MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2006

Appell Civili Numru. 2783/1998/1

Paul Pace u Carmen Pace

v.

Elio Desira Consiglio u Doreen Desira Consiglio

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi li in forza taghha, li tghid hekk:
"Premess illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond 110, Triq Ponsomby, il-Gzira.

“Premess illi omm l-atturi Marianna armla tas-sur Joseph Pace proprio et nomine kienet tat l-imsemmi fond b’subcens temporanju ghal 17-il sena b’kuntratt in atti n-nutar Dr Carmelo Giuseppe Vella lil Salvatore Hili datat 3 ta’ Lulju 1959, Dok ‘A’.

“Premess illi s-sur Hili fl-istess kuntratt kien obbliga ruhu li jzomm il-fond fi stat tajjeb ta’ riparazzjoni u hekk jikkonsenjah meta tispicca s-subkoncessjoni u li matul l-ahhar sentejn jizbogh a spejjez tieghu l-opri kollha ta’ l-injam.
“Premess illi fl-1976 is-sinjura Marianna armla tas-sur Joseph Pace proprio et nominee tat l-imsemmi fond b’subcens lil Carmela armla ta’ Salvatore Hili ghall-perijodu ta’ 21 sena b’kuntratt in atti n-nutar Dr. Joseph Cachia ddatat 27 ta’ Ottubru 1976, Dok ‘B’.

“Premess illi s-subenfitewta obbligat ruhha li zzomm il-fond fi stat tajjeb u li hekk tikkonsenjah lura fit-terminazzjoni tas-subenfitewsi u li almenu darba kull erba’ snin tizbogh l-aperturi kollha tal-fond [paragrafu b tal-kuntratt Dok ‘B’]

“Premess illi Carmen Hili armla ta’ Salvatore Hili fis-17 ta’ Marzu 1983 flimkien ma’ terzi u cioe` Maria Dolores sive Marilyn mart Paul Galea, Laura mart Carmelo sive Lino Camilleri, u Alfred ahwa Hili, taw il-fond fuq imsemmi b’titolu ta’ subcens lil Anthony Sultana ghal zmien wiehed u ghoxrin [21] sena mis-27 ta’ Ottubru 1976 b’kuntratt maghmul in atti n-nutar Dr George Bonello Du Puis, Dok ‘C’.

“Premess illi Anthony Sultana permezz ta’ kuntratt tat-3 ta’ Dicembru 1984 in atti n-nutar Dr George Bonello Du Puis biegh u ttrasferixxa lil Elio Desira Consiglio s-subutili dominju temporanju ghal zmien 21 sena mis-27 ta’ Ottubru 1976 tal-mezzanin fuq imsemmi Dok ‘D’.

“Premess illi l-konvenuti Elio Desira Consiglio u martu Doreen naqsu li jaghmlu l-manutenzjonijiet mehtiega fil-fond fuq imsemmi kif kienu obbligati u ghamlu hsara lill-fond ta’ l-atturi ammontanti ghal elfejn mitejn u hamsa u

tletin lira u erbghin centezmu [Lm2,235.40] billi qalghu wires tad-dawl, qalghu fittings ta' l-ilma fil-kcina u l-washroom, qalghu bieb ta' l-injam ta' barra u bidluh ma' wiehed ta' l-aluminju, qalghu bibien ohra, qalghu poggaman tal-hadid mat-tarag principali, ittraskuraw il-bjut u b'hekk therrew is-soqfa, ma bajdux il-fond u ma zebghux l-aperturi tieghu. Din il-hsara tirrizulta skond ir-rapport tal-Perit Arkitett Carmelo Bonanno, Dok 'E'.

"Jghidu l-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

"1. tiddikjara li l-konvenuti naqsu milli jaghmlu l-manutenzjoni tal-fond fuq imsemmi kif kienu obbligati li jaghmlu skond il-kuntratt tas-27 ta' Ottubru 1976 [Dok 'B'] u ghalhekk huma responsabbli ghall-hsarat amontanti ghal elfejn mitejn hamsa u tletin lira u erbghin centezmu [Lm2,235.40]. Dawn il-hsarat u tiswijiet huma mehtiega billi naqsu li jzommu l-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni kif kien originarjament meta haduh u kif kienu obbligati li jirrilaxxjawh. Dawn il-hsarat lill-fond jirrizultaw mill-anness rapport peritali tal-Perit Arkitett Carmelo Bonanno tas-6 ta' Mejju 1998 Dok. 'E'.

"2. tikkudnanna lill-konvenuti hatja li naqsu li jaghmlu l-manutenzjoni tal-fond fuq imsemmi kif kienu obbligati jaghmlu skond il-kuntratt tas-27 ta' Ottubru 1976 u ghaldaqstant huma responsabbli ghad-danni subiti mill-atturi fl-ammont ta' elfejn mitejn hamsa u tletin lira u erbghin centezmu [Lm2,235.40], spejjez ghall-manutenzjoni u tiswija necessarja biex il-fond jerga' jsir fi stat tajjeb ta' manutenzjoni kif kien originarjament meta haduh il-konvenuti u kif kienu obbligati jirrilaxxjah lill-atturi fit-terminazzjoni tas-subenfitewsi.

"Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-23 ta' Gunju 1998, ta' l-ittra interpellatorja tal-15 ta' Dicembru 1997, u tar-rapport peritali tas-6 ta' Mejju 1998, kontra l-konvenuti li minn issa huma ingunti ghas-subizzjoni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew:

“1. illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-Dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi l-eccipjenti dejjem zammew u finalment irritornaw il-fond mertu tal-kawza fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni, anzi tul il-perijodu tas-subcens huma ghamlu diversi alterazzjonijiet u miljoramenti ta’ natura sostanzjali u hallew il-fond fi stat tajjeb ferm ahjar milli sabuh ma’ l-akkwist, u dan kif se jirrizulta tul it-trattazzjoni tal-kawza;

“2. illi l-eccipjenti dejjem ghamlu kull manutenzjoni li kienet ragjonevolment mehtiega fil-fond in kwistjoni, u sahansitra ghamlu diversi benefikati fil-fond liema benefikati hallewhom fil-post u qed jitgawdew mill-atturi;

“3. illi minghajr pregudizzju ghall-premess, fi kwalunkwe kaz l-eccipjenti akkwistaw is-subcens tal-fond fl-1984 biss u ghalhekk m’humiex responsabbli ghal kwalsiasi danni li setghu saru minn sub-enfitewti precedenti; illi f’dan is-sens ir-rapport tal-Perit imqabbad mill-atturi (Dok. E) ma jaghti ebda indikazzjoni dwar kif l-allegati danni setghu saru fil-perijodu koncernat; illi fil-fatt il-Perit stess fl-istess rapport jammetti li l-eccipjenti ghamlu xohgol fis-saqaf li ghen u taffa’ l-problemi pre-ezistenti fil-fond;

“Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta’ Gunju 2003, li in forza taghha ddecidiet hekk:
“Ghal dawn ir-ragunijiet il-qorti taqta’ l-kawza billi, wara li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa’ t-talbiet ta’ l-atturi billi tghid illi l-konvenuti naqsu mill-obbligazzjoni taghhom illi jzommu u jroddu l-fond fi stat tajjeb fi tmiem is-sub-enfitewsi, tillikwida d-danni fis-somma ta’ elfejn, mitejn u hamsa u tletin lira u erbghin centezmu (Lm2,235.40), u tghid illi l-konvenuti ghandhom iwiegbu ghal dawn id-danni.

“L-ispejjez gudizzjarji ghandhom ihallsuhom il-konvenuti.”
Dik il-Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Kif jidher mill-premessi tac-citazzjoni, il-konvenuti ma kinux hadu s-sub-utli dominju direttament minghand l-atturi sub-direttarji; haduh b'cessjoni minghand sub-utilisti ohra li cedewlhom iz-zmiem li kien fadal mit-titolu taghhom. Dan il-fatt, izda, ma jehlisx lill-konvenuti mill-obbligazzjoni li, fi tmiem is-sub-enfitewsi, iroddu l-fond fi stat li ma jkunx aghar milli kien fih fil-bidu u f'kull waqt tal-koncessjoni. L-obbligazzjoni ta' l-enfitewta illi jzomm il-fond fi stat tajjeb u illi ma jhallihx jitgharraq hija obbligazzjoni li torbtu f'kull waqt tal-koncessjoni u ghalhekk kienet torbot ukoll lill-konvenuti: dawn kellhom l-obbligazzjoni li l-fond irodduh fi stat tajjeb, u ma jehlishomx minn din l-obbligazzjoni l-fatt illi l-hsarat ma sarux fi zmien meta l-fond kien f'idejhom, basta saru matul iz-zmien tal-koncessjoni. Jekk il-fond ma kienx fi stat tajjeb meta raddewh lis-sidien, mela naqsu minn din l-obbligazzjoni.

"Ghalhekk it-tielet eccezzjoni hija hazina.

"Il-konvenuti ressqu provi biex juru illi ghamlu xoghlijiet fil-fond; dan, izda, ma hux bizzejjed biex jehlishom mill-htija, jekk dawn ix-xoghlijiet ma kinux bizzejjed biex il-fond ma jinzammx fi stat tajjeb.

"Fil-fatt l-atturi wrew, kemm b'ritratti kif ukoll bix-xhieda tal-Perit Carmelo Bonanno, li mar jara l-post wara li gie f'idejn l-atturi, illi l-konvenuti ma hallewx il-post fi stat tajjeb, u kien jehtieg tiswijiet biex jerga' jsir tajjeb biex ikunu jistghu joqoghdu n-nies fih.

"Fl-istima tal-perit, l-ispejjez mehtiega biex il-fond jerga' jingieb fi stat tajjeb jitilghu ghal elfejn, mitejn u hamsa u tletin lira u erbghin centezmu (Lm2,235.40)[1], u l-perit xehed illi meta hadem din l-istima ma zamm la ma' naha u lanqas ma' ohra[2].

---

1 *Fol.* 18.

2 Ara x-xhieha ta' l-A.I.~. Carmelo Bonanno fis-seduta tal-5 ta' Mejju 2000, *fol.* 45.

"Tassew illi l-attur xehed illi xi tiswijiet kien ghamilhom min ha l-fond wara l-konvenuti[3]; dan izda ma jfissirx illi ghandu jitqies illi saret xi liberalità minn terzi favur il-konvenut, ghax l-atturi x'aktarx illi kienu jgibu prezz jew kera ahjar tal-fond li kieku min hadu ma kellux jaghmel spejjez fih.

"Il-qorti ghalhekk hija tal-fehma illi tista' toqghod fuq ix-xhieda tal-perit u tillikwida d-danni fis-somma ta' elfejn mitejn u hamsa u tletin lira u erbghin centezmu (Lm2,235.40)."

Rat ir-rikors ta' l-appell mressaq mill-konvenuti;

Rat ir-risposta ta' l-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet dak li kellhom xi jghidu d-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat:

L-aggravji ta' l-appellanti, fi kliemhom stess huma: (1) li l-ewwel Qorti naqset milli tikkunsidra n-natura ta' xogholijiet ta' manutenzjoni fil-fond da parti tal-konvenuti li fil-fatt ma jirrizultawx fil-konsiderazzjonijiet taghha; (2) il-Qorti ingustament attribwiet vjolazzjoni ta' obbligi minn parti ta' terzi lill-konvenuti.

F'dan il-kaz jirrizulta li omm l-atturi, Marianna armla Pace, kienet tat il-fond 110, Triq Ponsomby, Gzira, b'sub-enfitewsi ghal 21 sena lil Carmela Hili u dan b'kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Cachia tas-27 ta' Ottubru, 1976. Fost il-kondizzjonijiet imposti, kienu li s-sub-enfitewta kellha zzomm il-fond fi stat tajjeb ta' tiswija, u hekk troddu fi tmiem is-sub-enfitewsi. Din Carmela Hili cediet id-drittijiet taghha lil Anthony Sultana, b'kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor George Bonello du Puis tas-17 ta'

---

3 Ara x-xhieda ta' l-attur Paul Pace fis-seduta tal-5 ta' Mejju 2000, *foll.* 38 *et seq.*

Marzu 1983, u dan ceda l-istess drittijiet li kien akkwista lill-konvenuti b'kuntratt tat-3 ta' Dicembru 1984, fl-atti ta' l-istess Nutar Bonello du Puis.

Jirrizulta li fil-fond hemm diversi hsarat u s-sidien qed jitolbu li l-konvenuti jaghmlu tajjeb ghal dawk il-hsarat. Il-konvenuti wiegbu li huma dejjem hadu hsieb il-manutenzjoni tal-fond, u li, f'kull kaz, huma ma jwiegbux ghal dak li seta' sar mill-aventi kawza taghhom. L-ewwel Qorti sabet favur l-atturi u l-konvenuti ressqu appell fejn qed jissottometti ghal darba ohra li huma ghamlu diversi spejjez biex jimmeljoraw il-fond u li huma mhux responsabbli ghall-hsarat li setghu ghamlu ta' qabilhom.

Din il-Qorti tibda biex tippuntwalizza li meta l-konvenuti hadu s-sub-enfitewsi tal-fond ghaz-zmien li kien fadal, huma assumew l-obbligu li, fi tmien is-sub-enfitewsi, iroddu lura l-fond fi stat tajjeb ta' tiswija. Dan il-principju kkonfermatu din il-Qorti (Sede Superjuri) fil-kawza **Aquilina noe. v. Ellul**, deciza fis-16 ta' Gunju, 1994. F'dik il-kawza ntqal li meta persuna tixtri c-cens minghand l-emfitewta, hi marbuta bil-kondizzjonijiet imnizzla fil-koncessjoni originali anke jekk fil-kuntratt ta' akkwist ma ssirx referenza espressa ghall-kuntratt originali.

Kwindi la darba l-konvenuti ntrabtu li jzommu l-fond fi stat tajjeb ta' tiswija, u hekk irodduh fi tmiem is-sub-enfitewsi, huma hekk kellhom jaghmlu, indipendentement mill-fatt li l-hsarat ma sarux kollha fi zmien meta l-fond kien f'idejhom. Il-fatt li l-konvenuti ghamlu diversi xogholijiet u ameljoramenti fil-fond mhux matrjali, ghax il-mument importanti huwa t-tmiem tal-koncessjoni, u jekk jirrizulta li l-fond hu affett minn hsarat, il-konvenuti sub-enfitewti jridu jerfghu r-responsabbilita` ghal dan.

Dan il-punt gie diskuss u trattat quddiem din il-Qorti fil-kawza **Borg v. Abela Mizzi et**, deciza fit-2 ta' Frar, 1996. F'dik il-kawza, li kellha fattispecie jixbhu l-meritu ta' din il-kawza, gie stabbilit illi:
"Jekk utilitsta` jkun ha post b'cens fi stat li kien jipprezenta certu nuqqasijiet, kellu d-dover mhux biss li ma jhallihx jkompli jiddetorjora izda li jirranga dak li kien hemm hazin

u jgibu ’l quddiem, ghax l-oneru tieghu huwa dak ta’ utilista` li jipposejdi *uti dominus*. Ghandu dan l-obbligu wkoll ghaliex bin-nuqqas ta’ manutenzjoni kwalunkwe hsara li tkun diga` tezisti, tiddeterjora.

“Dak li jghodd huwa jekk fiz-zmien tat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika, indipendentement minn jekk l-enfitewta kienx ghadu jokkupa l-fond, baqax bl-obbligu legali li jirritorna l-fond fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni lill-padrun dirett. Jigifieri jekk ikun koncess illi fiz-zmien li kien jokkupa l-fond l-enfitewta huwa ghamel ir-riparazzjonijiet kollha mehtiega, pero` fiz-zmien meta kien ikkonsenjat lura l-fond, jew meta spiccat il-koncessjoni, dak il-fond ma kienx fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni, mhux l-operat tieghu jghodd imma r-responsabbilita` li temergi mil-ligi.

“Jidher li l-ligi tittutela d-drittijiet tal-padrun bil-mod li jista’ jdur kemm fuq is-subenfitewta – anke jekk mhux rikonoxxut – kif ukoll fuq l-enfitewta originali.”

Anke ghall-fini ta’ din l-kawza, jista’ jinghad li, mhux l-operat tal-konvenuti jghodd, imma r-responsabbilita` taghhom legali biex jirritornaw il-fond fi stat tajjeb ta’ tiswija.

Mill-bqija, jirrizulta ppruvat li l-fond kellu diversi hsarat li gew iccertifikati mill-perit Bonanno, hsarat li anke jindikaw certu nuqqas ta’ manutenzjoni fil-fond. Bhall-ewwel Qorti, din il-Qorti jidhrilha li ghal dak li hu l-ammont tal-hsara, tista’ toqghod fuq ix-xiehda tal-perit li kien ispezzjona l-fond wara li gie lura f’idejn l-attrici.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjez jihallsu kollha mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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