MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tad-19 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 211/1990/1

Mario *sive* Maurice Dimech

Versus

George Zammit

Din il-kawża hija dwar ħsarat f'fond li kien mogħti b'enfitewsi.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt tad-19 t'Ottubru 1973 fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami, l-*aventi causa* (*recte*: l-awturi) ta' l-attur, Salvatore Muscat u Martin Dimech, kienu taw b'titolu ta' sub-ċens għal sbatax-il sena lill-konvenut il-fond fil-Ħamrun, Triq Manwel Magri, numru tnax (12), bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet imniżżla fil-kuntratt. B'kuntratt ieħor tas-16 ta' Frar 1988 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri l-attur kien kiseb is-sub-dirett dominju.

Meta għalaq iż-żmien tas-sub-ċens il-konvenut radd iċ-ċwievet tal-fond lill-attur. Il-konvenut, iżda, ħalla l-fond fi stat ħażin ħafna ta' dilapidazzjoni, u hekk għamel danni

lill-attur u kiser ukoll it-tieni artikolu tal-kuntratt ta' sub-ċens tad-19 ta' Ottubru 1973.

Billi għalxejn sejjaħ lill-konvenut biex jagħmel tajjeb għad-danni, l-attur fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenut għandu jwieġeb għall-ħsarat u d-danni fil-fond numru 12, Triq Manwel Magri, il-Ħamrun;

2. tillikwida d-danni; u

3. tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur id-danni hekk likwidati, flimkien ma' l-imgħax u l-ispejjeż, fosthom dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-17 ta' Lulju 1989.

Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. ma hemm ebda relazzjoni ġuridika bejn l-attur u l-konvenut għax l-attur ħa l-post lura mhux mingħand l-attur iżda mingħand id-Dipartiment tad-Djar, l-aħħar pussessur, fit-2 ta' Ġunju 1989; f'kull każ, il-ġudizzju ma hux integru;

2. il-konvenut ma għamel ebda ħsarat li għandu jwieġeb għalihom, u ma għandux iħallas danni għax il-ħsarat kienu fil-post qabel ma daħal fil-post hu: ladarba l-ħsarat sabhom fil-post, u ma ġrawx bi ħtija tiegħu, skond l-art. 1518 tal-Kodiċi Ċivili hu ma jweġibx għalihom;

3. fejn tgħid illi l-konvenut radd iċ-ċwievet lill-attur fi tmiem is-sub-enfitewsi, iċ-ċitazzjoni ma tgħidx sew, kemm (a) għax l-attur ħa ċ-ċwievet mingħand id-Dipartiment tad-Djar, mhux mingħand il-konvenut, u kif ukoll (b) għax is-sbatax-il sena tal-konċessjoni bdew igħaddu fid-19 ta' Ottubru 1973, u għalhekk iż-żmien għadu ma għalaqx; u

4. l-attur kien jaf bil-ħsarat u bid-difetti strutturali serji fil-fond meta akkwistah fis-16 ta' Frar 1988, u kien ilu jaf bihom għax kien mar ma' missieru, illum mejjet, meta dan mar jara l-ħsarat fil-fond fl-okkażjoni meta ċerta Carrie Scerri kienet mexxiet kontra tiegħu.

B'dikriet tas-16 ta' Novembru 1990[1], il-qorti kienet ħatret lill-A.I.Ċ. Joseph Huntingford bħala perit tekniku, u, b'dikriet ieħor tat-30 ta' Marzu 1995, billi l-Perit Huntingford miet qabel ma irrelata, ħatret floku lill-A.I.Ċ. René Buttigieg.

B'dikriet tas-7 ta' Novembru 1995[2] il-qorti ordnat illi jkunu mehmuża l-atti tal-proċess taċ-ċitazzjoni numru 938/1978,

---

1 *Fol.* 28.

2 *Fol.* 67.

fl-ismijiet **George Zammit** ***versus*** **Joe Dimech**, maqtugħa fil-11 ta' Jannar 1982.
Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:
B'kuntratt tad-19 ta' Ottubru 1973 fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami[3], il-konvenut kien ħa l-fond b'titolu ta' sub-enfitewsi għal sbatax-il sena b'seħħ minn dakinhar mingħand Salvatore Muscat u Martin Dimech. B'kuntratt tas-16 ta' Frar 1988 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri[4] l-attur kien xtara s-sub-dirett dominju għaż-żmien li kien fadal u l-proprjetà (*recte*: l-utli dominju perpetwu) mingħand Martin Dimech u l-werrieta ta' Salvatore Muscat.
Għalhekk f'din il-kawża l-attur, bħala sub-direttarju, qiegħed ifittex lill-konvenut, bħala sub-utilista, għal danni minħabba ħsarat fil-fond bi ksur tal-pattijiet u l-kondizzjonijiet taċ-ċens. Għal din ir-raġuni, l-ewwel eċċezzjoni, li tgħid illi ma hemmx relazzjoni ġuridika bejn l-attur u l-konvenut, ma hijiex tajba. Lanqas ma hu l-każ illi jissejjaħ fil-kawża d-Dipartiment tad-Djar, kif trid dik l-eċċezzjoni, għax id-dipartiment ma kellux il-fond b'titolu ta' enfitewsi. L-ewwel eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.
Qabel ma l-konvenut kien ħa l-fond b'sub-enfitewsi fl-1973, il-fond kien mikri lil ċertu Joe Dimech. Dan kien ftiehem mal-konvenut illi, sabiex hu jċedi l-kiri u hekk il-konvenut ikun jista' jieħu l-fond battâl b'sub-enfitewsi, il-konvenut iħallsu seba' mitt lira (Lm700). Wara li l-konvenut ħa l-fond b'sub-enfitewsi, intebaħ illi kien hemm xi ħsarat fih u għalhekk għamel kawża kontra Joe Dimech biex dan iroddlu l-flus li kien tah. It-talba tiegħu iżda kienet miċħuda għax Joe Dimech ma kellux ir-responsabbiltà legali li jiggarantixxi l-fond kontra difetti strutturali. Il-konvenut, iżda, baqa' ma fetaħx azzjoni redibitorja jew stimatorja kontra dawk li kienu tawh il-fond b'sub-enfitewsi, u baqa' joqgħod fil-fond sakemm, ftit qabel ma għalaq is-sub-ċens, ta ċ-ċwievet tal-fond lid-Dipartiment tad-Djar mnejn, eventwalment, ġew għand l-attur.
Meta l-attur daħal fil-fond sab li kien fi stat ħażin ħafna u għalhekk fetaħ din il-kawża għax qiegħed igħid illi l-

---

[3] *Fol.* 5.

[4] *Foll.* 6 *et seqq.*

konvenut, bħala sub-utilista, ma ħarisx it-tieni patt tal-kuntratt ta' sub-enfitewsi, li jgħid hekk:

2. Is-sub-enfitewta jkun obbligat li jżomm l-imsemmi fond fi stat tajjeb u jkun obbligat li jikkonsenjah fi stat tajjeb fit-terminazzjoni ta' din is-sub-enfitewsi.

Fit-tielet eċċezzjoni tiegħu l-konvenut qiegħed igħid illi, meta nfetħet il-kawża, is-sub-ċens kien għadu ma għalaqx. Dan, iżda, ma jfissirx illi l-attur ma setax fetaħ din il-kawża qabel ma għalaq is-sub-ċens. Il-ħames patt tal-kuntratt ta' sub-enfitewsi fil-fatt igħid hekk:

5. Is-sub-konċedenti jkollhom id-dritt li kull meta jridu jivverifikaw l-istat ta' manutenzjoni ta' l-imsemmi fond u fil-każ ta' ħsarat notevoli jkollhom id-dritt li jġiegħlu lis-sub-enfitewta li jirripara l-istess ħsarat.

Il-konvenut qiegħed igħid ukoll illi l-fond ġà kellu l-ħsarat meta ħadu hu, u għalhekk ma għandux iwieġeb għal dawk il-ħsarat, għax, skond l-art. 1518 tal-Kodiċi Ċivili, l-enfitewta jwieġeb biss għall-ħsarat li jagħmel hu:

1518. (1) Il-padrun dirett jista' wkoll jitlob li jħoll l-enfitewsi u li jirtadd lilu l-fond bil-miljoramenti, kif ukoll it-tiswija tal-ħsarat, jekk il-fond ikun tgħarraq ħafna, u ċ-ċenswalist ma jippruvax li dan ġara mingħajr ħtija tiegħu jew tan-nies imsemmijin fl-artikolu 15l6.

(2) Dan igħodd ukoll jekk it-tagħriq ikun ġara fil-miljoramenti mibnija fil-fond.

Il-perit tekniku maħtur mill-qorti sab illi l-fond kellu ħsarat fis-soqfa, u illi l-ħsarat kienu fil-fond sa minn qabel ma ħadu l-konvenut[5], għalkemm il-ħsara x'aktarx kibret għax il-konvenut ma għamilx tiswijiet u manutenzjoni biżżejjed[6]. Il-perit qal ukoll illi l-ħsarat li kien hemm fil-fond qabel ma daħal fih il-konvenut kienu ħsarat latenti[7]. Lill-perit għalhekk deherlu illi kellu "jassolvi lill-konvenut George Zammit minn kwalunkwe responsabbiltà fir-rigward tal-ħsarat fis-soqfa", iżda l-konvenut kellu jwieġeb għal parti mill-ħsarat fil-gallarija għax din therriet minħabba nuqqas ta' manutenzjoni[8].

5 Ara para. 12 tar-relazzjoni tal-perit tekniku, *fol.* 129.

6 Ara t-twe[iba tal-perit tekniku g]all-ewwel mistoqsija ta' eskussjoni, *fol.* 248.

7 Ara t-twe[iba tal-perit tekniku g]at-tielet mistoqsija ta' eskussjoni, *fol.* 249.

8 *Fol.* 131.

Il-qorti hija tal-fehma illi, f'din il-kawża, ma għandhiex tidħol fil-kwistjoni jekk il-ħsarat li hemm fil-fond kinux ħsarat eżistenti iżda moħbija meta l-konvenut ħa l-fond. Jekk kien hemm ħsarat bħal dawk, il-konvenut kellu r-rimedju ta' l-azzjoni redibitorja jew stimatorja. Dak ir-rimedju, iżda, huwa milqut b'dekadenza jekk l-azzjoni ma tinbediex fiż-żmien li tagħti l-liġi u, jekk il-konvenut ma nqediex b'dak ir-rimedju f'waqtu, ma jistax issa jinqeda bih *ope exceptionis*.

Barra minn hekk, l-obbligazzjonijiet ta' enfitewta ma humiex biss bħal dawk ta' kerrej, għax għandu l-obbligu mhux biss illi ma jagħmilx ħsara fil-fond iżda wkoll illi lill-fond iġibu 'l quddiem. Tassew illi, skond l-art. 1518 tal-Kodiċi Ċivili, imsemmi mill-konvenut, l-enfitewta jwieġeb biss għall-ħsarat li ġraw bi ħtija tiegħu, iżda fil-każ tallum il-konvenut kien intrabat illi jrodd il-fond fi stat tajjeb fi tmiem is-sub-enfitewsi, u din l-obbligazzjoni ma torbotx biss jekk il-fond kien fi stat tajjeb fil-bidu iżda torbot ukoll jekk il-fond ma kienx ġà fi stat tajjeb; li l-fond jinġieb 'il quddiem hija, wara kollox, il-funzjoni ekonomika tal-kuntratt ta' enfitewsi. Jekk lill-konvenut deherlu illi b'dik l-obbligazzjoni daħal għal piż oneruż aktar milli stenna, għax fil-fond sab ħsarat moħbija, kien imissu jfittex li jinħeles mill-obbligazzjoni billi jmexxi bl-azzjoni redibitorja, jekk tassew kien hemm l-elementi meħtieġa għal dik l-azzjoni. Dak ir-rimedju, iżda, il-konvenut baqa' ma fittxux.

Barra minn hekk, il-konvenut ma għamilx it-tiswijiet meħtieġa f'waqthom biex il-ħsara ma tkomplix tikber, u għalhekk il-fond kompla tgħarraq u l-konvenut ħallieh agħar milli sabu.

Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, ladarba l-konvenut ma raddx il-fond fi stat tajjeb, naqas milli jwettaq l-obbligazzjoni kuntrattwali tiegħu, u għandu jwieġeb għad-danni, kemm fis-soqfa kif ukoll fil-gallarija.

Billi l-perit tekniku, flok għamel relazzjoni teknika u irrelata dwar il-ħsarat u t-tiswijiet meħtieġa, daħal ukoll f'konsiderazzjonijiet legali biex wasal li "jassolvi" lill-konvenut mir-responsabbiltà, u għalhekk ma għamilx likwidazzjoni tad-danni, hija meħtieġa perizja oħra għal dan il-għan. Il-qorti, billi, fiċ-ċirkostanzi jidhrilha li ma għandhiex taħtar lill-istess perit, għalhekk taħtar lill-A.I.Ċ. Godwin Abela bħala perit tekniku sabiex, wara li jagħmel

aċċess fuq il-post iżda bla ma jisma' xhieda, jagħmel likwidazzjoni ta' l-ispejjeż meħtieġa biex il-fond jinġieb fi stat tajjeb. L-ispejjeż tal-perizja għalissa jħallashom l-attur, li għandu wkoll jieħu ħsieb jinnotifika lill-perit tekniku b'kopja ta' din is-sentenza.
Il-kawża differita għall-eżami tar-relazzjoni għal nhar it-Tlieta 22 ta' Marzu 2005.

< Sentenza In Parte >

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