MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-12 ta' Gunju, 2003

Citazzjoni Numru. 2783/1998/1

Paul Pace u Carmen Pace
versus
Elio Desira Consiglio u Doreen Desira Consiglio

Din il-kaw\a hija dwar obbligazzjonijiet ta' enfitewta.
I`-`itazzjoni tg]id illi l-atturi huma s-sidien tal-fond 110, Triq Ponsomby, il-G\ira. Maria armla minn Joseph Pace, omm l-atturi, f'isimha u f'isem uliedha (fosthom l-atturi) kienet tat dan il-fond b'sub-enfitewsi g]al sbatax-il sena lil Salvatore Hili b'kuntratt tat-3 ta' Lulju 1959 fl-atti tan-Nutar Carmelo Giuseppe Vella.
F'dak il-kuntratt Salvatore Hili kien intrabat illi j\omm il-fond fi stat tajjeb ta' tiswija, u hekk iroddu fi tmiem is-sub-enfitewsi; intrabat ukoll illi matul l-a]]ar sentejn ji\bog] bi spejje\ tieg]u l-opri kollha ta' l-injam.
B'kuntratt ie]or tas-27 t'Ottubru 1976, fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, Marianna armla Pace *proprio et nomine* re[g]et tat l-istess fond b'sub-enfitewsi g]al wie]ed u g]oxrin sena lil Carmela armla minn Salvatore Hili, u din

ukoll intrabtet illi \\omm il-fond fi stat tajjeb ta' tiswija, u hekk troddu fi tmiem is-sub-enfitewsi, u illi g]allinqas darba kull erba' snin ti\bog] l-aperturi kollha tal-fond.

B'kuntratt tas-17 ta' Marzu 1983, fl-atti tan-Nutar George Bonello du Puis, Carmen armla Hili flimkien ma' terzi `ediet lil Anthony Sultana s-sub-utli dominju tal-fond g]a\-\mien li fadal, u b'kuntratt ie]or tat-3 ta' Di`embru 1984, ukoll fl-atti tan-Nutar Bonello du Puis, Anthony Sultana `eda s-sub-utli dominju li kien fadal lill-konvenut Elio Desira Consiglio.

Il-konvenuti Elio u Doreen Desira Consiglio naqsu milli jag]mlu l-manutenzjoni me]tie[a fil-fond, kif kienu marbuta illi jag]mlu, u g]amlu wkoll]sara ta' elfejn, mitejn u]amsa u tletin lira u erbg]in `ente\mu (Lm2,235.40), billi qalg]u *wires* tad-dawl, qalg]u *fittings* ta' l-ilma fil-k`ina u l-*washroom*, qalg]u bieb ta' barra ta' l-injam u g]amlu floku wie]ed ta' l-aluminju, qalg]u bibien o]ra, qalg]u po[[aman tal-]adid mat-tara[ewlieni, naqsu milli jie]du]sieb il-bjut u b'hekk therrew is-soqfa, ma bajdux il-fond u ma \ebg]ux l-aperturi.

L-atturi g]alhekk fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti:

1. tg]id illi l-konvenuti naqsu milli jag]mlu manutenzjoni kif kienu marbuta li jag]mlu bil-kuntratt tas-27 t'Ottubru 1976, u milli j\ommu u jroddu l-fond fi stat tajjeb kif kien meta]aduh, u g]alhekk g]andhom iwie[bu g]all-]sarat ta' elfejn, mitejn u]amsa u tletin lira u erbg]in `ente\mu (Lm2,235.40);

2. tikkundannahom b]ala]atja li jag]mlu l-manutenzjoni u g]alhekk responsabbli g]ad-danni ta' elfejn, mitejn u]amsa u tletin lira u erbg]in `ente\mu (Lm2,235.40) li [arrbu l-atturi b]ala spejje\ biex il-fond jer[a' jin[ieb fi stat tajjeb kif kien meta]aduh il-konvenuti u kif kienu obbligati li jrodduh lill-atturi.

Qeg]din jitolbu wkoll l-ispejje\, fosthom dawk ta' ittra uffi`jali, ta' ittra interpellatorja, u ta' rapport ta' perit.

Il-konvenuti ressqu dawn l-e``ezzjonijiet:

1. huma dejjem \ammew il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u hekk raddewh lill-atturi; anzi, huma g]amlu miljoramenti sostanzjali u]allew il-fond fi stat a]jar milli sabuh;

2. huma dejjem g]amlu kull manutenzjoni li kienet ra[onevolment me]tie[a, u g]amlu benefikati li]allewhom fil-post u qeg]din jitgawdew mill-atturi; u
3. huma kisbu s-sub-utli dominju tal-fond fl-1984, u g]alhekk ma jwe[bux g]al kull dannu li seta' sar mis-sub-utilisti ta' qabilhom.

Kif jidher mill-premessi ta`-`itazzjoni, il-konvenuti ma kinux]adu s-sub-utli dominju direttament ming]and l-atturi sub-direttarji;]aduh b'`essjoni ming]and sub-utilisti o]ra li `edewlhom i\-\miem li kien fadal mit-titolu tag]hom. Dan il-fatt, i\da, ma je]lisx lill-konvenuti mill-obbligazzjoni li, fi tmiem is-sub-enfitewsi, iroddu l-fond fi stat li ma jkunx ag]ar milli kien fih fil-bidu u f'kull waqt tal-kon`essjoni. L-obbligazzjoni ta' l-enfitewta illi j\omm il-fond fi stat tajjeb u illi ma j]allihx jitg]arraq hija obbligazzjoni li torbtu f'kull waqt tal-kon`essjoni u g]alhekk kienet torbot ukoll lill-konvenuti: dawn kellhom l-obbligazzjoni li l-fond irodduh fi stat tajjeb, u ma je]lishomx minn din l-obbligazzjoni l-fatt illi l-]sarat ma sarux fi \mien meta l-fond kien f'idejhom, basta saru matul i\-\mien tal-kon`essjoni. Jekk il-fond ma kienx fi stat tajjeb meta raddewh lis-sidien, mela naqsu minn din l-obbligazzjoni.

G]alhekk it-tielet e``ezzjoni hija]a\ina.

Il-konvenuti ressqu provi biex juru illi g]amlu xog]lijiet fil-fond; dan, i\da, ma hux bi\\ejjed biex je]lishom mill-]tija, jekk dawn ix-xog]lijiet ma kinux bi\\ejjed biex il-fond ma jin\ammx 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 [ie f'idejn l-atturi, illi l-konvenuti ma]allewx il-post fi stat tajjeb, u kien je]tie[tiswijiet biex jer[a' jsir tajjeb biex ikunu jistg]u joqog]du n-nies fih.

Fl-istima tal-perit, l-ispejje\ me]tie[a biex il-fond jer[a' jin[ieb fi stat tajjeb jitilg]u g]al elfejn, mitejn u]amsa u tletin lira u erbg]in `ente\mu (Lm2,235.40)[1], u l-perit xehed illi meta]adem din l-istima ma \amm la ma' na]a u lanqas ma' o]ra[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 g]amilhom min]a l-fond wara l-konvenuti[3]; dan i\da ma jfissirx illi g]andu jitqies illi saret xi liberalità minn terzi favur il-konvenut, g]ax l-atturi x'aktarx illi kienu j[ibu prezz jew kera a]jar tal-fond li kieku min]adu ma kellux jag]mel spejje\ fih.

Il-qorti g]alhekk hija tal-fehma illi tista' toqg]od fuq ix-xhieda tal-perit u tillikwida d-danni fis-somma ta' elfejn mitejn u]amsa u tletin lira u erbg]in `ente\mu (Lm2,235.40).

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi, wara li ti`]ad l-e``ezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet ta' l-atturi billi tg]id illi l-konvenuti naqsu mill-obbligazzjoni tag]hom illi j\ommu u jroddu l-fond fi stat tajjeb fi tmiem is-sub-enfitewsi, tillikwida d-danni fis-somma ta' elfejn, mitejn u]amsa u tletin lira u erbg]in `ente\mu (Lm2,235.40), u tg]id illi l-konvenuti g]andhom iwie[bu g]al dawn id-danni.

L-ispejje\ [udizzjarji g]andhom i]allsuhom il-konvenuti.

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

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