MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-25 ta' April, 2017

Rikors Maħluf numru 178/15LM

Onor. José Herrera MP (K.I. 723561M)

vs.

Gollcher Foundation u b'digriet tat-18 ta' Ġunju, 2015 ġiet imsejħa fil-kawża l-Awtorità tad-Djar u b'digriet tat-28 ta' Ottubru, 2015 ġie imsejjaħ fil-kawża Anthony Busuttil (K.I. 4001768M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fil-25 ta' Frar, 2015 mill-attur l-**Onor. José Herrera** (minn issa 'l quddiem "l-attur"), li jgħid kif ġej:

1. *Illi r-rikorrent huwa sid u pussessur tal-fond uffiċċju numru 51, St Christopher Street, Valletta.*

2. *Illi fil-fond adjaċenti u sovrastanti u ċioè fil-fond 49, St Christopher Street, Valletta jeżistu ammont ta' ħsarat strutturali, liema ħsarat qegħdin jikkawżaw perikolu imminenti għall-fond tal-attur.*

3. *Illi l-fondazzjoni intimata ġiet interpellata sabiex tagħmel ix-xogħol rimedjali neċessarji iżda dan sar inutilment.*

4. *Illi l-attur inkariga l-Perit Robert Musumeci liema perit irrediġa rapport dwar dawn il-ħsarat. Kopja ta' dan ir-rapport qiegħed jiġi anness u mmarkat bħala Dok. A.*[1]

5. *Illi għalhekk jeżistu l-elementi rikjesti ai termini tal-artikolu 539 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex l-attur jippromwovi din l-azzjoni.*

6. *Illi l-attur jaf b'dawn il-fatti personalment.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob umilment li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1) Tiddikjara fil-fond 49, St Christopher Street, Valletta jeżistu ħsarat strutturali li qegħdin jikkawża perikolu għall-fond 51, St Christopher Street, Valletta.

2) Tikkundanna lill-intimati sabiex jieħdu l-passi meħtieġa sabiex jagħmlu x-xogħlijiet rimedjali fil-fond 49, St Christopher Street, Valletta sabiex jitneħħa l-periklu fil-fond 51, St Christopher, Valletta jew tordna l-intimati jagħtu garanzija għall-ħsarat li l-attur jista' jbati.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali nru u l-konvenuti inġunti in subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħluf tal-konvenuta **Gollcher Foundation** (minn issa 'l quddiem "il-fondazzjoni konvenuta"), li ġiet ppreżentata fit-8 ta' April, 2015 u maħlufa minn Dottor Anthony Pace fil-kwalità tiegħu ta' *Chairman* tal-fondazzjoni konvenuta u Dominic Cutajar fil-kwalità tiegħu ta' Segretarju u amministratur tal-fondazzjoni konvenuta, li biha eċċepew dan li ġej:

[1] *A fol.* 4 sa 31 tal-proċess.

1. *Illi t-talbiet atttriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż billi l-fond 49, Triq Kristofru, Valletta mhuwiex fil-pussess tal-fondazzjoni konvenuta billi ilu rekwiżizzjonat mill-awtoritajiet kompetenti a tenur ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 1160*[2] *datata 18 ta' Frar, 1992.*
2. *Illi l-fond inkwistjoni ilu okkupat minn terzi li lilhom ġie allokat dan il-fond mill-istess awtoritajiet u l-fondazzjoni konvenuta qatt ma rrikonoxxiet lil dawn it-terzi bħala inkwilini tal-fond inkwistjoni.*
3. *Illi għalhekk u in vista tal-premess it-talbiet attriċi huma legalment insostenibbli.*

Rat ir-rikors tal-attur ippreżentat fis-16 ta' Ġunju, 2015[3] għall-kjamat in kawża tal-Awtorità tad-Djar in vista tal-eċċezzjonijiet tal-fondazzjoni konvenuta u d-digriet ta' din il-Qorti tat-18 ta' Ġunju, 2015 fejn kienet ordnata s-sejħa fil-kawża tal-Awtorità tad-Djar.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-**Awtorità tad-Djar** (minn issa 'l quddiem "l-Awtorità msejħa fil-kawża") ippreżentata fis-6 ta' Lulju, 2015 u maħlufa minn Mario Magro, li biha eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi għandhom jiġu kjamati fil-kawża il-persuni kollha li kienu qed jokkupaw u li qed jokkupaw attwalment il-fond 49 Triq Kristofru, Il-Belt għax jekk hemm ħsarat fil-fond 49, Triq Kristofru il-Belt, u jekk minn dawn il-ħsarat tassew qed jirriżultaw ħsarat lill-atturi fil-fond 51, allura għal dawn il-ħsarat kollha jridu jirrispondu dawk il-persuni li fil-fatt kienu u, jew li issa qed jokkupaw u jużaw il-fond; il-fond bħalissa qed jiġi okkupat minn Mary Busuttil li għalhekk ukoll għandha tiġi kjamata fil-kawża.*
2. *Illi l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu għall-proprjetà li dwarha qed jitlob risarċiment ta' danni;*
3. *Illi l-azzjoni kontra l-Awtorità tad-Djar hi preskritta bil-preskrizzjoni tas-sentejn (art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili);*

[2] Dok A – Ordni ta' Rekwiżizzjoni *a fol.* 38 u 39 tal-proċess.
[3] *A fol.* 43.

4. *Illi irid jiġi pruvat li tali danni li qed jallega l-attur jeżistu u jekk jeżistu irid jiġi pruvat li dawn id-danni huma naxxenti minn xi nuqqas tal-kjamat fil-kawża biex dawn ikunu tenuti jirrispondu għall-istess danni;*

5. *Illi l-eċċipjenti ma għamlu xejn li minħabba fih jistgħu jirriżultaw id-danni li qed jiġu allegati mill-atturi;*

6. *Illi f'kull każ l-Awtorità tad-Djar mhijiex sid tal-fond 49, Triq Kristofru u għalhekk anke jekk dawn id-danni allegati mill-attur ġejjin minn xi ħaġa naxxenti minn dan il-fond, għal tali ħsarat ma għandhiex tkun responsabbli l-Awtorità;*

7. *Illi intant ukoll jekk tassew hemm ħsara fil-fond 49 u jekk tassew minn din il-ħsara qed tirriżulta ħsara fil-fond 51, jekk tali ħsara ġejja mit-trapass taż-żmien jew minn nuqqas ta' tiswija ta' ħsarat straordinarji allura għal tali ħsarat għandu jbati biss il-konvenut.*

8. *Illi mill-banda l-oħra jekk dawn l-allegati ħsarat jeżistu fiż-żewġ fondi u l-ħsara tal-fond 51 ġejja minn dik fil-fond 49, u jekk dawn il-ħsarat tal-aħħar huma ġejjin minn nuqqas ta' tiswija ordinarja, għal dawk il-ħsarat irid jirrispondi l-okkupanti (inkwilini) tal-fond passati u preżenti jew min minnhom.*

9. *Illi l-Awtorità ma għandiex tbati l-ispejjeż ta' din il-kawża.*

Rat ir-rikors tal-Awtorità konvenuta ppreżentat fis-26 ta' Ottubru 2015[4] fejn talbet is-sejħa fil-kawża ta' Anthony Busuttil, iben Mary Busuttil li ġiet nieqsa aktar kmieni fis-sena 2015, u li kienet tokkupa l-fond 49, Triq San Kristofru, Valletta, li kien jabita fil-fond flimkien ma' ommu sa ma mietet u d-digriet ta' din il-Qorti tat-28 ta' Ottubru, 2015 fejn kienet ordnata s-sejħa fil-kawża ta' Anthony Busuttil.

[4] *A fol.* 53.

Rat ir-Risposta Maħlufa ta' **Anthony Busuttil** (minn issa 'l quddiem "l-imsejjaħ fil-kawża") ippreżentata fil-25 ta' Novembru, 2015, li tgħid:

1. *Illi l-esponent huwa wieħed mill-ulied u eredi ta' Philip u Mimi Busuttil li f'Marzu tal-1987 kienu ġew akkomodati ġewwa l-fond mertu tal-kawża mis-Segretarju tad-Djar;*

2. *Illi l-fond de quo ġie rekwiżizzjonat bis-saħħa tal-Att dwar id-Djar (Kap. 125), liema fond, sa fejn jaf l-eċċipjenti, jappartjeni lill-Fondazzjoni konvenuta kif jirriżulta mill-anness dokumenti mmarkat "Dok. A";*[5]

3. *Illi sa minn meta l-ġenituri tal-eċċipjenti kienu ġew akkomodati fil-fond de quo dawn kienu bdew jilmentaw mill-kundizzjoni tal-fond u kienu anke inkarigaw periti sabiex iħejju rapporti biex jibagħtuhom lil min kien responsabbli kif jirriżulta mir-relazzjoni annessa rilaxxjata mill-Perit Carmel Cacopardo tal-15 ta' Novembru. 1989 annessa u mmarkata "Dok. B";*[6]

4. *Illi minkejja l-ilmenti tagħhom, la l-fondazzjoni konvenuta u lanqas l-awtorità kompetenti qatt ma ħadu passi sabiex jagħmlu xogħlijiet u dan minkejja li l-fondazzjoni konvenuta kienet pjenament konsapevoli kif jirriżulta mir-relazzjoni annessa u mmarkata "Dok. C";*[7]

5. *Illi sussegwentement, l-esponenti ġie notifikat bl-atti tal-kawża odjerna.*

Illi tant premess, l-esponenti qed jeċċepixxi dan li ġej:

1. *Preliminarjament, illi l-esponenti mhuwiex leġittimu kuntradittur u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju stante li m'għandux iwieġeb għat-tiswijia tal-fond;*

2. *Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi fil-każ odjern ma jikkonkorrux l-elementi li trid il-liġi għall-eżerċizzju tal-actio de damni infecto;*

3. *Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi kwalsiasi ordni għandha tingħata lill-konvenuti l-oħra jew min minnhom stante li huma jew min minnhom responsabbli għal kwalsiasi danni li jistgħu jirriżultaw anke tenut kont tal-kundizzjoni li fiha l-fond de quo ġie konsenjat lill-ġenituri eċċipjenti;*

[5] *A fol.* 60 tal-proċess.
[6] *A fol.* 61 tal-proċess.
[7] *A fol.* 62 u 63 tal-proċess, ittra mibgħuta mill-Perit Renato Laferla għan-nom ta' Gollcher Foundation lill-Awtorità tad-Djar datata 17 ta' Mejju, 2011.

4. *Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;*

5. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat id-dokumenti esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-17 ta' Frar, 2017 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

Illi l-azzjoni attriċi saret ai termini tal-artikolu 539 tal-Kodiċi Ċivili, fejn l-attur qiegħed jitlob li jingħata rimedju konsistenti fit-tneħħija ta' perikolu f'fond adjaċenti u sovrastanti billi jsiru xogħlijiet rimedjali jew alternattivament tingħata garanzija għall-ħsarat li l-attur jista' jbati fil-proprjetà tiegħu – dik magħrufa bħala l-*actio de damno infecto* jew l-*azione di danno temuto.*

L-attur, sid il-proprjetà numru 51, Triq San Kristofru, il-Belt (minn issa 'l quddiem "il-fond 51") li tintuża bħala uffiċċju legali, qed jallega periklu imminenti għal din il-proprjetà tiegħu minħabba l-istat ħażin li tħalla fih il-fond adjaċenti u sovrastanti, 49, Triq San Kristofru, il-Belt (minn issa 'l quddiem "il-fond numru 49"). L-attur intavola l-kawża tiegħu inizjalment kontra l-konvenuta Gollcher Foundation, li skont hu hija kemm is-sid u kemm il-pussessur tal-fond mertu tal-kawża. Sussegwentement għar-risposta maħlufa tal-fondazzjoni konvenuta li wieġbet illi hija m'għandhiex il-pussess tal-fond inkwistjoni, sostniet illi "indubbjament jekk ir-*requisition order* għadha viġenti żgur illi għandu għalxiex jirrispondi l-istess Gvern."[8]

Il-fondazzjoni konvenuta qed tilqa' għat-talbiet attriċi billi filwaqt li tammetti li hija s-sid tal-fond de quo, tgħid li dan il-fond kien ġie rekwiżizzjonat u allura m'għadux fil-pussess tagħha u li dan il-fond kien ingħata lil terzi mill-Awtorità tad-Djar, liema terzi qatt ma ġew rikonoxxuti minnha.

Kien għalhekk li fuq talba tal-attur ġiet imsejħa fil-kawża l-Awtorità tad-Djar li wieġbet illi l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu; li l-azzjoni attriċi hija preskritta skont l-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili; li l-Awtorità ma għamlet xejn li minnu jirriżultaw id-danni allegati mill-attur; illi hija mhijiex sid il-post u jekk il-ħsarat fil-fond 49 qed isiru minħabba nuqqas ta' tiswijiet straordinarji fil-fond 51, dan għandu ibatihom is-sid tal-fond 51 u ċjoè il-

[8] *A fol.* 43.

fondazzjoni konvenuta u jekk il-ħsarat qed isiru minħabba nuqqas ta' tiswija ordinarja, dan għandu ibatihom l-inkwilin tal-fond 51. L-Awtorità msejħa fil-kawża talbet is-sejħa fil-kawża ta' Anthony Busuttil għax, skont hi, dan kien joqgħod ma' ommu fil-fond numru 51, l-inkwilina proprja, sad-data tal-mewt tagħha.

L-imsejjaħ fil-kawża laqa' għat-talbiet attriċi billi ddikjara li mhux il-leġittimu kontradittur u li għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju stante li m'għandux iwieġeb hu għat-tiswija tal-fond; li skont hu ma jirrikorrux l-elementi kollha tal-*actio de damni infecto;* u semmai kwalsiasi ordni għandha tingħata lill-konvenuti l-oħra jew min minnhom minħabba li meta il-post rekwiżizzjonat ġie mogħti lill-ġenituri tiegħu, dan kien diġà f'kundizzjoni ħażina.

<u>Provi u riżultanzi</u>

L-attur ippreżenta rapport tal-**Perit Robert Musumeci**[9] kemm dwar l-istat tal-fond numru 49 tal-fondazzjoni konvenuta u kemm dwar l-istat tal-fond numru 51, l-uffiċċju tal-attur. Minn dan ir-rapport ġie kkonstatat illi fil-fond numru 49 hemm (a) xorok tal-gallarija li tagħti għal bitħa tal-attur li huma maqsumin u hemm qasma f'saljatura li terfa' l-istess gallarija; (b) il-faċċata tal-fond li dejjem tħares għal fuq il-bitħa tal-attur tinsab f'kundizzjoni ħażina u fi stat ta' manutenzjoni fqira ħafna; (ċ) l-istess ħajt qiegħed ukoll jiddeterjora b'ħafna imsiemer, pipijiet u grampuni ġol-istess

[9] *A fol.* 4 sa 31 tal-proċess.

ħajt li jikkawżaw meta jissaddu, qsim fil-ġebla; (d) hemm ingress tal-ilma minħabba li diversi aperturi bi twieqi u bibien huma fi stat ħazin, kif ukoll kamra partikolari b'fetħa mingħajr ebda tieqa u għadd ta' ħġieġ tal-gallarija li tagħti għall-faċċata huma miksura; (e) hemm katusa tal-fuħħar fil-kantuniera fl-ewwel sular, dejjem tagħti għall-bitħa tal-attur, mhux issiġġillata u qed ixxarrab il-ħitan; (f) hemm sinjali ta' ingress tal-ilma ġewwa fis-saqaf fuq it-taraġ li jwassal għall-ewwel sular; (ġ) fil-kmamar li jħarsu għall-faċċata hemm sinjali ta' perkolazzjoni u ingress tal-ilma max-xorok u mat-travi tal-injam; (ħ) waħda mill-kmamar tal-banju għandha s-saqaf ħażin ħafna, bil-possibbiltà li jista' jaqa' minn ħin għal ieħor; (i) il-kamra b'fetħa mingħajr tieqa kellha numru ta' xorok u travi tal-injam fi stat pessimu tant li merfugħin b'*channel* tal-ħadid b'mod perpendikulari u hemm sinjali ta' ingress tal-ilma bejn it-travi li ser ikompli jiddegrada l-istess saqaf; (j) żewġ kmamar żgħar oħra wkoll jinsabu fi stat ta' abbandun b'probabbilità ta' perkolazzjoni tal-ilma mas-soqfa. Dawn il-ħsarat ġew kollha ssostanzjati permezz ta' ritratti.[10] Il-Perit Musumeci kkonstata wkoll illi fil-fond tal-attur numru 51 ġewwa kamra minnhom hemm sinjali ta' ingress ta' ilma mix-xorok u perkolazzjoni f'kantuniera u dan ġej mis-sular sovrastanti tal-fond numru 49. Dawn il-ħsarat ukoll ġew ssostanzjati permezz ta' ritratti.[11] Il-Perit Musumeci jikkonkludi r-rapport tiegħu billi jikkonstata biżgħa reali li minn ħin għal ieħor tista' iseħħ ħsara kbira fil-fond tal-attur jekk ma jsirux it-tiswijiet imsemmijia fil-fond numru 49.

[10] *A fol.* 13 sa 22 tal-proċess (ritratti 1 sa 12) u *a fol.* 25 sa 31 tal-proċess (ritratti 15 sa 23).
[11] *A fol.* 23 sa 24 tal-proċess (ritratti 13 sa 14).

L-attur, ippreżenta wkoll tliet affidavits, tiegħu stess[12], tal-avukat Dr David Camilleri li ilu jaħdem fl-uffiċini tal-attur f'numru 51 mill-1995[13] u tal-Avukat Dr Veronique Dalli li ilha tattendi f'dawn l-uffiċini mill-2006.[14]

L-attur **l-Onor. José Herrera** fl-affidavit tiegħu jikkonferma li xtara l-uffiċċju numru 51, Triq San Kristofru fl-1996 mingħand l-istess fondazzjoni konvenuta. L-attur ikkonferma li ilu jaf minn dejjem bl-istat ħażin tal-fond sovrastanti fejn kienu jgħixu żewġ anzjani bit-tfal. Dr Herrera stqarr li dawn ftit li xejn kienu jagħmlu manutenzjoni fil-fond sovrastanti u s-sitwazzjoni ppeġġorat meta miet ir-raġel. Dr Herrera jgħid li kien imħajjar li jixtri dan il-fond mingħand il-fondazzjoni konvenuta, però ġie mitlub prezz għoli ta' €400,000 considerando li dan kien fond rekwiżizzjonat bl-inkwilini fih. Għalkemm insista mas-sidien li jagħmlu t-tiswijiet meta l-istat tal-fond baqa' jiddeterjora u saħansitra sar perikoluż, imma l-amministraturi tal-fondazzjoni konvenuta rrifjutaw.

Fl-affidavit tiegħu **Dr David Camilleri** jiddeskrivi wkoll l-istat ħażin tal-fond numru 49 u bħala eżempju jsemmi katusa minn fuq li kienet u għadha tqattar l-ilma, gallarija minn barra għat-triq fi stat ħażina bla manutenzjoni. Dr Camilleri jgħid li kien daħal ġewwa l-fond sovrastanti meta saret l-ispezzjoni tal-fond biex ġie redatt ir-rapport tal-Perit Musumeci. Jgħid li tant kien fi stat ħażin il-post li beża' jidħol f'xi kmamar. Isemmi li darba minnhom sitt xhur qabel irrediġa l-affidavit, il-pulizija kienu għamlu faxx bħala kurdun mal-uffiċċju tagħhom, fejn waqgħat ġebla

[12] *A fol.* 74 u 75 tal-proċess.
[13] *A fol.* 68 u 69 tal-proċess.
[14] *A fol.* 78 tal-proċess.

mill-gallarija tal-fond sovrastanti. Minkejja l-korrispondenza mal-fondazzjoni konvenuta, qatt ma saru tiswijiet f'dan il-fond.

Min-naħa tagħha **Dr Veronique Dalli** fl-affidavit tgħid li tiftakar li f'kamra mill-uffiċini dejjem kien hemm problema ta' perkolazzjoni tal-ilma li tidher ġejja minn xorok li nqasmu, li ħalla wkoll il-ħajt imtebba' u rabba ħażiż u li ħalla umdità kbira fil-post, bl-aperturi tal-injam simnu wkoll minħabba f'hekk. Dr Dalli ssemmi wkoll ħġieġ miksur, aperturi mkissrin u abbandun tal-fond sovrastanti kif jidher minn barra u kkonfermat l-okkażjoni ta' meta l-pulizija għamlu t-*tape* fit-triq taħt il-gallarija sovrastanti.

Kwantu għall-provi mressqa mill-fondazzjoni konvenuta, xehed *viva voce* s-Segretarju u Amministratur tagħha, **Dominic Cutajar**[15], li qal illi hekk kif beda bħala ammministratur tal-fondazzjoni fl-1987, il-fond numru 49 li kien wieħed mill-proprjetajiet tal-fondazzjoni, ġie rekwiżizzjonat. Qabel kien hemm inkwilin ċertu Major Holland, però ma jafx l-istat li ħalla fih l-post dan l-inkwilin stante li ċ-ċwievet tal-post kienu tħallew lid-Dipartiment tal-Housing mill-ewwel. Il-fondazzjoni konvenuta qatt ma rrikonoxxiet l-inkwilini l-ġodda u qatt ma aċċettat il-kera. Ix-xhud semma każ fejn hu ġie mħarrek mill-pulizija fl-1990 bħala l-amministratur tal-fondazzjoni sid l-fond numru 49, minħabba l-istat perikoluż tal-post, però kien ġie liberat stante li l-fondazzjoni ma kellhiex pussess tal-fond u esebixxa kopja informi tas-sentenza.[16]

---

[15] *A fol.* 82 sa 84.

[16] Dok. DCI *a fol.* 86 u 87 tal-proċess, **Pulizija *vs.* Dominic Cutajar** datata 25 ta' Ġunju, 1997, u dan talli ma neħħiex il-periklu u sewwa l-ħsarat fil-fond 49, Triq San Kristofru, il-Belt u b'hekk ma obdiex ordni leġittimu tal-pulizija, fost oħrajn u dawn fuq akkużi tal-20 ta' Frar, 1990 – fejn ġie liberat "stante li hu m'għadx għandu x'jaqsam mal-fond in diżamina".

L-imsejħa fil-kawża Awtorità tad-Djar resqet bħala prova l-affidavit tal-uffiċjal tagħha **Mario Magro**[17] b'sett ta' dokumenti minn fejn jirriżulta: Il-fond numru 49 ġie rekwiżizzjonat fis-26 ta' Novembru, 1945 u r-rekwiżizzjoni ġiet ikkanċellata fil-15 ta' Novembru, 1949. Fl-1984 id-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali sab li l-post kien vakanti u kien qed jintuża bħala store u reġgħet ħarġet ordni ta' rekwiżizzjoni fit-23 ta' Frar, 1987 u ġie notifikat John Holland b'din l-ordni. Fit-8 ta' Marzu, 1987 il-fond ġie allokat mill-Housing Secretary għall-kiri lil Philip Busuttil *tale quale,* liema inkwilin kien talab fl-istess sena lill-Gvern biex jagħmel t-tiswijiet fil-fond permezz ta' ittra miktuba mill-Perit Carmel Cacopardo. Però il-Perit Anton Camilleri għan-nom tad-Direttur tax-Xogħlijiet kien wieġbu[18] li dan ma kienx xogħol ta' tiswijiet żgħar però ta' *"rehabilitation"* għax kien jinvolvi "it-tibdil tas-saqaf kollu, madum kullimkien, kamra tal-banju (ma teżistix) u dawl u ilma u katusi ġodda." Skont il-Perit Camilleri t-tiswijiet kienu jinvolvu spiża ta' madwar Lm8,000.

L-Awtorità msejħa fil-kawża ppreżentat ukoll kopja ta' ittra mibgħuta mill-Avukat Tanya Sciberras Camilleri għan-nom tal-fondazjoni konvenuta lid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali[19] datata 16 ta' Novembru, 1998 li tgħid:

> "Il-klijent tiegħi jinfurmak għal kull bwon fini illi l-fond ilu snin twal fi stat ħażin ta' manutenzjoni, ferm qabel ma nħarġet l-istess ordni ta' rekwiżizzjoni. Għaldaqstant, huma jitolbuk li, meta l-fond eventwalment jitbattal, jingħataw lura immedjatament ċ-ċwievet tal-fond u titneħħa l-ordni ta' rekwiżizzjoni fuqu."

[17] *A fol.* 90.
[18] *A fol.* 95 tal-proċess, datata 12 ta' Awissu, 1987.
[19] *A fol.* 97 tal-proċess.

Mario Magro xehed ukoll illi fis-sena 1991 il-pulizija kienet istitwiet proċeduri kriminali kontra Dominic Cutajar bħala rappreżentant tal-fondazzjoni konvenuta u in evidenza ta' dan ġiet prodotta taħrika ta' xhud[20] lil rappreżentant tal-Housing għas-seduta tat-18 ta' Settembru 1991, **Pulizija kontra Dominic Cutajar** u jgħid ukoll li l-Maġistrat Peralta fis-sentenza tal-'20 ta' Marzu, 1990' ikkundanna lill-fondazzjoni sabiex tagħmel tajjeb għat-tiswijiet neċessarji b'dan li indika dokument MM7[21] li fil-fatt mhux is-sentenza tal-Maġistrat Peralta, iżda relazzjoni tal-Perit Joseph Huntingford li kien imqabbad jagħmel rapport dwar il-ħsarat in segwitu għall-akkużi kontra Dominic Cutajar tal-20 ta' Frar, 1990. Din l-informazzjoni li ta x-xhud Mario Magri kienet totalment żbaljata għax iż-żewġ dokumenti msemmija kienu relatati mal-proċeduri kriminali li xehed dwarhom Dominic Cutajar, li minn kif jidher bdew jinstemgħu quddiem il-Maġistrat Peralta u li ntemmu mhux b'kundanna, iżda eventwalment bil-liberazzjoni tal-akkużat mill-maġistrat, illum Imħallef Silvio Meli.

Madankollu l-imsemmi r-rapport redatt mill-Perit Joseph Huntingford li mhuwiex datat, jagħmel riferiment għall-akkużi tal-pulizija tal-20 ta' Frar, 1990, jiddeskrivi l-istat tal-fond numru 49 wara aċċess li kien għamel fit-23 ta' April u 7 ta' April, 1992:

> "It-travi tal-injam fil-kmamar il-kbar ta' fuq huma imdendlin sew, peress li hemm dawl qawwi, f'kamra waħda ta' 19-il pied u l-oħrajn ta' 15-il pied, peress li ddendlu sew u anke fihom is-susa; dawn l-aħjar jimbidlu jew jiġu rinforzati b'xi mod.
>
> It-travu fil-w.c. irid jinbidel, hu perikolanti u fil- ...[22] hu mirfud temporanjament, u

[20] *A fol.* 96 tal-proċess.
[21] *A fol.* 98 sa 100 tal-proċess.
[22] Jidher li hemm paġna jew aktar neqsin minn dan ir-rapport peritali deskritt mill-uffiċjal tal-Awtorità tad-Djar bħala 'sentenza'.

> Is-saqaf tal-kamra ta' ħdejn il-bejt hu perikolanti, u fil-fatt saret xi tiswija temporanja, li mhiex adegwata; hemm żewġ ħitan b'miramma (*sic*) wiesa', wieħed fuq l-ieħor, li żżaqqu sew, jidher li daħal xi ilma fl-imramma li għamlet pressa fuq il-qoxra ta' barra, li qed tinfetaħ. Hemm periklu li dawn il-ħitan iċedu."

Il-Qorti tissenjala illi Mario Magro l-uffiċjal tal-Awtorità msejħa fil-kawża, għar-rigward tal-akkużi kontra Dominic Cutajar, ippreżenta sensiela ta' dokumenti mhux miżmumin kif għandu jkun mill-Awtorità tad-Djar minnu rappreżentata, b'mod li x-xhud spiċċa ta interpretazzjoni tagħhom kompletament żbaljata li setgħet tiżgwida lill-Qorti. Apparti minnhekk ġiet ippreżentata wkoll mill-Awtorità tad-Djar kopja tar-rapport tal-Perit Huntingford b'paġni neqsin, li minnha ma jistax jiġi kkonstatat b'mod preċiż x'kien l-istat tal-fond numru 49 fl-1992 u dan meta l-fond *de quo* kien jinsab fil-pussess tal-Awtorità nnifisha. Il-Qorti tiddeplora it-traskuraġni fiż-żamma tar-records mill-istess Awtorità.

Finalment ix-xhud Mario Magro jgħid fl-affidavit tiegħu li l-kerrej kien ġie mitlub japplika mal-Awtorità tad-Djar għal skemi ta' tiswijiet u jikkonkludi li din l-applikazzjoni qatt ma saret. Però dan ix-xhud naqas milli jesebixxi dokument[23] li fil-fatt kien esebit mill-imsejjaħ fil-kawża l-ieħor Anthony Busuttil, li hi korrispondenza[24] bejn is-Segretarjat Parlamentari għad-Djar u Philip Busuttil li tissemma mix-xhud Mario Magro, li tgħid:

> "Forsi ma spjegajtx ruħi biżżejjed. Id-Dipartiment tad-Djar ma jsewwiex postijiet li huma tal-privat. Nistgħu ngħinuk biss jekk il-post ikun tiegħek. Għalhekk jien fl-ittra tiegħi ħajjartek tixtri l-post li qiegħed tokkupa bħalissa. Skont l-iskema li ħarġu dan l-aħħar id-Dipartiment tad-Djar joffri għajnuna lis-sidien tad-djar biex jirranġaw il-post basta l-post ikun tagħhom.

[23] *A fol.* 109 tal-proċess.
[24] Datata 26.02.1988.

Nispera li mlejt il-formola ta' akkomodazzjoni alternattiva li d-Dipartiment ħareġ dan l-aħħar. Nittama li nkunu nistgħu nilqgħu t-talba tiegħek."

Din il-Qorti tittama illi f'dan il-każ l-uffiċjal pubbliku inkwistjoni ma kienx ukoll selettiv fid-dokumentazzjoni li ġiet esebita mill-Awtorità tad-Djar f'dawn il-proċeduri.

Finalment jgħid l-istess uffiċjal Mario Magro fl-affidavit tiegħu li fis-sena 2012 l-inkwilina (l-armla ta' Philip Busuttil, Mary Busuttil) ġiet mitluba fuq talba magħmula għan-nom tagħha mill-attur odjern, l-Onor. Dr José Herrera, biex tapplika rigward il-ħsarat estensivi fil-post, taħt Skema ADP, sabiex tingħata sussidju għall-irranġar u ntbagħtilha applikazzjoni "taħt Skema ADP sabiex tkun tista' tapplika **dejjem jekk tkun konformi mal-kundizzjonijiet tal-applikazzjoni**."[25] Ix-xhud jgħid li Mary Busuttil qatt ma applikat, però ma jgħidx lill-Qorti x'kienu l-kundizzjonijiet tal-iskema u jekk skont dawk il-kundizzjonijiet Mary Busuttil setgħetx tapplika.

Min-naħa tiegħu l-imsejjaħ fil-kawża **Anthony Busuttil** esebixxa flimkien mar-Risposta Maħlufa tiegħu (i) Dok. A - ittra tal-Housing Department datata 16 ta' Marzu, 1987 mibgħuta lil John Holland fejn qed jiġi infurmat li Philip Busuttil "hu l-kerrej l-ġdid tal-*premises* tiegħu rekwiżizzjonat u li ġie istruwit biex jikkomunika miegħek biex iħallsek il-kera"[26]; (ii) Dok. B - ittra tal-Perit Carmel Cacopardo datata 15 ta' Settembru, 1989[27] għan-nom ta' Philip Busuttil fejn jiċċertifika li fil-fond 49 sab (1) żewġ ħitan ħoxnin, wieħed fuq l-ieħor fuq żewġ sulari fi stat li jissfrondaw minħabba li

[25] Enfasi ta' din il-Qorti.
[26] *A fol.* 60.
[27] *A fol.* 61.

assorbew l-ilma u qegħdin perikolużi; (2) it-travi tal-injam fil-kmamar prinċipali msaqqin sewwa u jridu jinbidlu immedjatament minħabba fi stat ta' periklu; (3) trid tingħata passata siment fuq il-bejt għax jinżel l-ilma minn ħafna postijiet; (4) ma hemmx kamra tal-banju; (5) it-travu tal-Injam fid-W.C. irid jinbidel għax fi stat perikoluż; (6) is-saqaf tal-kamra tal-bejt hi fi stat perikoluż u ttieħdu miżuri temporanji biex jitnaqqas il-periklu; (iii) Dok. C - li hi ittra li l-Perit Renato Laferla kiteb fis-17 ta' Mejju, 2011 għan-nom tal-fondazzjoni konvenuta lill-Awtorità tad-Djar[28], fejn avżahom li kien hemm diversi perikoli fil-fond numru 49 li kien responsabbilità tal-Awtorità in vista li l-fond kien rekwiżizzjonat. Isemmi (i) dendil (*sagging*) ultra-evidenti tat-travi tal-injam kollha u (ii) konsentura kbira minn fuq s'isfel fil-ħajt separanti dan il-fond minn dak li jmiss miegħu li għandu l-aċċess minn Triq ir-Repubblika.

Fl-affidavit tiegħu Anthony Busuttil jgħid kif hu u żewġ ħutu flimkien ma' missieru u ommu, Philip u Mary Busuttil, kienu qabel jgħixu f'kerrejja mhux adegwata. Peress li missieru ma kienx jaħdem u ma setgħax għalhekk la jikri u lanqas jixtri post, irrikorra għand l-Awtorità tad-Djar u wara appell b'ittra li għamel lill-Prim Ministru ta' dak iż-żmien fil-11 ta' Diċembru, 1986, l-Awtorità għadditilhom fl-1987 il-fond numru 49. Jgħid li ma daħlux mill-ewwel għax il-post kien mitluq u kellu ħsarat strutturali sostanzjali, fosthom konsentura u stat fqir ta' manutenzjoni ta' soqfa. Missieru apparti tibjid u tikħil, għalaq ħnejja biex jissudhom u għamel travi tal-ħadid taħt it-travi tal-injam li kienu mżaqqin u mifnija bis-susa, biex ma jċedux. Kienu jħallbu l-bejt kull sena biex jnaqqsu ħsarat mill-ilmijiet u saqqfu loġġa minn fejn kien dieħel l-ilma. Iżda jgħid li ħsarat kienu tant

[28] *A fol.* 62 u 63.

estensivi li pprova jġib għajnuna mill-Awtorità tad-Djar, imma ma rnexxilux u dan għar-raġunijiet li diġà ssemmew. Dwar din il-problema missieru kien anki kiteb lis-Segretarju Parlamentari tal-Housing dak iż-żmien, l-Onor Joseph Cassar. Fl-affidavit tiegħu Anthony Busuttil isemmi r-rapport tal-Perit Cacopardo, u tal-Perit Anton Camilleri li t-tnejn iddeskrivew l-istat ħażin tal-post. Jgħid li wara li miet missieru fl-2002, ix-xhud applika biex jixtri d-dar, però ġie nfurmat mill-Awtorità li ma kienx jikkwalifika stante li l-fond ma kienx tal-Gvern u jgħid li din kienet l-ewwel darba li sar jaf b'din il-ħaġa. Ftit wara li miet missieru kienu marru għandhom tal-Awtorità tad-Djar mal-pulizija biex jaraw l-istat tal-post u kienu qalu lilu u lil ommu biex ma jidħlux aktar fil-kamra tal-banju għax is-saqaf tagħha kien ikkundannat. Sar jaf ukoll li l-fond huwa proprjetà tal-Gollcher Foundation mill-kawża odjerna għax il-kirja kienet titħallas lill-Awtorità tad-Djar. L-imsejjaħ fil-kawża Anthony Busuttil jikkonkludi billi jgħid li ma jistax jifhem kif iddaħħal fil-kawża hu meta il-ġenituri tiegħu għamlu aktar milli kien id-dmir tagħhom biex jippruvaw isewwu l-post u jgħid li llum tant iddeterjorat il-binja li l-faċċata inqalgħet kompletament mill-bqija tal-binja u qed tirriskja li taqa' minn ħin għall-ieħor.

<u>Kunsiderazzjonijiet fattwali</u>

Jidher ċar mill-provi sottomessi li mhuwiex ikkontestat l-istat ħazin li jinsab fih il-fond numru 49, Triq San Kristofru, il-Belt u jirriżulta wkoll li dan il-fond kien jinsab fi stat ħażin sa minn qabel ma ġie rekwiżizzjonat. Jidher li l-uniku persuna li għamel tiswijiet temporanji fil-fond inkwistjoni tul dawn is-snin kollha, kien missier l-imsejjaħ fil-kawża Anthony Busuttil. Però la l-

fondazzjoni konvenuta u l-ebda wieħed miż-żewġ imsejħin fil-kawża mhuma disposti li jefgħu r-responsabbilità tax-xogħlijiet rimedjali li jeħtieġ li jsiru fil-fond numru 49 jew sabiex jagħtu garanzija kontra l-ħsarat li l-fond jista' jirreka lill-fond tal-attur numru 51. Għalhekk sta għall-Qorti li tiddetermina u tistabbilixxi eżattament ta' min hija r-responsabbiltà għax-xogħlijiet rimedjali neċessarji u dan fl-ambitu tal-prinċipji ġuridiċi li jitnisslu mil-liġi u mill-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna applikati għall-provi ppreżentati mill-partijiet.

Kunsiderazzjonijiet ta' dritt

Madankollu qabel ma tagħmel dan il-Qorti ser tgħaddi biex teżamina u tiddeċiedi l-eċċezzjonijiet preliminari li ġew sollevati mill-fondazzjoni konvenuta u mill-imsejħin fil-kawża.

Illi l-artikolu 539 tal-Kapitolu 16 jgħid:

> "Min bir-raġun jibża' li tista', minn waqt għall-ieħor, tiġri ħsara kbira f'fond jew ħaġ'oħra fil-pussess tiegħu, minn bini, siġra jew ħaġ'oħra, jista' jagħmel kawża u jitlob, skont iċ-ċirkostanzi, illi jiġu meħuda l-passi meħtieġa sabiex jitneħħa l-periklu, jew illi l-ġar ikun imġiegħel jagħti garanzija għall-ħsarat li l-attur jista' jbati."

Hija proprju din l-azzjoni li ġiet ittentata f'din il-kawża. Din mhix kawża għad-danni kkaġunati fil-fond numru 51, proprjetà tal-attur, imma hija azzjoni biex jittieħdu l-passi meħtieġa sabiex jitneħħa periklu li tiġri ħsara kbira li għadha ma avveratx ruħha. Għaldaqstant it-tieni, it-tielet, ir-raba' u

l-ħames eċċezzjoni tal-Awtorità msejħa fil-kawża huma kollha barra minn lokhom f'din il-kawża salv għal dak li ser jingħad. L-eċċezzjonijiet inkwistjoni tal-Awtorità konvenuta huma:

2. *Illi l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu għall-proprjetà li dwarha qed jitlob risarċiment ta' danni;*

3. *Illi l-azzjoni kontra l-Awtorita tad-Djar hi preskritta bil-preskrizzjoni tas-sentejn (Art 2153 tal-Kodiċi Ċivili);*

4. *Illi irid jiġi pruvat li tali danni li qed jallega l-attur jeżistu u jekk jeżistu jrid jiġi pruvat li dawn id-danni huma naxxenti minn xi nuqqas tal-kjamat fil-kawża biex dawn ikunu tenuti jirrispondu għall-istess danni;*

5. *Illi l-eċċipjenti ma għamlu xejn li minħabba fih jistgħu jirriżultaw id-danni li qed jiġu allegati mill-atturi;*

Ikkunsidrat:

Illi fil-kawża odjerna mhuwiex qiegħed jintalab ebda riżarċiment ta' danni u għalhekk ma tikkonfigurax il-preskrizzjoni ta' sentejn ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16.[29] L-azzjoni attriċi qiegħda issir proprju inkwantu ta' dak li qiegħed jiġi allegat li peress illi l-fond numru 49 tħalla fi stat ta' abbandun, dan jista' joħloq perikolu imminenti ta' ħsara kbira għall-fond sottostanti numru 51. Tant hu hekk li għal azzjoni taħt l-artikolu 539 tal-Kap. 16, lanqas ma sservi l-eċċezzjoni li l-bini hu antik, għax proprju jekk dan tħalla f'abbandun anki jekk mhux neċessarjament konsegwenza ta' negliġenza ta' min hu responsabbli għall-bini, illum ma jistax jingħad li jekk issa dan il-bini jaqa' u jiddanneġġja proprjetà oħra dan ma jkunx tort tal-

[29] "L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn."

pussessur tal-bini. Ara f'dan is-sens **Michael Gellel *vs.* Frank Borda *et.***[30] u **Louis Sammut *et. vs.* Michael Casha *et*.**[31] Bl-istess mod anki r-raba' u l-ħames eċċezzjoni ma jistgħux jiġu milqugħin għax ma hemm ebda danni li jridu jiġu ppruvati. Li jrid jiġi ppruvat f'azzjoni bħal din huwa li (a) hemm biżgħa raġonevoli li tista' ssir ħsara kbira fil-proprjetà fil-pussess tal-attur u (b) li din il-ħsara hija imminenti u mhux remotament possibbli:

> "Illi l-ewwel konsiderazzjoni ta' dritt din il-Qorti tagħmel hija marbuta man-natura tal-azzjoni attriċi li għandha quddiemha. L-atturi ressqu azzjoni meqjusa bħala waħda "possessorja" għall-finijiet tal-artikolu 539 tal-Kodiċi Ċivili, liema azzjoni hija wkoll magħrufa bħala l-*Actio de Damno Infecto* jew l-*azione di danno temuto*. Kif jidher minn kliem il-liġi, min iressaq azzjoni bħal din irid juri li bir-raġun ikollu biżgħa li, minn waqt għal ieħor, sejra tiġri ħsara kbira f'post tiegħu minħabba bini, siġra jew ħaġ'oħra. B'din l-azzjoni, l-attur jimmira li l-parti mħarrka – li mill-post li jkollha f'idejha jkun ġej il-periklu tal-ħsara imminenti – jew tagħmel dak kollu meħtieġ biex il-periklu jitneħħa jew li tagħtih garanzija xierqa għall-ħsarat li dan jista' jġarrab fil-ħaġa li tkun fil-pussess tiegħu, għalkemm ma jkunx sid dik il-ħaġa. Huwa għalhekk li din l-azzjoni titqies fost l-erba' azzjonijiet possessorji ewlenin;
>
> Illi dan kollu jwassal biex, f'azzjoni bħal din, jaqa' fuq l-attur id-dmir li juri li (a) il-biżgħa tiegħu dwar il-ħsara ma tkunx waħda fiergħa imma raġunevoli, u (b) li l-ħsara tista' sseħħ minn waqt għal ieħor, jiġifieri imminenti u mhux sempliċement remotament possibbli."[32]

Illi fl-aħħar mill-aħħar anki t-tieni eċċezzjoni tal-Awtorità msejħa fil-kawża, u ċjoè dik li l-attur irid juri t-titolu tiegħu għall-proprjetà li għaliha qed jitlob ir-riżarċiment tad-danni, ma treġix u ma tistax tiġi kkunsidrata stante li f'din il-kawża ma hemm l-ebda talba għal riżarċiment ta' danni. Filwaqt li huwa veru li f'din l-azzjoni l-attur irid ikun il-pussessur tal-fond li hu f'riskju ta' ħsara minħabba l-istat ta' binja adjaċenti, imma mill-affidavits ippreżentati mill-attur jirriżulta li l-proprjetà inxtrat mill-attur mingħand l-

[30] 25.05.2007, Qorti tal-Appell (Sede Superjuri).
[31] 29.11.2017, P.A., (JRM).
[32] *Ibid.*

istess fondazzjoni konvenuta u illum qiegħda tintuża bħala l-uffiċini legali tiegħu u tal-kollegi tiegħu li xehdu. Dawn il-provi bl-ebda mod ma ġew ikkontestati minn ebda wieħed mill-kontroparijiet.

L-eċċezzjonijiet l-oħrajn tal-Awtorità msejħa fil-kawża huma wkoll bbażati fuq danni kkaġunati, u fuq jekk dawn id-danni kinux ir-responsabbiltà tal-inkwilin jew tas-sid u dwar minn kellu jagħmel it-tiswijiet skont jekk kinux tiswijiet ordinarji jew straordinarji. Tqis illi l-Awtorità msejħa fil-kawża ma afferratx b'mod preċiż in-natura ġuridika tal-azzjoni ttentata mill-attur u din il-Qorti ma tistax ħlief tiċħad dawn l-eċċezzjonijiet.

Illi inċidentalment għar-rigward tal-kwistjoni tat-titolu, li fil-kawża odjerna sostanzjalment mhuwiex ikkontestat, l-attur fin-nota tas-sottomissjonijiet tiegħu jikkowta s-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) fl-ismijiet **Carmel Bajada *vs.* Anthony Portelli**[33] u li għadha *sub judice* fl-appell, li ċaħdet din l-azzjoni possessorja taħt l-artikolu 539 tal-Kodiċi Ċivili. Jingħad f'din is-sentenza li fl-azzjoni ta' spoll taħt l-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili tali azzjoni tista' ssir kemm minn pussessur kif ukoll minn detentur (u allura anke mill-inkwilin), iżda taħt l-artikolu 539 l-azzjoni tista' ssir biss mill-pussessur qua s-sid. Din is-sentenza però ma taqbilx mas-sentenza fl-ismijiet **Gellel *vs.* Borda *et.***,[34] fejn l-azzjoni taħt l-artikolu 539 ġiet ittentata b'suċċess mill-inkwilin ta' fond taħt fond ieħor tal-konvenuti li kienu huma stess proprjetarji tal-fond detenut mill-attur b'lokazzjoni. Din is-sentenza ġiet ikkonfermata wkoll mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju, 2007.

[33] 18.10.2013.
[34] P.A., 19.02.2004.

Tqis illi l-ewwel żewġ elementi għas-suċċess ta' din l-azzjoni ġew ben ippruvati tenut kont li apparti r-rapport *ex parte* tal-attur li sar appositament għal din il-kawża, mill-Perit Robert Musumeci, liema rapport baqa' inkontestat, hemm ukoll rapport li sar żmien ilu mill-Perit Carmel Cacopardo għall-familja tal-imsejjaħ fil-kawża Anthony Busuttil, rapport tal-periti tad-Dipartiment tax-Xogħlijiet Pubbliċi, rapport li sar għall-fondazzjoni konvenuta mill-Perit Renato Laferla, u anki korrispondenza tal-Awtorità msejħa fil-kawża, li kollha qablu dwar l-istat ħażin li kien fih il-fond numru 49 u li huma meħtieġa tiswijiet biex jiġi eliminat il-periklu. F'dan ir-rigward ta' rilevanza hija s-silta mis-sentenza diġà ċċitata fl-ismijiet **Gellel *vs.* Borda *et.***:

"L-artikolu 539 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi illi:

'min bir-raġun jibża' li tista', minn waqt għall-ieħor, tiġri ħsara kbira f'fond jew ħaġ'oħra fil-pussess tiegħu, minn bini, siġra jew ħaġ'oħra, jista' jagħmel kawża u jitlob, skond iċ-ċirkustanzi, illi jiġu meħuda l-passi meħtieġa sabiex jitneħħa l-periklu, jew illi l-ġar ikun imġiegħel jagħti garanzija għall-ħsarat li l-attur jista' jbati.'

Din l-azzjoni hija dik li fid-dritt Ruman kienet magħrufa bħala *actio damno temuto*, u hija dik proposta mill-attur f'din il-kawża. Din l-azzjoni tippresumi biża' reali ta' ħsara fl-oġġett fil-pussess tal-attur minħabba possibilità ta' tiġrif minn bini, siġra jew ħaġ'oħra tal-konvenut, u hija intiża għall-eliminazzjoni tal-periklu jew għoti ta' garanzija għall-ħsarat li l-attur jista' jbati.

Issa f'dan il-każ, il-periklu ta' tiġrif tal-fond tal-konvenuti jirriżulta ben pruvat mill-perizja teknika li saret. Fil-fatt, il-perit tekniku l-A.I.C. Renè Buttigieg, fir-rapport tiegħu, ikkonkluda li "fil-fond sovrastanti, numru 43 tal-konvenut, hemm periklu ta' tiġrif u kollass ta' soqfa u ħitan" (fol 115 tal-proċess). Tal-istess veduta huma ż-żewġ periti tekniċi maħtura bħala periti perizjuri li qabblu li hemm periklu serju ta' tiġrif u ħsara. Dawn fil-fatt, qablu pienament mal-konklużjonijiet milħuqa mill-ewwel perit tekniku, ħlief li ssuġġerew bdil fir-rakkomandazzjonijiet li kien għamel l-ewwel perit tekniku biex tiġi eliminata il-possibilità tal-ħsara.

Fid-dawl ta' dan, għalkemm proprjetarju jista' ma jiżviluppax il-proprjetà tiegħu, ma jistax iħallieha taqa' f'abbandun b'mod li tkun ta' ħsara għat-terzi, jekk fond jista' jkun ta' ħsara għal ħaddieħor, sid dak il-fond għandu obbligu li jneħħi dak il-periklu, u jassigura li terzi ma jsofrux danni minħabba li hu ma jkollux interess li jiżviluppa u/jew jirranġa il-post tiegħu.

Il-fatt li l-fond huwa antik, u li l-ħsara setgħet ġrat biż-żmien u mhux ħtija tas-sid, mhux rilevanti, għax is-sid xorta waħda għandu l-obbligu li jara li l-proprjetà tiegħu ma tkunx kaġun ta' ħsara għal terzi. Hekk per eżempju, kif qalet din il-Qorti fil-kawża **Zammit *vs.* Agius**, deċiża fil-15 ta' Diċembru, 2003, "il-ħtija tal-konvenut hija, għalhekk, mhix li hu ikkawża n-nar, iżda li kolpożament u negliġentement ħoloq sitwazzjoni li kkontribwiet sewwa biex in-nar faċilment inxtered u diffiċilment seta' jinżamm milli jinxtered, b'mod li estenda għal fondi sovrastanti fejn ikkaġuna d-danni li l-atturi qed jirreklamaw." Anke hawn, l-attur, [recte: il-konvenut] forsi, ma kkaġunax il-ħsara hu, imma bl-abbandun tiegħu, ippermetta li l-ħsara tkompli tikber tant li waslet li tkun ta' periklu serju għal terzi.

Il-fatt li l-fond għandu ħsarat kbar u li jinvolvi spejjeż kbar biex jiġu imsewwija, lanqas ma hu rilevanti, għax proprjetarju jrid jagħmel dak kollu meħtieġ biex jassigura li l-proprjetà tiegħu ma tagħmilx ħsara għal jedd tat-terzi inkwilini li jgawdu l-proprjetà bla xkiel u ħsara. Anke jekk ix-xogħol ta' tiswija jkun jirrekjedi t-twaqqih u r-rikostruzzjoni tal-fond da parti tal-proprjetarju, dan xorta waħda jkun obbligat li jagħmlu, jekk dan ikun l-uniku mod kif tista' tiġi evitata ħsara lil terzi. F'dan il-każ, però, ma jidhirx li dan hu meħtieġ, għax il-periti tekniċi maħtura mill-Qorti pproponew xogħlijiet ta' tiswija li għandhom isiru biex jiġi evitat ħsara lill-attur, dawn ix-xogħlijiet għandhom, għalhekk, jiġu esegwiti.

It-talba attriċi, għalhekk, hija ġustifikata."

Illi l-iskop tal-*actio damno temuto* huwa sabiex min illum għandu r-responsabbiltà li jagħmel it-tiswijiet fil-proprjetà sovrastanti, wara li l-attur jipprova li t-tiswijiet huma ġustifikati biex jinnewtralizzaw periklu imminenti, jiġi obbligat li jagħmilhom. L-attur fin-nota tiegħu jgħid illi dan żgur mhux l-imsejjaħ fil-kawża Anthony Busuttil mhux biss għar-raġunijiet imsemmija mill-attur fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu, li qua inkwilin mhux obbligat jagħmel tajjeb għal tiswijiet straordinarji, iżda anki abbażi tal-eċċezzjoni preliminari tal-istess imsejjaħ fil-kawża li hu mhux il-

leġittimu kuntradittur u għandu jiġi meħlus mill-osservanza tal-ġudizzju. L-Awtorità msejħa fil-kawża ma adduċiet ebda prova ta' xi ness legali li l-imsemmi Anthony Busuttil illum suppost għandu mal-fond numru 49. Anthony Busuttil huwa wieħed mit-tliet ulied tal-inkwilini Philip u Mary Mifsud li tletin sena ilu kienu ġew allokati l-fond numru 49 mill-Housing Secretary wara li l-fond kien ġie rekwiżizzjonat. Madankollu l-Awtorità naqset milli tadduċi mqar l-iċken prova dwar x'konnessjoni jista' għandu Anthony Busuttil mal-fond numru 49 ħlief li fit-talba tal-Awtorità tad-Djar għas-sejħa fil-kawża tal-istess Anthony Busuttil, din stqarret illi Anthony Busuttil kien għadu jgħix fil-fond numru 49 sakemm mietet ommu l-inkwilina fis-sena 2015, imma xejn aktar. Għadaqstant tqis li l-imsejjaħ fil-kawża Anthony Busuttil għandu jiġi liberat mill-osservazzjoni tal-ġudizzju stante li ma ġiex ippruvat illi fiż-żmien li ġiet intavolata l-kawża odjerna huwa kien inkwilin tal-fond numru 49 u fi kwalunkwe każ bħala inkwilin ma kienx obbligat jagħmel tajjeb għat-tiswijiet straordinarji meħtieġa.

Tqis illi attur fin-nota tiegħu jagħmel l-istess żball tal-Awtorità msejħa fil-kawża meta jgħid li l-fondazzjoni konvenuta eċċepit li ma tistax tinżamm responsabbli għall-ħsarat fil-post għax ma kellhiex il-kontroll tal-post meta kien rekwiżizzjonat. Imma l-kawża odjerna proprjament mhijiex kawża għad-danni u dak li ġie eċċepit mill-fondazzjoni konvenuta huwa li l-fond numru 49 mhuwiex fil-pussess tal-fondazzjoni konvenuta billi ilu rekwiżizzjonat mill-awtoritajiet kompetenti.

Illi huwa minnu illi kienet l-istess fondazzjoni li ammettiet fl-ittra li bagħtet għan-nom tagħha l-Avukata Sciberras Camilleri[35], li l-fond kien fi stat ħażin

[35] *A fol.* 97.

anki qabel mal-fond kien ġie rekwiżizzjonat fl-1987, kif jirriżulta del resto mill-provi prodotti. L-eċċezzjoni tal-fondazzjoni konvenuta hi speċifikatament fir-rigward tal-azzjoni taħt l-artikolu 539 tal-Kap. 16, li kif ingħad fil-ġurisprudenza lokali, hija kontra l-pussessur tal-fond perikolanti irrispettivament minn min ikun għamel il-ħsarat. Fil-fatt l-attur jaċċenna għal dan fin-nota tiegħu meta hu stess jgħid li fil-każ ta' rekwiżizzjoni s-sid hu żvestit mill-amministrazzjoni tal-proprjetà inkwistjoni u f'dan ir-rigward jiċċita s-sentenza fl-ismijiet **Doris Attard *vs.* Mckay**.[36]

L-attur mhux korrett meta fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jgħid li l-proprjetà llum ġiet derekwiżizzjonata, 'il għaliex mill-provi jirriżulta li din però kienet reġgħet ġiet rekwiżizzjonata fit-23 ta' Frar, 1987. Huwa l-attur innifsu illi fir-rikors li għamel biex tiġi msejħa l-Awtorità tad-Djar f'din il-kawża, jgħid illi "ir-*requisition order* għadha viġenti żgur u għandu għal xhiex jirrispondi l-istess Gvern".

Fir-rigward tar-rekwiżizzjoni u l-effetti tagħha fil-ġurisprudenza lokali jingħad is-segwenti:

> "Ir-rekwiżizzjoni toħloq relazzjoni bejn il-Gvern u s-sid li mingħandu ttieħed il-pussess tal-fond waqt li l-allokazzjoni toħloq relazzjoni bejn il-Gvern u l-persuna allokata. Mill-provi prodotti minn mkien ma rriżulta li l-fond *de quo* kien ġie rekwiżizzjonat temporanjament anzi jirriżulta manifestament li r-rekwiżizzjoni nħarġet għal żmien indefinit. Hija l-allokazzjoni tal-fond lil Anthony Tabone li kellha tkun temporanja. Dan ifisser li r-rikorrenti Carmen Cassar qatt ma setgħet tistenna jew tippretendi li fi tmiem dik l-allokazzjoni temporanja il-fond rekwiżizzjonat kien ser neċessarjament jingħata lura lilha għaliex anki meta dik l-allokazzjoni tiġi terminata l-fond kien xorta jibqa' rekwiżizzjonat u fil-pussess tal-Gvern. Di fatti is-subartikolu (4) tal-Artikolu 3 tal-Att dwar id-Djar (Kap. 125) jipprovdi li: "Ordni ta' rekwiżizzjoni li jsir u jiġi notifikat skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandu

[36] Q.A., 12.03.2010.

> jopera u jkollu effett sħiħ kontra kulħadd u jibqa' hekk operattiv u effettiv sakemm il-bini jiġi derekwiżizzjonat." Il-liġi għalhekk ma tagħmilx distinzjoni bejn ordni ta' rekwiżizzjoni temporanju jew ieħor permanenti iżda tipprovdi li ordni ta' rekwiżizzjoni li jkun inħareġ jibqa' effettiv sakemm il-fond jiġi derekwiżizzjonat."[37]

Illi llum il-pussess u l-amministrazzjoni tal-fond numru 49 għadhom f'idejn il-Gvern u l-Awtorità tad-Djar imsejħa fil-kawża hi l-unika persuna jew entità li għandha tinżamm responsabbli sabiex tirrispondi għat-talbiet attriċi għal rimedju taħt l-artikolu 539 tal-Kap. 16. F'dawn il-proċeduri, anki li kieku għas-saħħa tal-argument l-Awtorità kellha tipprova li kienu l-inkwilini li kienu ġew allokati l-fond 49 mill-Housing jew il-fondazzjoni konvenuta li bin-negliġenza, bl-azzjoni jew bl-inazzjoni tagħhom li rrendew il-fond 49 fl-istat attwali li hu llum, l-attur ma jistax idur fuqhom f'dawn il-proċeduri għal tiswijiet meħtieġa ai termini tal-artikolu 539 tal-Kap. 16 stante li dawn m'għandhomx il-pussess tal-fond.

Tqis illi ħafna tard fil-ġurnata, proprju fl-epilogu ta' dawn il-proċeduri meta l-istadju tal-provi kien magħluq, l-Awtorità tad-Djar imsejħa fil-kawża ittentat taħrab mir-responsabbiltajiet tagħha taħt il-liġi billi ppreżentat flimkien man-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, kopja ta' Ordni ta' Derekwiżizzjoni maħruġa fl-14 ta' Marzu, 2017 fir-rigward tal-fond numru 49, u dan fil-mori tad-differiment proprju meta l-kawża kienet imħollija għall-prolazzjoni tas-sentenza.

Tqis illi dan l-aġir tal-Awtorità tad-Djar huwa għalkollox irritwali u sar b'abbuż tal-liġi tal-proċedura ċivili fi stadju tal-kawża fejn assolutament mhuwiex permess illi jiġu ppreżentati provi ġodda. Għaldaqstant il-Qorti

[37] **Carmen Cassar vs. Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et.,** Qorti Kostituzzjonali, 12.07.2011.

filwaqt li tiddeplora dan l-aġir tal-Awtorità tad-Djar imsejħa fil-kawża, qiegħda tordna l-isfilz tad-dokument li jinsab esebit a fol. 124 tal-proċess.

<u>**Decide**</u>

Għaldaqstant għar-ragunijiet hawn fuq premessi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

(i) Fl-ewwel lok tillibera lill-imsejjaħ fil-kawża Anthony Busuttil mill-osservanza tal-ġudizzju;

(ii) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-imsejħa fil-kawża l-Awtorità tad-Djar;

(iii) Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta Fondazzjoni Gollcher;

(iv) Tilqa' t-talbiet tal-attur iżda biss fil-konfront tal-imsejħa fil-kawża l-Awtorità tad-Djar;

(v) Taħtar lill-Perit Arkitett Karl Cutajar biex fi żmien xahar jirrediġi rapport dwar it-tiswijiet kollha meħtieġa li jsiru fil-fond numru, 49, Triq San Kristofru, il-Belt sabiex jitneħħa kull periklu li l-istess bini jista' joħloq għall-fond sottostanti numru 51, Triq San Kristofru, il-Belt;

(vi) Tordna lill-Awtorità tad-Djar sabiex taħt is-superviżjoni tal-Perit Arkitett Karl Cutajar teżegwixxi t-tiswijiet kollha meħtieġa fil-fond numru 49, Triq San Kristofru, il-Belt fi żmien tliet xhur minn meta jiġi redatt l-imsemmi rapport, a spejjeż tagħha imma mingħajr predudizzju għad-dritt tagħha li tirkupra dawn l-

ispejjeż, jekk ikun il-każ, mingħand min jiġi ppruvat fi proċeduri separati li kien responsabbli għall-ħsarat li ħolqu l-ħtieġa tal-imsemmija tiswijiet.

(vii) F'każ li tali tiswijiet ma jsirux mill-Awtorità tad-Djar fiż-żmien mogħti lilha, l-Awtorità tad-Djar qiegħda tiġi ordnata tagħti aċċess lill-attur għall-fond numru 49, Triq San Kristofru, il-Belt, li qiegħed jiġi awtorizzat li jeżegwixxi t-tiswijiet huwa stess taħt is-sorveljanza tal-Perit Arkitett Karl Cutajar u dan a spejjeż tal-istess Awtorità tad-Djar.

L-ispejjeż tal-perit maħtur mill-Qorti, kemm tar-rapport kif ukoll tas-sorveljanza tat-tiswijiet, huma a karigu tal-Awtorità tad-Djar. L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu kollha mill-Awtorità tad-Djar, ħlief għal dawk tal-konvenuta Gollcher Foundation, li għandhom jiġu sopportati mill-attur.

Moqrija.