MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tal-15 ta' Jannar, 2015

Citazzjoni Numru. 393/2012

Tarcisio Zammit (ID 844353M)

u martu Lorenza k/a

Lorraine Zammit (ID 505756M)

kontra

Dr Martin Fenech u l-P.L. Noel Scerri li b`digriet tat-2 ta` Mejju 2012 gew nominati kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lill-eredi assenti tad-defunt Paul Sciberras

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-18 ta` April 2012 li jaqra hekk :-

1. Illi r-rikorrenti huma s-sidien tad-dirett dominju temporanju u c-cens relattiv ghaz-zmien li fadal mill-koncessjoni enfitewtika ta` 99 sena li bdiet mid-19 ta` Lulju 1930 tal-fond bin-numri wiehed (1) u tnejn (2) fi Sqaq Numru tnejn (2) fi Triq Ebona, Zebbug, Malta [u b`bieb iehor bin-numru erbgha (4) li jaghti ghal Sqaq Numru wiehed (1) fl-imsemmija triq].

2. Illi r-rikorrent Tarcisio Zammit kien xtara u akkwista din il-propjeta` matul iz-zwieg tieghu mar-rikorrenti martu Lorenza k/a Lorraine Zammit mill-poter tal-ahwa Scerri permezz ta` kuntratt pubbliku datat 28 ta` Lulju 1993 in atti Nutar Dottor Carmel Martinelli (kopja hawn annessa bhala Dok "A").

3. Illi fl-imsemmi kuntratt in-numru tal-isqaq li fih jinsab dan il-fond gie indikat hazin u ghalhekk kien sar att korrettorju fl-atti tal-istess Nutar Dottor Carmel Martinelli pubblikat fil-15 ta` Frar 2010 (kopja hawn annessa bhala Dok "B").

4. Illi l-koncessjoni enfitewtika originali kienet inghatat b`att tan-Nutar Salvatore Borg Olivier tas-16 ta` Marzu 1930 – kopja hawn annessa bhala Dok "C".

5. Illi r-rikorrenti huma propjetarji wkoll ta` sehem ta` erba` kwinti (4/5) indivizi mill-utile dominju temporanju relattiv ghall-imsemmi fond.

6. Illi di fatti permezz ta` kuntratt pubbliku in atti Nutar Dottor Carmel Martinelli datat 13 ta` Dicembru 1996 (kopja hawn annessa bhala Dok "D") Giovanna armla ta` Giuseppa Zammit (omm ir-rikorrent Tarcisio Zammit) cediet u assenjat a favur tar-rikorrenti s-sehem taghha ta` kwint indiviz (1/5) tal-utile dominju temporanju tal-fond fuq imsemmi.

7. Illi mbaghad permezz ta` kuntratt pubbliku in atti Nutar Dottor Angela Bezzina datat 9 ta` Marzu 2010 (kopja hawn annessa bhala Dok "E") Antonia Ellul u Maria Stella Borg cedew a favur tar-rikorrenti s-sehem taghhom ta` kwint indiviz (1/5) kull wiehed mill-utile dominju temporanju relattiv ghal fuq imsemmi fond.

8. Illi finalment permezz ta` kuntratt pubbliku in atti Nutar Dottor Anne Marie Tonna datat 13 ta` Frar 2012 (kopja hawn annessa bhala Dok "F") l-eredi tad-defunti Angelo Vella u Josephine nee` Sciberras cedew id-dritt taghhom ammontanti komplessivament ghal kwint indiviz (1/5) mill-utile dominju temporanju ghal fuq imsemmi fond a favur tar-rikorrenti.

9. Illi l-konvenuti ghandhom is-sehem rimanenti ta` kwint indiviz (1/5) mill-utile dominju temporanju relattiv ghall-imsemmi fond.

10. Illi r-rikorrenti ppruvaw jaslu fi ftehim mal-konvenuti ghall-assenjazzjoni u trasferiment a favur taghhom ta` dan il-kwint indiviz (1/5) izda ma kien hemm ebda ezitu posittiv ghad-diskussjonijiet.

11. Illi dan il-fond jinsab fi stat hazin hafna ta` tiswijiet u riparazzjonijiet u jehtieg illi jsirulu xogholijiet estensivi u dan kif certifikat mill-Perit Chris Grech – kopja tac-certifikat hawn annessa bhala Dok "G".

12. Illi dan il-fond tgharraq hafna peress li ghal snin twal ic-censwalisti fosthom il-konvenuti hallew dan il-fond fi stat assolut ta` abbandun u qatt ma ghamlu ebda xogholijiet ta` manutensjoni regolari fl-imsemmi fond.

13. Illi l-konvenuti naqsu u qed jonqsu u qed jirrifjutaw l-obbligu taghhom illi johorgu sehemhom biex isiru dawn ix-xogholijiet riparatorji estensivi li huma mehtiega skond ic-certifikat peritali hawn anness.

14. Illi wkoll il-konvenuti ilhom moruzi fil-hlas tac-cens ghal ghexieren ta` snin – certament mis-sena 1993 meta d-dirett dominju temporanju inxtara u gie akkwistat mir-rikorrenti kif fuq imfisser.

15. Illi dan l-agir tal-konvenuti huwa bi vjolazzjoni kemm tal-pattijiet u kundizzjonijiet kuntrattwali stipulati fil-kuntratt ta` koncessjoni enfitewtika originali u kif ukoll tal-obbligi naxxenti mid-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili u jaghtu lok ghat-terminazzjoni tad-dritt ta` utile dominju temporanju sal-lum vantat mill-konvenuti.

Ighidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m`ghandhiex din l-Onorabbli Qorti :-

(i) Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi l-konvenuti bhala utilisti tal-fond bin-numri wiehed (1) u tnejn (2) fi Sqaq Numru tnejn (2) fi Triq Ebona, Zebbug, Malta, huma moruzi fil-hlas tac-cens f`somma daqs jew izjed milli jgibu l-canone ta` tliet snin ;

(ii) Prevja kull dikjarazzjoni talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara wkoll illi l-konvenuti bhala utilisti tal-fond bin-numri wiehed (1) u tnejn (2) fi Sqaq Numru tnejn (2) fi Triq Ebona, Zebbug, Malta, hallew dan il-fond jitgharraq b`mod estensiv ;

(iii) tiddikjara illi ghar-raguni msemmija fl-ewwel u/jew fit-tieni talba ta` dan l-umli rikors guramentat, il-koncessjoni enfitewtika ghandha tinhall u d-dritt tal-konvenuti ta` kwint indiviz (1/5) tal-utile dominju temporanju relattiv ghal fuq imsemmi fond ghandu jigi terminat u l-fond ghandu jigi ritornat lir-rikorrenti ;

(iv) konsegwentement tordna li l-koncessjoni enfitewtika de quo agitar tigi mahlula u d-dritt tal-konvenuti ta` kwint indiviz (1/5) tal-utile dominju temporanju

relattiv ghal fuq imsemmi fond jigi terminat u l-fond in kwistjoni jigi ritornat lir-rikorrenti ;

(v) tiffissa d-data, lok u hin ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv mehtieg biex jidhol fis-sehh dan l-ordni ta` din l-Onorabbli Qormi u tinnomina nutar pubbliku biex jilqa` l-att relattiv ghal dan l-iskop ; u

(vi) tinnomina kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lill-konvenuti fuq l-att relattiv fl-eventwali kontumacja taghhom.

Bl-ispejjez kollha u b`reserva ta` kull azzjoni ohra talvolta spettanti lir-rikorrenti (inkluz ghad-danni u ghall-arretrati tac-cens) kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi, u l-elenku tad-dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta li l-kuraturi deputati pprezentaw fid-19 ta` Gunju 2012 li taqra hekk :–

1. Illi l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u jirrizervaw li jissottomettu risposta ulterjuri.

2. Illi r-rikorrenti ghandhom jiddikjaraw jekk hemm xi eredi li jafu bihom tad-defunt Paul Sciberras.

3. Salv risposta ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-kuraturi deputati.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-atturi, u n-nota b`dokumenti li pprezentaw l-atturi.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-5 ta` Novembru 2012 fejn hatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jaghmel access fuq il-post u jaghmel lista ta` l-ispejjez biex jitranga l-post.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-Perit Chris Grech.

Rat in-nota li l-kuratur Av. Martin Fenech ipprezenta fis-17 ta` Dicembru 2012.

Rat ir-relazzjoni li pprezenta l-perit tekniku fit-8 ta` Mejju 2013 u li halef fl-udjenza tal-31 ta` Mejju 2013 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet li pprezentaw l-atturi fit-12 ta` Gunju 2013.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-18 ta` Novembru 2013 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghas-27 ta` Jannar 2014.

Rat illi fl-20 ta` Jannar 2014 il-kawza kienet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta.

Rat id-digriet taghha tat-30 ta` Jannar 2014.

Rat in-nota konguntiva tal-partijiet tas-7 ta` Marzu 2014.

Rat id-digriet taghha moghti fit-18 ta` Marzu 2014 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. Il-kuntratti esebiti

Il-fond in kwistjoni nghata minn Maria armla ta` Eduardo Grech lil Luca Sciberras b`titolu ta` cens temporanju ghal zmien disgha u disghin (99) sena b`effett mid-**19 ta` Lulju 1930** skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Borg Olivier tas-16 ta` Marzu 1930 (Dok C). Il-canone stabbilit kien ta` erba` Liri Sterlini u ghaxar xelini fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Dwar morozita` fil-hlas tac-cens, il-kuntratt ighid hekk :-

e) Pel caso di morsita` nel pagamento del canone in una soma corrispondente a tre annate di canone, la concedente Signora vedova Grech avra` il diritto di domandare lo scioglimento della presente enfiteusi e detta enfiteuta Sciberras non avra` alcun diritto pel … del beneficati da lui talvolta fatti in ditto fondo enfiteuticatogli.

Permezz ta` kuntratt tat-**28 ta` Lulju 1993** fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Martinelli (Dok A), l-aventi causa tad-direttarja Maria Grech, u cioe` Michael Scerri u hutu ahwa Scerri, u Martin Cilia u hutu ahwa Cilia, bieghu lill-atturi l-intier tad-*dirett dominju temporanju u c-cens relattiv ta` Lm 4.50c fis-sena ghaz-zmien li kien fadal mill-koncessjoni ta` enfitewsi ta` disgha u disghin (99) sena li bdew fid-dsatax (19) ta` Lulju tal-elf disa` mija u tletin (1930) tal-fond b`zewg bibien li jgibu n-numri wiehed (1) u tnejn (2) fi Sqaq numru wiehed (1) Triq Ebona, Haz-Zebbug, Malta, u s-sussegwenti propjeta` assoluta.* Fil-kuntratt, apparti li kienet spjegata l-provenjenza, kien dikjarat illi l-*utili dominju temporanju ghaz-zmien li fadal tal-istess fond jappartjeni lil Giovanna Zammit* li tigi omm l-attur.

Billi fil-kuntratt tat-28 ta` Lulju 1993, in-numru tal-isqaq fejn kien jinsab il-fond ma kienx indikat tajjeb, sar att korrettorju fil-**15 ta` Frar 2010** (Dok B) li kien pubblikat min-Nutar Dottor Carmel Martinelli. Infatti fil-kuntratt tat-28 ta` Lulju 1993, il-fond in kwistjoni kien indikat bhala *l-fond b`zewg bibien li jgibu n-numru wiehed u tnejn (1 u 2) fi Sqaq numru wiehed (1) fi Triq Ebona, Haz-Zebbug* mentri l-indirizz it-tajjeb kien *il-fond b`zewg bibien li jgibu n-numru wiehed u tnejn (1 u 2) fi Sqaq numru tnejn (2) fi Triq Ebona, Haz-Zebbug.* Il-partijiet irratifikaw il-bqija tal-kuntratt tat-28 ta` Lulju 1993.

Permezz ta` kuntratt tat-**13 ta` Dicembru 1996** fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Martinelli (Dok D), Giovanna armla Zammit cediet, assenjat u ttrasferiet a favur ta` binha l-attur u a favur ta` martu l-attrici *is-sehem taghha ta` parti wahda minn hamsa (1/5) tal-utile dominju* ta` zewg fondi fosthom il-fond in kwistjoni u cioe` il-*fond f`Haz-Zebbug fi Triq Ebona Sqaq numru tnejn (2) bil-bieb li jgib in-numru wiehed (1) u tnejn (2) … ghaz-zmien li fadal ta` circa tletin (30) sena mill-koncessjoni ta` enfitewsi ghal disgha u disghin (99) sena li bdew mid-dsatax (19) ta` Lulju tal-elf disa` mija u tletin (1930).*

Fil-kuntratt jinghad hekk :-

Fuq dawn iz-zewg fondi kien hemm gravanti cens temporanju ta` erba` liri u hamsin centezmu (Lm 4.50c) fis-sena. Pero` ic-cessjonarji kienu diga` akkwistaw id-dirett dominju temporanju u sussegwenti propjeta` assoluta tal-fondi b`att tieghi tat-tmienja u ghoxrin (28) ta` Lulju tal-elf disa` mija tlieta u disghin (1993). Ghaldaqstant bis-sahha tal-konsolidazzjoni tad-dirett ma` l-utile dominju li avverat ruhha b`dan il-kuntratt, l-imsemmi cens temporanju issa gie estint.

Fil-kuntratt, tirrizulta l-provenjenza.

Permezz ta` kuntratt tad-**9 ta` Marzu 2010** fl-atti tan-Nutar Dottor Angela Bezzina (Dok E) l-atturi min-naha wahda, u Antonia Ellul u Maria Stella Borg min-naha l-ohra, gabu fit-tmiem b`effett immedjat is-sehem ta` tnejn minn hamsa (2/5) u kull interess li kellhom l-istess Ellul u Borg fil-koncessjoni enfitewtika tal-fond in kwistjoni ghar-restanti 19-il sena mill-koncessjoni. Inoltre Ellul u Borg irrinunzjaw u cedew b`effett immedjat kull dritt u interess li kellhom fil-koncessjoni de qua. Inoltre taw lura lill-atturi sehemhom fil-fond de quo.

Fil-kuntratt il-fond de quo huwa deskritt bhala "*fi stat delapidat u abbandunat*".

Permezz ta` kuntratt tat-**13 ta` Frar 2012** fl-atti tan-Nutar Dottor Anne Marie Tonna (Dok F) l-atturi min-naha wahda, u Joseph Vella u ohrajn min-naha l-ohra, gabu fit-tmiem b`effett immedjat is-sehem ta` wiehed minn hamsa (1/5) u kull interess li kellhom l-istess Joseph Vella u ohrajn fil-koncessjoni enfitewtika tal-fond in kwistjoni ghar-restanti 18-il sena mill-koncessjoni. Inoltre Ellul u Borg irrinunzjaw u cedew b`effett immedjat kull dritt u interess li kellhom fil-koncessjoni de qua. Inoltre taw lura lill-atturi sehemhom fil-fond de quo. Anke f`dan il-kaz il-fond de quo kien deskritt bhala *delapidat u abbandunat.*

Ikkunsidrat :

III. <u>Ix-xiehda tal-atturi</u>

<u>Tarcisio Zammit</u> xehed illi n-nanna materna tieghu Rosaria Sciberras kienet toqghod fil-fond in kwistjoni. Kienet thallas cens lil terzi. Ommu Giovanna Zammit kienet tiehu hsieb ta` ommha Rosaria Sciberras. Huwa u l-mara tieghu xtraw il-post bil-kuntratt tat-28 ta` Lulju 1993. Bil-kuntratti li saru wara, akkwistaw ukoll is-sehem ta` erbgha minn hamsa (4/5) tac-cens tal-post. Li baqghu ma akkwistawx kien l-ahhar sehem ta` wiehed minn hamsa (1/5) tac-cens li kien jappartjeni lil Paul Sciberras illum mejjet u li l-eredi tieghu ma joqghodux Malta. Ighid li wara l-1993, qatt ma thallsu cens. Paul Sciberras kien mizzewweg lil Salvina Sciberras. Ghal habta tal-2007, wara li Paul Sciberras kien diga` miet, Salvina Sciberras giet Malta biex tara liema propjeta` hi u zewgha kellhom x`jaqsmu maghha go Malta. Ghal habta tal-2010, wara li Salvina Sciberras mietet ukoll, uliedhom talbu li jkunu jafu aktar dwar il-post. Tramite l-Av Chris Cilia baghtulhom il-kuntratt u anke r-rapport tal-Perit Chris Grech fejn fisser il-qaghda tal-post. Ghalkemm kien hemm kuntatti, ma gewx lura u ghalhekk saret il-kawza.

<u>Lorenza Zammit</u> ikkonferma x-xiehda tal-attur zewgha.

Ikkunsidrat :

IV. <u>Ir-rapport tal-Perit Chris Grech</u>

Il-perit *ex parte* tal-attur Perit Chris Grech hejja r-rapport datat 21 ta` Ottubru 2009 dwar il-kondizzjoni tal-fond de quo. Ir-rapport huwa esebit a fol 37 u 38 tal-process. Il-Perit Grech ikkonferma bil-gurament tieghu l-kontenut tar-rapport. Il-perit ighid li *this property has been subjected to total neglect by the previous tenant and*

intensive repairs are needed in order to bring it habitable again. Isostni illi *to bring this property in an habitable state once again, I estimate the repair works at aproxximately seventy thousand Euro (€70,000.00).*

Ikkunsidrat :

V. <u>Ir-relazzjoni tal-perit tekniku</u>

1) <u>Il-fond de quo</u>

Il-perit tekniku jiddeskrivi hekk il-propjeta` in kwistjoni :-

Din tikkonsisti f`dar antika li tinsab f`kantuniera bejn zewg ferghat ta` Triq Ebona f`Haz-Zebbug, u specifikament bejn Sqaq bin-numru 1, u Sqaq numru 2 [Dok. MC1)/1/2/3/4/5]. Waqt iz-zewg accessi li zamm l-esponent, gie nnotat illi l-fond kien garrab hsarat estensivi, minhabba nuqqas ta` manutenzjoni matul iz-zmienijiet.

Dan il-fond jikkonsisti f`sensiela ta` ambjenti, li originarjament kienu jiffurmaw abitazzjoni wahda. Fil-pjan terran, il-propjeta`, fejn l-access huwa minn Sqaq numru 2, tinkludi intrata tawwalija, b`access ghas-sular sovrastanti minn tarag li jaghti ghal zewg kmamar tawwalin, li wahda minnhom hija msaqqfa bit-travi tal- injam u xorok [Dok.MC2)/5], u l-kamra l-ohra hija msaqqfa bix-xorok tal-qasba, li jinsab fi stat strutturali hazin [Dok.MC2)/1]. F`dan il-livell il-bqija tal-footprint hija okkupata mill-arja tal- bejt [Dok.MC3)/1/2/3].

L-access ghal-bqija tal-pjan terran huwa mis-sqaq numru 1, u jikkonsisti minn kamra rettangolari li tinsab fuq il- faccata, u li minnha wiehed jaccedi ghal- kamra imsaqqfa b`sensiela ta` hnejjiet. Dan il-livell fil-pjan terran jidher li ghal xi zmien, kien jintuza bhala forn, jew pasticcerija Dok.MC4)/1/2/3/4/5/6.

2) **Kostatazzjonijiet**

Il-perit tekniku jaghmel dawn l-osservazzjonijiet dwar il-qaghda tal-fond :-

Dan jinsab fi stat hazin hafna ta` manutenzjoni, u l-inkarigu tal-esponent kien illi jaghmel stima tax-xogholijiet riparatorji kollha mehtiega sabiex l-istess fond jigi rez fi stat abitabbli fid dawl tat talba attrici numru (ii).

L-esponent qieghed hawn jelenka il-hsarat li garrab il-fond matul iz-zmien, u dan minhabba in-nuqqas ta` manutenzjoni ordinarja, straordinarja, u z-zmien ta` l-istess fond, u minhabba li parti mill-pjan terran li ghandha access mis-Sqaq numru 1, intuzat ghal skop kummercjali.

Fost il-hsarat li l-esponent innota waqt l-access hemm :-

1) Hsarat estensivi ikkagunati minn umdita` eccessiva fil-pjan terran kollu, kemm dak li ghandu access minn Sqaq Numru 1, u kemm dak li ghandu access minn Sqaq bin-Numru 2. [Dok.MC2)/2,MC3)/4/5]

2) Hsarat estensivi strutturali fis-soqfa tax- xorok fil- livell ta` l-ewwel sular [Dok.MC2)/1]

3) Hsarat estensivi fil- hitan fil-livell tal-pjan terran liema parti kienet tintuza ghal-skop kummercjali, fejn twahhlu madum tac-ceramika u fejn parti mill-madum tal-art gie mibdul b`madum tat- tip gres [Dok.MC4)/1/2/3/4/5/6].

4) F`dan il-livell, fil-parti tal-fond b`access mis-Sqaq numru 2, trid tinbidel blata tal-gebel, tissewwa apertura ta` tieqa, u jitnehha l-kisi antik, li parti kbira minnu qieghed jitfarfar, u jghin biex tkompli tikber l-umdita`..

5) Ghandu jinfetah bieb, li maz-zmien kien imblukkat, li jghaqqad din il-parti tal-fond mal parti l-ohra adjacenti.

6) Fil-fond li ghandu access mis-Sqaq bin-numru 1, iridu jitnehhew is-sinkijiet, s-sistema tad-dranagg taghhom, flimkien ma` zewg raffijiet, introdotti mill-inkwilini precedenti, biex jigu utilizzati ghal skop ta` hazna.

7) Jinbidlu xi xorok tas-saqaf li huma mxaqqin fil-pjan terran, ta` parti mill-fond b`access minn Sqaq numru 1 [Dok.MC4)/3].

8) F`dan il-livell u kemm fil-livell sovrastanti, ghandhom jinbidlu s- sistemi tad- dawl, ta` l-ilma u tad-drenaggi, li jinkludi dak ta` l-ilma tax-xita tal-bjut.

9) Ghandhom bzonn jinbidlu, kemm il-kontrabjut tal-kmamar tal- livell tal-ewwl sular, u kemm il-kontrabejt li jigi s-saqaf tal-kamra li tinsab fil- livell tal-pjan terran.

10) Ghandu jigi rrangat it-tarag li jaghti ghal- kamra li tinsab fuq il- faccata u li taghti fuq Sqaq numru 1 [Dok.MC2)/4].

11) Ghandhom jitnehhew xi madum tac-ceramika li hemm fl-arja tat- tarag li jaghti ghat-terazzin, u jinbidlu l-koxox li jaghtu fuq il-faccata ta` Sqaq bin-numru 2. L-esponent qieghed jikkunsidra l-bdil kollu tal-madum, ghaliex dak li fadal fil-post, ma jistax jitqabbel madum mieghu.

12) Il-faccata, fl-intier taghha ghandha tigi restawrata, billi tigi mnaddfa minn kull kisi,u l- gebel immermer ghandu jinbidel, u jergghu jigu zbuzzati l- fili, u moghtija zewg passati gir antik, u jinblu l - aperturi esterni kollha, b`aperturi tal-injam. Ma dawn ghandhom jinblu l- aperturi nterna kollha.

3) <u>Konkluzjonijiet</u>

In linea mal-inkariku li nghata minn din il-Qorti diversament presjeduta, il-perit tekniku ghamel **stima tax-xogholijiet riparatorji** :-

i) Tiswija tal-hsarat ikkagunati minn umdita eccessiva, billi jitnaddfu/jitqaxxru l-hitan, jinbidlu xi gebel mmermer, jigi mberfel il-hajt bil-gir u xahx. L-esponent qieghed jistma dawn ix-xogholijiet ghal ***€4,000.***

ii) Bdil tas-soqfa ta` l-ewwel sular li ghandhom hsarat strutturali, billi jitnehha s-saqaf eziztenti, jergghu jitqeghdu x-xorok tal-qasba godda, u jinghata saqaf tal-konkos gdid. L-esponent qieghed jistma dawn ix-xogholijiet ghal ***€3,500.***

iii) Tindifa tal-parti tal-fond fejn kien jintuza ghal skop kummercjali, b`access minn Sqaq bin-numru 1. L-esponent qieghed jistma dawn ix-xogholijiet ghal ***€1,500.***

iv) Ix-xoghol jikkonsisti fil-bdil tal-blata u tissewwa l-apertura tat-tieqa. L-esponent qieghed jistma dawn ix-xogholijiet ghal ***€300.***

v) Ix-xoghol jinkludi ftugh ta` bieb li kien gie mblukkat. L-esponent qieghed jistma dawn ix-xogholijiet ghal ***€300.***

vi) L-esponent qieghed jistma ix-xogholijiet indikati fil-paragrafu precedenti bin-numru 6 ghal ***€1,500.***

vii) Il-bdil tax-xorok li jinsabu fil-pjan terran. L-esponent qieghed jistma dawn ix-xogholijiet ghal ***€800.***

viii) It-tnehhija tas-sistemi tad-dawl u tal-ilma u tad-dranagg, inkluza dik tal-ilma tax-xita, u l-istallar ta` sistemi godda. L-esponent qieghed jistma dawn ix-xogholijiet ghal ***€9,000.***

*ix) It-tnehhija tal-kontrabjut eziztenti, u jitqeghdu kontrabjut godda, li jinkludu waterproofing membrane. L-esponent qieghed jistma dawn ix-xogholijiet ghal **<u>€4,400</u>.***

*x) L-qlugh tat-tarag, u il-bdil tal-istess. L-esponent qieghed jistma dawn ix-xogholijiet ghal **<u>€1,400</u>.***

xi) Ix-xogholijiet kif deskritti f`paragrafu 11, l-esponent jistma li ghandhom jammontaw ghal madwar **<u>€5,500</u>**, u dan ghandu jinkludi l-bdil tal-madum eziztenti, b`cangatura, jew cement patterned tiling.

*xii) Ix-xogholijiet kif deskritti mill-esponent f`paragrafu 12 huma stmati li jammontaw ghal **<u>€4,500</u>.***

Dawn ir-rati ma jinkludux il-VAT.

B`hekk l-istima tal-prezz **<u>totali</u>** tat-tiswijiet tlahhaq il-figura ta` **<u>€43,306</u> (VAT inkluz).**

Ikkunsidrat :

VI. <u>Il-piz probatorju tar-relazzjoni tal-perit tekniku</u>

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza "**<u>Calleja vs Mifsud</u>**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk :–

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero`, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu

jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta` l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova …

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha *(dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998). *Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku.* (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Gunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Dicembru 2008).

Ikkunsidrat :

VII. L-ewwel u t-tielet talbiet

Jirrizulta ppruvat li l-atturi huma d-direttarji tal-fond in kwistjoni.

Jirrizulta wkoll ippruvat illi l-atturi huma utilisti tal-fond de quo fi kwota ta` erbgha minn hamsa (4/5) filwaqt li l-eredi tal-mejjet Paul Sciberras jippossjedu l-bqija tal-utile dominju temporanju.

Jirrizulta inoltre ppruvat li certament mill-1993 l-atturi bhala direttarji tal-fond de quo baqghu ma thallsux minghand l-eredi ta` Paul Sciberras is-sehem ta` wiehed minn hamsa (1/5) tac-cens tal-fond de quo.

L-**Art 1517 tal-Kap 16** jaqra hekk :-

Il-padrun dirett ikun jista` jitlob li jħoll l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti jekk iċ-ċenswalist ikollu jagħti bħala ċens somma daqs kemm iġibu ċ-ċnus ta` tliet snin.

Il-Qorti diga` kellha okkazjoni tirrileva illi fil-kuntratt tad-19 ta` Lulju 1930, li bih kien ikkostitwit ic-cens temporanju, kienet inserita klawsola espressa dwar morozita` fil-hlas tac-cens. Il-klawsola kienet taqra hekk :- *Pel caso di morsita` nel pagamento del canone in una somma corrispondente a tre annate di canone, la concedente Signora vedova Grech avra` il diritto di domandare lo scioglimento della presente enfiteusi e detta enfiteuta Sciberras non avra` alcun diritto pel … del beneficati da lui talvolta fatti in ditto fondo enfiteuticatogli.*

Qabel l-emenda ghal dak li llum huwa l-**Art 1519 tal-Kap 16** li saret bis-sahha ta` l-Att XXVII tal-1976, il-posizzjoni legali kienet fis-sens illi meta r-rizoluzzjoni tal-enfitewsi ma tkunx giet stipulata espressament, il-Qorti setghet taghti lill-enfitewta zmien moderat skond ic-cirkostanzi biex ihallas ("**Carmelo Camilleri vs Lorenza Ciantar noe**" : Prim` Awla tal-Qorti Civili : 14 ta` April 1955). Pero` meta l-klawsola rizoluttiva tkun espressa fil-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika, il-Qorti kienet prekluza milli taghti lill-enfitewta zmien biex jippurga l-mora u l-fond kien jintradd lill-padrun dirett ("**Giuseppe Agius vs Maria Calleja noe**" – Appell Civili : 26 ta` Frar 1937 ; "**Giuseppe Mifsud vs Emmanuele Dingli**" : Prim`Awla tal-Qorti Civili : 25 ta` Novembru 1955 ; "**Onor. Edgar Cuschieri noe vs Emmanuel Muscat**" : Appell Civili : 8 ta` Novembru 1957 ; "**AIC Giuliano Calleja vs Gio Maria Catania**" : Prim`Awla tal-Qorti Civili : 28 ta` Marzu 1961 ; "**Joseph Micallef vs Joseph Sciberras**" : Prim`Awla tal-Qorti Civili : 17 ta` Ottubru 1962).

Bl-emenda tal-Att XXVII tal-1976, id-disposizzjoni precedenti nbidlet radikalment fis-sens li kien hemm emenda fis-subartikolu tnejn (2) u dahlu godda s-subartikolu tlieta (3) u s-subartikolu erbgha (4) biex l-**Art 1519 tal-Kap** **16** gie jaqra hekk :-

(1) Fil-każijiet imsemmija fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, il-padrun dirett jista` fl-istess waqt jitlob il-ħall tal-enfitewsi u l-ħlas taċ-ċnus magħluqa.

(2) Iżda l-qorti tista`, f`kull wieħed minn dawn il-każijiet, tagħti lill-konvenut żmien moderat, skont iċ-ċirkostanzi, għall-ħlas taċ-ċnus magħluqa, jew għat-tiswijiet meħtieġa, u dak iż-żmien jista`, għal raġuni tajba, jiġi mtawwal għal żmien moderat ieħor.

(3) Id-disposizzjonijiet tas-subartikoli ta` qabel dan għandhom japplikaw ukoll f `kull każ li fih il-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament għal kwalunkwe raġuni, u għandhom hekk japplikaw ukoll jekk il-ftehim jeskludi l-għoti ta` xi żmien.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li teħtieġ il-ħlas ta` xi ċens jew xi somma oħra li ma jkunux dovuti, sew għaliex it-talba għalihom tkun waqgħet bi preskrizzjoni sew għal xi raġuni oħra.

Il-Qorti accertat li min-naha tal-eredi ta` Paul Sciberras kien hemm morozita` fil-hlas ta` s-sehem taghhom mis-*somma corrispondente a tre annate di canone.* Fis-sentenza "**Giuseppe Mifsud vs Emmanuele Dingli**" (op. cit.), il-Qorti rrilevat illi : *l-padrun dirett jista` jaghmel it-talba ghax-xoljiment tal-kuntratt tant jekk ikun sejjah lic-censwalist ghall-hlas tac-cens, kemm ukoll jekk ma jkunx sejjahlu.*

Li trid tara l-Qorti huwa jekk dawn il-persuni ghandhomx jinghataw zmien sabiex jippurgaw il-mora skond is-subartikoli (2) u (3) tal-Art 1519.

Fil-kaz tal-lum, irrizulta li l-eredi tal-mejjet Paul Sciberras li huma assenti minn Malta kienu nfurmati mill-atturi stess illi l-atturi kienu saru d-direttarji tal-fond u li kienu kisbu sehem ta` erba` kwinti (4/5) tal-utile dominju temporanju tal-fond. Ghax jippossjedu kwint (1/5) tal-utile dominju temporanju tal-fond l-eredi assenti kienu jafu li kellhom ihallsu s-sehem taghhom tac-cens. Irrizulta li kienu nghataw ic-cans mill-atturi li jcedu favur taghhom kull dritt jew interess li kellhom fil-fond de quo u b`hekk ma jinkorrux l-ispejjez tat-tiswijiet li kien jehtieg il-fond. Cio` nonostante rrizulta li baqa` ma sar xejn min-naha taghhom. Irrizulta wkoll li minkejja li l-kuratur deputat li nhatar biex jittutela l-interess tal-eredi ta` Paul Sciberras ghamel kuntatt maghhom sabiex jaghtuh direzzjoni, l-istess kuratur baqa` bla twegiba.

Il-Qorti hija tal-fehma illi l-fatti u c-cirkostanzi tal-kaz jevidenzjaw nuqqas ta` interess car da parte tal-eredi ta` Paul Sciberras. Jidher car li min-naha taghhom ma jinteressahomx mic-cens u wisq anqas mill-hlas tas-sehem taghhom tal-canone.

Il-purgazzjoni tal-mora hija fakoltattiva ghall-Qorti. Infatti fis-sentenza taghha tal-24 ta` Gunju 1988 fil-kawza "**Marianna Grima et vs Henry Vella et**", il-Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) irrilevat illi l-kliem "*tista` taghti*" fis-subartikolu tnejn (2) tal-Art 1519 ma kellux jigi mfisser li l-Qorti kienet obbligata ghaliex jekk taghtix jew le dan iz-zmien moderat il-ligi thalliha espressament fid-diskrezzjoni tal-Qorti (ara wkoll : **PA/RCP** : "**Silvana Caruana vs Ines Farrugia**" : 9 ta` Jannar 2001).

Billi ghar-ragunijiet indikati hija l-fehma taghha illi jkun ghal kollox inutili li tikkoncedi lill-eredi ta` Paul Sciberras il-purgazzjoni tal-mora, **il-Qorti qeghda tilqa` l-ewwel talba tal-atturi, u qeghda tilqa` wkoll it-tielet talba safejn din tirrelata mal-ewwel talba**.

Ikkunsidrat :

VIII. It-tieni u t-tielet talbiet

L-**Art 1518 tal-Kap 16** jaqra hekk :-

(1) Il-padrun dirett jista` wkoll jitlob li jħoll l-enfitewsi u li jirtadd lilu l-fond bil-miljoramenti, kif ukoll it-tiswija tal-ħsarat, jekk il-fond ikun tgħarraq ħafna, u ċ-ċenswalist ma jippruvax li dan ġara mingħajr ħtija tiegħu jew tan-nies imsemmijin fl-artikolu 15l6.

(2) Dan igħodd ukoll jekk it-tagħriq ikun ġara fil-miljoramenti mibnija fil-fond.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/GCD**) tad-19 ta` Ottubru 2004 fil-kawza "**Mario sive Maurice Dimech vs George Zammit**" inghad :-

Barra minn hekk, l-obbligazzjonijiet ta` enfitewta ma humiex biss bhal dawk ta` kerrej, ghax ghandu l-obbligu mhux biss illi ma jaghmilx hsara fil-fond iżda wkoll illi lill-fond igibu `l quddiem. Tassew illi, skond l-Art. 1518 tal-Kodici Civili, imsemmi mill-konvenut, l-enfitewta jwiegeb biss ghall-hsarat li graw bi htija tieghu, iżda fil-każ tal-lum il-konvenut kien intrabat illi jrodd il-fond fi stat tajjeb fi tmiem is-subenfitewsi, u din l-obbligazzjoni ma torbotx biss jekk il-fond kien fi stat tajjeb fil-bidu iżda torbot ukoll jekk il-fond ma kienx gà fi stat tajjeb ; li l-fond jingieb `il quddiem hija, wara kollox, il-funzjoni ekonomika tal-kuntratt ta` enfitewsi.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/GV**) tad-29 ta` Ottubru 2003 fil-kawza "**Kontessa Maria Deguara Caruana Gatto vs Philip Grima et**" inghad :-

Il-kompitu u l-obbligu tal-utilista` kif jemergi mil-ligi stess, u cioe` li jimponi fuqu d-doveri elenkati fl-artikoli 1505 u 1507 tal-Kodici Civili, m`ghandiex thalli dubju dwar liema huma l-obbligi rikjesti minnu. Fit-termini tal-artikolu 1505 tal-Kodici Civili, l-utilista ghandu jzomm u fiz-zmien li jmiss irodd il-fond lura fi stat tajjeb. Inoltre fit-termini tal-artikolu 1507 tal-istess Kodici, hu dmir tieghu li jesegwixxi kull obbligu li skond il-ligi ghandhom is-sidien ta` bini jew artijiet. Jekk wiehed jabbina dawn iz-zewg obbligi flimkien, facilment jifhem ghaliex fid-dottrina kif ukoll fil-gurisprudenza ta` dawn il-Qrati, gie deciz li l-obbligu tal-utilista ma jieqafx filli jaghmel ix-xoghol ta`

manutenzjoni ta` rutina, izda 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 ikun il-kaz. Jigifieri, jekk il-fond oggett tal-enfitewsi jipprezenta difetti, hsarat jew nuqqasijiet ohra, id-dover tac-censwalist, tal-utilista, huwa illi ma jhallihx jiddeterjora, jirreparah u jimmeljorah.

Fil-kuntratt li bih jigi moghti cens, hemm dejjem il-patt, jekk ukoll ikun sieket u ma jinkitibx, li l-enfitewta ghandu d-dmir mhux biss li ma jhallix li l-artijiet moghtija b`cens ma jmorrux lura, izda li ghandu jgibhom `il quddiem u jaghmel ix-xogholijiet mehtiega sabiex igibhom il-quddiem.

Il-Qorti kompliet hekk :-

… jekk l-utilista jkun ha post b`cens fi stat li kien jipprezenta certu nuqqasijiet, kellu d-dover mhux biss li ma jhallihx ikompli jiddeterjora izda li jirranga dak li kien hemm hazin, u jgibu `l quddiem, ghax l-oneru tieghu huwa dak ta` utilista li jippossjedi `utli dominus`. Hu ghandu dan l-obbligu wkoll, ghaliex bin-nuqqas ta` manutenzjoni, kwalunkwe hsara li tkun diga` tezisti, tiddeterjora (ara wkoll sentenzi App Borg vs Abela Mizzi Vol LXXX p11 p 352 ; P.A. JSP H. Schembri vs M. Minuti 5/10/94 ; PA AM J Mifsud vs E. Zammit 4/10/95).

Illi jekk il-konvenuti hadu l-post b`cens fi stat illi kien jipprezenta certu nuqqasijiet, kellhom id-dover mhux biss li ma jhallux ikompli jiddeterjora, izda li jirrangaw dak li kien hemm hazin u jgibuh il-quddiem, ghax l-oneru taghhom kien dak ta` utilista li jippossjedi bhala dominus.

Fis-sentenza riportata fil-**Kollez. Vol. XXXVII.II.391**, jinghad hekk :-

Ic-censwalista huwa obbligat mhux biss li fiz-zmien li jmiss irodd il-fond fl-istat tajjeb imma wkoll li matul iz-zmien tal-koncessjoni jzomm fi stat tajjeb l-istess fond. Konsegwentement il-padrun dirett ghandu azzjoni kontra l-enfitewta anki fil-kors ta` l-enfitewsi biex jikkostringieh li jovvja ghall-kawzi ta` deterjorament tal-fond. Imma din l-azzjoni ghandha tigi ammessa biss meta x-xogholijiet li l-enfitewsa jkun naqas milli jaghmel, ikunu ta` natura urgenti.

Mir-ritratti li kienu esebiti mill-perit tekniku flimkien mar-relazzjoni tieghu, kif ukoll mill-kostatazzjonijiet li ghamel il-perit tekniku, huwa evidenti li l-istat ta` tgharriq tal-post kienet ilha tevolvi fuq firxa twila ta` snin, ferm qabel id-data tal-*property condition report* li hejja l-Perit Chris Grech. Issa mill-provi rrizulta li wara li l-atturi akkwistaw id-dirett dominju tal-fond bil-kuntratt tat-28 ta` Lulju 1993, huwa akkwistaw porzjonijiet tal-utile dominju temporanju b`sehh mill-kuntratt tat-13 ta` Dicembru 1996. Il-kawza tal-lum kienet prezentata fit-18 ta` April 2012. L-ahhar sehem indiviz tal-utile dominju temporanju tal-post kien akkwistat mill-atturi bil-kuntratt tat-13 ta` Frar 2012. Ma jirrizultax ippruvat li bhala utilisti ta` erba` kwinti (4/5) l-atturi ghamlu xogholijiet rimedjali ta` xi xorta fil-fond sabiex dan ma jkomplix jitgharraq sa ma jasal fl-istat li kien deskritt fir-relazzjoni tal-perit tekniku. Ghalhekk anke fuq l-iskorta tal-gurisprudenza citata, l-atturi ma jistghux jimputaw lill-eredi ta` Paul Sciberras, possessuri ta` kwint (1/5) tal-utile dominju temporanju tal-fond dak li qeghdin jippretendu bit-tieni talba, meta rrizulta li wara t-13 ta` Dicembru 1996 huma bhala possessuri ta` erba` kwinti (4/5) tal-utile dominju temporanju tal-fond ma ghamlu propju xejn sabiex il-fond ma jibqax delapidat u fi stat ta` abbandun. Inoltre ma rrizultax li l-fond wasal fl-istat li huwa llum bi htija tal-eredi ta` Paul Sciberras.

Ghalhekk il-Qorti qeghda <u>tichad</u> it-tieni talba tal-atturi, u qeghda <u>tichad</u> wkoll it-tielet talba safejn din tirrelata mal-ewwel talba.

Ikkunsidrat :

IX. <u>It-talbiet l-ohra</u>

Il-Qorti sejra tipprovdi dwar it-talbiet l-ohra fid-decide.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tilqa` l-ewwel talba.

Tichad it-tieni talba.

Tilqa` t-tielet talba limitatament safejn din tirrelata mal-ewwel talba, u ghalhekk qeghda tichad it-tielet talba safejn tirrelata mat-tieni talba.

Tilqa` r-raba` talba.

Tilqa` l-hames talba. Tahtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Daniela Mercieca sabiex tippubblika l-att imsemmi fir-raba` talba, u tappunta d-data ta` nhar l-Erbgha 11 ta` Frar 2015 fil-11.00 a.m. fil-bini tal-Qrati tal-Gustizzja, Valletta, ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv.

Tilqa` s-sitt talba. Tinnomina lill-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici bhala kuratur deputat sabiex tirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-att.

Tordna lill-atturi sabiex ihallsu l-ispejjez tal-perizja teknika u l-ispejjez relatati mat-tieni talba.

Tordna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez l-ohra kollha.

< Sentenza Finali >

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