MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2005

Citazzjoni Numru. 2434/1999/1

Kawza fil-lista: 16

Spiridiona u Maria Stella ahwa Riolo
Vs
Joseph Borg u b' digriet tal-25 ta' Mejju 2004 il-gudizzju gie trasfuz f' isem Anthony Borg u Charles Borg stante l-mewt ta' l-istess Joseph Borg fil-mori tal-kawza

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attur ippremetta u talab hekk:

Peress illi l-atturi bhala d-direttarji tal-fond bin-numru 156, Fleet Street, Gzira ikkoncedew l-imsemmi fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja lill-konvenut, liema koncessjoni ghalqet fl-4 ta' Novembru, 1999;

Peress illi l-atturi huma wkoll il-proprjetarji assoluti tal-fond adjacenti bin-numru 154, Fleet Street, Gzira;

Peress illi tul il-koncessjoni emfitewtika, il-konvenut ikkaguna hsarat kemm fil-fond in kwistjoni, kif ukoll fil-fond numru 154 hawn fuq indikat;

Peress illi skond ir-rapport, hawn anness u immarkat bhala Dok. A, imhejji mill-Perit Renato Laferla, il-konvenut ikkaguna ghadd ta' hsarat kemm fil-fond tieghu, kif ukoll fil-fond bin-numru 154 hawn fuq imsemmi;

Jghid il-konvenut ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m'ghandhix:

1. Tiddikjara illi l-hsarat fil-fond numru 154 u 156 fi Fleet Street, Gzira saret tort unikament tal-konvenut;

2. Tillikwida d-danni sofferti mill-attur; u

3. Tikkundanna lill-konvenut ihallas is-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez u l-imghax u l-konvenut ingunt in subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut li biha eccepixxa:

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhux minnu li l-konvenut ghamel xi hsarat fil-fondi indikati fic-citazzjoni attrici.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku l-AIC Joseph Ellul Vincenti minnu debitament mahlufa;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat;

Illi l-pretensjoni attrici hija fis-sens li fil-fond terran 156 Fleet Street Gzira, li kien detenut mill-konvenut Joseph Borg that titolu ta' cens temporaneju mis-sena 1965, giet kagjonata hsara li ghaliha huwa responsabbli l-istess konvenut. Inoltre, qed jigi allegat li meta dan Joseph Borg wettaq xi xogholijiet f'dan il-fond, huwa kkaguna hsarat fil-fond 154 sovrastanti l-fond minnu okkupat. L-atturi sidien taz-zewg fondi qed jippretendu l-likwidazzjoni tad-danni kaggjonati mill-konvenut u l-konsegwenzjali kundanna tieghu ghall-hlas ta' l-istess.

Illi jirrizulta nkontestat li l-fond 156 [gia' 68] kien gie koncess in emfitewsa temporaneja lil Joseph Borg fl-1 ta' Marzu 1965 mill-awturi tal-atturi permezz ta' kuntratt pubblikat minn Nutar Dottor Vincenzo Maria Pellegrini; liema cens kien gie prorogat permezz ta' att sussegwenti fit-8 ta' Novembru 1978 fl-atti ta' l-istess Nutar ghal wiehed u ghoxrin sena sas-sena 1999.

Illi fost il-kondizzjonijiet li tahta saret il-proroga u li huma elenkati fl-att tat-8 ta' Novembru 1999, l-emfitewta Joseph Borg obbliga ruhu li jimmerljora l-fond billi "jeroga fih benefikati utili"[1] u li f' kaz ta' morozita fil-pagamenti tac-cens l-koncendenti kellha d-dritt li titlob ix-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika "bil-miljoramenti u benefikati li jkunu saru fih, minghajr ebda kumpens."[2] Gie pattwit ukoll li l-enfitewta ma jhallix il-fond jiddeterjora ruhu u li jirrestitwih fi stat tajjeb.[3]

Illi f' xi zmien li l-fond kien fil-pussess tal-konvenut dana ghamel xi xogholijiet fih u kkonvertih f' garage. Ix-xogholijiet kienu jikkonsistu billi nehha l-hajt divizjorju, kabbar il-bieb tal-faccata biex il-fond ikun jista'jintuza bhala garage, u biddel il-madum ta' l-art billi ssostitwixxa l-madum tac-cement b' madum tac-ceramika. Il-konvenut isostni li dawn ix-xogholijiet saru matul il-koncessjoni originali, hekk kif akkwista l-fond.

---

[1] Klawsola 3
[2] Klawsola 4
[3] Klawsola 5

Illi mill-korrispondenza esebita jirrizulta li l-konvenut, minghajr pregudizzju u b' tentattiv li jsolvi l-kwistjoni li nqalet rizultat tal-pretensjoni ta' l-attur, irripristina l-fond billi rega' bena l-hajt divizorju li kien waqqa', rega' pogga bieb li kien hemm izda minghajr pum, u rranga l-faccata biex dina giet ripristinata. Huwa pero' qed jinnega li fil-kamra tat-toilet kien hemm bieb, kif ukoll qed jirrifjuta li jhallas l-ispiza sabiex l-art terga' tigi riprestinata.

Illi l-perit gudizzjarju fir-rapport tekniku ikkonstata u elenka l-ilmenti ta' l-atturi fir-rigward tal-fond 156 li kien okkupat minn Joseph Borg u s-successuri tieghu. Dawn jinsabu elenkati fil-pagni 14 u 15[4] ta' l-istess relazzjoni. Fl-istess relazzjoni indika wkoll il-hsara li garrab il-fond sovrastante [numru 154] meta saru x-xogholijiet fil-fond 156.

Illi huma opportuni s-segwenti osservazzjonijiet:

[1] Illi l-perit tekniku kkonstata li, rizultat tax-xogholijiet maghumla fil-fond okkupat mill-konvenut, fil-fond 154 tfaccaw hair line cracks li per se ma kienux ta' relevanza izda kienu jirrikjedu tibjid wara li jintlew bit-tajn. F' dan ir-rigward hija relevanti l-osservazzjoni tieghu li "il-fond [154] [okkupat mill-inkwilini familja Ellul] jinsab fi stat hazin ta' manutenzjoni u ilu zmien twil ta' hafna snin ma jinzebagh jew li ssirlu xi xorta ta' manutenzjoni"[5] u fid-depozizzjoni tieghu waqt l-eskussjoni jirribadixxi li dan il-fond kien fi stat "deterjorat hafna."[6]

Illi, tenut kont tal-istat tal-fond li thalla jiddeterjora mill-inkwilini li kien hemm fih, hija gusta l-oggezzjoni da parti tal-konvenuti li dawna jitghabbew bl-ispiza [Lm100] tat-tibjid tal-kmamar meta l-konsenturi kaggjonati mill-konvenut kienu jirrikjedu biss ftit tikhil. Il-Qorti, tenut in konsiderazzjoni tal-principju tar-restitutio in integrum f' materja ta' danni, tikkondividi pienament l-osservazzjoni tal-konvenut maghmula f' dawn it-termini: "Hu ngust li l-konvenut ghandu jigi kkundannat ibajjad zewgt ikmamar li

[4] Fol.120 - 121
[5] Fol.118
[6] Fol.136

huma gia fi stat hazin hafna. Hu minnu li jekk hu obbligat, dan obbligat ikahhal biss il-hairline cracks bi spiza kwazi nulla, pero' l-atturi ma ghandhomx jibbenefikaw u japprofittaw ruhhom minn sitwazzjoni biex jarrikixxu ruhhom in gustament a skapitu tal-konvenut."[7]

Illi in vista tal-premess, il-Qorti hi tal-fehma li l-konvenuti m' ghandhom jitghabbew bl-ispiza ta' Lm100 indikata mill-perit tekniku sabiex jitbajjdu l-kmamar. Inoltre, barra l-istat hazin li fih jinsab il-fond minhabba nuqqas ta' manutenzjoni fih ghal zmien twil, hemm wkoll hair line cracks that it-travi tal-hadid li jinsabu fi stat avvanzat ta' sadid u li ghalhekk qed jaqsmu l-hitan, liema sadid fit-travi kien ukoll il-kagun ta' ksur u qsim fix-xorok. Fid-dawl ta' dan l-istat tal-fond u l-hsarat riskontrati fih rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni, huwa certament ingust li l-konvenut jitghabba bl-ispiza, inutili, ta' tibjid . Illi rigward l-ispejjez involuti fit-tikhil tal-konseturi 'hair line' fil-fond insemmi u li ghalihom huwa responsabbli l-konvenut, il-Qorti *arbtrio boni viri* tiffissahom fl-ammont ta' Lm15 rapprezentanti spejjez ta' materjal u labour.

[2] Illi rigward il-fond 156, il-konvenut isostni li, ghalkemm kien hemm ic-caccis fil-post, il-bieb tal-kamra tat-toilet [stmat mill-espert tekniku fl-ammont ta' Lm50] kien nieqes kif ukoll il-pum tal-bieb l-iehor, meta ha l-pussess tal-fond fis-sena 1965. Cahad ukoll li kien hemm hgiega miksura meta rrestitwixxa l-fond.

Illi in propositu l-Qorti hija propensa li taghti affidament ghat-tesi tal-konvenut li wara kollox ma giet kontradetta mill-provi. Il-Qorti issibha difficli li tirrikoncilja nuqqas tal-konvenut f' dan ir-rigward, mal-accettazzjoni tieghu li, minghajr pregudizzju dana jaccetta li jinkorri fl-ispiza li jerga' jirriprestina l-fond billi jerga' jirrikostruwixxi l-hajt intern u jaltera l-faccata biex jirripristinaha. Kif sottomess mill-konvenut, la darba dana minn rajh ghazel li jinkorri f'dawn l-ispejjez ma kienx ser joggezzjona li jaghmel tajjeb ghan-nuqqsijiet elenkati fil-paras.i, ii u iii tal-pagna 14 tar-

[7] Fol.139

relazzjoni li kieku dawn in-nuqqasijiet kienu verament attribwibbli ghalih.

Inoltre il-fatt li huwa zamm il-bieb tal-faccata ghal dawk is-snin kollha jaghti konfort lil versjoni tieghu. Di piu' kif minnu sottomess ic-caccis fil-post jikkostitwixxi biss indikazzjoni li seta' kien hemm bieb, izda zgur mhux prova adegwata f' dan ir-rigward, *multo magis* in vista tal-kontestazzjoni da parti tal-konvenut u n-nuqqas ta' prova konkreta da parti ta' l-atturi.

Illi inoltre, jigi osservat li l-kawzali u t-talba attrici huma bazati u huma limitati ghal “hsara” allegatament kaggjonata mill-konvenut. Tali talba ma tikkomprendix nuqqas tal-utilista li jaghmel miljoramenti, b' distinzjoni minn manutenzjoni, ghax ghandu jirrizulta car li dan jista' jonqos li jimmeljora l-fond u jaghmel benefikati fih, izda ma jkunx inadempjenti fl-obbligu tieghu li ma jhallix il-fond jiddeterjora.

Ghaldaqstnat l-anqas din il-pretensjoni attrici ma hi sostnuta mill-provi, stante li ma tirravvisa ebda hsara f' dan ir-rigward.

[3] Illi jidher li l-akbar spiza indikata fir-rapport tal-perit tekniku hija dik relattivia ghar-ripristinar ta' l-art, fl-ammont ta' Lm300. Il-perit ikkonstata li l-art giet miksija bil-madum tac-ceramika ta' kwalita' tajba u mqieghed bis-sena.

F' dan ir-rigward il-Qorti tosserva li ma tarax li dan ix-xoghol ghandu jitqies bhala “hsara” fil-fond, imma ghandu jigi kkunsidrat bhala benefikat jew miljorament. Kif indikat fil-kuntratt tal-proroga fuq indikat, l-enfitewta kellu obbligu li jimmiljora l-fond u jirrestitwih fi stat tajjeb.[8] Fi kliem iehor, l-konvenut kien obbligat li jaghmel benefikati fil-fond, u ma jhallihx jiddeterjora.
Fil-kaz ta' l-art il-konvenut spjega li meta huwa kien ha l-post fis-sena 1965 huwa minnufih beda x-xogholijiet biex jikkonvertih f' garage u ma sab ebda oppozizzjoni mid-direttarji jew minn min kien jippercepixxi l-kera ghan-nom

[8] Fol.80

taghhom u li kienu joqghodu vicin tal-fond in kwistjoni, anzi wara l-iskadenza tal-koncessjoni originali saret il-proroga ghal-21 sena tal-fond “*tale quale*” meta l-istess fond kien diga’ konvertit f’ garage. B’ hekk kif minnu sostnut huwa ma kellu ebda obbligu li jirripristina l-fond kif kien fis-sena 1965 meta fis-sena 1978 l-istess direttarji kien kkoncedewlu proroga wara li x-xogholijiet kienu diga saru. Inoltre, is-sostituzzjoni ta’ l-art minn madum tas-cement ghal madum tac-ceramica ta’ kwalita’ tajba u mqieghed skond is-sena, kien jissubbentra kemm fl-obbligu li jimmerjora l-post kif ukoll fl-obbligu li ma jhallix il-post jiddeterjora u li jirrestitwih fi stat tajjeb. Di piu’ ma kien hemm ebda restrizzjoni dwar it-tip ta’ benefikati jew miljoramenti.

Illi verament din il-Qorti ma tistax tirravviza element ta’ validita’ f’ din il-parti tat-tesi attrici.

Dan premess u kkunsidrat il-Qorti hija tal-fehma li t-talbiet attrici huma gustifikati limitatament ghas-somma ta’ Lm15. Rigward il-kap ta’ l-ispejjez, il-Qorti, in vista tal-pretensjoni attrici rigward l-estensjoni ta-danni, tikkonsidera opportun u gust temperament f’ dan il-kap.

Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi tichad it-talbiet attrici in kwantu dawn jirreferu ghal fond 156 fuq indikat, u tilqa’ l-istess talbiet limitatament ghall-fond, sovrapost, numru 154 Fleet Street, Gzira, u tillikwida d-danni fl-ammont ta’ hmistax il-lira maltin [Lm15] u tikkundanna lill-konvenut jhallas lill-atturi din is-somma flimkien ma’ l-imghax legali mid-data ta’ dan il-gudizzju.

L-ispejjez jigu sopportati in kwantu ghal parti wahda minn tletin [1/30] mill-konvenut; filwaqt li l-kumplament ta’ l-ispejjez kollha ghandhom jibqghu a kariku tal-atturi.

< Sentenza Finali >

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