1 ta' Marzu, 1994

Imħallef:-

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D.

Marion Bonnett

versus

Mary Lewis

Lokazzjoni - Xoljiment ta' - Minħabba Danni - Art. 1556 tal-Kodiċi Ċivili - Prova Teknika

Ġiet ikkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell sentenza ta' l-ewwel Qorti li ordnat ix-xoljiment ta' lokazzjoni għaliex il-konvenuta kkawżat danni fil-fond lilha mikri.

Rilevanti l-osservazzjoni tal-Qorti li sakemm ma jiġux indikati oġġezzjonijiet gravi u serji ta' piż tali li jinduċuha li tissostitwixxi l-ġudizzju tagħha għal dak ta' tekniku, dan ma tagħmlux.

1. L-avviż ta' l-attriċi kontra l-konvenuta kien jitlob il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) ixxolji l-lokazzjoni tal-fond Debra Place, Tignè Terrace, Tignè, mikri erbgħin lira (Lm40) fis-sena u dan minħabba l-ħsarat ikkaġunati fil-fond mill-konvenut, u, per konsegwenza tordna l-iżgumbrament tal-konvenut mill-istess fond;

2. Il-konvenuta ċaħdet kwalunkwe responsabbilità;

3. Fis-27 ta' Settembru, 1993, l-imsemmeja Qorti laqgħet it-talbiet ta' l-attriċi, u inter alia qalet hekk:

Il-Perit Tekniku eżamina l-fond in kwistjoni u sab li dan kien (ara fol 35 para 7):

"1. Il-fond jidher fi stat ta' abbandun.
2. Il-ħitan, soqfa u aperturi jidhru li ilhom is-snin ma jinżebgħu.
3. Kien hemm nuqqas ta' manutenzjoni.
4. Kien hemm perkolazzjoni ta' ilma minn xi soqfa.
5. Virga tal-ħadid tas-saqaf tal-konkos hi f'parti minnha

mikxufa fis-saqaf u tidher fi stat ferm avvanzat ta' ossidazzjoni.

6. L-istallazzjoni ta' l-elettriku tidher illi fiha ħafna ħsarat u hemm diversi *wires* għaddejjin mikxufin mal-ħitan, liema *wires* jikkonstitwixxu perikolu.
7. *Pipe* ta' l-ilma hu fi stat avvanzat ta' ossidazzjoni u probabbli mblukkat'';

Il-Konvenuta qed tissottometti li l-attriċi ma pprovatx li:

a) il-konvenuta kkagunat il-ħsara u

b) li l-ħsara hi serja, konsiderevoli u rrimeddjabbli fil-fond b'mod li għandha tiġi xjolta l-lokazzjoni.

c) il-konvenuta irriteniet li l-Qorti m'għandhiex toqgħod fuq ir-rapport peritali tekniku, stante li l-perit ma eżaminahx il-bejt, u ma pprovax il-viti ta' l-ilma u l-elettriku'';

1. il-Qorti toqgħod fuq id-deskrizzjoni u l-kostatazzjonijiet li għamel il-perit tekniku fil-fond in kwistjoni u fuq ir-rimarka ġenerali li l-post jidher li hu fi stat ta' abbandun. Dwar is-sottomissjoni tal-konvenuta (ara para. III (c)), il-perit tekniku wieġeb għad-domandi li sarulu in esekuzzjoni mill-konvenuta, fejn spjega kif wasal għall-konklużjonijiet tiegħu, u l-Qorti m'għandha xejn x'iżżid mar-risposti li ta l-perit. Il-konvenuta ma ġabet ebda prova teknika kuntrarja għal dak li qal il-perit imqabbad mill-Qorti;

2. Dwar l-allegazzjoni tal-konvenuta li meta ħadet il-post dana kien fi stat ħażin, il-Qorti tirrileva li l-konvenuta ma ġabet ebda prova li fil-fatt hi ħaditu fi stat ħażin. Ħafna mix-xhieda li gabet il-konvenuta ma kinux f'posizzjoni li setgħu kienu jafu f'liema stat kienet ħadet il-post *ommhom* (ara dak li jintqal fin-nota ta' l-attriċi fuq dana l-punt), għalhekk tibqa' tapplika l-

presunzjoni tal-Liġi li toħroġ mill-artikolu 1560. Anke kieku kien hekk, il-konvenuta ma kinitx intitolata li tħalli l-fond fi stat ta' abbandun bla ebda manutenzjoni li jiddeterjora;

3. Ma ġiex ipprovat li sar xi tip ta' manutenzjoni kemm damet fil-fond il-konvenuta (ċjoè 12- il sena) u lanqas wara li ħarġet mill-post. Lanqas ma hemm prospett li jsir xi ħaġa. Il-post qiegħed jintuża bħal speċi ta' store biex iżommu l-mobbli tal-konvenuta u l-konvenuta għandha 80 sena u ilha 3/4 snin tax-xjuħ. It-tfal tal-konvenuta sempliċiment imorru jagħtu daqqa t'għajn il-post;

4. Il-post hu magħluq u malandat, u l-ħsara hija ta ċerta gravità, tant illi hemm anke difetti strutturali (ara xhieda tal-perit tekniku);

5. Il-Qorti għalhekk tikkonkludi illi l-konvenuta hija responsabbli għall-ħsarat fil-post, per ommissjoni, u l-ħsarat huma ta' gravità suffiċjenti biex jinkwadraw ruħhom fid-disposizzjonijiet tal-Liġi, bħala li jikkaġunaw preġudizzju lis-sid u jagħtu lok għar-rexizzjoni tal-lokazzjoni";

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi tilqa' t-talbiet ta' l-attriċi u tipprefiġġi lill-konvenuta erba' xhur żmien biex tiżgombra mill-fond Debra Place, Tignè Terrace, Tignè. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta."

4. Il-konvenuta appellat u prinċipalment ikkritikat, aktar mill-*punto di vista* tekniku, milli ħaġ' oħra, ir-rapport tal-Perit Tekniku li serva bħala l-prova li fuqha ġiet riżoluta l-kawża. Ġiet issollevata wkoll kwistjoni legali li se tissemma aktar tard;

5. Il-Qorti trid tgħid mill-ewwel illi sakemm ma jiġux indikati oġġezzjonijiet gravi u serji ta' piż tali li jinduċuha li tissostitwixxi l-ġudizzju tagħha għal dak ta' tekniku, dan ma tagħmlux;

6. Hawnhekk, per eżempju, virga fis-saqaf issaddett talment li l-proċess se jwassal inevitabbilment għall-kollass tagħha. Huwa komunement magħruf illi dan jiġri meta t-travu tal-ħadid jintlaħaq mill-ilma, li jippenetra mill-bejt. Issa huwa veru illi l-Perit Tekniku ma setax jitla' fuq il-bejt biex jikkonstata fiżikament li dan il-fenomenu ġara proprju għaliex il-bejt ma ġiex mantenut kif imiss, u allura, straħ fuq l-assunzjoni - la hemm is-sadid bilfors li daħal l-ilma mill-bejt u la daħal l-ilma, il-bejt ma kienx ikkurat. Però din l-assunzjoni tal-Perit Tekniku hija wkoll suffragata minn dak li osserva:

"Il-parti (tal-) lemin tas-saqaf tal-kamra fil-pjan terren u s-saqaf tal-kamra fis-sular ta' fuq jidhru li huma soġġetti għall-perkolazzjoni ta' l-ilma . . ."

u meta kkonferma r-rapport fis-seduta tad-29 ta' Settembru, 1992, kien proprju dan l-uniku punt li żied:

"Kien hemm perkolazzjoni ta' l-ilma mis-saqaf minħabba nuqqas ta' manutenzjoni jew ħsara;"

U l-stess punt ġie ribadit - kważi *ad nauseam* - fl-interrogatorju tal-Perit Tekniku fis-seduta ta' l-10 ta' Diċembru, 1992;

Tabilħaqq, il-Qorti ma tistax tifhem kif il-konvenuta tista' tippretendi li l-Qorti tmur kontra dan kollu;

7. Il-Perit Tekniku fl-istess interrogatorju kkonkluda:

"Il-post huwa mitluq.

u dan wara rilevanzi dettaljati.

Il-Qorti m'għandha ebda raġuni għaliex ma taċċettax, hija wkoll, dak kollu li hemm fir-rapport - li donnha l-konvenuta ma tirrejalizzax, li dik ir-relazzjoni teknika hija l-**unika** prova li għandha, u ma tistax tiddubita.

8. Jibqa' biss l-aggravju li l-konvenuta tippretendi li l-artikolu 1556 Kap. 16 ma jimponilhiex l-obbligu li tikkura l-bejt, kif sewwa qalet is-sentenza appellata.

Dan huwa minnu. Imma dak l-artikolu **jispeċifika ċerti obbligi**, però, billi l-kerrej għandu l-obbligu ġenerali li,

"jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja. - Art. 1554 (a) Kap. 16. -

u għandu kontra tiegħu, il-preżunzjoni ta' l-Art. 1561 Kap. 16:-

"Il-kerrej iwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, **meta ma jippruvax li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu**."

huwa manifest illi kontra r-riżultanzi ta' tgħarriq u ħsarat, il-konvenuta ma avvanżat ebda prova kontra l-preżunzjoni tal-liġi biex turi li dak li ġara ma ġarax bil-kummissjonijiet - u aktar u aktar - bl-omissjonijiet tagħha mid-doveri tagħha tal-*bonus pater* (hawn *mater*) *familias*;

Għal dawn ir-raġunijiet l-apell tal-konvenuta huwa miċħud u s-sentenza appellata hija kkonfermata b'dan, illi billi l-erba' xhur għall-iżgumbrament għaddew - il-konvenuta għandha tirrilaxxja l-fond sa l-aħħar ta' Marzu, 1994;

Spejjeż għall-konvenuta.