MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-1 ta' Marzu, 2010

Citazzjoni Numru. 510/2008

Mary Anna Borg, Vittoria Deguara, Mary Fenech, Emanuela Miruzzi u Mary Grace Wilson

-vs-

Joseph Muscat u Monica Muscat

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fid-19 ta' Mejju, 2008 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illi l-atturi huma sidien tal-fond 373, Triq il-Kbira ossia Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar.

2. Illi b'kuntratt tas-6 ta' Settembru 1984 (tan-Nutar Dr Myriam Spiteri Debono) ċertu Ronnie Abdilla kien ħa b'enfitewsi temporanja ta' 21 sena l-fond 373, Higħ Street ossia Triq San Pawl, f'San Pawl il-Baħar

soġġett għaċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm120, li jitħallas kull sitt xhur.

3. Illi b'kuntratt tad-29 t'April 1991 (tan-nutar Dottor Jeannette Laferla Saliba) l-konvenut Joseph Muscat xtara l-utile dominju temporanju għaż-żmien li kien għad fadal mill-imsemmija 21 sena fuq l-imsemmi fond.

4. Illi l-imsemmi konvenut ma mexxiex il-fond in kwistjoni ’il quddiem *ute dominus*, anzi għarrqu *stante* li fetaħlu bieb ġo fih li bih għaqqdu ma' proprjeta` ta' terzi, u dan minn wara dahar u mingħajr l-awtorizzazzjoni tas-sidien.

5. Illi l-imsemmi ċens temporanju kellu jiskadi fis-6 ta' Settembru 2005 u l-konvenuti ma rritornawx il-fond għall-istat li kien fih l-istess fond meta dan ingħata b'ċens l-ewwel darba, u kien hawn li l-intimat wera dan it-tibdil strutturali lil waħda mill-atturi u ppretenda li jikkonverti dak iċ-ċens għal kirja *ai termini* tal-Kap 15 8 tal-Liġijiet ta' Malta.

6. Illi l-attriċi Mary Anna Borg m'aċċettatx il-ħlas tal-kera in vista ta' din il-ħsara: hija saret taf b'dawn il-fatti u permezz ta' ittra uffiċċjali apposita hija interpellat lill-konvenuti jivvakaw mill-istess fond, iżda huma anqas biss wieġbu għal din l-interprellazzjoni li huma fil-fatt irċevew.

7. Illi għaldaqstant kellha ssir din il-kawża.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Joseph u Monica, konjuġi Muscat, ippreżentata fit-18 ta’ Ġunju, 2008 li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi l-ewwel talba attriċi sabiex l-Onorabbli Qorti tiddikjara li l-konvenuti kkawżaw ħsarat u tibdil strutturali fil-fond nru 373, Triq il-Kbira ossija Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar għandha tiġi miċħuda, bħat-talbiet l-oħra kollha bl-ispejjeż kontra l-atturi, għaliex il-fatt tat-tniffid fi żmien il-perjodu taċ-ċens, bi ftuħ ta' bieb bejn il-fond 373 in kwistjoni u fond ieħor adjaċenti numru 372 abitat ukoll

mill-konvenuti, per se bħala fatt materjali fid-dawl tal-artikoli 1504(1) u 1518 (1) tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta), ma jikkwalifikax bħala tgħarriq jew deterjorazzjoni tal-fond 373;

2. Illi it-tieni talba għal dikjarazzjoni li l-konvenuti ma ġabux l-istess fond 'il quddiem, ma għandha ebda bażi fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi respinta għaliex il-fatti juru proprju l-kuntrarju, kif jista' jiġi kkonfermat permezz ta' perit nominandi, billi minn mindu ħadu l-fond 373 f'idejhom ossija l-utile dominju temporanju tiegħu għaż-żmien rimanenti, b'kuntratt ta' ċessjoni in atti Nutar Jeannette Laferla Saliba tad-29 ta' April, 1991 (kopja Dok A anness) , ammeljorawh a spejjeż tagħhom billi sewwew is-saqaf tal-bejt u ksewh b'*membrane*, stallaw sistema ġdida ta' dawl u ilma, għamlu madum ġdid ma' kullimkien, għamlu kċina ġdida, stallaw bibien ġodda u ksew it-taraġ b'resin , b'mod u manjiera li l-fond 373 ġie abbondentement ammeljorat mill-istat diżastruż kif kienu ħaduh;

3. Illi *stante* li mhux biss ma wettqu ebda ħsarat iżda kif premess ammeljoraw konsiderevolment il-fond, u *stante* li t-tniffid permezz ta' bieb <u>minn</u> fond għall-ieħor ma jistgħax jitqies li rrenda l-fond 373 bħala li *"tgħarraq ħafna"*, a tenur tal-artikolu 1518 (1) tal Kap 16, it-tielet talba għax-xoljiment tal-konċessjoni enfitewtika tal-kuntratt tas-6 ta' Settembru, 1984 fl-atti tan-Nutar Miriam Spiteri Debono, għandha tiġi respinta;

4. Illi tenut kont illi t-talba għax-xoljiment taċ-ċens hija nfondata kif sjegat fit-tielet eċċezzjoni, il-konverżjoni <u>minn</u> ċens temporanju għall-kera taħt l-artikolu 12(2)(b)i tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kienet dritt tal-konvenuti u għalhekk awtomatika u doveruża billi f'għeluq il-wieħed u għoxrin sena ċens fis-6 ta' Settembru, 2005, il-konvenuti ċittadini Maltin kienu qed jokkupaw il-fond *de quo* bħala r-residenza ordinarja tagħhom u għalhekk ir-raba' talba għal dikjarazzjoni li l-konvenuti ma għandhomx dritt ta' kiri għandha wkoll tiġi miċħuda;

5. Illi *stante* n-nuqqas ta' tgħarriq tal-fond 373, il-ħames, sitt u seba' talbiet rigward tiswijiet u pretenzjoni ta'

u ħlas ta' danni huma nfondati u għandhom ukoll jiġu respinti.

6. Illi l-aħħar talba għall-iżgumbrament għandha wkoll tiġi respinta , billi l-konvenuti, qabel utilisti, qegħdin b'effett mis-7 ta' Settembru, 2005 jiddetjenu mill-atturi sidien, il-fond 373, Triq il-Kbira ossija Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar b'titolu validu ta' kera skond il-liġi taħt l-artikolu 12(2)(b)i tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku l-A.I.C Mario Cassar nominat mill-Qorti għal dan l-iskop;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tal-1 ta' Frar 2010 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza wara li saret trattazzjoni mill-Avukati rispettivi;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher ċar miċ-ċitazzjoni l-attur qed jitolbu li l-konvenuti jiġu obbligati jirritornaw il-fond mogħti lilhom b'enfitewsi mill-awturi tal-atturi (proprjament huma xtraw dak li kien fadal mill-*utile dominju* konċess oriġinarjament) peress li l-istess atturi qed jallegaw li saru xi xogħlijiet fil-fond illi kkawżaw danni fl-istess proprjeta'. Barra minn dan qed jitolbu wkoll illi l-konvenuti jiġu kkundannati jħallsu d-danni kawżati u anke li jirrimedjaw dawn il-ħsarat. Il-konvenuti qed jgħidu li huma kulma għamlu kien biss li niffdu l-proprjeta' ma' proprjeta' oħra posseduta minnhom u kwindi ma għamlu ebda ħsara.

Il-perit tekniku spjega sew, a fol 44 *et sequitur* tal-proċess, kif skaturat il-kawża. Il-konvenuti kienu jokkupaw il-fond 372, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar bħala residenza ordinarja tagħhom; kienu krewh fl-1974 u għadhom iħallsu l-kera tiegħu sal-lum. Fl-1991 huma akkwistaw l-*utile* dominju li kien baqa' tal-fond 373 fl-istess triq; fl-1995

issullokaw parti mill-fond 372 lil terzi. Fl-istess żmien fetħu bieb bejn iż-żewġ fondi u niffduhom. Għalhekk il-perit ikkonkluda illi:

a. iż-żewġ fondi 372 u 373 ... kienu żewġ fondi separati u indipendenti sad-data ta' qabel it-28 ta' April 1991 f'liema data l-konvenuti xtraw iċ-ċens temporanju mingħand Nazzareno Abdilla.

b. Illi l-konvenuti Muscat ma għamlu ebda ħsara fil-fond 373 illi ilhom jokkupaw mill-1991. L-esponent jikkonferma illi l-konvenuti għamlu manutenzjoni tajba ħafna fil-fond u fil-fatt ameljorawh.

c. Illi l-konvenuti Muscat għamlu diversi alterazzjonijiet li jinkludu alterazzjoni strutturali fil-fond 373, u dawn jinkludu ftuħ ta' bieb bejn iż-żewġ fondi illi nfetaħ mill-konvenuti fl-1995.

d. Il-konvenuti qatt ma talbu permess mingħand is-sidien (l-atturi) biex iwettqu dawn l-aterazzjonijiet. Alterazjonijiet oħra kienu jinkludu it-tisqif bil-konkos tal-gallarija li kien hemm fuq wara tal-fond u saret kċina.

e. B' dawn l-alterazzjonijiet strutturali nbidlet il-fisonomija taż-żewġ fondi, bir-riżultat li wara dawn l-alterazzjonijiet il-fond 372 ma għandux aċċess independenti għat-triq, liema aċċess huwa biss mill-bieb tal-fond 373. B'dawn l-alterazzjonijiet iż-żewġ fondi nbidlu f' fond wieħed.

Illi ma hux kontestat li x-xogħlijiet in kwistjoni saru meta l-konvenuti kienu qed jokkupaw il-fond bħala enfitewti. Skond l-artikolu 1504 (1) tal-Kodiċi Ċivili ċ-ċenswalist huwa awtorizzat mill-istess liġi li tirregola l-Istitut tal-enfitewsi illi jbiddel il-fond, basta b'daqshekk ma jgħarrqux. Ma hemm ebda prova iżda biss allegazzjoni li l-fond tgħarraq bix-xogħlijiet lamentati, u kwindi l-konvenuti kellhom kull dritt bħala utilisti jagħmlu dawk ix-xogħlijiet. (Ara sentenza ta' din il-Qorti **"Mifsud vs Lanzon" –** deċiża fl-10 ta' Diċembru 2002). L-iktar żewġ tibdiliet importanti kienu it-tniffid tal-fondi (u allura l-fetħa

ta’ bieb fil-fond in kwistjoni) u t-tibdil tal-veranda fi kċina. Fir-rigward ta’ dan tal-aħħar huwa diskutibbli jekk it-tisqif jikkonsistix f’miljorament għaliex hija kwistjoni ta’ gost jew utilita’ jekk hux aħjar li jkun hemm gallarija jew kċina. Fil-fehma tal-Qorti pero’ żgur li ma kienx hemm tgħarriq.

Illi rigward il-fetħa ta’ bieb, din hija xi ħaġa li żgur fil-futur trid tiġi rimedjata mill-konvenuti jew min jiġi warajhom, għaliex huwa naturali li l-bieb ikollu jingħalaq mill-ġdid ladarba l-fond in kwistjoni jiġi f’idejn is-sidien. Madankollu il-Qorti ma tħossx li għandha tinkwadra dan il-fatt bħala tgħarriq tal-fond kif titlob il-liġi. Importanti wkoll il-fatt li għalkemm fond minnhom issa ma għandux aċċess għat-triq, dan huwa l-fond numru 372 u mhux il-fond proprjeta’ tal-atturi; għalhekk dan mhux ta’ preġudizzju għall-atturi iżda għal xi ħaddieħor.

Illi kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijet **“Edward Borg vs Antonio Farrugia”** – (deċiża fil-21 ta’ Novembru 1994):

“Fil-fehma ta’ din il-Qorti, il-kompitu u l-obbligu tal-utilista’ kif jemergi mill-liġi stess, u ċioe’ li jimponi fuqu d-doveri elenkati fl-artikolu 1505 u 1507 tal-Kodiċi Ċivili ma għandhiex tħalli dubju liema huma dawk l-obbligi rikjesti minnu. Fit-terminu tal-artikolu 1505 tal-Kodiċi Ċivili l-utilista għandu jżomm u fiż-żmien li jmiss irodd il-fond lura fi stat tajjeb. Inoltre fit-terminu tal-artikolu 157 tal-istess Kodiċi hu dmir tiegħu li jesegwixxi kull obbligu li skond il-liġi għandhom is-sidien ta’ bini jew artijiet. Jekk wieħed jabbina dawn iż-żewġ obbligi flimkien, faċilment jifhem għaliex fid-duttrina kif ukoll fil-ġurisprudenza ta’ dawn il-Qorti, ġie deċiż illi l-obbligu tal-utilista ma jieqafx filli jagħmel xogħol ta’ mantenzjoni ta’ rutina, iżda minn żmien għal żmien skond il-ħtieġa. Jagħmel dak kollu neċessarju biex il-fond jinżamm fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni u anke li jimmeljorah jekk ikun il-każ.”

Illi għalhekk il-konvenuti meta għamlu x-xogħlijiet in kwistjoni kellhom kull dritt jagħmlu dan bħala utilisti, anzi skond dawn is-sentenzi kellhom l-obbligu li jaraw li l-fond jiġi mtejjeb, kif jidher illi sar skond ir-rapport peritali.

Naturalment kif ġia’ ingħad dan ma jfissirx li l-atturi jew min jiġi warajhom ma jkollux dritt jitlob li jingħalaq il-bieb, a spejjeż ta’ min fetħu. Għalhekk ladarba l-konvenuti kellhom dritt jagħmlu dawn ix-xogħlijiet, ma jistgħux jiġu penalizzati talli għamluhom. Stabbilit dan, it-talbiet tal-atturi peress li kollha bbażati fuq din il-premessa, ma jistgħux jintlaqgħu.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-istess atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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