MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI) MALTA

ONOR. IMHALLEF
MAGRI ALBERT J.

Seduta ta' 04 ta' Ottubru, 2002

Appell Civili Numru. 38/2000/1

Lawrence De Raffaele

Vs

Raymond u Anna konjugi Agius

Il-Qorti,

Rat l-avviz tat-12 ta' Jannar 2000 li permezz tieghu l-attur talab li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsuh dak l-ammont likwidat bhala dannu minnhom kkawzat fl-appartament tieghu, numru 3, fil-fond li jgib in-numru 118, fi Triq il-Palazz l-Antik tal-Gvernatur, liema fond, dan l-ahhar huma kienu qed jiddetjenu minghajr titolu wara li kien skada t-terminu ta' cens temporanju taghhom fuq l-istess fond, kif ukoll li jhallsu lill-attur is-somma ta' tmenin lira maltin (LM80.00) kumpens lilu dovut tal-okkupazzjoni minnhom tal-istess fond minghajr ebda titolu fil-ligi. Ghal fini tal-kompetenza gie dikjarat li l-ammont globali ma jeccedix l-elf lira. Bl-ispejjes kollha, inkluzi dawk tal-ittra bonarja tal-

10 ta' Ottubru 1998, kontra l-konvenuti, li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti presentata fis-17 ta' Frar 2000 li permezz taghha eccepew:-

1. illi t-talbiet attrici huma nfondati u ghalhekk ghandhom jigu michuda stante illi ma hemm ebda indikazzjoni cara ta' fejn allegatament gew kagunati l-hsarat;
2. illi t-talbiet attrici huma wkoll infondati ghaliex mhuwiex minnu illi l-konvenuti kkagunaw xi danni fl-appartament tal-attur imsemmi fl-avviz ippresentat mill-attur;
3. illi l-konvenuti ma ghandhomx x'jaghtu lill-attur peress illi huma diga hallsu l-kera dovuta u rritornaw ic-cavetta tal-fond bi ftehim ma' l-attur.

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tas-27 ta' Novembru 2001 meta l-istess qorti cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjes wara li kkunsidrat l-fatti tal-kaz kien jirrizulta li (a) l-attur kien proprjetarju tal-fond numru 3, 118 Triq il-Palazz Antik tal-Gvernatur, il-Birgu liema fond ghamel zmien moghti b'cens lill-konvenuti; (b) illi l-attur allega li l-konvenuti ghamlu hsara fil-post fuq indikat ammontanti ghall-sitt mija u tmenin lira maltin (LM680); u (c) l-konvenut allegaw li huma mhux responsabbli billi hallew il-fond f'kondizzjoni ahjar milli sabuh billi rrangaw l-elettriku, wahlu l-madum u ghamlu gallarija gdida.

L-ewwel qorti osservat fis-sentenza taghha li allegazzjoni trid tigi pruvata, haga li l-attur abbundantement naqas li jaghmel stante li la gie pprezentat inventarju u stante li jirrizulta li l-istess l-attur ma dahalx fil-fond de quo biex jikkonstata l-affarijiet qabel ma' l-konvenuti xtraw il-perjodu tac-cens rimanenti mic-censwalisti precedenti ghalihom. Fic-cirkostanzi, osservat l-ewwel qorti, zgur li t-talbiet attrici ma jistghux jigu akkolti fuq bazi ta' semplici allegazzjoni.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-attur presentat fit-12 ta' Dicembru 2001 fejn talab li din il-Qorti tbiddel is-sentenza appellata billi tirrevoka u thassar l-istess sentenza, tichad

l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' it-talbiet attrici kif dedotti fl-avviz imsemmi bl-ispejjes kontra l-attrici (recte konvenuti) kif mitlub fl-avviz u dana wara li ssottometta s-segwenti aggravji:-

a) illi l-ewwel qorti naqset tinkwadra sewwa l-*kwistjoni legali involuta* fit-talbiet attrici. L-esponent kellu l-oportunita' li jinkwdra l-kwistjoni sewwa fin-nota minnu ppresentata billi indika li l-attur kien ta' b'cens il-fond mertu tal-kawza b'titolu ta' cens temporanju. Il-konvenuti kienu l-persuni li kienu hadu l-fond qabel ma spicca c-cens u per konsegwenza kellhom l-obbligi kollha derivanti minn tali titolu, inkluz dak li jirrendu lid-dominus il-fond f'kundizzjoni tajba. L-esponenti lanqas ma kellu dritt jwaqqaf it-trasferiment li kien sar lill-konvenuti. Tali trasferiment, kif jirrizulta fl-atti tal-kawza, sar wara l-1979 u ma l-gheluq kellhom jitilqu l-fond. Dan sar wara kawza u mandat ta' zgumbrament. It-talba li saret hija ghal kumpens taz-zmien li damu minghajr titolu l-konvenuti sabiex hargu mill-fond.

b) L-ewwel ma tat ebda valur lix-xhieda prodotta quddiemha. Mhux talli l-attur ma ppruvax sufficjentement il-kaz tieghu talli kien altru minn ezawrjenti. Huwa pprova lill-qorti li l-fond li huwa kien ikkonceda originarjament kien ghaddieh f'kundizzjoni tajba u bil-facilitajiet kollha msemmija u mertu tal-kawza. Huwa ppresenta kopja tar-ricevuti tal-prezz tal-bibien li kellu fil-fond u li instabu neqsin. Barra minn hekk huwa ressaq il-persuna li ttrasferit lill-konvenuti l-bqija tac-cens lilhom, li kkonferma l-verzjoni tal-attur kompletament, li kien hemm aperturi fil-fond meta telaq huwa.

c) L-ewwel qorti donna ghalqet ghajnejha ghall-ammissjonijiet li saru mill-konvenuti nfushom. Gie minnhom ammess minghajr skuza ta' xejn li huma kienu ghamlu l-aperturi neqsin tal-kewkba u meta gew biex johorgu haduhom maghhom. Mhux talli hadu l-bibien imma anke c-cacciz ta' kull wiehed minkejja li kien fiss mal-hajt. Hekk ukoll meta telqu ammettew li hadu maghhom il-"wash-hand basin" mill-kamra tal-banju. Dawn altru li mhux semplici allegazzjonijiet tal-attur. Dawn huma l-ammissjonijiet tal-konvenuti li l-esponenti jissottometti ma kellhomx jhallu dubbju f'mohh il-qorti dwar

ir-responsabbilita' tal-konvenuti ghad-dannu soffert mill-attur fil-fond tieghu.

Rat ir-risposta tal-konvenuti ta' l-1 ta' Frar 2002 fejn gie sottomess li s-sentenza timmerita konferma billi nghatat fuq evalwazzjoni korretta tal-fatti kollha u tax-xhieda li inghatat quddiem l-ewwel qorti ghas-segwenti ragunijiet:-

1. l-ewwel qorti waslet ghall-konkluzzjoni taghha wara li semghet ix-xhieda kollha viva voce jirrakkontaw il-fatti u c-cirkostanzi tal-kaz. Ma huwiex korrett dak li qieghed jikkontendi l-appellant meta jghid li l-ewwel qorti naqset tinkwadra l-kwistjoni legali. Fil-fatt ma hemm ebda tracca ta' xhieda li permezz taghha l-attur appellant ssostanzja l-pretensjoni tieghu relattiva ghal hlas tas-somma ta' tmenin lira maltin (LM80) dovuti bhala kumpens lilu. Dan in-nuqqas gie konstat korrettament mill-ewwel qorti li lanqas biss ma kkonsidratu.

2. Mhux minnu li l-ewwel qorti skartat l-verzjoni tal-fatti moghtija mill-attur. Huwa minnu li l-attur appellant xhed li orriginarjament ikkonceda l-fond f'kundizzjoni tajba izda huwa minnu ukoll li huwa naqas jidhol fil-fond oggett ta' din il-kawza sabiex jikkonstata l-istat tal-istess fond qabel ma' l-konvenuti appellati xtraw il-perjodu rimanenti ta' cens. Dan il-fatt importanti gie kkonfermat mill-attur appellant innifsu meta xhed quddiem l-ewwel qorti.

3. Fir-rikors ta' l-appell tieghu l-attur qieghed jittanta jipprova illi meta originarjament kkonceda l-fond oggett ta' dina l-kawza dan kien bil-facilitajiet kollha imsemmija u mertu ta' dina l-kawza fosthom aperturi; izda qiesu nesa jsemmi li l-attur appellant kkonferma dak li xhedu l-konvenuti appellati li hafna mill-facilitajiet, fosthom kamra tal-banju, aperturi, skirting mall-hitan, madum gdid, tank tal-ilma etc. saru kollha mill-istess konvenuti appellati ghas-spejjes taghhom.

4. Illi mhux korrett l-appellant meta jghid li l-persuna li ttrasferit lill-konvenuti l-bqija tac-cens kkonfermat l-verzjoni tieghu. Anzi l-istess persuna kkonfermat li l-oggeti li dehru fir-ritratti prodotti mill-attur ma kienx sabhom hemm meta orriginarjament ha c-cens u lanqas ma saru minnu matul iz-zmien li dam fil-fond.

Hadet konjizzjoni tas-sottomissjonijiet tal-kontendenti fil-prim istanza kif ukoll tal-provi prodotti.

Ikkunsidrat:-

B'kuntratt tat-13 ta' Gunju 1997 l-attur kien ikkonceda l-fond imsemmi b'titolu ta' enfiteusi temporanja ghall-17 il-sena lil Carmelo Camilleri versu c-cens annwu ta' LM80 u bil-pajjiet u kondizzjonijiet hemm indikati (fol 33) fosthom li l-enfiteuta kien obbligat li jzomm il-fond fi stat tajjeb u hekk jirritornah, bil-miljoramenti kollha li jkunu saru fih fi tmiem tal-koncessjoni.

B'kuntratt tat-13 ta' Gunju 1986 in atti Nutar George Cassar l-enfiteuta assenja d-drittijiet tieghu fuq l-imsemmi fond lill-konvenuti ghar-rimanenti perjodu tac-cens taht l-istess kondizzjonijiet originali.

Wara li skada c-cens u l-fond gie ritornat lill-attur dan qed jallega li bata danni minhabba l-agir tal-konvenuti. Dawn id-danni huma ta' zewg tipi. Dawk li jirrapresentaw kumpens hekk imsejjah "*ghall-okkupazzjoni*" billi qed jigi allegat li l-konvenuti baqghu fil-pussess tal-fond ghal xi zmien wara li skada c-cens u ghalhekk qed issir talba ghal hlas ta' sena cens. Dwar dan ma jidhirx li tressqu provi. Anzi ghal kuntrarju l-konvenuti jsostnu li ma ghandhom jaghtu xejn lill-attur. Din it-talba ghalhekk ma tirrizultax pruvata.

Fit-tieni lok l-attur qed jitlob risarciment ta' danni minhabba hsarat li huwa sab fil-fond wara li rega ha pusses tieghu. Fl-avviz dawn id-danni ma humiex specifikati u l-attur talab li l-konvenut jigi kundannat dak l-ammont li eventwalment jigi likwidat. Waqt ix-xhieda tieghu moghtija fl-10 ta' Ottubru 2000 l-attur stqarr li d-danni li kien qed jitlob kienu jikkoncernaw l-ispejjes tas-sinkijiet fl-ammont ta' LM118 u spiza ohra fl-ammont ta' LM680 rappresentanti prezz ta' erba' bibien tal-abjad li ma baqghux fil-post. In sostenn ta' dan l-attur ezebixxa stimi ghall-ammonti relattivi.

L-ewwel qorti waslet ghall-konkluzzjoni li t-talba attrici ma ghandhiex tigi milqugha billi l-attur ma ppruvax dak li kien qed jallega stante li ma giex prezentat inventarju u billi wkoll l-attur ma dahalx fil-post in kwistjoni biex jikkonstata l-affarijiet qabel ma l-konvenuti xtraw ir-rimanenti perjodu tac-cens.

Din il-Qorti, hlief ghal dak li gja intqal supra fuq il-kwistjoni tad-danni ghall-okkupazzjoni, ma taqbilx mal-konkluzzjoni ta' l-ewwel qorti ghar-ragunijiet segwnti:-

a) It-titolu VIII tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jittratta dwar enfiteusi jitkellem dwar l-obbligi tal-enfiteuta, liema obbligi jghaddu wkoll fuq is-subenfiteuta meta dan jkun rikonoxxut, bhal fil-kaz in ezami, bil-hlas tal-laudemju u cnus sussegwenti. L-artikolu 1505 jiddisponi li ic-censwalist ghandu jzomm, u fi zmien li jmiss, irodd lura il-fond, fi stat tajjeb. L-artikolu 1506 li jitkellem dwar miljoramenti jiddisponi li dawn huma tac-censwalist sakemm iddum l-enfiteusi. Ghalhekk l-enfiteuta, matul id-dekorrenza tal-koncessjoni jista' jbiddel l-ghamla taghhom, izda, skond is-subinciz (2) ta' l-istess artikolu, "*ma jistax jeqridhom minghajr il-kunsens espress tal-padrun dirett.*" L-artikolu 1521 li jikellem dwar koncessjonijiet temporanji jiddisponi fi f'eghluq il-koncessjoni "*l-fond* <u>*bil-miljoramenti*</u> *jintradd lill-padrun dirett ipso jure.*" Finalment, ghalkemm dan mhux in kawza, l-artikolu 1523 jitkellem dwar il-fatt li c-censwalist ma ghandu ebda jedd ghall-hlas ghall-miljoramenti li jkun ghamel, hlief fil-kazijiet u bil-modalitajiet hemm imsemmija.

b) L-artikolu 1508 tal-Kap 16 jiddisponi li c-censwalist jista', <u>minghajr ma jgharraf lill-padrun dirett jew ma jitlob il-kunsens tieghu,</u> jiddisponi mill-fond suggett ghal enfitewsi u mill-miljoramenti, sew b'att fost il-hajjin kemm b'disposizzjoni testamentarja. Mill-atti ma jirrizultax li l-attur kien gie infurmat bit-trasferiment tat-13 ta' Gunju 1986 jew li deher fuq l-istess kuntratt.

c) Mill-provi prodotti jirrizulta ex admissis da parti tal-konvenuti li huma ghamlu benefikati fil-fond konsistenti fi tlett bibien tal-kewba kif ukoll sink fil-kamra tal-banju. Ghamlu wkoll diversi benefikati ohra, izda t-talba hija

limitata ghall-aperturi u s-sink, billi l-miljoramenti l-ohra baqghu fil-post mentri ghar-rigward tas-sink u bibien l-istess konvenuti jghidu li huma haduhom maghhom meta telqu ghax kienu ghamluhom huma stess.
d) L-attur ressaq provi li fil-fond kien hemm aperturi, ghalkemm dan ma kienx necessarju ghall-fini tat-talba. Infatti dan illum mhux qed jitlob li jergaw jitpoggew l-bibien tal-kewba li ghamlu u nehhew il-konvenuti, izda qed jitlob li jigu rimpjazzati l-“erba’” bibien tal-“abjad” li huwa jghid li kellu fil-post meta tah originarjament b’cens lil Camilleri li dan stess ikkonferma li l-fond kellu bibien tal-abjad. Ghalhekk fir-rigward tal-bibien t-talba attrici hija aktar konnessa ma dak li jipprovdi l-artikolu 1505 tal-Kap 16 u cioe r-radd lura tal-fond fi stat tajjeb, milli ghall-miljoramenti li ttiehdu.
e) Id-dokumenti a fol 17 u 18 tal-process konsistenti fi stimi ghas-sink u ghall-bibien jaghmlu prova sufficjenti, billi anke mhux kontestati, ghall-akkoljiment tat-talba attrici.

Mil fuq espost jidher li l-ewwel qorti kienet skorretta meta sostniet li l-attur ma pprovax dak li kien qed jallega. Inoltre jidher li kienet skorretta ukoll meta sostniet li l-attur naqas li jaghmel “access” ossia “inspection” meta sar it-trasferiment lill-konvenuti. Dan l-access qatt ma seta’ jsir billi l-attur ma kienx gie notifikat, u lanqas kien hemm ghalfejn jigi notifikat, bl-intezjoni tal-enfiteuta tieghu li ser jittrasferixxi l-koncessjoni enfiteutika.

In-natura tar-relazzjoni bejn l-attur u l-konvenuti kienet tali li kien jinkombi lill-konvenuti mhux biss li, fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfiteutika, jirritornaw l-fond fi stat tajjeb izda ukoll li jhallu dawk l-benefikati ossia miljoramenti kollha fil-fond a beneficcju tas-sid. Ghal kull buon fini jigi rilevat fir-rigward ta’ dak li intqal fin-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenuti li aperturi huma “fixtures” li jaccedu mal-fond u ma jistghux jitnehhew fit-terminazzjoni tal-koncessjoni.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti dvarja s-sentenza tas-27 ta’ Novembru 2001 tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-ismijiet fuq imsemmija billi filwaqt li tikkonfermaha fic-

cahda tat-talba ghall-kumpens ghall-okkupazzjoni llecita billi ma tresqet ebda prova fir-rigward, tirrevoka l-istess sentenza fejn din cahdet it-talba tal-atturi ghad-danni minhabba hsarat fil-fond mertu tal-kawza, billi f'dan is-sens tilqa' t-talba attrici, tillikwida d-danni taht dan il-kap fis-somma komplessiva ta' seba' mija tmienja u disghin lira maltin (LM798.00) u konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur l-ammont hekk likwidat. L-ispejjes taz-zewg istanzi fic-cirkostanzi ghandhom jigu sopportati kwantu ghal ghaxra fil-mija mill-attur u disghin fil-mija mill-konvenuti.

Onor Imhallef Albert J. Magri