MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 2830/1997/1

Daniel Camilleri u martu Carmen Camilleri

Versus

Kunsill Lokali Ħamrun

Din hija kawża bejn sid il-kera u kerrej dwar ħsarat u benefikati fil-fond mikri.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt pubbliku[1] tas-16 ta' Frar 1995 l-atturi kienu krew lill-kunsill konvenut il-fond fil-Ħamrun, Triq il-Ferrovija, numru sitta (6). Il-kiri inħall fil-31 ta' Diċembru 1995. Il-konvenut kiser il-kondizzjonijiet tal-kiri billi għamel ħafna ħsarat fil-fond, kif jidher minn rapporti ta' periti maħtura mill-atturi biex jispezzjonaw il-fond, iżda għalxejn l-atturi sejħu lill-konvenut biex jagħmel tajjeb għall-ħsarat.

1 Il-kuntratt fil-fatt sar b'kitba privata.

Il-konvenut kien ukoll, bla ma kellu jedd, qala' plakka kommemorattiva, proprjetà ta' l-atturi, minn ma' ħajt fuq ġewwa tal-fond, u qatt ma radd din il-plakka lill-atturi.

L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenut għandu jwieġeb għad-danni fil-fond mikri billi ma raddx il-fond fi stat tajjeb, kif kien marbut li jagħmel;

2. tillikwida l-ħsarat li l-konvenut għamel fil-fond waqt il-kiri;

3. tikkundanna lill-konvenut iħallas id-danni hekk likwidati; u

4. tikkundanna lill-konvenut irodd il-plakka kommemorattiva, proprjetà ta' l-atturi, li qala' minn ma' ħajt fuq ġewwa tal-fond.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż u l-imgħax.

Il-kunsill konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. it-talbiet għal-likwidazzjoni u l-ħlas ta' danni ma jistgħux jintlaqgħu għax il-konvenut ma kiser ebda kondizzjoni tal-kuntratt, u dan aċċettawh is-sidien meta b'kitba tat-3 ta' Jannar 1996 stqarrew illi l-post "huwa kondizzjoni aċċettabbli"; u

2. il-plakka kienet u għadha proprjetà tal-Kunsill Lokali tal-Ħamrun.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

B'kitba tas-16 ta' Frar 1995[2] l-atturi krew lill-kunsill konvenut il-fond fil-Ħamrun, Triq il-Ferrovija, numru sitta (6) sabiex il-konvenut jinqeda bih bħala uffiċċju amministrattiv. Fost pattijiet oħra tal-kiri, hemm dak illi l-konvenut kellu jżomm il-fond fi stat tajjeb u hekk iroddu fi tmiem il-kiri. Il-konvenut kellu wkoll is-setgħa li jħoll il-kiri billi jagħti avviż sitt xhur minn qabel; fil-fatt, b'ittra tad-29 ta' Mejju 1995[3] temm il-kiri b'seħħ mill-31 ta' Diċembru 1995.

Fi tmiem il-kiri l-konvenut fittex li jrodd iċ-ċwievet lill-atturi. Kien hemm xi diffikoltà biex is-sindku tal-kunsill konvenut jiltaqa' ma' l-attur u eventwalment iċ-ċavetta ntbagħtet ma' skrivana fil-31 ta' Diċembru 1995. Billi l-attur xtaq li jispezzjona l-fond flimkien ma' rappreżentant tal-kunsill

2 *Foll.* 5 *et seqq.*

3 *Fol.* 36.

konvenut, iċ-ċavetta żamma siġillata f'*envelope* sakemm, fit-3 ta' Jannar 1996, daħal fil-fond flimkien ma' żewġ funzjonarji tal-kunsill. Dak in-nhar l-attur innota illi rħama kommemorattiva li kienet twaħħlet mal-ħajt meta l-President ta' Malta kien fetaħ uffiċċjalment il-fond bħala l-uffiċċju amministrattiv tal-kunsill ma kinitx għadha fil-post fejn twaħħlet.

Dak in-nhar ukoll l-attur għamel riċevuta[4] għaċ-ċwievet u fuq ir-riċevuta kiteb ukoll illi "safejn jidher il-post huwa kondizzjoni aċċettabbli".

Fl-*affidavit* tiegħu maħluf fit-3 ta' Marzu 1999[5] l-attur kien qal illi dik ir-riċevuta ħariġha taħt pressjoni u għax ħassu intimidat billi r-rappreżentanti tal-kunsill "kienu ġew bl-għaġla u kellhom ħafna premura biex jitilqu"[6]. Il-qorti, iżda, ma tistax tieħu din l-istqarrija b'wisq serjetà. Kien forsi jkun fiha xi meritu li kieku l-funzjonarji tal-kunsill qalu lill-attur illi ma kinux sejrin jagħtuh iċ-ċwievet jekk ma jiffirmax ir-riċevuta b'dik l-istqarrija; rajna iżda illi ċ-ċwievet kienu f'idejn l-atturi minn xi jumejn qabel, u l-qorti ma tarax kif l-għaġla tar-rappreżentanti tal-kunsill u l-premura tagħhom biex jitilqu jistgħu jitqiesu bħala intimidazzjoni.

Il-qorti temmen għalhekk illi l-attur għamel dik l-istqarrija bil-libertà kollha u b'għażla ħielsa; tifhem ukoll, iżda, illi l-istqarrija tolqot biss l-istat tal-fond kif kien jidher, u ma tolqotx ħsarat li dak il-ħin ma kinux jidhru.

Xi żmien wara l-attur qabbad perit biex jispezzjona l-fond u dan ħareġ rapport fi Frar ta' l-1996[7] li fih qal li sab xi ħsara fil-pilastri tal-*concrete*. L-attur għarraf lis-sindku b'din il-ħsara u li, biex għamel it-tiswijiet, nefaq wieħed u għoxrin lira u ħamsin ċenteżmu (Lm21.50), u l-kunsill konvenut raddlu dawn l-ispejjeż fit-28 ta' Marzu 1996[8].

L-attur reġa' qabbad perit biex jeżamina s-saqaf li miegħu kien imdendel soffitt. Il-perit irrelata fit-23 ta' Mejju 1996[9]

---

4 *Fol.* 37.

5 *Foll.* 31 *et seqq.*

6 *Ibid. fol.* 31.

7 *Fol.* 9.

8 *Fol.* 43.

9 *Fol.* 8.

u sab illi jista' jkun illi l-imsiemer li kienu sparati fis-saqaf biex minnhom iddendel is-soffitt għamlu xi ħsara. Fil-fatt iżda ma nġiebet ebda prova ta' din il-ħsara ħlief illi l-atturi ippreżentaw żewġ riċevuti, għal żewġ liri u għoxrin ċenteżmu (Lm2.20)[10] u erbgħa u tletin lira u ħamsin ċenteżmu (Lm34.50)[11], għal tiswijiet fis-sistema elettriku għax, milli jidher, l-imsiemer kienu laqtu xi *wires* tad-dawl.

Fil-fehma tal-qorti, dan huwa każ *de minimis* illi l-attur kabbru għax, kif jidher ċar mit-tieni *affidavit* tiegħu maħluf fl-20 ta' Marzu 2003[12], daħħal f'moħħu illi l-kunsill konvenut kien qiegħed jagħmel pjani, komplotti u manuvri kontra tiegħu. It-ton x'aktarx paranojku ta' dan l-*affidavit* jixhed ċar illi l-attur ma huwiex rejalistiku fil-biżgħat u fl-allegazzjonijiet tiegħu. Fil-fatt, il-ħsara li għamel prova tagħha hija għalkollox sproporzjonata ma' l-allegazzjonijiet tiegħu, li wasslu għal kawża li twalet seba' snin u għal ħela ta' riżorsi ġudizzjarji.

De minimis non curat prætor.

Ngħaddu issa għall-kwistjoni ta' l-irħama.

Dwar meta ħaġa mobbli li tingħaqad ma' fond titqies parti minnu, l-art. 308(*f*) tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

308. Huma immobbli minnhom infishom -

… … …

(*f*) kull ħaġa mobbli mgħaqqda ma' fond bil-ħsieb li tibqa' ħaġa waħda miegħu għal dejjem.

Kemm-il darba miċ-ċirkostanzi ma jkunx jidher li kien hemm ħsieb ieħor, dik il-ħaġa titqies li tkun hekk imgħaqqda ma' fond, meta hija mwaħħla b'xi metall jew siment, jew tkun xort'oħra mgħaqqda b'mod li ma tistax tiġi maqlugħa mingħajr ksur jew ħsara tal-ħaġa nfisha jew tal-fond.

Meta l-attur daħal fil-fond wara li ngħata ċ-ċwievet, l-irħama kienet ġà maqlugħa u, li kieku saret il-ħsara fil-fond biex inqalgħet, din il-ħsara kienet tidher. Rajna iżda illi l-attur stess għamel stqarrija li, għallinqas għal dak li jidher, il-fond kien f'kondizzjoni aċċettabbli. Lanqas ma nġiebet xi prova li saret ħsara fl-irħama nfisha. Għalhekk ma jistax jingħad illi l-irħama aċċediet ma' l-immobbli għax

[10] *Fol.* 39.

[11] *Fol.* 40.

[12] *Foll.* 169 *et seqq.*

kienet "mgħaqqda b'mod li ma tistax tiġi maqlugħa mingħajr ksur jew ħsara tal-ħaġa nfisha jew tal-fond".

Barra minn hekk, mix-xhieda ta' l-attur stess ħareġ illi l-kunsill konvenut ma kellux il-ħsieb li l-irħama tkun "mgħaqqda ma' fond bil-ħsieb li tibqa' ħaġa waħda miegħu għal dejjem". L-attur stess fil-fatt xehed, fl-*affidavit* tiegħu tal-20 ta' Marzu 2003, illi:

Il-konvenuti ippjanaw, bi skop malinn. Fuq l-irħama għamlu dettalji tad-data biss, biex ma jindikawx il-lokalità, biex hekk setgħu jittrasferixxu din l-irħama fejn riedu. Eżempju: id-data ma tissinifikax daqs li kieku għamlu l-indirizz, għax kieku hekk kixfu l-lokalità.[13]

Il-malinjità qiegħed jaraha l-attur; li hu relevanti għall-għanijiet tal-kawża huwa l-ħsieb tal-kunsilliera li eventwalment "jittrasferixxu din l-irħama fejn riedu", li hu l-oppost tal-ħsieb li l-irħama tkun "mgħaqqda ma' fond bil-ħsieb li tibqa' ħaġa waħda miegħu għal dejjem".

Billi għalhekk jonqsu l-elementi kollha li trid il-liġi biex l-irħama titqies parti mill-fond, lanqas ir-raba' talba ta' l-atturi ma tista' tintlaqa'.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tiċħad it-talbiet kollha ta' l-atturi u tikkundannahom iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

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

[13] *Fol.* 174.