MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2006

Citazzjoni Numru. 1283/1984/1

Catherine mart John Sapienza u dan bhala kap tal-komunjoni u amministratur tal-beni parafernali ta' martu u b'digriet tat-22 ta' Novembru 1994, il-Qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-atti f'isem Marlene mart John Schembri u Anna xebba Pace More u ta' Joanne xebba Lia u Carmelo Lia bhala legittimu rapprezentant ta' bintu minuri Lorraine ukoll werrieta ta' Catherine mart John Sapienza li mietet fil-mori tal-kawza kif ukoll ta' Ron Pace Moore u Carmelo Lia bhala uzufruttwarju u b'nota tas-6 ta' Jannar 1995, Lorraine Lia assumiet il-kawza f'isimha bhala ko-attrici billi saret ta' eta` maggorenni pendente lite, u b'digriet tat-18 ta' Frar 2005 l-isem Lorraine Lia gie sostitwit bl-isem Lorraine Hili

vs

Emanuel sive Lino Aquilina u b'nota tat-28 ta' Gunju 1994 Margaret armla minn Lino Aquilina f'isimha proprju u bhala mandatarja verbalment kostitwita ta' bintha Emma Aquilina, kif ukoll Anthony, Edgar, Erminia Borg Testaferrata, Joseph, Helen u Julia ahwa Aquilina stante l-mewt ta' Lino Aquilina

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta' l-attrici li biha ppremettiet:

Billi l-attrici kienet padruna diretta tal-fond numri erbgha u tletin, hamsa u tletin, sitta u tletin, sebgha u tletin St. Paul's Street, St. Paul's Bay liema fond kien f' idejn il-konvenut b'cens in successjoni tal-awtur tieghu.

Billi bis-sahha tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Mejju 1984, Cit.1185/81 bejn il-kontendenti odjerni, l-atturi kienu gew awtorizzati biex fil-15 ta' Gunju, 1984 fl-4.30 p.m. jidhlu fil-fond imsemmi, akkumpanjati minn Arkitett u Inginier Civili, ghall-fini ta' spezzjoni tal-fond u sabiex tithejja pjanta – u hekk kien sar.

Billi f'din l-okkazzjoni kien gie konstatat li l-fond 'de quo' ma nzammx fi stat tajjeb – dana bi vjolazzjoni tal-Art. 1586 tal-Kap. 23 tal-Ligijiet ta' Malta u anzi kien tgharraq hafna kif kien jirrizulta mir-relazzjoni tal-AIC Joseph Ellul Vincenti esibita mac-citazzjoni bhala Dok A, liema relazzjoni kienet akkompanjata minn pjanta u 14-il ritratt enumerati minn numru wiehed [1] sa numru erbatax [14].

Billi in vista ta' dan it-tgharriq, skond l-Artikolu 1606 tal-Kap 23 l-atturi kellhom dritt jitolbu l-hall tal-att tal-enfitewsi relativ, pubblikat minn Nutar Edwin Pantalleresco fid-9 ta' Jannar, 1929 bejn Giuseppe Bugeja Bonnici [awtur tal-konvenut] u Reginald Cassar Torreggiani [awtur tal-istanti] – Dok B u Dok C.

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Taqta' u tiddeciedi li l-konvenut bhala enfitewta in successjoni ta' Giuseppe Bugeja Bonnici gharraq il-fond 'de quo' talment li l-istanti in successjoni ta' Reginald

Cassar Torreggiani ghandhom dritt jitolbu l-hall tal-istess att ta' enfitewsi.

2. Tordna konsegwentement il-hall tal-istess att originali ta' enfitewsi (Dok B) li hu l-origini ta' kull dritt li ghandu l-konvenut fuq l-istess fond, u r-radd tal-fond lill-istanti.

3. Tinnomina nutar biex jippubblika l-att ta' hall fil-jum, hin u lok li tistabilixxi l-Qorti.

4. Tinnomina kuratur biex jirraprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-att.

Bl-ispejjes kollha kontra l-konvenut li gie ingunt ghas-subizzjoni u b'riserva ta' kull dritt iehor talvolta spettanti lill-atturi senjatament dak tat-tiswija tal-hsarat.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li eccepixxa:

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif kellu jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' <u>John Sapienza</u> li fiha ssemma li Catherine Sapienza hi padruna diretta tal-fond nri. 34, 35, 36 u 37 St Paul's Street, St Paul's Bay. Dan il-fond, l-awtur taghha Reginald Cassar Torreggiani kien ikkoncedieh b'cens lil Giuseppe Bugeja Bonnici b'att tan-Nutar Dottor Edwin Pantalleresco tad-9 ta' Gunju, 1929.

Minn idejn il-koncessjonarju originali l-fond illum ghadda f'idejn il-konvenut. Fil-15 ta' Gunju, 1984 irrizulta li dan il-fond mhux biss tgharraq izda dan addirrittura herba, kif jirrizulta mid-Dok A – Relazzjoni, pjanta u l-14-il ritratt, tal-AIC Joseph Ellul Vincenti. B'din il-herba, l-enfitewta kiser l-obbligu tieghu, impost mill-ligi, ghaz-zamma kif imiss tal-fond (Art. 1583 (1) tal-Kodici Civili) u saret it-talba a tenur tal-Art. 1606 (1) tal-Kodici Civili li jitolbu l-hall tal-att ta' enfitewsi. Zammew ferm, u impregudikat kull dritt iehor lilhom spettanti senjatament daka tat-talba tat-tiswija tal-hsara.

Rat id-dikjarazzjoni tal-<u>konvenut</u> li fiha ssemma li hu jaqbel mad-dikjarazzjoni tal-ewwel paragrafu tal-atturi. Rigward ghaz-zewg paragrafi l-ohra ghandu jinghad li fil-fatt meta saret l-ispezzjoni kien ftit qabel li l-konvenut beda x-xogholijiet fuq il-fond in kwistjoni u llum dawn ix-xogholijiet huma fi stadju avvanzat u ghalkemm mhux kompletati l-fond gie miljorat sostanzjalment.

Rat id-digriet tad-19 ta' Marzu, 1985 li bih gew nominati l-Perit Joseph Huntingford bhala perit tekniku u Dr. Joseph Ciappara bhala perit legali.

Rat id-digriet tal-15 ta' Gunju, 1999 li bih gie nominat il-Perit Richard Aquilina bhala perit tekniku in sostituzzjoni tal-Perit Joseph Huntingford.

Rat id-digriet tat-22 ta' Ottubru, 1999 li bih gie nominat Dr. Paul Gauci Maistre bhala perit legali in sostituzzjoni ta' Dr. Joseph Ciappara.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' April, 2003 (fol 87 tal-process) li fiha giet revokata ***contrario imperio*** n-nomina tal-Perit Richard Aquilina.

Rat ir-rapport ta' Dr. Paul Gauci Maistre li fih ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"29. F'din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu l-hall tal-att tal-enfitewsi relattiva tal-fond mertu ta' din il-kawza liema att gie ppubblikat min-Nutar Edwin Pantalleresco fid-9 ta'

Jannar 1829 bejn Giuseppe Bugeja Bonnici (awtur tal-konvenut) u Reginald Cassar Torreggiani (awtur ta' l-attur). Il-kuntratti relattivi jinsabu esebiti fil-process u gew markati bhala Dok B u C.

30. L-atturi qeghdin jibbazaw l-azzjoni taghhom ai termini ta' l-artikoli 1586 u 1606 tal-Kap 23 tal-Ligijiet ta' Malta tal-Kodici Civili l-qadim. Illum dawn l-artikoli fil-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta gew enumerati bhala 1505 u 1511 rispettivament.

31. L-artikolu 1505 jghid:
"Ic-censwalista ghandu jzomm u, fiz-zmien li jmiss, irodd il-fond fi stat tajjeb."
u Artikolu 1518 jghid:
"(1) il-padrun dirett jista' wkoll jitlob li jholl l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljorament, kif ukoll it-tiswija tal-hsarat, jekk il-fond ikun tgharraq hafna, u c-censwalist ma jippruvax li dan gara minghajr htija tieghu jew ta-nies imsemmijin fl-Artikolu 1516;
(2) Dan jghodd ukoll jekk it-taghrif ikun gara fil-miljoramenti mibnija fil-fond.

32. Il-provi tal-atturi jikkonsistu principalment fir-relazzjoni datata 29 ta' Gunju 1984 tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li giet esebita mill-att tac-citazzjoni (Dok A) u li fiha hemm riprodotti 14-il ritratt li juru l-istat tal-post. Skond l-istess relazzjoni l-perit ikkonkluda illi:
"*Hu hafna car li l-inkwilin ma hax il-prekawzjonijiet necessarji biex jassigura l-manutenzjoni tajba ta' dan il-fond. Jidher li ilu zmien twil abbandunat u saritlu hsara konsiderevoli u permanenti tant li l-fond mhux biss m'ghadux abitabbli izda hu perikoluz hafna ghal kull min jidhol go fih."* Dan ir-rapport gie konfermat bil-gurament mill-AIC Joseph Sapienza li jigi n-neputi tal-Perit Ellul Vincenti. Huwa kkonferma li kien acceda fuq il-fond 34/35/36/37 St. Paul's Bay fil-15 ta' Gunju 1984 u kien hu li ha r-ritratti esebiti. L-attur spjega li kellu diffikulta` kbira biex jidhol jispezzjoni l-fond. Seta' jaghmel dan biss wara li gie awtorizzat mill-Qorti in segwitu ta' sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-15 ta' Mejju 1984 Citazz. Nru. 1185/81. Huwa kien jaf bl-istat hazin tal-post qabel ma saret il-

kawza msemmija. Flimkien ma' martu kien mar f'okkazjoni partikolari biex jara sew il-post mit-triq. Wara li sar l-access mill-Perit Ellul Vincenti u cioe` fil-15 ta' Gunju 1984 qatt ma dahal fil-fond. Ghalkemm induna li kien sar xi xoghol ta' zebgha fuq l-aperturi, l-attur ma setax jghid jekk dan sarx bejn il-15 ta' Gunju 1984 (spezzjoni tal-fond) u s-16 ta' Ottubru, 1984 (prezentata tac-citazzjoni odjerna). Meta saret l-ispezzjoni l-attur qal li ma kien hemm ebda sinjal ta' rikostruzzjoni. Ikkonferma li sal-1997 il-fond, kif seta' jara minn barra, kien fi stat tajjeb.

33. Il-konvenut min-naha tieghu jsostni li meta saret l-inspection fil-15 ta' Gunju 1984 kien qed itella' sular iehor skond il-pjanta li esebixxa, liema pjanta giet immarkata bhala Dok P. Mill-korrispondenza esebita Dok Q u R jirrizulta li kienet saret applikazzjoni mill-konvenut biex jinbnew flats, liema applikazzjoni saret fl-1980 u ggib in-numru 638/80. Peress li ma kienx facli biex johrog il-permess rikjest, il-konvenut qata' qalbu u nkariga lil certu D'Amato u ftiehem mieghu dwar ir-rikostruzzjoni tal-post. Il-konvenut jghid illi x-xoghol beda fl-20 ta' Awissu u spicca fl-14 ta' Ottubru 1984 u cioe` jumejn qabel ma giet ipprezentata l-kawza odjerna. Il-post gie ghand il-konvenut fl-1978. Huwa esebixxa certifikat rilaxxat mill-Perit Carm Lino Spiteri datat 7 ta' Awissu 1979 (Dok SS) dwar il-fond 35, Main Street, St. Paul's Bay fejn dan jghid illi: "*Wara li jiena mort fuq il-post imsemmi nista' nghid illi s-soqfa tal-bejt ta' dan il-fond ghandhom bzonn reparazzjonijiet kbar u billi l-fond antik hemm bzonn li s-soqfa jinghalqu u jergghu jinbnew. Jidhru wkoll xi konsenturi fil-hitan u dawn ghandhom jigu rrangati bis-sengha.*" Il-Perit Carm Lino Spiteri kkonferma li x-xogholijiet ta' riparazzjoni saru taht id-direzzjoni tieghu. Sostna li meta kien qed isir it-tibdil tas-soqfa ta' fuq, saret xi hsara f'zewg soqfa t' isfel billi waqa' xi materjal fuqhom u nfaqghu u ghalhekk dawn inbidlu wkoll.

34. Mix-xhieda u d-dokumenti esebiti l-esponent jirrileva s-segwenti:

a. L-atturi kkonfermaw illi l-fond kien jidher li hu fi stat tajjeb fis-sena 1977 sakemm kien okkupat minn Joseph

Bugeja. Joseph Bugeja miet fl-istess sena u kien l-ahhar persuna li okkupa l-fond.

b. Il-fond gie ghand il-konvenut permezz ta’ wirt fl-1979.

c. Il-Perit Carm Lino Spiteri irrilaxxa certifikat datat 7 ta’ Awissu 1979 dwar il-kundizzjoni hazina tal-fond (Dok SS).

d. Il-Perit Carm Lino Spiteri kien lesta pjanti ghal zvilupp ta’ bini f’Jannar 1980 (Dok P) jidher illi gie nkarigat fl-1978 peress illi l-file ghandu numru 1083/78.

e. L-applikazzjoni ghal bini saret mill-konvenut fit-13 ta’ Frar 1980 (Dok Q).

f. L-atturi spezzjonaw il-fond fil-15 ta’ Gunju 1984 u l-Perit Ellul Vincenti irrelata dwar l-istat hazin tieghu fid-29 ta’ Gunju 1984 (Dok A).

g. Skond il-konvenut saru xogholijiet ta’ rikostruzzjoni minn J. Damato bejn l-20 ta’ Awissu 1984 u 14 ta’ Ottubru 1984.

h. Ic-citazzjoni odjerna giet intavolata fis-16 ta’ Ottubru 1984.

i. Il-perit tekniku mahtur mill-Qorti acceda fuq il-fond fit-8 ta’ Mejju 1986 fejn irrizulta li saru xi xogholijiet pero` kien ghad fadal xogholijiet ohra xi jsiru.

35. Ma hemmx dubju li l-konvenut ma zammx il-fond in kwistjoni fi stat tajjeb. Dana jidher bic-car mir-ritratti esebiti mill-attur u mix-xhieda tal-Perit Carm Lino Spiteri meta kkonferma li s-soqfa kienu fi stat hazin u ta’ periklu.

36. Il-konvenut isostni li fiz-zmien li saret l-ispezzjoni tal-fond mill-attur huwa kien qed itella’ sular iehor. Ghalkemm gie ppruvat li kienet saret applikazzjoni, l-esponent mhux konvint li effettivament dak iz-zmien kien bdew xi xogholijiet.

37. Jidher ukoll li hemm kontradizzjoni bejn dak li jghid il-konvenut u l-perit tieghu dwar meta u kif iggarrbu s-soqfa. Skond l-istess xhieda tal-Perit Spiteri, il-hsarat graw waqt li kienu qeghdin isiru x-xogholijiet ta' riparazzjoni fis-soqfa ta' fuq. Huwa jghid li dawn cedew u waqqghu s-soqfa ta' taht. Skond il-konvenut ix-xogholijiet saru bejn l-20 ta' Awissu 1984 u l-14 ta' Ottubru 1984. Dawn saru taht id-direzzjoni tal-Perit Spiteri. L-ispezzjoni mis-sidien saret fil-15 ta' Gunju 1984, qabel ma bdew ix-xogholijiet. L-esponent lanqas ma hu konvint mid-dati li tnizzlu fuq Dok T in konnessjoni max-xogholijiet li saru fil-post. Jigi rilevat li dan id-dokument li kopja tieghu giet prodotta, ma gietx ikkonfermata mill-kuntrattur Damato. L-esponent jistaqsi: Hija kumbinazzjoni li l-kuntrattur spicca x-xogholijiet jumejn qabel ma giet opprezentata l-kawza mill-atturi?

38. In sostenn tat-tezi tieghu, l-abbli difensur tal-konvenut ghamel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Kummerc moghtija fit-13 ta' Lulju 1970 fl-ismijiet **Alice Cassar Torreggiani et vs Nobbli Guido Sant Fournier**, liema sentenza giet ikkonfermata fl-Appell fit-22 ta' Gunju 1973. F'din il-kawza l-atturi kienu talbu r-risoluzzjoni tal-enfitewsi peress illi l-konvenuti kienu ddemolew il-fond u hallew biss il-hitan divizorji. Fid-decizjoni ferm studjata, il-Qorti ma laqghetx it-talba tal-atturi ghaliex irrizulta li minkejja l-fond kien twaqqa' dan kien gie decizament miljorat bla ma gew imnaqqsin l-importanza u l-valur tieghu.

39. L-esponent bir-rispett kollu ma jahsibx illi l-fatti specie tal-kaz precitat jistghu jigu appellati ***in toto*** ghall-kawza odjerna. Li huwa importanti fil-kaz precitat huwa r-ragunament tal-Qorti tal-Kummerca kif konfermat fil-Qorti tal-Appell. Johrog bic-car minn dik is-sentenza li l-Qorti tat importanza ghal konservazzjoni tal-valur intrinsiku tal-proprjeta` u dana naturalment fl-interess principalment tas-sidien. Dan ir-ragunament isib konfort fl-Artikolu 1519 (2) tal-Kap 16 li l-esponent jissottometti ghandu jkun applikabbli ghall-kawza odjerna. Dan l-artikolu jirreferi ghaz-zmien ghal hlas ta' cnus maghluqa u ghat-tiswijiet mehtiega u jghid: 1519 (2):

"Izda l-Qorti tista' f'kull wiehed minn dawn il-kazijiet, taghti lill-konvenuti zmien moderat, skond ic-cirkostanzi, ghal hlas tac-cens maghluqa, jew ghat-tiswijiet mehtiega, u dak iz-zmien jista', ghal raguni tajba, jigi mtawwal ghal zmien moderat iehor.*"*

40. Jirrizulta bhala stat ta' fatt illi r-riparazzjonijiet saru fit-8 ta' Mejju 1986 kienu kwazi tlestew kif gie verbalizzat mill-mibki Perit Tekniku Joseph Huntingford waqt l-access.

41. Ghaldaqstant irrispettivament dwar id-dubju tal-esponent dwar iz-zmien li meta effettivament saru x-xogohlijiet mill-konvenut jew ossia jekk il-konvenut ghamilx ix-xogholijiet biex isalva s-sitwazzjoni ghaliex beza' li jitlef il-proprjeta`, jibqa' bhala stat ta' fatt illi dawn ix-xogholijiet saru u l-pozizzjoni llum giet sanata. Huwa fid-diskrezzjoni tal-Qorti jekk l-Artikolu 1519 (2) ghadux jigi applikat u dan skond ic-cirkostanzi tal-kaz.

42. In vista ta' dak li ntqal aktar 'il fuq, l-esponent jissottometti li t-talbiet tal-atturi ma ghandhomx jigu milqugha pero` l-ispejjez ghandu jbatihom il-konvenut."

Rat id-digriet tal-15 ta' Novembru, 2004 li bih gew nominati Dr. Joseph Zammit McKeon, Dr. Pierre Lofaro u Dr. Aldo Vella bhala periti addizzjonali.

Rat in-nota tal-atturi tat-8 ta' Frar, 2005 li biha rrinunzjaw ghat-talba taghhom ghall-hatra ta' periti addizzjonali.

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta' Frar, 2005 li fih il-Qorti rrevokat ***contrario imperio*** n-nomina tal-periti addizzjonali.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi l-Qorti naturalment mhix obbligata li ssegwi l-konkluzjonijiet tal-Perit Legali jekk thoss li ghandha tvarja dan u anzi ghandha l-obbligu li tezamina ulterjorment id-diversi aspetti koncernanti in kwistjoni. Madanakollu, wara li ezaminat akkuratament id-depozizzjonijiet, l-atti kollha inkluz in-noti tal-osservazzjonijiet tal-abili konsulenti

legali, ghandha tghid li tikkondividi l-konkluzjonijiet tal-istess perit.

Irrizulta bl-aktar mod car li qabel l-1977 il-fond ***de quo*** kien jinsab fi stat tajjeb. Dan l-imsemmi fond ghadda ghand il-konvenut permezz ta' wirt fl-1979 u hemmhekk bdiet deterjorazzjoni konsiderevoli fil-post, tant li meta sar access ordnat mill-Qorti rrizulta li l-post kien herba shiha. Naturalment din hija wahda mill-kazijiet li jawtorizzaw lill-padrun dirett jitlob ix-xoljiment tal-enfitewsi a tenur tal-artikolu 1518 tal-Kap 16. Illum il-gurnata l-hsarat gew imsewwija izda xorta wahda hemm it-talba tal-atturi biex il-Qorti tiddikjara li l-enfitewta gharraq il-fond li jintitola lill-atturi jitolbu l-hall tal-att ta' enfiteswi u li l-Qorti tordna l-istess hall izda hawnhekk il-Qorti hija obbligata li tapplika dak li hemm provvdut fl-artikolu 1519 (2) tal-Kap 16 fejn il-Qorti tista' skond ic-cirkostanzi taghti lill-konvenut zmien moderat ghat-tiswijiet mehtiega. Fil-fatt dawn it-tiswijiet gja saru. Jibqa' li l-atturi jsostnu li ladarba kien hemm il-hsarat issa ghandu jkun hemm ix-xoljiment tal-enfitewsi waqt li t-tezi tal-konvenuti hija li ghandu jkun hemm l-applikazzjoni tal-artikolu 1519 (2). Il-ligi taghti diskrezzjoni lill-Qorti dwar dan u gurisprudenza wisq dwar is-suggett ma hemmx. Infatti l-aktar kaz fejn il-kwistjoni giet ezaminata kienet fil-kawza deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell fit-22 ta' Gunju 1973 fl-ismijiet **Alice Cassar Torreggiani et vs Guido Sant Fournier et**. Izda dik il-kawza li kienet tirrigwarda koncessjoni in enfitewsi ghal 51 sena ta' fond f'Kingsway (illum Triq ir-Repubblika) lid-ditta konvenuta, kienet riferibbli ghal xogholijiet strutturali fejn partijiet gew imwaqqa' bl-iskop li l-prodott finali jkun wiehed ahjar. Il-Qorti kienet sostniet li ma tistax taccetta l-propozizzjoni f'sens assolut u bhala regola inflessibbli ta' dritt li l-enfitewta jiddemolixxi u kontestwalment jirrikostruwixxi edificju enfitewtikat, anke jekk ma jiddetrahilux mill-valur, anzi izidhomlu, jikser b'hekk l-obbligu tieghu kontrattwali li johrog mill-istess ligi.

Il-kaz in ezami huwa ftit differenti, minhabba li l-hsarat konsiderevoli f'dan il-kaz ma sarux bi skop ta' ameljoramenti, izda xorta wahda l-Qorti qed tigi moghtija l-fakulta` jekk tordnax ix-xoljiment mitlub jew tikkoncedi l-

fakulta` tat-tiswijiet (li f'dan il-kaz gja saru). Il-Qorti tqis li l-pass tax-xoljiment huwa wiehed ferm drastiku u li huwa l-ahhar rimedju li jittiehed. Naturalment li kieku kien hemm il-kundizzjoni espressa li fil-kaz ta' hsarat konsiderevoli ix-xoljiment kien ikun obligatorju f'dak il-kaz il-volonta` tal-partijiet ma kenitx tippermetti aktar id-diskrezzjoni tal-Qorti. Fil-kaz in ezami r-rizoluzzjoni tac-cens bazata fuq hsarat ma gietx stipulata espressament u ghalhekk il-Qorti ghandha l-fakulta` li ma tordnax il-rilaxx tal-fond enfitewtiku.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddkjara li fil-fatt grat hsara konsiderevoli fil-fond in kwistjoni izda thoss li ghandha tapplika l-artikolu 1519 (2) tal-Kap 16 u taghti l-fakulta` tat-tiswijiet (liema tiswijiet gja saru). Ma thossx li ghandha tilqa' l-bqija tat-talbiet.

Izda minhabba l-fattispecji tal-kaz l-ispejjez ghandhom jigu kollha sopportati mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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