MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 1624/1997/1

Saviour u Agnes Cutajar, Emma u Saviour Attard, Connie u Michael Caruana, Carmen Desira u Maria Dolores Cutajar

Vs

Maria Dolores Zammit u Karmenu Zammit mizzewgin flimkien

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fil-11 ta' Lulju 1997 li bih l-atturi premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond 91, Correa Street, Hal Qormi liema fond kien mikri lill-konvenuti ghas-somma ta' Lm 1.00 kuljum (mill-1 ta' April 1994, zdiedet ghal Lm1.20) bi skadenza ta' tliet xhur imhallsa bil-

quddiem, u liema lokazzjoni giet terminata u effettivament il-konvenuti gew zgumbrati;

Premess illi l-konvenuti okkupaw il-fond minn Jannar 1994 sad-data ta’ l-izgumbrament minghajr ma hallsu kumpens;

Premess illi l-atturi ghamlu sborzi u xi pagamenti ta’ dawl u ilma biex jizgumbraw lill-konvenuti;

Talbu ghalhekk l-atturi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti huma responsabbli ghall-kumpens li ghandu jinghata lill-atturi;

2. Tillikwida tali kumpens, sborsi u l-pagamenti ta’ dawl u ilma li hallsu l-atturi;

3. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu dan il-kumpens, sborsi u pagamenti ta’ dawl u ilma hekk likwidat;

Bl-imghax u bl-ispejjez u bir-rizerva ta’ kull dritt fil-Ligi;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess atturi u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti pprezentata fit-12 ta’ Mejju 1998 li permezz taghha huma eccepew:-

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu respinti u dan ghas-segwenti ragunijiet:-

Illi, preliminarjament, il-konvenuti kienu krew il-fond 91, Correa Street, Qormi, minghand Felix Cutajar u b’ hekk m’ ghandhom l-ebda relazzjoni guridika ma’ l-atturi;

Illi, fil-mertu, fil-perjodu imsemmi u cioe` dak minn Jannar, 1994 sad-data ta’ l-effettiv pagament, il-konvenuti kienu ghamlu diversi pagamenti bhala kumpens;

Illi, effettivament kull kont tad-dawl u ilma li kien hemm pendenti thallas *in toto* mill-konvenuti;

Bl-imghax u spejjez;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati flimkien ma' l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat il-kontro-talba tal-konvenuti li permezz taghha ppremettew:-

Illi l-konvenuti qed jipprevalixxu ruhhom mill-azzjoni ta' rikonvenzjoni ai fini ta' l-Artikolu 396 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Premess illi l-konvenuti kellhom kuntratt ta' kirja tal-fond 91, Correa Street Qomi ma' Felix Cutajar;

Premess illi l-konvenuti gew zgumbrati mill-imsemmi fond;

Premess illi l-konvenuti ghamlu diversi modifikazzjonijiet fl-imsemmi fond fosthom vetrina, *wall unit*, bieb ta' barra u armatura, suffett u *panelling* tal-hajt;

Premess illi meta gew zgumbrati, il-konvenuti qatt ma gew ikkumpensati ta' dawn il-modifiki;

Talbu ghalhekk il-konvenuti lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

i. Tiddikjara li l-konvenuti ghandhom jigu kkumpensati ghall-modifikazzjonijiet maghmula fl-imsemmi fond;

ii. Tillikwida dan il-kumpens dovut lilhom;

iii. Tikkundanna lill-atturi jhallsu dan il-kumpens hekk likwidat;

Bl-imghax u l-ispejjez;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess konvenuti akkompanjanti il-kontro-talba taghhom, il-lista tax-xhieda minnhom indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti ma’ l-istess kontro-talba;

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet ta’ l-atturi rikonvenuti pprezentata fis-26 ta’ Mejju 1998 li permezz taghha eccepew:-

1. Illi t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez ghaliex infondati fil-fatt u fid-dritt, stante illi l-modifikjazzjonijiet minnhom imsemmija saru mill-konvenuti fuq inizjattiva taghhom u ghall-bzonnijiet taghhom tan-negozju u minghajr il-kunsens ta’ sid il-kera kif tirrikjedi l-ligi;

2. Illi meta l-Marixxall tal-Qorti effettwa l-izgumbrament a tenur ta’ sentenza ta’ din l-Onorabbli Qorti tat-12 ta’ Mejju 1995, fl-ismijiet “Maria Dolores Cutajar et vs Dolores mart Carmelo Zammit et”, Citaz. Nru. 1290/93 NA, l-esponent Saviour Cutajar - wiehed mill-atturi fil-kawza sucitata - quddiem l-istess Marixxal ta lill-konvenuti l-opportunita` sabiex jiehdu kwalsiasi oggett li kien ta’ proprjeta` taghhom; dan huma m’ghamluhx; illi mbaghad xi xhur wara l-izgumbrament f’okkazjoni ohra l-konvenuti talbu lill-esponent sabiex jiehdu l-istess oggetti suggett tal-kontro-talba, u l-esponent accetta li jehduhom; izda l-konvenuti regghu qatt ma avvicinawh biex jiehdu l-istess; illi ghalhekk it-talba ghal kumpens ghal modifikazzjonijiet saret, b’malizzja, biss fl-istadju tal-kawza intentata mill-esponent meta gew rinfaccati bit-talba ghall-hlas ta’ kera arretrata;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, mhux dovut ebda kumpens kif mitlub mill-konvenuti gjaladarba dan il-kumpens huwa espressament eskluz mid-dispost ta’ l-artikolu 7 ta’ l-iskrittura privata ossija kuntratt ta’ kera ffirmat mill-awturi tal-partijiet fid-19 ta’ Jannar 1988 (kopja annessa mac-Citazzjoni):

“(7) Kull benefikat li jsir fil-fond in kwistjoni jaccedi ghall-istess fond u l-inkwilin ma jkollu ebda dritt ta’ kumpens ghalih fit-terminazzjoni tal-prezenti kera.”

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, mhu dovut ebda kumpens kif minnhom mitlub gjaladarba l-konvenuti kienu, bil-modifikazzjonijiet li ghamlu, sahansitra kkawzaw xi hsarat fil-fond, bhal tieqa imbarrata minn barra u minn gewwa, waqqghu parti minn hajt divizorju li kien hemm fuq il-bejt, kif ukoll hallew l-istess bejt fi stat ta’ deterjorazzjoni, u toilet gewwa l-fond gie maqlugh u mkisser;

Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-imsemmija atturi rikonvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat id-digriet tas-6 ta’ Dicembru 2000 li permezz tieghu giet nominata l-Assistent Gudizzjarju Dr. Anna Caruana biex tisma’ l-kontro-ezamijiet u l-provi li kien fadal;

Rat l-affidavits ipprezentati u t-traskrizzjonijiet tax-xhieda prodotti;

Rat l-atti kollha tal-process.

Ikkonsidrat:-

Jirrizulta bhala fatt mill-atti processwali illi l-atturi rnexxielhom jiehdu r-rilaxx effettiv tal-fond 91 Correa Street, Qormi fil-5 ta’ Mejju 1997, u dan wara li l-lokazzjoni li kien hemm favur il-konvenuta Maria Dolores Zammit, komincjata fl-1 ta’ Marzu 1988, giet terminata fit-12 ta’ Mejju 1995 minn din il-Qorti. Decizjoni din li giet appellata mill-konvenuti u li mbaghad marret dezerta fil-31 ta’ Mejju 1996. Dawn id-dati huma sopportati mid-dokumenti esebiti, senjatament il-kopja ta’ l-iskrittura tal-kera (Dok.

SC1 esebita fis-seduta ta’ l-14 ta’ Frar 2002), il-kopja tat-taxxa tal-kawza li ddikjarat xjolta l-kirja (fol. 81) u l-*invoice* tal-Pulizija (fol. 80) rigwardanti l-impjieg ta’ zewg membri tal-korp biex jassistu fl-ezekuzzjoni tal-Mandat ta’ Zgumbrament. Hemm imbaghad ukoll id-deposizzjonijiet ta’ Saviour Cutajar (fol. 29), Connie Caruana (fol. 32) u Carmen Desira (fol. 35);

L-atturi qeghdin jippretendu l-hlas tal-kumpens lilhom dovut ghall-okkupazzjoni ta’ l-imsemmi fond da parti tal-konvenuti. Dan ghall-perjodu bejn l-1 ta’ Jannar 1994, data li fiha presumibilment ma baqghux jircievu pagament ta’ kera, sal-5 ta’ Mejju 1997, data ta’ l-effettiv zgumbrament tal-konvenuti mill-fond. L-atturi jelenkaw id-dettalji ta’ din il-pretiza taghhom fid-dokument esebit a fol. 78;

Skond il-kuntratt ta’ lokazzjoni tad-19 ta’ Jannar 1998 il-fond inkera bir-rata ta’ lira Maltija (Lm1.00) ghall-ewwel sitt snin liema rata tawmenta ruhha b’ percentwali ta’ ghoxrin fil-mija (20%) f’ kull perjodu sussegwenti ta’ sitt snin. L-ewwel sitt snin ghalqu f’Marzu 1994 u ghalhekk wara din id-data l-kera zdied ghal lira u ghoxrin centezmu (Lm1.20) kuljum. Li aritmetikament ifisser illi ghall-perjodu precitat il-konvenuti huma tenuti jhallsu l-ammont komplessiv ta’ elf, erba’ mija u sitta u erbghin lira (Lm1446) bhala kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond mill-konvenuti. Kumpens li jorigina bis-sahha tad-definizzjoni gudizzjarja tat-talba ghat-terminazzjoni tal-kuntratt ta’ kiri. Dan anke ghaliex huwa prezunt illi sad-data tar-rilaxx tac-cwievet il-konvenuti baqghu juzufruwixxu u jgawdu mill-okkupazzjoni tal-fond;

F’dan il-kuntest il-Qorti ma tistax taccetta l-kontenzjoni tal-konvenut Carmelo Zammit (fol. 89) li fl-1995 l-atturi hadu l-post lura. Tali kontenzjoni ma hi sorretta minn ebda prova. Pjuttost il-kuntrarju hu l-kaz, kif gja fuq espost;

Dan premess il-Qorti pero` ma taqbilx mal-pretiza ta' l-atturi ghall-hlas ta' l-interessi jew tad-drittijiet gudizzjarji tal-kawza gja definita. Kwantu ghal ta' l-ewwel huma ma talbux ammont specifiku fic-citazzjoni u dippju lanqas ma jirrizulta illi saret xi interpellazzjoni gudizzjarja ghall-hlas (**Vol. XVI P I p 84**). Fic-cirkostanzi jvigi l-principju '*in illiquidis non fit mora*" (**Kollezz. Vol. XXVI P I p 181**). Fit-tieni kaz l-ispejjez gudizzjarji u dawk relatati mal-mandat ta' zgumbrament ma jistghux jintalbu f' din l-istanza meta l-atturi ghandhom bis-sahha tal-Kapitolu 12 il-mezzi procedurali biex jirrenduhom ezekuttivi;

Il-Qorti tosserva illi fil-korp tac-citazzjoni l-atturi jirreferu ghal xi zborsamenti ohra erogati minnhom bhal hlasijiet ta' dawl u ilma. Dwar dawn ma tressqet l-ebda prova u difatti lanqas fl-istess elenku preparat mill-atturi ma nsibu ebda referenza ghal xi pagamenti bhal dawn. Konsegwentement in mankanza ta' prova din il-Qorti ma tistax tinoltra ruhha dwarhom;

Issa l-konvenuti minn naha taghhom jiddefendu ruhhom billi jirribattu t-talba ta' l-atturi b' kontro-talba ghall-hlas ta' kumpens ghall-modifikazzjonijiet li huma allegatament introducew fil-fond lokat;

Fl-affidavit tieghu (fol. 45) il-konvenut Carmelo Zammit jghid illi fil-fond halla vetrina, *wall-unit*, armaturi, suffitt, *panelling* tal-hajt u bieb ta' barra. Din id-dikjarazzjoni hi korroborata minn ohtu Theresa Azzopardi fl-Affidavit taghha a fol. 55;

Ir-rejazzjoni ta' l-atturi hi fis-sens illi l-modifikazzjonijiet allegati saru bla kunsens, il-konvenuti baqghu qatt ma haduhom, u fuq kollox, id-dritt ghall-hlas ta' dawn l-istess modifikazzjonijiet huma eskluzi bi klawsola sebgha (7) tal-ftehim lokatizzju;

Din id-difiza taghti lok ghal dawn il-kunsiderazzjonijiet ta' dritt:

L-Artikolu 1564 (2) tal-Kodici Civili jippreciza illi “l-kerrej ghandu jedd jiehu lura dawk il-miljoramenti [anke jekk saru bla kunsens, ex Artikolu 1564 (1)], billi jerga’ jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma saru, izda dan kemm-il darba, ghal dawk li huma l-miljoramenti li jkunu ghadhom jezistu fi tmiem tal-kiri, huwa juri li jista’ jiehu xi utli minnhom billi jaqlaghhom, u sid il-kera ma jaghzilx li jzommhom, u jhallas lill-kerrej somma daqs il-gid li dan jista’ jiehu li kieku jaqlaghhom”;

Kif jinsab rilevat fid-decizjoni fl-ismijiet “**Antonio Maria Caruana –vs- Procuratore Legale Costantino Fenech**”, Prim’ Awla, Qorti Civili, 29 ta’ April 1920 (**Vol. XXIV P II p 177**), “*questa disposizione deriva dal Codice della Repubblica e Cantone del Ticino (art. 834) ma e` anche modificata a senso del Tropling della locazione Nri. 351 e segte, e sul diritto Romano Dei rei vindicatione Dig; legge 38 ‘De sumtibus a possessore factis’.”*;

Jissokta imbaghad jigi precizat illi “*secondo il detto articolo il conduttore che avesse fatto dei miglioramenti nella cosa locatagli conserva la proprieta degli stessi, tanto che la legge, sotto certe condizioni, gli concede il diritto di riprenderli. La legge in questo punto ha equiparato il conduttore all’ usufruttuario che avesse fatto miglioramenti nella cosa soggetta al suo usufrutto*” – “**Marietta Borg –vs- Carmelo Fenech Cefai**”, Appell Civili, 21 ta’ Novembru 1921 (**Vol. XXIV P I p 890**);

Akkolt ukoll mill-gurisprudenza hi l-osservazzjoni illi “armatura ‘per se’ tikkostitwixxi miljorament li jaqbel mad-destinazzjoni tal-fond mikri bhala hanut, u li ‘per se’ tkun rimossa bla hsara tal-post fejn ikun” – “**Rosina Bonnici –vs- Enrico Cesareo *nomine et***”, Prim’ Awla, Qorti Civili, 22 ta’ Frar 1947 (**Vol. XXXIII P II p 35**);

Minn dan dedott wiehed jifhem illi l-iskop tal-ligi fil-kazijiet prospettati hu dak li jinghata harsien lill-principju “*nemo locupletari licet cum aliena jactura*”;

B’ danakollu tali principju jibqa’ hekk validu sakemm ma jkunx hemm fil-kuntratt klawsola li tirregola xort’ ohra dawn il-miljoramenti u l-modalita` dwarhom;

Dan qed jigi hekk rilevat in kwantu fil-kaz in ezami jirrizulta illi meta l-konvenuti kkonvenew fuq il-ftehim tal-lokazzjoni huma obbligaw ruhhom li jhallu l-miljoramenti fil-fond mikri bla indennizz;

Klawsola 7 ta’ l-iskrittura ta’ kera testwalment tipprovdi dan:-

“Kull benefikat li jsir fil-fond in kwistjoni jaccedi ghall-istess fond u l-inkwilin ma jkollu l-ebda dritt ta’ kumpens ghalih fit-terminazzjoni tal-prezenti kera.”

Fir-rigward gie ritenut illi “l-armaturi u l-vetrini li saru mill-inkwilin f’ fond kummercjali jammontaw ghal miljorament, u dawn saru tal-lokatur minhabba li bejn il-partijiet kien hemm ftehim fis-sens illi l-miljoramenti maghmula mill-inkwilin kellhom jibqghu fil-post minghajr dritt ghall-ebda kumpens” – “**Negozjant Paolo Scicluna –vs- Concetta Ellis *proprio et nomine***”, Appell Civili, 21 ta’ Mejju 1937 (**Vol. XXIX P I p 1021**);

In bazi ghal din il-konsiderazzjoni ta’ dritt it-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti ma tistax tigi milqugha. B’ danakollu din il-Qorti tawspika illi l-atturi anke f’ dan l-istadju inoltrat jikkonsentixxu, jekk dan ghadu possibbli, li jippermettu lill-konvenuti biex jirtiraw l-benefikati ntrodotti minnhom fil-fond purche` dan jista’ jsir u ma jkunx ta’ hsara ghall-istess fond. Dan l-invit qed isir in kwantu l-atturi kienu diga` f’ okkazjonijiet ohra, kif tista’ takkolji mill-Affidavits taghhom, akkonsentaw li l-konvenuti jiehdu pussess lura ta’ hwejjighom introdotti minnhom fil-fond mikri.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta’ u tiddeciedi l-kawza principali ta’ l-atturi billi fl-ewwel lok tiddikjara illi dawn huma intitolati ghall-kumpens minghand il-konvenuti ghall-okkupazzjoni tal-fond 91 Correa Street, Qormi ghall-perjodu bejn l-1 ta’ Jannar 1994 u l-5 ta’ Mejju 1997;

Tilqa’ t-tieni domanda u tillikwida dan il-kumpens limitatament fl-ammont ta’ elf, erba’ mija u sitta u erbghin lira Maltija (Lm1446.00,0);

Konsegwentement tilqa’ wkoll it-tielet talba u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma fuq likwidata bhala kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond *de quo*;

Finalment in bazi ghall-konsiderazzjonijiet fuq maghmula, tichad *in toto* il-kontro-talba tal-konvenuti.

L-ispejjez gudizzjarji tat-talba u tal-kontro-talba jibqghu a kariku tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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