MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tad-29 ta' April, 2003

Citazzjoni Numru. 1210/2000/1

George Borg, Sebastian Brincat b]ala mandatarju ta' l-imsiefer Joseph Borg, Paul Borg, Carmelo Borg, Antoine Borg, Stanley Borg, Maria Borg u Sebastiano Borg

versus

Antonia armla minn Nazzareno Borg

Din hija kaw\a dwar dmirijiet ta' u\ufruttwarja.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-konvenuta kienet mi\\ew[a lil Nazzareno Borg, missier l-atturi, li huma lkoll werrieta tieg]u. B'testment tal-11 ta' Di`embru 1974 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba missier l-atturi kien]alla b'legat lill-konvenuta l-u\ufrutt g]al]ajjitha tal-fond f'}al Qormi, Triq l-Imdina, numru tmienja u sittin (68), fejn kien joqg]od it-testatur, flimkien ma' renta ta' lira (Lm1) kuljum.

Il-konvenuta ilha minn meta \\ew[et lil missier l-atturi toqg]od fil-fond ta' }al Qormi, li l-atturi huma n-nudi proprjetarji tieg]u. Il-konvenuta, i\da, inqdiet]a\in bil-jeddijiet tag]ha g]ax]alliet illi ssir]afna]sara fil-fond, u ma

]aditx]siebu kif trid il-li[i. Billi g]alxejn sej]u lill-konvenuta biex tag]mel tajjeb g]all-]sarat li g]amlet, u biex tag]mel it-tiswijiet ordinarji u manutenzjoni xierqa, u hekk i\\omm il-fond fi stat tajjeb kif]aditu, l-atturi fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti:

1. wara illi, jekk ikun me]tie[, tg]id illi l-konvenuta nqdiet]a\in bil-jeddijiet tag]ha ta' u\ufrutt billi]alliet il-fond mog]ti b'u\ufrutt jitg]arraq min]abba nuqqas ta' tiswijiet, tg]id illi l-konvenuta tilfet g]al kollox il-jedd ta' u\ufrutt im]olli lilha minn missier l-atturi; u

2. tag]ti dawk il-provvedimenti li jidhrulha xierqa u me]tie[a kif tg]id il-li[i fl-art. 379 tal-Kodi`i ~ivili.

Talbu wkoll l-ispejje\, fosthom dawk ta' l-ittri interpellatorji tat-3 ta' Mejju 1999, l-4 t'Ottubru 1999 u l-11 t'April 2000, ta' l-ittra uffi`jali tad-9 ta' Settembru 1999, u tar-rapport tal-perit tekniku tal-11 ta' Di`embru 1998.

Il-konvenuta ressqet dawn l-e``ezzjonijiet:

1. l-atturi Antoine Borg, Stanley Borg u Maria Borg ma humiex ulied il-mejjet Nazzareno Borg i\da wlied Anthony Borg li huwa iben Nazzareno;

2. ma hux minnu illi l-konvenuta nqdiet]a\in bil-jeddijiet tag]ha u]alliet li ssir]afna]sara fil-fond, i\da]adet]siebu kif trid il-li[i;

3. hija]adet]sieb tirran[a l-]sarat, li kienu minimi, li kien hemm fil-fond u g]adha g]addejja bit-tiswijiet ordinarji;

4. il-mezzi tag]ha huma limitati]afna g]ax hija pensjonanta, u kieku l-atturi, sentejn qabel, ma waqfux, ming]ajr ra[uni, milli j]allsuha r-renta ta' lira (Lm1) kuljum kif irid it-testment, kienet tkun f'sitwazzjoni a]jar biex tlesti t-tiswijiet; u

5. il-konvenuta qieg]da toffri li tag]mel it-tiswijiet li jistg]u jkunu me]tie[a, kif ig]id l-art. 379(3) tal-Kodi`i ~ivili.

Il-konvenuta hija armla ta' Nazzareno Borg, awtur ta' l-atturi, u kienet it-tieni mara tieg]u. Huwa minnu dak li tg]id il-konvenuta fl-ewwel e``ezzjoni tag]ha illi Nazzareno Borg ma hux missier l-atturi kollha i\da nannu ta' w]ud minnhom, ulied wie]ed minn uliedu li hu mejjet ukoll, i\da billi l-atturi kollha xorta huma *aventi causa* minn Nazzareno, dan il-fatt ma jibdel xejn mill-kaw\a.

Nazzareno Borg kien]alla lill-konvenuta b'u\ufrutt g]al]ajjitha l-fond f'}al Qormi, Triq l-Imdina, numru tmienja u sittin (68), u l-konvenuta ilha tgawdi l-fond b'dak it-titolu sa

minn meta miet Nazzareno fil-15 ta’ Lulju 1980. L-atturi issa qeg]din ig]idu illi l-konvenuta ma nqdietx sew bil-jeddijiet tag]ha u ma]arsitx l-obbligazzjonijiet tag]ha ta’ u\ufruttwarja g]ax ma]aditx]sieb sew il-fond u]alliet li ssirlu]sara.

Dwar l-obbligazzjonijiet ta’ l-u\ufruttwarju, l-artt. 363 *et seq.* tal-Kodi`i ~ivili jg]idu hekk:

363. L-u\ufruttwarju g]andu jag]mel biss it-tiswijiet ordinarji. It-tiswijiet straordinarji jmissu lis-sid, i\da dawn it-tiswijiet imissu lill-u\ufruttwarju kemm-il darba huma jsiru me]tie[a min]abba li ma jkunux saru t-tiswijiet ordinarji, fosthom ukoll dawk li kienu jin]tie[u fil-bidu ta’ l-u\ufrutt.

364. It-tiswijiet tal-]itan, ta’ l-isqfa bil-]nejjiet, it-tibdil ta’ travi, u t-ti[did g]al kollox tal-bjut, ta’ tor[ien, jew ta’ `angar ta’ kull parti ta’ bini li tkun, huma tiswijiet straordinarji.

Fil-ka\ illi l-u\ufruttwarja ma tkunx]arset dawn l-obbligazzjonijiet, l-art. 379 tal-Kodi`i ~ivili jg]id hekk:

379. (1) L-u\ufrutt jista’ jispi``a wkoll billi l-u\ufruttwarju jinqeda]a\in bil-jeddijiet tieg]u sew billi jag]mel]sarat fil-fondi, jew billi j]allihom jitg]arrqu min]abba nuqqas ta’ tiswijiet ordinarji.

(2) Il-qorti f’dawn il-ka\ijiet tista’, skond il-gravità ta`-`irkostanzi, minflok ma tiddikjara l-u\ufrutt mitluf g]al kollox, jew ta]tar amministratur, inkella tordna li l-beni jintraddu lis-sid, i\da ta]t il-kondizzjoni li j]allas kull sena lill-u\ufruttwarju, jew lil dawk li jkollhom jedd minnu, somma determinata matul i\-\mien ta’ l-u\ufrutt.

(3) L-u\ufruttwarju, kif ukoll kull wie]ed mill-kredituri tieg]u, jista’ jevita t-telfien ta’ l-u\ufrutt, il-]atra ta’ amministratur, jew ir-radd tal-beni hawn fuq imsemmija, billi joffri li jag]mel it-tiswijiet me]tie[a, u billi jag]ti garanzija g]all-esekuzzjoni ta’ din l-obbligazzjoni fi\-\mien li ji[i mog]ti mill-qorti, basta li l-offerta ssir u l-garanzija ti[i mog]tija qabel ma ting]ata s-sentenza fuq talba tas-sid, jew fi \mien]mistax-il [urnata minn dak in-nhar li s-sentenza tg]addi f’[udikat.

Sabiex tara jekk il-fond g]andux]sarat u je]tie[x tiswijiet ordinarji jew stra-ordinarji, jew tiswijiet straordinarji min]abba f’nuqqas li jsiru f’waqthom tiswijiet ordinarji, il-qorti b’dikriet tas-17 ta’ Jannar 2002]atret lill-A.I.~. Joseph Ellul Vincenti b]ala perit tekniku, u l-perit irrelata

fil-11 ta' {unju 2002[1]. Il-perit sab illi, g]alkemm il-fond huwa x'aktarx mitluq u je]tie[xi tiswijiet, madankollu ma hux fi stat]a\in. Qal ukoll illi je]tie[illi jsiru t-tiswijiet li sejrin jissemmew, li huma konsegwenza ta' nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja:

1. tiswija ta' parti \g]ira mis-saqaf tal-*concrete* tal-bejt ta' l-ambjent tat-tara[li xpakkat g]ax il-]adid qieg]ed jissaddad[2];
2. tik]il tal-fili ta' l-opramorta fil-bejt ta' wara[3]; u
3. bdil ta' parti li tmermret mill-bieb tal-kamra laterali[4].

Il-perit kien sab ukoll illi *shed* li hemm fil-bit]a te]tie[xi forma ta' manu-tenzjoni[5]; madankollu, jidher illi din ix-*shed*, mag]mula bi travi ta' l-injam u pjan`i tal-metall, hija struttura temporanja u, fil-fehma tal-qorti, ma g]andhiex importanza g]all-g]anijiet ta' din il-kaw\a.

Semma wkoll rokna umda fis-saqaf tal-k`ina[6] i\da qal illi dan is-saqaf ji[i ta]t bejt ta' terzi, u huma dawn it-terzi illi g]andhom jie]du]sieb tal-bejt biex ma jid]olx ilma. Madankollu, l-u\ufruttwarja kellha l-obbligu illi tg]arraf lis-sidien, ming]ajr dewmien, b'kull att li bih]addie]or jag]mel]sara lill-jeddijiet tas-sid[7]. Kien g]ax naqset li tag]mel hekk fil-waqt illi l-]sara kibret.

Fil-fehma tal-qorti g]alhekk, sabiex tkun qdiet sew l-obbligi tag]ha b]ala u\u-fruttwarja, lill-konvenuta je]ti[ilha tag]mel:

1. tiswija tal-parti mis-saqaf tal-*concrete* tal-bejt ta' l-ambjent tat-tara[li xpakkat;
2. tik]il tal-fili ta' l-opramorta fil-bejt ta' wara;
3. bdil tal-parti li tmermret mill-bieb tal-kamra laterali; u
4. tiswija tar-rokna umda fis-saqaf tal-k`ina.

Billi, fil-fehma tal-qorti, dawn in-nuqqasijiet ma humiex serji bi\\ejjed biex iwasslu li l-u\ufrutt jintemm, u wkoll il-konvenuta g]a\let li tinqeda bil-fakoltà li jag]tiha l-art. 379(3) tal-Kodi`i ~ivili u offriet li tag]mel ix-xog]lijiet

---

1 *Foll*. 76 *et seqq*.

2 *Item* (g) fir-relazzjoni, *foll*. 82 *et seq*.

3 *Item* (h) fir-relazzjoni, *fol*. 83.

4 *Item* (j) fir-relazzjoni, *fol*. 84.

5 *Item* (b) fir-relazzjoni, *foll*. 79 *et seq*.

6 *Item* (d) fir-relazzjoni, *foll*. 80 *et seq*.

7 Art. 374 Kod. ~iv.

me]tie[a, il-qorti g]alissa tipprovdi billi tag]ti lill-konvenuta \mien ta' tliet xhur millum biex tag]mel ix-xog]lijiet imsemmija fuq. G]all-g]anijiet tal-garanzija li jrid l-art. 379(3) jag]mlu tajjeb il-flus tar-renta li l-atturi naqsu milli j]allsu lill-konvenuta, u li jistg]u jin\ammu sakemm ix-xog]lijiet jitlestew u jkunu approvati.

Hekk kif tlesti x-xog]lijiet il-konvenuta g]andha, b'nota li tkun komunikata lill-avukat ta' l-atturi, tg]arraf b'dan lill-qorti.

Il-kaw\a hija differita g]all-e\ami tan-nota tal-konvenuta u, jekk ikun il-ka\, tat-twe[iba ta' l-atturi, g]at-30 t'Ottubru 2003 fid-9.00 *a.m.*.

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