MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-16 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 314/1996/1

Saviour Cilia u martu Iris Maria Cilia

Vs

Theresa *sive* Tessie Mifsud sew *proprio* kif ukoll ghal binha minuri Ronnie, Graziella u Rita *sive* Ritienne bhala eredi tal-mejjet missierhom Carmelo *sive* Ronnie Mifsud

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fil-31 ta' Jannar, 1996 li bih l-atturi premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras tat-12 ta' Lulju 1967 (Dok. A) l-ante causa ta' l-istanti taw u kkoncedew b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghall-sbatax-il sena - 11 bdew jiddekorru mid-data tal-kuntratt -

lill-ante causa tal-konvenuta, il-fond 63, Sanctuary Street, Zabbar bis-subcens ta' mitt lira Maltija fis-sena, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, u bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra indikati fl-istess att;

Premess illi minn meta skadiet l-imsemmija koncessjoni subenfitewtika cioe fil-11 ta' Lulju 1984, il-konvenuta jew l-ante causa taghha baqghu jokkupaw l-istess fond b'titolu ta' lokazzjoni in forza tad-dispozizzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979;

Premess illi minn meta s-subenfitewsi giet konvertita f'lokazzjoni, cioe mit-12 ta' Lulju 1984, il-konvenuta naqset li thallas il-kera minnha dovut;

Premess illi l-Bord li Jirregola l-Kera, b'sentenza tat-28 ta' Marzu, 1995 awtorizzat lill-istanti jirriprendu l-pussess ta' l-istess fond (Dok. B.);

Premess illi l-ammont ta' arretrati ta' kera dovuti mill-konvenuta lill-atturi jammonta ghal elf u hamsin lira Maltin (LM1050),

Premess illi l-konvenuta kkonsenjat ic-cavetta ta' l-istess fond lill-istanti;

Premess illi l-konvenuta rritornat u kkonsenjat l-istess fond fi stat hazin ta' manutenzjoni u riparazzjoni u dan bi ksur tal-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta' subenfitewsi fuq imsemmi, u tal-kundizzjonijiet lokatizji, oltre li ghamlet tibdiliet strutturali fl-istess fond minghajr il-permess ta' l-istanti;

Talbu ghalhekk l-atturi lil din il-Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara l-konvenuta debitrici ta' l-istanti tas-somma ta' elf u hamsin Lira Maltin (Lm1050), dovuti bhala arretrati tal-kera tal-fond 63, Sanctuary Street, Zabbar;

2. Tikkundanna l-konvenuta thallas din l-istess somma lill-atturi bl-interessi legali mid-data ta' l-ittra ufficjali ta' Jannar 1995 sad-data tal-pagament effettiv;

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuta kkonsenjat il-fond fi stat hazin ta' riparazzjoni u manutenzjoni bi ksur tal-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta’ subenfitewsi tat-12 ta' Lulju 1987, u b'alterazzjonijiet strutturali li saru minghajr il-permess ta' l-atturi;

4. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi, okkorrendo, permezz ta' perit nominat, u tikkundanna l-konvenuta thallas din is-somma hekk likwidata.

5. Tikkundannda lill-konvenuta thallas d-danni hekk likwidati bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficcjali ta’ Settembru 1995;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess atturi, il-lista tax-xhieda minnhom indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti li permezz taghha huma eccepew:-

1. Illi fl-ewwel lok s-sentenza ottenuta fil-Bord li Jirregola l-Kera jaghmel stat kontra l-konvenuta Theresa Mifsud biss billi l-ulied ma gewx mdahhla fil-kawza;

2. Illi fit-tieni lok meta l-atturi accettaw ic-cavetta tal-post imsemmi dan ghamluh minghajr ebda forma ta’ riserva u ghalhekk irrinunzjaw ghal kull kera li seta’ kien hemm dovut;

3. Illi fit-tielet lok minghajr pregudizzju ghas-suespost hemm zgur il-preskrizzjoni kwinkwennali ai termini ta’ l-Artikolu 2156 sub-artikolu a kif ukoll diversi pagamenti ohra li kienu saru minn zewg il-konvenuta, illum mejjet Ronnie Mifsud;

4. Illi fir-raba' lok meta l-atturi accettaw il-konsenja tal-post dan ghamluh volontarjament u hekk irrinunzjaw ghal kull dannu iehor fil-post imsemmi;

5. B'riserva ta' eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat id-digriet tat-3 ta' Novembru 1998 li permezz tieghu gie nominat AIC Rene` Buttigieg bhala perit tekniku sabiex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-rapport ta' l-imsemmi Perit nominat ipprezentat fid-29 ta' April, 2005, li jinsab a fol. 124 *et sequitur*, li ghalkemm mhux mahluf minhabba d-decess ta' l-imsemmi Perit fil-mori tal-kawza, l-istess rapport gie ammess fl-atti tal-kawza bi qbil bejn il-partijiet kif jidher mill-verbal tat-8 ta' Novembru, 2006;

Rat l-Affidavits ipprezentati u t-traskrizzjonijiet tax-xhieda moghtija;

Rat in-Noti ta' l-osservazzjonijiet ipprezentati mill-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:

Il-prezenti istanza tikkonsisti minn pretensjoni ta' l-atturi ghall-hlas ta' l-arretrati tal-kera tal-fond 63, Sanctuary Street, Zabbar u ghall-konsegwiment tal-likwidazzjoni tad-danni allegatament kagjonati f'dan l-istess fond;

Jigi premess qabel xejn illi l-fond imsemmi kien gie b’kuntratt tat-12 ta’ Lulju, 1967, atti Nutar Joseph Sciberras, koncess b’sub-enfitewsi temporanja ghall-perijodu ta’ sbatax-il sena mill-ante kawza ta’ l-attur lil Joseph u Maria Dolores konjugi Mifsud, genituri ta’ Ronnie Mifsud, premort, gja zewg il-konvenuta Theresa Mifsud u missier il-konvenuti l-ohra. Jidher li mal-mewt ta’ l-imsemmija konjugi Mifsud il-fond sub-enfitewtiku ntiret mill-precitat Ronnie Mifsud li ssokta jhallas ic-cens relattiv tieghu. Jirrizulta wkoll illi malli skada l-perijodu ta’ din l-enfitewsi (11 ta’ Lulju, 1984) l-istess Ronnie Mifsud thalla fl-okkupazzjoni tal-fond ghalkemm b’titolu ta’ kera, u wara l-mewt tieghu, mill-armla tieghu l-konvenuta Theresa Mifsud. Jinghad, mhux kontradett, illi l-konvenuta giet finalment zgumbrata mill-fond b’decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-28 ta’ Marzu, 1995. Ta’ min jirrileva wkoll illi wara li ttiehed b’cens il-fond gie adebit minn Joseph Mifsud ad uzu kummercjali bhala bar;

Hi l-versjoni ta’ l-attur (ara Affidavit tieghu a fol. 32) illi minn meta bdiet il-lokazzjoni Ronnie Mifsud, u martu warajh, qatt ma hallsu kera. Bil-kontra, il-konvenuta Theresa Mifsud (ara Affidavit taghha, fol. 49) tikkontendi illi hi certa li zewgha kien ihallas regolarment il-kera u li meta din ma gietx accettata sar id-depozitu taghha permezz ta’ cedoli. Rilevanti li jigi osservat illi prova konkreta ta’ dan il-hlas jew tad-depozitu relattiv baqghet ma tressqetx;

B’danakollu, kontra d-domanda ghall-hlas ta’ l-arretrati tal-kera l-konvenuti jiddefendu ruhhom fuq bazi triplici, u cjoe, (i) ir-rinunzja ta’ l-atturi ghall-fatt li dawn accettaw ic-cavetta tal-fond bla ebda rizerva, (ii) il-preskrizzjoni kwinkwennali a norma ta’ l-Artikolu 2156 (a) tal-Kodici Civili u (iii) il-pagament. Ara t-tieni u t-tielet eccezzjonijiet taghhom;

L-ewwel difiza – dik tar-rinunzja – ma toffri ebda diffikolta. Bl-ebda mod ta’ l-immaginazzjoni ma jista’ jigi koncess illi

ghax l-atturi accettaw ic-cavetta tal-fond, *ex-post* il-gudizzju tal-Bord li Jirregola l-Kera, dik l-accettazzjoni taghhom kienet tipperimi t-talba taghhom ghall-hlas tal-kera dovut. Kif inhu sew maghruf ir-rinunzja tista' tkun espressa jew tacita. Eskluz f'dan il-kaz l-ezistenza ta' xi dikjarazzjoni espressa, jokkorri ghall-effetti ta' rinunzja tacita ta' drittijiet illi mill-imgieba tal-pretendent ta' dritt tinsab insita, bla possibilita ta' xi interpretazzjoni diversa, il-volonta` inekwivokabbli illi hu ma jridx jiggjova ruhu minn dak id-dritt. Fi kliem iehor, skond l-espressjoni ta' fehma f'gurisprudenza pacifika, ir-rinunzja ghandha tirrizulta minn fatti assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u b'mod li turi l-volonta` preciza tar-rinunzjant. Ara b'ezemplari "**Paul Abela *nomine* -vs- Paul Azzopardi**", Appell Kummercjali, 30 ta' Mejju, 1952 u "**Michele Tabone *et* -vs- Emmanuele Sammut *nomine***", Prim' Awla, Qorti Civili, 10 ta' Ottubru, 1950. Fil-kaz in ezami l-ebda kongettura ta' xi rinunzja unilaterali bhal din ma tista' tingibed mill-kondotta ta' l-atturi ta' xi manifestazzjoni ta' dik il-volonta` li huma jridu jabdikaw id-dritt taghhom ghall-hlas ta' l-arretrati tal-kera;

Dwar id-difiza tal-preskrizzjoni eccepita [Artikolu 2156 (a)] l-atturi sewwa ssottomettew fin-Nota ta' l-osservazzjonijiet taghhom (fol. 213) illi l-azzjoni ghall-hlas ta' kera ma taqax fil-parametri ta' dak l-artikolu. Il-konvenuti rrealizzaw li dan hu hekk il-kaz tant li fin-Nota responsiva taghhom ta' sottomissjonijiet, u li din il-Qorti ppermettitilhom li jintavolaw (ara digriet ta' l-24 ta' Gunju, 2009), huma issollevaw l-istess preskrizzjoni kwinkwennali izda, din id-darba ai termini ta' l-inciz (c) ta' l-istess Artikolu 2156 relattiv "ghall-azzjonijiet ghall-hlas ta' kera ta' bini jew ta' raba'". In parentesi, jista jigi obbjettat mill-atturi illi din il-Qorti m'ghandhiex tokkupa ruhha minn din l-eccezzjoni gdida in kwantu ma nghatatx formalment f'Nota ta' eccezzjonijiet kif kellu jkun. Issa apparti l-konsiderazzjoni illi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tista' titqajjem f'kull stadju, sahansitra fl-appell (Artikolu 2112, Kodici Civili), tezisti kazistika li tafferma illi jekk eccezzjoni titqajjem f'nota ta' l-osservazzjonijiet, "hu obbligu tal-gudikant li, meta jigi biex jaqta' l-kawza, jezamina u jivvaluta l-mezzi kollha ta' difiza

li l-partijiet ikunu ressqu quddiemu". Ara "**Caterina Gerada -vs- Avv. Dr. Antonio Caruana**", Appell Civili, 28 ta' Jannar, 1957 u "**Assunta Cassar -vs- Dr. Carmelo Zammit *nomine***", Appell Civili, 4 ta' Novembru, 1955;

Ipprecizat dan, jidher mill-atti illi l-atturi qeghdin jitolbu l-hlas ta' kera (Lm1050) ghall-perijodu ta' ghaxar snin u nofs b'effett mit-12 ta' Lulju, 1984 sa l-1995, sena li fiha, skond ic-citazzjoni u l-Affidavit ta' l-attur, gie dikjarat li ntbaghtet l-ewwel ittra ufficcjali ghall-hlas reklamat. Assumendo ghall-mument li kellu jsib applikazzjoni l-Artikolu 2156 (c), jigi li l-atturi huma se mai intitolati ghall-hlas ta' kera ta' l-ahhar hames snin sad-data ta' l-effettiva accettazzjoni tac-cavetta tal-fond, ossia s-somma ta' hames mitt lira (Lm500) kif ikkalkolata skond ir-rata tac-cens li kienet vigenti. Ir-rata adottata hi dik maqbula wkoll mill-atturi;

Issa, pero`, fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet taghhom l-atturi jikkontrapponu illi l-preskrizzjoni opposta u l-eccezzjoni tal-pagament huma inkompatibbli. Huma jissottomettu wkoll illi minn certa dikjarazzjoni tal-konvenuta Theresa Mifsud din kienet qeghda tirrikonoxxi li d-debitu kien ghadu dovut u dan igib l-interruzzjoni ta' l-istess preskrizzjoni;

In linea generali hu accettat illi biex l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni prezuntiva tigi rigettata jrid jintwera illi l-konvenut jew irrikonoxxa l-ezistenza tad-debitu, anke jekk b'mod indirett jew implicitu (ad ezempju, il-kontestazzjoni ta' l-ammont dovut) jew ukoll fl-ipotesi fejn hu jkun ippropona eccezzjonijiet ohra inkompatibbli ma' dik ta' l-estinzjoni prezuntiva (ad ezempju, l-inezistenza assoluta tal-kreditu). Maghdud dan, hi gurisprudenza konkordi, sew lokali, sew estera, illi d-debitur li jiddeduci b'eccezzjoni li d-debitu kien thallas ma jirrendix inopponibbli l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni. Ara **Kollez. Vol. XXX P I p 964**; "**Vella -vs- Cefai *nomine***", Appell, 5 ta' Ottubru, 2001 u s-sentenza recensjuri ta' l-istess Qorti

ta' l-Appell tas-26 ta' Gunju, 2009 fl-ismijiet "**Peter Paul Muscat *et* -vs- Peter Paul Scerri**". Fl-istess sens hi l-kazistika tal-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana fejn jinsab deciz illi, "*le deduzioni, con le quali il debitore, fermo restando l'originaria esistenza del debito, assume che il debito sia stato pagato o sia comunque estinto, non rendono inopponibile l'eccezione di prescrizione presuntiva perche non sono incompatibili con la presunta estinzione del debito per decorso del termine, ma ad essa aderiscono e la confermano*". (**Cass. 17 ta' Jannar, 1994, Numru 362**);

Hi haga ohra l-interruzzjoni tal-preskrizzjoni dovuta ghar-rikonjizzjoni tad-debitu skond l-Artikolu 2133 tal-Kapitolu 16. Kif prevvist minn dan l-istess artikolu r-rikonoxximent tad-dejn jista' jestrinsika ruhu kemm minn xi dikjarazzjoni esplicita kif ukoll minn kwalsiasi fatt li jimplika l-ammissjoni ta' l-ezistenza tal-kreditu vantat. Fil-kaz in ezami din ir-rikonjizzjoni tinsab sew fondata fil-prospettazzjoni guridika li tinzel minn certu diskors u dikjarazzjonijiet tal-konvenuta, in partikolari, ix-xhieda taghha in kontro-ezami fis-seduta tal-24 ta' Marzu, 2004 quddiem il-perit tekniku (fol. 154). Fiha l-konvenuta accettat illi ma tafx xi hlasijiet kien jaghmel zewgha u lanqas jekk kienx jaghmlu hlas ta' kera. Ukoll, li ma kienetx taf jekk kienux jezistu ricevuti jew sarux cedoli ta' depozitu. Tammetti, imbaghad, *ipsissima verbis* illi "l-post kien mikri ghandna u bilfors kellha tithallas il-kera". Tali espressjoni ma tistax tikkwalifika bhala wahda vaga u, anzi, ghandha, fil-hsieb tal-Qorti, minn natura ta' dak ir-rikonoxximent, ukoll jekk implicitu jew indirett, tal-gharfien tal-kera u tan-nuqqas tal-hlas tieghu. Dan kif wisq drabi kkumentat mill-Qrati taghna f'sentenzi bhal "**Parroco Sac. Francesco Saverio Mifsud -vs- Nicola Decelis**", Appell Civili, 28 ta' Frar, 1921 u "**Victor Calleja *nomine* -vs- Nazzareno Vassallo *et nomine***", Appell, 5 ta' Ottubru, 1998. Sewwa, imbaghad, gie osservat mill-atturi fin-Nota taghhom illi l-ammissjoni tad-dejn maghmula minn wiehed mid-debituri solidali tinterrompi l-preskrizzjoni ghar-rigward tad-debituri l-ohrajn. Ara "**Giuseppe Sciberras -vs- Giulia Cassar *nomine***", Prim' Awla, Qorti Civili, 25 ta' Novembru, 1910 u

"**Mario Callus *nomine* -vs- Frank Micallef *et***", Appell, 6 ta' Ottubru, 2000;

Jikkonsegwi mill-konsiderazzjonijiet kollha suesposti illi d-difiza tal-konvenuti bit-tieni u t-tielet eccezzjonijiet ma hijiex wahda, fid-dritt, sostenuta u ser tigi michuda;

B'introduzzjoni ghall-kwestjoni tad-danni fil-fond jinghad qabel xejn bi premessa illi kjarament, fl-opinjoni tal-Qorti, ir-rapport li jghaqqad flimkien lill-partijiet ma taghmlux is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera izda l-kuntratt tac-cens u d-disposizzjonijiet rilevanti fiz-zewg istituti ta' l-enfitewsi u tal-lokazzjoni fil-Kodici Civili. Affermat dan, hu principju li jiddixxendi sija mill-istitut ta' l-enfitewsi kif ukoll minn dak tal-kiri illi l-enfitewta jew il-kerrej ghandhom jiehdu hsieb il-fond *uti bonus paterfamilias*. Dan fis-sens li jkun evitat li jsir tgharriq ingustifikat fih. Naturalment, id-differenza bejniethom tinsab fil-fatt illi matul il-kors ta' l-enfitewsi, "l-enfitewta ghandu d-disponibilita` ta' sid il-fond u jista' jaghmel uzu minnu ghall-iskopijiet li jrid daqslikieku hu s-sid. Seta' allura jiddetermina hu n-natura u d-destinazzjoni tal-fond". Ara "**Mary Grace Bonnici -vs- Carlo Grech**", Appell Superjuri, 4 ta' April, 1997;

Jinsab, b'danakollu, deciz ukoll illi "il-kompitu u l-obbligu ta' l-utilista kif jemergi mil-ligi stess, u cioe li timponi fuqu d-doveri elenkati fl-Artikoli 1505 u 1507 tal-Kodici Civili, m'ghandhiex thalli dubju dwar liema huma l-obbligi rikjesti minnu. Fit-termini ta' l-Artikolu 1505 tal-Kodici Civili, l-utilista ghandu jzomm u fiz-zmien li jmiss irodd il-fond lura fi stat tajjeb. Inoltre fit-termini ta' l-Artiklou 1507 ta' l-istess Kodici, hu dmir tieghu li jesegwixxi kull obbligu li skond il-ligi ghandhom is-sidien ta' bini u artijiet". Ara "**Arthur Borg *et* -vs- Charles Abela Mizzi *et***", Appell, 2 ta' Frar, 1996;

F'din l-ahhar citata sentenza ssokta jinghad b'abbracc ta' l-enuncjazzjoni fid-decizjoni anterjuri ta' l-istess Qorti tal-

21 ta' Novembru, 1994 in re: "**Edward Borg -vs- Antonio Farrugia**" illi meta wiehed jabbina l-imsemmija zewg obbligi wiehed japprezza ahjar illi "l-obbligu ta' l-utilista ma jieqafx filli jaghmel ix-xoghol ta' manutenzjoni ta' rutina, izda li minn zmien ghal zmien, skond il-htiega, jaghmel dak kollu necessarju biex il-fond jinzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u anke li jimmeljorah jekk dan ikun il-kaz. Jigifieri, jekk il-fond oggett ta' l-enfitewsi jipprezenta difetti, hsarat jew nuqqasijiet ohra, id-dover tac-censwalist, ta' l-utilista huwa illi ma jhallihx jiddeterjora, li jirriparah, li jimmeljorah";

Premessi dawn il-konstatazzjonijiet ta' dritt, jirrizulta fil-fattispeci skond il-perizja ta' l-espert tekniku a fol. 125 illi meta l-fond ittiehed b'enfitewsi saru xoghlijiet fih biex dan seta' jigi adibit ghall-uzu ta' bar u skond il-gosti tac-censwalist. *Inter alia,* dawn ix-xoghlijiet kienu jikkonsistu fil-kisi bil-madum tac-ceramika tal-hitan tal-hanut u tal-kamrin, inbidel il-madum ta' l-art tal-hanut u saret art tal-konkos fil-kamrin, gew imbarrati zewg aperturi ta' bibien, kif hekk ukoll l-access ghall-ewwel sular u l-access ghall-kantina. Ghall-perit tekniku, korrettement hafna fil-fehma tal-Qorti, la l-fond ma giex riprestinat ghall-istat originarju f'gheluq l-enfitewsi jsegwi illi l-kondizzjoni tal-kuntratt enfitewtiku tat-12 ta' Lulju, 1967 (fol. 35) li *expressis* tipprovdi ghar-radd lura tal-fond "fi stat tajjeb" (ara patt 2 tal-kuntratt) ma gietx ottemperata minn min kien hekk responsabbli li jassikura li dan isir. Dan, ukoll, bis-setgha tal-ligi skond l-Artikolu 1505 tal-Kodici Civili;

Huwa minnu illi sakemm ipperdura c-cens kien zewg il-konvenuta Theresa Mifsud li kien responsabbli *di fronte* ghall-atturi li jirrispetta l-precitata kondizzjoni kontrattwali in kwantu kien obbligu tieghu fil-ligi li jirrestitwixxi l-fond lid-direttarji fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, kif hekk impost fuq l-enfitewta originarju missieru bil-kuntratt. Obbligu dan, li stante l-mewt tieghu, kien jinkombi fuq il-konvenuti uliedu li jattivaw. Mhix eskluza lanqas il-konvenuta martu Theresa Mifsud li ssubentrat minn floku *ope legis* skond il-Kapitolu 69 meta l-fond, ta' destinazzjoni kummercjali,

baqa' jigi gestit b'titolu ta' kiri. Ukoll din, skond id-disposizzjonijiet relattivi taht l-istitut tal-kiri, kienet fid-dmir li tirrimetti kollox kif kien fit-tarf tal-lokazzjoni;

Inghad mill-Qorti ta' l-Appell, sede Inferjuri, illi skond il-mudell prefiss mil-ligi, ex-Artikolu 1554 (a) Kodici Civili, il-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond lokat bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond. Skond disposizzjonijiet varji tal-Kodici Civili dan l-obbligu tal-kustodja jimporta li hu ghandu bi dmir jivvigila fuq l-integrita tal-fond, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu ... Bla dubju dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali ghall-obbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, '*fair wear and tear excepted*' ... Inghad a propozitu fid-decizjoni fl-ismijiet "**Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo *nomine***", Prim' Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju, 1969, konfermata in sede appell fid-19 ta' Mejju, 1970 illi "m'ghandux jintnesa li dina hija obbligazzjoni *di dare* u bhala tali tobbligah jikkonserva l-haga mehtiega sal-kunsinna [Artikolu 1169 (1), illum Artikolu 1126 (1), Kodici Civili]. Importanti li jigi puntwalizzat illi ssokta jigi ssentenzjat f'dak l-istess kaz, b'konsegwenza ta' dak l-istess obbligu, illi "ghalhekk il-piz tal-prova dwar in-nuqqas ta' htija huwa bil-ligi mixhut fuq il-kerrej (Artikolu 1650, fil-prezenti Artikolu 1561, Kodici Civili), anke in applikazzjoni tal-principju generali li jippresumi l-htija fid-debitur inadempjenti (Artikolu 1176, illum Artikolu 1133, Kapitolu 16)" ("**Lilian Micallef Eynaud *et* -vs- Albert Falzon Santucci**", 11 ta' Jannar, 2006;

Huwa inutili illi l-konvenuti jikkampaw ruhhom fuq is-sottomissjoni illi huma ameljoraw il-fond ghaliex, skond il-perit tekniku, dak li sar fil-fond ma huwiex minn natura ta' benefikati izda ta' dannu ghall-fond (ara perizja, senjatament fol. 140 – 141). Hekk ukoll imbaghad huwa futili illi huma ma kellhomx cans jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali ghaliex ic-cavetta tal-fond ittiehditilhom mill-atturi b'mod klandestin u b'ingann, ghax *dato ma non concesso*

li hu hekk il-kaz, jidher li kellhom zmien ragonevoli minn wara d-data tad-decizjoni tal-Bord fl-1995 biex huma jaghmlu dak li kellhom jaghmlu, ukoll billi jinsistu ghar-ritorn tac-cavetta ghal dak l-istess fini qabel il-prezentata ta' l-istanza odjerna (31 ta' Jannar, 1996). Ghal din l-inazzjoni taghhom *imputet sibi*;

Huwa minnu l-ilment li ma kellhomx l-opportunita` jeskutu lill-perit tekniku ghaliex dan lahaq miet fil-mori tal-proceduri izda, certament, m'ghandhiex mis-sewwa l-allegazzjoni li huma rrinunzjaw ghat-talba taghhom ghall-periti addizzjonali fuq id-direzzjoni tal-Qorti. Ghall-kuntrarju, il-verbal tas-7 ta' Marzu, 2007 (fol. 196) jistabilixxi minghajr ombra ta' dubbju illi kienet Dr. Marion Camilleri li dehret ghall-konvenuta f'dik is-seduta li *sua sponte* infurmat lill-Qorti li ma kienetx ser tinsisti fuq dik it-talba taghha. Dan, presumibilment, ghaliex kif stabbilit mill-istess verbal il-konvenuta xtaqet ravvicinament mal-kontro-parti ghall-possibbli soluzzjoni. Koncessjoni din li l-Qorti akkordat anke *ex abundantia*;

Mhux il-kaz li din il-Qorti tiddilunga aktar milli mehtieg jekk mhux biex tirriafferma l-punt illi l-konvenuti kienu fid-dover li jirritornaw il-fond fi stat tajjeb ta' ripar u ta' manutenzjoni. Dan sew skond il-kuntratt kif ukoll skond id-dettami tal-ligi. La dan ma ghamluhx, kif hekk ravvizat mill-perizja, huma ma jistghux jiskansaw ruhhom mir-responsabilita` ghad-danni li sehhew matul id-detenzjoni shiha tal-fond u dak tal-godiment tieghu. Danni dawn li gew mill-perit tekniku likwidati fis-somma ta' elf u erba' mitt lira (Lm1400). Konsiderat ukoll it-trapass taz-zmien il-Qorti tqis li din is-somma hi wahda ekwa u gusta.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti,

Prevja l-adozzjoni tal-perizja, tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, takkolji t-talbiet attrici u b'hekk tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi l-ammont komplessiv ta' elfejn erba' mija u hamsin lira Maltin (Lm2450) ossija hamest

elef seba' mija u sitt euro, sitta u disghin centezmu (€5706.96), kwantu ghal elf u hamsin lira Maltija (Lm1050) jew elfejn erba' mija hamsa u erbghin euro, erbgha u tmenin centezmu (€2445.84) arretrati ta' kera tal-fond 63, Sanctuary Street, Zabbar, flimkien ma' l-imghax legali mis-sejha ufficcjali (Settembru 1995), u elf u erba' mitt lira (Lm1400) jew tlett elef mitejn wiehed u sittin euro, tnax-il centezmu (€3261.12) in linea ta' danni riportati fl-istess fond, flimkien ma' l-imghax legali mid-data ta' din is-sentenza. L-ispejjez gudizzjarji kollha jibqghu sopportabbli mill-istess konvenuti.

< Sentenza Finali >

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