

Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili
Onorevoli Imhalled Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Erbgha 10 ta' April 2002

Citazzjoni numru 786/98 AJM

Kawza numru

Michael Baldacchino bhala
prokuratur tal-imsiefra ohtu
Catherine Baldacchino
Vs
Carmelo u Mary konjugi
Azzopardi

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fl-20 ta' April 1998 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta li l-fond 28, Triq il-Gardiel, Marsaskala kien gie koncess mill-awtur tal-istanti b'titolu ta' subenfiteusi temporanja u dana permezz ta' kuntratt datat 11 ta' Marzu 1977 atti Nutar Joseph Cachia; illi l-perjodu enfiteutiku originali skada definnittivament fl-10 ta' Marzu 1998 u l-istanti nomine ma accettax il-hlas tal-kera fit-termini tal-Att XXIII ta' l-1979 qabel ma l-konvenuti jnehhu x-xoghojjiet edilizji li ghamlu fil-fond de quo in kontravvenzjoni tal-ligijiet; illi dawn ix-xogholijiet jikkonsistu fil-bini ta' kamra tal-kcina u tal-ikel fiz-zona retroposta ta' wara nett b'saqaf solidu tal-konkos u b'hekk giet eliminata

b'kontravvenzjoni sanitarja, parti mill-bitha; inoltre fuq din il-kamra nbena ambjent iehor fl-ewwel pjan attrezzat bhala washroom u wkoll li l-bitha residwa giet imsaqfa b'saqaf tal-fibre glass; illi l-konvenuti, nonostante li gew interpellati biex iqeghdu kollox fl-istat "ante quo" u jikkonfermaw ruhhom mal-ligijiet baqghu inadempjenti; talab li din il-Qorti:-

1. tiddikjara u tiddecidi illi l-konvenuti ghamlu xogholijiet fil-fond 28 Triq il-Gardiel, Marsaskala, proprjeta' tal-istanti nomine bi ksur tal-ligijiet vigenti;
2. konsegwentement tikkundannahom biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat inehhu dawk ix-xogholijiet edilizji li jirrizultaw bl-operat ta' perit nominand li ma humiex konformi mal-ligijiet u/jew li saru in kontravvenzjoni tal-istess ligijiet;
3. fin-nuqqas li jsir mill-konvenuti dak lilhom ordnat fiz-zmien prefiss li l-istess istanti nomine jigi awtorizzat jaghmel dak kollu mehtieg a spejjes tal-istess konvenuti.

Bl-ispejjes, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-12 ta' Marzu 1998 u tal-ittra legali tas-26 ta' Marzu, 1998, kontra l-konvenuti ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xiehda tal-attur.

Rat in-nota tal-konvenuti presentata fit-28 ta' Settembru 1998 li permezz taghha eccepew:-

1. Illi fl-ewwel lok ghandha tigi ezebita l-prokura li in forza taghha qed jagixxi l-attur nomine.
2. Illi mhux minnu li huma ghamlu xogholijiet ta' bini fil-fond mikri bi ksur tal-ligijiet vigenti;

3. Illi parti mill-kostruzzjoni li qed jilmenta minnha l-attur kienet hekk sahansitra meta l-esponenti hadu l-post taht il-kontroll taghhom.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-konvenuti.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tal-10 ta' Dicembru 1998 quddiem din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tat-2 ta' Gunju 1999 sabiex tigi trattata u deciza.

Rat ukoll id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tal-10 ta' Dicembru 1998 meta gie mahtur l-AIC Frederick Doublet sabiex jikkonstata l-allegat bini li sar mill-konvenuti indikat fit-tielet paragrafu tac-citazzjoni u biex jirredigi pjanta relattiva.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tat-2 ta' Gunju 1999 meta l-konvenuti rtiraw l-ewwel eccezzjoni in vista tan-nota u dokument a fol 17 sa 19 tal-process.

Rat ir-rapport tal-espert tekniku mahluf fl-udjenza tat-18 ta' Gunju 1999.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u tas-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-kontendenti.

Ittrattata il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Il-fond mertu tal-kawza, gja proprjeta' ta' Carmelo Baldacchino missier l-attrici, kien inghata b'cens temporanju ghall-zmien sbatax-il sena lil Giuseppe Cassar b'kuntratt tas-16 ta' Ottubru 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia. Sussegwentement u cioe b'kuntratt tal-11 ta' Marzu 1977 ppublikat mill-istess Nutar, filwaqt li din il-koncessjoni subenfiteutika kienet giet rexissa, l-istess fond inghata b'titolu ta' subenfiteusi temporana, din id-darba ghal zmien ta' wiehed u ghoxrin sena, lill-konvenut versu c-cens ta' LM40 fis-sena. Fost il-kondizzjonijiet stipulati fl-istess koncessjoni l-konvenut kien obbliga ruhu li jzomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u hekk jikkonsenjha lura fit-terminazzjoni tal-koncessjoni; li jirritorna c-cwieviet minnufih mat-terminazzjoni tal-koncessjoni taht penali ta' LM2 ghal kull gurnata dewmien u li kull xorta ta' benefikati li s-subenfiteuta jaghmel fl-imsemmi fond ghandhom jibqghu a vantagg tal-istess fond bla ma is-subenfiteuta jkun jista' jippretendeni kumpens jew indennizz ghalihom.

Bl-Att XXIII ta' l-1979 l-okkupanti ta' nazzjonalita' maltija ta' fondi koncessi in enfiteusi temporanja inghataw protezzjoni fl-okkupazzjoni tal-istess fond billi dawn jibqghu jokkupaw l-istess fond b'titolu ta' kera jew, jekk ikun il-kaz, li jikkonvertu l-istess koncessjoni temporanja ghall-wahda perpetwa.

Kien ghalhekk li meta fit-terminazzjoni tal-koncessjoni subenfiteutika l-attur talab il-pussess lura minghand il-konvenuti dawn irrifjutaw li jaghmlu hekk billi legalment issa setghu jibqghu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera taht il-kondizzjonijiet imsemmija fl-Att fuq imsemmi.

L-attur ghalhekk talab li jaghmel spezzjoni tal-fond sabiex jigi determinat jekk issa, li giet terminata l-koncessjoni subenfiteutika u l-fond kien qed

jigi detenut b'titolu ta' kera, kienx hemm xi xogholijiet edilizzji li jippregudikawh qua sid il-fond. Gie inkarigat l-Perit Frederick Valentino li, kif jidher mir-rapport Dok MB2 a fol 25 tal-process, ikkonstata certa numru ta' kontravvenzjonijiet sanitarji fil-bini ezistenti.

Dawn il-kontravvenzjonijiet gew ukoll konstatati mill-espert tekniku l-AIC Frederick Doublet li fir-rapport tieghu mahluf fit-18 ta' Gunju 1999 qal hekk:

5.1 Illi jidher li f'dan il-fond saru alterazzjonijiet u zidiet kif gej;

- (i) fejn illum hemm il-kamra tal-banju qabel kien hemm ante room u l-kamrin tad-W.C. li tnehha l-hajt ta' bejniethom sabiex giet iffurmata l-kamra tal-banju li hemm illum. It-tieqa tal-kamrin tad-"W.C." giet maghluqa.

Jidher li gie konstruwit "Inspection Chamber" hdejn il-bieb tal-kamra tal-banju, fis-sistema li kienet ezistenti tal-katusi tad-drenagg, li pero' huwa mgħotti bil-madum tal-art. Dan l-"I.C." jircevi katusi minn:

- (a) "I.C." iehor fil-kcina (parti originali);
- (b) "Gulley" fil-parti rimanenti tal-bitha (parti gdid);
- (c) katusa mid-"W.C" (parti gdida),

u minnu katusa tibqa hierga għall-"intercepting trap" (jew sifun) fil-bankina tat-triq (parti originali).

Illum ma jidhirx ventilatur ikkumnikat kif suppost mas-sistema tad-drenagg - huwa probabbli li qabel kien jezisti katusa/ventilatur wara l-hajt tal-kamra tal-banju li johrog mill-"I.C." li illum jinsab fil-kcina.

Sar madum tac-ceramika mal-hitan tal-kamra tal-banju sa cirka hames piedi u nofs (5'6") għoli.

- (ii) Fl-ispazju bejn il-hajt ta' wara tal-kamrin tad-W.C. u l-hajt divizorju ta' wara inbniet kcina bis-saqaf tal-konkos. Fir-rokna wara/lemin (thares mit-triq) tas-saqaf thalliet toqba li tai ghall-katusa fl-ewwel sular bhala ventilatur. Sar il-madum fl-art u madum tac-ceramika mal-hitan sa gholi ta' cirka hames pidi (5'0"). Il-fetha bejn din il-kamra u l-parti rimanenti tal-bitha hija in parti bieb u in parti tieqa. F'parti hdejn il-hajt tal-kamra tal-banju hemm "Inspection Chamber" li pero' huwa mghotti bil-madum. Il-kcina ghandha 'cupboards' li jinkorporaw 's.s. sink'.
- (iii) Fl-ispazju bejn il-kamra tal-banju u l-hajt divizorju tax-xellug (thares mit-triq) hemm il-bitha rimanenti. Din il-bitha ghandha numru ta' hwejjeg, partijiet li kienu ezistenti u ohrajn godda. Fir-rokna quddiem/ lemin hemm 'Gulley' u fuqu hemm katusa niezla mill-bejt sabiex twassal l-ilma tax-xita ghal go fih. Wiehed ghandu jahseb li dan il-'Gulley' jwassal l-ilma ghal bir li hemm hdejh. Minn dan il-'gulley' sal-hajt divizorju hemm dorga li tigbor l-ilma tal-bitha (u probabilment l-ilma tax-xita u bhala overflow tal-bir) u twasslu ghall-katusa (mhux murija) li tiddisponi minn dan l-ilma tax-xita ghat-triq. Immedjatament wara dan il-'Gulley' hemm il-bieba (trap door) tal-bir, f'it l-fuq mill-art, fejn qabel kien hemm il-horza tieghu. Dan il-bieb tal-bir, flimkien mac-cint baxx livell maghha madwarha, iservu ta'pjan sabiex jasal quddiem skalapiza tal-injam u metall jitla lura l'fuq mal-hajt tal-kamra tal-banju. Taht it-tarag hemm 'Gulley' li jircevi l-'waste pipes' mis-segwent:
- (a) is-sink tal-kcina
 - (b) il-banju fil-kamra tal-banju,

(c) is-sink tal-washroom fl-ewwel sular.

Dan il-gulley huwa konness b'katusa mal-"I.C." fil-kamra tal-banju. L-art tal-bitha saritilha l-madum.

(iv) Fuq il-kcina giet kostruwita 'washroom', milhuqa mill-iskalapiza imsemmija. Din il-'washroom' hija msaqfa bil-pjanci bil-fdewwex tal-asbestos-cement, liema saqaf huwa maqlub minn wara ghal quddiem sabiex jehles mill-ilma tax-xita ghal fuq il-bejt jew ghal bitha. Din il-kamra ghandha 'laundry sink' mal-hajt divizorju tal-lemin, u fir-rokna wara/lemin hemm katusa tiela mit-toqba tas-saqaf tal-kcina imsemmija u tghaddi minn gos-saqaf tal-pjanci ghal barra. Fuq is-saqaf hemm zewg tankijiet tal ilma. Minn din il-washroom wiehed jghaddi minn fetha fil-hajt ta' quddiem u b'dizlivell l-fuq ghall-bejt sorvastanti l-kamra tal-banju u minn hemm ghaz-zewgt-ibjut l-ohra, ukoll dizlivellati kollha kemm huma minn xulxin.

(v) Man-naha ta' quddiem u tal-lemin tal-bitha rimanenti ittellghu pilastri tassitta fil-kantunieri u bejniethom saru xbieki tan-nemus (mosquito netting) tal-plastik fuq gwarnici tal-injam. Dan jasal sal-gholi tal-washroom. L-ispazju ta' fuq il-bitha gie mghotti b'xibka hadra tax-xkora fuq tilar (frame) tal-injam. Din ix-xibka ghandha toqob xghar sabiex ma jghaddux insetti u tista' sservi wkollbiex tilqa ffit mix-xemx.

Wara dawn l-osservazzjonijiet ta' natura strutturali li saru fil-fond in kwistjoni l-perit legali ghadda biex ghamel osservazzjonijiet ta' natura legali pertinenti ghall-mertu tal-kawza. Dan qed jinghad billi kif sewwa gie premiss fic-citazzjoni u kif jidher mit-talbiet attrici, l-ilment mhux indirizzat lejn xi benefikati li setghu saru fil-fond, billi dawn, skond

L-istess koncessjoni subenfiteutika setghu jsiru u jibqghu mal-post bla kumpens. L-ilment huwa indirizzat lejn dawk ix-xogholijiet li saru fil-proprjeta' ta' l-attrici "*bi ksur tal-ligijiet vigenti.*" Huma dawn ix-xogholijiet li huma pregudizzjevoli ghall-interessi tal-attrici qua sid il-fond.

Il-perit mahtur mill-Qorti osserva hekk f'dan ir-rigward:

- 5.4. Illi skond ir-Regolamenti Sanitarji kull fond ghandu jkollu bitha eskluzivament tieghu li ghandha jkollha l-arja superficjali ta' tlett metri bil-wisgha tal-faccata tal-istess bitha mal-bini. *Dan illum mhux il-kaz fil-post in kwistjoni.*
- 5.5. Illi l-istess regolamenti ma jippermettux:
 - (a) li jsiru 'inspection chambers' fil-maghluq;
 - (b) li ma jsirux ventilaturi vertikali sa gholi ta' 6'0" l-fuq mill-bejt ghas-sistema tad-drenagg; u
 - (c) li jsir 'W.C.' minghajr ma jkollu 'ante-room' ivventilata, hlief ghall-kmamar tal-banju 'en suite' minn kmamar tas-sodda sakemm ikun hemm almenu kamrin tad-'W.C.' iehor bl-'ante-room'.

Illi mix-xogholijiet deskritti fir-rapportperitali jidher li hemm diversi regolamenti sanitarji li gew miksura principalment minhabba t-tisqif tal-bitha, il-kostruzzjoni fiha u l-komunikazzjonijiet tad-drenagg u nuqqas ta' ventilazzjoni adegwata. F'dan is-sens l-ilment ta' l-attur huwa gustifikat.

Il-konvenuti izda qed isostnu li x-xogholijiet li saru minnhom kienu approvati mill-awtoritajiet kompetenti u dawk li, se mai huma kontra

r-regolamenti kienu gja jezistu fid-data meta l-konvenut ha l-post in kwistjoni b'subenfiteusi.

Illi fil-fehma ta' din il-Qorti jekk xi xogholijiet gew approvati ma jfissirx li dawn huma konfacjenti mar-regolamenti sanitarji. Inltre jinghad ukoll li l-presentata ta' pjanta ta' perit ghax-xogholijiet proposti u l-permess relattiv ma jfisser xejn billi l-pjanta setghet ma gietx approvata u l-permess ma jghati ebda indikazzjoni tal-entitat jew natura tax-xogholijiet li kellhom isiru billi dan kull ma jghid "To affect internal alterations as per plan submitted." Inltre l-allegazzjoni li xi xogholijiet kienu gja ezistenti fid-data tal-koncessjoni subenfiteutika, allegazzjoni din li ma gietx ppruvata sodisfacjentement, ma jagevola xejn lill-konvenuti, anke jekk tirrizulta, billi fid-data tat-terminazzjoni tal-koncessjoni s-subenfiteuta jibqa responsabbli vis-a-vis is-sid ghall-kundizzjoni tal-fond u senjatament li dan jew ma jkunx fi stat deterjorat jew li jkun fi stat konfacjenti mar-regolamenti.

Illi din il-Qorti ghalhekk ma tistax taccetta l-eccezzjonijiet u sottomissjoni tal-konvenuti u f'dan is-sens tichadhom.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tilqa' t-talbiet attrici, tiddikjara li l-konvenuti ghamlu xogholijiet fil-fond 28, Triq il-Gardiel, Marsaskala proprjeta' ta' l-attrici, bi ksur tal-ligijiet vigenti; tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex taht is-sorveljanza tal-AIC Frederick Doublet, li qed jigi mahtur appositament, jnehhu mill-imsemmi fond kull kostruzzjoni kontra il-ligi sanitarja u jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha mehtiega sabiex dan il-fond jigi konformi mal-istess ligijiet u dan fi zmien sitt xhur mil-lum; u fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici sabiex hija stess, a spejjes tal-istess konvenuti taghmel dawk ix-xogholijiet taht is-sorveljanza ta' l-istess perit.

B1-ispejjes kollha kontra l-konvenuti, inkluzi dawk tal-Perit li qed jigi mahtur b'din is-sentenza.

Onor Imhalled Albert J. Magri