MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2003

Citazzjoni Numru. 590/2000/1

Dorothy Chircop
versus
Joseph u Fransina konju[i Xuereb

Din hija kaw\a dwar]sarat f’fond mikri.
I`-`itazzjoni tg]id illi l-attri`i hija sidt il-fond f’}al Qormi, Triq il-Blata numru wie]ed u sebg]in (71). Dan il-fond kien mikri lill-konvenuti g]al snin twal, sakemm kien ma]lul il-kiri u l-fond intradd lill-attri`i mill-konvenuti fl-1998.
Meta l-attri`i da]let tara l-fond sabet illi kien fih]afna]sarat, u huma me]tie[a spejje\ kbar biex il-fond jer[a’ jsir tajjeb biex tkun tista’ tg]ix fih. Billi tg]id illi dawn il-]sarat saru g]al kollox bi]tija u min]abba nuqqasijiet tal-konvenuti, u g]alxejn sej]itilhom biex jersqu g]al-likwidazzjoni u l-]las tad-danni, l-attri`i fet]et din il-kaw\a u qieg]da titlob illi l-qorti:
1. tg]id illi l-konvenuti g]amlu]sarat kbar fil-fond f’}al Qormi, Triq il-Blata numru wie]ed u sebg]in (71), proprjetà

ta' l-attri`i, waqt illi dan il-fond kien mikri lilhom, u naqsu wkoll milli jrodduh fi stat tajjeb, li tkun tista' tg]ix fih;

2. tillikwida d-danni li [arrbet l-attri`i min]abba fil-]sarat, fosthom ukoll l-ispejje\ biex il-fond jer[a' ji[i tajjeb biex tg]ix fih; u

3. tikkundanna lill-konvenuti j]allsu d-danni hekk likwidati, u j]allsu wkoll l-ispejje\ tal-kaw\a u dawk ta' tliet ittri bonarji.

Il-konvenuti ressqu dawn l-e``ezzjonijiet:

1. it-talbiet ta' l-attri`i g]andhom ji[u mi`]uda bl-ispejje\ g]ax il-konvenuti ma jwe[bux skond il-li[i g]al kull]sara li setg]et [rat fil-fond g]ax huma dejjem]adu]sieb il-manutenzjoni ordinarja tal-fond, u kienet l-attri`i li naqset g]al kollox milli t]ares l-obbligazzjonijiet tag]ha li tag]mel it-tiswijiet straordinarji; u

2. f'kull ka\ l-attri`i, li kienet taf bl-istat u l-kondizzjoni tal-fond, kienet a``ettat i`-`wievet fi tmiem il-kiri ming]ajr ri\erva ta' xejn, u hekk irrinunzjat g]al kull dritt li qatt seta' kellha kontra l-konvenuti dwar il-]sarat.

Wara li t]allew jag]mlu hekk b'dikriet mog]ti fid-29 ta' Jannar 2002[1], il-konvenuti komplew ressqu wkoll e``ezzjoni ta' preskrizzjoni ta]t l-art. 2153 tal-Kodi`i ~ivili g]ax l-attri`i kienet taf bil-]sarat sa mill-1995 u l-kaw\a nbdiet fis-sena 2000, aktar minn tliet snin wara illi g]alaq i\-\mien tal-preskrizzjoni.

Il-fatti li wasslu g]al din il-kaw\a [raw hekk:

Il-fond ilu \mien twil mikri lill-konvenuti u lill-awturi tag]hom qabilhom. Fl-1993 l-attri`i bdiet pro`eduri kontra l-konvenuti quddiem il-Bord li jirregola l-Kera biex titlob l-i\gumbrament tag]hom u fil-21 ta' Mejju 1997 il-partijiet ittransi[ew il-kaw\a billi l-konvenuti irrinunzjaw g]al kull titolu fil-fond u ntrabtu li jrodduh lill-attri`i sal-31 ta' Mejju 1998. Billi, minkejja l-ftehim, il-konvenuti ma ]ar[ux mill-fond sad-data miftiehma, l-attri`i fet]et kaw\a o]ra kontriehom li wkoll kienet transatta billi l-konvenuti raddew i`-`wievet fid-29 ta' Novembru 1998.

Dan l-*iter* tal-pro`eduri biex il-fond [ie f'idejn l-attri`i juri bi`-`ar illi din ma kellha ebda intenzjoni illi tirrinunzja g]al xi drittijiet kontra l-konvenuti. Il-fatt illi ma saritx ri\erva espressa meta ng]atat i`-`wievet ma jfissirx li b'hekk

[1] *Fol.* 69.

irrinunzjat g]ad-drittijiet tag]ha, g]ax ir-rinunzja ma hix pre\unta. G]alhekk it-tieni e``ezzjoni, li l-qorti tqisha b]ala x'aktarx frivola, hija mi`]uda.

Sabiex tara xi]sara hemm, x'inhi l-kaw\a tag]ha, u x'inhuma l-ispejje\ me]tie[a biex il-fond jer[a' jin[ieb fi stat tajjeb, il-qorti b'dikriet tal-5 ta' {unju 2001[2]]atret lill-A.I.~. Joseph Ellul Vincenti b]ala espert tekniku u dan irrelata fis-26 t'Ottubru 2001[3].

Mir-rapport tal-perit u mir-ritratti me]uda minnu jidher `ar illi l-fond kien mi\mum fi stat]a\in]afna, u kien nieqes mill-manutenzjoni. Il-perit kien tal-fehma illi l-ispejje\ me]tie[a min]abba n-nuqqas ta' tiswijiet u manutenzjoni ordinarji (bla ma tqis tiswijiet straordinarji li huma responsabbiltà tas-sid) jitilg]u g]al elf u]ames mitt lira (Lm1,500).

Dwar l-obbligi tal-kerrej, il-li[i tg]id hekk fl-artt. 1554, 1560 u 1561 tal-Kodi`i ~ivili:

1554. Il-kerrej g]andu -

(*a*) jinqeda bil-]a[a mikrija b]ala missier tajjeb tal-familja, … … …

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, … … …

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.

Mhux biss il-konvenuti, b]ala kerrejja, ma wrewx illi t-tg]arriq jew]sarat ma [rawx ming]ajr]tija tag]hom; anzi, il-fatt illi naqsu milli jag]mlu mqar manutenzjoni ordinarja, kif jixhed l-istat tal-fond, juri po\itivament illi naqsu milli jinqdew bil-fond b]al *bonus paterfamilias*.

Il-qorti g]alhekk hija tal-fehma illi l-konvenuti ma]arsux sew l-obbligazzjonijiet tag]hom b]ala kerrejja; g]al din ir-ra[uni l-ewwel e``ezzjoni tag]hom hija mi`]uda u g]andhom jag]mlu tajjeb g]all-]sarat li [raw min]abba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja.

Fadal li nqisu l-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.

---

[2] *Fol.* 23.

[3] *Foll.* 42 *et seqq.*

Din l-e``ezzjoni tolqot l-azzjoni g]al danni [ejjin *ex delicto vel quasi*. Jidher `ar g]alhekk illi ma tolqotx l-azzjoni tallum li hija mibnija fuq nuqqas tal-konvenuti li j]arsu obbligazzjonijiet [ejjin *ex contractu*, mill-kuntratt ta' kiri.
G]alhekk din l-e``ezzjoni wkoll — li l-qorti tqisha b]ala x'aktarx frivola — hija mi`]uda.
G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti, wara li ti`]ad l-e``ezzjoni ta' preskrizzjoni ta]t l-art. 2153 tal-Kodi`i ~ivili, u ti`]ad ukoll l-e``ezzjonijiet l-o]rajn kollha tal-konvenuti, tg]id illi l-konvenuti g]amlu]sara fil-fond mikri u g]alhekk g]andhom iwie[bu g]ad-danni; tillikwida d-danni fis-somma ta' elf u]ames mitt lira (Lm1,500), u tikkundanna l-konvenuti j]allsu lill-atturi elf u]ames mitt lira (Lm1,500), flimkien ma' l-ispejje\ mitluba fi`-`itazzjoni.

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