MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2006

Avviz Numru. 84/2000/1

Stephen Cordina

vs

Domenic u Kim konjugi Grech

Il-Qorti,

Rat l-avviz ta' l-attur fejn talab lill-konvenuti jghidu ghaliex l-Qorti m'ghandhiex tikkundannhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jizgumbraw mill-fond numru tmienja u tletin (38) Triq il-Belliegha, Victoria, Ghawdex, ossija s-sit precedentement okkupat minn dak il-fond illum demolit, liema fond kien lokat lilhom bil-kera ta' sittin lira maltin (Lm60) fis-sena u dan prevja d-dikjarazzjoni li l-istess lokazzjoni giet xolta bid-distruzzjoni ta' dan il-fond.

Ghal fini ta' kompetenza gie dikjarat li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ta' sittin lira Maltin (Lm60) fis-sena.

Ikkonstatat mill-atti illi ma tinstabx ebda nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti li pero stqarrew fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom li kuntrarjament "ghal dak li jsostni l-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, il-konvenuti konjugi Grech kienu pprezentaw risposta ghal dan l-avviz. Din ir-risposta kienet giet ipprezentata kontestwalment mat-talba ta' rikuza ghall-Magistrat li quddiemu giet appuntata l-kawza ghas-smigh, stante l-parentela tieghu ma' l-attur.

Il-konvenuti Grech kienu eccepew li t-talbiet ta' l-attur huma nfondati fid-dritt u fil-fatt stante li mhux minnu li l-fond huwa distrutt. Il-konvenuti bil-konoxxenza u approvazzjoni tacita ta' l-attur bdew jiddemolixxu parti mill-fond sabiex jirrikostruwuh mill-gdid stante illi l-fond il-qadim kien jirrikjedi riparazzjonijiet ta' natura straordinarja"

Semghet ix-xhieda;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkonsidrat:

Fuq it-tema tan-nota tal-eccezzjonijiet li ma tirrizulta mkien mill-atti tal-kawza u li a bazi tal-Artikolu 215 tal-Kap 12 il-konvenuti kienu tenuti li jipprezentaw entro ghoxrin gurnata minn notifika lilhom tal-avviz taht piena li jigu meqjusa kontumacja, il-fehma tal-Qorti, limitat ghall-kaz in specje, hi li l-konvenuti huma biss teknikament kontumacja stante li l-atturi fl-ebda mument tat-trattazzjoni tal-kawza, hlief li ghamlu accenn fin-nota ta' l-osservazzjonijiet taghom, ma ssolevaw il-punt, u ghalhekk u f'kull kaz, jisthoqqilhom l-konvenuti jinghataw il-beneficju tad-dubbju li kienu verament ipprezentaw l-eccezzjonijiet taghhom li ghal xi raguni ma gietx inserita fl-atti. Jinghad wkoll illi f'kull kaz il-konvenuti kienu dejjem bid-dritt li

jipprezentaw nota ta’ sottomissjonijiet kif fil fatt ghamlu. Il-Qorti jidrilha li ghandha f’dan il-kaz titratta mal-konvenuti bhal li kieku m’humiex kontumacja.

Illi in kwantu ghall-meritu l-attur jibbaza t-talba ghall-izgumbrament fuq il-fatt li l-fond gie demolit mill-konvenuti li tieghu kellhom titolu ta’ lokazzjoni. Jirrizulta fil-fatt li t-titolu tal-konvenuti kien originarjament wiehed ta’ enfitewsi li fl-gheluq taghha giet konvertita f’kera in virtu tal-emmendi tal-1979 lill-Kap 158. Issa minn nota tal-osservazzjonijiet tieghu l-attur jinvoka bhala bazi tal-azzjoni tieghu l-Artikolu 1571 tal-Kap 16 li jipprovdi ghall-hall tal-lokazzjoni jekk il-haga tigi meqruda ghal kollox jew in parti. Hemm pero’ wkoll sottintis l-entita’ tal-alterazzjonijiet strutturali fl-ottika tal-Artikolu 1564 tal-Kap 16. A propositu ta’ din l-affermazzjoni u a skans ta’ kull ekwivoku l-Qorti taghmel referenza ghall-Artikolu 213 tal-Kap 12 li jaghti diskrezzjonalita’ lill-qrati inferjuri li jiddecidu fuq jedd ghalkemm ma jkunx jidhol sewwa fit-talba originali.

L-Artikolu 1571 jennunzja bhala principju generali li “jekk matul il-kiri l-haga mikrija tigi meqruda ghal kollox b’accident, il-kiri jinhall ipso jure…”. Huwa ovvju li hawnhekk non si tratta ta’ qirda tal-fond b’accident. Lanqas ma jista’ jkun hemm dubbju li l-konvenuti almenu sa ma intraprendew xoghlijiet ta’ ristrutturazzjoni kellhom titolu validu ta’ kera li skaturixxa minn titolu ta’ enfitewsi precedenti. Fejn din il-Qorti ma taqbilx mal-attur hu li hi tikkontendi li sabiex jigi fis-sehh l-artikolu in dizamina jehtieg att kolpuz minn naha tal-konduttur li jgib il-qerda tal-fond fis-sens li jgibu nadegwat ghall-uzu destinat. Dak li verament, fil-fehma ta’ din il-Qorti, hu imperattiv li jigi determinat hu jekk kienx hemm il-kunsens tal-attur qua lokattur ghax-xoghlijiet li saru, u imbaghad jekk dawn kienux koperti bil-permessi relattivi fejn allura jidhol fl-istampa l-Artikolu 1564 tal-Kap 16. Dan l-Artikolu wkoll jennuncja l-principju generali li “il-kerrej, matul il-kiri ma jista’ jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta’ sid il-kera…”, disposizzjoni din li ma tinsabx la

fil-Kodici Civili Taljan u lanqas f'dak Franciz u li fit-termini tal-ligi nostrana tfisser li m'humiex permissibbli lanqas dawk l-innovazzjonijiet li jistghu jkunu ta' gid jew vantagg lis-sid.

Ikkonsidrat:

Illi fil-kaz in meritu kien hemm minn naha ta' l-allura sidien, fosthom l-attur, il-kunsens espress f'kundizzjonijiet li huma dawk esebiti folio 24. Huwa minnu li d-dikjarazzjoni fil-waqt li saret mill-allura sidien kif intqal kienet minnhom maghmula f'forma ta' dikjarazzjoni li kellha tigi ffirmata mill-konvenut u li fil-fatt ma iffirmajhiex. Dan in-nuqqas pero' xejn ma josta ghall-fatt li s-sidien kienu taw il-kunsens taghhom biss assoggettawh ghall-kundizzjonijiet. Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk il-permess moghti mis-sidien kien jikkostitwixxi fakolta' lill-inkwilin li jaghmel it-tibdil u dik il-fakolta' u mhux il-lokazzjoni 'ut sic' giet subordinata fl-ezercizzju taghha ghall-kundizzjonijiet 'sine qua non', b'mod li f'kaz li l-kerrej kien juza minn dik il-fakolta' minghajr ma jirrispetta il-kundizzjonijiet kien jkun hemm lok ghar-risoluzzjoni tal-lokazzjoni in bazi ghall-patt kommissorju tacitu – ara *Vol.XXXVII.i.538*.

Illi fil-kaz in meritu huma s-segwenti fatturi li jindicu l-Qorti li tiddeciedi kontra t-talba ta' l-attur. Dan huma:

a. is-sura tal-fond li kien zghir, bi ftit ambjenti u manifestament inadegwat ghall-bzonnijiet tal-konvenut;

b. l-entita' tax-xoghlijiet li ghalkemm twaqqghu internament kienu necessarji fic-cirkostanzi anka sabiex tigi eliminata l-hsara li kellhu;

c. il-fatt li l-kunsens ma kienx limitat ghal xi xoghol strutturali specifiku izda li verosimilment inghata b'mod generali;

d. il-fatt li kien hemm mahrug General Development Order fuq l-izvilupp li jista’ talvolta jkopri wkoll l-izvilupp li kien intiz jsir.

Ghaldaqstant tiddeciedi u tiddisponi mill-kawza billi tichad t-talba tal-attur bl-ispejjez.

< Sentenza Finali >

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