

FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVIL

IMHALLEF

ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 25 ta' Marzu, 2002.

Kawza Numru: 13

Citaz. Nru. 400/00GV

Doc. No. 222-02

**Giuseppe u Marie mizzewgin
Girlando**

vs

Mary armla ta' George Portelli

Il-Qorti.

Preliminari

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha gie premiss illi b'kuntratt in Atti Nutar George Bonello Du Puis tad-9 ta' Gunju, 1977 (Dok A) George Portelli konjugi u awtur tal-konvenuta kkonceda b'titolu ta' subenfitewsi temporanea lil Joseph Vella Brincat ghall-perjodu ta' 22 sena mid-data tal-Att bic-cens annwu ta' Lm120 pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem il-fond 158 Flat 6 St. Helen Street, Sliema;

Premess illi l-attrici li dak iz-zmien kienet mizzewga mal-kontraent Joseph Vella Brincat isseparat u dan il-fond gie assenjat lilha bl-att tas-separazzjoni;

Premess illi sussegwentament izzewget lill-attur;

Premess illi l-enfitewsi skadiet fit-8 ta' Gunju, 1999 u premess li dan il-fond kien residenzjali l-istanti bdiet tiddetenieh b'kera ta' Lm240 fis-sena skond il-Ligi;

Premess illi matul il-perjodu tal-enfitewsi l-atturi ghamlu diversi riparazzjonijiet fil-fond ta' natura straordinarja li kienu necessarji kif ukoll premess li kien dmir taghhom li jezegwuhom skond il-ligi liema spejjez kienu jimportaw spiza kbira kif jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Premess illi l-konvenuta ghalkemm notifikata bin-necessita' ta' dawn ir-riparazzjonijiet u bin-natura taghhom irrifjutat li tikkontribwixxi ghal din l-ispiza kif kienet obbligata skond il-ligi;

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti biex:

- 1 Tiddikjara illi x-xogholijiet esegwiti mill-istanti tul il-perjodu tal-efitewsi kienu necessarji u konformi mal-obbligi taghhom skond il-ligi;

- 2 Illi din il-Qorti tillikwida jekk hemm bzonn b'opera ta' periti nominandi l-ispiza li l-konvenuta ghandha thallas lill-atturi tenut kont taz-zmien li kien ghad baqa biex tispicca l-enfitewsi, l-ammont tac-cens u cirkostanzi ohra tal-kaz;
- 3 Illi konsegwentament il-konvenuta tigi kundannata thallas is-somma hekk likwidata bl-imghax legali mid-data ta' meta gew esegwiti x-xogholijiet sad-data tal-eventwali pagament.

Bl-ispejjez, kontra l-istess konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Mary armla ta' George Portelli a fol. 10 tal-process fejn eccepjet:

1. Illi bis-sahha tal-Art. 3 tal-kuntratt ta' enfitewsi tad-9 ta' Gunju 1977 (Dok. A) kien obbligu tal-atturi li matul il-perijodu tac-cens jaghmlu a spejjes taghhom il-manutenzjoni nterna u esterna tal-fond 158 Flat 6, St. Helen Street, Sliema, liema obbligu jinkludi kull riparazzjoni ordinarja u straordinarja;
2. Illi mhux operativ l-Art. 1507 tal-Kap. 16 ghall-kaz in ezami stante li l-eccipjenti ma ghandha ebda obbligu li tikkontribwixxi ghall-ispejjes inkorsi mill-atturi biex jesegwixxu

xogholijiet li kienu esklussivament a kariku tagghom skond l-obbligi kontrattwali tagghom;

3. Illi konsegwentement l-eccipjenti m'ghandha thallas xejn lill-atturi;

4. Bla pregudizzju ghall-premess, it-talba ghall-hlas tal-imghax kif dedotta ghandha tkun respinta billi t-talba tal-atturi mhix ghall-kundanna ta' ammont determinat izda ghal ammont *da liquidarsi*. Ghalhekk se *mai* l-imghax ghandu jiddekorri mid-data tas-sentenza.

Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota ta' l-atturi;

TALBIET

L-atturi qed jitolbu li dina l-Qorti

1. tiddikjara illi x-xogholijiet esegwiti mill-atturi tul il-perjodu tal-enfitewsi kienu necessarji u konformi mal-obbligi tagghom skond il-ligi;

2. tillikwida jekk hemm bzonn b'opera ta' periti nominandi l-ispiza li l-konvenuta ghandha thallas lill atturi tenut kont taz-zmien li kien ghad baqa biex tispicca l-enfitewsi, l-ammont tac-cens u cirkostanzi ohra tal-kaz;

3. konsegwentement il-konvenuta tigi kundannata thallas is-somma hekk likwidata bl-imghax legali mid-data ta' meta gew esegwiti x-xogholijiet sad-data tal-eventwali pagament.

ECCEZZJONIJIET

Il-konvenuta eccepjet :

1. bis-sahha ta' l-art 3 tal-kuntratt ta' enfitwesi tad 9 ta' Gunju, 1977 kien obbligu ta' l-atturi li matul il-perjodu tac-cens jaghmlu a spejjez taghhom il-manutenzjoni interna u esterna tal-fond in kwistjoni, liema obbligu jinkludi kull riparazzjoni ordinarja u straordinarja.

2. Illi mhux operativ l-art 1507 tak Kap 16 ghal kaz in ezami billi l-eccipjenti m'ghanda ebda obbligu li tikkontribwixxi ghall ispejjez inkorsi mill-atturi biex jesegwixxu xogholijiet li kienu esklussivament a kariku taghhom skond l-obbligi kontrattwali taghhom.

3. It-talba ghal hlas ta' imghax kif dedotta hija nfondata billi l-atturi ma talbux kundanna ta' ammont determinat izda

ammont *da likwidarsi* ghalhekk se *mai* l-imghax ghandu jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza.

KONSIDERAZZJONIJIET

L-atturi qed jibbazaw it-talba taghhom fuq l-artikolu 1507 tal-Kodici Civili li jghid li:

Hu dmir tac-censwalist li jesegwixxi kull obbligu li skond il-ligi ghandhom is-sidien ta' bini jew ta' artijiet:

Izda, jekk ghall-esekuzzjoni ta' dan l-obbligu tkun mehtiega spiza kbira, u l-enfitewsi tkun ghal zmien, il-qorti tista', fuq talba tac-censwalist, iggieghel lill-padrin dirett johrog sehem minn din l-ispiza, skond ma jkunu l-pattijiet ta' l-enfitewsi, iz-zmien li jkun baqa' biex tispicca, is-somma tac-cens, u cirkostanzi ohra tal-kaz.

Illi l-atturi kellhom il-post in kwistjoni b'cens b'kuntratt tad 9 ta' Gunju, 1977 ghall 22 sena. Fil-1997 l-atturi kienu ghamlu riparazzjonijiet straordinarji fil-post, u cioe' biddlu zewg soqfa li kienu kkundannati u hallsu s-somma ta' Lm1,500. Ic-cens ghalaq fil-1999 u nbidel f'kera skond il-ligi tal-1979. L-atturi imbaghad talbu lill konvenuta a bazi ta' l-artikolu 1507 biex tikkontribwixxi sehemha mill-ispiza izda dina rrifjutat li tohrog sehemha billi qed tippretendi li dawn l-ispejjez kienu a karigu

ta' l-atturi skond l-artikolu 3 tal-kuntratt ta' cens li jipprovdi li l-manutenzjoni interna u esterna kienet a kariku tal-enfitewta.

L-atturi qed jissottomettu li manutenzjoni ma tinkludix riparazzjonijiet straordinarji u dawn ta' l-ahhar m'humix koperti bl-obbligu kontrattwali, imma jaqghu taht l-artikolu 1507 tal-Kap 16. L-atturi, f'dan is-sens, ghamlu riferenza ghas-sentenza tal-Qorti Prim Awla tat 30 ta' Gunju 1948 fl-ismijiet Bonnici vs Mamo.

Tikkunsidra

Illi l-artikolu 1505 tal-Kap 16 jipprovdi li c-censwalist ghandu jzomm il-fond fi stat tajjeb. Ic-censwalist hu obligat li jaghmel ir-riparazzjonijiet kollha necessariji bla differenza jekk l-istess ikunu ta' natura ordinarja jew straordinarja.

L'enfiteuta ha assunto verso il direttario l'obbligo di migliorare il-fondo; ma chi e' tenuto a migliorare non e' forse molto piu tenuto a conservare ? E' egli possibile sodisfare l'obbligazione di migliorare, senza sodisfare in pari tempo quella di conservare ? Ora, le riparazioni, siano pure straordinarie, hanno per iscopo la conservazione della cosa; dunque esse debbono far carico all'enfiteuta. (Ricci Vol V111 pag 48).

L-artikolu 1507, wara li jobbliga lic-censwalist fis-sens li ntqal, cioe' li jese gwixxi kull obbligu li skond il-ligi ghandhom is-sidien ta' bini jew ta' artijiet, timmitiga dak l-obbliga billi tipprovdi li c-censwalist jista' ma jkunx responsabbili ghall-ispejjez kollha fil-kaz fejn l-enfitewsi tkun ghal zmien u l-ispiza involuta tkun wahda kbira.

L-attur qed jibbaza l-azzjoni tieghu fuq l-artikolu 1507 u qed ighid li ghalkemm hu kellu jaghmel dawn ir-riparazzjonijiet straordinarji, izda fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz kieku jirrikorru l-elementi fis-subartikolu 2 tal-artikolu 1507 u ghalhekk il-konvenuta ghandha tohrog sehemha mill-ispejjez.

Izda l-Qorti tifhem li l-iskop wara l-artikolu 1507 kien biex direttarju ma jaghmilx arrikkiment indebitu meta c-censwalist ikollu jaghmel spejjez straordinarji imbaghad wara ftit zmien jaghlaq ic-cens u l-beneficcju jiehdu d-direttarju. Ghalhekk il-ligi kienet immitigat dak l-obbligu ta-censwalist bil-provvediment fis-subartikolu 2 tal-art 1507. Izda meta saret dika l-ligi, l-enfitewsi kienet tispicca meta jghaddi z-zmien stipulat u d-direttarju kien jiehu lura l-post bil-miljoramenti.

Izda bil-ligi tal-1979 censwalist, bhal atturi odjerni, inghataw id-dritt li jaqilbu enfitewsi li kienet ser tispicca ghal kera kif fil-fatt ghamlu l-atturi, u l-fond baqa' ghandhom b'titolu ta' kera. Ghalhekk f'dan il-kaz fejn l-atturi issa qalbu c-cens ghal kera, huma ser jibqghu jgawdu l-benefikati li ghamlu fil-post u l-

konvenuta mhiex ser tarrikixxi ruhha indebitament bil-miljoramenti li ghamlu l-atturi.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li fic-cirkostanzi ta' dana l-kaz, mehud kont li c-cens ghalkemm spicca izda nqaleb ghal kera, u l-miljoramenti ser jibqghu jgawduhom l-atturi, mhux il-kaz li l-konvenuta tigi kkundannata tikkontribuixxi xejn ghal ispiza li saret.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddecidi billi tichad it-talba attrici bl-ispejjez kontra l-atturi.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D

**Frankie Mercieca
Deputat Registratur.**