MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2006

Citazzjoni Numru. 1955/1998/1

Avukat Dottor Anthony Cremona Barbaro

Versus

Prokuratur Legali Albert Agius Ferrante; u b'dikriet tat-23 ta' Frar 2005 il-kawża tkompliet fil-persuna ta' Philip Farrugia, Raphael Farrugia, John Farrugia, Anna Zammit Tabona, Marguerite Critien u Anna Stivala f'isimha proprju u bħala prokuratriċi f'isem l-assenti Maria Pia Camilleri

Din hija kawża b'kontro-talba. L-attur qiegħed jitlob il-ħlas ta' danni talli l-konvenut inqeda bla jedd bi proprjetà tiegħu, u l-konvenut b'rikonvenzjoni qiegħed jitlob kumpens talli l-attur stagħna bit-telf tiegħu għax hu għamel benefikati fi proprjetà ta' l-attur.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-attur huwa s-sid ta' ġnien li qiegħed numru ħdax (11), Triq Sant'Anna, Ħ'Attard, li huwa kien kiseb b'kuntratt tad-9 t'Awissu 1993 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon. Il-konvenut, bi ksur tal-liġi u bla

ma kellu jedd, żamm f'idejh il-ġnien u nqeda bih bejn id-9 t'Awissu 1993 u t-2 ta' Jannar 1998, kif jidher minn sentenza mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-2 t'Ottubru 1997.

Matul iż-żmien li l-ġnien kien f'idejn il-konvenut, l-attur ġarrab ħafna danni, kemm għax kien imċaħħad mit-tgawdija tal-ġnien u kif ukoll għax tilef l-imgħax fuq il-flus li hu kien ħareġ biex kiseb il-ġnien, barra danni oħra.

Billi għalxejn kemm-il darba sejjaħ lill-konvenut biex jersaq għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni, l-attur fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenut għandu jwieġeb għad-danni kollha li ġarrab l-attur;
2. tillikwida l-kumpens li jmiss lill-attur bħala danni talli l-konvenut żamm bla jedd proprjetà tiegħu; u
3. tikkundanna lill-konvenut iħallas id-danni hekk likwidati flimkien ma' l-imgħax u l-ispejjeż, fosthom dawk ta' erba' ittri uffiċjali.

Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. hu ma ikkawża ebda danni lill-attur għax hekk kif ġie dikjarat li l-kirja ntemmet huwa ħareġ mill-ġnien u radd iċ-ċwievet;
2. il-pretensjoni ta' l-attur ma humiex indikati ċar fiċ-ċitazzjoni, għax l-attur ma fissirx jekk id-danni li qiegħed jitlob humiex danni strutturali, jew humiex danni fil-ġnien jew fis-siġar jew fil-bjar;
3. huwa għal kollox irrelevanti illi l-attur tilef l-imgħax fuq il-kapital għax kien jaf li qiegħed jikri fond mikri, u ma hemm ebda analoġija bejn it-tgawdija ta' frottijiet ċivili mill-kapital u t-tgawdija tal-frottijiet naturali minħabba l-koltivazzjoni tal-ġnien;
4. il-kera kien u għadu depożitat fil-qorti għaż-żmien relevanti, u l-attur jista' jekk irid jiżbanka; jekk deherlu li l-kera kien baxx ir-rimedju kien illi quddiem it-tribunal kompetenti jitlob żieda tal-kera; u
5. il-konvenut kellu biss l-obbligu li jagħmel benefikat ta' mitt lira (Lm100) u jrodd il-ġnien fi tmiem il-kiri fl-istess stat kif kien meta ħadu; il-konvenut kien ħa l-ġnien "fi stat rovinuż" u mhux biss għamel il-benefikati miftiehma iżda wkoll għamal "spiża sostanzjali".

Biex jiġbor l-ispejjeż li għamel fil-benefikati l-konvenut ressaq ukoll kontro-talba. Fisser illi l-ġnien kien ħadu

b'kera ta' erbgħin lira (Lm40) fis-sena mingħand Carmelo Galea, li dak iż-żmien kien id-sid. Il-konvenut kien intrabat li jagħmel benefikati ta' mitt lira (Lm100) fil-ġardina, iżda fil-fatt għamel benefikati sostanzjali għax bena żewġt ikmamar, bil-madum, it-twieqi u s-sistema ta' dawl elettriku, għamel ċangaturi fil-mogħdijiet fil-ġnien, qiegħed kannizzata tal-ħadid matul il-ġnien kollu, għamel turġien tal-ħadid flok sellum ta' l-injam imkisser, dawl elettriku fil-ġnien, faċilitajiet sanitarji u serra żgħira tal-ħġieġ. Illum huwa l-attur, li xtara l-fond, li qiegħed igawdi minn dawn il-benefikati.

Il-konvenut għalhekk b'rikonvenzjoni qiegħed jitlob illi l-qorti, wara li tgħid illi l-attur stagħna bla ma jistħoqqlu u bla ma hu xieraq bil-benefikati li għamel il-konvenut, u tillikwida l-ammont li bih l-attur stagħna, tikkundanna lill-attur iħallas l-ammont hekk likwidat, flimkien ma' l-imgħax u l-ispejjeż.

Għall-kontro-talba tal-konvenut l-attur ressaq dawn l-eċċezzjoni:

1. il-kontro-talba waqgħet bi preskrizzjoni ta' ħames snin; din l-eċċezzjoni kienet miċħuda b'sentenza mogħtija fl-4 ta' Lulju 2005;
2. ma huwiex minnu illi l-attur stagħna għax l-ġnien xtrah kif kien u b'li kien hemm fih, u ta' dan ħareġ il-flus u ħallas;
3. jakk l-attur stagħna dan ma kienx bla mistħoqq u għalhekk jonqos element meħtieġ għall-azzjoni għax il-benefikati saru mingħajr il-kunsens tas-sid u għalhekk l-art. 1564 tal-Kodiċi Ċivili jeskludi kull jedd għall-kumpens.

Il-fatti tal-kawża seħħew hekk:

B'kitba tat-22 ta' Marzu 1967 il-konvenut kien kera l-ġnien li dwaru saret il-kawża mingħand Antonio Galea b'kera ta' erbgħin lira (Lm40) fis-sena għal sitt snin *di fermo* u sitt snin *di rispetto* b'seħħ mill-1 ta' Marzu 1967, bil-patt illi l-konvenut jagħmel benefikati ta' mitt lira (Lm100) fil-ġnien. Meta għaddew it-tnax-il sena, il-konvenut xorta baqa' jżomm il-fond.

Fid-9 t'Awissu 1993, meta kien għadda ż-żmien tal-kiri u l-konvenut kien għadu jżomm il-ġnien, l-attur xtara l-ġnien mingħand il-werrieta ta' Antonio Galea b'kuntratt ta' dakinhar fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon. L-attur imbagħad fetaħ kawża għall-iżgumbrament tal-konvenut,

għax qal illi l-ġnien kien qiegħed iżommu mingħajr titolu, u din il-kawża nqatgħet favur l-attur b'sentenza tas-7 ta' Frar 1997, li kienet imwettqa b'sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-2 t'Ottubru 1997. Wara din is-sentenza l-konvenut radd il-ġnien lill-attur fit-2 ta' Jannar 1998.

L-attur issa qiegħed jitlob ħlas ta' danni talli l-konvenut żamm il-ġnien bla ma kellu jedd għalih bejn id-9 t'Awissu 1993, meta l-attur xtara l-ġnien, u t-2 ta' Jannar 1998, meta l-konvenut telaq il-ġnien. Il-konvenut qiegħed b'rikonvenzjoni jitlob kumpens għax qiegħed igħid illi għamel benefikati fil-ġnien u għalhekk l-attur qiegħed jistagħna bin-nefqa tiegħu.

Inqisu l-ewwel il-kontro-talba tal-konvenut.

Jidher mill-ewwel illi din il-kontro-talba ma tistax tirnexxi u, anzi, hija x'aktarx fiergħa.

Ir-relazzjoni bejn il-konvenut u s-sid tal-ġnien kienet dik ta' bejn kerrej u sid il-kera, u regolata bid-dispożizzjonijiet tal-liġi li jirregolaw dak l-istitut. Tassew illi, wara li għalaq il-kera, il-konvenut baqa' jżomm il-ġnien bi ksur tal-liġi u bla ma kellu jedd għalih, iżda dan l-għemil illeċitu tal-konvenut ma jistax ikollu l-effett illi issa għar-relazzjonijiet bejnu u s-sid jibdew igħoddu dispożizzjonijiet ta' liġi aktar favorevoli għalih.

Dwar il-jedd tal-kerrej li jitħallas kumpens għal benefikati magħmula minnu fil-ħaġa mikrija, l-art. 1564 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

1564. (1) Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'għandux jedd jitlob il-ħlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti magħmula mingħajr dak il-kunsens.

Il-konvenut ma jistax jaħrab mid-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu billi jilbes il-maskra ta' min qiegħed ifittex kumpens kontra min stagħna bin-nefqa tiegħu. Mix-xhieda ħareġ ċar illi l-konvenut ma kisibx il-kunsens tas-sidien biex għamel il-benefikati fil-ġnien[1] u għalhekk ma jistax jitlob il-ħlas lura ta' dak li nefaq.

Barra minn hekk, ukoll li kieku l-konvenut seta' jinqeda b'din l-azzjoni, ma kienx l-attur li stagħna bil-benefikati iżda, *se mai*, is-sidien ta' qabel. Il-benefikati ma sarux

---

[1] Ara x-xhieda ta' Carmelo Galea fis-seduta tal-20 t'April 2004, *fol.* 163. Ara wkoll is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) tat-2 t'Ottubru 1997 fl-ismijiet Dr Anthony Cremona Barbaro *versus* Albert Agius Ferrante.

wara li l-attur xtara l-ġnien u għalhekk meta xtara l-attur xtara l-ġnien bil-benefikati fih u dawn kienu meqjusa fil-prezz.

Il-kontro-talba tal-konvenut hija għalhekk miċħuda, bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Ngħaddu issa għat-talbiet ta' l-attur.

L-attur qiegħed jitlob il-ħlas ta' danni bħala kumpens sakemm il-fond tbattal. Jidher ċar illi l-attur ma huwiex qiegħed ifittex danni minħabba ħsara li saret fil-ġnien, u għalhekk it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut ma għandhiex tintlaqa'.

Bla meritu wkoll hija l-ewwel eċċezzjoni, għax il-konvenut beda jżomm il-ġnien bla ma kellu jedd għalih mhux minn dakinhar tas-sentenza li ordnat l-iżgumbrament iżda minn dakinhar li ntemm it-titolu tiegħu. Fil-każ tallum, l-attur qiegħed jitlob id-danni għaż-żmien bejn meta sar hu s-sid tal-ġnien u meta l-konvenut raddhulu.

L-attur qiegħed jitlob l-imgħax fuq il-kapital li hu ħareġ biex xtara l-ġnien. Il-qorti ma taqbilx illi l-imgħax mitluf fuq il-kapital huwa l-kejl tad-danni għax, ukoll li kieku kellu t-tgawdija tal-ġnien, l-attur xorta ma kienx sejjer idaħħal imgħax fuq il-kapital. Huwa kriterju aktar xieraq il-valur lokatizju tal-ġnien, *i.e.* kemm seta' jinkera kull sena.

Lil din il-qorti ma jidhrilhiex li tista' toqgħod fuq l-istima mressqa *ex parte* mill-attur ta' elf u mitejn lira (Lm1,200) fis-sena għax ma jidhrilhiex illi din l-istima hija waħda realistika fis-sens li ma hijiex daqskemm kerrej kien jasal biex joffri lil sid għall-kiri tal-ġnien f'suq ħieles. Biżżejjed jingħad illi fl-avviż li bih l-attur kien fetaħ il-kawża kontra l-konvenut għall-iżgumbrament l-attur stess kien stqarr illi "l-valur lokatizju ma jeċċedix mitejn u ħamsin lira (Lm250) fis-sena".

Għalhekk il-qorti sejra toqgħod fuq il-ftehim magħmul bejn il-konvenut u l-awtur ta' l-attur fit-titolu għall-ġnien, aġġustat biex jagħmel tajjeb għall-inflazzjoni skond l-indiċi pubblikat fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, b'dan illi, ladarba l-fond ma huwiex dar ta' abitazzjoni, ir-regola illi l-kera miżjud ma jistax ikun aktar mid-doppju mill-kera ta' qabel, u r-regola illi ż-żieda ssir biss kull ħmistax-il sena, ma jgħoddux għall-każ tallum.

Meta sar il-kiri fl-1967 il-kera kien ta’ erbgħin lira (Lm40) fis-sena. Miżjud skond l-indiċi ta’ inflazzjoni l-kera fis-snin relevanti kien jiġi hekk:

Sena	Indiċi	Kera
1967	176.76	40.00
1993	495.60	112.15
1994	516.06	116.78
1995	536.61	121.43
1996	549.95	124.45
1997	567.08	128.33

Fl-1993 l-attur qiegħed jitlob biss għall-aħħar ħames xhur tas-sena, u l-kumpens għal dik is-sena għalhekk jiġi sitta u erbgħin lira u tlieta u sebgħin ċenteżmu (Lm46.73), u d-danni b’kollox jiġu ħames mija u tlieta u sebgħin lira u tnejn u sebgħin ċenteżmu (Lm537.72).

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta’ l-kawża billi, wara li tiċħad il-kontro-talbiet tal-konvenut, tilqa’ t-talbiet ta’ l-attur billi tgħid illi l-konvenut għandu jwieġeb għad-danni talli żamm bla ma kellu jedd għaliha proprjetà ta’ l-attur; tillikwida dawn id-danni fis-somma ta’ ħames mija u tlieta u sebgħin lira u tnejn u sebgħin ċenteżmu (Lm537.72) u tikkundanna lill-konvenut (u lill-werrieta tiegħu li f’isimhom tkompliet il-kawża wara l-mewt tal-konvenut) iħallas lill-attur is-somma ta’ ħames mija u tlieta u sebgħin lira u tnejn u sebgħin ċenteżmu (Lm537.72) flimkien ma’ l-imgħaxijiet mitluba fiċ-ċitazzjoni u l-ispejjeż tal-kawża ħlief dawk li dwarhom ġà ngħatat deċiżjoni fis-sentenza ta’ l-4 ta’ Lulju 2005.

< Sentenza Finali >

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