QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 26 ta' Ottubru 2001

Numru

~itazzjoni 1110/1999

Emmanuel Zammit u Helen Zammit

versus

Joseph Mifsud u Rose Mifsud

Din hija kaw\a mag]mula minn kerrej kontra sid il-kera biex i[ieg]lu jag]mel xog]lijiet fil-fond mikri.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-atturi g]andhom il-kera tal-fond tal-konvenuti li qieg]ed San {wann, Triq Birkirkara, numru mija u]amsa u g]oxrin (125).

B'sentenza mog]tija minn din il-qorti fl-4 t'Ottubru 1995 fl-ismijiet **Joseph Mifsud** *versus* **Emmanuel Zammit** (`itaz. nru 4/1992), il-konvenut Mifsud kien ing]ata s-setg]a li jag]mel ix-xog]lijiet me]tie[a biex jitwaqqa' u jinbena mill-[did is-saqaf tal-fond mikri, u l-atturi kellhom i]allsu parti minn g]axra (1/10) ta' l-ispejje\ tax-xog]ol. B'sentenza o]ra mog]tija minn din il-qorti fid-29 ta' Mejju

1998 fl-ismijiet **Joseph Mifsud** ***et versus*** **Emmanuel Zammit** ***et*** (`itaz. nru 386/1997), l-atturi kienu ng]ataw xahrejn \mien minn dak in-nhar li ng]atat is-sentenza sabiex jo]or[u mill-fond mikri u hekk ikunu jistg]u jsiru x-xog]lijiet kif riedet is-sentenza ta' l-4 t'Ottubru 1995.

G]alkemm il-konvenuti jafu li l-atturi ma g]andhomx post ie]or fejn joqog]du, u g]alkemm l-atturi]ar[u mill-fond mikri kif riedu s-sentenzi fuq imsemmija, il-konvenuti ma humiex qeg]din jag]mlu x-xog]ol li talbu li jsir huma stess, u min]abba f'hekk, waqt li g]addej i\-\mien, l-atturi ma g]andhomx fejn joqog]du minkejja t-titolu ta' kera li jgawdu fuq il-fond.

G]alkemm kienu msej]a biex jibdew ix-xog]ol fuq is-saqaf, il-konvenuti baqg]u ma g]amlu xejn, u g]alhekk l-atturi qeg]din jitolbu illi l-qorti:

1. tag]tihom is-setg]a li jid]lu joqog]du fil-fond mikri hekk kif jitlestew ix-xog]lijiet li g]andhom jag]mlu l-konvenuti; u

2. tordna lill-konvenuti jlestu x-xog]lijiet fil-fond mikri, kif iridu s-sentenzi ta' l-4 t'Ottubu 1995 u tad-29 ta' Mejju 1998, fi \mien qasir li jing]atalhom mill-qorti.

Talbu wkoll l-ispejje\.

Il-konvenuti ressqu dawn l-e``ezzjonijiet:

1. l-atturi naqsu milli jimxu kif riedet is-sentenza ta' l-4 t'Ottubru 1995, li ordnat li jsiru xog]lijiet, billi baqg]u joqog]du fil-fond, u min]abba f'hekk l-atturi kellhom jirrikorru mill-[did lill-qorti sabiex din tag]ti lill-konvenuti \mien li fih kellhom jo]or[u mill-fond;

2. g]alkemm g]adda \-\mien mog]ti fis-sentenza tad-29 ta' Mejju 1998, l-atturi xorta baqg]u ma jridux jo]or[u mill-fond biex isiru x-xog]lijiet, u]ar[u \mien wara b'mandat tal-qorti;

3. bl-im[ieba tag]hom l-atturi g]amlu x-xog]lijiet aktar oneru\i, kemm b]ala prezz kif ukoll b]ala volum ta' xog]ol, u g]alhekk ma g]andhomx jintlaqg]u t-talbiet tag]hom;

4. l-atturi]allew aktar minn tliet snin ig]addu mis-sentenza ta' l-4 t'Ottubru 1995, jopponu g]ax-xog]lijiet, u g]alhekk kien imisshom qabel xejn jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-qorti biex dik is-sentenza tkun esegwita;

5. il-konvenuti g]andhom dritt jopponu g]al dik l-awtorizzazzjoni g]ax illum dik is-sentenza "m'g]adhiex li kienet" g]ax il-]sarat kibru, u l-atturi dolo\ament g]amlu aktar]sara wara li ng]atat is-sentenza, u g]alhekk il-prezz tat-tiswijiet \died u l-atturi g]amlu pre[udizzju [did lill-konvenuti;

6. it-talbiet ta' l-atturi huma vessatorji g]ax la g]andhom il-]sieb u lanqas il-mezzi biex jag]mlu tajjeb g]all-ispejje\ me]tie[a fil-fond, u dan jidher mill-fatt li g]adhom sallum ma]allsux l-ispejje\ legali tal-kaw\i fuq imsemmija; u

7. l-atturi ma jistg]ux jitolbu l-intervent tal-qorti qabel ma huma stess ikunu wettqu l-obbligi tag]hom.

Fis-seduta tas-6 ta' {unju 2000 il-qorti kienet tat lill-partijiet \mien biex iressqu xiehda bl-*affidavit* u iddifferiet il-kaw\a g]all-20 t'Ottubru 2000 biex isiru l-kontro-e\amijiet u jinstemg]u x-xiehda kollha li jkun fadal. }add mill-partijiet ma ressaq xiehda *b'affidavit* i\da fl-20 t'Ottubru 2000 l-atturi g]arrfu lill-qorti li b]ala provi kellhom biss kopji tas-sentenzi msemmija fi`-`itazzjoni. Il-konvenuti baqg]u ma dehrux u ma ressqux xiehda. Il-kaw\a kienet differita g]at-trattazzjoni,

i\da l-konvenuti re[g]u ma dehrux, u l-kaw\a kienet imbag]ad differita g]allum g]as-sentenza.

Il-fatti relevanti huma dawn:

L-atturi kellhom b'`ens ming]and il-konvenuti l-fond f'San {wann, Triq Birkirkara, numru mija u ]amsa u g]oxrin (125). Dan i`-`ens g]alaq fil-25 t'Awissu 1991. Il-konvenut huwa wkoll is-sid tal-fond li ji[i ta]t dak bin-numru 125.

Meta g]alaq i`-`ens, billi l-fond numru 125, u wkoll dak ta' ta]tu, kienu fi stat]a\in, u billi l-konvenut qal li din il-]sara [rat g]ax l-attur ma]ax]sieb il-fond li kellu b'`ens, il-konvenut feta] kaw\a kontra l-attur biex i[ieg]lu jag]mel it-tiswijiet me]tie[a. B'sentenza mog]tija fl-4 t'Ottubru 1995, il-qorti, wara li qalet illi issa l-attur qieg]ed i\omm il-fond b'titolu ta' kiri skond l-Ordinanza li tne]]i l-Kontroll ta' Djar [Kap. 158], u sabet illi kien me]tie[li \-\ew[fondi jitwaqqg]u u jinbnew mill-[did, kemm min]abba fin-nuqqas ta' l-attur li jag]mel il-manutensjoni me]tie[a kif ukoll g]ax il-fondi kienu mill-bidu mibnija]a\in, idde`idiet hekk:

> … … … tiddisponi minn din il-vertenza billi, filwaqt li ti`]ad l-e``ezzjonijiet tal-konvenut [attur fil-kaw\a tallum], *stante* li irri\ultaw]sarat fil-fond ta' l-attur kaw\ati min]abba nuqqas ta' manutensjoni tal-konvenut, tawtorizza lill-istess attur jag]mel dawk ix-xog]lijiet me]tie[a … … … u tikkundanna lill-konvenut i]allas lill-attur de`ima parti mill-ispejje\ inkorsi mill-attur sabiex jitwaqqa' u jer[a' jinbena s-saqaf tal-fond okkupat mill-attur.

Il-qorti kienet g]amlet ukoll din l-osservazzjoni:

> Kif sewwa ssottomettew id-difensuri tal-kontendenti, ix-xog]ol ta' twaqqig] tas-saqaf tal-fond in kwistjoni kif ukoll ta' dak sottostanti jirrikjedi li l-konvenut [attur fil-kaw\a tallum] jo]ro[mill-fond minnu okkupat. }a[a din xi ftit diffi`li inkwantu l-konvenut ma g]andux post ie]or fejn jabita. Trid g]alhekk, qabel ma jsiru x-xog]lijiet, tinstab soluzzjoni, forsi *tramite* d-Dipartiment ta' l-Akkommodazzjoni So`jali, biex il-konvenut ji[i allo[[jat temporanjament f'dar o]ra sakemm isiru x-xog]lijiet me]tie[a ta' twaqqig] u ripristinar tal-fond okkupat mill-konvenut. Din però mhix kompetenza ta' din il-qorti u t]alliha f'idejn is-sens komun tal-kontendenti u l-awtorità in kwistjoni.

Milli jidher is-sens komun tal-kontendenti u l-awtorità ma kinux bi\\ejjed biex tinsab soluzzjoni, g]ax l-attur baqa' ma]ari[x mill-fond u x-xog]lijiet ma setg]ux isiru. Il-konvenut g]alhekk feta] kaw\a o]ra biex i[ieg]el lill-attur jo]ro[mill-fond sakemm isiru x-xog]lijiet. Il-kaw\a nqatg]et fid-29 ta' Mejju 1998 u l-attur ing]ata xahrejn minn dak in-nhar biex jo]ro[mill-fond, i\da kien me]tie[il-]ru[ta' mandat esekuttiv wara s-sentenza biex l-attur in]are[mill-fond.

Il-kaw\a tallum saret g]ax, g]alkemm il-fond issa tbattal, il-konvenuti g]adhom ma lestewx ix-xog]lijiet.

L-art. 1539(`) tal-Kodi`i ~ivili jg]id illi sid il-kera g]andu l-obbligazzjoni illi "iqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-]a[a, g]a\-\mien kollu tal-kiri". Fil-ka\ tallum din l-obbligazzjoni tfisser li l-konvenut g]andu jag]mel ix-xog]lijiet me]tie[a fil-fond mikri, ladarba l-]tie[a g]al dawn ix-xog]lijiet qamet mhux biss min]abba n-nuqqas ta' l-attur i\da wkoll g]ax il-fond fih difetti ta' kostruzzjoni. Biex jistg]u jsiru dawn ix-xog]lijiet l-attur hu obbligat, kif ig]idu l-artt. 1548 u 1549 tal-Kodi`i ~ivili, i]alli li ji``a]]ad mill-u\u tal-fond g]a\-\mien me]tie[, ladarba g]a\el li ma jitlobx li jin]all il-kiri, i\da dan i\-\mien ma g]andux ikun itwal milli hu me]tie[.

Fl-e``ezzjonijiet tag]hom il-konvenuti qeg]din ig]idu li, ladarba l-atturi ma g]amlux dak li kellhom jag]mlu biex setg]u jitwettqu \-\ew[sentenzi msemmija fuq, illum ma jistg]ux jitolbu rimedju mill-qorti billi *inadimplenti non est adimplendum*.

Dawn l-e``ezzjonijiet kienu jkunu tajba li kieku l-atturi kienu llum g]adhom fil-fond, i\da, ladarba l-fond issa tbattal, ma hemm xejn xi j\omm ix-xog]lijiet milli jsiru. G]alhekk l-ewwel \ew[ e``ezzjonijiet u s-seba' e``ezzjoni huma mi`]uda.

Il-konvenuti qeg]din ig]idu wkoll illi l-ispejje\ sejrin ji\diedu min]abba fid-dewmien ta' l-atturi biex jo]or[u mill-fond u g]ax l-atturi komplew jag]mlu aktar

]sara fil-fond. Ladarba l-fond sejjer ikollu jitwaqqa', il-qorti ma tarax x'relevanza jista' jkollu l-fatt li saru aktar]sarat fih. Li jista jkun relevanti huwa l-fatt illi x-xog]ol u l-materjal me]tie[a jkunu og]la llum milli kienu fl-1998, meta l-atturi kienu kundannati li jo]or[u mill-fond. Ma hemmx kontro-talba g]al-likwidazzjoni ta' dawn id-danni, u g]alhekk is-sentenza tallum hija ming]ajr]sara g]ad-dritt tal-konvenuti li jfittxu g]al dawn id-danni; din i\da ma hix ra[uni g]ala x-xog]lijiet ma jsirux.

It-tielet u l-]ames e``ezzjonijiet huma g]alhekk mi`]uda.

Ir-raba' e``ezzjoni tg]id illi, qabel ma g]amlu t-talbiet tallum, l-atturi kien imisshom talbu l-esekuzzjoni tas-sentenza ta' l-4 t'Ottubru 1995, ladarba g]addew aktar minn tliet snin minn meta dik is-sentenza ng]atat[1].

Dik is-sentenza kienet tat setg]a lill-konvenuti tallum, mhux lill-atturi, biex jag]mlu xog]lijiet. G]alhekk huma l-konvenuti, mhux l-atturi, li g]andhom interess jitolbu l-esekuzzjoni ta' dik is-sentenza. L-interess ta' l-atturi kien li jag]mlu t-talbiet li g]amlu fil-kaw\a tallum; l-e``ezzjoni hija g]alhekk mi`]uda.

Is-sitt e``ezzjoni tg]id illi t-talbiet huma vessatorji g]ax l-atturi la g]andhom il-]sieb u lanqas il-mezzi biex i]allsu sehemhom mill-ispejje\.

Jekk l-atturi ma g]andhomx il-]sieb li j]allsu sehemhom mill-ispejje\, hemm il-mandati esekuttivi biex i[eg]luhom i]allsu. Dwar jekk g]andhomx il-mezzi ma tressqet ebda xiehda, u l-fatt li l-atturi ma]allsux l-ispejje\ [udizzjarji ma hux prova li ma g]andhomx il-mezzi. Lanqas din l-e``ezzjoni, mela, ma hi sku\a tajba biex il-konvenuti ma jwettqux l-obbligazzjonijiet tag]hom ta' sidien il-kera, b'dan, i\da, li l-konvenuti ma g]andhomx ikunu m[ieg]la jroddu lill-atturi l-

---

1 Skond l-art. 258 tal-Kodi`i ta' Organizzazzjoni u Pro`edura ~ivili s-sentenzi jibqg]u esegwibbli sa]ames snin wara dak in-nhar li fih setg]u [ew esegwiti.

pussess materjali tal-fond qabel ma l-atturi jkunu]allsu s-sehem tag]hom mill-ispejje\ skond is-sentenza ta' l-4 t'Ottubru 1995.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi, wara li ti`]ad l-e``ezzjonijiet tal-konvenuti u tg]id, g]all-g]anijiet ta' l-ewwel talba, illi l-atturi g]andhom il-jedd li jid]lu fil-fond 125, Triq Birkirkara, San {wann hekk kif jitlestew ix-xog]lijiet skond is-sentenza ta' l-4 t'Ottubru 1995, basta jkunu]allsu s-sehem tag]hom mill-ispejje\ skond dik is-sentenza, tordna lill-konvenuti jlestu l-istess xog]lijiet sa \mien tliet xhur millum.

L-ispejje\ ta' din il-kaw\a g]andhom i]allsuhom il-konvenuti.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.