MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
CARUANA DEMAJO GIANNINO

Seduta tal-5 ta' Dicembru, 2002

Citazzjoni Numru. 1624/1999/1

Joseph Camilleri
versus
Carmelo u Alfred a]wa Farrugia b]ala eredi universali tal-mejjet Publius Farrugia; u s-so`jetà *Invicta Limited* g]al kull interess li jista' jkollha

F'din il-kaw\a l-attur li huwa sid il-kera qieg]ed jitlob illi l-konvenuti j]allsu g]all-]sara li g]amlu fil-fond li kien jikrilhom.
I`-`itazzjoni tg]id illi l-attur kien jikri lill-konvenuti a]wa Farrugia \ew[*garages* jisimhom *Songa* u *Apollo*, f'Santa Venera, Triq il-Qawsalla, numri disg]a u tnax (9 u 12). Dawn il-*garages* kienet inqdiet bihom g]al \mien twil is-so`jetà konvenuta *Invicta Limited*.
B'sentenza mog]tija fl-20 ta' Novembru 2002 il-Qorti ta' l-Appell kienet wettqet sentenza tal-Bord li jirregola l-Kera li kienet ordnat l-i\gumbrament tal-konvenuti mill-*garages*, u l-attur ing]ata l-pussess fl-20 ta' Jannar 1999. Meta l-fondi [ew f'idejh l-attur sab li kien fihom]afna]sarat g]ax il-konvenuti naqsu milli jag]mlu l-manutenzjoni me]tie[a.

Billi g]alxejn sejja] lill-konvenuti biex jag]mlu tajjeb g]ad-danni, l-attur feta] din il-kaw\a u qieg]ed jitlob illi l-qorti:
1. tg]id illi l-konvenuti ja]tu (jew tg]id min minnhom ja]ti) g]all-]sarat imsemmija fuq meta naqsu milli j]arsu l-obbligazzjoni tag]hom li j\ommu l-fondi mikrija fi stat tajjeb u hekk irodduhom lis-sid fi tmiem il-kiri;
2. tillikwida d-danni; u
3. tikkundanna lill-konvenuti j]allsu d-danni hekk likwidati, flimkien ma' l-ispejje\ u l-img]ax.
Il-konvenuti kollha ressqu l-e``ezzjoni illi t-talbiet ta' l-attur huma "infondati fil-fatt u fid-dritt" g]ax huma ma g]amlu ebda]sara.
Il-fatti ta' dan il-ka\ [raw hekk:
Fil-5 ta' Marzu 1973 l-attur kien kera l-fondi li dwarhom saret il-kaw\a tallum lil Publius Farrugia, missier u awtur tal-konvenuti Carmelo u Alfred Farrugia. B'sentenza mog]tija fl-20 ta' Novembru 1998 *in re* **Joseph Camilleri *versus* Carmelo Farrugia *et*** il-Qorti ta' l-Appell kienet wettqet sentenza mog]tija mill-Bord li jirregola l-Kera fis-26 ta' Lulju 1995 u ordnat l-i\gumbrament tal-konvenuti a]wa Farrugia mill-fondi *de quibus* talli kienu issullokaw il-fondi lill-konvenuta l-o]ra *Invicta Limited* ming]ajr il-kunsens ta' sid il-kera.
Meta]a l-fondi f'idejh l-attur sab li kienet saritilhom]afna]sara min]abba nuqqas ta' manutenzjoni. Waqt is-smig] tal-kaw\a irri\ulta illi tassew illi l-konvenuti ma kinux]adu]sieb sew il-fondi mikrija lilhom u min]abba f'dan in-nuqqas saret]afna]sara u, biex isewwi l-]sara, l-attur kellu j]allas elf tmien mija u seba' liri (Lm1,807). Issa feta] din il-kaw\a biex ji[bor dawn l-ispejje\ ming]and il-konvenuti, jew ming]and min minnhom g]andu jwie[eb g]all-]sara.
L-artikoli relevanti tal-Kodi`i ~ivili jg]idu hekk:

1554. Il-kerrej g]andu -
(*a*) jinqeda bil-]a[a mikrija b]ala missier tajjeb tal-familja, u g]all-u\u miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, g]all-u\u li jista' ji[i pre\unt mi`-`irkostanzi;

1559. Meta sid il-kera u l-kerrej ikunu g]amlu deskrizzjoni ta' l-istat tal-]a[a mog]tija b'kiri, il-kerrej g]andu jag]tiha lura f'dak l-istat li jkun ir`evieha, skond id-deskrizzjoni li tkun saret, minbarra kwantu g]al dak li jkun inqered jew tg]arraq bi qdumija jew b'forza ma[[uri.

1560. Jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni ta’ l-istat tal-]a[a mog]tija b’kiri, jing]add, fin-nuqqas ta’ prova kuntrarja, li l-kerrej ir`ieva l-]a[a fi stat tajjeb, ukoll g]al dawk li huma tiswijiet imsemmija fl-artikolu 1556.

1561. Il-kerrej iwie[eb g]at-tg]arriq u g]all-]sarat li ji[ru matul it-tgawdija tieg]u, meta ma jippruvax li dan it-tg]arriq jew]sarat [raw ming]ajr]tija tieg]u.

L-istat li fih il-konvenuti a]wa Farrugia raddew il-fondi lill-attur juri illi ma wettqux dawn l-obbligazzjonijiet tal-kerrej, u g]alhekk g]andhom jag]mlu tajjeb g]at-telf u l-]sara li [arrab l-attur b]ala sid il-kera fis-somma ta’ elf tmien mija u seba’ liri (Lm1,807).

Fadal li nqisu r-responsabbiltà tas-so`jetà konvenuta *Invicta Limited*.

Rajna illi, skond is-sentenza ta’ \gumbrament imsemmija fuq, il-kerrejja tal-fondi kienu l-konvenuti a]wa Farrugia, waqt illi *Invicta Limited* kienet sub-konduttri`i.

Dwar ir-responsabbiltà tas-sub-konduttur, l-art. 1619 tal-Kodi`i ~ivili jg]id hekk:

1619. Sid il-kera jista’ je\er`ita kull jedd tieg]u g]all-kera, g]all-]las tat-tiswijiet li ma jkunux saru jew g]al kull patt ie]or tal-kuntratt, fuq il-frottijiet u fuq il-valur ta’ dak kollu li jkun qieg]ed biex ig]ammar jew iforni l-fond, jew biex tin]adem l-art, ukoll jekk dawk il-frottijiet jew]wejje[o]ra jkunu tas-sub- konduttur, u dan ikun]allas id-dejn tieg]u lejn is-sullokatur:

Dan l-artikolu juri illi r-responsabbiltà tas-sub-konduttur hija wa]da *propter rem* u mhux personali, u g]alhekk l-azzjoni tallum ma tistax tirnexxi kontra *Invicta Limited* li kienet sub-konduttri`i.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta’ l-kaw\a billi wara li te]les lill-konvenuta *Invicta Limited* mill-]arsien tal-[udizzju, u ti`]ad l-e``ezzjoni tal-konvenuti a]wa Farrugia, tilqa’ t-talbiet ta’ l-attur kontra l-istess a]wa Farrugia: tg]id illi dawn naqsu mill-obbligazzjoni tag]hom li jie]du]sieb tal-fondi mikrija lilhom u li jrodduhom fi stat tajjeb; tillikwida d-danni li g]alihom g]andhom jag]mlu tajjeb fis-somma ta’ elf tmien mija u seba’ liri (Lm1,807), u tikkundannahom i]allsu lill-attur is-somma ta’ elf tmien mija u seba’ liri (Lm1,807) flimkien ma’ l-img]ax u l-ispejje\ mitluba fi`-`itazzjoni; l-ispejje\ tas-so`jetà *Invicta Limited*, i\da, g]andu j]allashom l-attur.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.