darba biex isewwi din il-ħsara. L-atttur *nomine* għalhekk fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenut għamel ħsara lill-attur *nomine*;
2. tillikwida d-danni; u
3. tikkundanna lill-konvenut iħallas id-danni hekk likwidati, flimkien ma' l-imgħax u l-ispejjeż.

Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjoni:

1. iċ-ċitazzjoni saret ħażin u ma tiswiex għax il-konvenut kellu jiġi mħarrek ma' martu; u
2. il-konvenut la għamel u lanqas ħalla li ssir ħsara fil-fond mikri lilu.

B'dikriet tas-6 ta' Diċembru 1995 issejħet fil-kawża mart il-konvenut, li għamlet tagħha t-tieni eċċezzjoni ta' żewġha. Bis-sejħa fil-kawża ta' mart il-konvenut ma baqax meħtieġ li nqisu aktar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut, u għalhekk fadal biss il-kwistjoni teknika dwar jekk saritx ħsara lill-fond. Sabiex jirrelata dwar din l-eċċezzjoni l-qorti b'dikriet tas-26 t'Ottubru 1994 ħatret perit tekniku.

Billi l-perit baqa' ma rrelatax sal-14 ta' Diċembru 1999 il-qorti b'dikriet ta' dakinhar ħassret il-ħatra tiegħu u ħatret perit ieħor floku. Billi iżda kien hemm raġuni għala t-tieni perit kellu jastjeni, inħatar perit ieħor b'dikriet tas-6 t'April 2000. Dan il-perit ta' l-aħħar ħalef ir-rapport tiegħu fit-12 ta' Diċembru 2002.

Il-perit sab illi l-fond "jinsab fi stat ta' abbandun assolut, kif ukoll fi stat ta' perikolu partikolarment fir-rigward ta' xi soqfa, … … … żdingat u inabitabbli". Sab ukoll illi "t-travi tal-ħadid li hemm midfuna fis-soqfa tax-xorok tal-franka jidhru li huma kollha msadda, u x-xorok tas-saqaf direttament taħt il-bejt huma miksija ħażis, evidenza li kien ipperkola l-ilma tax-xita".

Wara li fisser ix-xogħlijiet ta' tiswija meħtieġa, il-perit qal illi dawn jiġu jiswew sebat elef u ħames mitt lira (Lm7,500) – daqs sbatax-il elf, erba' mija u sebgħin euro u tletin ċenteżmu (€17,470.30) – iżda kompla qal illi "mhux l-ispiża kollha hija dovuta bħala danni mill-konvenuti", għax:

… … … il-konvenuti ma jistgħux jiġu tenuti responsabbli għal ċerti konsenturi li hemm fil-ħitan ta' dal-fond antik li mill-użu ta' travi tal-ħadid jidher li fih kien sar xogħol strutturali ta' epoka iktar riċenti minn dik kompatibbli ma' l-

użu ta' travi ta' l-injam, li oriġinarjament kienu ntużaw f'parti minnu.
Il-konvenuti lanqas ma jistghu jiġu tenuti responsabbli għal difetti inerenti għat-tip ta' kostruzzjoni fallaċi, kif ukoll, per eżempju, għat-tip ta' istallazzjoni ta' elettriku, li llum hija ikkonsidrata ħażina u inaċċettabbli.
Għal din ir-raġuni l-perit kien tal-fehma illi l-konvenuti għandhom jagħmlu tajjeb għal nofs l-ispiża biex tissewwa l-ħsara.
Il-qorti ma taqbilx għal kollox ma' din il-fehma tal-perit tekniku. Jekk il-kerrej intrabat li jżomm u li jrodd il-fond fi stat tajjeb u li, biex jagħmel hekk, jagħmel it-tiswijiet kollha, kemm ordinarji u kemm straordinarji, bla riżerva, mela huwa marbut li jagħmel ukoll it-tiswijiet li jsiru meħtieġa minħabba fil-mogħdija ta' żmien.
Il-qorti għalhekk tgħid illi l-konvenuti għandhom iwieġbu għad-danni talli għamlu u ħallew illi ssir ħsara lill-fond mikri lilhom billi ma għamlux it-tiswijiet kollha meħtieġa biex il-fond jinżamm fi stat tajjeb, kif intrabtu li jagħmlu.
Għal dawn ir-raġunijiet taqta' l-kawża billi tgħid illi l-konvenuti għamlu ħsara fil-fond u għalhekk għandhom iwieġbu għad-danni, tillikwida d-danni fis-somma ta' sbatax-il elf, erba' mija u sebgħin euro u tletin ċenteżmu (€17,470.30), u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu d-danni hekk likwidati flimkien ma' l-ispejjeż tal-kawża u l-imgħax b'seħħ millum sa meta jsir il-ħlas.

< Sentenza Finali >

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