QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 18 ta' Jannar 2002

Numru 11

~itazzjoni 696/1999

Leonard u Maria Stella *sive* Marion konju[i Callus

versus

John Bugeja u Mary Rose Bonello *in solidum*

Din hija kaw\a mag]mula minn kerrejja kontra sid il-kera biex isiru tiswijiet fil-fond mikri.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-atturi jikru ming]and il-konvenuti l-fond numru 22 Triq Sir Luigi Camilleri, Tas-Sliema, bil-kera ta' tnejn u erbg]in lira (Lm42) fis-sena li jit]allsu kull tliet xhur bil-quddiem. Is-soqfa kollha ta' ta]t il-bejt ta' dan il-fond huma f'kondizzjoni]a\ina]afna billi t-travi, li huma tal-]adid u huma midfunin, tmermru bis-sadid. Barra minn hekk, l-opramorta t'erba' filati li hemm fuq il-bejt fuq in-na]a tax-xellug mill-fa``ata hija maqluba 'l barra b'madwar tmien `entimetri mill-vertikali.

Billi qeg]din ig]idu illi huma l-konvenuti, b]ala s-sidien tal-fond, li g]andhom jag]mlu x-xog]lijiet me]tie[a sabiex il-fond jin\amm fi stat li l-atturi jkunu jistg]u jinqdew bih, u g]alxejn sej]u lill-konvenuti biex jag]mlu dawn ix-xog]lijiet, l-atturi fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti:

1. tg]id illi l-fond mikri mill-konvenuti lill-atturi je]tie[li jsirulu xog]lijiet straordinarji, li huma marbuta l-konvenuti *in solidum* biex jag]mluhom;
2. tikkundanna lill-konvenuti *in solidum* sabiex fi \mien qasir li jing]atalhom jag]mlu x-xog]lijiet me]tie[a fis-soqfa u fl-opramorta; u
3. jekk il-konvenuti ma jag]mlux ix-xog]lijiet fi\-\mien li jing]atalhom, tag]ti lill-atturi s-setg]a li jag]mlu x-xog]lijiet huma, u l-ispejje\ i]allsuhom il-konvenuti.

Talbu wkoll l-ispejje\ tal-kaw\a.

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

1. It-talbiet ta' l-atturi huma infondati u g]andhom ji[u mi`]uda bl-ispejje\;
2. Meta l-fond kien rekwi\izzjonat mis-Segretarju tad-Djar kellu]afna difetti strutturali, kien fi stat]a\in u kien qieg]ed jitwaqqa' g]ax ma kienx abitabbli: g]alhekk l-ordni ta' rekwi\izzjoni kienet *ultra vires* u ma kinitx tiswa, billi s-Segretarju tad-Djar, ta]t l-Att dwar id-Djar (Kap. 125), jista' jirrekwi\izzjona biss djar fejn ig]ammru jew jistg]u jg]ammru n-nies;
3. Is-Segretarju tad-Djar alloka l-fond lill-atturi li da]lu fih meta kien f'dak l-istat]a\in; g]alhekk l-atturi ma jistg]ux issa jippretendu illi l-konvenuti jag]mlulhom spejje\ kbar biex il-fond ji[i tajjeb biex ig]ixu fih;
4. Dan kollu jg]odd ukoll g]all-opramorta; barra minn hekk, il-konvenuti lanqas iwie[bu g]all-]sara fl-opramorta billi din [rat kemm bi]tija ta' l-atturi kif ukoll g]ax twaqqa' bini fil-qrib; ukoll, il-konvenuti ng]ataw somma "relevanti" biex isewwu l-]sara;
5. Ma hemmx solidarjetà bejn il-konvenuti; u

6. It-talbiet ta' l-atturi huma bi ksur tad-dritt fondamentali tal-konvenuti, im]ares bl-artt. 37, 36 u 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-artt. 6 u 3 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali tal-Bniedem, u l-ewwel artikolu ta' l-ewwel protokoll g]all-konvenzjoni.

Il-fatti li wasslu g]al dan il-ka\ [raw hekk:

Il-fond 22 Triq Sir Luigi Camilleri, tas-Sliema kien rekwi\izzjonat mis-Segretarju tad-Djar ta]t is-setg]a li dan kellu ta]t l-Att dwar id-Djar, u kien allokat mis-segretarju lill-atturi. G]all-ewwel is-sid, awtur ta' l-atturi tallum, ma riedx ja``etta l-kera i\da wara xi \mien g]araf lill-atturi b]ala l-kerrejja tieg]u u beda ja``etta l-kera. Dak i\-\mien il-fond [à kien fi stat]a\in u s-sid kien beda jwaqqg]u.

Fil-fehma tal-qorti, il-fatt illi sid il-kera g]araf lill-konvenuti b]ala l-kerrejja tieg]u ifisser illi l-e``ezzjoni li tg]id illi l-ordni ta' rekwi\izzjoni ma tiswiex, g]ax is-Segretarju tad-Djar ma kellux is-setg]a li jo]ro[ha, ma hix relevanti g]all-g]anijiet tal-kaw\a tallum. Is-sid kellu, li kieku ried, ir-rimedji li jag]ti l-Att dwar id-Djar kemm biex jikkontesta l-ordni ta' rekwi\izzjoni kif ukoll biex jit]alla ma jag]rafx lill-konvenuti b]ala kerrejja; minflok, g]a\el li jag]raf lill-kerrejja u g]alhekk]oloq mag]hom relazzjoni ta' bejn sid il-kera u kerrej indipendentement mill-ordni ta' rekwi\izzjoni.

It-tieni e``ezzjoni hija, g]alhekk, mi`]uda.

It-tielet e``ezzjoni tg]id illi l-atturi ma jistg]ux jippretendu li l-konvenuti jag]mlu t-tiswijiet fil-fond mikri g]ax, meta l-atturi da]lu fil-fond, id-difetti kienu jidhru.

Din l-e``ezzjoni hija tajba. L-art. 1545 tal-Kodi`i ~ivili jg]id hekk:

> **1545.** (1) Sid il-kera g]andu jag]mel tajjeb li l-]a[a mog]tija b'kiri m'g]andhiex mankamenti jew difetti li jfixxklu jew inaqqsu l-u\u tag]ha; u, meta jinsab li hemm dawn il-mankamenti jew difetti, il-kerrej jista' jag]\el li jitlob jew il-]all tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera.
>
> (2) Dan ig]odd ukoll, g]alkemm dawn il-mankamenti jew difetti jkunu nqalg]u wara l-kuntratt.

(3) I\da, sid il-kera ma jwe[ibx g]all-mankamenti jew difetti li jidhru, u li l-kerrej seta' jinduna bihom huwa nnifsu fi\-\mien tal- kuntratt.

Il-fond [à kellu l-]sara u d-difetti meta da]lu fih l-atturi, tant illi, fil-ftehim li g]amlu mas-Segretarju tad-Djar, l-atturi a``ettaw li l-fond jo]duh "*without the drawing up of the condition report*". Huwa minnu illi l-attur, fl-*affidavit* tieg]u[1], ig]id illi kien wara li da]al fil-fond illi hu sar jaf bl-istat tas-soqfa. Mix-xiehda]are[, i\da, illi l-istat]a\in tal-fond kienet tidher]afna, tant illi s-sid kien [à beda jwaqqg]u meta]adu l-konvenut, u kien [à ne]]a t-tara[li jag]ti g]as-sular ta' fuq, u ma jistax g]alhekk jing]ad illi l-attur ma kienx jaf bl-istat [enerali]a\in tal-fond. Fil-fatt l-attur stess xehed li meta talab lill-Ministru tad-Djar ta' dak i\-\mien biex il-fond ikun allokat lilu, il-ministru kien wissieh li l-fond kien je]tie[spi\a, u l-attur a``etta li jag]mel dik l-ispi\a[2]. F'dawk i`-`irkostanzi, l-atturi kellhom obbligu ta' *bona fides* li jaraw sew g]al xiex kienu de]lin, u mhux ja``ettaw li jie]du l-fond u issa jippretendu li t-tiswijiet jag]mluhomlhom il-konvenuti. Jidher ukoll illi l-attur a``ettah dan l-argument tant illi, dwar l-ispi\a g]ax-xog]ol li kien je]tie[il-fond meta]adu, qal illi "ma deherlix li la d]alt g]alih jiena, g]idt nag]mlu jien, ma kellix noqg]od ng]idlu «ag]milli hekk, ag]milli hekk!» dak i\-\mien"[3].

G]al dawn ir-ra[unijiet, fil-fehma tal-qorti, l-atturi ma jistg]ux issa jippretendu illi l-konvenuti jag]mlulhom it-tiswijiet me]tie[a fis-soqfa.

Konsiderazzjonijiet xi ftit differenti jg]oddu g]all-]sara fl-opramorta tal-bejt, g]ax jidher li din il-]sara se]]et, g]all-inqas *in parte*, min]abba l-g]emil ta' terzi li g]amlu xog]lijiet strutturali li dg]ajjfu l-]ajt divi\orju li fuqu tistrie] l-opramorta. Din kienet]a[a li se]]et matul il-kirja, u g]alhekk ma jg]oddux g]aliha d-dispo\izzjonijiet ta' l-art. 1545(3) tal-Kodi`i ~ivili.

Madankollu, dan ma jag]tix lill-atturi rimedju kontra l-konvenuti, i\da kontra t-terzi li g]amlu l-]sara, kif ig]id l-art. 1550 tal-Kodi`i ~ivili:

---

1 *Foll.* 16 *et seqq.*

2 Ara x-xiehda ta' l-attur fis-seduta tal-15 ta' {unju 2000, *fol.* 48.

3 *Ibid. fol.* 49.

> **1550.** Sid il-kera mhux obbligat jag]mel tajjeb lill-kerrej g]all-molestji li terzi persuni, b'eg]milhom, jikka[unawlu fit-tgawdija tal-]a[a, meta dawn il-persuni ma jkunux jippretendu xi jedd fuq il-]a[a mikrija, bla]sara tal-jedd tal-kerrej li ja[ixxi kontra dawk il-persuni fl-isem tieg]u nnifsu.

G]alhekk lanqas dwar l-opramorta ma jistg]u jintlaqg]u t-talbiet ta' l-atturi.

Ladarba t-talbiet ta' l-atturi kontriehom ma humiex sejrin jintlaqg]u, ma jibqax me]tie[li l-qorti tist]arre[dwar l-ilment tal-konvenuti li nksiru d-drittijiet fondamentali tag]hom im]arsa ta]t il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali tal-Bniedem.

G]al dawn ir-ra[uunijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi, wara li ti`]ad it-tieni e``ezzjoni tal-konvenuti, ti`]ad ukoll it-talbiet ta' l-atturi. L-ispejje\ tat-tieni e``ezzjoni g]andhom i]allsuhom il-konvenuti; l-ispejje\ l-o]rajn kollha g]andhom i]allsuhom l-atturi.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.