MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tal-25 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 962/1995/2

Mary Scicluna

vs

Joseph Cardona u Nazzareno sive Leslie Cardona

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni fejn l-attrici Mary Scicluna ppremettiet:-

Illi hi propjetarja tal-fond f'numru 67 Triq Atocia fil-Hamrun, li kien qed jigi okkupat mil-konvenut Joseph Cardona u qablu mil-konvenut Nazzareno sive Leslie Cardona.

Illi l-konvenuti qatt ma kellhom titolu validu fil-ligi u okkupaw il-fond bi pjacir tal-attrici u ricentament hija kellha tmexxi skond il-ligi biex tizgombrhom mil-fond taghha.

Illi l-konvenuti dejjem sostnew illi huma kellhom titolu validu fil-ligi, kemm quddiem il-Qorti Tal-Magistrati Avviz. Numru 130/91 MM u 272/95 GC, kif ukoll bic-citazzjoni numru 15/92 JSP, fil-Prim Awla tal-Qorti Civili.

Illi meta dawn il-kawzi kollha gew mirbuha mil-attrici hija mexxiet b'mandat ta' Zgumbrament Nru. 436/92 li gie ezegwit eventwalment fl-1 ta' Gunju 1995 bl-assistenza tal-Marixxal u ufficjal tal-Qorti.

Illi meta l-attrici flimkien mal-marixal irnexxiela tidhol fil-fond taghha kif awtorizzata mil-Qorti, hija sabet stragi shiha fil-fond, konsistenti f'danni fl-istruttura tal-fond u l-aperturi tal-istess, barra li fil-fond ddahhal zibel minn barra biex hammeg il-post tant li llum dana qed jkun ta' nkonvenjent ghall-girien. Dana kollu qed jigi certifikat mir-rapport tal-perit u arkitett civili Ludovigo Micallef, kopja tieghu annessa.

Illi dana l-hmieg u l-hsara seta' biss gie kkawzat mil-konvenuti illi kienu qed jokkupaw il-fond qabel ma haditu l-attrici, kif dejjem sostnew, u meta huma biss kellhom access ghall-fond in kwistjoni.

Ghalhekk l-attriciqed titlob 1) li jigi dikjarat li l-fond tal-attrici sofra danni u hmieg qabel ma gie lilha kkonsenjat okkorrendo permezz ta' periti nominadi, 2) li l-konvenuti jigu dikjarati responsabbli ghal dan il-hmieg fil-fond kif ukoll ghad-danni ngenti hemm kkawzati u 3) li l-konvenuti jigu kkundannati jnaddfu u jsewwu d-danni kollha kkawzati minnhom fi zmien qasir u perentorju u fin-nuqqas li l-attrici tigi awtorizzata tezegwixxi hija stess it-tindif u tiswijha mehtiega a spejjez tal-konvenuti jew min minnhom.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-7 ta' Gunju 1995, kontra l-konvenuti li gew ukoll ingunti in subizzjoni.

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

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Nazzareno Sive Leslie Cardona fejngie eccepit li t-talbiet attrici huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt fil-konfront tieghu stante li mhux minnu li huwa kkaguna danni fil-fond fl-istruttura tieghu u/jew halla xi hmieg – anzi thallew hafna aktar benefikati fl-istess fond mill-istat li kien fih meta beda jigi okkupat mill-eccipjent.

Bl-ispejjez kontra l-attrici li giet ingunta biex tidher personalment ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut Nazzareno Cardona debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu.
Rat id-dikriet ta’ din il-Qorti (diversament presjeduta) tas-27 ta’ Settembru 1995 li bih gie nominat l-AIC Rene’ Buttigieg bhala perit tekniku bil-fakoltajiet kollha soliti u in partikolari sabiex jaghmel il-konstatazzjonijiet materjali li jirrizultawlu meta jaghmel access fil-fond..

Rat il-verbal tas-seduta tat-23 ta’ Ottubru 1995 minn fejn jirrizulta li l-konvenut Joseph Cardona talab li jiggustifika l-kotumacja tieghu.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Joseph Cardona fejn issottometta li t-talbiet attrici huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt fil-konfront tieghu stante li mhux minnu li huwa kkaguna danni fil-fond fl-istruttura tieghu u/jew halla xi hmieg;

Bl-ispejjez kontra l-attrici li giet ingunta biex tidher personalment ghas-subizzjoni.

Hawnhekk il-Qorti tirrileva li mill-process ma jirrizultax li nghata xi dikriet dwar it-talba sabiex tigi gustifikata l-kontumacja pero’ jirrizulta li l-konvenut ippresenta l-eccezzjonijiet tieghu.

Rat ir-rapport tal-imsemmi Perit Tekniku li gie presentat fil-21 ta' Gunju 1996 u gie konfermat bil-gurament fil-kors tas-seduta tal-4 ta' Dicembru 1996.

Rat il-varji dikrieti moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta li permezz taghhom gew nominati diversi assistenti gudizzjarji sabiex jigbru l-provi.

Rat il-verbali tas-seduti mizmumin quddiem l-assistenti gudizzjarji u li matulhom gew migbura xi provi.

Semghat lix-xhieda Lourdes Veneziani, Anthony Veneziani u Robert Dalli prodotti mill-konvenuti.

Semghat lill-konvenut Joseph Cardona.

Semghat it-trattazzjoni orali tad-difensui tal-partijiet.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.
Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

Konsiderazzjonijiet ta' fatt

L-attrici hi propjetarja tal-fond numru 67 Triq Atocia, Hamrun. L-istess attrici, fic-citazzjoni, tippremetti li l-imsemmi fond kien okkupat mill-konvenut Joseph Cardona u qablu mill-konvenut l-ieħor, Nazzareno sive Leslie Cardona. L-attrici tippremeti ukoll li ottjenit il-hrug ta' mandat ta' zgumbrament kontra l-imsemmija konvenuti sabiex huma jitilqu mill-istess fond.

L-attrici tippremetti ukoll li meta kien qed jigi esegwit l-imsemmi mandat, u cioe' fl-1 ta' Gunju 1995 ukoll bl-assistenza tal-Marixxal u ufficjal tal-Qorti, sabet danni fil-fond konsistenti f'danni strutturali kemm fil-fond kif ukoll fl-aperturi. Inoltre l-attrici sabit li fil-fond kien iddahhal zibel. In sostenn ta' dan, l-attriċi ippreżentat certifikat peritali rilaxxat mill-perit u arkitett civili Ludovigo Micallef (fol 164). L-attrici tallega li l-hmieg gie imdahhal u l-hsara giet kkawzata mill-konvenuti li kienu jokkupaw il-fond qabel ma

haditu lura. Skond l-attrici l-konvenuti biss kellhom access ghall-fond.

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha t-talba tal-attrici hi fis-sens li l-konvenuti jigu dikjarati responsabbli ghal-imsemmija danni kagunati fl-imsemmi fond kif ukoll ghal hmieg li ddahal fil-fond u li jigu kkundnnati jaghmlu tajjeb billi jnaddfu u jsewwu d-danni kollha kkawzati minnhom.

Il-konvenuti jeccepixxu li huma ma kkagunaw l-ebda danni u lanqas ma hallew hmieg fil-fond. Il-konvenut Nazzareno Sive Leslie Cardona jinsisisti li thallew hafna aktar benefikati fl-istess fond mill-istat li kien fih meta beda jigi okkupat minnu.

Il-Perit tekniku li gie nominat gie moghti specifikament l-inkarigu sabiex jagħmel il-konstatazzjonijiet kollha materjali li jirriżultawlu fil-kors tal-acces fil-fond. Jirrizulta li l-istess Perit Tekniku zamm zewg accessi. Fl-ewwel access huwa elenka il-ħsarat allegati mill-attriċi u sema l-verżjoni ta' wiehed mill-konvenuti. Jidher li fit-tieni access il-Perit Tekniku għamel investigazzjonijiet ulterjuri. Huwa ppresenta ir-rapport tieghu u mieghu annetta pjanta

Il-konstatazzjonijiet tal-Perit Tekniku jinsabu a fol 56 sa 58 tal-proċess.

Konsiderazzjonijiet ta' ligi

Jirrizulta li l-pjan terran tal-fond jikkonsisti f'kamra esterna (indikata bl-ittra "A") fronteggjanti t-triq; kamra "B" warajha bit-tarag ghall-ewwel sular; kamra "C" ad uzu ta' kcina; kamra tal-banju "D"; bitha indikata bl-ittra "Y" fuq il-pjanta preparata mill-istess Perit Tekniku (fol.59).

Jirriżulta illi fl-ewwel sular hemm kamra, milhuqa minn nofs it-tarag sovrapposta ghal-kcina "C"; il-pjan tat-tarag fuq parti mil-kamra "B", b' kamrin zghir li gie segregat minn dan l-istess pjan; u kamra fronteggjanti t-triq, li hi sovrapposta ghal-kamra "A".

Il-Perit Tekniku kkonkluda li fil-pjan terren u prcisament fil-kamra “A” il-main ma kienx komunikat. Il-hnejja tal-injam fl-apertura bejnha u l-kamra “B” hi miksura.

Fil-kamra “B” il-Perit Tekniku rrileva li hemm katusa tal-asbestos miksura. Il-koxxa tal-bieb konducenti ghall-kcina retroposta hi maqlugha. F’dan ir-rigward il-konvenuti jammettu li din inqalghet minnhom ghaliex l-injam kien imsewwes. Fil-kcina “C” gie rilevat li l-bieb tal-hadid tal-bitha ma jinghalaqx u fih hgieg miksur. Fil-kamra tal-banju “D” hemm tiles tac-ceramika tal-hajt miksurin. Fit-tarag konducenti ghall-ewwel sular hemm targiet li ghandhom il-bastun tal-muzajk bix-xfar mkissrin. Il-poggaman tal-injam ghall-ilqugh tat-tarag hu nieqes. Inoltre uhud mill-balavostri tal-injam huma neqsin. Ghandu jigi nnotat li l-balvostriu tal-injam saru mill-konvenuti minnflok dawk li kien hemm tal-hadid. Fl-ewwel sular, fil-kamra sovrastanti l-kcina li jirrizulta li giet mibnija mill-konvenut, il-madum tal-art hu maqlugh. Il-Perit Tekniku nnota ukoll li hemm briksa fis-saqaf nieqsa. Fil-kamra tal-banju fuq “D”, fejn qabel kien kamrin, il-lavaman u l-WC huma neqsin. Hemm ukoll madum tal-hajt miksur.

Fil-kamra tat-tarag “B” hemm wire tad-dawl maqlugh u nieqes. Inoltre hemm tlett xorok fis-saqaf neqsin. Fil-kamra esterna, sovrastanti “A” hemm wire u holder tad-dawl neqsin. Hemm madum tal-muzajk tal-art miksur. Hemm ukoll indikazzjoni ta’ hmieg fl-art, bil-madum tal-art li hu mtebbgha.

Il-konvenuti cahdu li l-main ma kienx ikkomunikat. F’dan ir-rigward il-konvenuti kkonfermaw li s-salva vita tnehha biex sarte fuse box ġdida. Rigward il-hnejja tal-injam fl-apertura bejnha u l-kamra “B” il-konvenut Nazzareno Cardona kkonferma li l-ħnejja ma kenitx miksura, iżda kienet għadha mhux lesta u ovvjament mhux imwaħħla. L-istess konvenut kompla jixhed li huwa kien waqaf jaħdimha għaliex kienet mardet il-mara tiegħu li sussegwentement mietet. Il-ħnejja kienet inbniet mill-istess konvenut stante li flok bieb saret arkata sabiex ikabbar il-kmamar. a fol 139.

Skond l-istess konvenut fir-rigward tat-tarag li jikkonduci ghall-ewwel sular, il-konvenut qal illi l-balavostri, illi saru minnu stess u li, kif gia rilevat, ħadu post il-ħadid tat-tarag li kien hemm qabel, tneħħew biex il-konvenuti jkunu jistgħu jniżżlu l-għamara. Dwar il-kamra sovrastanti l-kcina u fir-rigward tal-briksa fis-saqaf nieqsa, il-konvenut xehed illi huwa kien ser jagħmel bokka fis-saqaf sabiex ikun hemm aċċess għall-kamra ta' fuqha. Il-konvenut Joseph Cardona xehed illi il-lavaman u WC fil-kara tal-banju fuq "D" kienu tkissru biż-żmien

Il-konvenut Nazzareno Cardona xehed illi fil-pjan ta' isfel u fil-kamra tal-kċina, kien hemm xi madum maqlugħ pero' dan gara minhabba l-mghodija taz-zmien. Dwar l-art li kienet intebbgha, l-istess konvenut qal li dak kien hmieg tal-kelba.

Fl-opinjoni ta' din il-Qorti l-ħsarat fil-fond mertu tal-kawża kif allegati mill-attriċi jirriżultaw ampjament ppruvati. Dan kemm mill-konklużjonijiet tal-perit tekniku kif ukoll mid-deposizzjonijiet tal-attriċi (fol.91) u tal-marixxal Albert Scicluna (fol .94). Dan l-ahhar xhud ikkonferma li l-fond instab fl-istat li juru r-ritratti a fol 98 u markati MS 1 u MS 2. Inoltre x-xhud Gejta Caruana (fol.139) xehdet dwar it-tkissir illi kien hemm fil-post. Gie ukoll anness (fol.163) ir-rapport tal-perit inkarikat mill-attriċi, minn fejn jidher li l-hsarat konstatati mill-Perit Tekniku gew ikkonfermati. Bl-istess rapport gie ukoll konfermat il-hmieg allegat mill-attrici.

F'dawn ic-cirkostanzi hu zgur tigi li l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Joseph Cardona ghandhom jigu michuda. Fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-konvenut Nazzareno Cardona fis-sens li hu wettaq benefikati u miljoramenti fil-fond in kwestjoni ghandu jigi rilevat li jirriżulta li l-istess konvenut bena xi kmamar, u dan anke billi infetthet bokka fis-saqaf biex ikun hemm aċċess għal kamra fuq, li ukoll nbniet mill-istess konvenut. Jirriżulta ukoll illi twaqqgħu xi ħitan tal-faċċata. L-istess konvenut Cardona jgħid li sar toilet kif ukoll saru xi twieqi bl-aluminium.

Jirrizulta ukoll li l-konvenuti kienu qed iwettqu xogħolijiet fil-fond, u kellhom jieqfu minhabba cirkostanzi familjari cioe' mard rigwardanti z-zewg konvenuti. L-imsemmija xogħolijiet li wettaq il-konvenut Nazzareno Cardona ma kienux sempliċi tiswijiet Fil-fatt jista jinghad li dawn kienu jammontaw għal tibdiliet fil-fond li kien in effett mikri lill-konvenuti.

In effett l-artikolu 1556 tal-Kodici Civili jobbliga lill-kerrej li jagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa barra dawk li huma strutturali. Minn dan l-artikolu jsegwi illi l-konvenuti ma setgħux jagħmlu tibdiliet strutturali li in effett, "ex admissis", jirrizulta li huma ghanlu. Ma jirrizultax li biex sar it-tibdil struutorali kien hemm il-kunsens tas-sid.

Dan qiegħed jingħad fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-konvenut Nazzareno Cardona. Inoltre l-artikolu 1564 tal-istess Kodici jipprovdi (1) il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'għandux jedd jitlob il-ħlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti magħmula mingħajr dak il-kunsens. (2) B'dan kollu, il-kerrej għandu jedd jieħu lura dawk il-miljoramenti, billi jerġa' jqiegħed il-ħaġa fl-istat li kienet qabel ma saru, iżda dan kemm-il darba, għal dawk li huma l-miljoramenti li jkunu għadhom jeżistu fit-tmiem tal-kiri, huwa juri li jista' jieħu xi utli minnhom billi jaqlagħhom, u sid il-kera ma jagħżilx li jżommhom, u jħallas lill-kerrej somma daqs il-ġid li dan jista' jieħu li kieku jaqlagħhom.

Mill-imsemmija provedimenti tal-ligi jirrizulta b'mod car li stante li l-konvenuti ma setgħux iwettqu t-tibdiliet strutturali fil-fond mikri lilhom mingħajr il-kunsens tas-sid, kwindi, l-eċċezzjoni ta' Nazzareno Cardona ukoll timmerita li tiġi rigettata. Inoltre in linea mal-artikolu 1559, dejjem tal-istess Kodici, il-konvenuti kienu obbligati li jirritornaw il-fond lis-sid fl-istess stat illi huma rċevewh. Jiġifieri, għajr għal li jkun inqered jew tgħarraq bi qdumija jew b'forza maġġuri, l-konvenuti huma responsabbli għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul il-kirja, meta ma

jippruvawx li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tagħhom.

Il-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku, liema konkluzjonijiet huma konfermati kemm mir-ritratti esebiti kif ukoll mir-rapport tal-perit imqabbad mill-attrici ghandhom jigu adottati min din il-Qorti u ghalhekk qed jigu ukoll adottati. Ghahekk jirrizukta sufficjentement li l-fond tal-attrici sofra danni u hmieg qabel ma gie lilha kkonsenjat mill-konvenuti. Certament ma jirrizultax ;i l-konvenuti użaw il-fond mikri lilhom bid-diliġenza tal-missier tal-familja. Ghalhekk għal l-istess danni u ħmieġ huma responsabbli l-konvenuti, li zgur ma pprovawx li t-tgħarriq jew ħsarat u l-hmieg graw mingħajr ma huma kellhom ħtija.

In vista ta’ dak kollu li gie premess l-eccezzjonijiet taz-zewg konvenuti jimmeritaw li jigu rigettati mentri t-talbiet tal-attrici ghandhom jigu akkolti.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi bill-fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet sollevati miz-zewg konvenuti u billi fit tieni lok tilqa t-talbiet tal-attrici u tiddikjara li l-fond tal-attrici sofra danni u hmieg qabel ma gie lilha kkonsenjat lura. Tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli ghal dan il-hmieg u ghad-danni kollha kkagunati fil-fond tal-attrici u tikkundanna l-konvenuti jnaddfu u jsewwu d-danni kollha minnhom ikkawzati u dana fi zmien xahar millum u fin-nuqqas l-attrici hi awtorizzata tezegwixxi hi tali tindif u tiswijha mehtiega a spejjez taz-zewg konvenuti. Tinnomina l-AIC Ivan Muscat bhala perit tekniku sabiex jissorvelja x-xogholijiet li ser jesegwixxu il-konvenuti jew li ser tesegwixxi l-attrici skond kif ikun il-kaz, liema xogholijiet ghandhom jitwettqu skond kif gie relatat fir-rapport tal-Perit Tekniku l-mibki Rene’ Buttigieg. L-ispejjez tal-Perit Tekniku nominat permezz tal-presenti sentenza jithallsu mill-konvenuti in solidum bejnithom.

Spejjez kollha kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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