MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta ta' l-1 ta' April, 2005

Appell Civili Numru. 400/2000/1

**Giuseppe u Marie mizzewgin Girlando**

**vs**

**Mary armla ta' George Portelli**

**Il-Qorti:**

**PRELIMINARI**

1. Dan hu appell ad istanza ta' l-atturi minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Marzu 2002 fil-kawza fl-ismijiet premessi li fiha gie deciz hekk:
"Il-Qorti.

PRELIMINARI

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha gie premess illi b'kuntratt in Atti Nutar George Bonello Du Puis tad-9 ta' Gunju, 1977 (Dok A), George Portelli konjugi u awtur tal-konvenuta kkonceda b'titolu ta' subenfitewsi temporanea lil Joseph Vella Brincat ghall-perjodu ta' 22 sena mid-data ta' l-Att bic-cens annwu ta' Lm120 pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem il-fond 158 Flat 6 St. Helen Street, Sliema;

Premess illi l-attrici li dak iz-zmien kienet mizzewga mal-kontraent Joseph Vella Brincat isseparat u dan il-fond gie assenjat lilha bl-att tas-separazzjoni;

Premess illi sussegwentament izzewget lill-attur;

Premess illi l-enfitewsi skadiet fit-8 ta' Gunju, 1999 u premess li dan il-fond kien residenzjali l-istanti bdiet tiddetenieh b'kera ta' Lm240 fis-sena skond il-Ligi;

Premess illi matul il-perjodu tal-enfitewsi l-atturi ghamlu diversi riparazjonijiet fil-fond ta' natura straordinarja li kienu necessarji kif ukoll premess li kien dmir taghhom li jezegwuhom skond il-ligi liema spejjez kienu jimportaw spiza kbira kif jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Premess illi l-konvenuta ghalkemm notifikata bin-necessita' ta' dawn ir-riparazjonijiet u bin-natura taghhom irrifjutat li tikkontribwixxi ghal din l-ispiza kif kienet obbligata skond il-ligi;

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti biex:

1 Tiddikjara illi x-xogholijiet esegwiti mill-istanti tul il-perjodu tal-enfitewsi kienu necessarji u konformi mal-obbligi taghhom skond il-ligi;

2 Illi din il-Qorti tillikwida jekk hemm bzonn b'opera ta' periti nominandi l-ispiza li l-konvenuta ghandha thallas lill-atturi tenut kont taz-zmien li kien ghad baqa biex

tispicca l-enfitewsi, l-ammont tac-cens u cirkostanzi ohra tal-kaz;

3 Illi konsegwentement il-konvenuta tigi kundannata thallas is-somma hekk likwidata bl-imghax legali mid-data ta' meta gew esegwiti x-xogholijiet sad-data ta' l-eventwali pagament.

Bl-ispejjez, kontra l-istess konvenuti.

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

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Mary armla ta' George Portelli, a fol. 10 tal-process, fejn eccepiet:

1. Illi bis-sahha ta' l-Art. 3 tal-kuntratt ta' enfitewsi tad-9 ta' Gunju 1977 (Dok. A) kien obbligu ta' l-atturi li matul il-perijodu tac-cens jaghmlu a spejjes taghhom il-manutenzjoni nterna u esterna tal-fond 158 Flat 6, St. Helen Street, Sliema, liema obbligu jinkludi kull riparazzjoni ordinarja u straordinarja;

2. Illi mhux operativ l-Art. 1507 tal-Kap. 16 ghall-kaz in ezami stante li l-eccipjenti ma ghandha ebda obbligu li tikkontribwixxi ghall-ispejjes inkorsi mill-atturi biex jesegwixxu xogholijiet li kienu esklussivament a kariku taghhom skond l-obbligi kontrattwali taghhom;

3. Illi konsegwentement l-eccipjenti m'ghandha thallas xejn lill-atturi;

4. Bla pregudizzju ghall-premess, it-talba ghall-hlas tal-imghax kif dedotta ghandha tkun respinta billi t-talba ta' l-atturi mhix ghall-kundanna ta' ammont determinat izda ghal ammont *da liquidarsi*. Ghalhekk *se mai* l-imghax ghandu jiddekorri mid-data tas-sentenza.

Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota ta' l-atturi;

**TALBIET**

L-atturi qed jitolbu li dina l-Qorti

1. tiddikjara illi x-xogholijiet esegwiti mill-atturi tul il-perijodu tal-enfitewsi kienu necessarji u konformi mal-obbligi taghhom skond il-ligi;
2. tillikwida jekk hemm bzonn b'opera ta' periti nominandi l-ispiza li l-konvenuta ghandha thallas lill-atturi tenut kont taz-zmien li kien ghad baqa biex tispicca l-enfitewsi, l-ammont tac-cens u cirkostanzi ohra tal-kaz;
3. konsegwentement il-konvenuta tigi kundannata thallas is-somma hekk likwidata bl-imghax legali mid-data ta' meta gew esegwiti x-xogholijiet sad-data ta' l-eventwali pagament.

**ECCEZZJONIJIET**

Il-konvenuta eccepiet :

**1.** bis-sahha ta' l-art 3 tal-kuntratt ta' enfitwesi tad-9 ta' Gunju, 1977 kien obbligu ta' l-atturi li matul il-perijodu tac-cens jaghmlu a spejjez taghhom il-manutenzjoni interna u esterna tal-fond in kwistjoni, liema obbligu jinkludi kull riparazzjoni ordinarja u straordinarja.
**2.** Illi mhux operativ l-art 1507 tal-Kap 16 ghal kaz in ezami billi l-eccipjenti m'ghandha ebda obbligu li tikkontribwixxi ghall-ispejjez inkorsi mill-atturi biex jesegwixxu xogholijiet li kienu esklussivament a kariku taghhom skond l-obbligi kontrattwali taghhom.
**3.** It-talba ghal hlas ta' imghax kif dedotta hija nfondata billi l-atturi ma talbux kundanna ta' ammont determinat izda ammont *da likwidarsi* ghalhekk *se mai* l-imghax ghandu jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza.

**KONSIDERAZZJONIJIET**

L-atturi qed jibbazaw it-talba taghhom fuq l-artikolu 1507 tal-Kodici Civili li jghid li:

*Hu dmir tac-censwalist li jesegwixxi kull obbligu li skond il-ligi ghandhom is-sidien ta' bini jew ta' artijiet:*

*Izda, jekk ghall-esekuzzjoni ta' dan l-obbligu tkun mehtiega spiza kbira, u l-enfitewsi tkun ghal zmien, il-qorti tista', fuq talba tac-censwalist, iggieghel lill-padrun dirett johrog sehem minn din l-ispiza, skond ma jkunu l-pattijiet ta' l-enfitewsi, iz-zmien li jkun baqa' biex tispicca, is-somma tac-cens, u cirkostanzi ohra tal-kaz.*

Illi l-atturi kellhom il-post in kwistjoni b'cens b'kuntratt tad 9 ta' Gunju, 1977 ghal 22 sena. Fil-1997 l-atturi kienu ghamlu riparazzjonijiet straordinarji fil-post, u cioe' biddlu zewg soqfa li kienu kkundannati u hallsu s-somma ta' Lm1,500. Ic-cens ghalaq fil-1999 u nbidel f'kera skond il-ligi tal-1979. L-atturi imbaghad talbu lill-konvenuta a bazi ta' l-artikolu 1507 biex tikkontribwixxi sehemha mill-ispiza izda dina rrifjutat li tohrog sehemha billi qed tippretendi li dawn l-ispejjez kienu a karigu ta' l-atturi skond l-artikolu 3 tal-kuntratt ta' cens li jipprovdi li l-manutenzjoni interna u esterna kienet a kariku ta' l-enfitewta.

L-atturi qed jissottomettu li manutenzjoni ma tinkludiex riparazzjonijiet straordinarji u dawn ta' l-ahhar m'humiex koperti bl-obbligu kontrattwali, imma jaqghu taht l-artikolu 1507 tal-Kap 16. L-atturi, f'dan is-sens, ghamlu riferenza ghas-sentenza tal-Qorti Prim Awla tat-30 ta' Gunju 1948 fl-ismijiet Bonnici vs Mamo.

**Tikkunsidra**

Illi l-artikolu 1505 tal-Kap 16 jipprovdi li c-censwalist ghandu jzomm il-fond fi stat tajjeb. Ic-censwalist hu obbligat li jaghmel ir-riparazzjonijiet kollha necessarji bla differenza jekk l-istess ikunu ta' natura ordinarja jew straordinarja.

*L'enfiteuta ha assunto verso il direttario l'obbligo di migliorare il-fondo; ma chi e' tenuto a migliorare non e'*

*forse molto piu tenuto a conservare? E' egli possibile sodisfare l'obbligazione di migliorare, senza sodisfare in pari tempo quella di conservare ? Ora, le riparazioni, siano pure straordinarie, hanno per iscopo la conservazione della cosa; dunque esse debbono far carico all'enfiteuta*. (Ricci Vol V111 pag 48).

L-artikolu 1507, wara li jobbliga lic-censwalist fis-sens li ntqal, cioe' li jesegwixxi kull obbligu li skond il-ligi ghandhom is-sidien ta' bini jew ta' artijiet, timmitiga dak l-obbliga billi tipprovvdi li c-censwalist jista' ma jkunx responsabbili ghall ispejjez kollha fil-kaz fejn l-enfitewsi tkun ghal zmien u l-ispiza involuta tkun wahda kbira.

L-attur qed jibbaza l-azzjoni tieghu fuq l-artikolu 1507 u qed ighid li ghalkemm hu kellu jaghmel dawn ir-riparazzjonijiet straordinarji, izda fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz kienu jirrikorru l-elementi fis-subartikolu 2 ta' l-artikolu 1507 u ghalhekk il-konvenuta ghandha tohrog sehemha mill-ispejjez.

Izda l-Qorti tifhem li l-iskop wara l-artikolu 1507 kien biex direttarju ma jaghmilx arrikkiment indebitu meta c-censwalist ikollu jaghmel spejjez straordinarji imbaghad wara ftit zmien jaghlaq ic-cens u l-beneficcju jiehdu d-direttarju. Ghalhekk il-ligi kienet immitigat dak l-obbligu tac-censwalist bil-provvediment fis-subartikolu 2 ta' l-art 1507. Izda meta saret dika l-ligi, l-enfitewsi kienet tispicca meta jghaddi z-zmien stipulat u d-direttarju kien jiehu lura l-post bil-miljoramenti.

Izda bil-ligi tal-1979 censwalist, bhal atturi odjerni, inghataw id-dritt li jaqilbu enfitewsi li kienet ser tispicca ghal kera kif fil-fatt ghamlu l-atturi, u l-fond baqa' ghandhom b'titolu ta' kera. Ghalhekk f'dan il-kaz fejn l-atturi issa qalbu c-cens ghal kera, huma ser jibqghu jgawdu l-benefikati li ghamlu fil-post u l-konvenuta mhiex ser tarrikixxi ruhha indebitament bil-miljoramenti li ghamlu l-atturi.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li fic-cirkostanzi ta' dana l-kaz, mehud kont li c-cens ghalkemm spicca izda nqaleb

ghal kera, u l-miljoramenti ser jibqghu jgawduhom l-atturi, mhux il-kaz li l-konvenuta tigi kkundannata tikkontribwixxi xejn ghal ispiza li saret.

**DECIZJONI**

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddecidi billi tichad it-talba attrici
bl-ispejjez kontra l-atturi."

**L-APPELL TA' L-ATTURI**

2.1. L-atturi appellaw minn din is-sentenza u talbu r-revoka taghha bl-akkoljiment tat-talbiet taghhom u bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuta.

2.2. Skond l-atturi appellanti l-ewwel Qorti applikat hazin il-principju tal-ligi in materja. L-Artikolu 1507(2)[1] tal-Kodici Civili huwa car bizzejjed u ma jhallix lok ta' interpretazzjoni. Fil-kaz ta' enfitewsi temporanja, a differenza ta' wahda perpetwa, il-ligi stess ghamlet eccezzjonijiet illi t-tiswijiet li jkunu mehtiega ghall-konservazzjoni tal-fond ghandhom jigu sopportati kemm mid-direttarju kif ukoll mill-enfitewta mehud kont taz-zmien li jkun baqa' biex tittermina l-enfitewsi, kif ukoll is-somma tac-cens u cirkostanzi ohra tal-kaz. L-ispejjez inkorsi mill-atturi kienu ghal tiswijiet ta' natura straordinarja u ghalhekk bilfors kellu japplika l-Artikolu 1507(2) tal-Kap. 16 ghall-kaz. Il-fatt li c-cens inqaleb ghal kera ma jfissirx li l-imsemmi artikolu mhux applikabbli u li l-konvenuta appellata ma uzufruwixxietx mill-ispiza maghmula mill-appellanti. Jekk xejn, il-konverzjoni fit-titolu li sehhet, issahhah il-posizzjoni ta' l-appellanti, billi issa si tratta ta' titolu ta' lokazzjoni.

**IT-TWEGIBA TAL-KONVENUTA APPELLATA**

3.1. Skond il-konvenuta, l-appell ta' l-atturi la hu fondat fil-fatt u lanqas fid-dritt.

---

[1] <u>Recte</u> il-proviso ta' l-Artikolu 1507

3.2. Bhala punt ta' fatt, ma hemmx lok ghall-kontribuzzjoni da parti tal-konvenuta ghall-ispiza inkorsa mill-atturi. L-ispiza saret cirka sentejn qabel ghalqet l-enfitewsi imma huma kienu ilhom snin twal igawdu l-fond _de quo_. Ir-rata ta' cens tul dan iz-zmien baqghet dejjem l-istess, wahda mhux gholja. In-nefqa tat-tiswijiet lanqas kienet wahda kbira tenut kont tal-kobor tal-fond. Jekk tintlaqa' l-pretensjoni ta' l-atturi, din tkun tammonta ghal arrikkiment indebitu a favur ta' l-appellanti.

3.3. Bhala punt ta' dritt, l-interpretazzjoni korretta hija dik moghtija mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata. Filwaqt li l-atturi, flok hargu mill-fond baqghu igawduh, il-konvenuta hadet biss rata ta' hlas doppju minn dak li qabel kien jithallas. Kwantu ghall-effetti tal-konverzjoni li sehhet _ope legis_, il-ligi stess tghid li f'kaz ta' nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet, il-materja kellha tigi regolata skond l-Art. 12(2)(ii) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Wara l-bdil fit-titolu ma sehh ebda ftehim gdid bejn il-partijiet dwar il-fond _de quo_ u lanqas ma jirrizulta li kien rikjest l-intervent tal-bord.

3.4. F'kull kaz l-atturi qatt ma kellhom jedd jesigu l-applikazzjoni tal-proviso ghall-Artikolu 1507 tal-Kap. 16 favurihom. L-ispejjez inkorsi kienu jifformaw parti integrali mill-obbligi assunti mill-atturi _qua_ subenfitewti u huma jiccitaw sensiela ta' decizjonijiet moghtijin minn dawn il-Qrati. Ir-riferenza ta' l-atturi ghas-sentenza "Sacerdot F. Bonnici v. Padre P. Mamo" (Koll. Vol XXXIII-II-299) m'hijiex applikabbli ghall-kaz billi hemm si trattava ta' sitwazzjoni fejn saru miljoramenti mic-censwalist meta dawn ikunu pattwiti bejn id-_dominus_ u l-enfitewta fil-kuntratt. Lanqas kien hemm xi obbligu ta' kontribuzzjoni min-naha tad-direttarju fil-kaz ta' riparazzjonijiet li c-censwalist jaghmel fil-fond _de quo_ u li ma jinvolvux lil terzi.

Ghalhekk is-sentenza timmerita konferma bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi.

**KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI**

4. Il-fatti li taw lok ghal din il-vertenza m'humiex kontestati. L-atturi kienu jokkupaw il-fond 158, Flat 6, St.

Helen Street, Sliema, b'titolu ta' subenfitewsi temporanja versu c-cens annwu ta' Lm120 – kollox kif stipulat fil-kuntratt in atti tan-nutar George Bonello DuPuis tad-9 ta' Gunju 1977 (Dok A).  Din il-koncessjoni subenfitewtika skadiet fit-8 ta' Gunju 1999 u billi dan il-fond kien wiehed residenzjali u l-appellanti kienu cittadini Maltin, huma baqghu jiddetjenu l-fond b'titolu ta' lokazzjoni, anke wara li skada t-terminu ta' subcens, u dana *ex lege* jigifieri in forza ta' l-Att XXIII tal-1979 bid-differenza *inter alia* li r-rata annwa dovuta issa bhala kera lis-sid giet irduppjata ghal wahda ta' Lm240.

5.  Jirrizulta li sentejn qabel it-tmiem tas-subenfitewsi *de quo*, l-atturi dahlu fi spiza ta' natura straordinarja billi kien necessarju li zewg soqfa fil-fond in kwistjoni jigu demoliti u mibdulin b'soqfa godda u dan kollu ghas-somma – mhux kontestata – ta' elf u hames mitt lira Maltin (Lm1,500).

L-atturi talbu lis-sid biex thallas parti minn din in-nefqa a tenur ta' l-Artikolu 1507 tal-Kap. 16 izda din irrifjutat. Minflok, is-sid invokat favuriha klawsola 3 tal-kuntratt tas-subenfitewsi surreferit u qalet ukoll (fil-fatt hekk eccepiet) li l-Artikolu 1507 tal-Kap. 16 m'huwiex applikabbli ghall-kaz billi hija ma kellha "ebda obbligu li tikkontribwixxi ghall-ispejjez inkorsi mill-atturi biex jesegwixxu xogholijiet li kienu esklussivament a karigu taghhom skond l-obbligi kontrattwali taghhom".

6.  L-ewwel Qorti cahdet it-talba attrici.  Skond l-ewwel Qorti, li mxiet fuq dak li jghallem ir-Ricci (vol. VIII, p. 48), spejjez ta' natura straordinarja huma komprizi fl-obbligi li jaqghu fuq l-enfitewta.  L-ewwel Qorti ma elaborat xejn aktar dwar dak miftiehem in propozitu fil-kuntratt ta' subenfitewsi b'riferenza ghall-klawsola 3 u cahdet it-talbiet attrici.

Dwar dan il-punt, din il-Qorti jidhrilha li minn ezami tal-kuntratt *de quo*, ma johrog xejn esplicitu fir-rigward ta' spejjez/xogholijiet ta' natura straordinarja.  Fil-fatt, klawsola 3 tal-ftehim tistipula li gej:-
"Il-manutenzjoni interna u esterna hija a kariku ta' l-enfitewta li jobbliga ruhu li f'gheluq il-prezenti subenfitewsi

jaghti lura l-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni."

Mis-suespost jidher car li ma saret ebda distinzjoni bejn spejjez ta' natura ordinarja minn ohrajn ta' natura straordinarja. Fl-istess waqt pero`, il-ligi taghna tiddistingwi fejn si tratta ta' cens temporanju. Dan il-punt gie mistharreg *funditus* f'sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili deciza fit-30 ta' Gunju 1948 fil-kawza fl-ismijiet "Sac. Filippo Bonnici v. Padre Pio Mamo noe" fejn gie ritenut li
"...il-ligi taghna fl-art. 1586 tal-Kodici Civili tobbliga lill-enfitewta jaghmel ir-riparazzjonijiet kollha necessarji, bla differenza jekk l-istess ikunu ta' natura ordinarja jew straordinarja; pero` l-istess ligi taghna fl-Artikolu 1588 (illum Artikolu 1507 Kap. 16), wara li tobbliga lic-censwalist fis-sens li ntqal, timponilu jaghmel kwalunkwe obbligazzjoni imposta mil-ligi lill-proprjetarji tal-fondi sew urbani kemm rustici – artikolu li jaqbel ma' dak li ssemma' qabel; imma fil-kaz ta' enfitewsijiet temporanji biss timmitiga dik ir-regola, jew ahjar dak l-obbligu, fis-sens li tghid li l-enfitewta jkun jista' jitlob li d-direttarju jkun ikkundannat jikkontribwixxi meta l-ispiza tkun konsiderevoli skond il-pattijiet ta' l-enfitewsi, skond iz-zmien li jkun fadallu biex taghlaq l-enfitewsi u kunsidrati c-cirkustanzi l-ohra tal-kaz – temperament ekwitattiv li m'hemmx bzonn jinghad, johrog barra min-normi komuni li jirregolaw dana l-istitut, tant ghaz-zmien meta dik il-kontribuzzjoni tista' tigi mitluba kemm ghan-natura taghhom" (sottolinear tal-Qorti).

Huwa minnu, kif gie rilevat mill-appellata, li hawn si trattava ta' kaz fejn il-partijiet kienu ftehmu kontrattwalment min kien tenut responsabbli li jhallas ghal spejjez ta' natura straordinarja, imma din il-Qorti ma taqbilx ma' l-appellata meta din tghid li allura certi konsiderazzjonijiet ta' dritt li jemanu minn din id-decizjoni tassew elaborata ma japplikawx ghall-kaz in ezami.

7. Issa l-pern tal-kwistjoni huwa dan: bil-fatt li in forza ta' l-Att XXIII tal-1979, il-probabbilita` hija li dak li kien subenfitewta temporanju issa sar *ope legis* inkwilin li ser

jibqa' fil-pussess tal-fond *de quo* ghal zmien indefinit, ghandha jew m'ghandhiex tapplika l-mitigazzjoni msemmija fil-ligi fil-kaz ta' subenfitewsi temporanja?

Diga` inghad li l-ewwel Qorti ddecidiet kontra t-tezi attrici u ffavuriet l-argument tal-konvenuta appellata li fic-cirkostanzi godda li sehhew in forza ta' l-Att XXIII tal-1979, hija ma kienet obbligata thallas xejn mill-ispejjez inkorsi mill-inkwilin. Kif osservat l-ewwel Qorti, u sa certu punt ghandha ragun, l-Artikolu 1507 tal-Kap. 16 m'ghandux japplika ghall-kaz in ezami u dan ghaliex,
"..... l-iskop wara l-Artikolu 1507 kien biex direttarju ma jaghmilx arrikkiment indebitu meta c-censwalist ikollu jaghmel spejjez straordinarji mbaghad wara ftit zmien jaghlaq ic-cens u l-beneficcju jiehdu d-direttarju. Ghalhekk il-ligi kienet immitigat dak l-obbligu tac-censwalist bil-provvediment fis-subartikolu 2 ta' l-Art. 1507. Izda meta saret dik il-ligi, l-enfitewsi kienet tispicca meta jghaddi z-zmien stipulat u d-direttarju kien jiehu hu l-post bil-miljoramenti..."

B'kuntrast mas-suespost, tkompli l-ewwel Qorti,
"(l-appellanti) ser jibqghu jgawdu l-benefikati li ghamlu fil-post u l-konvenuta m'hijiex ser tarrikkixxi ruhha indebitament bil-miljoramenti li ghamlu l-atturi."

8. Issa, ghalkemm din il-Qorti certament taghraf il-validita` ta' dak li l-ewwel Qorti rriteniet, xorta wahda jidhrilha li ma tistax taqbel ghal kollox ma' dan ir-ragjonament. Fil-fehma konsidrata ta' din il-Qorti, huwa skorrett li jigi ritenut li inkwilin li qed igawdi l-uzu tal-fond b'titolu ta' lokazzjoni ghandu jitqieghed fl-istess livell ta' drittijiet daqs li kieku hu kien censwalist b'cens ghal zmien twil. Fi kliem iehor, iz-zmien ta' l-okkupazzjoni tal-fond b'kera jikkostitwixxi biss wiehed mill-fatturi li ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni. L-Att XXIII tal-1979, fost ohrajn, jipprovdi li fil-mument tal-konverzjoni, ir-rata ta' cens li kienet tithallas tirdoppja – u fil-fatt, fil-kaz in ezami, minn hlas ta' cens ta' Lm120 per annum, is-sid issa qeghda tippercepixxa Lm240 fis-sena. Wara perijodu ta' hmistax-il sena, dan l-ammont jista' jerga' joghla *ope legis*. Certament ukoll id-drittijiet normalment moghtijin lill-

enfitewta bil-ligi huma usa minn dawk disponibbli lil semplici inkwilin. Kwindi, bhala korollarju, ifisser li l-obbligi spettanti lil sid il-kera, u mhux aktar lid-direttarju, huma aktar oneruzi – u f'dan is-sens ghalhekk l-aggravju in propozitu ta' l-appellanti huwa fondat.

9. Jista' jinghad li l-Att XXIII tal-1979 holoq sitwazzjoni gdida f'dak li ghandu x'jaqsam mar-relazzjoni guridika bejn is-sid u l-ex-subenfitewta. Certament, il-fatt li persuna tipprevalixxi ruhha minn beneficcju li jigi f'hogorha *ope legis* m'ghandhiex tisfa penalizzata. F'tali cirkostanzi ghalhekk, huwa dover tal-Qorti li tezamina r-ragonevolezza ta' dak li kull naha qeghdha tissottometti biex hija tkun f'qaghda li tistabbilixxi sens ta' bilanc, sa fejn dan huwa possibbli, bejn iz-zewg poli. Bhala parti minn dan l-ezercizzju, hu doveruz li jigu indagati sew x'setghu kienu dawk ic-"cirkostanzi ohra tal-kaz" li jissemmew fil-proviso ta' l-Artikolu 1507 tal-Kap. 16.

10. Minn ezami tal-provi akkwiziti jirrizulta li l-ispejjez inkorsi mill-atturi kienu jikkoncernaw bdil ta' zewg soqfa – li fuqhom fil-kors tas-subenfitewsi, gie ppruvat li s-subenfitewti dejjem hadu debita kura ghal dak li tirrigwarda manutenzjoni. Fi kliem iehor, ir-rimpjazzament tas-soqfa ma kienx dovut semplicement ghall-fatt li biz-zmien dawn jiddeterjoraw imma ghar-raguni li dawn is-soqfa kienu strutturalment diffettuzi *"ab initio"*. Di fatti il-perit Edward Torpiano, fuq inkarigu moghti lilu mir-ragel ta' l-appellata (illum mejjet) xehed hekk dwar dawn is-soqfa (ara deposizzjoni tieghu moghtija fis-seduta tal-10 ta' Jannar 2001, a fol. 22 tal-process):
"Lili ma kienux staqsewni biex nara x'kienet (recte x'kien) il-kagun li dawn is-soqfa waslu f'dak l-istat pero` naf x'kienet ir-raguni. Din it-tip ta' kostruzzjoni m'ghadhomx juzawha ghax dak iz-zmien il-konkrit ma kienx ta' kwalita` tajba u l-hxuna tal-'cover' ta' fuq il-hadid kien miftuh hafna. It-travetti kienu ssaddu u meta jibdew imorru ma tistax twaqqafhom. Jiena ma kontx tlajt fuq il-bejt. L-'*assessment*' li ghamilt jien kien minn fejn kien hemm il-hsara u dan jiena ghamiltu minn gewwa. Jien ma kellix raguni ghalfejn noqghod nitla' fuq il-bejt."

L-obbligi ta' l-atturi, anke bhala subenfitewti u wisq anqas *qua* inkwilini, ma kienx jinkludi li dawn jergghu jimmiljoraw il-fond minn kif ikunu rcevewh fil-bidu tal-koncessjoni. Bil-fatt li issa s-sid tipposjedi fond b'zewg soqfa ripristinati kif titlob is-sengha (u mhux allura b'konkrit difettuz u b'xibka tal-hadid b'kisi rqiq li ggaghlha tissaddad malajr) ifisser li kieku hija kellha tigi ezentata mill-obbligu li ta' lanqas terfa' parti mill-ispiza totali inkorsa mill-atturi, kif deciz fis-sentenza appellata bl-eskluzzjoni ta' l-Art. 1507 tal-Kap. 16, dan ikun tabilhaqq jammonta ghall-arrikkiment indebitu, li mhux konsentit bil-ligi. Fis-sentenza surreferita "Bonnici v. Mamo" giet sahansitra enuncjata l-fehma:
"Illi mhux obbligu ta' l-enfitewta, anki jekk obbligat b'patt espress, li jimmiljora l-haga enfitewtikata ripetutament; huwa obligat izommha fi stat tajjeb b'mod li ma tiddeterjorax ruhha, wara li jkun immiljoraha, imma mhux li jerga' jimmiljoraha (ara Pacion, "De Locat. et Conduct." Cap. 32, para 2, numri 7 u 8, u Duscio, numru 121).

Huwa obbligu ta' kwalunkwe proprjetarju ta' fond urban li ma jhallix li dan isir inabitabbli. Li kieku kellha tigi accettata l-fehma espressa ta' l-ewwel Qorti dwar in-non applikabbilita` ta' l-Artikolu 1507 tal-Kap. 16, ikun ifisser li mill-konverzjoni 'l quddiem tat-titolu minn wiehed ta' subenfitewsi temporanja ghal lokazzjoni *ope legis*, is-sid ma jassumi l-ebda obbligi u li kull ma jinteressah hu dak li jircievi hlas ta' kera awmentat min-naha ta' l-inkwilin, li mhux biss huwa ingust imma lanqas ma hu korrett minn punto di vista ta' dritt. Ghalhekk ifisser li l-aggravju ta' l-atturi fil-meritu huwa fondat.

11. Jispetta fl-ahharnett lill-Qorti li, skond ic-cirkostanzi tal-kaz, tara xi proporzjon mill-ispiza hekk minfuqa ghandha tinghatha lura lill-atturi.

Is-somma ta' elf u hames mitt Lira Maltin (Lm1,500) m'hijiex wahda ingenti tenut kont ta' xoghol ta' tibdil ta' soqfa. Fl-istess waqt, konsidrat li l-fond kien inghata b'cens ta' Lm120 fis-sena dan ifisser li, relattivament ghal din ic-cifra, is-somma lanqas kienet wahda insinifikanti. *Multo magis* meta tqis ukoll li tul il-koncessjoni ta' 22 sena is-subenfitewti ghamlu spejjez ohra regolarment biex

jaghmlu tajjeb ghall-manutenzjoni tal-fond. Mill-banda l-ohra, wiehed irid iqis ukoll li issa, is-sid, minflok hadet lura l-pussess tal-fond, f'zona residenzjali mfittxija bhalma hija tas-Sliema, hija kellha tirrikonoxxi li l-okkupanti tieghu jibqghu fih b'kera doppja imma ghal zmien indefinit. Ghalhekk, tenut kont tas-suespost, din il-Qorti arbitrio boni viri hija tal-fehma li l-appellata, qua proprjetarja, ghandha tigi kkundannata thallas terz tas-somma kollha minfuqa, jigifieri s-somma ta' hames mitt lira Maltin (Lm500).

13. Jigi rilevat li wahda mill-eccezzjonijiet sollevata originarjament mill-appellata, ankorke` bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet fil-meritu, kienet li l-interessi mitluba mill-atturi f'kull kaz kellhom jitqiesu mid-data tas-sentenza billi t-talba taghhom kienet ghall-ammont "*da liquidarsi*".

Din l-eccezzjoni, darba li issa ser tintlaqa' t-talba ta' l-atturi u ser tigi revokata s-sentenza appellata, tidher gustifikata, b'dan pero` li l-interessi ghandhom jibdew jiddekorru mid-data li fiha nghatat l-ewwel sentenza, jigifieri fil-25 ta' Marzu 2002, sal-pagament effettiv. Dan ghaliex dak li jirrizulta li huwa dovut messu gie likwidat dakinhar.

14. Fir-rigward tat-talba ta' l-appellanti dwar il-kap ta' l-ispejjez din il-Qorti jidhrilha li stante konsiderazzjonijiet godda ta' dritt li din is-sentenza kienet tinvolvi, ikun xieraq temperament. Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk l-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jigu sopportati kwantu ghal terza parti mill-atturi appellanti ($^1/_3$) u zewg terzi ($^2/_3$) mill-konvenuta appellata.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' l-atturi kwantu ghall-meritu u ghalhekk qeghdha tirrevoka s-sentenza appellata; tilqa' t-talbiet ta' l-atturi, tillikwida l-ammont ta' hames mitt lira Maltin (Lm500) ghall-fini tat-tieni talba, u fl-ahharnett tikkundanna lill-konvenuta thallas dan l-ammont bl-interessi skond il-ligi mid-data tal-25 ta' Marzu 2002 sal-pagament effettiv.

Il-kap ta’ l-ispejjez kwantu ghaz-zewg istanzi ghandu jigi sopportat kwantu ghal terza parti ($^{1}/_{3}$) mill-atturi u zewg terzi ($^{2}/_{3}$) mill-konvenuta.

**< Sentenza Finali >**

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