



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tal-5 ta' Frar, 2008

Citazzjoni Numru. 1212/1991/1

Philip Grima

Versus

**Edwin Smith; u b'dikriet tad-19 ta' Frar 2002 issejġu
fil-kawża Francis Baldwin u d-Direttur għall-
Akkommodazzjoni Soċjali**

F'din il-kawża l-attur, sid ta' fond mogħti b'enfitewsi, qiegħed ifittex għall-ħlas ta' arretrati ta' ċens u danni għax l-utilista ħalla li ssir ħsara fil-fond.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt tat-2 ta' Settembru 1980 fl-atti tan-Nutar George Cassar l-attur kien ta b'enfitewsi lil ċertu Pawlu Busuttil l-appartament numru 2, *Saint Philip's Buildings*, Triq il-Gudja, Ħal Luqa. B'kuntratt ieħor tat-28 ta' Frar 1981 fl-atti tan-Nutar Joseph Darmanin l-istess Pawlu Busuttil kien għadda l-utli dominju lill-konvenut Edwin Smith bil-kunsens ta' l-attur.

Il-konvenut ilu ma jhallas ċens mill-15 ta' Lulju 1990 u, sa dakinhar meta nfetħet il-kawża, kellu jagħti lill-attur mija u erbgħin lira (Lm140) – tliet mija u tnejn u sittin euro u ħdax-il ċenteżmu (€326.11) - kif ukoll iż-żjeda kif trid il-liġi u kif irid il-kuntratt li bih inħolqot l-enfitewsi.

Barra minn hekk il-konvenut f'dak iż-żmien għamel ħafna ħsara u ħalla li l-fond imur lura, hekk illi issa jinħtieġ li jsiru ħafna tiswijiet, l-aktar fis-soqfa.

L-attur għalhekk fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. tikkundanna lill-konvenut iħallas l-arretrati ta' ċens;
2. tgħid illi l-konvenut għandu jwieġeb għad-danni u l-ħsarat li għamel fil-fond;
3. tillikwida d-danni u l-ħsarat;
4. tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur id-danni u l-ħsarat hekk likwidati;
5. tħassar il-kuntratt ta' ċens tat-22 ta' Frar 1981 talli l-konvenut waqa' lura fil-ħlas taċ-ċens u minħabba d-danni u l-ħsara li għamel fil-fond; u
6. taħtar nutar pubbliku biex jippubblika l-att relativ, u kuratur biex jidher min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-att.

Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. ma għandux jagħti arretrati ta' ċens;
2. ma għandux iwieġeb għall-ħsara li setgħet saret fil-fond mogħti b'ċens; u
3. hu għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju dwar it-talba biex jinħall il-kuntratt tat-22 ta' Frar 1981 għax il-fond ma għadux f'idejh u ma għandux aktar x'jaqsam mal-proprietà.

Aktar 'il quddiem kompli ressaq eċċezzjoni illi t-talba ta' l-attur għall-ħlas ta' danni waqgħet bi preskrizzjoni taħt l-art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili.

B'rikors tat-3 ta' Frar 1992 il-konvenut talab illi jissejñu fil-kawża d-Direttur għall-Akkommodazzjoni Soċjali u Francis Baldwin. Din it-talba ntlagħget b'dikriet tad-19 ta' Frar 1992 li bih issejñu fil-kawża d-Direttur għall-Akkommodazzjoni Soċjali u Francis Baldwin.

Id-Direttur għall-Akkommodazzjoni Soċjali ressaq l-eċċezzjoni illi hu ssejjaħ fil-kawża għalxejn għax qatt ma kellu l-pussess materjali tal-fond, li kien ġie de-rekwizizzjonat fid-19 t'Ottubru 1990, tliet xhur biss wara li

kien ġie rekwizzjonat u qabel ma nfetħet il-kawża; għalhekk ma għandux ibati spejjeż.

Francis Baldwin, għalkemm notifikat, baqa' ma ressaqx eċċezzjonijiet u baqa' kontumaċi.

B'dikriet tas-16 ta' Diċembru 1992 inħatru periti ġudizzjarji. Wieħed mill-periti inbidel b'dikriet tat-2 ta' Diċembru 1996, u reġa' nbidel fid-9 ta' Diċembru 1997. Billi, minkejja dan kollu, il-periti baqgħu ma rrelatawx, il-qorti b'dikriet ta' l-1 ta' Lulju 2004 ħassret il-ħatra tagħhom.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża seħħew hekk:

B'kuntratt tat-2 ta' Settembru 1980 fl-atti tan-Nutar George Cassar l-attur Philip Grima kien ta l-appartament numru 2, *Saint Philip's Buildings*, Triq il-Gudja, Fhal Luqa – li dwaru saret il-kawża – b'enfitewsi lil Pawlu Busuttil għal wieħed u għoxrin sena b'seħħ minn dakinhar u b'ċens ta' mija u għoxrin lira (Lm120) – mitejn u disgħa u sebghin euro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€279.52) – fis-sena għall-ewwel ħames snin, b'dan illi wara l-ewwel ħames snin, u kull ħames snin wara, iċ-ċens jżdied bi proporzjon mal-għoli tal-ħajja skond l-iskeda pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern (x'aktarx illi l-partijiet kellhom f'moħħom l-indiċi li jiġi pubblikat kull sena taħt l-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158]), u bil-patt, fost oħrajn, illi jitħallas lawdemju lis-sid kull meta ssir ċessjoni ta' l-utli dominju, u illi l-utilista ntrabat, fost ħwejjeġ oħra, illi jzomm il-fond fi stat tajjeb ta' tiswija u jroddu fi stat tajjeb meta jintemm iċ-ċens.

B'kuntratt ieħor tat-28 ta' Frar 1991 fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin, Pawlu Busuttil ċeda l-utli dominju lill-konvenut Edwin Smith. Din iċ-ċessjoni saret bil-kunsens u l-għarfien ta' l-attur bħala sid iċ-ċens.

Fid-29 ta' Mejju 1990 il-fond kien rekwizzjonat mid-Direttur għall-Akkommodazzjoni Soċjali, iżda l-ordni ta' rekwizzjoni tħassar fid-19 t'Ottubru 1990.

B'kuntratt ta' l-4 ta' Marzu 1990 fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin il-konvenut Smith ċeda l-utli dominju lil Francis Baldwin. Dwar l-obbligazzjonijiet taċ-ċedent u taċ-ċessjonarju ta' l-utli dominju lejn sid iċ-ċens, l-art. 1509 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

1509. (1) Jekk iċ-ċenswalist jiddisponi mill-fond mingħajr il-kunsens tal-padrin dirett, hu ma jiġix meħlus mill-

obligazzjonijiet tiegħu lejn il-padrin dirett, jekk min jakkwista ma jiġix magħruf minn dan.

(2) Iżda, l-akkwiredent, għalkemm ma jkunx gie magħruf mill-padrin dirett, hu obligat personalment lejh għall-ħlas taċ-ċens kollu li jagħlaq, u għat-tiswija tal-ħsarat kollha li jsiru fi żmien il-pussess tiegħu; imma hu mhux obligat għaċ-ċnus magħluqa, jew għall-ħsarat li jkunu saru, qabel dan il-pussess; dejjem bla preġudizzju tal-jedd tal-padrin dirett, ukoll għal dawn iċ-ċnus u ħsarat, fuq il-fond sugġett għal enfitewsi, fuq il-frottijiet, u fuq il-valur ta' dak kollu li jservi biex igħammar jew iforni l-fond jew biex tinħadem l-art, ikunu ta' min ikunu dawn il-ħwejjeg:

Ma tressqitx prova illi tħallas lawdemju jew illi l-attur bħala sid iċ-ċens għaraf iċ-ċessjoni u hekk ħeles lill-konvenut Smith bħala ċedent mill-obbligazzjonijiet tiegħu bħala utilista. Għalhekk il-konvenut Smith jibqa' marbut għall-ħlas taċ-ċnus kollha u għall-ħsara li saret, ukoll fiż-żmien wara ċ-ċessjoni, waqt li Baldwin, l-imsejjaħ fil-kawża, iwieġeb għaċ-ċnus li għalqu, u l-ħsarat li saru, wara ċ-ċessjoni.

Ma huwix kontestat illi ċ-ċens ma tħallasx wara l-15 ta' Lulju 1990. Billi, skond il-kuntratt, iċ-ċens jitħallas kull sitt xhur, u l-enfitewsi nħolqot fit-2 ta' Settembru 1980, iċ-ċens jitħallas fit-2 ta' Settembru u fit-2 ta' Marzu ta' kull sena.

Għalhekk għad irid jitħallas iċ-ċens mit-2 ta' Settembru 1990 sa meta għalqet l-enfitewsi fl-1 ta' Settembru 2001. Il-konvenut Smith għandu jħallas l-arretrati kollha, waqt illi Baldwin, imsejjaħ fil-kawża, huwa wkoll marbut *in solidum* ma' Smith għall-arretrati kollha billi kiseb l-utli dominju qabel it-2 ta' Settembru 1990. Id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali, billi qatt ma kien utilista, ma jweġibx għall-ħlas taċ-ċens.

Kif jidher mill-iskeda meħmuża ma' din is-sentenza biex tkun parti minnha, l-arretrati ta' ċens li jrid jitħallas, wara li jitqiesu ż-żjidiet li ried il-kuntratt tat-2 ta' Settembru 1990, jiġu elf, tmien mija u sitta u għoxrin lira u sitta u disgħin ċenteżmu (Lm1,826.96) – erbat elef, mitejn u ħamsa u ħamsin euro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€4,255.67).

Ngħaddu issa biex inqisu t-talba għad-danni minħabba ħsarat. Ma huwix kontestat illi fil-fond hemm ħsara u illi ma ntraddx fi stat tajjeb, iżda qabel ma ngħaddu biex naraw min iwieġeb għal dawn id-danni u biex issir

likwidazzjoni tagħhom, irridu nqisu l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili mressqa mill-konvenut Smith:

2153. L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-għeluq ta' sentejn.

Jidher mill-ewwel illi din l-eċċezzjoni ma tolqotx il-każ tallum, għax l-art. 2153 jolqot l-azzjoni għal danni akwiljani ġejjin *ex delicto vel quasi*, waqt illi fil-każ tallum id-danni ġejjin minn nuqqas ta' tħaris ta' obligazzjoni *ex contractu*. L-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili hija għalhekk miċħuda.

Ngħaddu issa biex naraw min għandu jwieġeb għall-ħsarat.

L-utilista huwa marbut illi jżomm u jrodd il-fond fi stat tajjeb, u li jagħmel it-tiswijiet kollha li jkunu meħtieġa. Din l-obbligazzjoni taqa' fuq il-konvenut Smith u, għal ħsarat mill-4 ta' Marzu 1990 'il quddiem, fuq il-konvenut Smith u fuq Francis Baldwin, imsejjaħ fil-kawża, flimkien.

Id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali, li qatt ma kien utilista, ma jweġibx għall-ħsarat u danni mitluba fl-azzjoni tallum, bla ħsara għal kull jedd illi Smith u Baldwin jisgħu jkollhom kontra tiegħu.

Il-likwidazzjoni tad-danni ma tistax issir f'dan l-istadju għax il-periti ġudizzjarji, wara ħdax-il sena u nofs ta' seduti, aċċessi u ġbir ta' provi, ma waslux biex jirrelataw. Il-qorti għalhekk tipprovdli għal-likwidazzjoni tad-danni fi stadju ulterjuri.

Fadal li nqisu t-talba biex tinħall l-enfitewsi minħabba n-nuqqas ta' l-utilista li jħallas iċ-ċens.

Billi l-enfitewsi nħolqot bil-kuntratt tat-2 ta' Settembru 1980 fl-atti tan-Nutar George Cassar, l-attur kien imissu talab li jinħall dak il-kuntratt u mhux, kif għamel, jitlob li jinħall il-kuntratt tat-28 ta' Frar 1981 fl-atti tan-Nutar Joseph Darmanin, li kien biss kuntratt ta' ċessjoni ta' l-utli dominju. Billi l-kuntratt illi l-attur talab li jinħall huwa kuntratt ta' ċessjoni bejn il-konvenut u terzi li ma humiex parti fil-kawża u l-effett tal-ħall ta' dak il-kuntratt ikun illi l-utli dominju jerga' lura għand it-terz ċedent, dik it-talba ma tistax titqies f'din il-kawża.

F'kull każ, it-talba hija illum akkademika billi sakemm il-kawża damet f'idejn il-periti ġudizzjarji u ġiet quddiem il-

qorti kif illum presjeduta l-enfitewsi ntemmet bil-mogħdija taż-żmien.

Il-qorti għalhekk tipprovdi billi:

1. tiċġad l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili;
2. tiċġad it-talbiet safejn magħmula kontra d-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali;
3. tikkundanna lill-konvenut Edwin Smith u lil Francis Baldwin, imsejjaħ fil-kawża, flimkien *in solidum* iħallsu lill-attur elf, tmien mija u sitta u għoxrin lira u sitta u disgħin ċenteżmu (Lm1,826.96) – erbat elef, mitejn u ħamsa u ħamsin euro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€4,255.67) – arretrati ta' ċens;
4. ma tqisx it-talba għall-ħall ta' l-enfitewsi u għall-ħatra ta' kuraturi;
5. tgħid illi l-konvenut Edwin Smith għandu jwieġeb għad-danni u l-ħsarat kollha fil-fond, u illi l-konvenut Edwin Smith u l-imsejjaħ fil-kawża Francis Baldwin flimkien *in solidum* għandhom jagħmlu tajjeb għad-danni li seħnew wara l-4 ta' Marzu 1990; u
6. taħtar lill-A.I.Ċ. Mario Cassar sabiex, wara li jqis il-provi kollha miġbura u jagħmel aċċess fuq il-post, iżda mingħajr ma jisma' aktar xhieda, jagħmel likwidazzjoni tad-danni għall-għanijiet tal-paragrafu ta' qabel dan; u tikkundanna lill-konvenut Edwin Smith u l-imsejjaħ fil-kawża Francis Baldwin flimkien *in solidum* iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----