MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 211/1990/1

Mario *sive* Maurice Dimech

versus

George Zammit

Din il-kawża hija dwar ħsarat f'fond li kien mogħti b'enfitewsi.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt tad-19 t'Ottubru 1973 fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami, l-*aventi causa* (*recte*: l-awturi) ta' l-attur, Salvatore Muscat u Martin Dimech, kienu taw b'titolu ta' sub-ċens għal sbatax-il sena lill-konvenut il-fond fil-Ħamrun, Triq Manwel Magri, numru tnax (12), bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet imniżżla fil-kuntratt. B'kuntratt ieħor tas-16 ta' Frar 1988 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri l-attur kien kiseb is-sub-dirett dominju.

Meta għalaq iż-żmien tas-sub-ċens il-konvenut radd iċ-ċwievet tal-fond lill-attur. Il-konvenut, iżda, ħalla l-fond fi stat ħażin ħafna ta' dilapidazzjoni, u hekk għamel danni lill-attur u kiser ukoll it-tieni artikolu tal-kuntratt ta' sub-ċens tad-19 ta' Ottubru 1973.

Billi għalxejn sejjaħ lill-konvenut biex jagħmel tajjeb għad-danni, l-attur fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenut għandu jwieġeb għall-ħsarat u d-danni fil-fond numru 12, Triq Manwel Magri, il-Ħamrun;
2. tillikwida d-danni; u
3. tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur id-danni hekk likwidati, flimkien ma' l-imgħax u l-ispejjeż, fosthom dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-17 ta' Lulju 1989.

Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. ma hemm ebda relazzjoni ġuridika bejn l-attur u l-konvenut għax l-attur ħa l-post lura mhux mingħand il-konvenut iżda mingħand id-Dipartiment tad-Djar, l-aħħar pussessur, fit-2 ta' Ġunju 1989; f'kull każ, il-ġudizzju ma hux integru;
2. il-konvenut ma għamel ebda ħsarat li għandu jwieġeb għalihom, u ma għandux iħallas danni għax il-ħsarat kienu fil-post qabel ma daħal fil-post hu: ladarba l-ħsarat sabhom fil-post, u ma ġrawx bi ħtija tiegħu, skond l-art. 1518 tal-Kodiċi Ċivili hu ma jweġibx għalihom;
3. fejn tgħid illi l-konvenut radd iċ-ċwievet lill-attur fi tmiem is-sub-enfitewsi, iċ-ċitazzjoni ma tgħidx sew, kemm (a) għax l-attur ħa ċ-ċwievet mingħand id-Dipartiment tad-Djar, mhux mingħand il-konvenut, u kif ukoll (b) għax is-sbatax-il sena tal-konċessjoni bdew igħaddu fid-19 ta' Ottubru 1973, u għalhekk iż-żmien għadu ma għalaqx; u
4. l-attur kien jaf bil-ħsarat u bid-difetti strutturali serji fil-fond meta akkwistah fis-16 ta' Frar 1988, u kien ilu jaf bihom għax kien mar ma' missieru, illum mejjet, meta dan mar jara l-ħsarat fil-fond fl-okkażjoni meta ċerta Carrie Scerri kienet mexxiet kontra tiegħu.

B'sentenza mogħtija fid-19 t'Ottubru 2004 il-qorti iddisponiet mill-eċċezzjonijiet tal-konvenut u mill-ewwel talba ta' l-attur billi laqgħet it-talba ta' l-attur, qalet illi l-konvenut għandu jwieġeb għall-ħsarat fil-fond u għad-danni li ġarrab l-attur, u ħatret perit tekniku sabiex jagħmel

likwidazzjoni għall-għanijiet tat-tieni u t-tielet talbiet. Il-perit irrelata fil-21 t'April 2006[1].

Il-perit osserva illi, qabel ma għamel aċċess biex jara l-ħsarat, il-fond kien twaqqa' u nbena mill-ġdid, u għalhekk ma setax jagħmel likwidazzjoni preċiża iżda biss waħda approssimativa billi joqgħod fuq il-provi u x-xiehda kollha fil-proċess, fosthom relazzjonijiet ta' periti *ex parte*. Wara li għamel dan l-eżerċizzju l-perit illikwida d-danni fis-somma ta' erbat elef u tliet mitt lira (Lm4,300) – daqs għaxart elef u sittax-il euro u wieħed u tletin ċenteżmu (€10,016.31) – iżda osserva illi "jekk din is-somma tiġi relatata għas-sena li l-attur ħa l-post lura, u *cioè* fl-1989, is-somma likwidata trid tkun ta' elfejn, tmien mija u wieħed u tmenin lira (Lm2,881)" – daqs sitt elef, seba' mija u għaxar euro u tnejn u disgħin ċenteżmu (€6,710.92).

Il-qorti tosserva illi, għalkemm il-metodu li bih kellu jaħdem il-perit ma kienx wieħed idejali, madankollu kien l-aħjar metodu fiċ-ċirkostanzi u, anzi, il-perit ma setax jaħdem mod ieħor. Tosserva wkoll illi, billi l-fond twaqqa' u nbena mill-ġdid, u għalhekk ma huwiex il-każ illi l-attur sejjer jonfoq is-somma likwidata bħala danni biex jagħmel it-tiswijiet, huwa xieraq illi l-likwidazzjoni tkun marbuta maż-żmien meta l-fond intradd lill-attur u mhux maż-żmien meta saret ir-relazzjoni tal-perit, biex hekk l-attur ikun ħa kumpens xieraq għad-dannu li ġarrab u mhux jistagħna b'telf mhux xieraq għall-konvenut.

Għalhekk tillikwida d-danni fis-somma ta' sitt elef, seba' mija u għaxar euro u tnejn u disgħin ċenteżmu (€6,710.92).

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tillikwida d-danni fis-somma ta' sitt elef, seba' mija u għaxar euro u tnejn u disgħin ċenteżmu (€6,710.92) u tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur id-danni hekk likwidati flimkien ma' l-imgħax u l-ispejjeż mitluba fiċ-ċitazzjoni.

< Sentenza Finali >

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

[1] *Foll.* 344 *et seqq.*