MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-16 ta' Frar, 2007

Citazzjoni Numru. 713/2000/1

Saver u MaryRose Chircop

Versus

Anthony u Anna Attard

Din il-kawża hija dwar ħsara f’fond mogħti b’enfitewsi.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b’kuntratt tat-23 ta’ Ġunju 1980 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, il-konvenuti kienu kisbu b’titolu ta’ enfitewsi għal wieħed u għoxrin sena b’seħħ minn dakinhar l-appartament numru tnejn (2) fil-blokk numru ħdax (11) fi Triq V. Dimech, Floriana, bil-patt, fost oħrajn, li bħala enfitewti ntrabtu li jieħdu ħsieb il-manutenzjoni ordinarja u straordinarja tal-fond u jżommuh fi stat tajjeb.
Il-fond iżda tħalla fi stat ħażin ħafna ta’ ħsara.
Billi għalxejn sejħu lill-konvenuti biex jagħmlu t-tiswijiet meħtieġa, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenuti naqsu mill-obbligazzjoni li jagħmlu l-manutenzjoni ordinarja u straordinarja tal-fond u jżommuh fi stat tajjeb;
2. tikkundannahom sabiex fi żmien qasir u, jekk meħtieġ, taħt id-direzzjoni ta' perit, jagħmlu x-xogħlijiet kollha meħtieġa biex tissewwa l-ħsara u l-fond jerġa' jinġieb fi stat tajjeb; u
3. jekk il-konvenuti jonqsu milli jagħmlu dawk ix-xogħlijiet fiż-żmien li jingħatalhom, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu x-xogħlijiet kollha meħtieġa, bi flus il-konvenuti.

Talbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' l-ittri ta' l-24 ta' Novembru 1997, tas-27 ta' Lulju 1998 u tas-17 t'Awissu 1998.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:
1. it-talbiet ta' l-atturi huma "infondati fil-fatt u fid-dritt";
2. għandhom jissejħu fil-kawża Publius Agius u d-Direttur għall-Akkommodazzjoni Soċjali, li kien ta l-fond lil Publius Agius wara li kien ħadu f'idejh bis-saħħa ta' ordni ta' rekwiżizzjoni;
3. il-konvenuti kellhom jagħtu ċ-ċwievet tal-fond lid-Direttur għall-Akkommodazzjoni Soċjali billi din kienet kondizzjoni talli ngħataw *plot* fil-*Home Ownership Scheme*. Id-dipartiment imbagħad ta l-fond lil Publius Agius, li kellu jibqa' fih tliet xhur iżda baqa' fih sallum, u dan iħallas il-kera lid-dipartiment. Kull meta l-konvenuti rċevew komunikazzjoni mingħand is-sidien huma kienu mill-ewwel igħarrfu lid-dipartiment;
4. il-konvenuti qatt ma għarfu lil Agius bħala kerrej, u huma qatt ma għamlu ħsara fil-fond;
5. il-konvenuti ma setgħux jagħmlu tiswijiet ordinarji jew straordinarji fil-fond għax ma kellhomx aċċess għalih billi tteħdilhom mid-Direttur għall-Akkommodazzjoni Soċjali; u
6. meta l-konvenuti telqu mill-fond ħallewh fi stat tajjeb; huwa d-Direttur għall-Akkommodazzjoni Soċjali u/jew Publius Agius li għandhom iwieġbu għall-ħsara li saret fil-fond.

B'rikors tal-20 ta' Ġunju 2000 il-konvenuti talbu illi jissejħu fil-kawża Publius Agius u d-Direttur għall-Akkommodazzjoni Soċjali, iżda l-qorti, b'dikriet mogħti fl-4 ta' Lulju 2000, ċaħdet it-talba.

B'rikors ieħor tas-26 ta' Lulju 2000 il-konvenuti talbu illi din il-kawża tinstema' mal-kawża fl-ismijiet **Anthony Attard u Anna Attard *versus* Publius Agius u d-Direttur ta' l-Akkommodazzjoni Soċjali** (ċitazzjoni nru 1550/2000); b'dikriet tat-2 t'Awissu 2000 il-qorti laqgħet it-talba u hekk iż-żewġ kawżi nstemgħu flimkien.

B'dikriet tat-3 t'April 2001, il-qorti ħatret perit tekniku sabiex igħid il-fond għandux ħsarat, x'inhi l-kawża tagħhom, x'xogħlijiet ta' tiswija huma meħtieġa u kemm jiġu jiswew. Il-perit irrelata fl-4 t'Ottubru 2001; qal illi fil-fond hemm ħsarat minħabba nuqas ta' manutenzjoni, fisser x'inhuma x'xogħlijiet ta' tiswija meħtieġa u qal illi dawn ikunu jiswew elf, mitejn u ħamsa u sebgħin lira (Lm1,275).

Waqt li kienet miexja l-kawża l-atturi, b'kuntratt tat-22 t'Ottubru 2004, bigħu l-fond lil terzi bla ma assenjaw ukoll id-drittijiet litiġjużi relativi. Minħabba dan l-iżvilupp, il-konvenuti talbu u ngħataw fakoltà li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri, u komplew ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. ladarba bigħu l-fond lil terzi, l-atturi ma għadx għandhom interess fil-kawża;
2. il-ġudizzju ma huwiex integru għax il-qorti ma tistax tordna illi jsiru xogħlijiet fi proprjetà ta' terzi li ma humiex parti fil-kawża;
3. waqt li kienet miexja l-kawża l-ħsarat issewwew u għalhekk dak li talbu l-atturi fiċ-ċitazzjoni ma jistax iseħħ u l-meritu huwa eżawrit.

Il-fatti relevanti seħħew hekk:

B'kuntratt tat-23 ta' Ġunju 1980 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, il-konvenuti kienu kisbu mingħand l-atturi b'titolu ta' enfitewsi għal wieħed u għoxrin sena b'seħħ minn dakinhar il-fond li dwaru saret il-kawża. Fost il-pattijiet tal-kuntratt hemm dak li jgħid hekk:

Il-manutenzjoni ordinarja u straordinarja ta' dan il-fond tkun a karigu ta' l-enfitewta li jkun obbligat li jżomm dan il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u hekk jikkonsenjah fit-terminazzjoni.

Ġara illi waqt li kien għadu għaddej iż-żmien ta' l-enfitewsi l-konvenuti kisbu *plot* tal-gvern u, kif riedu l-kondizzjonijiet ta' l-iskema li taħtu ħadu dak il-*plot*, kellhom, wara l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni, jikkonsenjaw iċ-ċwievet lid-Direttur għall-Akkommodazzjoni Soċjali, li mbagħad

daħħal lil Publius Agius fil-fond bla ma għamel dak li jrid l-Att dwar id-Djar [Kap. 125] sabiex Agius ikun magħruf bħala kerrej mis-sidien.

La Agius u lanqas id-Dipartiment għall-Akkommodazzjoni Soċjali ma għamlu x-xogħlijiet meħtieġa biex il-fond jinżamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u hekk saru l-ħsarat li dwarhom irrelata l-perit tekniku.

Il-konvenuti jgħidu illi l-ħsarat seħħew meta l-fond ma kienx għadu f'idejhom u, anzi, meta huma ma setgħux jagħmlu xogħlijiet ta' manutenzjoni għax ma kellhomx pussess, la legali u lanqas materjali, tal-fond.

Il-qorti hija tal-fehma illi, ukoll jekk ma kienx b'nuqqas tal-konvenuti li saret il-ħsara, u għalkemm ma kellhomx il-pussess tal-fond, huma xorta baqgħu enfitewti u hekk marbuta bil-pattijiet tal-kuntratt ta' enfitewsi, fosthom dak illi l-fond iżommuh u jrodduh fi stat tajjeb.

Il-qorti kienet forsi tasal biex tgħid illi l-konvenuti ma setgħux aktar iwettqu dawk l-obbligazzjonijiet – u għalhekk inħelsu minnhom għax *ad impossibilia nemo tenetur* – wara l-ħruġ ta' l-ordni ta' rekwiżizzjoni li kieku dak l-ordni kien att ta' l-amministrazzjoni pubblika illi l-konvenuti ma kellhom ebda kontroll fuqu. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, iżda, il-ħruġ ta' l-ordni kien provokat mill-konvenuti stess, biex setgħu jieħdu benefiċċju mill-iskema biex jiksbu *plot* tal-gvern, u, ladarba kienu huma stess li ħolqu s-sitwazzjoni li ma ħallithomx iwettqu l-obbligazzjonijiet tagħhom, il-konvenuti ma jistgħux jinħelsu minn dawk l-obbligazzjonijiet.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti ssib illi l-konvenuti naqsu milli jwettqu l-obbligazzjoni kuntrattwali tagħhom – li baqgħet torbothom – illi jżommu u jroddu l-fond fi stat tajjeb, bla ħsara, naturalment, għal kull jedd li jista' jkollhom kontra terzi.

Tifdal il-kwistjoni jekk is-sitwazzjoni nbidlitx wara illi l-atturi bigħu l-fond lil terzi.

L-atturi ma assenjawx id-drittijiet litiġjużi tagħhom; għalhekk baqgħu huma t-titolari ta' dawk id-drittijiet u ma tilfux il-leġittimazzjoni attiva biex imexxu b'din il-kawża. L-ewwel eċċezzjoni ulterjuri hija għalhekk miċħuda.

Dak li talbu l-atturi, iżda, *i.e.* li jsiru t-tiswijiet, ma jistax jitwettaq kemm għax it-tiswijiet ġà saru u kemm għax il-fond ma għadux f'idejn waħda jew oħra mill-partijiet.

Madankollu, meta l-atturi biegħu l-fond kienu qegħdin jinqdew bil-*ius abutendi* li għandhom bħala sidien: ma huwiex meħtieġ illi, biex ifittxu l-jeddijiet tagħhom kontra l-konvenuti, jirrinunzjaw għall-jedd tagħhom li jbigħu ħwejjiġhom. Tassew illi x-xogħlijiet issa ma jistgħux isiru, iżda, b'analoġija mal-prinċipju illi *pretium tenet locum rei*, l-obbligazzjoni tat-tiswijiet teħdolha postha l-obbligazzjoni tal-ħlas għat-tiswijiet. B'hekk, la l-atturi ma jkunu qegħdin jistagħnew bla mistħoqq – għax ġà ħallsu għat-tiswijiet jekk għamluhom huma qabel ma bigħu, jew il-prezz tal-bejgħ kien jirrifletti l-istat tal-fond jekk it-tiswijiet saru minn terzi wara l-bejgħ – u lanqas ma jbatu preġudizzju l-konvenuti għax il-prezz tax-xogħlijiet ta' tiswija ġew likwidati mill-perit maħtur mill-qorti, u x-xogħlijiet u l-prezz tagħhom kienu jkunu l-istess kieku saru mill-konvenuti stess, li kieku ntlaqgħet it-tieni talba, jew mill-atturi bi flus il-konvenuti li kieku ntlaqgħet it-tielet talba.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża u tiddisponi kemm mit-talbiet u kemm mill-eċċezzjonijiet billi tgħid illi l-konvenuti naqsu milli jwettqu l-obbligazzjoni kuntrattwali tagħhom lejn l-atturi li jżommu u jroddu l-fond fi stat tajjeb, tillikwida l-ħlas li għandu jsir mill-konvenuti biex jagħmel tajjeb għal dak in-nuqqas fis-somma ta' elf, mitejn u ħamsa u sebgħin lira (Lm1,275), u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata flimkien ma' l-ispejjeż mitluba fiċ-ċitazzjoni.

< Sentenza Finali >

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