QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 21 ta' {unju 2002

Numru 5

~itazzjoni 1367/1999

Andrea Santonocito u Carmen Santonocito

versus

Maria Concetta *sive* Cettina Grech u Joseph Grech

F'din il-kaw\a l-atturi, li kienu jikru]anut ming]and il-konvenuti, qeg]din jitolbu kumpens g]al benefikati li jg]idu li g]amlu fil-fond. Saret ukoll kontro-talba g]ax il-konvenuti qeg]din ig]idu illi l-atturi]sara g]amlu fil-]anut mhux benefikati.

I`-`itazzjoni tg]id illi b'kitba tal-20 ta' Marzu 1994 u b'o]ra tas-7 ta' Di`embru 1995 l-atturi kienu krew ming]and il-konvenuti l-avvjament tal-]anut numru wie]ed u g]oxrin (21), Triq San Duminku, }a\ |abbar, proprjetà tal-konvenuti. Waqt il-kiri l-atturi g]amlu]afna benefikati fil-fond.

Ir-raba' artikolu tal-kuntratt tal-20 ta' Marzu 1994 ig]id illi l-atturi jitilfu l-jedd illi jing]ataw kumpens g]all-benefikati fil-ka\ illi jaqg]u lura fil-]las tal-kera ta' tliet skadenzi, jew jonqsu milli j]allsu r-rigal imsemmi fil-kuntratt fi\-\mien miftiehem. It-tielet artikolu ta' l-istess kuntratt ig]id illi l-konvenuti [*recte* l-atturi] setg]u jtemmu l-kiri billi jag]tu avvi\ bil-miktub tliet xhur qabel.

B'ittra uffi`jali tat-3 ta' Di`embru 1998 l-atturi kienu taw dan l-avvi\, u g]alhekk ma se]]etx il-kondizzjoni li kienet twassal biex huma jitilfu l-jedd g]al kumpens g]all-benefikati. Il-konvenuti, i\da, ma jridux i]allsu lill-atturi kumpens g]all-benefikati illi huma g]amlu fil-fond mikri, g]alkemm dawn il-benefikati llum qeg]din igawduhom il-konvenuti.

F'kull ka\, ikomplu jg]idu l-atturi, il-konvenuti ma g]andhomx jistag]new in[ustament b'kemm jiswew il-benefikati.

Billi g]alxejn sej]u lill-konvenuti biex jersqu g]al-likwidazzjoni u]las tal-kumpens, l-atturi fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti:

1. tg]id illi l-konvenuti g]andhom i]allsu lill-atturi kumpens g]all-benefikati illi dawn g]amlu fil-fond 21 Triq San Duminku, }a\ |abbar;
2. tillikwida dan il-kumpens; u
3. tikkundanna lill-konvenuti j]allsu lill-attur il-kumpens hekk likwidat, flimkien ma' l-img]axijiet u l-ispejje\, fosthom dawk ta' \ew[ittri uffi`jali tat-3 ta' Di`embru 1998, u tal-mandat ta' qbid u ie]or ta' sekwestru ta' l-4 ta' {unju 1999.

Il-konvenuti ippre\entaw nota ta' e``ezzjonijiet illi fiha, fost stqarrijiet o]ra, ressqu dawn l-e``ezzjonijiet:

1. huma l-atturi li g]andhom obbligazzjonijiet lejn il-konvenuti, u kull ma qeg]din jag]mlu l-atturi hu li jfittxu li jie]du rigal;
2. il-konvenuti b'ebda mod ma stag]new g]ax l-atturi]allew "di\astru" fil-fond mikri;

3. jekk saru xi benefikati, dawn saru minn Mario Farrugia, mhux mill-atturi;
4. l-atturi g]amlu]sara fil-fond li laqtet]a\in l-avvjament, b'telf g]all-konvenuti, ma]arsux il-pattijiet tal-ftehim, l-aktar is-sitt klawsola, u ma]allsux xi kontijiet.

Il-konvenuti nqdew ukoll bil-pro`eduri mibdija mill-atturi biex ressqu l-kontro-talbiet tag]hom. Wara illi fissru illi l-fond kien mikri lill-atturi bis-sa]]a ta' kitba privata tat-22 ta' Marzu 1994, qalu illi l-atturi ma mxewx kif ried dak il-ftehim, g]ax g]amlu]sara fil-fond li laqtet]a\in l-avvjament, u g]alhekk g]andhom i]allsu penali kif tg]id is-sitt klawsola tal-ftehim. G]alhekk talbu illi l-qorti:

1. tg]id illi l-atturi g]andhom iwie[bu g]ad-danni li g]amlu lill-konvenuti;
2. tillikwida dawn id-danni; u
3. tg]id illi ma sar ebda benefikat fil-fond mikri.

G]all-kontro-talbiet l-atturi ressqu dawn l-e``ezzjonijiet:

1. il-kontro-talbiet saru]a\in u ma jiswewx g]ax ma hemmx i`-`irkostanzi li jridu l-artt. 396 *et seqq.* tal-Kodi`i ta' Organizzazzjoni u Pro`edura ~ivili biex tista' ssir rikonvenzjoni;
2. il-kontro-talbiet ma jiswewx ukoll g]ax, g]alkemm hemm talba g]al dikjarazzjoni ta' responsabbiltà u likwidazzjoni ta' danni, ma hemmx talba g]al kundanna g]all-]las u g]alhekk ma tistax isse]] tpa`ija;
3. it-talba tal-konvenuti waqg]et bi preskrizzjoni ta]t l-art. 2153 tal-Kodi`i ~ivili;
4. ma hux minnu illi l-atturi g]amlu]sara fil-fond; meta ntemm il-kiri huma raddew il-fond lill-konvenuti bl-istess attrezzi u mobbli li sabu fih u, anzi, g]amlu miljoramenti sostanzjali fih;
5. il-kitba tat-22 ta' Marzu 1994 saret ma' terzi, mhux ma' l-atturi; u
6. l-atturi ma kisru ebda ftehim li kellhom mal-konvenuti.

Il-fatti li wasslu g]al dan il-ka\ [raw hekk:

B'kitba tat-22 ta' Marzu 1994[1] il-konvenuti kienu krew lil Mario u Maria mi\\ew[in Farrugia l-avvjament ta']anut fil-fond nru 21 Triq San Duminku, }a\ |abbar. Il-kiri kien g]al tlittax-il sena; l-ewwel sena kienet bilfors, i\da wara l-kerrejja setg]u jtemmu l-kiri b'se]] minn tliet xhur wara li jkunu taw avvi\ bil-miktub.

Ir-raba' patt tal-ftehim ta' kiri jg]id illi jekk il-kerrejja jaqg]u lura fil-]las tal-kera g]al tliet darbiet jew ma j]allsux ir-rigal stipulat g]all-kiri fi\-\mien miftiehem, "is-sid ikollha d-dritt li tittermina din il-lokazzjoni u tie]u lura l-]anut bil-miljoramenti kollha li jkunu saru fih ming]ajr ma t]allas kumpens lil]add".

Il-kerrejja ma kellhomx jedd i`edu l-kiri i\da fis-7 ta' Di`embru 1995 il-konvenuti taw il-kunsens tag]hom biex il-kiri j`eduh lill-atturi. G]alhekk dak in-nhar saret kitba[2] bejn l-atturi, il-konvenuti u Farrugia biex issir i`-`essjoni tal-kiri lill-atturi bil-kunsens tal-konvenuti. Il-partijiet ftiehmu wkoll illi l-kiri jibqa' regolat bil-pattijiet stipulati fil-kitba tat-22 ta' Marzu 1994.

In`identalment, dan juri illi l-e``ezzjoni ta' l-atturi li tg]id illi huma ma kinux parti fil-kitba tat-22 ta' Marzu 1994 hija frivola, g]ax meta huma ]adu l-kiri b'``essjoni u ntrabtu bl-istess kondizzjonijiet, kienu qeg]din jie]du fuqhom mhux biss il-jeddijiet i\da wkoll l-obbligazzjonijiet li jitnisslu minn dik il-kitba.

Meta l-fond kien g]adu f'idejn Farrugia dawn kienu g]amlu xi spejje\ fih, u g]alhekk meta `edew il-kiri lill-atturi kienu ftiehmu mag]hom illi l-atturi j]allsuhom tmint elef seba' mija u ]amsin lira (Lm8,750) b]ala prezz ta`-`essjoni, li minnhom elfejn lira (Lm2,000) kellhom jit]allsu lis-sidien talli taw il-kunsens

[1] *Foll.* 5 *et seq.*

[2] *Fol.* 7.

g]a`-`essjoni[3]. L-atturi qalu li huma wkoll komplew g]amlu spejje\ ta' xi]ames mitt lira (Lm500) fil-fond[4].

Wara xi sentejn li kienu]adu l-]anut, l-atturi xtaqu illi huma wkoll i`edu l-kiri lil terzi. Huma kienu bil-]sieb illi, hekk kif il-konvenuti kienu ]allew lil Farrugia j`edi l-kiri lilhom u jie]u rigal talli jag]mel hekk, kienu sejrin i]allu lilhom ukoll jag]mlu l-istess.

Jidher `ar, i\da, illi dan il-]sieb ta' l-atturi ma kellu ebda ba\i: mhux biss il-kuntratt tal-kiri, li l-atturi ntrabtu bih ukoll meta ]adu l-kiri b'`essjoni, ig]id illi l-kerrej ma setax i`edi l-kiri jew jag]mel sub-lokazzjoni, i\da wkoll il-kitba tas-7 ta' Di`embru 1995 li biha l-konvenuti taw il-kunsens tag]hom g]a`-`essjoni tg]id espressament illi l-konvenuti kienu qeg]din "jikkon`edu l-kunsens tag]hom g]al din id-darba wa]da biss u ming]ajr ebda pre[udizzju g]all-kondizzjonijiet kollha msemmijin fil-ftehim tat-22 ta' Marzu 1994". Fil-fatt il-konvenuti ma tawx il-kunsens tag]hom biex ter[a' ssir `essjoni u insistew illi, jekk l-atturi ma ridux ikomplu bil-kiri, kellhom iroddu `-`wievet lilhom.

Barra mill-premessa \baljata illi l-konvenuti kienu marbutin li jag]tuhom permess i`edu l-kiri lil terzi u li jie]du rigal ta' hekk, l-atturi qeg]din ukoll jibnu t-talbiet tag]hom fuq il-premessa — li fil-fatt hija l-premessa mi[juba fi`-`itazzjoni — illi, ladarba ma tilfux il-jedd g]al kumpens g]all-benefikati g]ar-ra[uni msemmija fir-raba' artikolu tal-kuntratt ta' kiri, mela awtomatikament g]andhom jedd g]al dak il-kumpens.

Din hija ovvjament interpretazzjoni artifi`jali u \baljata g]ax dak li jg]id ir-raba' artikolu hu illi wkoll jekk ikun hemm jedd g]all-kumpens, dak il-jedd jintilef jekk isse]] xi wa]da mill-kondizzjonijiet imsemmija f'dak l-artikolu, u mhux illi dak il-jedd jin]oloq jekk ma jse]]ux dawk il-kondizzjonijiet; jekk ma jkunx tnissel dak

---

[3] Ara l-*affidavit* ta' Andrea Santonocito, *fol.* 25, u l-*affidavit* ta' Carmen Santonocito, *fol.* 27.

[4] *Ibid.*

il-jedd, ma hux sejjer jin]oloq mill-fatt biss illi l-atturi ma waqg]ux lura fil-]las tal-kera jew]allsu r-rigal fi\-\mien miftiehem.

Il-jedd ta' kerrej li jing]ata kumpens g]al benefikati mag]mula minnu fil-fond mikri jitnissel mill-art. 1564 tal-Kodi`i ~ivili:

> **1564.** (1) Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jag]mel ebda tibdil fil-]a[a mikrija ming]ajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'g]andux jedd jitlob il-]las lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti mag]mula ming]ajr dak il-kunsens.
>
> (2) B'dan kollu, il-kerrej g]andu jedd jie]u lura dawk il-miljoramenti, billi jer[a' jqieg]ed il-]a[a fl-istat li kienet qabel ma saru, i\da dan kemm-il darba, g]al dawk li huma l-miljoramenti li jkunu g]adhom je\istu fit-tmiem tal-kiri, huwa juri li jista' jie]u xi utli minnhom billi jaqlag]hom, u sid il-kera ma jag]\ilx li j\ommhom, u j]allas lill-kerrej somma daqs il-[id li dan jista' jie]u li kieku jaqlag]hom.

Mela biex ikollu jedd g]al kumpens ta]t dan l-artikolu, il-kerrej irid juri:

(i) illi g]amel miljoramenti; miljoramenti huma spejje\ utli illi, kif imfisser fl-art. 545(2) tal-Kodi`i ~ivili, huma dawk li jag]mlu l-]a[a a]jar milli tkun, billi jag]mluha i\jed komda, jew li tista' tag]ti aktar frottijiet, ming]ajr ma l-]a[a tbati]sara kemm-il darba dawn l- ispejje\ ma jsirux;

(ii) illi dawn il-miljoramenti saru bil-kunsens tas-sid;

(iii) illi dawn il-miljoramenti jkunu g]adhom je\istu fit-tmiem tal-kiri;

(iv) illi dawn il-miljoramenti jkunu jistg]u jinqalg]u bla ma jag]mlu]sara lill-]a[a mikrija, u l-kerrej jie]u xi utli minnhom billi jaqlag]hom; u

(v) sid il-kera jag]\el illi, flok i]alli lill-kerrej jaqla' u jie]u l-miljoramenti, i]allsu somma daqs il-[id li jista' jie]u li kieku jaqlag]hom.

Il-konvenuta xehdet illi hi ma kinitx tat il-kunsens tag]ha g]ax-xog]lijiet li saru fil-fond[5]. Fil-fatt meta lil Farrugia, il-kerrej ta' qabel, saritlu mistoqsija jekk kellux il-kunsens tas-sidien biex jag]mel dak li g]amel fil-fond, wie[eb illi kellu dak il-kunsens, i\da biss "g]ax kieku ma]allitnix nag]mlu"[6]; dak li trid il-li[i ma hux illi

---

[5] Ara x-xiehda tal-konvenuta Maria Concetta Grech fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2001, p[. 16 tat-*typescript*.

[6] Ara x-xiehda tal-konvenuta Mario Farrugia fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2001, p[. 23 tat-*typescript*.

s-sid ma jwaqqafx lill-kerrej i\da illi jkun tah il-kunsens. Fil-ka\ tallum g]all-qorti huwa ovvju illi dan ma sarx.

Barra minn hekk, bi``a sew mix-xog]lijiet li saru mill-kerrej, b]al brix u *treatment* ta']itan, jew kienu xog]lijiet ta' ti\jin, mhux miljoramenti, jew xog]lijiet li ma jistg]ux jinqalg]u bla ma ssir]sara lill-fond[7]. Dak li seta' jinqala, b]al g]amara u *fitings* tad-dawl, inqala' kif jixhdu r-ritratti esebiti fil-pro`ess[8], u g]al dawn naturalment l-atturi ma jistg]u jippretendu ebda kumpens.

G]al dawn ir-ra[unijiet it-talbiet ta' l-atturi ma jistg]ux jintlaqg]u u huma mi`]uda.

Ng]addu issa biex inqisu l-kontro-talbiet, u nibdew mill-e``ezzjonijiet ta' l-atturi li jg]idu illi l-kontro-talbiet saru]a\in.

L-ewwel e``ezzjoni tg]id illi ma hemmx il-kondizzjonijiet li jrid l-art. 396 tal-Kodi`i ta' Organizzazzjoni u Pro`edura ~ivili biex tista' ssir rikonvenzjoni:

> **396.** Fil-kaw\i, l-konvenut jista' jag]mel kontro-talba kontra l-attur, basta li din il-kontro-talba tkun konnessa mat-talba ta' l-attur kif sejjer jing]ad hawn ta]t:
>
> (*a*) meta l-kontro-talba tal-konvenut tkun [ejja mill-istess fatt, jew mill-istess kuntratt jew titolu li minnu tkun [ejja t-talba ta' l-attur; jew
>
> (*b*) meta l-iskop tal-kontro-talba tal-konvenut huwa li jpa`i l-kreditu mitlub mill-attur, jew li b'kull mod ie]or i[ib fix-xejn l-azzjoni ta' l-attur jew li jimpedixxi l-effetti tag]ha.

Il-kontro-talbiet huma mibnija fuq l-obbligazzjonijiet tal-kerrej li jo]or[u mill-kuntratt ta' kiri, u g]alhekk huma [ejjin "mill-istess kuntratt jew titolu li minnu tkun [ejja t-talba ta' l-attur". Ma jistax jing]ad g]alhekk illi hemm nuqqas ta' ra[uni g]ala setg]et issir rikonvenzjoni.

---

7 Ara x-xiehda tal-konvenut Andrea Concetta Grech fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2001, p[. 70 tat-*typescript*

8 *Fol.* 44.

Min-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-atturi jidher illi l-ilment tag]hom kontra l-kontro-talbiet huwa x'aktarx dwar in-nuqqas ta' rabta bejn il-premessi u t-talbiet, u dwar l-irrelevanza ta' xi w]ud mill-premessi u mill-kontro-talbiet.

Huwa minnu illi n-nota ta' e``ezzjonijiet u kontro-talbiet tal-konvenuti setg]et saret u nkitbet a]jar; anzi, kien imissha saret]afna a]jar u setg]et ukoll saret bi professjonalità.

It-tielet kontro-talba hija g]al dikjarazzjoni illi ma sarux benefikati. Din, kif sewwa qalu l-atturi fin-nota ta' osservazzjonijiet tag]hom, hija talba illi l-meritu tag]ha kien e\awrit fil-kuntest tat-talbiet ta' l-atturi u l-e``ezzjonijiet g]al dawk it-talbiet; aktar kien imissha saret b]ala e``ezzjoni milli b]ala kontro-talba. G]alhekk din il-qorti tqis it-tielet kontro-talba b]ala \ejda u ma tqishiex.

Huwa minnu wkoll dak li jg]idu l-atturi illi, g]alkemm il-konvenuti qeg]din jitolbu dikjarazzjoni ta' responsabbiltà u likwidazzjoni tad-danni, ma humiex qeg]din jitolbu wkoll kundanna g]all-]las tad-danni. Dan, g]alkemm huwa nuqqas ta']arsien ta' prattika tajba fil-kitba ta' atti [udizzjarji, iwassal i\da mhux g]an-nullità tal-kontro-talbiet i\da jwassal biex, jekk il-qorti tilqa' dawk it-talbiet, tieqaf hemm u ma tikkundannax lill-atturi j]allsu d-danni likwidati, g]ax il-konvenuti xorta g]andhom interess illi jiksbu d-dikjarazzjonijiet mitluba.

L-atturi ressqu wkoll e``ezzjoni ta' preskrizzjoni ta]t l-art. 2153 tal-Kodi`i ~ivili:

> **2153.** L-azzjoni g]all-]las tal-]sarat mhux ikka[unati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-eg]luq ta' sentejn.

Din l-e``ezzjoni tolqot l-azzjoni g]all-]las ta' danni *ex delicto* meta l-att ille`itu illi jag]mel il-]sara ma jkunx ukoll reat. Fil-ka\ tallum, id-danni li qeg]din jitolbu l-konvenuti huma *ex contractu*, u g]alhekk il-preskrizzjoni ta]t l-art. 2153 ma tolqotx l-azzjoni tallum.

L-e``ezzjoni ta' preskrizzjoni hija g]alhekk mi`]uda.

Fil-meritu, il-qorti taqbel ma' l-osservazzjoni ta' l-atturi illi l-konvenuti ma ressqux provi dwar il-]sarat, kemm materjali kif ukoll fl-avvjament, illi jg]idu illi saru. Huwa minnu illi l-konvenuti esebew stima u stqarrija mill-A.I.~. Ronald Muscat Azzopardi[9], i\da mhux biss ma ressqux lill-arkitett biex bil-[urament tieg]u jwettaq dawn id-dokumenti, i\da wkoll id-dokumenti esebewhom dak in-nhar illi kellu jing]alaq il-[bir tax-xiehda, u g]alhekk l-atturi ma kellhomx l-opportunità illi j]arrku lill-arkitett biex jag]mlulu kontro-e\ami.

Il-qorti g]alhekk hija tal-fehma illi ma g]andhiex toqg]od fuq dawk id-doku-menti b]ala prova.

Il-kontro-talbiet ukoll g]alhekk huma mi`]uda.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi ti`]ad it-talbiet ta' l-atturi, ti`]ad l-e``ezzjoni ta' preskrizzjoni ta]t l-art. 2153 tal-Kodi`i ~ivili, u ti`]ad ukoll il-kontro-talbiet tal-konvenuti.

L-ispejje\ relativi g]at-talbiet mag]mula fi`-`itazzjoni u g]all-e``ezzjoni ta' preskrizzjoni g]andhom i]allsuhom l-atturi; l-ispejje\ l-o]rajn tal-kontro-talbiet g]andhom i]allsuhom il-konvenuti.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.

---

9 *Foll.* 42 *et seqq.*