MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-6 ta' Novembru, 2007

Citazzjoni Numru. 1550/2000/1

Anthony Attard u Anna Attard

Versus

Publius Agius u d-Direttur ta' l-Akkommodazzjoni Soċjali

F'din il-kawża l-atturi qegħdin ifittxu li l-konvenuti jħallsu l-ispejjeż biex isiru tiswijiet f'dar li kienet rekwiżizzjonata mill-konvenut Direttur għall-Akkommodazzjoni Soċjali u li kien joqgħod fiha l-konvenut Agius.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi kienu ħadu *plot* taħt il-*Home Ownership Scheme*, u, taħt il-kondizzjonijet ta' dak l-iskema, kien taw iċ-ċwievet tal-fond li kienu jżommu b'titolu ta' ċens – il-fond numru 11/2, Triq V. Dimech, il-Floriana – lid-Dipartiment ta' l-Akkommodazzjoni Soċjali taħt ordni ta' rekwiżizzjoni. Id-dipartiment ta l-fond lill-konvenut Publius Agius, li kellu jibqa' fih tliet xhur iżda baqa' joqgħod fih u kien għadu joqgħod fih meta nfetħet il-

kawża. Agius kien iħallas il-kera lid-dipartiment u l-atturi qatt ma għarfuh.
Is-sidien (direttarji) tal-fond qegħdin igħidu illi fil-fond saru ħsarat. Kull meta rċevew xi komunikazzjoni mingħand is-sidien l-atturi dejjem għarrfu lid-dipartiment minnufih.
L-atturi qatt ma għarfu lil Agius, u qatt ma għamlu ħsara fil-fond. Ma setgħux jagħmlu tiswijiet, ordinarji jew straordinarji, għax ma kellhomx aċċess għall-fond wara li tteħdilhom mid-dipartiment u ngħata lil Agius. Meta telqu mill-fond huma ħallewh fi stat tajjeb, u huwa jew id-dipartiment jew il-konvenut Agius li għandu iwieġbu għal kull ħsara li hemm.
Is-sidien fetħu kawża biċ-ċitazzjoni numru 713/2000[1] kontra l-atturi għad-danni li hemm fil-fond. L-atturi issa fetħu din il-kawża tallum u qegħdin jitolbu illi l-qorti:
1. tgħid illi l-konvenuti għandhom iwieġbu għad-danni li saru fid-dar numru 11/2, Triq V. Dimech, il-Floriana wara li l-atturi taw iċ-ċwievet lid-Direttur għall-Akkommodazzjoni Soċjali;
2. tillikwida d-danni fil-fond wara li l-atturi taw iċ-ċwievet lid-Direttur għall-Akkommodazzjoni Soċjali, u d-danni li jġarrbu l-atturi mill-kawża li saret kontriehom mis-sidien, fosthom ukoll l-ispejjeż ta' dik il-kawża; u
3. tikkundanna lill-konvenuti *in solidum*, jew lil min minnhom għandu jwieġeb, iħallsu jew iħallas lill-atturi d-danni hekk likwidati, flimkien ma' l-ispejjeż tal-kawża u dawk ta' ħames ittri bonarji.
Il-konvenut Direttur għall-Akkommodazzjoni Soċjali ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:
1. l-atturi jridu jagħmlu l-prova illi l-ħsarat li qegħdin igħidu li ġarrab il-bini seħħew fiż-żmien meta l-fond kien f'idejn Agius, u mhux qabel;
2. il-ħsarat huma tali illi, skond il-Kodiċi Ċivili, għandu jwieġeb għalihom is-sid, u għalhekk l-atturi ma jistgħux jippretendu li jagħmel tajjeb għalihom l-eċċipjent;
3. il-ħtija kollha għal-kull ħsara li setgħet ġrat fil-fond ma tistax taqa' fuq l-eċċipjent iżda taqa' *se mai* fuq il-kerrej

[1] Din il-kawża – ċitaz. nru 713/2000 fl-ismijiet Saver Chircop *et versus* Anthony Attard *et* – inqatgħet fis-16 ta' Frar 2007 u l-atturi Attard (konvenuti f'dik il-kawża) kienu kundannati jħallsu lis-sidien elf, mitejn u ħamsa u sebgħin lira (Lm1,275) għall-ħsara li saret fil-fond.

Agius u fuq l-atturi, billi l-fond kien u għadu jsejjaħ lill-atturi bħala utilisti;

4. ukoll jekk l-atturi jgħidu illi għaddew iċ-ċwievet lill-eċċipjent, huma ma telqux minn taħt idejhom it-titolu ta' utilisti, "u dan għal ebda skop ieħor plawżibbli ħlief sabiex ikunu jistgħu jaġġiraw l-obbligu tagħhom taħt l-iskema tal-*home ownership* u jġiegħlu lill-[eċċipjent] idaħħal fil-post il-persuna li jridu huma"; u

5. l-atturi ma ġewx imġiegħla jitilqu ċ-ċwievet tal-fond minn taħt idejhom iżda għamlu hekk sabiex jiksbu post ġdid taħt l-iskema tal-*home ownership*.

Il-konvenut Agius ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. l-ewwel talba ta' l-atturi għandha tiġi miċħuda għax, kemm ilu jżomm il-fond wara li dan kien allokat lilu mill-konvenut l-ieħor, hu ma għamel ebda ħsara u ħa ħsieb il-manutenzjoni ordinarja tiegħu;

2. it-tieni talba wkoll għandha tiġi miċħuda għax, sa fejn għandu x'jaqsam l-attur, ma hemmx danni x'jiġu likwidati, anqas u anqas dawk li huma l-meritu taċ-ċitazzjoni numru 713/2000 li fiha l-eċċipjent ma huwiex parti; u

3. it-tielet talba wkoll għandha tiġi miċħuda għax l-eċċipjent ma għandux jiġi kundannat la waħdu u lanqas *in solidum* mal-konvenut l-ieħor għall-ħlas tad-danni.

B'dikriet mogħti fil-15 ta' Ġunju 2001[2] din il-kawża mxiet flimkien maċ-ċitazzjoni numru 713/2000.

Il-fatti li wasslu għal dan il-każ seħħew hekk.

L-atturi kellhom f'idejhom il-fond numru 11/2, Triq V. Dimech, il-Floriana b'titolu ta' ċens li jagħlaq. Billi kisbu *plot* tal-gvern taħt il-*home ownership scheme*, kellhom, taħt il-kondizzjoniijet ta' dak l-iskema, jagħtu ċ-ċwievet tal-fond lid-dipartiment konvenut li fl-20 ta' Novembru 1989 ħareġ ordni ta' rekwiżizzjoni fuqu. Eventwalment, fl-20 ta' Diċembru 1993, iċ-ċwievet ġew f'idejn id-dipartiment – għalkemm mhux mill-ewwel għax, milli jidher, l-atturi riedu jinnegozjaw il-fond, barra milli jieħdu l-*plot* tal-gvern – u d-dipartiment, fl-24 ta' Novembru ta' l-1994, daħħal lill-konvenut Agius fil-fond, mingħajr, iżda, ma għamel il-proċeduri taħt l-art. 8 ta' l-Att dwar id-Djar [Kap. 125] biex l-atturi jagħarfu lil Agius bħala kerrej. Il-ħsieb tad-dipartiment kien illi Agius jibqa' fil-fond tliet xhur biss iżda

[2] *Fol*. 40.

fil-fatt Agius dam tmien snin, sa ma ħareġ f'Awissu ta' l-2002.

Fl-4 ta' Jannar ta' l-1994, wara li d-dipartiment ħa ċ-ċwievet mingħand l-atturi u qabel ma daħal fil-fond il-konvenut Agius, kien sar eżami tal-fond u rapport dwar l-istat tiegħu[3]. Minn dan ir-rapport jidher illi, għalkemm fil-biċċa l-kbira l-fond kien *in fair condition*, il-kċina u żewġt ikmamar kienu jeħtieġu li jinżebgħu, kien hemm bieb intern nieqes, l-aperturi f'żewġt itwieqi kienu jeħtieġu manutenzjoni, żewġt itwieqi kellhom il-persjani bil-ħsara u l-gallarija u l-bieb li jagħti għaliha kienu wkoll jeħtieġu manutenzjoni. Dan jista' jitqies li kien l-istat tal-fond meta telquh l-atturi xi ħmistax qabel.

Il-konvenut Agius, li daħal fil-fond fl-24 ta' Novembru ta' l-1994 – ftit anqas minn ħdax il-xahar wara li sar l-ewwel rapport dwar il-kondizzjoni tal-fond – sab l-aperturi fi stat ħażin ħafna.

Fid-29 t'Ottubru 1997 sar rapport ieħor[4], din id-darba minn perit arkitett imqabbad mis-sidien, li wkoll jgħid illi l-aperturi huma fi stat ħażin ħafna.

Jidher, għalhekk, illi, għalkemm ġà kien hemm xi ħsarat meta l-atturi telqu l-fond, il-biċċa l-kbira tal-ħsarat seħħet fil-ħdax-il xahar li l-fond baqa' vojt sakemm daħal fih Agius. Matul dak iż-żmien id-dipartiment, li kellu ċ-ċwievet f'idejh, ma għamel ebda manutenzjoni[5].

X'aktarx mela – u din il-qorti hekk temmen – illi l-biċċa l-kbira tal-ħsara seħħet f'dawk il-ħdax-il xahar meta l-fond kien abbandunat u ma kien ikkurat xejn. Il-qorti temmen ukoll illi l-ħsara kompliet kibret fit-tmien snin li dam fil-fond il-konvenut Agius. Dan daħal fil-fond bil-ħsieb li jibqa' hemm żmien qasir, u kien dejjem jistenna u jittama li sejjer isib post aħjar u joħroġ. Għalhekk il-manutenzjoni li għamel kienet biss biex jiddobba għal ftit – hu stess xehed illi l-aperturi kien jiżbogħhom minn ġewwa biss – u inevitabbilment, minħabba nuqqas ta' manutenzjoni serja għal kważi tmien snin, il-post kompla mar lura.

---

3 Dok. JZ2, *fol.* 92 u dok. JZ2[2], *fol.* 100.

4 Dok. JZ 7, *fol.* 92.

5 Ara x-xiehda ta' Joseph Zammit, uffiċjal ewlieni fid-Dipartiment għall-Akkommodazzjoni Soċjali, mogħtija waqt is-seduta tat-28 ta' Mejju 2002, *fol.* 64.

Il-qorti għalhekk tgħid illi kien hemm ġà xi ħsarat meta l-atturi ħarġu mill-fond; saret ħafna aktar ħsara meta l-fond kien f'idejn id-dipartiment konvenut bla ma saritlu ebda manutenzjoni, u kompliet saritlu l-ħsara waqt li kien f'idejn il-konvenut Agius. Għall-għanijiet ta' likwidazzjoni ta' danni, il-qorti *arbitrio boni viri* – għax ma jistax isir mod ieħor – tgħid illi għoxrin fil-mija (20%) tal-ħsarat seħħew waqt li l-fond kien f'idejn l-atturi, ħamsin fil-mija (50%) meta l-fond kien battâl, u t-tletin fil-mija (30%) l-oħra waqt illi l-fond kien f'idejn il-konvenut Agius.

Il-perit imqabbad minn din il-qorti fl-atti taċ-ċitazzjoni numru 731/2000, u li r-rapport[6] tiegħu kellu jgħodd għall-għanijiet ta' din il-kawża wkoll, irrelata li l-ħsara ġrat minħabba nuqqas ta' manutenzjoni. Għalhekk għall-ħsara jwieġeb mhux is-sid, kif tgħid it-tieni eċċezzjoni tad-dipartiment, iżda l-kerrej.

Ladarba Agius ma kienx magħruf bħala kerrej mill-atturi, id-dipartiment iwieġeb quddiem l-atturi għaż-żmien kollu li l-fond kien rekwiżizzjonat, kif igħid l-art. 5 tal-Kap. 125:

5. (1) … … … id-Direttur jkollu l-istess drittijiet u dmirijiet dwar it-tiswijiet u manutenzjoni ta' bini meħud b'rekwiżizzjoni bħalma għandu kerrej taħt id-disposizzjonijiet fuq hekk tal-Kodiċi Ċivili.

waqt illi Agius bħala detentur tal-fond iwieġeb, *in solidum* mad-dipartiment, għall-ħsara li seħħet fiż-żmien li l-fond kien f'idejh.

Lanqas ma għandha relevanza r-raba' eċċezzjoni tad-dipartiment, li tgħid illi l-atturi ma telqux minn idejhom it-titolu ta' utilisti. Qabel xejn għandu jingħad illi t-titolu ta' utilista ma tistax titilqu minn idejk minjeddek, mingħajr il-kunsens tad-direttarju; barra minn hekk, it-titolu tagħhom ta' utilisti huwa appuntu dak illi lill-atturi tahom il-leġittimazzjoni attiva biex setgħu jiftħu din il-kawża.

Irrelevanti wkoll hija l-ħames eċċezzjoni, li tgħid illi l-atturi telqu l-fond minn idejhom mhux għax imġiegħla iżda għax riedu huma, biex jiksbu *plot* tal-gvern. Li hu relevanti hu illi d-dipartiment ħa l-fond u minjeddu ħareġ l-ordni ta' rekwiżizzjoni – ma kienx imġiegħel jagħmel hekk; seta', jekk ried, irodd il-fond lil sidu – u għalhekk ħa fuqu l-obbligazzjonijiet ta' kerrej kif igħid l-art. 5 tal-Kap. 125.

---

[6] *Foll.* 36 *et seqq.* fl-atti taċ-ċitazzjoni numru 713/2000.

Ħażina wkoll hija t-tieni eċċezzjoni tad-dipartiment, li tgħid illi, taħt il-Kodiċi Ċivili, il-ħsarat iwieġbu għalihom l-atturi bħala utilisti. Dik hija l-pożizzjoni bejn l-utilista u d-direttarju – u kien għalhekk illi fil-kawża l-oħra l-atturi kienu kundannati jħallsu d-danni lid-direttarji – iżda mhux bejn l-utilista bħala sid-il-kera u l-kerrej.
L-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti għalhekk għandhom jiġu miċħuda.
Id-danni li ġarrbu l-atturi hija l-ħsara ta' elf, mitejn u ħamsa u sebgħin lira (Lm1,275) li kienu kundannati jagħmlu tajjeb għaliha fis-sentenza li ngħatat fis-16 ta' Frar 2007 fl-atti taċ-ċitazzjoni numru 713/2000, u l-ispejjeż ta' dik il-kawża li kienu wkoll kundannati li jħallsu. L-atturi, għar-raġunijiet mogħtija fuq, għandhom ibatu għoxrin fil-mija (20%) ta' dawn id-danni, waqt illi l-konvenuti, fl-ishma msemmija fuq, għandhom iwieġbu għall-bqija.
Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tillikwida d-danni fis-somma ta' elf, mitejn u ħamsa u sebgħin lira (Lm1,275) u l-ispejjeż tal-kawża numru 713/2000; tikkundanna lill-konvenut Direttur għall-Akkommodazzjoni Soċjali jħallas ħamsin fil-mija (50%) tad-danni hekk likwidati, u tikkundanna lill-istess konvenut Direttur għall-Akkommodazzjoni Soċjali u lill-konvenut Publius Agius flimkien *in solidum* iħallsu tletin fil-mija (30%) tad-danni hekk likwidati, b'dan illi, fir-relazzjoni bejn iż-żewġ konvenuti, dan is-sehem għandu jbatih il-konvenut Agius.
Tikkundanna wkoll lill-konvenut Direttur għall-Akkommodazzjoni Soċjali jħallas ħamsin fil-mija (50%) ta' l-ispejjeż ta' din il-kawża, tikkundanna lill-konvenut Publius Agius iħallas tletin fil-mija (30%), u tikkundanna lill-atturi jħallsu għoxrin fil-mija (20%).

< Sentenza Finali >

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