MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum 25 ta' Jannar, 2017

Rikors Maħluf Numru: 238/2015LM

Maria Nicolina sive Marlene Azzopardi

vs.

Godwin Zammit

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fis-16 ta' Marzu, 2015 mill-attriċi **Maria Nicolina sive Marlene Azzopardi** (minn issa 'l quddiem "l-attriċi"), li jgħid kif ġej:

1. *Illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Martinelli tad-29 ta' April, 1994 (Dokument A), l-esponenti bħala nuda proprjetarja flimkien ma' missierha Joseph Aquilina,*

fil-kwalità tiegħu ta' użufruttwarju, kienu kkonċedew id-dar 55, Triq Mamo, Żebbuġ, lill-konvenut Godwin Zammit, għal żmien 21 sena, biċ-ċens annwu u temporanju ta' LM130 (ekwivalenti għal €302.82), u bil-kundizzjonijiet l-oħra hemm stipulati.

2. *Illi missier l-esponenti Joseph Aquilina miet fit-18 ta' Awwissu, 1995, u l-eredità tiegħu għaddiet għand l-esponenti waħedha, b'mod li llum hija l-padruna diretta tal-fond imsemmi.*

3. *Illi l-konvenut kien ħa l-post imsemmi biex jgħix fih, però ilu żmien ma jabitax fih u daħħal fih, jew ippermetta lil terzi, jużawh, bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-enfitewsi.*

4. *Illi inoltre, il-konvenut naqas mill-obbligu legali tiegħu li jżomm dan il-fond fi stat tajjeb, u ħallieh jitgħarraq ħafna.*

5. *Illi l-esponenti interpellat diversi drabi lill-konvenut sabiex jirrimedja għal dawn in-nuqqasijiet gravi u, fin-nuqqas, jirrilaxxja l-fond battal u fi stat tajjeb favur tagħha, filwaqt li jersaq għax-xoljiment tal-enfitewsi, però dan baqa' ma għamel xejn, u lanqas ippermettielha taċċedi fih b'perit sabiex tivverifika l-istat u l-kundizzjoni tiegħu.*

6. *Illi permezz ta' ittra uffiċjali tas-7 ta' Novembru, 2014, l-esponenti reġgħet avżatu formalment b'dawn in-nuqqasijiet gravi li jagħtu lok għax-xoljiment taċ-ċens, u filwaqt li tagħtu żmien sabiex jirrimedja, interpellatu biex fin-nuqqas jersaq għall-kuntratt tal-ħall tal-enfitewsi skont il-liġi.*

7. *Illi b'risposta għal din l-ittra uffiċjali, il-konvenut personalment talab lill-esponenti tikrilu l-fond b'kera ogħla miċ-ċens korrenti,*

inkella tbiegħlu l-proprjetà tal-istess, però l-partijiet baqgħu ma ftiehmux.

8. *Illi wara dan, il-konvenut baqa' ma sewwiex il-ħsarat kbar li ħalla li jsiru fil-post, però baqa' ma rritornax iċ-ċwievet tal-istess lill-esponenti u lanqas ma resaq għall-kuntratt tal-ħall tal-enfitewsi.*

9. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u dawk kollha li jirriżultaw fil-kors tas-smigħ ta' din il-kawża, prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista' tirriżulta meħtieġa, l-esponenti titlob bir-rispett li din il-Qorti jogħġobha:

(i) tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenut kiser il-kundizzjonijiet kuntrattwali u/jew legali tiegħu bħala enfitewta tal-fond 55, Triq Mamo, Ħaż-Żebbuġ;

(ii) konsegwentement, tħoll il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja dwar dan l-istess fond pubblikat min-Nutar Carmel Martinelli fid-29 ta' April, 1994, u tikkundanna lill-konvenut jirrilaxxja favur l-esponenti l-fond imsemmi bil-pussess battal;

(iii) tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenut huwa responsabbli waħdu għat-tgħarriq u l-ħsarat kollha fl-istess fond 55, Triq Mamo, Żebbuġ;

(iv) konsegwentement tillikwida, okkorrendo bl-assistenza ta' perit nominat għal dan l-iskop, id-danni kollha hekk sofferti mill-esponenti fil-fond imsemmi bi ħtija tal-konvenut;

(v) tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-esponenti s-somma hekk likwidata u dovuta.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittri legali tat-18 ta' Awwissu, 2014 u tas-7 ta' Settembru, 2014, u tal-ittra uffiċjali tas-7 ta' Novembru, 2014 kontra l-konvenut, li jibqa' inġunt minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa ppreżentata fit-13 ta' April, 2015 mill-konvenut **Godwin Zammit** (minn issa 'l quddiem "il-konvenut") li tgħid kif ġej:

Illi t-talba attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess attriċi u dan stante li mhuwiex minnu li l-konvenut kiser il-kundizzjonijiet enfitewti tal-kuntratt datat 29 ta' April tas-sena 1994 in Atti Nutar Dottor Carmel Martinelli, kif ser jiġi ppruvat tul il-kors tas-smigħ ta' din il-kawża;

Illi l-kawżali kif proposti mill-attriċi ma jagħtu ebda lok għal xoljiment tal-enfitewsi li għadha għaddejja a favur il-konvenut, apparti t-tiġdid tal-istess enfitewsi ai termini tal-istess ftehim ta' bejn il-partijiet klawżola numru tnejn (2);

Illi u fi kwalunkwe każ l-konvenut ma kiser ebda kundizzjoni kuntrattwali u/jew legali bħala enfitewta tal-fond 55, Triq Mamo, Ħaż-Żebbuġ u mhux minnu li l-konvenut ħalla l-fond jitgħarraq, għal kuntrarju l-fond de quo jinsab fi stat tajjeb ħafna;

Illi kif ser jirriżulta l-argument tal-attriċi li teżisti xi inadempjenza tal-obbligu kontrattwali da parti tal-konvenut hi bla bażi u ma hemmx lok għal ħall tal-enfitewsi;

Illi l-uniku klawżola li tagħti lok għal ħall tal-enfitewsi hi l-adempjenza tal-ħlas taċ-ċens għal tliet (3) darbiet wara xulxin, li m'hemmx lok għal tali inadempjenza;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda u rat il-provi l-oħra li tressqu fil-kors tal-kawża.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-5 ta' Ġunju, 2015 fejn l-avukati difensuri tal-partijiet talbu lill-Qorti taħtar lill-AIC Mario Cassar bħala perit tekniku f'din il-kawża sabiex jirrelata dwar l-istat attwali tal-fond meritu ta' din il-kawża li jinsab f'numru 55, Triq Mamo, Ħaż-Żebbuġ.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku **l-AIC Mario Cassar** minnu debitament maħlufa fl-udjenza tas-7 ta' Diċembru, 2015.[1]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-avukati difensuri tal-partijiet.

Semgħet is-sottomissjonijiet tal-aħħar li saru fl-udjenza tas-7 ta' Novembru, 2016.

Rat il-verbal tal-istess udjenza fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

[1] A fol. 61 sa 68 tal-proċess.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Illi l-kontenzjoni bejn il-partijiet f'din il-kawża tittratta dwar il-fond numru 55, Triq Mamo, Ħaż-Żebbuġ li fid-29 ta' April, 1994 kien ġie mogħti b'ċens temporanju għal 21 sena mill-attriċi (bħala n-nuda proprjetarja) u minn missierha (l-usufruttwarju) illum mejjet, lill-konvenut Godwin Mizzi. L-attriċi tikkontendi illi l-konvenut kiser il-kundizzjonijiet taċ-ċens temporanju billi l-konvenut kien ħa l-post imsemmi biex jgħix fih, però ilu żmien ma jabitax fih u daħħal fih, jew ippermetta lil terzi, jużawh, bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-enfitewsi. Barra minn hekk l-attriċi ssostni illi l-konvenut naqas mill-obbligu legali tiegħu li jżomm dan il-fond fi stat tajjeb, u ħallieh jitgħarraq ħafna.

Illi min-naħa tiegħu l-konvenut isostni illi mhuwiex minnu li l-konvenut kiser xi kundizzjonijiet kuntrattwali jew legali li jirrigwardaw l-konċessjoni enfitewtika u mhux minnu illi l-konvenut ħalla l-fond jitgħarraq u għal kuntrarju l-fond *de quo* jinsab fi stat tajjeb ħafna.

Il-provi

Illi l-attriċi **Maria Nicolina sive Marlene Azzopardi** xehdet[2] illi qabel ma ngħata b'ċens lill-konvenut, hija tiftakar li l-fond inkwistjoni kien dejjem mikri lill-familja Camilleri magħrufin bħala "Tat-Telgħa". Meta miet l-aħħar wieħed mill-aħwa Camilleri u hi u missierha ħadu dan il-fond lura, l-attriċi xehdet illi l-post

[2] A fol. 24 tal-proċess.

għalkemm wieħed antik, kien għadu abitabbli, kien fih id-dawl u l-ilma, ma kienx fih imbarazz, kien fih *toilet*, u biċċiet tal-għamara tal-abjad li kienu ħallew warajhom il-familja Camilleri.

Illi l-attriċi xehdet ukoll illi il-konvenut Godwin Zammit kien ried il-post biex jabita fih u hi u missierha kienu ftiehmu miegħu li jagħtuhulu b'ċens fil-kundizzjoni li kien, bl-obbligu li huwa jagħmillu l-manutenzjoni u bl-iskop ċar li joqgħod fih. Skont l-attriċi l-konvenut kien dispost li jieħu l-post kif kien bl-obbligu li jittranġa fejn kien hemm bżonn. Minħabba f'hekk kienu talbuh somma ta' €2,000 u għamlulu ċens baxx li kien jagħlaq wara 21 sena.

Illi l-attriċi fix-xhieda tagħha tgħid ukoll illi il-fond inkwistjoni minn barra kien jidher illi mhux qiegħed jiġi mantnut u illi l-konvenut ma kienx qiegħed jgħix fih.

Illi **Reuben Bonnici rappreżentant ta' ARMS Limited** xehed[3] illi m'hemm ħadd irreġistrat ma' ARMS Limited bħala resident tal-fond inkwistjoni numru 55, Triq Mamo, Ħaż-Żebbuġ. Barra minn hekk l-aħħar kont tad-dawl u l-ilma li tħallas fir-rigward ta' dan il-post kien fit-23 ta' Novembru, 2010 u bħala arretrati ta' kontijiet tad-dawl u l-ilma għar-rigward ta' dan il-post hemm bilanċ ta' €1,330.44 li għadhom pendenti. Reuben Bonnici stqarr ukoll illi fil-15 ta' Ottubru, 2010 l-ARMS Limited kienet qatgħet il-provvista tad-dawl mill-fond inkwistjoni u dan peress illi l-kont tad-dawl u l-ilma ma kienx qiegħed

[3] A fol. 26 tal-proċess.

jitħallas b'mod regolari. Skont dan ix-xhud ma jidhirx li kien qed isir konsum tad-dawl fl-imsemmi post u ssokta jippreċiża però illi l-arloġġ tad-dawl hemmhekk kien ilu ma jinqara u l-kontijiet kienu qegħdin joħorġu bħala stima bil-konsum "0". Mistoqsi in kontroeżami mill-konvenut jekk jeskludix li kien hemm konsum ta' dawl u ilma fil-post inkwistjoni, inkella kienx qed jirriżulta konsum "0" għax ma kienx qed isir qari tal-arloġġ, ix-xhud wieġeb illi dan seta' faċilment ikun ivverifikat billi jsir appuntament mal-*meter reader* u jittieħed il-qari tal-arloġġ, proposta illi ma jidhirx li l-konvenut għażel li jaċċetta.

Illi l-espert tekniku maħtur mill-Qorti **il-Perit Arkitett Mario Cassar** ikkonferma bil-ġurament fir-rapport tiegħu[4] illi mill-konstatazzjonijiet tiegħu fuq il-post inkwistjoni wasal għall-konklużjoni illi l-fond qiegħed jiġi restawrat, u dan l-istat ilu għaddej għal diversi snin, b'evidenza illi x-xogħlijiet ilhom sospiżi minn kif jidher mir-ritratti mehmuża mal-istess rapport[5]. Jekk għadu qiegħed isir xogħol, qiegħed isir bil-mod ħafna fuq tul ta' żmien twil.

Illi skont dan ix-xhud il-ħitan ġew imqaxxra miż-żebgħa jew kisi li kellhom u l-fili jinsabu miftuħin. Fir-rapport tiegħu il-Perit Mario Cassar jgħid illi fil-fond m'hemmx għamara u wasal għall-konklużjoni illi l-fond ilu diżabitat għal diversi snin.

[4] A fol. 60 sa 68 tal-proċess.
[5] A fol. 63 sa 67 tal-proċess.

Illi prodott in eskussjoni l-espert tekniku l-Perit Mario Cassar[6] speċifika illi fl-istat attwali tiegħu il-fond mhuwiex *"fit for habitation"*.[7] Il-post inkwistjoni għad jonqos illi jiġu żbuzzati, imkaħħlin u stukkjati l-fili kollha miftuħin li hemm, ix-xorok ta' fuq għadhom mhux żbuzzati, il-fond mhuwiex imnaddaf tajjeb, m'għandux is-servizzi ta' dawl, ilma u drenaġġ mgħoddijin b'mod li bniedem jista' jgħix komodament fih u ma fihx *fixed fixtures*, la kmamar tal-banju, la kċejjen xejn. Anki ċ-ċangatura fil-post mhijiex fi stat tajjeb li tagħmel il-fond inkwistjoni wieħed mhux abitabbli.

Illi l-konvenut **Godwin Zammit[8]** fix-xhieda tiegħu jistqarr illi meta huwa ħa l-post inkwistjoni b'ċens temporanju mingħand l-attriċi u missierha, il-post kien fi stat traskurat ħafna. Il-ħitan tal-fond kien irrestawrahom il-konvenut u baraxhom fuq il-ġebla u x-xorok li kien hemm maqsumin bdilhom u għamilhom ġodda. Skont il-konvenut kulma għad jonqos isir bħala xogħlijiet fil-fond inkwistjoni huwa xogħol ta' tikħil u dawl u ilma f'żewġt jew tlett ikmamar biss. Dwar id-drenaġġ il-konvenut xehed illi kien ikollu l-problemi minħabba li s-sistema tad-drenaġġ tiegħu kienet magħquda ma' ta' fuqu u għalhekk għamel sistema ġdida tad-drenaġġ għalih biex ma jkollux problemi.

Illi mistoqsi jispjega r-raġuni għalfejn kien qed idum biex jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa fil-fond inkwistjoni, il-konvenut Godwin Zammit stqarr illi l-post kien ħadu biex bħal speċi jkun jista' jehda u jdum jilgħab fih u dawn ix-xogħlijiet

[6] A fol. 81 sa 84.
[7] A fol. 82.
[8] A fol. 95 sa 98.

isiru meta jkollu ċans għax huwa jaħdem *full-time* mal-Gvern, u minħabba f'hekk ġieli anke s-Sibtijiet jaħdem. Il-konvenut xehed ukoll illi għamel żmien joqgħod fih il-post inkwistjoni u minħabba li kellu problemi familjari u kellu l-problema bid-drenaġġ, kien reġa' mar joqgħod m'ommu, imma l-post jiffrekwentah "kuljum bilfors għax għandi l-affarijiet li rrid immur bilfors".[9] Mistoqsi in kontroeżami, il-konvenut ammetta illi dan il-post ħadu b'ċens biex joqgħod fih, imma qal ukoll illi ma kienx marbut biż-żmien. Il-konvenut fix-xhieda tiegħu stqarr ukoll illi kien beda joqgħod fil-fond inkwistjoni ftit snin wara li kien ħa l-post b'ċens peress illi kellu jagħmel ħafna xogħol qabel daħal joqgħod fih bħal tibdil ta' ġebel mherri u ta' travi. Skont il-konvenut huwa kien dam joqgħod f'dan il-post, ċjoè jorqod u jqum fih, qrib is-sentejn.

Illi fix-xhieda tiegħu, il-konvenut Godwin Zammit ammetta illi fil-post kollu m'hemmx imqar bozza waħda u kulma hemm plakka waħda biex inkun jista' jaħdem id-dawl minnha.

Meta xehdet in kontroeżami l-attriċi Maria Nicolina sive Marlene Azzopardi, qalet illi fil-ftehim ta' ċens temporanju li kellha mal-konvenut ma kienx tniżżel illi l-enfitewta kellu jagħmel il-manutenzjoni tal-fond minkejja li hekk kienu ftiehmu bejniethom. Madankollu ma kien hemm l-ebda irbit illi l-konvenut jispiċċa l-manutenzjoni tal-post f'ċertu żmien.

---

[9] A fol. 96.

Konsiderazzjonijiet legali

Illi l-attriċi tissottometti illi din il-kawża tirrigwardja xoljiment ta' enfitewsi temporanja minħabba ksur tal-kundizzjonijiet kuntrattwali u tal-liġi u l-konsegwenti żgumbrament tal-konvenut, mogħti lilu b'enfitewsi temporanja mill-attriċi u minn missierha, kif ukoll għall-ħlas tad-danni.

Illi min-naħa tiegħu l-konvenut isostni illi ma kiser ebda kundizzjoni kuntrattwali u/jew legali bħala enfitewta tal-fond 55, Triq Mamo, Ħaż-Żebbuġ, u mhux minnu li l-konvenut ħalla dan il-fond jitgħarraq u għal kuntrarju l-fond jinsab fi stat tajjeb ħafna.

Illi l-kuntratt ippubblikat min-Nutar Carmel Martinelli fid-29 ta' April, 1994[10] mertu ta' din il-kawża jistipula illi konċessjoni enfitewtika temporanja bejn il-partijiet f'din il-kawża, saret u ġiet aċċettata taħt il-pattijiet li ġejjin: (1) illi l-enfitewta attwali jew is-suċċessuri tiegħu għandhom dritt iġeddu skont il-liġi iż-żmien tal-enfitewsi għal perijodi oħra ta' wieħed u għoxrin sena kull darba; (2) versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' mija u tletin liri Maltin (Lm130) li jibda jgħaddi mid-data tal-kuntratt u jitħallas kull sitt xhur bil-quddiem u li jiġi rivedut wara wieħed u għoxrin sena fil-każ li l-enfitewsi tiġi mġedda għal perijodi oħra wara skont l-indiċi taż-żieda tal-għoli tal-ħajja; (3) illi f'kull trasferiment futur tal-fond ikun dovut lill-konċedenti d-dritt tal-lawdemju korrispondenti għal sena ċens; (4) l-enfitewta ma jistax jikri l-post.

---

[10] A fol. 5 sa 9 tal-proċess.

Illi l-partijiet kontrtaenti f'kuntratt ta' ċens temporanju jistgħu jagħmlu bħala kundizzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi kull patt li jidhrilhom li jaqbel, basta li ma jkun hemm xejn fih li hu kuntrarju għal-liġi.[11]

Illi kwantu għall-użu li l-enfitewta kellu jagħmel mill-fond konċess lilu b'ċens temporanju, dan ma ġiex regolat minn xi patt jew kundizzjoni li hija assoġġettata għaliha l-konċessjoni enfitewtika, imma kien biss l-enfitewta waħdu illi ddikjara unilateralment fl-imsemmi kuntratt "li hu qed jakkwista dan il-fond biex jistabbilixxi fih ir-residenza unika u ordinarja tiegħu" u dan wara li n-nutar li ppubblika l-att wissieh dwar l-importanza tal-verità ta' din id-dikjarazzjoni tiegħu.[12] Ma jistax għalhekk jingħad illi l-konvenut intrabat b'xi patt jew kundizzjoni li jorbtuh kuntrattwalment li juża l-fond mogħti b'ċens temporanju bħala r-residenza unika u ordinarja tiegħu.

Illi l-obbligi legali tal-partijiet f'kuntratt ta' enfitewsi temporanja jistgħu joriġinaw mhux biss mill-kuntratt innifsu, imma anke *ope legis* in forza ta' dak illi tgħid il-liġi. Id-dispożizzjonijiet tal-liġi li jirregolaw l-istitut tal-enfitewsi ġewwa pajjiżna jinsabu fit-Titolu VIII tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta).

Illi l-applikazzjoni tar-regoli li jinsabu fl-Artikoli 1494 sa 1498 u fl-Artikoli 1501, 1502, 1512, 1513 u 1519 tal-Kodiċi Ċivili hija waħda tassattiva fir-rigward ta' kull konċessjoni enfitewtika u għandhom jiġu mħarsa fil-każijiet kollha u kull

[11] L-Artikolu 1499(2) tal-Kap. 16.
[12] A fol. 8.

ftehim kontra għalihom ikun mingħajr effett.[13] Mill-banda l-oħra bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 1499(1) tal-Kap. 16, jekk ma jkunx hemm ftehim xort'oħra bejn il-partijiet, għandhom jiġu mħarsa r-regoli li jinsabu fl-Artikoli 1450, 1503 sa 1511, 1514 sa 1518 u 1520 sa 1524 tal-Kap. 16.

Illi filwaqt għalhekk Titolu VIII tal-Kodiċi Ċivili jagħmel riferiment għal regoli [l-Artikoli 1494 sa 1498 u fl-Artikoli 1501, 1502, 1512, 1513 u 1519 tal-Kodiċi Ċivili] li huma applikabbli tassattivament għal kull konċessjoni enfitewtika u li għandhom ikunu mħarsa fil-każijiet kollha u kull ftehim kontra għalihom ikun mingħajr effett, hemm regoli oħrajn [l-Artikoli 1450, 1503 sa 1511, 1514 sa 1518 u 1520 sa 1524 tal-Kap. 16] illi huma applikabbli f'każ li l-partijiet ma jkunux ftiehmu mod ieħor.

Illi fost ir-regoli li jinstabu taħt t-Titolu VIII tal-Kodiċi Ċivili u illi huma applikabbli għal konċessjoni enfitewtiċi sakemm ma jkunx hemm ftehim xort'oħra bejn il-partijiet, hemm dik li tirregola l-jeddijiet taċ-ċenswalist fuq il-fond illi tgħid li "iċ-ċenswalist jista' jbiddel il-wiċċ tal-fond, basta li b'daqshekk ma jgħarrqux"[14], u dik li tirregola r-radd miċ-ċenswalist tal-fond fi stat tajjeb li tgħid illi "iċ-ċenswalist għandu jżomm u, fiż-żmien li jmiss, irodd il-fond, fi stat tajjeb".[15]

[13] L-Artikolu 1499(1) tal-Kap. 16.
[14] L-Artikolu 1504(1) tal-Kodiċi Ċivili.
[15] L-Artikolu 1505 al-Kodiċi Ċivili.

Illi skont l-Artikolu 1518 tal-Kap. 16:

> "(1) Il-padrun dirett jista' wkoll jitlob li jħoll l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti, kif ukoll it-tiswija tal-ħsarat, jekk il-fond ikun tgħarraq ħafna, u ċ-ċenswalist ma jippruvax li dan ġara mingħajr ħtija tiegħu jew tan-nies imsemmijin fl-Artikolu 1516.
>
> (2) Dan igħodd ukoll jekk it-tagħriq ikun ġara fil-miljoramenti mibnija fil-fond".

Illi l-obbligu li jinkombi fuq l-enfitewta *ope legis* illi jżomm il-fond fi stat tajjeb, jissussisti mhux biss meta dan jiġi biex irodd il-fond lura fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, imma l-enfitewta huwa obbligat ukoll illi jżomm il-fond fi stat tajjeb tul il-perijodu kollu tal-konċessjoni enfitewtika. Illi fis-sentenza riportata fil-**Kollez. Vol. XXXVII.II.391**, jingħad hekk:-

> "Iċ-ċenswalista huwa obbligat mhux biss li fiż-żmien li jmiss irodd il-fond fl-istat tajjeb imma wkoll li matul iż-żmien tal-konċessjoni jżomm fi stat tajjeb l-istess fond. Konsegwentement il-padrun dirett għandu azzjoni kontra l-enfitewta anki fil-kors ta' l-enfitewsi biex jikkostrinġieh li jovvja għall-kawżi ta' deterjorament tal-fond. Imma din l-azzjoni għandha tiġi ammessa biss meta x-xogħlijiet li l-enfitewta jkun naqas milli jagħmel, ikunu ta' natura urġenti."

Illi kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi nomine vs. Casma Limited et**[16]:

> "Huwa veru li wieħed mill-obbligi tal-enfitewta hu dak li jieħu ħsieb il-fond u ma hemmx dubju li l-padrun dirett għandu, ukoll fil-kors tal-enfitewsi, il-jedd li jieħu passi ġudizzjarji kontra l-enfitewta sabiex l-utilista jiġi mġiegħel jirrimedja għad-deterjorament tal-fond. Però għal dak li hu tgħarriq tal-fond u d-dritt li d-direttarju jitlob li tinħall l-enfitewsi, l-Artikolu 1518 tal-Kap. 16 huwa ċar. Id-disposizzjoni

[16] P.A. (JZM) 15.09.2014.

> qegħda espressament tipprovdi li l-fond irid ikun "tgħarraq hafna" sabiex ikun hemm lok li tinħall l-enfitewsi. Ma hemmx dubju li l-inadempjenza trid tkun tat lok għal rovina ta' ċertu entità. Sabiex tinħall l-enfitewsi m'huwiex biżżejjed li jkun hemm ħsara fil-fond. Għaldaqstant il-Qorti hi tal-fehma li meta fil-kuntratt ta' enfitewsi ma jkunx hemm kondizzjoni riżoluttiva espressa u l-ħsarat ma jkunux tali li l-fond ikun "tgħarraq ħafna", ma tistax tirnexxi azzjoni sabiex tinħall l-enfitewsi. L-Artikolu 1518 hu importanti għaliex qiegħed jikkontempla f'liema każ il-ħsara fil-fond tista' tagħti lok għar-riżoluzzjoni ta' kuntratt ta' enfitewsi. Fin-nuqqas ta' kondizzjoni riżoluttiva espressa fil-kuntratt, fir-rigward ta' ħsara fil-fond, hu biss fil-każ kontemplat fl-Artikolu 1518 li l-padrun dirett jista' jitlob li tinħall l-enfitewsi.".

Illi l-Perit Tekniku l-AIC Mario Cassar wasal għall-konklużjoni illi l-fond mertu ta' din il-kawża ilu diżabitat għal diversi snin u li fl-istat attwali tiegħu il-fond mhuwiex "post mhux *fit for habitation*". Il-Perit Tekniku rrelata wkoll illi jekk fil-fond għadu qiegħed isir xi xogħol, qiegħed isir bil-mod ħafna u fuq tul ta' żmien twil. Meta aċċeda fuq il-fond il-Perit Tekniku seta' jikkonstata illi l-fond ma kienx imnaddaf tajjeb, li ma kellux is-servizzi ta' dawl, ilma u drenaġġ mgħoddijin b'mod li bniedem jista' jgħix komodament fih u ma kienx fih *fixed fixtures*, la kmamar tal-banju, la kcina xejn.

Illi min-naħa tagħha l-attriċi xehdet illi meta fl-1994 hi u missierha ġew biex jittrasferixxu l-fond lill-konvenut b'titolu ta' ċens temporanju, il-fond kien fi stat tali li jabitaw fih in-nies, tant hu hekk sa ftit xhur qabel kienu jgħixu fih tal-familja Camilleri magħrufin bħala "Tat-Telgħa". Li l-fond inkwistjoni kien fi stat tajjeb għall-abitazzjoni meta l-fond inkwistjoni ngħata b'ċens lill-konvenut, huwa kkonfermat ukoll mill-fatt illi l-konvenut stess stqarr fix-xhieda tiegħu illi beda joqgħod fih ftit tas-snin wara li kien ħadu b'ċens peress illi kellu jagħmel

xi xogħol qabel daħal joqgħod fih, bħal tibdil ta' ġebel mherri u ta' travi. Kien dam joqgħod f'dan il-post, ċjoè jorqod u jqum fih, qrib is-sentejn. Huwa kien kostrett illi ma jibqax joqgħod f'dan il-fond minħabba problemi familjari u għax kien meħtieġ li fil-fond tinbidel is-sistema tad-drenaġġ.

Il-Qorti tinsab sodisfatta li mill-provi mressqa ġie suffiċjentement ippruvat illi dan il-fond fil-bidu tal-konċessjoni enfitewtika kien fi stat tajjeb ta' abitazzjoni u minħabba x-xogħlijiet mibdija mill-konvenut u li għadhom inkompluti sal-lum u li ma ntemmux wieħed u għoxrin sena wara li l-konvenut ħa l-fond b'ċens temporanju, fi kliem il-Perit Tekniku illum il-ġurnata dan il-fond mhuwiex *"fit for habitation".*

Illi il-fatt li l-fond inkwistjoni għal snin twal flok post ta' abitazzjoni kif kien, spiċċa fl-istat inkomplut li jinsab fih illum, post li ma tistax tabita fih, fejn il-konvenut jgħaddi siegħa żmien wara l-ħin tax-xogħol, flok jużah bħala l-post tar-residenza unika u ordinarja tiegħu kif kien iddikjara li se jagħmel fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Martinelli tad-29 ta' April, 1994, iwassal li din il-Qorti biex tikkonkludi illi l-fond inkwistjoni "tgħarraq ħafna" ai termini tal-Artikolu 1518 tal-Kodiċi Ċivili. Dan jagħti dritt lill-attriċi bħala padruna diretta tal-fond, li titlob li tħoll l-enfitewsi u li jintradd lilha l-fond bil-miljoramenti, kif ukoll it-tiswija tal-ħsarat. Għad illi fil-kuntratt inkwistjoni ma hemm l-ebda kundizzjoni riżoluttiva espressa illi tikkontempla illi jekk il-fond ma jintużax bħala post ta' residenza, il-padrun dirett ikollu dritt jitlob li jħoll l-enfitewsi, bis-saħħa tal-Artikolu 1518 tal-Kap. 16 il-padrun dirett xorta waħda

jista' jitlob li jħoll l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti, kif ukoll it-tiswija tal-ħsarat, jekk il-fond ikun tgħarraq ħafna.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha[17], l-avukat difensur tal-attriċi tirrileva illi fil-mori ta' din il-kawża skada t-terminu oriġinali tal-enfitewsi, u għalhekk hemm kwistjoni oħra dwar jekk il-konċessjoni enfitewtika għadhiex fis-seħħ, jekk il-konvenut jistax jingħata żmien għat-tiswijiet meħtieġa (l-Artikolu 1519 tal-Kodici Civili) u jekk l-istess konvenut fadallux jedd jibqa' jokkupa dan il-fond.

Illi kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Godwin Azzopardi vs. Paul Azzopardi**[18]**:**

> "huwa prinċipju ġenerali bil-wisq notorju illi n-natura u l-indoli tal-azzjoni għandhom jiġu deżunti mit-termini tal-att li bih jinbdew il-proċeduri. Il-'kawża' ta' domanda hija r-raġuni ġuridika tagħha, ossija l-*fundamentum agendi* tagħha **(Vol. XI p 401)**. Din il-kawża, li hija l-oriġini tad-domanda, tiddistingwi ruħha mill-oġġett taċ-ċitazzjoni, li huwa "ciò che è attualmente domandato" **(Vol. X p 926)**. … Il-Qorti għandha toqgħod biss fuq il-kawżali u t-talba dedotta, u xejn iżjed" (Vol. XXXIX P I p 243). Li jfisser li l-Qorti għandha fl-għoti tas-sentenza tagħha toqgħod rigorosament fil-limiti tal-kontestazzjoni, u entro it-termini taċ-ċitazzjoni u tal-eċċezzjonijiet.".

Illi t-talbiet attriċi kif dedotti fir-Rikors Maħluf huma bbażati fuq ksur tal-kundizzjonijiet taċ-ċens temporanju jew fuq in-nuqqas ta' osservanza miċ-ċenswalist tal-obbligi tiegħu li joħorġu mil-liġi (it-tgħarriq tal-fond) u mhux fuq it-terminazzjoni taċ-ċens għax iċ-ċenswalist seta' tilef id-dritt li jġedded iċ-ċens

[17] A fol. 99 sa 109.
[18] P.A.(PS) 31.01.2003.

skont il-kuntratt oriġinali. Fl-għoti tas-sentenza tagħha il-Qorti ma tistax tmur lil hinn mit-termini tar-rikors maħluf u tar-risposta maħlufa u trid toqgħod b'mod rigoruż mal-limiti tal-kontestazzjoni kif imfissra fil-kawżali u t-talbiet attriċi kif dedotti minnu u l-mod kif laqa' għalihom il-konvenut fir-risposta maħlufa tiegħu. L-attriċi ċertament ma tistax f'dan l-istadju konklussiv tal-kawża tuża bħala pretest in-nota ta' osservazzjonijiet tagħha sabiex testendi, iżżid jew saħansitra tibdel il-kawżali u t-talbiet tagħha kif dedotti fir-rikors maħluf tagħha. Għalhekk din il-Qorti tqis illi il-kwistjoni ta' jekk il-konvenut iddekadiex mid-dritt li jġġedded iċ-ċens ai termini ta' klawsola 2 tal-kuntratt oriġinali, ma tiffurmax parti mill-mertu ta' din il-kawża u għalhekk m'għandhiex bl-ebda mod tkun ikkunsidrata għall-finijiet tat-talba attriċi għall-ħall taċ-ċens temporanju u għall-iżgumbrament.

Illi madankollu sabiex titħalla għalkollox ippreġudikata l-kwistjoni ta' jekk il-konvenut għadx għandu dritt iġġedded il-konċessjoni enfitewtika wara li skada it-terminu oriġinali ta' wieħed u għoxrin (21) sena, din il-Qorti tħoss illi fiċ-ċirkostanzi m'għandhiex teżerċita d-diskrezzjoni li għandha taħt l-Artikolu 1519(2) tal-Kap. 16 fejn tista' tagħti żmien moderat lill-konvenut sabiex jagħmel it-tiswijiet meħtieġ ħalli jerġa' jagħmel il-fond fi stat abitabbli. Kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Malta Development Corporation vs. Medcast Foundry**[19] id-dritt mogħti lill-Qorti taħt l-Artikolu 1519(2) tal-Kap. 16 li tagħti żmien moderat lill-konvenut sabiex jirrimedja *(purgazione della mora)* "huwa wieħed fakoltattiv u dejjem marbut maċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ". Li

[19] P.A. 29.04.2004.

kellha din il-Qorti tagħti żmien moderat lill-konvenut biex jeffettwa x-xogħlijiet rimedjali sabiex jerġa' jagħmel il-fond fi stat abitabbli, ladarba ġie fi tmiemu t-terminu oriġinali ta' wieħed u għoxrin (21) sena taċ-ċens temporanju, tkun qiegħda indirettament iġġedded iċ-ċens lil hinn mit-terminu oriġinali tiegħu.

<u>Likwidazzjoni tad-danni</u>

Illi l-attriċi tissottometti illi ma kinetx f'qagħda li tikseb stima ta' perit arkitett dwar l-entità tal-ħsarat u tad-danni fil-fond inkwistjoni billi hija qatt ma kellha aċċess għal dan il-fond, u aċċediet biss mal-Perit Tekniku fil-kors ta' din il-kawża. Tgħid ukoll illi l-Perit Tekniku Mario Cassar in eskussjoni, stqarr illi dawn id-danni ċertament jikkonsistu filli jingħalqu l-fili mal-ħitan u fis-soqfa, issir il-kamra tal-banju u jitnaddaf il-fond, filwaqt li jsiru x-xogħlijiet meħtiega fis-sistema tad-dawl u l-ilma.

Illi l-attriċi tissottometti wkoll li fiċ-ċirkostanzi tal-impossibilità li hija tressaq provi dwar il-kwantifikazzjoni ta' dawn id-danni, din il-Qorti għandha tillikwida hi *arbitrio boni viri* somma adegwata dovuta mill-konvenut biex jagħmel tajjeb għal dawn il-ħsarat fil-fond. L-attriċi jidhrilha li din is-somma m'għandhiex tkun anqas minn €15,000.

Illi din il-Qorti ma tistax taċċetta dawn is-sottomissjonijiet tal-attriċi għaliex hija tal-fehma illi l-attriċi setgħet faċilment tressaq l-aħjar prova dwar il-kwantifikazzjoni tad-danni permezz tal-istess Perit Tekniku billi titlob estensjoni tal-inkarigu tiegħu ħalli bħalma ngħata l-inkarigu sabiex jirrelata dwar l-istat attwali tal-fond meritu ta' din il-kawża, dan seta' wkoll jingħata l-inkarigu sabiex jirrelata dwar l-entità tal-ħsarat u d-danni li fih dan il-fond.

Illi kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni *arbitrio boni viri* hekk kif mitluba mill-attriċi, kif deċiż reċentement minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Easylife TV Direct Company Limited et vs. Omajco Cleaners Limited et**[20]:

> "illi huwa aċċettat, f'ċertu ċirkostanzi, illi d-danni jiġu stabbiliti *arbitrio bono viri*. Huwa paċifiku illi l-prova tad-danni tispetta lil min jallega li soffriha (artikolu 562 tal-Kap. 12). Iżda huwa daqshekk ieħor stabbilit illi likwidazzjoni ta' danni *arbitrio boni viri* hija mistennija u f'waqtha meta jkun diffiċli għall-attur li jipprova, b'mezzi ordinarji, id-danni effettivament sofferti. (Ara **Margaret Camilleri et vs. The Cargo Handling Company Limited**, PA, 13/10/2004 u **Joseph Attard vs. Direttur Generali tas-Saħħa**, App 30/05/2014).

Illi fil-fehma kkunsidrata ta' din il-Qorti fil-kawża odjerna la jista' jingħad illi kien diffiċli għall-attriċi li tagħmel din il-prova tad-danni effettivament sofferti b'mezzi ordinarji u wisq inqas ma jista' jingħad illi hija kienet "fl-impossibbiltà li tressaq provi dwar il-kwantifikazzjoni ta' dawn id-danni"

[20] P.A.(MC) 15.11.2016.

u għalhekk ċertament illi mhuwiex il-każ li ssir likwidazzjoni tad-danni *arbitrio boni viri*.

Illi kwantu għall-kontijiet arretrati tal-kiri tas-servizzi, u l-provvista, tad-dawl u l-ilma fis-somma totali ta' €1,330, għalkemm dan huwa dejn dovut mill-konvenut lill-ARMS Limited, fl-aħħar mill-aħħar huwa dejn li jaggrava l-fond inkwistjoni fis-sens illi hija l-attriċi li jkollha tħallas dawn il-kontijiet li għadhom pendenti sabiex is-servizz tad-dawl u l-ilma jinqaleb fuq isimha. Għal din ir-raġuni l-imsemmija somma ta' €1,330 għandha titħallas bħala danni mill-konvenut lill-attriċi sabiex l-istess somma titħallas direttament mill-attriċi lil ARMS Limited.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenut kiser il-kundizzjonijiet legali tiegħu bħala enfitewta tal-fond 55, Triq Mamo, Ħaż-Żebbuġ;

(ii) konsegwentement, tħoll il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja dwar dan l-istess fond pubblikat min-Nutar Carmel Martinelli fid-29 ta' April, 1994, u tikkundanna lill-konvenut jirrilaxxja favur l-esponenti l-fond imsemmi bil-pussess battal fi żmien ġimagħtejn mil-lum;

(iii) tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenut huwa responsabbli waħdu għall-fatt li l-fond 55, Triq Mamo, Ħaż-Żebbuġ tgħarraq ħafna;

(iv) konsegwentement tillikwida id-danni hekk sofferti mill-attur fil-fond imsemmi bi ħtija tal-konvenut fis-somma ta' elf, tlett mija u tletin euro (€1,330);

(v) tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attriċi s-somma hekk likwidata u dovuta.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittri legali tat-18 ta' Awwissu, 2014 u tas-7 ta' Settembru, 2014, u tal-ittra uffiċjali tas-7 ta' Novembru, 2014 kontra l-konvenut.

Moqrija.