MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 2424/2000/1

Kontessa Maria Tereza Deguara Caruana Gatto

Vs

Philip u Georgina konjugi Grima

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess illi b'kuntratt tat-30 ta' Jannar, 1962 debitament imgedded b'kuntratt iehor tas-27 ta' April, 1979 – dokument "A" u "B" – l-attrici kkoncediet b'titolu ta' cens temporanju lill-konvenut matul iz-zwieg tieghu il-fond numru 59, East Street, il-Belt Valletta bic-cens u l-kundizzjonijiet l-ohra hemmhekk indikati;

Premess illi l-perjodu emfitewtiku skada definittivament fid-29 ta’ Frar, 2000 u l-konvenuti kkonvertew it-titolu taghhom f’wiehed ta’ kera a tenur tal-ligi;

Premess illi kif accertat mill-Perit Arkitet Frederick H. Valentino inkarigat mill-attrici, fi zmien li l-fond kien ghand il-konvenuti b’titolu ta’ emfitewsi temporanja kif fuq imsemmi, dawn naqsu milli jzommu il-fond fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni u naqsu ghalhekk li jhalluh fi stat tajjeb f’gheluq il-perjodu tac-cens;

Premess illi l-attrici insistiet illi l-fond jigi riprestinat ghal stat tajjeb ta’ manutenzjoni u in partikolari li jaghmlu x-xoghol kollu ta’ manutenzjoni u riparazzjoni mehtieg fil-fond in kwistjoni skond ir-rapport mahrug mill-istess imsemmi Perit – dokument “C” u “D” – pero’ nonostanti dan, l-istess konvenuti baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant l-attrici talbet lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-fond de quo fih bosta hsarat u nuqqas ta’ manutenzjoni ghal liema ghandhom jaghmlu tajjeb l-istess konvenuti;

2. tiddikjara u tiddeciedi illi bl-agir taghhom il-konvenuti ivvjolaw il-pattijiet kuntrattwali tac-cens u kisru l-ligi fir-rigward, b’mod illi kull rapport kuntrattwali li ssubentra ghandu jigi dikjarat, rizolut u xjolt;

3. konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju li jigi fissat lilhom jizgumbraw mill-fond de quo;

4. F’kull kaz, tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi iffissat lilhom u taht id-direzzjoni ta’ Perit nominand, jaghmlu a spejjez taghhom dak lilhom ordnat sabiex jirrendu l-istess fond fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni u riparazzjoni fi kwalunkwe aspett jew, fin-nuqqas, tikkundanahom ihallsu lill-attrici d-danni kollha dovuti lilha, minhabba l-imsemmija hsarat li jigu likwidati minn dina l-Qorti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri ufficjali tal-5 ta' Settembru u tal-14 ta' Settembru, 2000 u tal-ittri interpellatorji tal-10 ta' Lulju, 2000 u tat-2 ta' Ottubru, 2000 kontra l-konvenuti li minn issa jibqghu imharrkin ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull dritt ta' azzjoni ohra spettanti lill-attrici kontra il-konvenuti skond il-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attrici a fol. 3 tal-process;

Rat in**-nota ta' l-eccezzjonijiet** tal-konvenuti a fol. 22 tal-process fejn eccepew:

1. Illi l-ewwel premessa tac-citazzjoni hija falza fis-sens li m'huwiex minnu li l-kuntratt tat-30 ta' Jannar, 1962 gie mgedded bil-kuntratt tas-27 ta' April, 1979. Il-kuntratt ta' l-1962 huwa totalment irrilevanti ghal din il-kawza. Huwa biss fil-kuntratt ta' l-1979 illi d-drittijiet u l-obbligi reciproci presenti tal-partijiet isibu l-gheruq taghhom.

2. Illi l-premessi u t-talbiet attrici huma legalment konfusi fis-sens illi l-attrici ma tistax l-ewwel tippremetti (korrettement) fit-tieni premessa illi " l-konvenuti kkonvertew it-titolu taghhom f'wiehed ta' kera **a tenur tal-ligi"** u imbaghad titlob li minhabba allegati nuqqasijiet li sehhew fil-perjodu meta l-eccipjenti kienu jokkupaw il-fond de quo taht titolu ta' cens temporarju l-kuntratt ta' kera gie terminat. Iz-zewg kuntratti huma totalment separati u l-obbligi u d-drittijiet reciproci naxxenti minnhom huma differenti u indipendenti.

3 Illi l-artikolu 12 tal-Kap 158 huwa car fis-sens li ma jaghti ebda dritt lid-*directus dominus.*

(a) li jimpedixxi lill-enfitewta milli jikkonverti t-titolu tieghu f'wiehed ta' kera ; jew

(b) li jittermina l-kuntratt ta' kera kkrejat *ex lege*

sempliciment ghaliex l-enfitewti “naqsu milli jzommu l-fond fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni u naqsu ghalhekk li jhallsuh fi stat tajjeb f’gheluq il-perjodu tac-cens”.

L-uniku rimedju li jispetta lid-directus dominus se mai hu li jitlob lill-enfitewta (issa l-inkwilin) li jqieghed il-fond fi stat tajjeb.

4. Illi l-fond de quo ma fih l-ebda hsarat u / jew nuqqasijiet ta’ manutenzjoni ghal liema ghandhom jaghmlu tajjeb l-eccipjenti.

5. Illi ghar-ragunijiet fuq imsemmija t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez.

6. Illi l-attrici hi responsabbli a tenur tad-disposizzjonijiet ta’ l-artikoli li jirregolaw il-kuntratt ta’ kera fil-Kodici Civili sabiex izzomm il-haga mikrija fi stat li wiehed jista’ jaghmel minnha l-uzu li ghalih giet mikrija u peress illi l-attrici qeghda tonqos minn dan l-obbligu fir-rigward ta’ l-msemmija dar ta’ l-abitazzjoni tal-konvenuti, illi illum l-istess konvenuti jikru minghandha, qeghda ma din in-nota ta’ l-eccezzjonijiet issir d-debita kontra-talba.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat **il-kontro-talba tal-konvenuti** fejn ippremettew li permezz ta’ kuntratt datat 27 ta’ April, 1979 (li gia gie esibit mill-attrici bhala dokument B) l-istess attrici kkoncediet lill-konvenut Philip Grima meta hu kien diga mizzewweg lill-konvenuta l-fond 59, East Street, Valletta b’titolu ta’ cens temporanju u dan versu l-pattijiet u l-kundizzjonijiet imsemmija fl-istess kuntratt.

Premess illi l-konvenuti ilhom juzaw dan il-fond bhala d-dar ta’ l-abitazzjoni taghhom minn kemm ilhom li zzewwgu u ghalhekk meta l-imsemmi kuntratt ta’ enfitewsi temporanju skada fid-29 ta’ Frar, 2000 it-titolu taghhom gie konvertit f’wiehed ta’ kera a tenur tal-ligi.

Premess illi skond id-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili li jirregolaw il-kuntratt ta’ kera is-sid hu obbligat li jzomm il-

haga mikrija fi stat li wiehed jista jaghmel minnha l-uzu li ghalih giet mikrija.

Premess illi d-dar de quo 59, East Street, Valletta illi illum il-konvenuti jiddetjenu b'titolu ta' kera minghand l-attrici bhala d-dar ta' abitazzjoni taghhom mhijix fi stat li wiehed jista jaghmel l-uzu li ghalih giet mikrija, tenut kont ukoll taz-zminijiet illi nghixu fihom illum.

Premess illi l-attrici qeghda tirrifjuta li taghmel ix-xogholijiet necessarji sabiex izzomm id-dar fuq imsemmija fi stat li wiehed jista jaghmel l-uzu li ghalih giet mikrija, tenut kont ukoll taz-zminijiet li nghixu fihom illum.

Jghidu ghalhekk l-atturi ghaliex, ghar-ragunijiet premessi din il-Qorti m'ghandiex:

1. Jigi dikjarat u deciz illi l-imsemmija dar ta' l-abitazzjoni tal-konvenuti 59, East Street, Valletta illi illum l-istess konvenuti jiddetjenu b'titolu ta' kera minghand l-attrici mhijix fi stat li wiehed jista jaghmel minnha l-uzu li ghalih giet mikrija tenut kont ukoll taz-zminijiet illi nghixu fihom illum u li l-attrici hi responsabbli li taghmel dak kollu li hu mehtieg sabiex il-konvenuti jkunu jistghu hekk jaghmlu uzu mill-istess dar ta' abitazzjoni.

2. Jigu stabbiliti, okkorrendo bl-opera ta' perit nominad, ix-xogholijiet kollha necesarji li l-attrici ghandha taghmel fl-imsemmija dar ta' abitazzjoni tal-konvenuti, liema dar huma jikru minghandha, sabiex l-istess konvenuti jkunu jistghu jagghmlu uzu minnha ghall-iskop li giet mikrija lilhom.

3. Tigi l-attrici kkundannata sabiex fi zmien qasir u perentorju illi jigi stabbilit taghmel dawn ix-xogholijiet hekk stabbiliti minn din il-Qorti.

4. Fin-nuqqas jigu l-konvenuti awtorizzati jaghmlu dawn ix-xogholijiet huma a spejjez ta' l-attrici.

Bl-ispejjez kontra l-attrici li minn issa hija ngunta in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti a fol. 26 tal-process

Rat in-**nota tal-eccezzjonijiet tal-attrici ghal kontro-talba tal-konvenuti** a fol 31 fejn eccepiet:

1. Illi minghajr pregudizzju ghall-fatt illi t-talbiet tal-konvenuti fil-konfront taghha jikkostitwixxu fihom infushom ammissjoni ghat-talbiet maghmulin minnha fic-citazzjoni, l-istess talbiet tal-konvenuti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra taghhom minhabba il-fatt illi l-istess konvenuti kienu jiddettjenu il-fond ‘de quo’ b’titolu ta’ enfitewzi mill-1 ta’ Marzu, 1962 sad-29 ta’ Frar, 2000 u ghalhekk il-hsarat kollha gew ikkaggunati matul dana l-perjodu kif jixhed l-istess *“Condition Report”* tal-Perit Valentino tal-5 ta’ Lulju, 2000 – Dok “C” mac-citazzjoni u huma l-istess konvenuti li huma unikament responabbli sabiex jaghmlu t-tiswijiet u r-riparazzjonijiet kollha mehtiega.

2. Salv eccezzjonijiet ohra.

FATTI U KONTESTAZZJONI

L-aventi causa ta’ l-attrici kienu taw b’cens lill-konvenuti l-post 59, East Street, Valletta, mill 1 ta’ Marzu, 1962 ghal zmien sbatax-il sena u wara li skada dak il-kuntratt sar kuntratt iehor ta’ cens mill-1 ta’ Marzu, 1979 ghal wiehed u ghoxrin sena sad-29 ta’ Frar, 2000, liema kuntratti jinsabu ezibiti bhala Dok A u B a fol. 6 sa 10. Wara li spicca dan ic-cens l-attrici qabbdet lill-Perit F. Valentino biex jaghmel *condition report* tal-post u pjanti (ara Dok C u D a fol 11 et seq). L-attrici qed tippretendi li skond dana r-rapport, il-konvenuti naqsu milli jzommu dan il-post fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni f’eghluq il-perjodu emfitewtiku u qed titlob dikjarazzjoni li l-konvenuti vvjolaw il-pattijiet kontrattwali tac-cens u li ghalhekk il-kuntratt ghandhu jigi dikjarat xjolt u konsegwentement il-konvenuti jigu kundannati jizgumbraw mill-fond de quo.

Il-konvenuti qed jikkontendu li huma kkonvertew f'eghluq il-perjodu emfitewtiku t-titolu taghhom f'wiehed ta' kera a tenur ta' l-Att XX111 tal-1979 u fil-kontrotalba taghhom qed jitlobu li jigi dikjarat li l-attrici hi responsabbli li ma ghamlitx dak kollu mehtieg biex il-konvenuti jkunu jistghu jaghmlu uzu skond il-ligi mill-post ghal iskop li ghalih gie mikri.

KONSIDERAZZJONIJIET

L-ewwel eccezzjoni

Fl-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti qed jghidu li m'huwiex minnu li l-kuntratt tat-30 ta' Jannar, 1962 gie mgedded bil-kuntratt tas-27 ta' April, 1979. Il-kuntratt tal-1962 huwa totalment irrilevanti ghal din il-kawza. Huwa biss fil-kuntratt tal-1979 illi d-drittijiet u l-obbligi reciproci prezenti tal-partijiet isibu l-gheruq taghhom.

Illi skond ix-xhieda ta' l-istess tal-konvenut, hu jghid li "Meta ghalaq l-ewwel cens konna geddidnieh b'kuntratt gdid ghal 21 sena ohra" (fol. 99) Zied jghid ukoll li l-kondizzjonijiet (e) u (f) ta' l-ewwel kuntratt ma gewx riprodotti.

Kwantu ghal kondizzjoni (f) dina ma kienx hemm bzonn li tigi riprodotta billi skond l-konvenut hu kien ghamel ir-riprazzjonijiet rikjesti minnhu meta dahal fil-post fil-1962. Dan ma giex kontestat. Kwantu ghal klawsola (e); fil-kuntratt tal-1979 il-partijiet kienu qaghadu ghad-drittijiet u obbligi reciproci skond id-disposizzjonijiet tal-ligi in vigore. (ara fol 10 l-ewwel paragrafu). Ghalhekk ghalkemm ma tissemiex il-kondizzjoni (e) tal-kuntratt precedenti, izda l-partijiet qaghadu ghal ligi in vigore u dina l-kondizzjoni - li jzomm il-fond fi stat tajjeb u jittriornah hekk - tohrog ukoll mill-ligi u mid-dottrina.

Ghalhekk, kemm fuq dak li xehed il-konvenut stess, kif ukoll mill kuntratt tal-1979, wiehed ma jistax jghid li l-kuntratt tal-1962 hu totalment irrilevanti kif qed jippretendu l-konvenuti, imma wiehed isegwi lill-iehor.

Tieni u tielet eccezzjoni

Illi l-konvenuti qed jeccepixxu l-attrici ma tistax l-ewwel tippremetti illi “l-konvenuti kkonvertew it-titolu taghhom f’wiehed ta’ kera a tenur tal-ligi” u mbaghad titlob li minhabba allegati nuqqasijiet li sehhew fil-perjodu meta l-eccipjenti kienu jokkupaw il-fond de quo taht titolu ta’ cens temporarju, il-kuntratt ta’ kera gie terminat.

Dwar dina l-eccezzjoni jirrizulta li effettivament il-konvenuti kienu intitolati li jikkonvertu t-titolu taghhom f’wiehed ta’ kera a tenur ta’ l-Att XX111 tal-1979 billi huma jissodisfaw il-kondizzjonijiet ta’ l-artikolu 12 tal-Kap 158.

Il-konvenuti jissottomettu li l-uniku rimedju li jispetta lid-directus dominus cjoe lill-attrici, f’dika s-sitwazzjoni hija li jitlob lill-enfitewta (issa l-inkwilin) cjoe lill-konvenuti, li jqieghdu l-fond fi stat tajjeb. La darba l-attrici ma nvokatx dan ir-rimedju fil-kors ta’ enfitewsi temporanja, ma tistax titlob issa, li t-titolu tal-konvenuti inbidel f’wiehed ta’ kera, li kull rapport kontrattwali li ssubentra jigi xjolt.

L-attrici tissottometti li matul l-enfitewsi, l-manutenzjoni tal-fond hija kollha a karigu ta’ l-enfitewta, li fi tmien l-enfitewsi ghandu jirritorna l-fond fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni u f’kaz li d-deterjorazzjoni tal-fond tkun wahda kbira u gravi, il-proprjetarju huwa intitolat li jitlob id-dekadenza.

Illi l-attrici kien ikollha ragun kieku hija talbet li tigi terminata l-enfitewsi u ppruvat li kien hemm nuqqas ta’ manutenzjoni u deterjorazzjoni serju tal-fond fil-kors tac-cens. “Sid ic-cens ghandu l-jedd ifittex lill-enfitewta li ma jkunx sewwa l-hsarat fl-artijiet moghtija b’cens, minghajr ebda dmir li qabel ma ifittex, ihalli li c-cens ikun wasal biex jaghlaq” (Vol 29 p 2 p 262. PA. Dr. Degiorgio vs Dr. Fenech 15 ta’ Jannar, 1935), u tista’ tinvoka l-artikolu 1505 tal-Kap 16 biex l-ex censwalist jeffettwa r-rimedji necessarji.

Izda l-artikolu 12 tal-Kap 158, li beda japplika ghall-konvenuti meta spiccat l-enfitewsi, ma jaghti ebda dritt lid-

directus dominus li ma jhalliex lill-enfitewta jikkonverti t-titolu tieghu f’wiehed ta’ kera jew li jaghti d-dritt jitterminalu l-kuntratt ta’ kera krejat *ex lege* ghax l-enfitewta naqas li jzomm l-fond fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni f’eghluq il-perjodu tac-cens. Konsegwentement l-attrici ma tistax titlob fuq dina l-bazi x-xoljiment tar-rapport kontrattwali li ssubentra u li titlob l-izgrumbrament tal-konvenuti.

Raba’ Eccezzjoni

Fir-raba’ eccezzjoni l-konvenuti qed jeccepixxu illi l-fond de quo ma fih l-ebda hsarat u / jew nuqqasijiet ta’ manutenzjoni ghal liema ghandhom jaghmlu tajjeb l-eccipjenti.

Illi ezattament kif spiccat l-enfitewsi l-attrici kienet qabbdet lill-Perit Fredrick Valentino biex jaghmel *condition report* tal-fond in kwistjoni u jikkostata l-hsarat li hallew warajhom il-konvenuti.

Fil-*condition report* tal-Perit Fredrick Valentino a fol. 11 hemm indikati l-mankanzi li fih dana l-post.

L-iktar li ppreokkupah lill-Perit kien is-saqaf tas-sala principali. Kien hemm *seepage* tal-ilma minn dan is-saqaf tul is-snin. Hu kien issuggerixxa li ssir *membrane* u l-konvenut kien qabel li ssir din il-membrane (fol. 121).

Kien hemm hajt fis-sular tal-bjut li kien tmermer u kellu jinbidel mil-qoxra minn naha tal-konvenut. Kien qed jissipja l-ilma u kien qed jaghmel hsara u johloq umdita' lill-kmamar laterali li jigu mal-bitha. Il-bicca kbira tal-hsara gejja mill-ilma li qed jipperkola mis-saqaf tal-bejt ta' zewg kmamar laterali tan-naha ta' gewwa.

Kien hemm medda ta' balavostrar fuq il-parti laterali tal-bitha li kellhom jinbidlu ghaliex kienu tmermru u kien perikolanti.

Kien hemm saqaf ta' *washroom* li spicca ghal kollox u kien traskurat sewwa; mat-torba kien hemm sukkulenti cactus ta' certu kobor.

Il-Perit spjega li jekk ma jkollox manutnezjoni regolari maz-zmien l-oggett jiddeterjora. Kien jidher li ma kienx qed isir *maintenance* regolari. Innota nuqqas ta' *maintenance* anke fl-aperturi, fuq *iron frame work* li kien imsaddad sewwa;

Fuq proprjeta' ta' terzi hu ma setgha jaghmel ebda suggerimenti izda qal li anke jekk issir xi haga l-problemi li hemm ma jispiccawx imma jonqsu.

Il-Qorti kienet innominat lill-Perit David Pace biex jaccedi fuq il-post u jikkostata l-hsarat li hemm, jindika jekk humiex recenti jew le, u jirrelata dwar il-kundizzjoni attwali tal-post u jekk hux abitabbili fiz-zmienijiet tal- lum.

Il-Perit David Pace ikkostata li dana l-fond fih hafna hsarat fil-diversi partijiet tal-fond in kwistjoni.

Huwa elenka dawn il-hsarat fir-relazzjoni tieghu fil-paragrafi 01 a fol. 71 sa 36 a fo.l 80.

Huwa indika x'inhuma r-riparazzjonijiet u manutenzjoni li jridu jsiru fil-paragrafi 15 sa 17 a fo. 82 sa 84. Il-Perit hu tal-fehma li wara li jsiru dawn ix-xogholijiet ta' manutenzjoni u tiswija necessarja, l-fond ikun abitabbili ghaliex igawdi mis-servizzi kollha u kumditajiet illi wiehed isib f'postijiet bhal dawn. Anzi jghid ukoll illi llum hemm certa domanda ghal positijiet ta' certa karattru antik u ghalhekk certament illi postijiet bhal dawn huma mfittxija ghal abitazzjoni.

Il-Perit innota li l-bicca l-kbira tal-hsarat huma antiki jew inkella ripetizzjoni ta' hsara li kienet diga saret qabel bhal per ezempju l-perkolazzjoni ta' l-ilma (para 11).

Il-bini ghandu 'l fuq minn 300 sena, illi qieghed f'post illi jinsab magemb il-bahar, faccata tal-Grigal, u kwindi espost hafna ghall-imluha ta' l-arja umda gejja minn fuq l-

istess bahar bil-kumplikazzjoni wkoll illi magembu ghandu fond imgarraf u abbandunat illi jilqa' go fih stess effetti ambjentali pero' minghajr il-konfort ta' manutenzjoni u tiswija. (para 12)

F'positijiet simili huwa naturali illi wiehed isib per ezempju umdita' fis-sular ta' isfel minhabba l-fatt illi l-kostruzzjoni ta' dak iz-zmien ma kinitx tkun bil-qatran u ghalhekk l-umdita' titla' facilment minn gol-gebla poruza taghha u taghti l-irqajja ta' umdita' illi jitfaccaw fil-hitan tas-sular. (para 13).

Aktar ma jghaddi z-zmien aktar ma jsir bzonnjuz illi jkun hemm manutenzjoni kontinwa madwar il-post kollu sia internament kif ukoll esternament u li anke mbaghad iwassal ghal sitwazzjoni fejn certu xogholijiet ta' tibdil u intervent illi jmur oltre semplici manutenzjoni jkun gie rez necessarju ezempju tibdil ta' injam. (para 14).

Henry Caruana Gatto, iben l-attrici, xehed li mid-dokumenti li ghandu jirrizulta li fil-1952 u fil-1955, cjoe qabel il-post inghata b'cens lill-konvenuti, kienu saru xogholijiet ta' manutenzjoni fil-post. (fol. 49 sa 51). Il-konvenut kien ha l-post b'cens fil-1962 l-ewwel darba. Imbaghad meta ghalaq fil-1979 rega ggedded ic-cens sal-2000. Kien sar ir-rapport tal-Perit Valentino li ra li l-post kien f'kundizzjoni hazina hafna. Ghalhekk kitbu lill-konvenut biex jirranga izda dana ma rranga xejn. Wara li mar il-Perit Pace, li gie mqabbad mill-Qorti, il-konvenut biddel xi zewg persjani u ghamilhom tal-aluminium, zebagh il-bitha u injam tal-bitha, pero' qaghad hemm hafna xoghol iehor aktar gravi li jrid isir. Fuq kontroezami wiegeb li l-hajt divizorju mal-kerreja qieghed fi stat terribbli, tmermer. Skond hu , Grima qatt ma kellmu fuq dina l-kerreja.

Il-Konvenut xehed li meta ha d-dar b'cens dina kienet traskurata u fiha hafna hsarat pero' huwa kien accetta li jaghmel ir-riparazzjonijiet necessarji u minhabba f'hekk hu ma hallasx cens ghal sena. Il-konvenut iddeskriva l-post bhala mhux abitabbli. Kellu bibien ma jinghlaqux, hgieg imkisser, bibien maghluqin, toilet kien hemm fil-garigor u

ilma ma kienx jahdem. Elettriku kien hemm. Kollox kien mizbugh kanella. Il-bieb tal-bitha kien kollu msaddad (fol. 98). Dwar il-kerrejja qal li dina ilha imwaqqa 20 sena. Hemm hajt divizorju u l-ilma jidhol minn hemm u jgib l-umdita'. Ghalih is-soqfa tad-dar huma tajbin. Il-persjani huma spiccuti. Iz-zolklatura kannella tal-1962 ghadha hemmhekk. Id-dar bajjada tmien snin ilu meta zzewget it-tifla. Il-hajt li jmiss mal-kerreja bajdu kemm-il darba imma jerga jidhol l-ilma. Is-sala ta' fuq kienet tajba. Is-sular ta' isfel mhux uzat u ma bajdux, fil-fatt qatt ma messu hu bajjad is-sular tan-nofs u ta' fuq. Il-bjut ma darhomx ghax kienu tajbin. Hu bajjad minn 6/7 kmamar matul dan il-perjodu li l-post ilu ghandu.

Konsiderazzjonijiet legali

Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza tal Qorti ta’ l-Appell tal-21 ta' Novembru, 1994, in re Edward Borg - vs - Antonio Farrugia, fejn dik l-Qorti dahlet fil-kwistjoni legali dwar l-obbligazzjonijiet ta’ l-enfitewta u qalet kif gej:

"Qabel xejn din il-Qorti se tiddelineja l-principju legali principali li ghandu jirregola l-obbligazzjoni tal-enfitewta assunta kemm kontrattwalment kif ukoll kif temergi mill-ligi u mid-dottrina.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-kompitu u l-obbligu tal- utilista' kif jemergi mill-ligi stess, u cioe' li jimponi fuqu d-doveri elenkati fl-artikoli 1505 u 1507 tal-Kodici Civili, m'ghandiex thalli dubju dwar liema huma l-obbligi rikjesti minnu. Fit-terminu tal-artikolu 1505 tal-Kodici Civili, l-utilista ghandu jzomm u fiz-zmien li jmiss irodd il-fond lura fi stat tajjeb. Inoltre fit-termini tal-artikolu 1507 tal-istess Kodici, hu dmir tieghu li jesegwixxi kull obbligu li skond il-ligi ghandhom is-sidien ta' bini jew artijiet. Jekk wiehed jabbina dawn iz-zewg obbligi flimkien, facilment jifhem ghaliex fid-dottrina kif ukoll fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati, gie deciz li l-obbligu tal-utilista ma jieqafx filli jaghmel ix-xoghol ta' manutenzjoni ta' rutina, izda minn zmien ghal zmien, skond il-htiega, jaghmel dak kollu necessarju biex il-fond jinzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u anke li jimmeljorah jekk ikun il-kaz. Jigifieri, jekk il-fond oggett tal-

enfitewsi jipprezenta difetti, hsarat jew nuqqasijiet ohra, id-dover tac-censwalist, tal-utilista, huwa illi ma jhallihx jiddeterjora, li jirreparah u li jimmeljorah".

“Fil-kuntratt li bih jigi moghti cens, hemm dejjem il-patt, jekk ukoll ikun sieket u ma jinkitibx, li l-enfitewta ghandu d-dmir mhux biss li ma jhallix li l-artijiet moghtija b’cens ma jmorrux lura, izda li ghandu jgibhom il-quddiem u jaghmel ix-xogholijiet mehtiega sabiex igibhom il-quddiem.” (Vol 29 p2 p 626)

Tikkunsidra

F’dan il-kaz, il-konvenut qed jakkampa wahda mid-difizi tieghu fuq l-argument illi l-hsarat kienu diga ezistenti cjoe li huma antiki, meta huwa dahal fic-cens u li uhud minnhom, bhal tal-kerrejja. zviluppaw minghajr ma kellu tort hu. Fir-rigward ta' din is-sottomissjoni, il-Qorti fl-istess sentenza citata hawn fuq, kienet irrilevat li dawn huma argumenti rrilevanti ghaliex jekk l-utilista jkun ha post b'cens fi stat li kien jipprezenta certu nuqqasijiet, kellu d-dover mhux biss li ma jhallihx ikompli jiddeterjora izda li jirranga dak li kien hemm hazin, u jgibu 'l quddiem, ghax l-oneru tieghu huwa dak ta' utilista li jippossjedi *'utli dominus*'. Hu ghandu dan l-obbligu wkoll, ghaliex bin-nuqqas ta' manutenzjoni, kwalunkwe hsara li tkun diga tezisti, tiddeterjora (ara wkoll sentenzi App Borg vs Abela Mizzi Vol LXXX p11 p 352; P.A. JSP H. Schembri vs M. Minuti 5/10/94; PA AM J Mifsud vs E. Zammit 4/10/95).

Illi jekk il-konvenuti hadu l-post b’cens fi stat illi kien jipprezenta certu nuqqasijiet, kellhom id-dover mhux biss li ma jhallux ikompli jiddeterjora, izda li jirrangaw dak li kien hemm hazin u jgibuh il-quddiem, ghax l-oneru taghhom kien dak ta’ utilista li jippossjedi bhala dominus.

L-attrici u t-tifel taghha xehdu li fil-1952 u fil-1955 kienu saru xogholijiet ta' manutenzjoni fil-post. (fol. 49 sa 51). Meta l-konvenuti hadu l-post fil-1962 skond il-kuntratt Dok a fol. 7, huma kienu obbligaw ruhhom li zmien sentejn jaghmlu r-riparazzjonijiet li kien hemm bzonn li jsiru. Il-konvenut xehed li dana x-xoghol huwa kien ghamlu. Minn

hemm il-quddiem kien obbligu tal-konvenuti mhux biss li ma jhallux il-post jiddeterjora, izda li jgibuh il-quddiem, ghax l-oneru taghhom kien dak ta’ utilista li jippossjedi bhala sid. Il-konvenuti kienu jafu tajjeb bil-kondizzjoni tal-fond in kwistjoni - cjoe li hu post antik hafna, li hu faccata l-bahar, ghalhekk meta fil-kuntratt tal-koncessjoni enfitwtika accettaw l-obbligazzjoni u anke jekk skond il-konvenut fit-tieni kuntratt ma ssemma xejn, dejjem kien hemm l-obbligazzjoni ex lege, li jzommu u jirritornaw il-post fit-terminazzjoni tal-koncessjoni, fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni u riparazzjoni, u huma bl-ebda mod ma jistghu jghidu ghalhekk li ma kienx obbligu taghhom li jsewwu hsara pre-ezistenti fil-fond.

Il-konvenuti suppost li fil-1962 kien ghamlu r-riparazzjonijiet kollha li kien hemm bzonn li jsiru fil-fond in kwistjoni (ara klawsola f tal-kuntratt tal-1962) konsegwentement wara dak il-perjodu kull eventwali hsara u nuqqas ta’ manteniment kien tkun gejja da parti tal-konvenuti.

Izda rrizulta mill-provi li l-post thalla matul il-kors kollu tal-koncessjoni enfitewtika mill-konvenuti fi stat hazin hafna ghal dik li hija kura u manutenzjoni bir-rizultati li kkonstataw il-Perit F. Valentino u David Pace. Huwa evidenti illi bin-nuqqas ta’ manutenzjoni, kwalunkwe hsara li tkun diga ezistenti, tiddederjora.

Dwar il-kerrejja l-Perit Valentino u Pace qablu li l-hsara li gejja minn hemmhekk, jekk titnehha, tnaqqas mill-hsara, izda l-problema ma hiex dik biss. Il-bicca kbira tal-hsara gejja mill-ilma li qed jipperkola mis-saqaf tal-bejt ta' zewg kmamar laterali tan-naha ta' gewwa li m’ghandhomx x’jaqsmu ma dan il-hajt.

Kwantu ghal eta’ tad-dar u l-fatt li d-dar thares fuq il-port u qeghda esposta ghall-Grigal, l-periti qablu wkoll li minhabba f’hekk kien hemm bzonn li jkun hemm manutenzjoni kontinwa fil-post. Huma qalu li d-deterjorazzjoni tiddependi fuq il-manutenzjoni li tkun saret. Fil-posizzjoni tal-post ihares fuq il-port hu espost ghar-rih u ghall-melh. Id-deterjorazzjoni tkun qawwija. Allura

wiehed ghandu jiehu hsieb aktar ghal manutenzjoni ta spiss. Haga, li kellha ssir mill-konvenuti, u li f'dana il-kaz ma saritx.

Konkluzzjoni

Illi ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-konvenuti huma responsabbili ghal hsarat u nuqqas ta' manuntenzjoni fil-fond de quo u li huma ghandhom jeffettwaw ir-rimedji necessarji. Dawn ghandhom ikunu dawk li gew indikati mill-Perit David Pace fir-relazzjoni tieghu fil-paragrafi 15 sa 17 fol. 82 sa 84.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi

Tiddikjara illi l-fond de quo fih bosta hsarat u nuqqas ta' manutenzjoni ghal liema ghandhom jaghmlu tajjeb l-istess konvenuti;

Tichad it-tieni u t-tielet talba ta' l-attrici;

Tilqa' r-raba talba u tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex fi zmien sena u taht id-direzzjoni tal-Perit David Pace jaghmlu a spejjez taghhom dak indikat fir-rapport ta' l-istess Perit a fol para 15 sa 17 tar-relazzjoni peritali, sabiex jirrendu l-istess fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni.

Spejjez kwantu ghall kwart ghall-attrici u tlett kwarti ghall-konvenuti.

Tichad il-kontrotalba tal-konvenuti spejjez ghall konvenuti.

< Sentenza Finali >

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