MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tad-9 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 27/2001/1

L-Avukat John BUĠEJA CARUANA

vs

Alfred BROWN

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fid-9 ta’ Jannar, 2001, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-attur talab li l-imħarrek jiġi ordnat li jerġa’ jqiegħed il-ħanut lilu mikri fl-istat oriġinali tiegħu, li jagħmel tajjeb għall-ħsara li ħalla ssir, u dan wara li jiġi dikjarat li l-istess imħarrek naqas li jieħu ħsieb l-istess post. L-attur talab ukoll li, f’każ li l-imħarrek jonqos li jagħmel dak ordnat lilu mill-Qorti, l-attur innifsu jagħmel ix-xogħol meħtieġ bi spejjeż għall-imħarrek;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrek fis-6 ta’ April, 2001, li biha warrab it-talbiet attriċi bħala mhux

mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt għaliex ix-xogħlijiet li kienu meħtieġa kienu diġa' saru;

Rat ix-xhieda mressqa mill-partijiet bil-meżż tal-affidavit, u permezz ta' dokumenti;

Semgħet ix-xhieda mressqa quddiemha;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Novembru, 2004, li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-8 ta' Marzu, 2005, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni biex kerrej jagħmel it-tiswijiet meħtieġa f'post mikri lilu wara li naqas li jħares l-istess post mit-tgħarriq;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrek laqa' billi qal li x-xogħlijiet kollha li kienu meħtieġa skond il-ftehim laħqu saru minnu taħt is-superviżjoni ta' perit maħtur minnu wkoll, u dan sa minn qabel ma ġie notifikat bl-atti tal-kawża;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li f'Marzu tal-1976[1] l-attur u missieru krew lill-imħarrek il-ħanut li jinsab f'numru 149, Triq Santa Luċija, Valletta, flimkien mal-kantina ta' taħtu, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija. Il-kirja kellha tkun għal żmien tmin (8) snin b'effett mill-1 ta' April ta' dik is-sena, liema żmien jiġġedded b'perjodi oħrajn ta' tmin (8) snin kull wieħed sakemm il-kerrej ma jagħtix avviż minn tal-anqas tlitt xhur qabel li ma jkunx irid ikompli bil-kirja. Il-post kellu jintuża għal għanijiet kummerċjali, u l-kerrej intrabat li jagħmel ix-

[1] Dok "A", f'paġġ. 5-8 tal-proċess

xogħlijiet kollha ta' manutenzjoni u ta' tiswija, kemm dik ordinarja u kif ukoll dik straordinarja, minn butu;

Illi mix-xhieda tal-partijiet jingħad li l-post ittieħed mill-kerrej fi stat tajjeb ta' tiswija[2] iżda l-attur, minkejja li kien jisħaq miegħu biex jagħmel ix-xogħol ta' manutenzjoni minn żmien għal żmien, jgħid li l-imħarrek ittraskura[3]. Fl-1993, l-attur kien qabbad perit li issuġġerixxa li jsir xogħol rimedjali f'wieħed mit-travi tal-ħadid fil-kantina. Fl-1996, l-imħarrek ried jagħmel xogħlijiet strutturali u qabbad perit[4] biex jipproponi kif kellhom isiru u talab lill-attur jagħtih il-kunsens. Baqa' ma sar xejn, u kellhom jgħaddu ħames snin oħra meta l-imħarrek reġa' ressaq proposti ġodda għal xogħlijiet strutturali fl-istess ħanut[5]. Matul l-aħħar xhur tal-2000[6], l-imħarrek avża lill-attur dwar ix-xogħlijiet ta' tiswija li kien fi ħsiebu jibda, u talab lill-istess attur jagħti l-fehmiet tiegħu dwar il-bdil strutturali li kien maħsub li jsir fil-post, u kif ukoll jekk l-attur kienx imħajjar li jbigħ il-post lill-imħarrek. F'Diċembru tal-2000, waqt laqgħa li saret bejn il-partijiet, il-periti rispettivi tagħhom u fotografu meħud mill-attur[7] fil-ħanut, l-attur intebah li waħda mill-ħnejjiet tal-kantina kienet iġġarrfet[8]. Il-kawża nfetħet f'Jannar tal-2001, imma fil-ħanut saru xogħlijiet oħra strutturali wara dak inhar[9];

Illi l-<u>konsiderazzjonijiet ta' xejra legali</u> li jirrigwardaw dan il-każ jistgħu jinġabru f'żewġ kefef, u jiġifieri, fuq in-naħa l-waħda jitqegħdu l-ġrajjiet li seħħew matul iż-żmien tal-kirja għal dak li għandu x'jaqsam mat-tiswijiet u x-xogħlijiet li saru mill-imħarrek fil-post mikri; fil-keffa l-oħra jitqegħdu l-obbligi li għalihom daħal l-imħarrek fil-ftehim li kien għamel mas-sidien tal-ħanut mikri lilu, u kif jew jekk wettaqhomx;

Illi għar-rigward tal-ġrajjiet li seħħew, f'dan il-każ wieħed irid iżomm quddiem għajnejh li r-rabta kuntrattwali bejn il-

[2] Klawsola 9 tal-ftehim
[3] Affidavit tal-attur 8.4.2002, f'paġġ. 29 sa 33 tal-proċess
[4] Dokti "JBC1" (Dok "ABA") sa "JBC3", f'paġġ 34-6 u 102 tal-proċess
[5] Dokti "JBC4" sa "JBC8", f'paġġ. 37 sa 42 tal-proċess
[6] Dokti "JBC11" sa "JBC13", f'paġġ. 45-7 tal-proċess
[7] Affidavit ta' Peter Bartolo Parnis 20.5.2002, f'paġġ. 78-9 tal-proċess
[8] Dokti "JCB18" u "LN3", f'paġġ. 64 u 76 tal-proċess
[9] Dokti "JBC19" u "LN4", f'paġġ. 65 u 77 tal-proċess

partijiet ilha sseħħ sa mill-1976. Meta nfetħet il-kawża, kienu diġa' għaddew madwar ħamsa u għoxrin (25) sena minn dak inhar li l-kirja nbdiet. Jirriżulta li għal bosta snin, kien l-imħarrek innifsu li kien jirreferi lill-attur dwar ħsarat li kien hemm fil-ħanut. Kienet fuq inizjativa tal-attur, fl-1993, li kien tqabbad perit biex jiċċertifika dwar l-istat tal-post. Kien biss għall-ħabta tal-1996 li l-imħarrek ressaq proposti għal xogħlijiet strutturali rimedjali, li, mbagħad, abbanduna għal bosta snin, sakemm reġa' ressaq proposti ġodda b'perit differenti. Huwa minnu li jidher li, f'waqt partikolari, l-attur insista li bħala kundizzjoni biex l-imħarrek iwettaq il-pjanijiet proposti ta' bidliet estensivi fil-post u l-bidla tal-ġeneru tan-negozju, isir kuntratt ġdid ta' kera[10]. Kien hemm ukoll korrispondenza għaddejja bejn il-partijiet dwar x'kien ix-xogħol li kellu jsir u kif kellu jsir[11]. Iżda, fil-fehma tal-Qorti, dan ma kien bl-ebda mod iżomm lill-imħarrek milli jwettaq f'waqtu l-obbligu tiegħu li jżomm il-ħanut f'kundizzjoni tajba ta' tiswija;

Illi biex wieħed iqis l-obbligi li bihom l-imħarrek kien intrabat meta kera l-ħanut, għandha ssir fuq kollox riferenza għall-ftehim tal-kirja. Fil-każ in kwestjoni, dan il-ftehim huwa wieħed li jidħol f'dettal dwar x'inhuma l-jeddijiet u l-obbligi tal-kerrej u jrid jittieħed bħala t-tifsira tal-bażi legali li tnisslet bejn il-partijiet. Ta' min jgħid li, għar-rigward tal-aspett ta' xogħlijiet ta' manutenzjoni u ta' tiswijiet, il-ftehim jagħmilha ċara li dawn kienu kollha fir-responsabbilta' tal-kerrej, minkejja s-sura, d-daqs u l-ispiża tagħhom[12]. Minbarra dan, kif ingħad, saret dikjarazzjoni li l-kerrej kien qiegħed jieħu l-post f'kundizzjoni tajba u fi stat tajjeb ta' tiswija, u li hekk ried iroddu lura wara li tintemm il-kirja. Din id-dikjarazzjoni għandha titqies bħala prova ta' fatt tal-istat tal-ħanut meta nkera lill-imħarrek u tagħmel tajjeb għall-obbligazzjoni maħsuba fl-artikoli 1560 u 1559 tal-Kodiċi Ċivili. Min-naħa tiegħu, l-imħarrek ma jressaq l-ebda prova li dak li kien dikjarat f'dik il-klawsola ma kienx minnu;

---

[10] Dok "JBC14", f'paġġ. 48 sa 50 tal-proċess
[11] Dokti "JBC9 u 10" u "JBC15", f'paġġ. 43-4 u 51-6 tal-proċess
[12] Klawsola 6 tal-ftehim

Illi b'żieda ma' dawn il-kundizzjonijiet hemm ukoll rabtiet li joħorġu mil-liġi. Huwa l-obbligu ewlieni maħsub mil-liġi dwar kull kerrej li, minbarra li jħallas il-kera, għandu jinqeda bil-ħaġa mikrija b'għaqal ta' missier tajjeb tal-familja u għall-għan li għalih il-ħaġa tkun inkriet[13]. Għalhekk, meta jseħħu ħsarat f'post li jkun inkera f'kundizzjoni tajba, il-kerrej iwieġeb għal dawk il-ħsarat jew għat-tgħarriq, u jaqa' fuqu l-piż[14] li juri li dik il-ħsara jew dak it-tgħarriq ma ġarax bi ħtija tiegħu jew minħabba qdumija jew b'forza maġġuri[15]. Hekk ukoll, jekk xi ħsarat ma ssewwewx meta kellhom jissewwew, jew jekk il-post tħalla jitgħarraq, ukoll jekk ix-xogħol messu sar mis-sid, hu l-kerrej li jrid iwieġeb għal dak it-tgħarriq jew għall-ħsara li sseħħ, jekk jonqos li jgħarraf bla dewmien lis-sid b'dak li jkun meħtieġ li jsir[16]. Għaliex huwa dmir ukoll tal-kerrej li, fit-tgawdija li huwa għandu jedd għaliha bis-saħħa tal-kuntratt tal-kirja, ma jħallix lis-sid fil-għama jew iżommu milli jagħmel dak li hu meħtieġ biex ma jħallix il-post mikri jmur lura[17];

Illi r-rabta legali li kerrej irodd lura l-ħaġa mikrija fi stat tajjeb meta tintemm il-kirja iġib miegħu l-applikazzjoni ta' regoli oħrajn li jinstiltu mil-liġi. Għalhekk, jitnissel l-obbligu tal-irfigħ u l-kunsinna[18], u l-effett li l-persuna obbligata tagħmel tajjeb għad-danni jekk tonqos li twettaq f'waqtha l-kunsinna lura, mqar jekk ma tkunx imxiet b'mala fidi[19]. Minn dan jiġi li jekk is-sid iġarrab ħsara minħabba tali nuqqas tal-kerrej, il-kerrej irid jagħmel tajjeb għad-danni mġarrba mis-sid, u s-sid għandu jedd li jitlob lill-kerrej jagħmel tajjeb għal tali ħsarat ukoll jekk ikun għadu għaddej il-kuntratt[20];

Illi, fil-każ preżenti, il-kundizzjoni dwar kull xogħol ta' żamma tajba u ta' tiswija kienet espressament tgħabbi lill-kerrej. Kien biss meta l-kerrej ikun fi ħsiebu jagħmel tibdiliet strutturali li r-rieda u l-qbil tas-sid kienet meħtieġa.

---

[13] Art. 1554 tal-Kap 16
[14] App. Inf. **24.3.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***Philip Aquilina vs William Caligari***
[15] Art. 1561 tal-Kap 16
[16] Art. 1565 tal-Kap 16
[17] P.A. GCD **7.12.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Margaret Micallef et vs Josephine Baldachino et***
[18] Art. 1126(1) tal-Kap 16
[19] Art. 1133 tal-Kap 16
[20] App. Inf. **1.12.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Frances Cassar et vs B & M Supplies Ltd***

Mill-bqija, l-kerrej kellu obbligu li ried iwettaq mingħajr ma kellu għalfejn jiġi mbuttat mis-sid. Għalhekk, l-imħarrek tefa’ fuqu responsabbilta’ ogħla minn dik li l-liġi s-soltu tqiegħed fuq il-kerrej. Ladarba din ir-rabta m’hijiex ipprojbita mil-liġi torbot u tiswa. B’din ir-rabta kien mistenni wkoll li l-kerrej iwieġeb għall-manutenzjoni tal-post, u li jwieġeb għal kull konsekwenza li sseħħ minħabba nuqqas f’dan ir-rigward[21];

Illi fl-aħħarnett għandu jingħad li biex azzjoni mis-sid titlob li l-kerrej jagħmel tajjeb għall-ħasra li tkun ġrat fil-post mikri, jeħtieġ li l-kirja tkun għadha fis-seħħ[22]. Wara li tkun intemmet il-kirja, is-sid ma jistax jitlob aktar lill-kerrej jagħmel ix-xogħlijiet ta’ tiswija, imma jista’ jitlob biss il-ħlas tad-danni. Minħabba li jista’ jitnissel id-dubju dwar il-fatt li l-obbligu tal-kerrej li jrodd lura l-ħaġa mikrija fi stat tajjeb huwa obbligu li jseħħ fit-tmiem tal-kirja, jeħtieġ li jirriżultaw kundizzjonijiet partikolari biex is-sid jista’ jitlob li l-kerrej jagħmel it-tiswijiet meta l-kirja tkun għadha fis-seħħ. Għalhekk, azzjoni bħal din tista’ ssir (a) meta l-ħsara tkun tali li tikkomprometti b’mod sinjifikanti l-konservazzjoni tajba tal-ħaġa mikrija, (b) meta t-tiswijiet ikunu urġenti u ma jistgħux jistennew sa tmiem il-kirja, u (ċ) meta l-ħsara ma tissewwiex, il-post ikompli jitgħarraq[23];

Illi jirriżulta li l-imħarrek kien għadu ma wettaq prattikament xejn mix-xogħol ta’ manutenzjoni meħtieġa fil-ħanut[24] sa dak inhar li l-attur fetaħ il-kawża. Jirriżulta wkoll li parti mill-kantina taħt il-ħanut ġarrbet ħsara (meta ġġarrfet waħda mill-ħnejjiet) li l-imħarrek lanqas biss għarraf biha lill-attur, li kellu jintebah b’dak li ġara meta, b’kumbinazzjoni, aċċeda fil-post f’Diċembru tal-2000. Jirriżulta mir-ritratti esebiti, li l-ħanut innifsu nżamm nieqes minn manutenzjoni xierqa, u l-kantina saħansitra f’qagħda agħar u żdingata[25]. Fl-aħħarnett u fuq kollox, jidher li l-imħarrek għamel ix-xogħol meħtieġ għaliex u meta l-Pulizija esekuttiva heddet li tieħu passi kriminali kontrih[26].

[21] App. Inf. **16.12.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Philip Grima vs Louis Cauchi et***
[22] P.A.**6.10.1961** fil-kawża fl-ismijiet ***Cassarpro et noe vs Ċefai Aquilina*** (Kollez. Vol: **XLV.ii.727**)
[23] P.A. **5.6.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Schembri vs Camilleri*** (Kollez.Vol: **XXXVII.ii.721**)
[24] Xhieda tal-AIC Wallace Farruġia 18.2.2003, f’paġġ. 88-9
[25] Xhieda tal-AIC Paul Camilleri 18.2.2003, f’paġġ. 91-3 tal-proċess
[26] Dok “ABX”, f’paġ. 113 tal-proċess

Dan ix-xogħol sar wara li l-kawża[27] kienet infetħet u wara li l-imħarrek kien laqa' l-atti (f'Marzu tal-2001[28]);

Illi din l-imġiba kollha tixhed traskuraġni min-naħa tal-imħarrek, u dan joħroġ aktar u aktar fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet legali u l-qafas ta' responsabbilta' li kien maqbul u miftiehem fil-kuntratt tal-kirja. Il-fatti li jirriżultaw iwaqqgħu ukoll dak li jeċepixxi l-imħarrek dwar meta saru x-xogħlijietli kien hemm bżonn. Kif tenniet l-għaref avukat tal-attur waqt it-trattazzjoni tal-għeluq, b'dak li għamel l-imħarrek matul iż-żmien li kienet għaddejja l-kawża, x'uħud mit-talbiet attriċi nġabu fix-xejn. Dan, madankollu, ma jġibx fix-xejn is-siwi tal-azzjoni u tat-talbiet dwar il-ħtija tal-imħarrek għal dak li ġara. Il-Qorti lanqas tista' taċċetta s-sottomissjoni tal-għaref avukat tal-imħarrek fis-sens li l-attur aċċetta dak li kien qiegħed isir billi baqa' jirċievi l-kera. Fatt bħal dan, jekk seħħ, ma kien jagħti lill-imħarrek l-ebda awtoriżżazzjoni biex jittraskura l-obbligi kuntrattwali tiegħu, jew iservi bħala sarima għall-attur bħala sid il-post milli jistenna u jippretendi li l-kerrej iħares kif imiss ir-rabtiet li ntrabat bihom;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Filwaqt li **tiċħad l-eċċezzjonijiet** tal-imħarrek għaliex la huma mistħoqqa fil-fatt u lanqas fid-dritt;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-imħarrek naqas li jagħmel f'waqthom il-manutenzjoni u t-tiswijiet fil-ħanut mikri lilu u skond il-ftehim tal-kirja;

Tilqa' t-tieni talba attriċi billi tiddikjara li l-imħarrek waħdu jaħti għall-ħsarat imġarrba mill-attur fi ħwejġu;

Tastjeni milli tqis it-tielet u r-raba' talbiet attriċi billi jirriżulta li l-imħarrek wettaq ix-xogħlijiet meħtieġa u bi spejjeż tiegħu matul iż-żmien li l-kawża kienet qegħda tinstema'; u

[27] Ċertifikat datat 12.4.2002, f'paġ. 68 tal-proċess
[28] Ara r-riferta f'paġ. 17 *tergo* tal-proċess

Fiċ-ċirkostanzi, **tikkundanna lill-imħarrek** iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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