MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2006

Citazzjoni Numru. 1614/1997/1

John DACOUTROS għan-nom ta' John Dacoutros & Sons, soċjeta' *En Nom Collectif*

vs

Theresa MAMO u Patricia Troubridge

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq bil-proċedura sommarja speċjali fl-10 ta' Lulju, 1997, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissrin, l-attur *nomine* talab li l-kawża tinqata' mingħajr smigħ u li l-imħarrkin jiġu kundannati jħallsuh *nomine* erbat elef lira Maltija (Lm 4000), bħala bilanċ minn somma akbar miftehma talli hu ħareġ minn post li huwa tagħhom u li kien mikri lis-soċjeta' attriċi;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-23 ta' Lulju, 1997, li bih tat lill-imħarrkin il-jedd li jikkontestaw il-kawża u li jressqu Nota tal-Eċċezzjonijiet;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrkin fit-8 ta' Awissu, 1997, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi qalu li l-attur *nomine* kiser il-ftehim billi għamel ħsara fil-post li minnu ħareġ;

Rat il-Kontro-Talba mressqa mill-imħarrkin flimkien mal-imsemmija Nota tal-Eċċezzjonijiet, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, huma talbu li jiġi dikjarat li l-attur *nomine* qala' bla ebda jedd l-aperturi kollha li kien hemm fil-bini mikri lis-soċjeta' rikonvenzjonata u mbarrahom bil-ġebel; talbu li jroddhomlhom lura; u talbu wkoll il-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni għall-ispejjeż li huma nefqu biex qabbdu lil min jerġa' jiftaħ l-aperturi;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mis-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata fl-1 ta' Settembru, 1997, li biha hija ċaħdet li l-imħarrkin ġarrbu xi ħsara jew danni, u kif ukoll li hija tiċħad li qatt intalbet trodd lura l-aperturi li, tgħid, kienu spiċċaw għal kollox, għalkemm kienet lesta li toħroġ sehemha mill-ispejjeż biex isiru oħrajn ġodda minflokhom;

Rat il-verbali tas-smigħ tat-3 ta' Novembru, 1997, u tal-1 ta' Diċembru, 1997, li fihom il-kawża kienet tħalliet għall-probabbli ċessjoni;

Rat il-provi dokumentali mressqin mill-attur *nomine* bin-Nota tiegħu tas-16 ta' Frar, 1998 (liema dokumenti reġgħu tressqu ma' affidavit ta' John Dacoutros b'Nota oħra tat-30 ta' April, 1998[1]);

Rat affidavit ieħor ta' John Dacoutros datat 8 ta' Ottubru, 1998[2];

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-20 ta' Jannar, 1999, li bih ħatret lill-Perit Arkitett Michaelangelo Refalo bħala perit ġudizzjarju tekniku;

---

[1] Paġ. 83 tal-proċess
[2] F'paġ. 125 tal-proċess

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-imsemmi Perit Tekniku fil-15 ta’ Frar, 2004[3], u minnu maħlufa kif imiss waqt is-smigħ tat-12 ta’ Mejju, 2004;

Rat in-Nota mressqa mill-attur *nomine* fl-14 ta’ Mejju, 2004, li biha huwa talab il-ħatra ta’ periti perizjuri minħabba li ħassu aggravat bir-rapport tal-perit tekniku;

Rat il-verbal tas-smigħ tal-5 ta’ Ottubru, 2004, li matulu l-avukat tal-attur *nomine* irrinunzja għat-talba dwar il-ħatra ta’ periti perizjuri;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukat tal-attur *nomine*;

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa fil-11 ta’ Frar, 2005[4], mill-imħarrkin bi tweġiba għas-sottomissjonijiet magħmulin f’isem l-attur *nomine*;

Rat id-degriet tagħha tal-15 ta’ Diċembru, 2005[5], li bih waqfet milli tgħaddi għall-qari tas-sentenza minħabba li, qabel tagħmel dan, riedet xi kjarifiki mill-partijiet dwar fatti riżultanti mill-atti;

Semgħet is-sottomissjonijiet ulterjuri tal-avukat tal-imħarrkin dwar il-kjarifiki mitluba;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha tal-1 ta’ Frar, 2006, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għall-ħlas ta’ bilanċ ta’ somma mwegħda f’kitba. Imma hemm ukoll azzjoni rikonvenzjonali għad-danni;

---

[3] Paġġ. 154 sa 176 tal-proċess
[4] Paġġ. 238 sa 244 tal-proċess
[5] Paġ. 247 tal-proċess

Illi s-soċjeta' attriċi kienet tokkupa mħażen fi Triq Pinto, l-Marsa, li l-imħarrkin, bħala sidien tagħhom, riedu jieħdu lura f'idejhom. L-imħarrkin kienu bdew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għat-tneħħija tas-soċjeta' attriċi mill-imsemmija mħażen. Qabel ma nqatgħet dik il-kawża, il-partijiet waslu fi ftehim bejniethom biex is-soċjeta' attriċi toħroġ minn dawk il-postijiet u titħallas somma ta' erbgħa u tletin elf lira Maltin (Lm 34,000). Minħabba li s-soċjeta' attriċi riedet ftit żmien biex tneħħi ħwejjiġha mill-imsemmija mħażen, il-partijiet ftehmu li, mis-somma miftehma, Lm 4,000 jinżammu mill-avukat tas-sidien biex jgħaddihom lis-soċjeta' attriċi meta din tgħaddilu lura ċ-ċwievet tal-postijiet imbattla. Is-soċjeta' attriċi qegħda titlob li titħallas dak il-bilanċ ladarba hija tat iċ-ċwievet lura kif miftiehem;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrkin sidien laqgħu billi qalu li s-somma ma għandhiex titħallas għaliex is-soċjeta' attriċi naqset li tħares l-obbligi li daħlet għalihom fil-kitba ta' transazzjoni, u dan billi qalgħet l-aperturi kollha u mbarrathom bil-ġebel b'mod li ikkawżat ħsara u danni lis-sidien, li kellhom jerġgħu jqabbdu nies oħrajn biex jerġgħu jiftħu t-twieqi mbarrati. Għalhekk, huma nqdew bin-Nota tal-Eċċezzjonijiet tagħhom biex jitolbu li s-soċjeta' attriċi titqies ħatja tad-danni mġarrba minnhom, u li l-Qorti tillikwida dawk id-danni. Huma qegħdin jitolbu wkoll li jingħataw lura l-aperturi li tneħħew mill-post u li jerġgħu jitwaħħlu minn fejn tneħħew bi spejjeż għas-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata;

Illi s-soċjeta' attriċi laqgħet għall-Kontro-talba billi qalet li s-sidien ma kienu ġarrbu l-ebda ħsara. Iżda żiedet tgħid ukoll li, billi l-aperturi li tneħħew kienu therrew, kienet lesta li toħroġ parti mill-ispejjeż tagħhom;

Illi mill-<u>fatti rilevanti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> jirriżulta li fit-28 ta' Awissu, 1950[6], id-ditta "John Dacoutros" kriet mill-poter ta' Chevalier Hannibal P. Scicluna l-imħażen numri disgħa (9) sa tlettax (13), fi Triq Pinto, l-Marsa, flimkien mal-bitħa ta' wara xi mħażen oħrajn, u l-jedd ta'

[6] Dok "JD1", f'paġġ. 49 sa 53 tal-proċess

aċċess ħieles għall-imsemmija bitħa minn uħud minn imħażen oħrajn. Il-kirja kienet għal żmien oriġinali ta' erba' (4) snin, u taħt kundizzjonijiet oħra hemm imfissra. Fid-29 ta' Marzu, 1951[7], reġa' sar kuntratt ieħor bejn Scicluna u d-ditta li bih, din id-darba, kriet l-istess bitħa għal żmien ta' sittax-il (16) sena b'seħħ mill-1 ta' Lulju ta' dik is-sena, u b'kundizzjonijiet oħrajn hemm imniżżla, fosthom dik li, tul il-kirja, d-ditta kellha ttella' b'kemm jiswew mill-anqas f'elf lira (£1,000) f'benefikati fl-istess bitħa. Fis-26 ta' Ġunju, 1958[8], id-ditta attriċi kisbet l-użufrutt "*vita durante*" ta' bitħa li tagħmel mal-imħażen erbatax (14) u ħmistax (15) kontra ħlas ta' rendita vitalizja lill-konċedenti Scicluna, u dan bil-patti u kundizzjonijiet hemm imfissrin. Fl-istess att, id-ditta kisbet in-nuda proprjeta' tal-bitħa msemmija. Fl-aħħarnett, fit-18 ta' Mejju, 1959[9], d-ditta kisbet b'xiri u bejgħ mingħand l-istess familja Scicluna biċċa art fabbrikabbli li tmiss ma' wħud mill-imħażen fi Triq Pinto, l-Marsa, bil-prezz ta' ħamest elef ħames mija u sittin lira (£5,560);

Illi fl-1996, l-imħarrkin fetħu kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera[10], biex jitolbu li jieħdu lura l-imħażen u li s-soċjeta' attriċi titkeċċa minnhom;

Illi waqt li kienet għadha qegħda tinstema' l-kawża quddiem il-Bord, fis-17 ta' Frar, 1997[11], saret kitba ta' transazzjoni bejn l-avukat Joseph Caruana Scicluna f'isem is-sidien u John G. Dacoutros f'isem is-soċjeta' attriċi. B'dak il-ftehim, il-kirja tal-imħażen favur is-soċjeta' attriċi ntemmet minnufih, u hi ntrabtet li toħroġ mill-postijiet. Ingħatat żmien ta' xahrejn biex tneħħi ħwejjiġha mill-imħażen u li trodd lura ċ-ċwievet tal-post f'dak iż-żmien, taħt penali ta' Lm 500 kuljum jekk tonqos li tagħmel dan. Is-soċjeta' attriċi kellha tirċievi Lm 34,000 talli toħroġ mill-postijiet mikrija. Ingħatat Lm 30,000 mal-iffirmar tal-kitba ta' transazzjoni; il-bilanċ ta' Lm 4,000 kellha tirċevihom malli trodd lura ċ-ċwievet;

---

[7] Dok "JD2", f'paġġ. 54-9 tal-proċess
[8] Dok "JD3", f'paġġ. 60 sa 73 tal-proċess
[9] Dok "JD4", f'paġġ. 74 sa 80 tal-proċess
[10] Rik. Nru. 115B/96
[11] Dok "JD", f'paġġ. 6-7 tal-proċess

Illi ċ-ċwievet intraddu lura lill-avukat tas-sidien imħarrkin fiż-żmien miftiehem fil-kitba. Is-somma bilanċjali ta' Lm 4,000 ma tħallsitx lis-soċjeta' attriċi. Il-kawża nfetħet f'Lulju tal-1997;

Illi l-każ jiġbor fih bosta <u>konsiderazzjonijiet ta' dritt</u> li jistħoqqilhom attenzjoni partikolari. L-ewwel konsiderazzjoni jeħtieġ issir dwar il-bażi tat-talba attriċi, u dan fil-qafas ta' arranġament li kien intlaħaq bejn il-partijiet interessati fi ftehim li għandu minn kuntratt ta' transazzjoni. Fid-dawl ta' din iċ-ċirkostanza, mbagħad, il-Qorti trid tqis is-siwi tad-difiża tal-imħarrkin li ma jħallsux is-somma mitluba fiċ-Ċitazzjoni. Fl-aħħarnett, il-Qorti jkun jeħtiġilha tistħarreġ il-bażi tat-talba rikonvenzjonali u l-effetti tagħha fuq it-talba oriġinali tas-soċjeta' attriċi;

Illi **dwar l-azzjoni ewlenija**, il-provi u l-atti tal-kawża juru li t-talba tas-soċjeta' attriċi tinbena fuq dak miftiehem bejnha u l-mandatarju tal-imħarrkin fil-ftehim ta' transazzjoni tas-17 ta' Frar, 1997. Dak inhar, għalkemm intemmet il-kirja tal-imħażen u ċ-ċwievet ingħaddew lis-sidien, is-soċjeta' attriċi ngħatat kopja taċ-ċwievet biex tkun tista' tneħħi ħwejjiġha minnhom. Il-kundizzjoni waħdanija kienet dik li trodd lura l-imsemmija kopji taċ-ċwievet sas-17 t'April ta' dik is-sena. Dan seħħ iżda l-bilanċ tar-rigal ma tħallasx. L-imħarrkin jilqgħu għal din it-talba billi jgħidu li seħħ ksur tal-ftehim min-naħa tas-soċjeta' attriċi. Iqisu li seħħ dan il-ksur meta s-soċjeta' attriċi neħħiet l-aperturi tal-imħażen u mbarrat il-bokok tagħhom;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li l-pretensjoni tal-imħarrkin dwar is-siwi tat-talba ewlenija m'hijiex mistħoqqa. Il-ħlas kien imwiegħed bħala korrispettiv ta' kundizzjoni partikolari u speċifika, jiġifieri dik li s-soċjeta' attriċi effettivament toħroġ mill-imħażen li kienu qabel mikrijin lilha u li dan tagħmlu fiż-żmien mogħti ta' xahrejn. Kemm hu hekk, il-kundizzjoni waħdanija dwar il-ħlas tas-somma bilanċjali ta' Lm 4,000 kienet espressament marbuta mat-tħaris tal-kundizzjoni 3(2) tal-ftehim. Din il-kundizzjoni kienet titkellem dwar iż-żmien li fih is-soċjeta' attriċi riedet tiżgombra mill-imħażen tal-imħarrkin u trodd lura ċ-ċwievet. Dan seħħ, u ntwera li seħħ ukoll fiż-żmien

miftiehem. Ladarba tħarset dik il-kundizzjoni, ma jibqa' l-ebda raġuni tajba għaliex il-ħlas imwiegħed għat-twettiq tagħha jinżamm;

Illi r-raġuni miġjuba mill-imħarrkin, u li hija l-bażi tal-azzjoni rikonvenzjonali tagħhom, ma tistax ixxejjen is-siwi tat-talba ewlenija, għalkemm tista' tagħti lok ta' jedd ieħor li jpaċi dik it-talba. Biex it-talba ewlenija tixxejjen, trid tinġieb raġuni li tagħmel ma tiswiex l-obbligazzjoni, bħal, ngħidu aħna, li l-obbligazzjoni kienet milquta minn nuqqas ta' kawża ġusta jew li l-kunsens ta' xi waħda mill-partijiet kien vizzjat. L-imħarrkin m'humiex qegħdin jgħidu hekk, iżda qegħdin jgħidu li – b'imġiba tas-soċjeta' attriċi – inħolqot raġuni oħra li biha huma jistgħu jpaċu, għal kollox jew imqar f'biċċa, dik it-talba siewja. Fuq kollox, l-azzjoni rikonvenzjonali tal-imħarrkin tinbena fuq allegat ksur tal-kundizzjoni 3(1) tal-ftehim ta' transazzjoni, liema artikolu ma kienx kundizzjoni għall-ħlas tal-bilanċ;

Illi, b'żieda ma' dan, hija l-fehma ta' din il-Qorti tqis li s-somma bilanċjali ta' erbat elef lira kienet parti minn somma akbar, li kienet tirrappreżenta l-obbligazzjoni tas-sidien lejn is-soċjeta' attriċi fil-ftehim milħuq. Ladarba parti kbira mill-istess obbligazzjoni twettqet, u s-sidien ma humiex qegħdin jitolbuha lura, dan iġib li l-obbligazzjoni ma nqerditx, imma għall-kuntrarju li l-istess imħarrkin qegħdin jagħtuha għarfien u konferma. L-erbat elef lira huma biċċa minn dik l-obbligazzjoni, u ma jidhirx li wieħed jista' jaċċetta li parti ewlenija mill-obbligazzjoni titqies tgħodd u l-biċċa residwali tagħha ma tgħoddx. L-obbligazzjoni tal-ħlas kienet waħda u indiviżibbli[12], suġġetta biss għal kundizzjoni li l-Qorti tqis li kienet imħarsa mill-kreditur ta' dik l-obbligazzjoni.[13];

Illi ma nġabet l-ebda prova min-naħa tall-imħarrkin li l-bilanċ pretiż mis-soċjeta' attriċi effettivament tħallas, u għalhekk it-talba attriċi sejra tintlaqa';

Illi għar-**rigward tal-kontro-talba tal-imħarrkin**, għandu jingħad li l-bażi tagħha hija d-danni li huma jgħidu li ġarrbu

[12] Artt. 1111, 1115(1) u 1156 tal-Kap 16
[13] P.A. **26.3.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Gatt vs Borġ*** (Kollez. Vol: **XXXVII.ii.670**)

biex qabbdu lil ħaddiema biex jerġgħu jiftħu l-bokok tal-aperturi li mbarrat is-soċjeta' rikonvenzjonata. Dawn id-danni jitnisslu mill-għamil tas-soċjeta' rikonvenuta u fuq il-bażi tar-regola li kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu[14]. Il-konsegwenza ta' fatt bħal dan tkun li min jikkawża ħsara lil ħaddieħor irid jagħmel tajjeb għaliha;

Illi għalkemm seta' jagħti l-każ li s-soċjeta' attriċi rikonvenuta, waqt it-trattazzjoni magħmula mill-għaref avukat difensur tagħha, qanqlet xi dubju dwar jekk kienx hemm lok li ssir il-Kontro-talba, il-Qorti tgħid mill-ewwel li tali dubju ma kien bl-ebda mod mistħoqq. Joħroġ ċar li l-parametri tal-Kontro-talba mressqa mill-imħarrkin taqa' sewwa fil-parametri tal-artikolu 396(b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, tagħmel tagħha s-sottomissjonijiet magħmulin mill-istess rikonvenjenti f'paragrafu 7 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom;

Illi f'dan il-waqt, ta' min isemmi li fil-ftehim ta' transazzjoni li sar meta ntemmet il-kirja, kien ingħad espressament li l-partijiet ma kien għad fadlilhom l-ebda pretensjoni oħra fil-konfront ta' xulxin dwar il-kirja jew it-temm tagħha u żiedu "*and this further includes the reciprocal renunciation of any action pertaining to the parties hereby appearing on this deed, for any damages caused*" [15]. Il-kontenut ta' din il-klawsola (li jidher li nkiteb bl-idejn espliċitament fuq kull waħda mill-kopji li ż-żewġ partijiet żammew għalihom) ġie rilevat ukoll mill-Perit Tekniku fir-Relazzjoni tiegħu[16]. Il-Qorti trid tistħarreġ għalhekk jekk it-talba rikonvenzjonali – msejsa kif inhi fuq pretensjoni ta' danni minħabba ħsarat fil-post mikri – tistax titmexxa 'l quddiem minkejja dik ir-rinunzja speċifika għall-jedd tal-azzjoni għad-danni;

Illi l-għaref difensur tal-imħarrkin issottometta li dik il-klawsola ta' rinunzja kienet tirreferi biss għal xi pretensjonijiet ta' danni li s-sidien seta' kellhom kontra s-soċjeta attriċi rikonvenuta sa qabel dak inhar li sar il-ftehim ta' transazzjoni. Ma kinitx maħsuba li sservi bħala paraventu li bis-saħħa tiegħu s-soċjeta attriċi rikonvenuta

[14] Art. 1031 tal-Kap 16
[15] Klawsola 8, f'paġ. 7 tal-proċess u wkoll Dok "PC1", f'paġ. 206 tal-proċess
[16] Paġ. 168 tal-proċess

setgħet taqbad u tagħmel li trid fil-post imqar jekk twaqqgħu. Huwa jżid jargumenta li wieħed irid iżomm quddiem għajnejh li, skond il-klawsola 3(1) tal-ftehim, kopja taċ-ċwievet kienet qegħda titħalla f'idejn is-soċjeta' attriċi għall-iskop waħdien li tneħħi ħwejjiġha minn ġewwa l-imħażen. Il-Qorti taqbel għal kollox ma' din il-fehma, ukoll minħabba l-fatt li l-liġi trid li t-transazzjoni ttemm biss dawk il-kwestjonijiet li l-partijiet kellhom fil-ħsieb fil-waqt tal-ftehim[17], u jekk tkun saret rinunzja f'kuntratt bħal dak jidħol biss dak li jkollu x'jaqsam mal-kwestjoni li tkun il-mertu tat-transazzjoni[18];

Illi ma hemm l-ebda dubju mill-provi li joħorġu mill-atti li meta saret il-kitba ta' transazzjoni it-twieqi kollha fl-imħażen li kienu sejrin jgħaddu lura għand is-sidien tagħhom kienu għadhom miftuħa. Lanqas ma hemm dubju li s-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata qabbdet nies biex jimbarraw dawk it-twieqi wara li saret il-kitba[19]. Jirriżulta wkoll li, meta l-imħażen kienu nkrew lid-ditta, t-twieqi kienu diġa' miftuħin, għalkemm matul iż-żmien tal-kirja, l-aperturi kienu nbidlu għaliex qdiemu[20]. Is-soċjeta' rikonvenuta tgħid li nefqet 'il fuq minn sitt mitt lira Maltin biex qabbdet ħaddiema jimbarraw il-bokok tat-twieqi. Ix-xhud tas-soċjeta' jistqarr ukoll[21] li meta kien mar irodd lura ċ-ċwievet tal-imħażen lill-avukat tal-imħarrkin rikonvenjenti u jitolbu l-ħlas tal-bilanċ tas-somma sħiħa miftehma, ma kienx għarrfu bl-imbarrar tat-twieqi;

Illi s-soċjeta' rikonvenuta tipprova tiġġustifika l-għamil tagħha fuq il-bażi ta' obbligazzjonijiet kuntrattwali li hija tgħid li kellha, l-Qorti ma jidhrilhiex li dik ir-raġuni hija waħda li tista' tiġi aċċettata. Fl-ewwel lok, il-kumpannija attriċi nnifisha tistqarr li l-kuntratti li kienu jobbligawha tagħlaq **xi** twieqi ma kinitx taf bihom sa żmien wara li nbdiet din il-kawża. Għalhekk, meta ngħalqu t-twieqi fi Frar tal-1997, ma jistax ikun li s-soċjeta' attriċi għamlet hekk biex twettaq xi ħaġa li, sa dak iż-żmien, ma kinitx għadha taf biha jew taf sewwa x'inhi. Fit-tieni lok, meta fil-

[17] Art. 1726 tal-Kap 16
[18] Art. 1725 tal-Kap 16
[19] Xhieda ta' John Dacoutros 28.1.1998, f'paġġ. 36 u 41 tal-proċess
[20] *Ibid.*, f'paġ. 34 tal-proċess
[21] *Ibid. f'*paġ. 44 tal-proċess

ftehim ta’ transazzjoni kienet ingħatat kopja taċ-ċwievet għal żmien qasir, dan it-tip ta’ pussess kien ristrett esklussivament għat-tneħħija minn ġol-imħażen tal-affarijiet li s-soċjeta’ rikonvenzjonata kien għad fadlilha fil-post. Fi kliem ieħor, bis-saħħa ta’ dak il-ftehim hija kienet rabtet lilha nnifisha li ma tagħmel xejn aktar fil-postijiet milli tneħħi kulma kellha fihom u trodd lura l-postijiet ħielsa u battala lis-sidien, fil-kundizzjoni li kienu fiha sa dak inhar. Fit-tielet lok, is-soċjeta’ rikonvenuta tagħraf[22] li ma għamlitx sewwa li għalqet it-twieqi kollha bla ma għarrfet lis-sidien. Fir-raba’ lok, it-tieni eċċezzjoni tas-soċjeta’ rikonvenuta fis-sens li hija kienet lesta li tħallas parti mill-ispejjeż biex isiru aperturi ġodda minflok dawk li tneħħew iwaqqa’ l-argumenti kollha tagħha li dak li għamlet meta imbarrat il-bokok tat-twieqi kien sewwa. Fil-ħames lok, jirriżulta li l-imsemmija aperturi kienu fil-post meta bdiet il-kirja u għalhekk kienu jagħmlu parti mill-bini mikri. Il-kerrej ma għandu l-ebda jedd jieħu miegħu benefikati ta’ natura stabili li jkun jinstabu fil-fond lokat meta tintemm il-kirja, sakemm ma jkunx hemm ftehim f’dan is-sens fil-kuntratt. Fil-każ partikolari, fil-ftehim ta’ kirja kien hemm kundizzjoni kuntrarja, fis-sens li mqar jekk il-benefikati saru mill-kerrej matul il-kirja, dawn kellhom jitħallew fil-post għall-benefiċċju tas-sidien fi tmiem il-kirja;

Illi għalhekk jirriżulta li l-ħsara li ġarrbu l-imħarrkin rikonvenjenti kienet l-effett dirett tal-għamil tas-soċjeta rikonvenuta, liema għamil ma kienx wieħed ġustifikat fiċ-ċirkostanzi. Minn dan isegwi wkoll li s-soċjeta’ attriċi rikonvenuta trid tagħmel tajjeb għall-ħsara ikkawżata lis-sidien rikonvenjenti bl-għemil tagħha;

Illi ladarba l-bażi tal-azzjoni rikonvenzjonali tirriżulta fondata, il-Qorti trid tara x’inhi l-ħsara li ġarrbu l-imħarrkin rikonvenjenti. Fl-ewwel lok, ma hemmx dubju li bħala sidien tal-imħażen, huma ġarrbu ħsarat. Dawn il-ħsarat kienu marbuta mal-fatt li t-twieqi kollha li jagħtu għal fuq il-bitħa ta’ wara ngħalqu. Jirriżultaw ukoll mill-fatt li s-sidien rikonvenjenti kellhom iqabbdu nies, bi spejjeż tagħhom[23], biex jerġa’ jsir ix-xogħol tal-ftuħ tal-imsemmija twieqi.

[22] Ara x’xhieda ta’ John Dacoutros in kontro-eżami 20.1.1999, f’paġ. 129 tal-proċess
[23] Xhieda ta’ Patrick Cassar 21.6.2000, f’paġġ. 215-6 tal-proċess

Jirriżulta li kien hemm xogħol fuq sitt (6) itwieqi li riedu jerġgħu jinfetħu mill-ġdid. Jirriżulta wkoll[24] li l-imħarrkin rikonvenjenti nefqu ħames mija u tnejn u disgħin lira maltija u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (Lm 592.25) f'April tal-1997, biex infetħu l-bokok tat-twieqi u sarulhom ilqugħ temporanju sakemm jitqegħdu t-twieqi li tneħħew jew isiru oħrajn ġodda minflokhom;

Illi hija ħasra li l-Perit Tekniku ma wasalx biex illikwida l-ħsara li l-imħarrkin rikonvenjenti ġarrbu lil hinn mill-ispejjeż minnhom minfuqin biex reġgħu fetħu l-bokok tas-sitt itwieqi. Huwa rabat dan ix-xogħol mad-determinazzjoni min-naħa tal-Qorti ta' mistoqsijiet ta' dritt imqanqlin minnu stess fir-relazzjoni tiegħu. Dawn il-kwestjonijiet ma messhom qatt fixklu lill-Perit tekniku mit-twettiq tal-ħatra tiegħu. Kif sewwa jgħidu l-imħarrkin rikonvenjenti fis-sottomissjonijiet tagħhom, dawk il-kwestjonijiet ma kinux mertu la tal-azzjoni u lanqas tal-kontro-talba. Il-Qorti ma tistax u m'hijiex sejra tagħti ġudizzju dwarhom għaliex tkun qegħda tiddeċiedi *ultra petita*. Il-kwestjoni ta' jekk kienx hemm jew le jedd ta' servitu' fuq il-bitħa jew servitu' ta' twieqi ma tibdel xejn mill-parametri magħżula mill-partijiet kemm fir-rigward tal-azzjoni ewlenija u kif ukoll f'dik rikonvenzjonali;

Illi l-istess perit tekniku qal li jkun irid jerġa' jaċċedi fil-post biex jistma l-prezz ta' twieqi ġodda kieku dawn kellhom jerġgħu isiru. Biex il-Qorti ma tħallix li jintilef aktar żmien, sejra tipprovdi fil-parti dispożittiva tas-sentenza dwar l-eventwalita' ta' spejjeż ulterjuri li jistgħu jintefqu li kieku se' jkollhom isiru twieqi ġodda. Dan qiegħed isir għaliex ma jidhirx li l-imħarrkin rikonvenjenti qegħdin jitolbu xi danni ta' għamla oħra b'żieda ma' dawk li diġa' ikkostataw;

Illi min-naħa l-oħra, is-soċjeta' attriċi rikonvenuta wriet ukoll – fit-tieni eċċezzjoni tagħha għall-kontro-talba – li kienet saħansitra lesta li toħroġ parti mill-ispejjeż biex isiru t-twieqi l-ġodda. M'hemmx għalfejn jingħad li, minn dak li jirriżulta mill-konsiderazzjonijiet magħmula, dawn l-ispejjeż is-soċjeta' rikonvenuta trid terfagħhom kollha hi għaliex

[24] Dok "PC2", f'paġ. 207 tal-proċess

se' jkunu saru bi ħtija waħdanija tagħha. Ladarba ħadet u żammet għandha l-imsemmija twieqi u jekk dawn għadhom għandha u fi stat li jistgħu jerġgħu jitwaħħlu fil-post tagħhom, hija tkun tista' troddhom lura, kif intalbet tagħmel fit-tieni talba rikonvenzjonali;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tastjeni milli tqis l-ewwel talba attriċi u dan fid-dawl tad-degriet mogħti fit-23 ta' Lulju, 1997, li ħalla lill-imħarrkin jikkontestaw il-kawża;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u tikkundanna lill-imħarrkin flimkien u solidalment bejniethom iħallsu lis-soċjeta' attriċi s-somma ta' erbat elef lira Maltija (Lm 4,000) rappreżentanti l-bilanċ miftiehem minn somma akbar skond ftehim ta' transazzjoni milħuq bejn il-partijiet, bl-imgħax legali jibda jgħaddi mit-18 ta' Lulju, 1997, sal-jum tal-ħlas effettiv, minn liema somma madankollu jridu jitnaqqsu l-ammonti hawn taħt imsemmija fir-rigward tat-tielet u l-ħames talbiet rikonvenzjonali;

Tilqa' l-ewwel talba rikonvenzjonali u tiddikjara li s-soċjeta' attriċi rikonvenuta ma kellha l-ebda jedd taqla' u żżomm għandha s-sitt (6) aperturi li kien hemm fil-postijiet li ħarġet minnhom u li tinbarra l-bokok bil-ġebel;

Tilqa' t-tieni talba rikonvenzjonali u tordna li, fi żmien tletin (30) jum millum, is-soċjeta' attriċi trodd lura l-imsemmija sitt aperturi, u dan billi bi spejjeż tagħha, terġa' twaħħalhom skond ma titlob is-sengħa fil-post minn fejn neħħiethom;

Tilqa' t-tielet talba rikonvenzjonali, u tawtorizża minn issa lis-sidien rikonvenjenti biex, jekk kemm-il darba s-soċjeta' attriċi tonqos li twettaq dak lilha ordnat fit-talba ta' qabel fiż-żmien lilha mogħti, jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa bi spejjeż tal-istess soċjeta' attriċi;

Għall finijiet tat-tieni u tat-tielet talbiet rikonvenzjonali, **taħtar bħala perit tekniku** lill-arkitett u inġinier ċivili

Michael Angelo Refalo biex taħt is-superviżjoni tiegħu, jerġgħu jitwaħħlu s-sitt aperturi msemmija, f'liema ħatra huwa jkun awtoriżżat ukoll li jagħmel stima xierqa tal-ispejjeż permessi biex isiru u jitqegħdu f'posthom is-sitt aperturi ġodda, jekk ikun il-każ, liema stima tkun torbot lill-partijiet għall-finijiet ta' likwidazzjoni tal-ħsara li ġarrbu s-sidien;

Tilqa' r-raba' talba rikonvenzjonali u tillikwida d-danni pruvati mġarrbin mill-imħarrkin rikonvenjenti fis-somma ta' ħames mija u tnejn u disgħin lira Maltija u ħamsa u għoxrin ċenteżmi (Lm 592.25);

Tilqa' l-ħames talba rikonvenzjonali u tikkundanna lis-soċjeta' attriċi rikonvenuta tħallas lill-imħarrkin is-somma ta' Lm 592.25 bħala danni likwidati, bl-imgħax legali fuq l-imsemmija somma jibda jgħaddi mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

Bl-ispejjeż tat-talba ewlenija jitħallsu mill-imħarrkin, filwaqt li l-ispejjeż tal-kontro-talba, magħduda magħhom dawk dovuti bħala drittijiet u spejjeż tal-perit tekniku, jitħallsu mill-kumpannija attriċi rikonvenuta.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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