



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta tas-6 ta' Dicembru, 2005

Citazzjoni Numru. 1909/2000/1

**Julian BORG u martu Doris Borg**

**vs**

**Lorraine Mary PERICI**

**Il-Qorti:**

Rat l-Att taċ-Citazzjoni mressaq fid-19 ta' Settembru, 2000, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li l-Qorti ssib lill-imħarrka f'atja li f'halliet il-post mogħti lilha b'ċens jitgħarraq u biex tkun kundannata tagħmel it-tiswijiet meħtieġa fih, jew, fil-każ li hija tonqos li tagħmel dan, tħallihom jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa bi spejjeż għall-istess imħarrka; talbu wkoll biex il-Qorti xxolji l-kuntratt ta' ċens u li l-post jgħaddi lura f'idejhom;

Rat in-Nota mressqa mill-imħarrka fil-31 ta' Ottubru, 2000, li biha laqgħet għall-azzjoni attriċi billi qalet li t-talbiet ma

Kopja Informali ta' Sentenza

kinux misthoqqa għaliex il-ħsarat li hemm fil-post ma kinitx taħti għalihom hija iżda kien jaħti għalihom l-attur innifsu;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Novembru, 2000<sup>1</sup>, li bih u fuq talba tal-atturi, ħatret lill-Perit Arkitett David Pace bħala perit tekniku;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-imsemmi perit tekniku fis-6 ta' Ġunju, 2003<sup>2</sup>, u maħlufa minnu waqt is-smiġħ tad-9 ta' Ottubru, 2003;

Rat id-degriet tagħha tad-9 ta' Ottubru, 2003, li bih u fuq talba tal-avukat tal-atturi, ħalliet il-kawża għall-eskussjoni tal-perit tekniku;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Novembru, 2003<sup>3</sup>, fuq talba magħmula b'rikors imressaq mill-atturi fid-29 ta' Ottubru, 2003, li bih awtorizzat lill-perit jerga' jaċċedi fuq il-post biex jagħmel aċċertamenti oħrajn;

Rat il-mistoqsijiet magħmulin mill-atturi lill-perit tekniku<sup>4</sup> u t-twegibiet ta' dan imressqin minnu waqt is-smiġħ tad-9 ta' Diċembru, 2003<sup>5</sup>;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukat tal-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha tas-26 ta' April, 2004, tas-7 ta' Ottubru, 2004, tat-13 ta' Jannar, 2005, tas-7 ta' April, 2005 u tat-30 ta' Novembru, 2005, li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

### ***Ikkunsidrat:***

Illi din hija azzjoni għat-twettiq ta' tiswijiet wara ħsarat f'post mogħti b'ċens, u għat-temm tal-istess kuntratt ta'

---

<sup>1</sup> Paġ. 12 tal-proċess

<sup>2</sup> Paġġ. 42 sa tal-proċess

<sup>3</sup> Paġ. 81 tal-proċess

<sup>4</sup> Dok "D", f'paġ. 80 tal-proċess

<sup>5</sup> Paġġ. 107-8 tal-proċess

ċens minħabba l-imsemmija ħsarat. L-atturi jgħidu li l-imħarrka, li kienet daħlet f'post matul iż-żmien li kien għadu għaddej iċ-ċens favur persuna oħra li kien ħa l-post mingħandhom, ittraskurat il-post u ħallietu jitgħarraq. Qegħdin jitolbuha tagħmel it-tiswijiet meħtieġa. Qegħdin jitolbu wkoll li, minħabba n-nuqqas tagħha li tħares il-patti tal-kuntratt ta' ċens, l-istess konċessjoni enfitewtika titħassar u l-post jerġa' lura f'idejhom;

Illi l-imħarrka tgħid li hija ħarset kif imiss il-kundizzjonijiet kollha tal-għotja taċ-ċens u li kien l-attur innifsu li jaħti għall-ħsarat li seħħew fil-post;

Illi l-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża juru li l-attur huwa sid ta' blokka ta' appartamenti li jinsab fi Triq Birkirkara, San Ġwann. Kien bnihom hu fuq art li kien xtara fl-1974. Il-blokka fiha erba' (4) appartamenti u ġgib l-isem ta' "Brother's Flats". Fi Frar tal-1979, l-attur ta b'ċens għal wieħed u għoxrin (21) sena b'seħħ mill-1 ta' Marzu, 1979, l-appartament numru erbgħa (4) mill-imsemmija blokka lil wieħed Joseph Abela<sup>6</sup>. F'Ġunju tal-1988, Abela biegh il-jeddijiet ta' utli dominju temporanju li kien għad fadal mill-imsemmija konċessjoni lil waħda Bridget Rizzo. Rizzo għaddiet il-post lill-imħarrka b'kuntratt tal-11 ta' Mejju, 1989<sup>7</sup>, li fuqu deher ukoll l-attur biex tawwal iż-żmien tal-konċessjoni sat-28 ta' Frar, 2010, b'żieda fil-*canone* iżda mill-bqija bl-istess kundizzjonijiet tal-konċessjoni magħmula lil Abela. Waħda mill-kundizzjonijiet li l-enfitewti tal-appartamenti kellhom jagħmlu bi spejjeż indaqs bejniethom il-manutenzjoni tal-partijiet komuni, magħduda l-bjut, tromba tat-taraġ u faċċata. Il-kawża nfetħet f'Settembru tal-2000;

Illi għar-rigward tal-konsiderazzjonijiet ta' dritt li jolqtu l-każ, il-Qorti tqis li trid tistħarreġ qabel kollox il-kwestjoni tal-ħsarat allegati mill-atturi u min jaħti għalihom. Kif isir dan, il-Qorti trid tqis jekk dan il-fatt ifissirx il-ksur tar-rabtiet kuntrattwali li daħlet għalihom l-imħarrka. Fl-aħħarnett trid tqis jekk ksur bħal dan iġibx it-tħassir tal-kuntratt ta' enfitewsi u l-obbligu li l-imħarrka trodd lura l-post lill-atturi;

<sup>6</sup> Dok f'pag. 26 tal-proċess

<sup>7</sup> Dok. f'pag. 28 sa 30 tal-proċess

Illi jidher li l-azzjoni tal-atturi tinbena fuq l-artikolu 1518 tal-Kodiċi Ċivili, li jagħti lid-direttarju l-jedd li jitlob il-ħall tal-konċessjoni enfitewtika u r-radd lura lilu tal-fond hekk konċess b'kull titjib li jkun sar fih jekk kemm-il darba l-fond ikun tgħarraq ħafna u ċ-ċenswalist ma jseħħlux juri li dan ikun ġara mingħajr il-ħtija tiegħu. Mill-kliem ta' dan l-artikolu joħroġ ċar li mhux kull tgħarriq iwassal għall-jedd li d-direttarju jwaqqa' l-konċessjoni: irid ikun tgħarriq ta' ċerta gravita' tant li l-liġi tikkwalifika l-kelma "tgħarraq" bil-kelma "ħafna". Minbarra dan, l-enfitewta huwa mogħti wkoll mil-liġi<sup>8</sup> li jingħata żmien xieraq (li jista' jiġgedded għal darba waħda) biex jilħaq jagħmel it-tiswijiet meħtieġa minflok jinħall il-kuntratt;

Illi l-atturi jqisu li l-ħsarat li ħarġu fil-post mogħti b'ċens lill-imħarrka jagħtu lok għall-każ ta' ksur min-naħa tagħha tal-obbligi kuntrattwali li bihom jitgħabba kull ċenswalist. L-ewwel fost dawn huwa l-obbligu li huwa jzomm u jrodd lura ma' tmiem il-konċessjoni l-fond mogħti fi stat tajjeb<sup>9</sup>. It-tieni obbligu huwa dak li ċ-ċenswalist iwettaq dwar il-fond konċess kull obbligu li kull sid ta' post jew ta' art għandu jwettaq skond il-liġi<sup>10</sup>. Dan jitqies li jfisser li l-enfitewta jrid jindokra l-fond enfitewtiku bħallikieku kien tiegħu, liema obbligu ma jitnisslix biss meta jkun wasal il-waqt li jroddu lura lid-direttarju, imma wkoll matul iż-żmien kollu tal-konċessjoni enfitewtika<sup>11</sup>;

Illi tali obbligu tal-enfitewta ma jiqafx fit-twettiq ta' xogħol ta' manutenzjoni tal-post enfitewtiku, iżda jidhol fih ukoll l-obbligu li, minn żmien għal żmien, jagħmel xogħol fih li jtejjeb il-qagħda ta' dak il-post, mhux biss billi jzommu fil-qagħda li tkun minħabba t-tgħarriq, imma saħansitra li jwaqqaf it-tgħarriq, isewwih u jtejbu<sup>12</sup>. Il-fatt li l-post seta' kien milqut diġa' minn xi tgħarriq u ħsara meta saret l-għotja b'ċens ma jfissirx li b'daqshekk iċ-ċenswalist huwa meħlus milli jzomm il-post f'kundizzjoni tajba jew li jħallih

<sup>8</sup> Art. 1519(2) tal-Kap 16

<sup>9</sup> Art. 1505 tal-Kap 16

<sup>10</sup> Art. 1507 tal-Kap 16

<sup>11</sup> App. Ċiv. **19.11.2001** fil-kawża fl-ismijiet *Joseph Calleja noe vs John Mifsud* u l-ghadd ta' sentenzi hemm imsemmija

<sup>12</sup> App. Ċiv. **21.11.1994** fil-kawża fl-ismijiet *Edward Borg vs Anthony Farrugia*

jitgħarraq aktar<sup>13</sup>. Dan jingħad għaliex, għall-kuntrarju tal-obbligazzjoni fuq il-kerrej, iċ-ċenswalist għandu obbligu li l-fond enfitewtiku jgibu 'l quddiem, kemm minħabba li din hija l-funzjoni ekonomika tal-istitut tal-enfitewsi<sup>14</sup>, u kif ukoll għaliex l-enfitewta jitqies għal kull fini li qiegħed iżomm il-fond *uti dominus*. L-ebda sid għaqli ma huwa mistenni jħalli ġidu jitgħarraq jew li jrid li jħalli jonqos il-valur ekonomiku ta' ħwejġu. Dan l-obbligu jkun jgħodd aktar jekk kemm-il darba iċ-ċenswalist jintrabat fil-kuntratt li, fi tmiem iċ-ċens, irodd lura l-post lid-direttarju fi stat tajjeb;

Illi fil-qafas ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, mill-atti proċesswali joħroġ li l-ħsarat li minnhom jilmintaw l-atturi jikkonsistu fi ħsarat fis-soqfa tal-appartament mogħti lill-imħarrka, stgħadir tal-istess bejt minħabba tnixxija mit-tank tal-ilma, sadid fil-kanna tal-ilma li tagħlef it-tank tal-ilma, ħsara fil-bieb tal-aluminju ta' barra li jagħti għall-appartamenti, brix u grif mal-ħajt tal-intrata ta' isfel u ħsara fil-kaxxa tal-ittri<sup>15</sup>;

Illi, mill-kostatazzjonijiet magħmulin mill-perit tekniku, huwa wasal għall-fehma li l-ħsarat riskontrati ma seħħewx esklussivament minħabba t-traskuraġni jew minħabba n-nuqqas tal-imħarrka. Wasal għall-fehma – u din tenniha meta reġa' kien eskuss mill-atturi<sup>16</sup> – li ma setax ikun li l-ħsara li huwa ra waqt l-aċċessi li għamel setgħet ġrat fiż-żmien li l-post kien f'idejn l-imħarrka. Kienet ħsara li jew bdiet sa minn żmien qabel mal-imħarrka daħlet fil-post, jew li seħħet minħabba xogħol ħażin tal-bini innifsu. Izda ħareġ mill-provi wkoll li l-imħarrka kienet rat xi nuqqasijiet fil-post meta kienet sejra tiegħu mingħand Bridget Rizzo<sup>17</sup>, izda minkejja dan, lill-attur ma semmietlu xejn<sup>18</sup>. Dan ma jeħlisx lill-imħarrka mir-responsabbilta' għaž-żamma f'kundizzjoni tajba tal-post mogħti lilha. Kien biss madwar ħdax-il (11) sena wara li daħlet fil-post u f'it żmien qabel

---

<sup>13</sup> P.A. GV 29.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet *Teresa Deguara Caruana Gatto vs Philip Grima et*

<sup>14</sup> P.A. GCD 19.10.2004 fil-kawża fl-ismijiet *Maurice Dimech ve George Żammit* (sentenza *in parte*)

<sup>15</sup> Xhieda tal-attur 8.3.2001, f'paġġ. 61-2 tal-proċess

<sup>16</sup> Paġ. 108 tal-proċess

<sup>17</sup> Xhieda tagħha 7.5.2002, f'paġ. 71-2 tal-proċess

<sup>18</sup> Xhieda tal-attur 8.3.2001, f'paġ. 64 tal-proċess

ma nfetħet din il-kawża li l-imħarrka qabbdet perit biex jagħtiha rapport dwar il-qagħda tal-post<sup>19</sup>;

Illi, b'żieda ma' dan, irid jingħad li r-rabtiet kuntrattwali li l-imħarrka daħlet għalihom kienu dawk li kienu daħlu għalihom l-awturi tagħha. Fl-ebda wieħed mill-kuntratti ma kien hemm l-obbligu li hija trodd lura l-post fi stat tajjeb, imma dak li l-enfitewta "iżomm u jħalli l-*flat* fi stat tajjeb ta' riparazzjoni u manutenzjoni". Fuq kollox, il-konċessjoni enfitewtika għadha sallum ma waslitx fi tmiemha;

Illi fid-dawl ta' l-kostatazzjonijiet li saru, il-Qorti ma jidhrilhiex li l-imħarrka tista' titqies ħatja waħedha ta' ksur tal-kuntratt tal-enfitewsi. Dan ma jfissirx li hija m'għandhiex toħroġ sehemha mill-ispejjeż meħtieġa għat-tiswija tal-post, iżda ma jistax jingħad li l-istat tal-post tagħha (u tal-partijiet komuni tal-blokk tal-appartamenti) taħti għalih hi. F'kull każ, ir-rabta għaž-żamma f'qagħda tajba tal-post kienet rabta li tgħabbi lill-okkupanti kollha tal-appartamenti l-oħrajn u mhux lilha biss. Jekk l-appartamenti l-oħrajn ma kinux okkupati, dik ir-rabta taqa' fuq is-sid tagħhom, jiġifieri l-atturi;

Illi meta wieħed jorbot is-sejbiet fattwali u teknici tal-perit ġudizzjarju ma' l-kundizzjonijiet kuntrattwali li jirregolaw il-konċessjoni enfitewtika tal-post tal-imħarrka, wieħed jasal għall-fehma li bosta mill-ħsarat li jirriżultaw iridu jissewwew bi spejjeż tal-okkupanti jew sidien tal-appartamenti kollha u dan għaliex dawn il-ħsarat jinsabu fil-partijiet komuni tal-blokk tal-appartamenti. Hemm ħsarat oħrajn li jidher li taħti għalihom l-imħarrka waħedha (per eżempju, l-brix mal-ħitan u t-tgħattin tal-*frame* tal-bieb ta' barra tal-aluminju minħabba li ddaħħal il-mutur fl-intrata), iżda dawn jistgħu u jmisshom jiġu rimedjati bla nefqa kbira u b'xogħol ordinarju;

Illi, minkejja dan, il-Qorti hija tal-fehma sħiħa li l-ħsarat li ra l-perit tekniku ma humiex tali li jwasslu għall-ħall tal-kuntratt taċ-ċens, u hija sejra tuża d-diskrezzjoni li tħallilha

---

<sup>19</sup> Dok "K1", f'pag. 57 tal-proċess

L-ligi biex tagħti lill-imħarrka żmien biżżejjed biex tagħmel it-tiswijiet meħtieġa bi spejjeż skond sehemha, bla ma tordna x-xoljiment tal-kuntratt jew li tordnalha li toħroġ mill-post. Il-ħsarat li jidhru ma jistgħux jitqiesu bħala tgħarriq estensiv tal-post. Għalkemm huma b'xi mod nuqqas ta' tħaris tal-kundizzjonijiet tal-kuntratt, lanqas ma jistgħu jitqiesu ta' sura gravi u kbira biżżejjed biex igibu x-xoljiment tal-kuntratt. F'dan ir-rigward, il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha toqgħod fuq l-istedina magħmula mill-għaref difensur tal-atturi waqt it-trattazzjoni tiegħu fis-sens li ma għandux jiġi mistħarreġ jekk il-ħsara jew tgħarriq fil-post huwiex wieħed kbir jew le. Din l-istedina tittanta tnessi dak li jipprovdi l-artikolu 1518 tal-Kodiċi;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

**Tilqa' l-ewwel talba attriċi** limitatament billi tqis li l-imħarrka naqset li tagħmel il-manutenzjoni meħtieġa biex il-post mogħti lilha u l-ambjenti komuni tal-korp tal-appartamenti jinżammu fi stat tajjeb;

**Tipprovdi dwar it-tieni talba attriċi** billi tiddikjara li għandhom isiru t-tiswijiet meħtieġa li minnhom jilmentaw l-atturi, li għalihom l-imħarrka trid toħroġ sehemha skond il-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika, liema xogħlijiet għandhom isiru mill-istess imħarrka fi żmien xieraq kif imsemmi fir-Relazzjoni peritali, u għas-sorveljanza ta' liema xogħlijiet qegħda taħtar lill-Perit Arkitett David Paċe biex jagħti d-direttivi meħtieġa dwar il-mod u ż-żmien li bih għandhom isiru l-istess xogħlijiet;

**Tilqa' t-tielet talba attriċi** f'każ li l-imħarrka tonqos li twettaq dak li hija obligata li tagħmel;

**Tiċhad ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi** għaliex ma ssibx li jikkonkorru r-raġunijiet li għalihom għandha tiddikjara xolta l-konċessjoni enfitewtika; u

**Tordna** li l-imħarrka tħallas l-ispejjeż tal-kawża dwar l-ewwel tliet talbiet attriċi (magħdudin magħhom dawk tal-perizja teknika u kull prestazzjoni li tista' tingħata mill-perit

Kopja Informali ta' Sentenza

tekniku għat-twettiq ta' din is-sentenza), filwaqt li l-ispejjeż in konnessjoni mat-talbiet l-oħrajn jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

**Moqrija**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----