MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## RAYMOND C. PACE

Seduta tas-27 ta' Frar, 2003

Citazzjoni Numru. 1195/2000/1

**Amy Magri Demajo, George Debono, Violet Papagiorcopulo u Erminia Scerri.**

**vs.**

**Confederation of Malta Trade Unions.**

**Il-Qorti,**

**<u>I. PRELIMINARI.</u>**

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond numru 13/3, South Street, Valletta;

Illi l-atturi kkoncedew lill-konvenuti l-fuq imsemmi fond b’titolu ta’ emfitewsi temporanja ghaz-zmien ta’ wiehed u ghoxrin sena bic-cens temporanju ta’ mitejn u hamsin lira Maltija (Lm250) fis-sena permezz ta’ kuntratt datat 28 ta’

Marzu 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok "A";

Illi din il-koncessjoni emfitewtika bdiet tiddekorri fit-12 ta' Mejju tal-1978 u ghalhekk ghalqet fit-12 ta' Mejju tal-1999 izda l-konvenuti ghadhom ma rrestitwewx ic-cwievet tal-fond lura lill-atturi u ghadhom qeghdin isofru danni materjali peress illi qeghdin jigu ddeprivati mill-pussess u t-tgawdija tal-proprjeta` taghhom;

Illi *inoltre*, tul id-durata tal-emfitewsi l-konvenuti naqsu li jaghmlu r-riparazzjonijiet u l-manutenzjoni necessarji biex izommu l-fond fi stat tajjeb u llum jinsab fi stat ta' deterjorazzjoni u qieghed fil-bzonn ta' tiswija kif jidher mir-rapport tal-Perit Chris Spiteri datat 14 ta' April 1999, kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok "B". Ghaldaqstant il-konvenuti huma responsabbli ghad-danni rizultanati fil-fond;

Illi l-atturi kemm-il darba interpellaw lill-konvenuti sabiex huma jirritornaw il-fond in kwistjoni fi stat tajjeb jew alternattivament jidhlu f'kuntratt ta' kera gdid izda huma baqghu nadempjenti;

Illi l-istess atturi talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:-

1. Tordna lill-konvenuti jizgumbraw mill-fond numru 13/3, South Street, Valletta fiz-zmien qasir u perentorju li mill-Qorti prefiss ghal dan l-iskop;

2. Tillikwida d-danni, okkorrendo b'opera ta' periti nominandi, kemm ghad-deterjorazzjoni li saret fil-fond in kwistjoni minhabba n-nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-konvenuti kif ukoll ghall-uzu li l-istess konvenuti baqghu jaghmlu mill-fond sal-effettiv zgumbrament taghhom.

3. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi d-danni kif illikwidati.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol 3 tal-process;

Rat il-lista ta' xhieda u d-dokumenti esebiti a fol 4 sa 11 tal-process;

Rat il-verbali tal-14 ta' Lulju 2000, tat-30 ta' Ottubru 2000, u tas-7 ta' Dicembru 2000.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-Konfederazzjoni konvenuta a fol 23 tal-process fejn gie eccepit:-

(1) Illi preliminarjament, intempestivita' tal-proceduri odjerni u dan stante l-fatt li kienet saret kommunikazzjoni bejn il-partijiet dwar estenzjoni tal-koncessjoni ghall-perjodu qasir sakemm il-konvenuti jilhqu jaghmlu arrangament ghal fond alternattiv li fil-fatt gie allokat mill-gvern u fil-prezent qed issir il-manutenzjoni fih;

(2) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenuti hallsu lill-atturi dak dovut u dak miftiehem permezz ta' *'cheques'* li l-atturi sussegwentament irrifjutaw li jsarfu;

(3) Illi mhu veru xejn li l-konvenuti qed isofru danni materjali kif citat fl-atti odjerni, u *di piu'* tali dikjarazzjoni mill-atturi ma taghmel l-ebda sens.

(4) Illi l-konvenuti zammew il-fond fi stat tajjeb ta' riparazzjoni kif titlob minnhom il-ligi, u li mhux responsabbli ghal xi danni rizultanti fil-fond *de quo*.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti a fol 24 sa 32 tal-process.

Rat il-verbali tat-13 ta' Frar 2001 u tas-27 ta' Marzu 2001.

Rat in-nota tal-attrici tal-11 ta' Mejju 2001 fejn permezz taghha prezentat zewg affidavits (fol 38 sa 41).

Rat il-verbali tal-10 ta' Lulju 2001 u tal-21 ta' Novembru 2001 fejn il-Qorti rat li l-Konfederazzjoni konvenuta la

prezentat affidavits u lanqas dehret u resqet provi llum u ghalhekk iddikjarat il-provi tal-istess maghluqa u halliet il-kawza ghas-sentenza ghall-21 ta' Frar 2002; tal-21 ta' Frar 2002 fejn Dr Tanti Dougal *seduta stante* kkonsenja c-cwievet tal-post in kwistjoni lill-Profs Ian Refalo u l-pussess ghadda millum stess ghand l-atturi,u ghalhekk il-kawza giet differita ghas-7 ta' Marzu 2002 biex il-partijiet jitransigu l-kawza.

Rat il-verbal tas-7 ta' Marzu 2002 fejn Dr Refalo pprezenta nota b'certifikat tad-danni reklamati b'kopja lill-kontro-parti u obbliga ruhu li fi zmien 15-il gurnata millum jipprezenta prospett tad-danni allegati bid-dokumenti relattivi.

Rat in-nota tal-atturi tal-21 ta' Marzu 2002.

Rat il-verbal tat-8 ta' Mejju 2002 fejn Dr Therese Cachia cediet l-ewwel talba stante li l-mertu jinsab ezawrit. Il-Qorti rat id-digriet tas-7 ta' Marzu 2002. Rat li l-konvenuti ma dehrux meta msejha u lanqas resqu provi. Inghata digriet li bih il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-1 t'Ottubru 2002.

Rat il-verbali tas-seduti tal-1 t'Ottubru 2002 u tat-30 t'Ottubru 200 fejn l-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-27 ta' Frar 2003.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

## II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi fl-ewwel lok din il-Qorti tinnota li t-talbiet attrici huma bi svista enumerati hazin ghaliex hemm talbiet numri wiehed (1), tlieta (3) u erbgha (4) u ghalhekk tordna l-korrezzjoni tal-istess talbiet li ghandhom jigu jaqraw numru wiehed (1), tnejn (2) u tlieta (3) u b'dan li t-talba numru tlieta (3) tigi taqra numru tnejn (2) u t-talba numru erbgha (4) tigi taqra numru tlieta (3).

Illi din hija kawza fejn l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jirritornaw il-fond 13/3, South Street, Valletta, stante li l-kuntratt ta' cens temporanju li kien hemm bejn il-partijiet datat 28 ta' Marzu 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, skada fit-12 ta' Mejju 1999, u apparti dan qed jitolbu l-hlas ta' danni kkawzati lilhom kemm ghaliex l-istess fond ma giex ritornat fid-data ndikata u kemm ghaliex sostnew li l-istess fond ma saritlux manutenzjoni kif suppost tant li ddeterjora u dan minhabba nuqqas ta' manutenzjoni u riparazzjoni ordinarja da parte tal-konvenuti.

Illi dwar l-ewwel talba ghall-izgumbrament tal-istess konvenuti mill-fond indikat din giet ceduta mill-atturi b'verbal tat-8 ta' Mejju 2002 u dan peress li c-cwievet gew ritornati lill-atturi seduta stante fil-21 ta' Frar 2002.

Illi baqa' ghalhekk sabiex jigu decizi t-tieni (2) u t-tielet (3) talba relattivi ghall-likwidazzjoni u konsegwenti hlas ta' danni, kemm ghaliex il-post *de quo* baqa' ghand il-konvenuti sal-21 ta' Frar 2002 meta suppost li gie ritornat lill-atturi fit-12 ta' Mejju 1999, kif ukoll ghall-hsara allegatament ikkawzata fl-istess post minhabba nuqqas ta' manutenzjoni da parte tal-konvenuti.

Illi dwar l-ewwel punt hawn imqajjem **l-artikolu 1521 tal-Kap 16** jipprovdi li l-enfitewsi ghal zmien tispicca bl-eghluq taz-zmien miftiehem espressament u l-fond bil-miljoramenti jintradd lill-padrun dirett *ipso iure,* u dan applikat ghall-kaz *de quo,* la darba ma tapplika ebda ligi specjali li tidderoga mill-principju hawn fuq enuncjat, ifisser li l-kostituzzjoni enfitewtika li giet stabbilita bil-kuntratt pubbliku tat-28 ta' Marzu 1978 li kellha perjodu pattwit ta' wiehed u ghoxrin (21) sena b'effett mit-12 ta' Mejju 1978 kienet tiskadi fit-12 ta' Mejju 1999, u ghalhekk b'effett minn dik id-data l-istess fond irreverta *ipso iure* ghand l-atturi, u l-konvenuti kienu minn dak in-nhar il-quddiem qed izommu l-post bla ebda titolu validu fil-ligi; fil-fatt fl-eccezzjonijiet taghhom ghat-talbiet attrici l-istess konvenuti ma vvantaw l-ebda titolu.

Illi m'hemmx dubju li ghall-istess perjodu hawn fuq imsemmi l-istess atturi gew ipprivati mill-uzu tal-istess fond u d-danni hekk ikkawzati lilhom jikkonsistu fil-valur lokatizju tal-istess fond li skond il-provi prodotti mill-atturi jidher li dan kellu valur lokatizju ta' Lm2,000 fis-sena u dan skond certifikat tal-Perit Christopher Spiteri datat 2 ta' Mejju 2001 a fol. 41 tal-process.

Illi din l-istima bl-ebda mod ma giet ikkontestata mill-konvenuti ghalkemm inghataw l-opportunita` li jaghmlu dan u ghalhekk din il-Qorti ma ghandha l-ebda triq ohra hlief li tahdem fuq din l-istima ta' valur lokatizzju tal-istess fond u dan ghall-perjodu bejn it-12 ta' Mejju 1999 sal-21 ta' Frar 2002 meta l-fond gie ritornat lill-atturi; tali zmien jammonta ghal sentejn u disa' (9) xhur cirka, w allura kieku l-fond kellu jigi mikri bis-somma ta' elfejn lira Maltija (Lm2,000) annwalment, ghall-tali perjodu hemm kumpens ghall-okkupazzjoni llecita ta' hamest elef u hames mitt lira Maltija (Lm5,500) (Lm2000 + Lm2,000 + Lm1,500 = Lm5,500).

Illi l-istess atturi qed isostnu wkoll li l-istess fond gie kkonsenjat lilhom fi stat ta' deterjorazzjoni stante li l-istess konvenuti naqsu li jaghmlu r-riparazzjoni necessarja u l-manutenzjoni mehtiega tul il-perjodu li l-istess fond dam fil-pussess taghhom.

Illi skond l-**artikolu 1505** ic-censwalist ghandu jzomm, u fi zmien li jmiss, irodd il-fond, fi stat tajjeb, u *ai termini* tal-**artikolu 1507,** hu dmir tac-censwalist li jesegwixxi kull obbligu li skond il-ligi ghandhom is-sidien ta' bini u artijiet, u dan apparti jekk ikun kaz ta' spiza kbira relattivament maz-zmien tal-istess cens u konsiderazzjonijiet skond is-**sub-artikolu (2) tal-istess artikolu 1507.**

Illi huwa ovvju wkoll li jekk il-hsarat graw minhabba nuqqas ta' manutenzjoni tal-istess censwalist mela allura huwa l-istess censwalist li huwa responsabbli ghal hlas tad-danni kkawzati fil-fond in kwistjoni. Mic-certifikat tal-istess Perit Chistopher Spiteri datat 27 ta' Frar 2002 (fol. 52/53) jirrizulta li huwa kkonstata (a) diversi travi f'diversi kmamar kienu qed jigu *corroded;* (b) kien hemm diversi

konsenturi fl-istess hitan; (c) li l-blata *(lintel)* bejn l-kamra li taghti ghal fuq Strada Stretta u l-ewwel kamra deskritta fl-istess rapport kienet imxaqqa; (d) *l-isteel railing* tal-gallerija tal-istess kamra kien ukoll *corroded,* kif ukoll l-*open steel railing balcony* li taghti ghal Strait Street u l-poggaman tal-injam ta' fuq kien nieqes; (e) il-galleriji kollha kienu nieqsa minn manutenzjoni ordinarja; (f) dahal l-ilma u tebba' s-saqaf tal-kmamar tal-banju; (g) giet riskontrata wkoll hsara fil-bejt ta' xi kmamar u fit-tarag komuni.

Illi fl-istess rapport hemm indikat ukoll il-passi rimedjali li jridu jittiehdu sabiex tigi rrangata l-istess hsara u l-valur tal-istess xoghlijiet gie stmat fl-ammont ta' elfejn u tmien mitt lira Maltija (Lm2,800). Illi kopja ta' dan ir-rapport giet notifikata lill-konvenuti izda dawn bl-ebda mod ma kkontestaw l-istess, u ghalhekk din il-Qorti, abbazi tal-provi prodotti ma tistax hlief taddotta l-istess ammont ta' Lm2,800, liema ammont ghandu jizdied mal-ammont ta' Lm5,500 fuq indikat, b'dan li l-ammont ta' danni li qed jigi likwidat favur l-atturi huwa ta' tmient elef u tlett mitt lira Maltija (Lm8,300).

Illi ghalhekk it-tieni (2) u t-tielet (3) talba attrici ghandhom jigu milqugha fl-ammont ta' tmient elef u tlett mitt lira Maltija (Lm8,300).

## <u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel (1) talba attrici stante c-cessjoni tal-istess, u filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-Konfederazzjoni konvenuta, **tilqa' t-tieni (2) u t-tielet (3) talba attrici** b'dan illi:-

2. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi u kkagunati mill-konvenuti, kemm ghad-deterjorazzjoni li saret fil-fond in kwistjoni minhabba n-nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-konvenuti kif ukoll ghall-uzu li l-istess konvenuti baqghu jaghmlu mill-fond sal-effettiv zgumbrament taghhom mill-

fond *de quo* 13/3, South Street, Valletta fl-ammont ta' tmient elef u tlett mitt lira Maltija (Lm8,300).

3. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi d-danni kif illikwidati fl-ammont ta' tmient elef u tlett mitt lira Maltija (Lm8,300).

Bl-ispejjez u bl-imghax legali mid-data tas-sentenza sal-effettiv pagament kontra l-istess Konfederazzjoni konvenuta.

**Moqrija.**

--------------------------------TMIEM--------------------------------