MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2011

Citazzjoni Numru. 1040/1992/1

Catherine mart Thomas Cauchi u l-istess Thomas Cauchi bhala amministratur tal-beni parafernali ta' martu u ghal kull interess li jista' jkollu

vs

Antonia sive Nina McIntyre u b'digriet tal-15 ta' Frar, 2005 l-atti tal-kawza gew trasfuzi fil-persuni ta' Alfred McIntyre, Victor McIntyre, James McIntyre, Winnie Bonnici u Anna Schembri

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi premettew:-

Illi l-attrici hija proprjetarja tal-fond 7 St. George’s Bay Birzebugia, liema fond huwa detenut b’ titolu ta’ kera mill-konvenuta.

Illi l-konvenuta qeghdha tallega hsara fis-soqfa liema hsara talvolta esistenti fl-istess fond hija imputabbli lill-istess konvenuta minhabba traskuragni u negligenza da parti taghha.

Illi l-konvenuta ilha zmien twil u konsiderevoli tabita fl-istess fond u cioe ghall-perjodu ta’ izjed minn cirka erbghejn sena u qatt ma ikkurat l-fond b’konsegwenza illi t-tgharriq u l-hsarat minna allegati huma dovuti ghall-htija taghha.

Ghalhekk l-atturi talbu li jigi dikjarat u deciz li t-tgharriq u hsarat li hemm fl-imsemmi fond huma konsegwenza ta’ htija tal-konvenuta stante traskuragni u negligenza da parti taghha.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta li giet ukoll ingunta biex tidher in subizzjoni.
Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta fejn gie eccepit:-

Illi t-talba tal-atturi ghandha tigi michuda bl-ispejjes stante li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet:

Il-fond 7, St. George’s Bay, Birzebbugia, li fih tabita l-esponenti, gie mibni mhux skond l-arti u s-sengha stante li xi hitan gew kostrutti fuq ix-xorok li biz-zmien inqasmu biex b’hekk l-istess fond garrab hsarat.

Illi ma huwiex minnu illi l-esponenti qatt ma kkurat il-fond u minhabba t-traskuragni u n-negligenza taghha rrizultaw il-hsarat fil-fond meritu tal-kawza. Anzi hija ghamlet manutenzjoni regolari tal-istess fond kif ser ikun pruvat

waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u ghalhekk ma hijiex responsabbli ghall-hsarat kbar li fih l-istess fond.

Illi fl-ahhar lok jigi rilevat illi l-hsarat kbar li fih il-fond u li jirrikjedu riparazzjoni ta’ natura straordinarja, huma responsabbilta biss tas-sid hekk kif tesigi l-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha.

Rat il-kontro-talba tal-konvenuta fejn gie sottomess:-

Illi l-konvenuta tokkupa b’titolu ta’ kera l-fond 7, St. George’s Bay, Birzebbugia, liema fond huwa proprjeta tal-atturi kif premess fic-citazzjoni taghhom.

Illi l-fond okkupat mill-konvenuta ghandu hsarat kbar fis-soqfa u l-hitan tieghu, ghal liema hsarat huma responsabbli li jsewwuhom l-atturi bhala s-sidien tal-fond meritu tal-kwistjoni.

Illi l-konvenuta sejhet diversi drabi lill-atturi sabiex jaghmlu x-xoghol kollu ta’ riparazzjoni mehtieg fil-fond minnha abitat, izda dawn baqghu inadempjenti.

Ghalhekk il-konvenuta talbet li jigi dikjarat u deciz li l-fond in kwestjoni ghandu hsarat kbar fil-kostruzzjoni tas-soqfa u l-hitan tieghu u li l-atturi jigu kkundannati biex fi zmien qasir u perentorju jaghmlu x-xoghol kollu ta’ riparazzjoni u fin-nuqqas li l-konvenuta tigi awtorizzata taghmel ix-xoghol ta’ riparazzjoni ghas-spejjez tal-atturi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri interpellatorji tal-14 ta’ Jannar 1992 u tat-3 ta’ Settembru 1992 kontra l-atturi li gew ukoll ingunti sabiex jidhru in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta in konnesjoni mal-kontro-talba debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-atturi ghal kontro talba tal-konvenuta fejn ge sottomess:-

illi hemm presunzjoni juris tantum illi l-imobbli inghata lill-kerrej u ircevih fi stat tajjeb jekk ma tissusistix d-deskrizjoni tal-istat tal-immobbli kif prospettat ai termini tal-artikolu 1560 tal-Kodici Civili.

illi l-prova li t-tgharriq jew hsarat ma grawx tort tal-konvenuta qua inkwilina tispetta lilha.

illi t-tielet talba tal-konvenuta fil-kontro-talba taghha hija insostenibbli billi l-atturi qua sid il-kera ma gew qatt imsejha permezz ta’ att gudizjarju biex jaghmlu xi tiswijiet u ghalhekk u f’kwalsiasi kaz huma m’ghandhomx ibatu ebda spejjes ta’ dina l-kontro-talba.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom.

Rat l-affidavits presentati mill-kovenuta.

Rat id-dikriet taghha (diversament presjeduta) tas-7 ta’ Dicembru, 1992 li bih gie nominat bhala Perit Tekniku l-A.I.C. Frederick Doublet bil-fakoltajiet kolllha soliti.

Rat ir-rapport tal-abbli Perit Tekniku li gie debitament konfermat bil-gurament fil-kors tas-seduta tal-11 ta’ Ottubru 2004. Rat il-verbali taz-zewg accessi u tas-seduti mizmuma mill-imsemmi Perit Tekniku.

Semghet lill-Perit Tekniku in eskussjoni.

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-atturi.

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet responsiva tal-konvenuti.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

Fic-citazzjoni taghhom l-atturi jippremettu li l-attrici hi proprjetarja tal-fond 7 St. George's Bay Birzebugia, liema fond hu mikri lill-konvenuta, li mietet fil-mori ta' din il-kawza u ghalhekk il-gudizzju gie trasfuz fil-persuni ta' uliedha eredi taghha. L-atturi jkomplu jippremettu li l-konvenuta qed tallega li hemm hsara fis-soqfa tal-fond in kwestjoni u liema hsara, skond l-atturi, hi imputabbli lill-konvenuta minhabba traskuragni u negligenza taghha. L-atturi jsostnu li l-konvenuta ilha izjed minn erbghin (40) sena tabita fil-fond u qatt ma kkuratu u konsegwentement il-hsarat, li tallega li hemm il-konvenuta, huma dovuti ghall-htija taghha. Fuq dawn il-premessi l-atturi qed jitolbu li jigi dikjarat li l-hsarat li hemm fil-fond huma konsegwenza tal-htija tal-konvenuta.

Da parti taghha l-konvenuta eccipit li l-fond in kwestjoni ma giex mibni skond l-arti u s-sengha stante li xi hitan gew kostrutti fuq ix-xorok li biz-zmien inqasmu biex b'hekk l-istess fond garrab hsarat. Inoltre ssottomettiet li mhux minnu li hi qatt ma kkurat il-fond u li l-hsarat li hemm fil-fond huma dovuti ghat-traskuragni taghha, anzi hi regolarment ghamlet manutenzjoni fl-istess fond. Finalment il-konvenuta rrilevat li l-hsarat kbar li fih il-fond jirrikjedu riparazzjoni ta' natura straordinarja li ghalihom, skond il-ligi, huma responsabbli s-sidien tal-fond.

Il-konvenuta ppresentat kontro-talba kontra l-atturi fejn gie premess li l-fond in kwestjoni ghandu hsarat kbar fis-soqfa u fil-hitan. Skond il-konvenuta, l-atturi naqsu li jaghmlu tajjeb ghal dawn l-istess hsarat u ghalhekk il-konvenuta talbet li jigi dikjarat li l-imsemmi fond ghandu hsarat kbar fil-kostruzzjoni tas-soqfa u tal-hitan u konsegwentyement li l-atturi jigu kkundannati biex jaghmlu x-xoghol kollu ta' riparazzjoni.

Ghall-imsemmija kontro-talba l-atturi rrispondew illi hemm presunzjoni fil-ligi li l-kerrej ikun ircieva l-immobli mikri lilu fi stat tajjeb jekk ma jkunx hemm deskrizjoni tal-istat tal-istess immobbli kif prospettat fl-artikolu 1560 tal-Kodici Civili. Eccipew inoltre li l-prova li l-hsarat ma grawx tort tal-konvenuta tispetta lill-istess konvenuta qua inkwilina u li t-tielet talba tal-konvenuta hi insostenibbli billi huma, l-atturi,

ma gew qatt imsejha permezz ta' att gudizjarju biex jaghmlu xi tiswijiet u ghalhekk huma zgur m'ghandhomx ibatu spejjes tal-kontro-talba.

F'dawn il-proceduri gie nominat Perit Tekniku, li ppresenta u kkonferma bil-gurament tieghu l-konstatazzjonijiet u l-konsiderazzjonijiet kollha li ghamel fl-imsemmi rapport tieghu, kif ukoll ikkonferma l-konkluizjonijiet kollha li wasal ghalihom. Giet presentata ukoll mill-atturi kopja ta' sentenza fl-ismijiet "Il-Pulizija vs Catherine Cauchi" moghtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala qorti ta' Gudikatura Kriminali fis-seduta tad-9 ta' Dicembru 1998. Il-Perit Tekniku zamm diversi seduti u ghamel ukoll access fil-fond in kwestjoni u fir-rapport l-istess Perit ikkonstatata li kien hemm difetti fis-soqfa tal-pjan terran u li s-soqfa tal-garage kienu jidhru li gew mibdula, kif ukoll li kienet inbniet kamra tal-banju fis-sular ta' fuq. Jirrizulta li effettivament il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'zewg sulari u cioe sular shih isfel u kamra fuq, oltre garaxx fil-livell tat-triq. L-atturi jsostnu li f'xi zmien waqt il-kirja, lil-konvenuta bniet kamra ohra li skond l-istess atturi hi l-imsemmija karma tal-banju. Da parti taghhom il-konvenuti jsostnu li din il-kamra tal-banju kienet tesisti fil-bidu tal-kirja a favur taghhom u dak iz-zmien kellha biss sink u shower. In effett id-dar in kwistjoni hija dar antika u l-parti antika taghha ma jidhirx li garrbet hsarat fi zmien il-gwerra u hi mibnija b'soqfa bit-travi tal-injam , waqt li l-parti li garbet hsara bil-gwerra, s-soqfa inbiddlu bit-travi tal-hadid gewwa.

Fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom l-atturi jissottomettu, fost affarijiet ohra, li kienet il-konvenuta, qua l-inkwilina, li kellha semmai tipprova li l-hsarat lamentati ma grawx tort taghha. Inoltre l-istess atturi jissottomettu li huma qua sidien tal-kera qatt ma gew interpellati permezz ta' atti gjudizzjrji biex jaghmlu xi tiswijiet. Huma ssottomettew ukoll li permezz tal-imsemmija sentenza tal-Qorti tal-Magistrati ta' Gudikatura Kriminali tad-9 ta' Dicembru 1998, huma gew liberati minn kull imputazzjoni dedotta kontra taghhom rigwardanti r-responsabbilta' li jirriparaw is-soqfa tal-fond in kwistjoni. F'din is-sentenza l-Qorti rrimarkat li kien hemm dubbju dettat mir-raguni jekk

l-imsemmija kamra tal-banju nbnietx jew le mill-atturi. In effett l--attrici kienet wirtet il-fond mignhand missierha l-Prokuratur Legali Giovanni Zammit li miet fid-9 ta’ Marzu 1963. L-atturi jissottomettu ukoll li l-konvenuta u l-familja taghha kienet ilha l-inkwilina tal-fond minn wara l-gwerra u cioe’ minn circa 1946/47.

Mill-provi jirrizulta, b’mod partikolari mir-rapport tal-Perit Tekniku, illi s-sular t’ isfel u l-kamra ta’ fuq kellhom travi tal-injam jew travi tal-hadid u soffit waqt li l-kamra tal-banju mibnija, skiond l-atturi, mill-konvenuti kellha xorok fuq travi tal-hadid imdendlin. Inoltre l-attrici kkonfermat li la hi u lanqas missierha jew xi hadd iehor mill-familja taghha ma bnew xi ambjenti fil-fond in kwistjoni. Jirrizulta ukoll li kien sar xi xoghol li thallas mill-War Damage Commission. Ix-xhud Joseph Baldacchino, li hu responsabbli ghall-files tal-War Damage Commission, ikkonferma li fil-file relattiv ghall-fond in kwestjoni tal-imsemmija Kummisjoni hemm referenza ghal “bathroom wahda” pero’ zied jghid li mill-mod kif deskritt il-fond wiehed ma setghax jghid jekk il-fizzjal li kkomplia l-lista tal-hsarat kellux f’rasu li jaghmel deskrizzjoni tal-fond, kamra kamra jew jekk riedtx jaghmel biss lista tal-partijiet li garrbu xi hsara. Ghalhekk ma jista jigi konkluz xejn mill-imsemmi file.

L-atturi jissottomettu ukoll li l-mod kif huma mibnija s-soqfa jindika li meta il-konvenuti bdew jokkupaw il-fond il-kamra tal-banju ma kienitx ghada mibnija. In effett din il-kamra tal-banju inbniet bit-travi tal-hadid imdendlin u ghalhekk jidher li din l-istess kamra nbniet mill-konvenuti wara li hadu pussess tal-fond. L-atturi jaghmlu referenza ghall-verbal tal-access mizmum fil-kors tal-imsemmija kawza kriminali fejn gie nnutat li kien hemm banju tal-hadid fil-parapett tad-dar. Skond l-atturi dan il-fatt jindika li din il-kamra tal-banju kienet inbniet mill-konvenuti wara li huma dahhlu jabitaw fil-fond. Inoltre skond l-atturi ma jaghmilx sens li familja numeruza ta’ hdax mir-ruh ma kellhomx kamra tal-banju u ma jaghmilx sens ukoll dak li qal il-konvenut Alfred McIntyre li kien hu li gab il-banju tal-hadid minn xi post iehor u wara hallieh fil-parapet ghar-rimi. Skond l-atturi iktar jaghmel sens illi jekk dan il-banju

kien x'imkien iehor, dan missu ntrema mill-post fejn kien u mhux gie mehud f'post iehor biex jintrema.

L-atturi jsostnu li l-iskular tal-ilma sar minn din il-kamra tal-banju u kien dan l-iskular tal-ilma li kkawza il-hsarat fis-soqfa in kwistjoni u f'dan zgur li l-atturi ma kellhomx tort. Skond l-atturi n-nuqqas da parti tal-konvenuti li jaghmlu l-manutenzjoni necessarja u n-nuqqas li jaghmlu xogholijiet neccessarji biex il-fond ikun jista jirresisti ghall-imsemmi skular ta' ilma kienu l-kagun tad-difetti kbar li sehhew fis-soqfa. Kieku l-konvenuti hadu hsieb illi minn fejn kien qed jiskula l-ilma, iwaqqfuh, is-soqfa ma kienux jitherrew u jkollhom bzonn jitbiddlu. Inoltre l-atturi jissottomettu illi in effett hu irrilevanti min bena il-kamra tal-banju peress li kien in-nuqqas ta' manutenzjoni li kkawza l-hsara kbira in kwestjoni.

Da parti taghhom il-konvenuti, fin-nota responsiva taghhom, ssottomettew li in effett il-perizja teknika ssostni l-verzjoni tal-fatti kif sottomessa minnhom. Il-konvenuti jaghmlu referenza ghall-konkluzjoni tal-Perit Tekniku u cioe' li gia la darba l-kamra tal-banju li tinsab fuq il-bejt ma nbnitx skond l-arti u s-sengha, u stante li din kienet ikkawzat l-hsara fil-fond mertu tal-kawza, u in otlre stante li din kienet gia kostruwita qabel ma nbdiet il-kirja favur il-konvenuti, il-hsarat li kien hemm fil-fond in kwestjoni mhux responsabbli ghalihom il-konvenuti u kwindi r-responsabilita' hi tal-atturi.

Inoltre l-Perit Tekniku josserva li saru xogholijiet mill-konvenuta fil-perjodu bejn l-ewwel access u t-tieni access ghar-rigward ta' saqaf bit-tarvi tal-hadid li kellhom sadid qawwi u li ghalhekk kellu bzonn jinbidel. Inoltre l-Perit innota li meta nkera l-fond lill-konvenuti l-kamra tal-banju ta' fuq il-bejt diga' kienet hemm, izda il-Perit Tekniku ddikjara li ma setax jistabbilixxi ezatt meta din il-kamra tal-banju inbniet. Skond il-Perit Tekniku dak li huwa rilevanti hu li l-fond gie mikri bil-kamra tal-banju, li l-kostruzzjoni tal-imsemmija kamra ma kenitx skond is-sengha u l-arti. Skond il-Perit din kienet l-unika kamra li setghet tikkwalifika bhala "bathroom" ghax il-kamra ta' isfel ma setghetx hlief tig deskritta bhala "toilet"u dan ukoll

minhabba d-daqs taghha. Barra minn hekk il-perit tekniku osserva illi "ghalkemm it-travu tal-hadid imdendel fil-bathroom kien sar skond is-sengha u l-arti u anke accettat (ghax imdendel) mill-awtoritajiet sanitarju", izda kellu l-flange ta' fuq tant imsaddad li refgha (sic) ix-xorok. Osserva wkoll illi "l-manutenzjoni adegwata f'kostruzzjonijiet simili titardja d-deterjorazzjoni u mhux teliminha." Irrimarka li t-travu kien ilu hemm 48 sena, f'ambjent vicin il-bahar. Il-Perit Tekniku kkonkluda ukoll li l-kamra m'ghandha xejn li ma hux accettabbli bhala kostruzzjoni, izda kkonkludi ukoll li kien il-fatt li l-bini ma sarx skond is-sengha u l-arti kienet il-kawza tal-hsarat fis-soqfa ta' tahtha.

Wara dan kollu l-Perit Tekniku wasal ghall-konkluzjoni li l-hsarat li ilmentat minnhom il-konvenuta kienu responsabbli ghalihom l-atturi izda l-konvenuti kienu responsabbli ghat-tibdiliet li saru fil-fond bejn 14/6/93 u 17/2/00 cioe' bejn iz-zewg accessi mizmuma mill-istess Perit Tekniku.

Skond l-artikolu 681 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta l-Qorti m'hijiex strettament marbuta, jew tenuta li taccetta l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku kontra l-konvinzjoni taghha nnifisha. B'dana kollu, kif gie ritenut diversi drabi, l-Qorti ma tistghax tiskarta r-rapport peritali leggerment u b'mod kappricjuz, aktar u aktar meta l-konvinzjoni kuntrarja taghha ma tkunx assistita minn opinjionijiet teknici. F'dan ir-rigward pero' ghandu jinghad li, in effett, is-soluzjoni ta' din il-vertenza timplika essenzjalment decizjoni ta' fatt cioe' meta jirrizulta li nbniet il-kamra tal-banju u jekk wara li din nbniet saritx manutenzjoni necessarja u jekk sarux ix-xogholijiet kollha sabiex tigi evitata l-problema tal-iskular tal-ilma minn din il-kamra ghal fuq l-ambjenti li jinsabu l'isfel minnha.

Wara li gew esaminati s-sottomissjonijiet tal-partijiet u l-konkluzjonijiet kollha li wasal ghalihom il-Perit Tekniku fir-rapport u wara li fgew konsidrati r-rizultanzi kollha u c-cirkostanzi kollha partikolari tal-kaz, il-Qorti hi tal-opinjoni

li dak li gie sottomess mill-atturi u aktar konsonanti u jinkwadra ruhu ahjar ma kif ghandha tigi rizolta jew ahjar deciza l-presenti vertenza. Il-Qorti hi sufficjentement konvinta li l-kamra tal-banju in kwestjoni nbniet, ad insaputa tal-atturui, wara li l-konvenuti dahhlu jghixu fil-fond u cioe' fil-kors tal-kirja li kien hemm a favur il-konvenuti. Jista jinghad li in effett hi rrilevanti l-kwestjoni ta' min bena il-kamra tal-banju in kwestjoni. Li hu zgur hu l-fatt li jirrizulta li l-konvenuti naqsu li jaghmlu il-manutenzjoni necessarja u naqsu ukoll milli jaghmlu x-xogholijiet u t-tisswijiet kollha biex jevitaw li mill-kamra in kwestjoni jiskula l-ilma ghall-isfel. Il-Qorti tistaqsi ghaliex il-konvenuti qatt ma interpellaw lill-atturi biex jaghmlu it-tiswijiet necessarji. Ghalhekk il-konkuzjonijiet li wasal ghalihom il-Perit Tekniku qed jigu skartati u t-talbiet tal-atturi jimmeritaw li jigu akkolti mentri l-kontro-talba tal-konvenuti ghandha tigi michuda.

Ghal dawn il-motivi kollha:-

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjoniiet kollha tal-konvenuti u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet tal-atturi u tiddikjara li t-tgharriq u hsarat li hemm fil-fond in kwestjoni huma konsegwenza ta' htija tal-konvenuti stante traskuragni u negligenza da parti taghhom. Fit-tilet lok tiddeciedi billi tilqa l-eccezzjonijiet tal-atturi ghall-kontro-talba tal-konvenuti u billi fir-raba lok tichad t-talbiet kollha kif kontenuti fil-kontro-talba tal-konvenuti.

In vista tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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