MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-24 ta' Gunju, 2003

Citazzjoni Numru. 80/2001/1

Direttur ta' l-Artijiet
versus
Civil Service Sports Club

Din il-kaw\a hija dwar l-obbligazzjonijiet ta' enfitewta.
I`-`itazzjoni tg]id illi l-attur huwa s-sid tal-fond numru 113 u 114, Triq l-Ar`isqof, il-Belt Valletta. B'kuntratt ta' l-14 ta' Di`embru 1939 [*recte*, 1937] fl-atti tan-Nutar tal-Gvern l-attur kien ta dan il-fond lill-asso`jazzjoni konvenuta b'titolu ta' enfitewsi g]al disg]a u disg]in (99) sena u bil-kondizzjonijiet miftiehma, fosthom illi:

1. l-fond g]andu jintu\a b]ala *Civil Service Sports Club*; u
2. il-fond g]andu jin\amm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

Il-fond mhux biss ma ntu\ax b]ala *Civil Service Sports Club* i\da g]al xi \mien kien jintu\a wkoll g]all-kummer`. Barra minn hekk, il-konvenuta]alliet il-fond imur lura billi ma]aditx]sieb li jsiru t-tiswijiet me]tie[a, u min]abba f'hekk illum partijiet tal-fond huma meqjusa ta' perikolu kbir.

L-attur [arrab danni min]abba n-nuqqas tal-konvenuta, u b'ittra uffi`jali tad-19 ta' {unju 2000 temm l-enfitewsi; fl-istess ittra l-konvenuta kienet ukoll mitluba trodd i`-`wievet i\da baqg]et ma raddithomx. G]alhekk l-attur feta] din il-kaw\a u qieg]ed jitlob illi l-qorti:

1. tg]id illi l-konvenuta naqset milli t]ares l-obbligazzjonijiet li ntrabtet bihom fil-kuntratt ta' l-14 ta' Di`embru 1937 billi nqdiet bil-fond g]al g]anijiet o]ra, barra minn dawk li g]alihom ing]atalha;
2. tg]id illi l-konvenuta naqset milli t]ares l-obbligazzjonijiet tag]ha wkoll g]ax naqset milli tag]mel it-tiswijiet me]tie[a skond il-kuntratt u skond il-li[i;
3. tg]id illi l-kuntratt ta' enfitewsi ta' l-14 ta' Di`embru 1937 fl-atti tan-Nutar tal-Gvern Carmelo Farrugia g]andu jintemm talli l-konvenuta ma]arsitx il-pattijiet stipulati fil-kuntratt stess;
4. tg]id illi l-konvenuta g]amlet danni kbar lill-attur min]abba n-negli[enza tag]ha;
5. tg]id illi l-konvenuta g]andha twie[eb g]ad-danni li [arrab, u li g]ad i[arrab, l-attur min]abba n-negli[enza tal-konvenuta; u
6. tillikwida d-danni li [arrab l-attur u tikkundanna lill-konvenuta t]allas id-danni hekk likwidati.

L-asso`jazzjoni konvenuta ressqet dawn l-e``ezzjonijiet:

1. il-kuntratt bejn il-partijiet huwa ta' `ens, mhux ta' kera, u g]alhekk l-ewwel talba ma tistax tintlaqa' g]ax hija mibnija fuq il-premessa illi l-kuntratt huwa ta' kiri; din l-e``ezzjoni kienet ing]atat g]ax fl-ewwel talba tissemma l-kelma "mikri", i\da meta saret il-korrezzjoni me]tie[a b'dikriet tat-8 ta' Marzu 2001 il-konvenuta irtirat din l-e``ezzjoni;
2. l-asso`jazzjoni konvenuta nqdiet bil-fond g]all-g]anijiet ma]suba fil-kuntratt, u ma nqdietx bih g]al "skopijiet ulterjuri";
3. ma hux minnu illi l-konvenuta naqset mill-obbligazzjonijiet imsemmija fit-tieni talba, g]ax it-tiswijiet me]tie[a saru u qeg]din isiru; u
4. g]all-istess ra[uni, it-talbiet l-o]ra g]andhom ji[u mi`]uda wkoll.

B'kuntratt ta' l-14 ta' Di`embru 1937 fl-atti tan-Nutar Carmelo Farrugia, Nutar tal-Gvern[1], l-attur f'isem il-Gvern ta' Malta kien ta lill-asso`jazzjoni konvenuta b'titolu ta' enfitewsi g]al disg]a u disg]in (99) sena l-fond fil-Belt Valletta, Triq l-Ar`isqof, numru 113 u l-kamra numru 114 fl-istess triq. L-attur issa qieg]ed ig]id illi l-konvenuta naqset milli t]ares dawn l-obbligazzjonijiet stipulati fil-kuntratt:

- *… … … the tenement … … …* [*is*] *to be used as Civil Service Sports Club Premises*; u
- *The lessees* [*sic*] *shall keep the tenement in a good state of repair according to law … … … so that during the continuance of the lease* [*sic*]*, any damage which may happen not only through ordinary causes but also through fortuitous, extraordinary and unforeseen causes or by Act of God, shall be repaired by the lessees* [*sic*] *who shall eventually be bound to reconstruct if necessary any portion of the said tenement.*

L-ewwel ilment ta' l-attur huwa illi l-asso`jazzjoni konvenuta, billi nqdiet bil-fond ukoll g]al g]anijet ta' kummer`, ma nqdietx bih "*as Civil Service Sports Club Premises*".

Fil-fehma tal-qorti, i\da, dik l-istipulazzjoni tfisser biss illi l-fond qieg]ed jing]ata sabiex jintu\a b]ala l-*premises* ta' l-asso`jazzjoni mag]rufa b]ala *Civil Service Sports Club*; ma jfissirx illi hemm xi u\u partikolari li huwa spe`ifiku g]al *civil service sports clubs* u li g]alhekk il-fond seta' jintu\a biss g]al hekk. Fil-fatt ma hemm ebda stipulazzjoni fil-kuntratt li tg]id illi l-asso`jazzjoni ma tistax tinqeda bil-fond ukoll biex tag]mel qlig] minnu jew minn partijiet minnu.

X'aktarx illi l-attur kien imqarraq bil-fatt illi l-kuntratt inkiteb bl-ingli\ u, jew g]ax min kitbu ma kienx familjari mat-terminolo[ija tad-Dritt ~ivili, jew g]al xi ra[uni o]ra, g]alkemm huwa kuntratt ta' enfitewsi u mhux ta' kera jissemmew il-kliem "*lease*" u "*lessees*"; g]alhekk l-attur]aseb illi l-kuntratt kien ta' kera u l-konvenuta kellha biss il-jeddijiet ta' kerrej, u mhux dawk usa' ta' *utilista*. Rajna illi l-attur g]amel ukoll dan l-i\ball fil-kitba ta' l-ewwel talba mi[juba fi`-`itazzjoni, tant illi kellu jitlob korrezzjoni.

[1] *Foll*. 47 *et seqq.*

G]alhekk, ladarba ma g]amlet ebda attività espressament vjetata jew mil-li[i jew minn xi dispo\izzjoni kuntrattwali, ma jistax jing]ad illi l-konvenuta kisret xi kondizzjoni tal-kuntratt billi nqdiet bil-fond, jew b'xi parti minnu, g]all-kummer`.

L-attur qieg]ed ig]id ukoll illi l-konvenuta g]amlet]sara fil-fond u]allietu jitg]arraq.

G]al xi \mien dan kien minnu, u l-fond kien je]tie[tiswijiet kbar.

Il-li[i i\da ma tistipulax devoluzzjoni *ipso iure* jekk l-enfitewta j]alli illi l-fond jitg]arraq]afna, g]ax tag]ti lill-qorti s-setg]a, fl-art. 1519(2) tal-Kodi`i ~ivili, illi tag]ti lill-konvenut \mien moderat g]at-tiswijiet me]tie[a. Fil-ka\ tallum il-konvenuta wriet illi lanqas dak i\-\mien moderat ma te]tie[g]ax it-tiswijiet [à g]amlithom, waqt li kienet miexja l-kaw\a.

G]al dawn ir-ra[unijiet it-talbiet ta' l-attur ma jistg]ux jintlaqg]u, u l-qorti taqta' l-kaw\a billi ti`]adhom. Billi l-fond tassew ma kienx fi stat tajjeb meta nfet]et il-kaw\a, huwa xieraq illi l-konvenuta t]allas sehem mill-ispejje\, u l-qorti g]alhekk tordna illi l-ispejje\ jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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