MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tad-29 ta' April, 2008

Citazzjoni Numru. 507/2004

Frank u Annie konjuġi Vella u Francis Vella

Versus

Joseph u Josephine konjuġi Borg

F’din il-kawża l-atturi, li huma kerrejja, qegħdin jitolbu illi l-konvenuti, sidien-il-kera, jagħmlu tiswijiet fil-fond mikri.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi Frank u Annie Vella jikru mingħand il-konvenuti l-fond numru 118 fi Triq il-Kostituzzjoni, il-Mosta, waqt illi l-attur l-ieħor Francis Vella jikri mingħand l-istess konvenuti l-fond numru 120 fl-istess triq, li jiġi fuq il-fond numru 118.
L-atturi jgħidu illi s-saqaf tal-fond 118 – li jiġi l-art tal-fond 120 – għandu ħsara ta’ natura straordinarja li għandha tissewwa mis-sidien. L-atturi, iżda, għalkemm imsejħa biex jew isewwu l-ħsara jew iħallsu għax-xogħlijiet meħtieġa, baqgħu ma għamlu xejn, u llum il-ħsara hija ta’ perikolu.

L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:
1. tgħid illi s-saqaf tal-fond 118 Triq il-Kostituzzjoni, il-Mosta – li jiġi l-art tal-fond 120 fl-istess triq– għandu ħsara ta’ natura straordinarja li għandha tissewwa mill-konvenuti bħala s-sidien;
2. tordna lill-konvenuti jagħmlu bi flushom it-tiswijiet meħtieġa; u
3. tagħti lill-atturi s-setgħa li, jekk jonqsu l-konvenuti, jagħmlu huma t-tiswijiet meħtieġa, bi flus il-konvenuti u taħt id-direzzjoni ta’ periti li jinħatru minn din il-qorti.
Talbu wkoll l-ispejjeż tal-kawża.
Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:
1. it-talbiet ta’ l-atturi għandhom jiġi miċħuda billi qabel ma fetħu l-kawża l-atturi ma sejħux lill-konvenuti b’att ġudizzjarju sabiex iqegħduhom *in mora*;
2. huma l-atturi li għandhom iwieġbu għall-ħsarat għax kienu rċevew il-fondi fi stat tajjeb ta’ tiswija u qatt ma għarrfu lill-konvenuti bil-ħsarat jew sejħulhom biex jagħmlu t-tiswijiet qabel ma dawn il-ħsarat kibru għall-istat li qegħdin fih illum; u
3. il-ħsarat seħħew minħabba nuqqas ta’ manutenzjoni ordinarja mill-atturi, minħabba xogħlijiet, ukoll strutturali, magħmula mill-atturi mingħajr il-kunsens tal-konvenuti, minħabba abbandun u nuqqas ta’ użu tal-fond, u minħabba ksur mill-atturi ta’ l-obbligu tagħhom li jgħarrfu lis-sidien bil-ħsarat u bil-ħtieġa li jsiru tiswijiet hekk kif tidher dik il-ħtieġa u qabel ma l-ħsarat ikomplu jikbru.
Billi kienet teħtieġ l-għajnuna ta’ perit, il-qorti b’dikriet tal-10 t’Ottubru 2006 ħatret lill-A.I.Ċ. Mario Cassar sabiex:
1. igħid jekk il-ħsara fis-saqaf li dwarha saret il-kawża hijiex dovuta għall-metodu jew materjal ħażin użat fil-kostruzzjoni jew xi difett iehor fil-kostruzzjoni, jew hijiex dovuta ghan-nuqqas ta’ manutenzjoni;
2. fil-kaz li jsib illi l-ħsara hija dovuta għall-metodu jew materjal ħażin użat fil-kostruzzjoni jew xi difett iehor fil-kostruzzjoni, jekk din il-ħsara setgħetx tiġi evitata b’xogħlijiet rimedjali;
3. fil-kaz illi jsib illi t-tweġiba għat-tieni mistoqsija hija iva, igħid jekk ix-xogħlijiet rimedjali ġewx jiswew iżjed illum għax ma sarux fil-waqt; u

4. f’kull każ igħid illum liema xogħlijiet rimedjali huma meħtieġa u kemm jiswew.

Il-perit ħalef ir-rapport tiegħu fil-21 ta’ Novembru 2006, u kompla wieġeb ukoll għal mistoqsijiet li sarulu kemm mill-atturi u kemm mill-konvenuti.

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

L-immobbli li dwarhom saret il-kawża – maħżen taħt u mezzanin fuqu – huma proprjetà ta’ l-attur, li kisibhom mingħand missieru. Illum il-maħżen huwa mikri lill-konvenuti Frank u Annie Vella u l-mezzanin huwa mikri lill-konvenut Francis Vella, binhom.

Xi żmien ilu bi ftehim mal-konvenuti missier l-attur kien bena xi kmamar oħra mal-mezzanin, u mal-kirja żdiedet bħala bejt l-arja ta’ fuq il-maħżen – dik il-parti li ma hemmx il-mezzanin mibni fuqha – billi fil-bidu dik l-arja ma kinitx parti mill-kirja.

Il-konvenuti jgħidu illi l-atturi għamlu xi xogħlijiet strutturali oħra mingħajr il-kunsens tas-sidien. Fil-fatt mix-xiehda ħareġ illi dak li għamlu l-atturi mingħajr il-kunsens tal-konvenut kien saff ta’ *concrete* fuq il-bejt u guva.

Issa ġara li bdew jaqgħu xi ċapep jew “galletti” mis-saqaf tal-maħżen, li jiġi parti l-art tal-mezzanin u parti l-art tal-bejt. L-atturi qegħdin igħidu illi din hija ħsara li teħtieġ tiswijiet straordinarji, u għalhekk iwieġbu għaliha l-konvenuti bħala sidien, waqt illi l-konvenuti qegħdin igħidu illi l-ħsara seħħet minħabba nuqqas ta’ manutenzjoni ordinarja li kienu marbuta li jagħmlu l-atturi, u għalhekk għandhom iwieġbu għaliha l-atturi.

Il-perit maħtur mill-qorti sab illi s-saqaf kien mibni b’materjal ħażin u b’teknika ħażina ta’ kostruzzjoni. Sab ukoll illi l-ħsara kompliet kibret minħabba nuqqas ta’ manutenzjoni. Dan jixhdu wkoll il-fatt illi l-partijiet tas-saqaf li jiġu taħt il-bejt – u li għalhekk huma mikxufa għall-elementi – għandhom aktar ħsara mill-partijiet li jiġu taħt is-saqaf tal-mezzanin u għalhekk huma aktar imħarsa. Il-perit huwa wkoll tal-fehma illi l-ħsara minħabba kostruzzjoni ħażina u materjal inferjuri hija sittin fil-mija (60%) tat-total waqt illi l-ħsara minħabba nuqqas ta’ manutenzjoni wara l-1988 (meta l-bejt ġà kien f’idejn l-atturi) hija erbgħin fil-mija (40%) tat-total.

Dan, fil-fehma tal-qorti, juri illi ż-żewġ partijiet għandhom iwieġbu għall-ħsara: il-konvenuti, bħala sidien, għax it-

tiswijiet meħtieġa minħabba materjal u xogħol ħażin huma tiswijiet straordinarji, u l-atturi, bħala kerrejja, għax in-nuqqas tagħhom li jagħmlu manutenzjoni regolari kompliet tkabbar il-ħsara.

Il-konvenuti, iżda, qegħdin igħidu illi t-talbiet ta' l-atturi ma jistgħux jintlaqgħu għax l-atturi ma sejħulhomx b'att ġudizzjarju biex iqegħduhom *in mora* qabel ma fetħu l-kawża. Din l-eċċezzjoni hija mibnija fuq l-art. 1541(1) tal-Kodiċi Ċivili:

1541. (1) Jekk sid il-kera, wara li jiġi msejjaħ b'att ġudizzjarju, ma jagħmilx it-tiswijiet li għalihom hu obbligat, il-kerrej jista' jitlob, b'rikors ġuramentat, li jiġi awtorizzat li jagħmel dawk it-tiswijiet bi spejjeż ta' sid il-kera, taħt dawk il-kondizzjonijiet illi l-qorti jkun jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi.

Madankollu, kif qalet il-Qorti ta' l-Appell f'sentenza mogħtija fit-28 t'April 1960 *in re* Carmelo Longo *versus* Jane Ellul *et*[1], dan ma jfissirx illi l-kerrej ma jistax jitlob illi sid-il-kera jiġi kundannat jagħmel it-tiswijiet; ifisser biss illi l-kerrej ma jistax jitlob illi jingħata s-setgħa li jagħmel it-tiswijiet hu, bi flus sid-il-kera, qabel ma dan ta' l-aħħar ikun naqas li jagħmel it-tiswijiet hu wara li jkun tqiegħed *in mora* b'att ġudizzjarju:

In kwantu għan-neċessità ta' l-interpellazzjoni b'att ġudizzjarju, id-dispożizzjoni fuq miġjuba tikkostitwixxi applikazzjoni tal-prinċipju sanċit mil-liġi għall-kostituzzjoni *in mora* f'materja ta' obbligazzjoni *di fare* … … … u dan sabiex, f'każ ta' inadempiment, il-kreditur ikun jista' jiġi awtorizzat jeżegwiha huwa nnifsu bi spejjeż tad-debitur.

Illi minn dan jidher li l-kerrej, biex ikun jista' jiġi awtorizzat jagħmel ir-riparazzjonijiet flok sid il-kera, jeħtieġ li, qabel ma jipproċedi biċ-ċitazzjoni, jinterpellah b'att ġudizzjarju; u r-raġuni hija evidenti, billi l-kerrej ikun sejjer jiġi sostitwit f'dawk ir-riparazzjonijiet lil sid il-kera, u b'hekk ikun sejjer jottjeni l-eżekuzzjoni forzuża ta' obbligu proprju tiegħu, u kwindi hemm bżonn li qabel jikkostitwih *in mora* u jagħtih l-opportunità li jissodisfa hu għal dak l-obbligu.

… … …

[1] Vol. XLIV-I-600.

Għaldaqstant il-kostituzzjoni *in mora* ma tistax tkun pruvata ħlief bil-modi preskritti mil-liġi, u dan *ad substantiam*.

Illi *ex admissis* l-attur naqas li qabel il-kawża jinterpella lill-konvenuti b'att ġudizzjarju, u għalhekk huwa ma jistax jinvoka favur tiegħu r-rimedju … … … li jagħmel hu t-tiswijiet flok u a spejjeż tal-konvenuti, … … … iżda jibqagħlu dejjem id-dritt li jikkostrinġi lill-konvenuti li jagħmlu huma dawk it-tiswijiet kif inhu obbligu tagħhom … … …

Lanqas ma jfisser illi fir-rikors maħluf ma tistax issir talba biex lill-atturi tingħata s-setgħa li jagħmlu t-tiswijiet huma, bi flus il-konvenuti, jekk dawn jonqsu li jagħmluhom fiż-żmien li jingħatalhom; ifisser biss illi, qabel ma l-atturi jingħataw dik is-setgħa, lill-konvenuti jrid ikun ingħata żmien biex it-tiswijiet jagħmluhom huma u, minkejja dan, jibqgħu *in mora.* Rikors maħluf huwa att ġudizzjarju wkoll għall-għanijiet ta' l-art. 1541 tal-Kodiċi Ċivili.

Il-konvenuti qegħdin igħidu wkoll illi, ladarba l-atturi naqsu li jagħmlu t-tiswijiet ta' manutenzjoni ordinarja fil-waqt, u hekk kibret il-ħsara, ma jistgħux issa jistennew illi t-tiswijiet jagħmluhom il-konvenuti. Qegħdin jistrieħu fuq dak li qalet din il-qorti f'sentenza mogħtija fis-7 ta' Diċembru 2001 *in re* <u>Margaret Micallef *et versus* Josephine Baldacchino *et*</u>:

Jekk xi ħsarat ma ssewwex meta kellhom jissewwew, ukoll jekk it-tiswijiet kienu obbligazzjoni tas-sid, iżda dawn it-tiswijiet ma sarux għax il-kerrej naqas milli jgħarraf lis-sid b'dawn il-ħsarat, kif irid l-art. 1565, u minħabba f'hekk il-ħsara tikber, ir-responsabbiltà tkun tal-kerrej, li jkun naqas mill-obbligazzjoni tiegħu taħt l-art. 1565.

Dan iżda jkun minnu fil-każ illi l-ħsarat isiru jeħtieġu tiswijiet straordinarji minħabba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja u mhux, bħal ma ġara fil-każ tal-lum, meta l-ħsarat ġraw minħabba r-raġuni fondamentali ta' materjal u xogħol ħażin fil-bini, u n-nuqqas ta' manutenzjoni serva biss biex aċċellera l-ħsarat.

Naturalment l-atturi, li naqsu mill-obbligazzjoni tagħhom li jagħmlu tiswijiet ta' manutenzjoni ordinarja fil-waqt, iwieġbu wkoll għan-nuqqas tagħhom, iżda dan ma jeħlisx lill-konvenuti milli huma wkoll ikunu mġiegħla jwettqu l-obbligazzjonijiet tagħhom.

Il-konvenuti qegħdin igħidu wkoll illi l-atturi għandhom jitqiesu illi rċevew il-fond mikri fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, kif igħid l-art. 1560 tal-Kodiċi Ċivili, u li tmiss lill-atturi l-prova li l-ħsara ma saritx bi ħtija tagħhom. Dan huwa minnu, iżda din hija biss preżunzjoni *iuris tantum* li ngħelbet bil-prova, li saret bil-perizja, illi l-fond kellu difetti fil-kostruzzjoni.

Il-qorti għalhekk hija tal-fehma illi r-responsabbiltà għat-tiswijiet għandha tinqasam hekk: sittin fil-mija (60%) fuq il-konvenuti u erbgħin fil-mija (40%) fuq l-atturi.

Il-perit tekniku sab illi t-tiswijiet, li jeħtieġu wkoll bdil ta' parti mis-saqaf, jiġu jiswew ħamest elef u seba' mitt lira (Lm5,700) – daqs tlittax-il elf, mitejn u sebgħa u sebgħin euro u tlieta u erbgħin ċenteżmu (€13,277.43). Ma' din is-somma trid iżżid it-taxxa fuq il-valur miżjud, u għalhekk in-nefqa b'kollox tiġi ħmistax-il elf, sitt mija u sebgħa u sittin euro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€15,667.37). Xieraq li s-somma tiżdied b'għaxra fil-mija (10%) minħabba *contingencies*, biex titla' għal sbatax-il elf, mitejn u erbgħa u tletin euro u għaxar ċenteżmi (€17,234.10). Sittin fil-mija (60%) jiġu għaxart elef, tliet mija u erbgħin euro u sitta u erbgħin ċenteżmu (€10,340.46), u erbgħin fil-mija (40%) jiġu sitt elef, tmien mija u tlieta u disgħin euro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€6,893.64).

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hekk taqta' din il-kawża:

1. tgħid illi s-saqaf tal-fond 118 Triq il-Kostituzzjoni, il-Mosta – li jiġi l-art tal-fond 120 fl-istess triq– għandu ħsara ta' natura straordinarja li għandha tissewwa kwantu għal sittin fil-mija (60%) mill-konvenuti u kwantu għal erbgħin fil-mija (40%) mill-atturi;

2. tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien xahrejn, jagħmlu t-tiswijiet kollha meħtieġa taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.Ċ. Mario Cassar li qiegħed jinħatar għalhekk bħala perit tekniku; dan it-terminu ta' xahrejn jibda jgħaddi minn dakinhar illi l-atturi jiddepożitaw b'ċedola is-somma ta' sitt elef, tmien mija u tlieta u disgħin euro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€6,893.64) biex tagħmel tajjeb għal sehemhom min-nefqa, u din iċ-ċedola tiġi notifikata lill-konvenuti, b'dan illi l-konvenuti jkunu jistgħu jiżbankaw daqshekk mis-somma depożitata li tkun daqs erbgħin fil-mija (40%) min-nefqa approvata mill-perit tekniku wara li l-istess perit ikun approva x-xogħlijiet, u b'dan ukoll illi l-atturi jkunu

jistgħu jiżbankaw il-bilanċ, jekk jifdal, jew għandhom iħallsu d-differenza, jekk is-somma depożitata ma tkunx biżżejjed;
3. fil-każ illi l-konvenuti ma jagħmlux ix-xogħlijiet fiż-żmien li ngħatalhom fil-paragrafu ta' qabel dan, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa taħt id-direzzjoni ta' l-istess perit tekniku, u f'dak il-każ tikkundanna lill-konvenuti jiddepożitaw b'ċedola – bl-istess kondizzjonijiet dwar żbank tal-bqija jew ħlas tad-differenza kif imfisser fil-paragrafu ta' qabel dan – is-somma ta' għaxart elef, tliet mija u erbgħin euro u sitta u erbgħin ċenteżmu (€10,340.46) biex tagħmel tajjeb għal sehemhom ta' sittin fil-mija (60%) min-nefqa;
4. l-ispejjeż ġudizzjarji għandhom jinqasmu hekk: erbgħin fil-mija (40%) iħallsuhom l-atturi u sittin fil-mija (60%) iħallsuhom il-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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