PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 4 ta' Dicembru 2000

Numru

Citaz. numru 121/95 DS

Evelyn Tedesco armla minn Paul

vs

Georgette Caruana armla minn Lawrence, u b'digriet tal-15 ta' Dicembru 1999, stante l-mewt ta' l-istess Georgette Caruana, gew nominati l-Avukat Dottor Raymond Zammit u l-P.L. Juliana Scerri Ferrante bhala kuraturi deputati biex jirrapprezentaw l-eredita` giacenti ta' l-istess Georgette Caruana

Illum, 4 ta' Dicembru 2000

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fis-27 ta' Jannar 1995 li permezz taghha l-attrici wara li ppremettiet illi:

Bis-sahha ta' kuntratt atti Nutar Dottor Carmelo Lia datat 20 ta' Marzu 1982, l-attrici kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal wiehed u ghoxrin sena favur il-konvenuta accettanti l-fond urban numru erbgha u tmenin (84) Annunciation Street, Tarxien versu l-pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati (Dok A);

Illi f'dawn l-ahhar snin l-istess fond gie abbandunat ghal kollox mill-konvenuta li ma hiex qieghda zzommu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u difatti ilha zmien twil tghix band'ohra;

Illi l-fond in kwistjoni issa tgharraq hafna minhabba nuqqasijiet imputabbli lill-istess konvenuta;

Illi l-konvenuta kienet giet inutilment interpellata biex tirrimedja l-hsarat permezz ta' ittra ufficjali datata 22 ta' Novembru 1994;

talbet lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara x-xoljiment tal-kuntratt tal-enfitewsi temporanja a bazi tal-artikolu 1518 Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tordna lill-konvenuta trodd lura l-istess fond lill-attur bhala liberu u vakanti fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa din l-istess Qorti.

Bl-ispejjes nkluzi dawk ta' ittra ufficjali datata 22 ta' Novembru 1994 u bl-interessi kontra l-konvenuta li minn issa qieghda tigi ngunta biex tidher ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta fejn qalet:

1. Illi mhux minnu kif allegat illi l-istess fond gie abbandunat ghall-kollox mill-konvenuta, fil-fatt hija toqghod fih regolarment;

2. Illi mhux minnu li jezistu bazijiet ghax-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika;

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonjiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tas-7 ta' April 1995 fejn gie nominat l-A.I.C. Anthony Bailey bhala espert tekniku biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat id-digriet ta' l-24 ta' Jannar 1996 fejn ghall-imsemmi perit tekniku gie sostitwit l-A.I.C. Rene' Buttigieg;

Rat ir-relazzjoni minnu mahlufea fl-14 ta' Mejju 1999;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Mill-provi jirrizulta li b'kuntratt ta' l-20 ta' Marzu 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia l-attrici kienet ikkoncediet lill-konvenuta l-fond numru 84, Annunciation Street, Tarxien, in enfitewsi temporaneja ghal perijodu ta' wiehed u ghoxrin sena.

B'din ic-citazzjoni l-attrici qed titlob lill-Qorti tiddikjara xolt l-imsemmi kuntratt minhabba li l-konvenuta abbandunatu u mhix izzommu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Jidher li qabel ma hekk ipprocediet, l-attrici interpellat lill-konvenuta b'ittra ufficjali tat-22 ta' Novembru 1994 biex teffettwa l-manutenzjoni mehtiega.

L-attrici xehdet li qabel ma baghtet l-ittra ufficjali, kienet marret ghand il-konvenuta f'post iehor fi blokk ta' flats tal-Gvern hdejn "ta' Lourdes", Rahal Gdid. Qabel kienet kelmitha f'post iehor f'Rahal Gdid fi triq li jidhrilha jisimha Guze` Damato. Kienu l-girien tal-post in kwistjoni li ndirizzawha ghall-post fi Triq Guze` Damato u kienu l-girien tal-post ta' Triq Guze` Damato li ndirizzawha ghall-post f'"ta' Lourdes". L-attrici qalet li hi dejjem qalet lill-konvenuta li mhix tokkupa l-post in kwistjoni u qed jaqa' bicciet u l-konvenuta kienet twegibha li ser tirranga.

Il-girien ta' dal-post kienu cemplulha u lmentaw dwar grieden li kienu jissoponu li gejjin mill-post in kwistjoni. Inoltre kien hemm hgieg imkisser fuq barra u kienet anke rceviet notifika minghand l-ufficcju tas-

Sanita` biex tnehhi l-munzelli ta’ hmieg minn gol-post. Kien ghalhekk li avvicinat lill-konvenuta ghax hadet l-impressjoni li l-post ma kienx okkupat.

Il-konvenuta xehdet li ilha armla xi 31 sena u ghadha tokkupa l-fond in kwistjoni. Ilha hemm 51 sena u marret hemm wara li zzewget. Hija qalet li l-post qed jigi rrangat minn certu Charlie li ilu jahdem hemm minn Ottubru 1995. Ghalhekk qed toqghod ma bintha sakemm jitlesta x-xoghol. Hi ma tafx taqra u l-ittri li tircievi twarrabhom u gieli jinqrawlha minn min izurha, pero` gieli anki t-tfal qattghuhom.

Il-konvenuta ziedet tghid li qabel il-kawza kienet diga` harget mill-post billi nehhiet l-ghamara biex isirulha x-xoghlijiet. L-istess Charlie kien idurilha l-bjut u jaghmlilha x-xoghol fil-post li kienet tirrikjedi. Ikkonfermat li lil Charlie qabditu f’Ottubru 1995, cioe` wara li bdiet il-kawza. Mill-fond de quo ilha nieqsa diversi snin u l-ewwel marret ghal anqas minn sena ma’ bintha f’Rahal Gdid hdejn il-bandli mbaghad ma’ bintha l-ohra li toqghod fil-flat tal-Gvern.

Jidher li fil-mori tal-kawza l-konvenuta mietet u wara li ttiehdu s-soliti proceduri gew nominati kuraturi deputati biex jirrapprezentaw l-eredita` giacenti taghha.

Issa mill-provi prodotti jirrizulta “ex admissis” li, ghalkemm ma giex stabbilit ezatt minn meta, il-konvenuta kienet ilha diversi snin li halliet il-post “de quo”. Hi qalet li dan kien sakemm taghmel ix-xoghlijiet mehtiega. Il-Qorti ma tistax ma tosservax li seta’ kien principalment minhabba l-istat ta’ sahha taghha. Dan qed jinghad peress li jidher li bdiet taghmel xi haga fil-post madwar seba’ xhur wara li giet notifikata bic-

citazzjoni, mid-deskrizzjoni li ta l-perit tekniku tal-post zgur li mhux post komdu ghal persuna anzjana u l-perit tekniku stess osserva (fol. 15 tar-relazzjoni tieghu) li *"waqt l-access seta' jikkonstata li kien ta' tbatija kbira ghall-konvenuta fl-istat ta' sahha taghha li titla' t-tarag tal-fond taghha."*

Dwar l-istat tal-post il-perit tekniku qal hekk dwar dak li rrizultalu mill-access li zamm fit-22 ta' April 1996:

> *"seta' jikkonstata illi l-fond in kwistjoni kien ilu ghal xi zmien maghluq u mhux okkupat. Dan il-fond jikkonsisti minn mezzanin sitwat fl-ewwel sular, milhuq mit-triq permezz ta' ndana tarag dritt li mit-triq iwassal ghall-ewwel sular fejn hemm kamra esterna formanti l-kantuniera ta' Triq Annunzjata ma' Triq it-Tarzna, pjan warajha, zewgt ikmamar ohra wara xulxin, kull ambjent b'tieqa ghal Triq it-Tarzna, waqt li wara l-ahhar kamra hemm zewgt ikmamar zghar, wahda minnhom ad uzu ta' WC.*
>
> *L-aspett generali tal-post jindika li l-post gie xi ftit abbandunat, bit-tibjid f'hitan u soqfa jitfarfar, u b'capep ta' kisi jaqghu mis-soqfa tal-konkos rinfurzat, bil-madum ta' l-art li sfronda, u f'partijiet ohra mahmug, bi twieqi ta' l-injam biz-zebgha titqaxxar. Inoltre t-travi tal-hadid huma fi stat imsaddad, u dan kif jidher huwa dovut min-nuqqas ta' manutenzjoni tal-bjut li jidhru traskurati, b'hass u haxix li sahansitra qed jikber fil-fuqqani taghhom, waqt li hemm gebel li qed jaqsam minhabba xi hadid fih (grampuni jew imsiemer) li huma fi stat imsaddad.*
>
> *L-esponent seta' jikkonstata illi huwa veru li dakinhar kienu qed isiru xoghlijiet fiz-zewgt ikmamar zghar ta' wara nett, liema xoghlijiet pero` ma deherx li kienu ilhom li nbdew."*

L-attrici qed tibbaza t-talba taghha fuq l-artikolu 1518(1) tal-Kodici Civili li jipprovdi:

> **"Il-padrun dirett jista' wkoll jitlob li jholl l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti, kif ukoll it-tiswija tal-hsarat, jekk il-fond ikun tgharraq hafna, u c-censwalist ma jippruvax li dan gara minghajr htija tieghu jew tan-nies imsemmijin fl-artikolu 1516."**

Fid-dawl tal-provi prodotti m'hemmx dubju li l-fond in kwistjoni **"tgharraq hafna"** u l-konvenuta naqqset mill-obbligu taghha li zzomm il-fond "fi stat tajjeb minn barra u minn gewwa u taghmel ir-riparazzjonijiet ordinarji u straordinarji li jkun hemm bzonn" (tielet artikolu tal-kuntratt ta' enfitewsi). Ghalhekk it-talbiet attrici jimmeritaw li jigu milqugha.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta, tilqa' t-talbiet attrici, u

(1) tiddikjara xolt il-kuntratt ta' enfitewsi ta' l-20 ta' Marzu 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia li permezz tieghu l-attrici kienet ikkoncediet in enfitewsi temporaneja l-fond 84 Annunciation Street, Tarxien, u

(2) tordna li l-istess fond jintradd lura lill-attrici bhala liberu u vakanti fi zmien hmistax-il gurnata millum.

Bl-ispejjez kontra l-eredita` giacenti tal-konvenuta kif rapprezentata.

Onor. Imhallef

Dottor David Scicluna

D/Registratur