MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 547/2007

George Scerri u martu Edith Scerri

vs

Joseph Cassar Aveta u Roberta Cassar Aveta

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta’ George u Edith konjugi Scerri, li permezz tieghu, wara li ppremettew illi:

Permezz ta’ skrittura privata huma krew lill-intimati l-fond numru 3, Richmond Court, Triq Ghar il-Lembi, Sliema, ghall-perjodu ta’ sentejn b’effett mill-1 ta’ Gunju 2006 versu l-kera ta’ Lm300 fix-xahar.

Fl-iskrittura msemmija u senjatament fl-artikolu 15, hemm patt risoluttiv fis-sens illi jekk l-inkwilini jiksru kwalsiasi kundizzjoni tal-ftehim jew jonqsu milli jhallsu anke

skadenza wahda tal-kera, l-esponenti jkun jista' jiddetermina l-kirja u jiehu lura l-pussess effettiv tal-fond mikri.

L-intimati naqsu milli jhallsu l-iskadenzi tal-kera mill-1 ta' Dicembru 2006 'il quddiem u ghalhekk a tenur tal-klawsola 15 ta' l-istess skrittura ta' lokazzjoni, il-mittenti huma intitolati jitolbu r-risoluzzjoni ta' l-istess kirja.

Permezz ta' ittra ufficjali tas-17 ta' Jannar 2007, l-intimati gew interpellati sabiex ihallsu l-iskadenzi ta' l-1 ta' Dicembru 2006 u l-1 ta' Jannar 2007, izda baqghu inadempjenti.

Dan huwa wiehed mill-kazijiet kontemplati fl-Artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u l-intimati m'ghandhomx eccezzjonijiet validi xi jressqu.

Talbu l-intimati jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

Tiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur ta' l-Artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ixxolji l-lokazzjoni li giet miftehma bejn il-partijiet rigwardanti l-fond numru 3, Richmond Court, Triq Ghar il-Lembi, Sliema, u dan billi jigi dikjarat illi ghandhom jigu applikati fil-konfront tal-konvenuti dak li hemm dispost fil-klawsola 15 ta' l-istess skrittura ta' lokazzjoni;

Tordna l-izgumbrament ta' l-intimati mill-fond fuq imsemmi fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss;

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi l-kera dovuta mill-1 ta' Dicembru 2006 sad-data ta' zgumbrament effettiv.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lill-atturi.

Rat ir-risposta guramentata tal-konjugi Joseph u Roberta Cassar Aveta, li in forza taghha eccepew illi:

Preliminarjament, kif ser jirrizulta fil-kors tat-trattazzjoni u l-provi, hemm depozitat il-Qorti, Kera permezz ta' Cedola ta' depozitu u depoziti ta' kontijiet sekwestrati f'idejn il-Bank;

Minghajr pregudizzju ghall-premess japplikaw l-artikoli 1540 u 1541 tal-Kodici Civili li jiddisponu illi s-sid huwa obbligat illi jiehu hsieb it-tiswijiet tal-haga mikrija f'kull xorta u fit-termini ta' l-artikolu 1541, l-inkwilini ghandhom dritt izommu l-kera: f'dan il-kaz ma uzawx id-dritt taghhom illi jaghmlu huma a spejjez taghhom wara li jsir Protest Gudizzjarju; fil-kuntest ta' din l-eccezzjoni, tghodd il-massima legali *inadplendum non est ademplendi*, fis-sens illi jekk il-parti ma taghmilx parti taghha, il-parti l-ohra ma tibqax tenuta;

Fis-sustanza, l-atturi naqsu milli jonoraw hafna aspetti fil-kuntratt taghhom: geyser li nfaqa', intercom li ma jahdimx, insect screens li ma jahdmux, kellhom jittiehdu ghat-tiswija u jitwahhlu mill-esponenti, sinkijiet tal-kmamar tal-banju ma kinux jahdmu , l-ilma tal-bathrooms johrog u jiskula mill-banjijiet u sinkijiet, tank ta' l-ilma ma jahdimx, meta giet l-ewwel xita f'Ottubru, beda jidhol u jiskula ilma bl-effett illi kien hemm umdita': dan wassal illi hwejjeg, zraben ta' certu valur, kellhom jintremew effett ta' l-umdita';

Ghalhekk, mhux biss it-talba ghall-hlas tal-kera, izda r-rikorrenti soffrew danni u qed jipprocedu rikonvenzjonalment: dawn id-danni jikkonsistu anke fis-sahha fil-persuna, kwalita' ta' hajja. Inoltre, f'mument minnhom, ir-rikorrenti konjugi Scerri kienu sahansitra talbu lill-Korporazzjoni Enemalta sabiex tissospendi l-elettricita' u l-esponenti kellhom jikru appartament ghal jumejn sakemm solvew id-diffikulta.

Rat il-kontro-talba mressqa mill-imsemmija konjugi Cassar Aveta, li permezz taghha, wara li ppremettew illi:

L-esponenti krew, permezz ta’ skrittura privata, il-fond numru 3, Richmond Court, Ghar il-Lembi Street, Sliema, versu l-pattijiet u kundizzjonijiet indikati fl-iskrittura; illi ghar-ragunijiet fuq esposti, ir-rikorrenti naqsu milli jonoraw il-parti taghhom ta’ l-obbligazzjonijiet u naqsu ukoll illi jipprovdu dak pattwit;

L-esponenti jaghmlu referenza ghas-suespost u jghidu illi minhabba inadempjenza kuntrattwali, huma soffrew id-danni: kien hemm danni diretti bhala meta kellhom jidhlu fi spejjez huma biex jirrimedjaw oggetti nieqsa u mankanti u danni indiretti;

Kif ser jirrizulta fil-kors tat-trattazzjoni, l-esponenti soffrew danni konsistenti fl-umdita’, nuqqas ta’ funzjonalita’ ta’ diversi oggetti u servizzi, li inkludiet ghal xi zmien il-luce elettrika, b’mod illi l-esponenti, sakemm irrimedjaw, kellhom jikru ghal ftit granet, appartament iehor;

L-esponenti soffrew danni diretti fit-telf jew detorjazzjoni jew depriment ta’ oggetti personali u danni fil-persuna minhabba umdita’, illi t-talba hija indeterminata.

Talbu l-esponenti jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

Tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi naqsu fl-obbligazzjonijiet kuntrattwali fil-kuntratt ta’ lokazzjoni fuq imsemmi fil-konfront tal-konvenuti intimati,

Tillikwida d-danni hekk ikkawzati;

Tikkundanna lill-atturi rikorrenti ihallsu lill-konvenuti intimati, id-danni hekk likwidati.

Bl-imghax u bl-ispejjez u bid-dritt u rizerva ta’ kull azzjoni fil-Ligi.

Rat ir-risposta guramentata ta’ l-atturi konjugi Scerri ghall-istess kontro-talba, li in forza taghha eccepew illi:

Huwa minnu illi l-esponenti krew lill-konjugi Cassar Aveta, il-fond appartament numru 3, Richmond Court, Triq Ghar il-Lembi, Sliema, ghall-perjodu ta' sentejn u cioe' mill-1 ta' Gunju 2006 sal-31 ta' Mejju 2008, u dan skont skrittura li giet esebita mar-rikors guramentat taghhom.

Meta l-post gie mikri, dan sar tramite l-agenti Simon Mamo u fiz-zmien meta inghata l-pussess effettiv tal-fond lill-konjugi Cassar Aveta, il-fond kien fi stat tajjeb ta' riparazzjoni kif jista' jigi anke affermat mill-*estate agent* u fil-fatt ghar-rigward ta' l-inventarju dwar il-kontenut tad-dar, il-konjugi Cassar Aveta accettaw illi "*all fixtures, fittings and equipment are in excellent condition and function*".

Ftit wara li bdiet il-kirja, gara xi haga fil-*water heater* u l-konjugi Cassar Aveta cemplu lill-esponenti dwar dan u l-esponenti marru mill-ewwel u dakinhar stess, l-esponenti biddlu l-*water heater* a spejjez taghhom.

Dwar l-*intercom*, wara li dahlu fil-post, il-konjugi Cassar Aveta ilmentaw dwaru. L-*intercom* ma kienx wiehed li ssib bhalu malajr izda wara diversi *enquiries*, sabu min kien l-agent u minnufih hadu l-passi sabiex jigi installat wiehed gdid u dan ukoll ghamluh l-esponenti a spejjez taghhom.

Ghar-rigward ta' l-*insect screens*, il-konjugi Cassar Aveta ilmentaw li n-*netting* kien dghajjef u ghalhekk, l-esponenti qabbdu wiehed ta' l-*aluminium*, certu Caruana minn Hal Luqa u ghamilhom godda u meta gew biex jitwahhlu fil-post, Cassar Aveta insista li ser ipoggihom huwa stess.

Ghar-rigward tal-*wash basin*, ma kien hemm xejn hazin fil-*wash hand basin* u meta l-esponenti krew il-post, il-viti tas-shun u l-kiesah kienu jahdmu minghajr problemi. Ftit wara l-kirja, il-konjugi Cassar Aveta ilmentaw illi l-*wash hand basin* kien beda jinqala' minn mal-hajt. L-esponenti marru jaraw illi fil-fatt kien inqala' minn mal-hajt u ovvjament xi hadd ghamel certu ammont ta' sforz biex dan il-*wash hand basin* inqala' billi kien imwahhal bis-*silicone* u l-esponenti inkarigaw *plumber* biex iwahhlu mal-

hajt bil-viti, kif fil-fatt gara. L-esponenti rrimedjaw ghal dan minnufih.

Ftit wara, il-konjugi Cassar Aveta ilmentaw dwar il-banjijiet u l-esponenti ma sabu xejn hazin fil-banjijiet. Il-konjugi Cassar Aveta ilmentaw li ma ghogobhomx il-*mixer* ghaliex l-ilma kiesah ma kienx johrog qawwi u ghalhekk, il-konjugi Scerri xtraw *mixer* gdid u wahhluh mill-ewwel. Ftit wara ilmentaw dwar il-*flexible pipe* tal-*mixer* il-gdid, jigifieri l-pipe li mieghu jehel il-*hand-shower* u l-esponenti ndunaw illi xi hadd, billi uza l-istess *shower-pipe* hazin, kien irnexxielu jgebbed dan il-*pipe* u b'hekk, l-esponenti, minn buthom, regghu ghamlu *pipe* gdid.

Meta l-konjugi Cassar Aveta krew il-post, hallsu Lm600 mal-kuntratt u dan kwantu ghal Lm300 ghall-ewwel kera u Lm300 bhala depozitu kif hemm stipulat fl-istess kuntratt. Baqghu jhallsu l-kera u l-ahhar darba li hallsu kien fl-1 ta' Novembru 2006, li kien ikopri l-kera sa l-ahhar ta' Novembru 2006. Gara illi mbaghad, f'Novembru, huma ilmentaw illi fil-hajt ta' wara kienet qeghda tohrog l-umdita'. L-esponenti marru fuq il-post u tkellmu ukoll ma' l-amministratur tal-blokk, il-Perit Austin Attard Montalto. Il-Perit qal illi jekk kien hemm problema fl-umdita' fl-appartament taghhom, dan ma kienx minhabba li kien hemm problema fil-hajt min-naha ta' barra, izda minhabba l-fatt illi min kien qed juza' l-appartament ma kienx qed ihalli bizzejjed ventilazzjoni u b'hekk kienet qeghda tikber l-umdita' internament. Is-Sinjuri Cassar Aveta ma qablux ma' dak li qal il-Perit Attard Montalto, izda ahna spezzjonajna anke l-proprjeta' tal-Perit Attard Montalto li qeghda f'livell aktar baxx minn taghna u l-Perit ma kellu ebda sinjali ta' umdita' fl-appartament tieghu u lanqas ma kien hemm umdita' fl-appartament ta' fuqu.

F'kull kaz, l-esponenti qalu illi jekk kien hemm problema fil-hajt din ma setghetx tigi rimedjata immedjatament billi jekk ser jitkahhal il-hajt min-naha ta' barra, dan kellu jsir fis-Sajf u jekk jigi mkahhal, jitkahhal il-hajt kollu minn fuq s'isfel u mhux taghhom biss. il-konjugi Scerri ukoll inkarigaw lill-Perit Alan Saliba sabiex ikollhom *second opinion* u l-Perit Saliba kkonferma l-pozizzjoni taghhom.

Minn Dicembru ‘l quddiem, il-konjugi Cassar Aveta rrifjutaw li jhallsu l-kera u ghalhekk, l-esponenti pprezentaw il-kawza odjerna.

Minn punto di vista legali, l-esponenti jtennu illi:

Il-kontro-talba kif maghmula mill-konjugi Cassar Aveta ma tistax tigi milqugha u dan billi skont il-Kodici Civili, ir-rimedju taghhom m’huwiex dak li qeghdin jitolbu u dan billi fl-ewwel lok, il-konjugi Cassar Aveta m’ghamlux talba permezz ta’ att gudizzjarju sabiex isiru t-tiswijiet minnhom allegati u lanqas ma talbu li l-esponenti jaghmlu tali xogholijiet u li fin-nuqqas ikunu awtorizzati huma stess biex jaghmluhom u dan kif hemm kontemplat fl-Artikolu 1541 tal-Kodici Civili.

Sid il-kera huwa responsabbli ghad-danni biss jekk huwa jkun naqas milli jaghmel it-tiswijiet wara li jkun gie debitament intimat biex jaghmilhom skont l-imsemmija Artikolu tal-ligi u dan kif hemm dispost fl-Artikolu 1542. Fil-kaz odjern ma saret ebda intimazzjoni gudizzjarja u konsegwentement, il-kontro-talba hija intempestiva.

Inoltre, f’kaz illi l-konjugi Cassar Aveta qeghdin jibbazaw il-pretenzjonijiet taghhom taht l-Artikolu 1545 tal-Kodici Civili, ir-rimedju taghhom huwa li jew jitolbu d-dissoluzzjoni tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera. Huma ma talbu l-ebda wahda minn dawn ir-rimedji u konsegwentement rimedju minnu mitlub m’huwiex wiehed kontemplat mil-ligi u konsegwentement, it-talba taghhom ghandha tigi michuda.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, jigi sottomess illi anke fil-mertu, it-talba tal-konjugi Cassar Aveta hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-esponenti ma kkawzalhom l-ebda danni u sahansitra, l-esponenti marru hafna barra minn triqithom biex izommu lill-konjugi Cassar Aveta kuntenti izda jidher li l-konjugi Cassar Aveta pprovaw isibu x-xaghra fl-ghagina halli jsibu skuza biex ma jhallsux il-kera u jibqghu jgawdu l-post minghajr ma jhallsu xejn.

Il-konjugi kissru l-kundizzjonijiet tal-kirja billi ma hallsux il-kera u hemm kontijiet ohrajn relattivi ghall-post li huma imputabbli ghall-konjugi Cassar Aveta li ma thallsux u dan kif jigi provat waqt l-andament tal-kawza u ghalhekk mit-turpitudni taghhom ma jistghu jirrekaw l-ebda jedd.

Ghaldaqstant, il-kontro-talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat id-dokumenti.

Semghet ix-xhieda.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Din il-kawza taf il-bidu taghha f’kuntratt, li permezz tieghu, il-konjugi Scerri krew lill-konjugi Cassar, appartament f’Tas Sliema. Kopja tal-kuntratt relattiva hija esebita in atti a fol. 4. Wara li nqalghu problemi dwar tiswijiet ta’ hsarat, l-inkwilini waqfu jhallsu l-kera. Permezz ta’ din il-kawza, is-sidien qeghdin jitolbu xoljiment tal-kuntratt u l-hlas tal-kera dovuta sa l-effettiv zgumbrament. Min-naha taghhom, l-inkwilini qed jitolbu dikjarazzjoni li s-sidien naqsu mill-obbligi kuntrattwali minnhom assunti u l-likwidazzjoni u hlas ta’ danni lilhom kawzati.

Jirrizulta illi l-partijiet waslu ghall-kuntratt de quo wara li kien riklamat tramite l-agent Simon Mamo. F’dak il-mument gew senjalati xi nuqqasijiet, pero’, il-partijiet ma jaqblux dwar meta dawn gew korretti. L-atturi jsostnu li kull ma ntalbu jsewwu huma fil-fatt sewwewh, filwaqt li l-inkwilini jsostnu li diversi difetti baqghu ma gewx irrangati.

<u>Talbiet</u>

L-ewwel talba tar-rikorrenti biex il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh a tenur ta’ l-Art. 167 tal-Kap. 12 giet

ezawrita meta, kif verbalizzat fit-28 ta' Gunju 2007, il-Qorti ppremettiet lill-intimati jressqu l-eccezzjonijiet taghhom. L-istess jinghad ghat-tieni u t-tielet talba li jirrigwardaw ix-xoljiment tal-ftehim u l-izgumbrament mill-fond de quo, u dan wara li fil-11 ta' Frar 2009, ir-rikorrenti effettivament hadu lura l-pussess tal-fond li c-cwievet tieghu kienu gew depozitati fil-Qorti mill-intimati. Ghaldaqstant, l-unika talba li jehtieg li tigi deciza hija dik dwar il-kera dovuta.

Fil-kawza "Ransley vs Leo" (11 ta' Novembru 2008), il-Qorti kellha dan xi tghid f'sitwazzjoni simili:

"*L-ewwel eccezzjoni mhux qed tigi milqugha minhabba li l-kera hija dovuta ghax hi ghamlet uzu tal-post li kien abitabbli. Ir-responsabilita' ta' sid il-kera ghal danni jigru minhabba difetti se mai limitata fis-sens li s-sid hu obbligat ihallas dawn id-danni* ***izda ma jintitolax lill-kerrej ma jhallasx il-kera****, specjalment meta dawn id-danni ma jkunux ghadhom la gew likwidati u anqas biss jammontaw ghas-somma kollha dovuta.*"

L-intimati jilqghu ghal din it-talba bil-massima legali "inademplendum non est ademplendi". Isostnu li huma m'humiex obbligati ghall-hlas tal-kera galadarba kif isostnu huma, s-sid ma ssodisfax l-obbligi tieghu skont il-kuntratt.

Fis-sentenza "Celestino Muscat vs Giovanni Attard et" (deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-3 ta' Gunju 1938), intqal illi:

"*Il-principju 'inademplendi non est ademplendum' huwa bazat fuq ir-raguni guridika illi jekk wiehed huwa inadempjenti u jivvjola l-obbligi tieghu di fronte ghall-kontraent l-iehor, ikun immorali li huwa jitlob l-applikazzjoni tas-sanzjonijiet kontra dak li ghamel dik il-vjolazzjoni, meta huwa stess isib ruhu fl-istess kundizzjoni, ghaliex da parti tieghu hemm vjolazzjoni ohra tal-kuntratt.*"

Fis-sentenza “St. Andrew’s Farm and Building Company Limited vs Henry Sultana” (deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta’ April 2002), il-Qorti qalet illi:

“*Biex ikun hemm lok ghall-eccezzjoni inadempleti contractus jehtieg illi si tratta ta’ obbligazzjonijiet korrispettivi fiz-zewg kontraenti radikata fl-istess rapport sinallagmatiku bejniethom. Kundizzjoni ohra hija illi fil-fehma tal-gudikant, meqjusa c-cirkostanza kollha tal-kaz, ikun hemm certa proporzjon bejn l-inadempjenza attribwita bi htija ta’ l-attur u dik rifjutata mill-konvenut. Jehtieg li l-inadempjenza ta’ l-attur tkun imputabbli lilu u li inoltre, relattivament ghall-prestazzjoni hu jesigi minghand il-konvenut li tkun ta’ certa gravita’.*”

L-Artikolu 1540 tal-Kodici Civili jipprovdi illi:

“*1540. (1) Sid il-kera ghandu jikkunsinna l-haga fi stat tajjeb ta’ tiswija ta’ kull xorta.*”

Art. 1541 ta’ l-istess jipprovdi illi:

“*1541. (1) Jekk sid il-kera, wara li jigi msejjah b’att gudizzjarju, ma jaghmilx it-tiswijiet li ghalihom hu obbligat, il-kerrej jista’ jitlob, b’rikors, li jigi awtorizzat li jaghmel dawk it-tiswijiet bi spejjez ta’ sid il-kera, taht dawk il-kundizzjonijiet illi l-Bord tal-Kera, jew il-Qorti jew il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba’, skont il-kaz, ikunu jidhrulu xierqa fic-cirkostanzi.*”

Fil- kaz in ezami, madanakollu, jirrizulta illi, meta hadu pussess tal-fond, Simon Mamo, l-agent li tramite s-servizz tieghu inkera l-fond, kien spezzjona l-fond personalment hu jikkonferma li dan kien f’kundizzjoni tajba hlief ghal xi hwejjeg zghar li kellhom jigu rrangati (ara dokument a fol. 91). Jikkonkludi hekk:

“*The inside walls were all well maintained, decorated and clean, and no sign of fungus was visible anywhere. Bedrooms, bathrooms and all other interior doors were in good condition. The whole apartment was in good*

condition and in fact the rental agreement was concluded only after a few days from inspection."

Meta nqalghet hsara fil-"basin" tal-kamra tal-banju dan gie msewwi mis-sid, kif gew imsewwija ukoll l-"insect screens", il-"water heater" u l-"intercom".

F'certu zmien jirrizulta li zviluppat problema ta' moffa mal-hitan ta' l-appartament. Hawnhekk, il-Perit Alan Saliba gie mitlub mis-sid biex jispezzjona l-fond diversi drabi u kkonkluda li l-problema ma kinitx gejja minn perkolazzjoni ta' l-ilma, izda min-nuqqas ta' ventilazzjoni.

Il-Qorti tinnota li l-Perit Attard Montalto li gie nkarigat mill-inkwilini jispezzjona l-fond irrilaxxa c-certifikat f'April 2007 u seta' jinnota xi perkolazzjoni li kkonkluda li kienet gejja minn barra. Madanakollu, il-Perit Saliba spezzjona l-fond u l-appartamenti l-ohra fil-binja ghal tliet darbiet, wahda minnhom wara hafna xita u kkonkluda li ma kien hemm ebda perkolazzjoni ta' ilma minn barra, anzi baqa' jsostni li l-problema kienet ta' nuqqas ta' ventilazzjoni (ara rapport a fol. 83).

Ghaldaqstant, il-Qorti tichad l-eccezzjonijiet ta' l-intimati Cassar Aveta u tqis li ghandhom ihallsu l-kera. Kwantu ghall-ammont dovut, il-Qorti tikkalkula li huwa dovut kera sal-jum li fih gew zbankati c-cwievet mill-Qorti, li effettivament huwa l-jum meta gie accettat rilaxx tal-fond. Fin-nuqqas ta' prova tad-data ta' l-izbank effettiv, il-Qorti ser tqis li din saret fl-1 ta' Mejju 2008, u cioe' qabel id-data tas-seduta meta l-Qorti giet informata b'dan l-izvilupp. Ghalhekk, ghandhom jithallsu sitt xhur bit-Lm300 u hdax-il xahar bit-Lm350, komplessivament Lm4,800 ekwivalenti ghal €11,180.99.

<u>Kontro-talba</u>

Permezz tal-kontro-talba taghhom, il-konjugi Cassar Aveta talbu lill-Qorti tiddikjara li s-sidien naqsu mill-obbligi kuntrattwali minnhom assunti u konsegwentement talbu lill-Qorti tikkundanna lis-sidien ihallsu d-danni kawzati.

Il-konjugi Scerri jilqghu ghall-kontro-talba billi jsostnu illi t-talba ta' Cassar Aveta hija intempestiva stante li dawn naqsu milli jinterpellaw lis-sidien jagixxu ai termini ta' l-Art. 1541 et seq li jikkontemplaw sitwazzjoni ta' hsarat fil-fond mikri. Il-Qorti m'hijiex disposta takkolji din l-eccezzjoni ghar-raguni li tqis li l-inkwilini f'din il-kawza qeghdin jagixxu ghad-danni kawzati lilhom mill-allegata negligenza tas-sidien u dan taht il-principji generali tad-dritt. Din il-Qorti ma tqisx illi l-fatt li ma agixxewx skont dawk id-dispozizzjonijiet fuq imsemmija, dawn huma issa prekluzi milli juzufruwixxu minn drittijiet ohra lilhom moghtija mil-ligi.

Il-Qorti diga' qieset l-obbligi tas-sidien fil-konsiderazzjonijiet rigwardanti t-talba u tqis l-eccezzjoni tal-konjugi Cassar Aveta li "inademplendum non est ademplendi" u a skans ta' ripetizzjoni qeghda taghmel pjena referenza ghall-konsiderazzjonijiet maghmula f'dak il-kuntest. Il-Qorti ma gietx konvinta sal-grad rikjest mil-ligi li s-sidien naqsu mill-obbligi minnhom assunti, u ghalhekk ma jistghux jitqiesu responsabbli ghal xi danni li setghu batew l-inkwilini, jekk fil-fatt batew. Ghalhekk, il-Qorti qeghda tichad il-kontro-talba ghaliex mhux pruvata.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi t-talba billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konjugi Cassar Aveta u tilqa' r-raba' talba tal-konjugi Scerri u tikkundanna lill-konjugi Cassar Aveta jhallsu lill-konjugi Scerri s-somma ta' hdax-il elf, mija u tmenin Ewro u disgha u disghin centezmu (€11,180.99) ekwivalenti ghal erbat elef u tmien mitt Lira Maltin (Lm4,800); taqta' u tiddeciedi l-kontro-talba billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konjugi Scerri u tichad it-talbiet tal-konjugi Cassar Aveta.

L-ispejjez jithallsu minn Joseph u Roberta Cassar Aveta.

< Sentenza Finali >

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