QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 16 ta' Novembru 2001

Numru 13

~itazzjoni 806/1997

John Valletta u martu Violetta Valletta

versus

Charlie Borg u martu Mary Borg

F'din il-kaw\a l-atturi qeg]din ig]idu li saritilhom]sara fid-dar tag]hom g]ax da]al ilma min-na]a tad-dar okkupata mill-konvenuti, li tmiss ma' dik tag]hom.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-konvenuti joqog]du fil-fond *Livingstone*, fi Triq in-Naxxar, Birkirkara, waqt li l-atturi g]andhom il-fond *Rhodes*, fl-istess triq. Dawn i\-\ew[fondi huma maqsuma minn xulxin b']ajt li fuq na]a wa]da g]andu l-kamra tal-banju tal-konvenuti u fuq in-na]a l-o]ra hemm *washroom* ta' l-atturi.

Dan il-]ajt kien qed jixxarrab min-na]a tal-konvenuti, u dan kien qed jag]mel]sara fuq in-na]a ta' l-atturi. Billi g]alxejn lill-konvenuti sej]ulhom biex jag]mlu tajjeb g]al din il-]sara, l-atturi fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti:

1. tg]id illi l-konvenuti ja]tu g]all-]sarat li saru fil-fond ta' l-atturi min]abba]sarat o]ra fis-sistema ta' l-ilma tal-konvenuti;

2. tordna li jissewwew dawn il-]sarat fi \mien li tag]ti l-qorti, u l-ispejje\ i]allsuhom il-konvenuti, b'dan illi jekk il-konvenuti ma jag]mlux it-tiswijiet me]tie[a fi\-\mien li jing]atalhom, ting]ata lill-atturi s-setg]a li x-xog]lijiet me]tie[a jag]mluhom huma, u l-ispejje\ dejjem i]allsuhom il-konvenuti.

Talbu wkoll l-ispejje\ [udizzjarji, fosthom dawk ta' l-ittra legali tas-7 ta' Marzu 1997.

Il-konvenuti ressqu l-e``ezzjoni illi huma ma humiex il-kontraditturi le[ittimi billi j\ommu l-fond tag]hom b'titolu ta' kiri, u g]alhekk id-danni g]andhom jag]mlu tajjeb g]alihom is-sidien.

B'rikors tad-9 ta' Di`embru 1997[1], il-konvenuti talbu li s-sid tal-fond tag]hom jissejja] fil-kaw\a. B'dikriet tas-16 ta' Jannar 1998[2], il-qorti qalet illi tidde`iedi dwar dik it-talba wara li tkun qatg]et dwar l-e``ezzjoni tal-kuntradittur le[ittimu. Dik l-e``ezzjoni mbag]ad kienet mi`]uda b'sentenza ta' l-24 ta' Frar 1998[3] billi l-qorti kienet sabet illi r-responsabbiltà g]al]sara b]al dik meritu tal-kaw\a tallum ma hijiex tas-sid *ut sic* i\da ta' min bil-fatt tieg]u ikun g]amel il-]sara, u g]alhekk ordnat li jitkompla s-smig] sabiex ikun mag]ruf jekk kienx bil-fatt tal-konvenuti li saret il-]sara.

Sabiex tara x'kienet il-kaw\a tal-]sarat, il-qorti b'dikriet ta' l-24 t'April 1997[4]]atret lill-A.I.~. David Pace biex jag]mel l-ist]arri[me]tie[. Mix-xhieda irri\ulta illi ftit wara li nfet]et il-kaw\a l-konvenuti g]amlu tiswijiet fis-sistema ta' l-ilma tad-dar tag]hom billi bidlu l-katusi. Wara li saru dawk it-tiswijiet il-]ajt beda

---

1 *Fol.* 37.

2 *Foll.* 42 *et seq.*

3 *Foll.* 46 *et seq.*

4 *Fol.* 12.

jinxef. Dan wassal lill-perit g]all-konklu\joni "illi l-kaw\a diretta tal-]sara kienet difett fil-kanen ta' l-ilma" tal-konvenuti.

Mix-xiehda]are[ukoll illi l-atturi kienu ilhom jilmentaw mal-konvenuti dwar l-ilma li jid]ol fid-dar tag]hom, i\da kien biss meta nfet]et il-kaw\a li l-konvenuti g]amlu t-tiswijiet li kienu me]tie[a. Il-konvenuti mhux biss ma g]amlu xejn, i\da, g]alkemm qeg]din ig]idu li, fir-relazzjoni ta' bejniethom u sid il-kera, huwa dan ta' l-a]]ar li g]andu l-obbligazzjoni li jag]mel it-tiswijiet, huma lanqas lil sid il-kera ma g]arrfu bil-problema, g]ax g]alihom ma kien problema xejn[5].

Ukoll jekk l-istat tal-kanen ta' l-ilma ma kienx]tija tal-konvenuti, in-nuqqas tag]hom li jfittxu r-rimedji me]tie[a, imqar billi jg]idu lil sid il-kera, kien ir-ra[uni g]ala l-problema kompla jinfirex, sa ma wasal biex g]amel]sara lill-atturi.

Fil-fehma tal-qorti, g]alhekk, il-konvenuti ja]tu g]all-]sara li [rat lill-atturi, u ma hux il-ka\ li jissejja] fil-kaw\a sid il-kera.

Waqt li kienet miexja l-kaw\a saru mill-konvenuti x-xog]lijiet me]tie[a biex ma tkomplix issir]sara, u g]alhekk ma hu me]tie[ebda provvediment dwar it-tieni talba ta' l-atturi. Talba g]ar-risar`iment tad-danni li la]qu saru lill-atturi ma hemmx. G]alhekk huwa bi\\ejjed li l-qorti tg]id illi kienu l-konvenuti li ja]tu g]all-]sara li saret lill-atturi, u tikkundannahom i]allsu l-ispejje\ tal-kaw\a.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi tilqa' l-ewwel talba ta' l-atturi u tikkundanna lill-konvenuti j]allsu l-ispejje\ [udizzjarji kollha.

Giannino Caruana Demajo Im]allef	Connie Micallef Dep. Re[.

[5] Ara x-xiehda tal-konvenut fis-seduta tas-27 ta' Frar 1998, *fol.* 98.