QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Novembru, 2022.

Numru 11

Rikors numru 178/15/1 LM

Onor. José Herrera MP

v.

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 msejjaħ fil-kawża Anthony Busuttil

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur ippreżentat minnu fil-25 ta' Frar, 2015, li permezz tiegħu ngħad:

> "1. Illi r-rikorrent huwa sid u pussessur tal-fond uffiċju numru 51, St. Christopher Street, Valletta.

2. Illi fil-fond adjaċenti u sovrastanti u ċioè fil-fond 49, St. Christopher Sreet, Valletta jeżistu ammont ta' ħsarat strutturali, liema ħsarat qegħdin jikkawżaw perikolu imminenti għal-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 Musumecci liema perit irrediġa rapport dwar dawn il-ħsarat. Kopja ta' dan ir-rapport qiegħed jiġi anness u mmarkat bħala Dok A.

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 għal fond 51, St. Christopher Sreet, Valletta.

2) Tikkundanna lil-intimati sabiex jieħdu l-passi meħtieġa sabiex jagħmlu x-xogħolijiet rimedjali fil-fond 49, St. Christopher Sreet, Valletta sabiex titneħħa l-periklu fil-fond 51, St. Christopher Sreet, Valletta jew tordna l-intimati jagħtu garanzija għal-ħsarat li l-attur jista' jbati.

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

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta Gollcher Foundation, ippreżentata fit-8 ta' April, 2015, li permezz tagħha ġie eċċepit:

"1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġi miċħuda bl-ispejjeż billi l-fond 49, Triq Kristofru, Valletta mhuwiex fil-pussess tal-fondazzjoni konvenuta billi ilu rekwizzjonat mill-awtoritajiet kompetenti a tenur ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 1160 datata 18 ta' Frar 1992.

2. Illi l-fond in kwistjoni 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 inkwlini tal-fond in kwistjoni.

3. Illi għalhekk u in vista tal-premess it-talbiet attriċi huma legalment insostenibbli".

3. Rat ir-risposta ġuramentata tal-imsejħa fil-kawża Awtorità tad-Djar, ippreżentata fis-6 ta' Lulju, 2015, li permezz tagħha eċċepiet:

"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 hemm ħsarat fil-fond 49 Triq Kristofru il-Bejt, u jekk minn dawn il-ħsarat tassew qed jirriżultaw ħsarat lill-atturi fil-fond 51, allura għal dawn il-ħsarat kollha iridu 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 għanha tiġi kjamata fil-kawża.

2. Illi l-attur irid jipprova it-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);

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 għandiex 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 ibati biss il-konvenut.

8. Illi mill-banda l-oħra jekk dawn l-allegati ħsrata jeżistu fiż-żewġ fondi u il-ħsara tal-fond 51 ġejja minn dik il-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".

4. Rat ir-risposta ġuramentata tal-imsejjaħ fil-kawża Anthony Busuttil, ippreżentata fil-25 ta' Novembru, 2015, li permezz tagħha ġie eċċepit:

> "1. Preliminarjament, illi l-esponenti mhuwiex leġittimu kuntradittur u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju stante li mgħandux iwieġeb għat-tiswija 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 tal-eċċipjenti;
>
> 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".

5. Rat is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-25 ta' April, 2017, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi:

> *"(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 jirredieġi 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".

6. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"**<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.

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' dritt</u>

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.[1] 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-pussessur tal-bini. Ara f'dan is-sens **Michael Gellel *vs.* Frank Borda *et.***[2] u **Louis Sammut *et. vs.* Michael Casha *et.***[3] 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 bżgħa raġonevoli li tista'

---

[1] **"**L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn."
[2] 25.05.2007, Qorti tal-Appell (Sede Superjuri).
[3] 29.11.2017, P.A., (JRM).

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".[4]

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-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**[5] 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-

[4] *Ibid.*

[5] 18.10.2013.

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.***,[6] 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.

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.

---

[6] P.A., 19.02.2004.

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 addućiet 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[7], li l-fond kien fi stat ħażin 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**.[8]

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 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'

[7] *A fol.* 97.
[8] Q.A., 12.03.2010.

> rekwiżizzjoni li jkun inħareġ jibqa' effettiv sakemm il-fond jiġi derekwiżizzjonat".[9]

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 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".

7. Rat ir-rikors tal-appell tal-Onor. José Herrera fejn talab lil din il-Qorti tħassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-25 ta' April, 2017 u konsegwentement: (i) tirrimanda l-atti lill-Ewwel Qorti sabiex tisma' l-provi limitatament dwar jekk il-fond in kwistjoni għadux rekwiżizzjonat jew le, fatt li seta' seħħ ftit qabel ma ngħatat is-sentenza tal-Ewwel Qorti; jew (ii) fin-nuqqas, tvarja s-sentenza appellata u filwaqt li tikkonfermaha fejn illiberat lil Anthony Busuttil, tħassar,

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

tirrevoka u tikkanċella l-bqija tas-sentenza fis-sens li tilqa' t-talbiet attriċi limitatament fil-konfront tal-Fondazzjoni Gollcher u li din il-fondazzjoni konvenuta għandha tiġi ordnata li jew tagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa sabiex jitneħħa l-periklu fi żmien perentorju u taħt is-sorveljanza ta' perit tekniku, jew toffri garanzija skont l-Artikolu 539 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dan mingħajr ma tawtorizza lill-attur li jagħmel ix-xogħlijiet hu. Bl-ispejjeż kontra l-appellati.

8. Rat ir-risposta tal-appell u l-appell inċidentali tal-Awtorità tad-Djar, fejn filwaqt li tgħid li taqbel mal-appell tal-attur, tipprevalixxi ruħha mill-appell prinċipali, sabiex tagħmel l-appell inċidentali tagħha u titlob lil din il-Qorti (I) tirrevoka l-ordni tal-isfilz tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni; u (II) tillibera lill-kjamata fil-kawża, l-Awtorità tad-Djar mill-osservanza tal-ġudizzju u (III) tirrevoka s-sentenza appellata u tiċħad it-talbiet kollha tal-attur fil-konfront tal-Awtorità tad-Djar, u/jew tilqa' talbiet kollha iżda biss fil-konfront tal-Fondazzjoni Gollcher, u/jew ta' Anthony Busuttil.

9. Rat ir-risposti tal-Fondazzjoni Gollcher kemm għall-appell prinċipali tal-attur, kif ukoll għall-appell inċidentali tal-Awtorità tad-Djar, fejn issottomettiet li kemm l-appell prinċipali, kif ukoll dak inċidentali għandhom jiġu miċħudin, bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

10. Rat ir-risposta ta' Anthony Busuttili għall-appell tal-attur u għall-appell inċidentali tal-Awtorità tad-Djar, fejn jissottometti li s-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-25 ta' April, 2017, għandha tiġi kkonfermata, f'dak li jikkonċerna l-liberazzjoni mill-osservanza tal-ġudizzju tiegħu, bl-ispejjeż.

11. Rat in-nota tal-appellant Dr. José Herrera, tat-28 ta' Ġunju, 2022, li permezz tagħha ċeda l-appell tiegħu fil-kawża fl-ismijiet premessi kif ukoll, id-digriet ta' din il-Qorti, li ngħata fl-istess ġurnata fejn astjeniet milli tieħu aktar konjizzjoni tal-appell.

12. Semgħet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-attur u tal-Awtorità appellanti inċidentalment, fejn l-appell baqa' differit għas-sentenza, b'dan li tat lid-difensur tal-Fondazzjoni appellata l-fakoltà li tagħmel nota ta' sottomissjonijiet.

13. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Fondazzjoni Gollcher, li permezz tagħha tiddikjara li hija qatt ma ġiet innotifikata bl-ordni ta' derekwiżizzjoni u lanqas għandha ċ-ċwievet jew pussess tal-fond mertu tal-vertenza in eżami u għalhekk l-appell inċidentali tal-Awtorità appellanti huwa insostenibbli.

14. Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidrat:

15. Illi f'dawn il-proċeduri, l-attur, bħala sid il-fond li jġib in-numru 51, Triq San Kristofru, Valletta, qiegħed iressaq din il-kawża fil-konfront tal-Fondazzjoni Gollcher, bħala sid il-fond biswit u sovrastanti dak tiegħu, jiġifieri l-fond numru 49, Triq San Kristofru, Valletta, li fih jeżistu ħsarat strutturali u estensivi li qegħdin jikkostitwixxu periklu għall-fond tal-attur u dan skont rapport tal-perit *ex parte* ppreżentat minnu mar-rikors promotur. Għalhekk l-attur qiegħed jitlob li a tenur tal-Artikolu 539 tal-Kodiċi Ċivili, il-Qorti: (i) tiddikjara li jeżistu ħsarat strutturali fil-fond numru 49, Triq San Kristofru, Valletta, li qegħdin jikkawżaw periklu għall-fond 51, Triq San Kristofru, Valletta u (ii) tikkundanna lill-konvenuta sabiex tieħu l-passi meħtieġa sabiex tagħmel ix-xogħlijiet rimedjali meħtieġa fil-fond tagħha sabiex jitneħħa l-periklu, jew tordna lill-konvenuta tagħti garanzija għall-ħsarat li l-attur jista' jbati.

16. Il-Fondazzjoni konvenuta da parti tagħha wieġbet li ma tirrispondix għall-pretensjonijiet tal-attur, peress li l-fond numru 49, Triq San Kristofru, Valletta, mhuwiex fil-pussess tagħha, billi ilu rekwiżizzjonat mill-awtoritajiet kompetenti, skont l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni 1160, datata 18 ta' Frar, 1992. Kwindi t-talbiet attriċi mhumiex sostenibbli fil-konfront tagħha, peress li l-fond ilu okkupat minn terzi li lilhom ġie allokat il-fond mill-istess

awtoritajiet u l-Fondazzjoni qatt ma rrikonoxxiet dawn it-terzi bħala inkwilini.

17. Fid-dawl tat-tweġiba mogħtija mill-Fondazzjoni konvenuta, l-attur talab is-sejħa fil-kawża tal-Awtorità tad-Djar, liema talba ntlaqgħet mill-Ewwel Qorti.

18. L-Awtorità msejħa fil-kawża wieġbet li għandhom jissejħu fil-kawża dawk il-persuni li kienu jew qegħdin jokkupaw il-fond 49, Triq San Kristofru, Valletta, peress li jekk jirriżultaw il-ħsarat, dawn għandhom iwieġbu għall-imsemmija ħsarat; li l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu; li l-azzjoni attriċi għad-danni hija preskritta bl-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili; li jridu jiġu ppruvati d-danni u kif kien xi nuqqas tagħha li wassal għal dawn id-danni; li hija m'għamlet xejn li bih jistgħu jirriżultaw id-danni; li f'kull każ hija mhix sid il-fond 49, Triq San Kristofru, Valletta u għalhekk jekk hemm xi danni, hija ma tweġibx għalihom; jekk il-ħsara li minnha jilmenta l-attur ġejja mit-trapass taż-żmien, jew min-nuqqas ta' tiswijiet straordinarji, hija l-konvenuta li trid twieġeb għal dawn il-ħsarat; jekk il-ħsarat fil-fond sottostanti huma riżultat ta' nuqqas ta' tiswija ordinarja, allura għandhom jirrispondu l-inkwilini jew okkupanti tal-fond u għalhekk l-Awtorità m'għandhiex tbati spejjeż.

19. Wara talba magħmula mill-Awtorità msejħa fil-kawża, l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba tagħha għas-sejħa fil-kawża tal-okkupant tal-fond Anthony Busuttil, li kien jirrisjedi fl-imsemmi fond ma' ommu Mary Busuttil.

20. L-imsejjaħ fil-kawża Anthony Busuttili wieġeb li mhuwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi; li fil-każ odjern ma jikkonkorrux l-elementi meħtieġa li trid il-liġi sabiex tiġi eżerċitata l-*actio de damno infecto;* illi *kwalsiasi* ordni għandha tingħata lill-konvenuti l-oħra, peress li kienu huma responsabbli għal *kwalsiasi* danni li jistgħu jirriżultaw, tenut kont tal-kundizzjoni li fiha l-fond in kwistjoni ġie kkonsenjat lill-ġenituri tiegħu; it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għanhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż.

21. L-Ewwel Qorti, permezz tas-sentenza appellata apparti li tat digriet fl-imsemmija sentenza fejn ordnat l-isfilz ta' dokument esebit mill-Awtorità tad-Djar flimkien man-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, iddeċidiet il-kawża fis-sens illi (i) lliberat lill-imsejjaħ fil-kawża Anthony Busuttil; (ii) ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-imsejħa Awtorità tad-Djar; (iii) laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta Fondazzjoni Gollcher; (iv) laqgħet it-talbiet attriċi biss fil-konfront tal-imsejħa fil-kawża Awtorità tad-Djar; (v) ħatret il-Perit Karl Cutajar sabiex ifassal rapport dwar it-tiswijiet meħtieġa li jsiru fil-fond numru 49, Triq San Kristofru, Valletta, sabiex jitneħħa kull periklu li l-istess bini jista' joħloq għall-fond sottostanti u (vi) ordnat lill-Awtorità

tad-Djar sabiex taħt is-superviżjoni tal-istess perit twettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fi żmien tliet xhur minn meta jiġi redatt l-istess rapport, a spejjeż tagħha u mingħajr preġudizzju għad-dritt tagħha li tirkupra dawn l-ispejjeż fi proċeduri separati mingħand min kien responsabbli li nħolqot il-ħtieġa tat-tiswijiet; f'każ li l-Awtorità ma twettaqx it-tiswijiet meħtieġa fiż-żmien mogħti lilha, tordna lill-istess Awtorità tagħti aċċess lill-istess attur għall-fond 49, Triq San Kristofru, Valletta, u awtorizzatu li jwettaq huwa stess it-tiswijiet meħtieġa taħt is-sorveljanza tal-Perit Cutajar a spejjeż tal-istess Awtorità. Bl-ispejjeż tal-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti, inkluż l-ispejjeż tar-rapport u s-sorveljanza tal-perit a karigu tal-Awtorità, ħlief l-ispejjeż tal-Fondazzjoni konvenuta Gollcher, li għandhom jitħallsu mill-attur.

22. Konsidrat li l-attur ċeda l-appell prinċipali tiegħu u d-digriet li bih din il-Qorti astjeniet milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tiegħu, il-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti ser ikunu limitati għall-appell inċidentali tal-Awtorità msejħa fil-kawża.

23. L-Awtorità msejħa fil-kawża, issejjes l-appell inċidentali tagħha fuq l-aggravju illi t-talba attriċi kif imressqa, hija ntiża li tipproteġi l-pussess. Tikkontendi li l-Ewwel Qorti ma tatx attenzjoni biżżejjed lill-punt legali fis-sens li hija ma wettqet l-ebda ħsarat fil-fond liema fond jeħtieġ it-tiswijiet peress li l-ħsarat kienu jeżistu sa minn qabel ma nħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni. Tisħaq li hija ħarġet ordni ta' derekwiżizzjoni qabel ma

ngħatat is-sentenza tal-Ewwel Qorti, meta l-provi kienu ġa magħluqa, mhux sabiex tipprova tevita r-responsabbiltajiet tagħha, iżda peress li kien biss f'dak l-istadju li hija rnexxielha tieħu lura ċ-ċwievet u l-pussess tal-fond lura f'idejha, mentri li kieku ħarġet ordni ta' derekwiżizzjoni qabel ma jkollha ċ-ċwievet f'idejha, kien jispetta lill-Fondazzjoni taġixxi kontra l-okkupant sabiex tieħu lura ċ-ċwievet, li kien ikun aktar diffiċli sabiex tissolva l-problema tal-attur. L-Awtorità appellanti inċidentalment, issostni li l-Ewwel Qorti ma tatx piż biżżejjed lill-fatt li l-fond proprjetà tal-Fondazzjoni konvenuta kellu ħsarat estensivi sa minn qabel ma hija ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni u għalhekk hija m'għandhiex twieġeb għal dawn il-ħsarat.

24. Lanqas huwa ġust li wara t-trapass taż-żmien fejn is-sidien tal-proprjetà m'għamlu xejn fil-proprjetà, peress li nħarġet ordni ta' rekwiżizzjoni fuq fond mhux użat, jeżimu ruħhom mir-responsabbiltà, meta ma kinitx l-Awtorità li kkawżat il-ħsara u lanqas jirriżulta li l-ħsara saret waqt li l-proprjetà kienet amministrata minnha. Kwindi s-sidien ma jistgħux jeżimu ruħhom mir-responsabbiltà li kienet eżistenti sa minn qabel il-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, wara kollox, il-persuni li ġew allokati l-fond ippruvaw jagħmlu kemm setgħu t-tiswijiet ordinarji li setgħu. Sadanittant mill-provi rriżulta li, il-fond kien okkupat minn Anthony Busuttil, li kkonferma li kellu l-pussess tal-fond u bl-istess raġunament tal-

Ewwel Qorti, ladarba hija ma kellhiex pussess fiżiku tal-fond in kwistjoni ma kellhiex twieġeb għat-talbiet attriċi.

25. L-appellanti tikkontendi li ntant ir-relazzjoni li tinħoloq bejn is-sid u l-okkupant wara ordni ta' rekwiżizzjoni hija dik ta' bejn sid u inkwilin u għalhekk il-Fondazzjoni, bħala sid, ma setgħetx teżimi ruħha mir-responsabbiltà tagħha li tagħmel tajjeb għat-tiswijiet ta' natura straordinarja li l-liġi timponi fuq is-sidien. Wara kollox, is-sentenza ċitata mill-Ewwel Qorti tindika li hija s-sid tal-proprjetà li qiegħda toħloq il-periklu u li hi stess trid tara li jitneħħa dan il-periklu. Ladarba hemm ordni ta' derekwiżizzjoni, hija l-Fondazzjoni Gollcher, bħala sid il-proprjetà li tara li tagħmel it-tiswijiet meħtieġa sabiex tneħħi l-periklu li toħloq il-proprjetà tagħhom, peress li l-ħsarat li jagħmlu l-istess proprjetà perikolanti, kienu jeżistu sa minn qabel il-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni.

26. Għandu jingħad mal-ewwel li, kif ġustament osservat mill-Ewwel Qorti, b'referenza għas-sentenzi ċitati minnha, li l-azzjoni attriċi hija waħda possessorja skont l-Artikolu 539 tal-Kodiċi Ċivili, l-*Actio de Damno Infecto* li min iressaqaha jeħtieġ li juri li kellu l-biża' li tista' tiġri ħsara minn bini, siġra jew ħaġ'oħra, fejn jitlob li jew jittieħdu l-passi meħtieġa sabiex jitneħħa l-periklu, jew li l-ġar ikun imġiegħel li jagħti garanzija għall-ħsarat li l-attur jista' jġarrab. (Ara sentenza ta' din il-Qorti, fil-kawża fl-ismijiet **Gellel v. Borda et** ċitata mill-Ewwel Qorti). Mhuwiex kontestat li l-attur

irnexxielu jipprova, permezz tar-rapport tal-perit inkarigat minnu, esebit mar-rikors promotur li l-biża' tiegħu mhix waħda fiergħa u li l-ħsara tista' sseħħ minn ħin għall-ieħor, hekk kif il-fond tħalla jiddeterjora fuq medda ta' snin. Tant hu hekk, li kif innutat mill-Ewwel Qorti, jirriżulta mill-atti numru ta' rapporti oħra ta' periti li jixhdu l-istat ħażin tal-fond sovrastanti dak tal-attur. Jitqies li bħala waħda mill-azzjonijiet possessorji, din l-azzjoni għandha ssir fil-konfront tal-"ġar" - terminu li tindika l-persuna li jkollha l-post, sors tal-periklu, f'idejha (ara s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, fil-kawża fl-ismijiet **Sammut et v. Casha et** ukoll ċitata mill-Ewwel Qorti). Jiġifieri li huwa meħtieġ, li l-azzjoni tittieħed fil-konfront tal-persuna li jkollha l-pussess fuq il-fond sors tal-periklu.

27. Għalkemm l-Awtorità fl-appell inċidentali tagħha tisħaq li l-Ewwel Qorti ma tatx qies tal-fatt li l-ħsarat fil-fond li dwarhom jilmenta l-attur saru minn qabel ma nħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni, dan l-ilment fil-verità jindika li l-Awtorità donnha ma tqisx il-punt kruċjali li l-azzjoni mressqa mill-attur teħtieġ li ssir kontra propju min jinsab fil-pussess tal-fond sors tal-periklu. Kwindi jeħtieġ li jiġi determinat f'idejn min jinsab il-fond li huwa sors ta' periklu għall-attur fil-każ in eżami, jiġifieri l-fond 49, Triq San Kristofu, Valletta. Mill-provi in atti jirriżulta li, il-fond in kwistjoni kien, skont l-istess rappreżentant tal-Awtorità appellanti, rekwiżizzjonat fl-1945 u sussegwentement derekwiżizzjonat fl-1949. Il-post kien qiegħed jinkera lil ċertu John Holland, meta fl-1987, is-Segretarju tad-Djar ħareġ mill-ġdid

Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq l-imsemmi fond (ara Dok. MM2 a fol. 93 tal-proċess). Il-post, ftit wara fl-istess sena ġie mikri lil Philip Busuttil, li mal-ewwel irriskontra l-istat li fih kien jinsab il-fond mikri lilu. Minkejja diversi rapporti ta' diversi periti, dwar l-istat imwiegħer li kien jinsab fih l-istess fond, qatt ma jirriżulta li saru tiswijiet ta' natura straordinarja. L-uniċi nterventi li saru kienu dawk l-interventi li għamel l-inkwilin sabiex jipprova jipprevjeni milli tkompli tikber il-ħsara. Mhuwiex kontestat li fil-mument li l-attur ressaq il-kawża fi Frar tas-sena 2015, il-fond in kwistjoni kien għadu milqut b'Ordni ta' Rekwiżizzjoni.

28. Il-liġi li tirregola r-rekwiżizzjonijiet (L-Att dwar id-Djar – Kap. 125) tipprovdi li "rekwiżizzjoni" **tfisser it-teħid ta' pussess ta' bini jew il-ħtieġa li bini jitħalla f'idejn l-awtorità** li toħroġ ir-rekwiżizzjonijiet. Fuq l-istess tema, relevanti ferm hija s-sentenza ta' din il-Qorti tas-16 ta' April, 2004, fil-kawża fl-ismijiet **Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa,** li fiha ngħad hekk:

> *"Fil-kawza fl-ismijiet George Zahra vs Carmelo Chircop deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-8 ta' Frar 1960 (Koll. Vol. XLIV-1-42) inter alia gie ritenut fiha hekk:*
>
> > *"Kif din il-Qorti qalet recentement fid-decizjoni taghha tad-29 ta' Mejju 1959, in re Cassar vs Dr. Zammit (sic), fuq l-iskorta wkoll ta' gudikati precedenti,* ***ir-rekwizizzjoni ghandha bhala effett li tispossessa lir-'requisitionee'; b'mod li minn mindu ssir, u sakemm tibqa' ssehh, il-pussess tal-fond u d-disponibbilita` tieghu ma humiex aktar f'idejh, izda f'idejn l-amministrazzjoni; bil-konsegwenza illi s-sid hekk spossessat, pro tempore, ma ghandux l-ezercizzju jew l-amministrazzjoni libera tal-jeddijiet dwar l-okkupazzjoni tal-fond u in sostanza mhux persuna kapaci li toqghod in gudizzju dwarhom****;* (enfasi ta' din il-Qorti)

29. Kwindi l-effett ta' ordni ta' rekwiżizzjoni fuq is-sid (f'dan il-każ il-Fondazzjoni Gollcher) huwa li mal-ħruġ tieghu, hija tilfet il-pussess tal-fond 49, Triq San Kristofru, Valletta u li bis-saħħa tal-istess ordni, inħoloq rapport "*sui generis*" bejn l-okkupant u d-Dipartiment, li jibqa' għaddej sakemm iddum fis-seħħ l-istess ordni, jew sakemm is-sid ma jagħżilx li jagħraf l-okkupant bħala kerrej. F'dan il-każ irriżulta li, il-fondazzjoni qatt ma rrikonoxxiet lill-okkupanti bħala nkwilini tagħha u qatt m'aċċettat il-kera tagħhom (ara xhieda tar-rappreżentant tal-fondazzjoni a fol. 83) u għalhekk qatt ma nħolqot relazzjoni mal-okkupanti (skont l-Artikolu 8 tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta). Kwindi l-fond baqa' taħt l-amministrazzjoni diretta tal-Awtorità appellanti u l-fondazzjoni konvenuta ma kellhiex aktar id-disponibilità jew pussess tal-fond tagħha. Għalhekk m'għandhiex raġun l-Awtorità meta fl-appell tagħha tgħid li r-relazzjoni bejn il-Fondazzjoni u l-okkupanti tal-fond kienet dik ta' bejn sid u inkwilin.

30. Il-kwistjoni li nqalgħet lejn l-aħħar tal-kawża, proprju fl-istadju meta l-kawża tħalliet għas-sentenza, hija li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, l-Awtorità appellanti ssostni li saret id-derekwiżizzjoni tal-fond in kwistjoni u esebiet kopja ta' dik l-ordni flimkien man-nota tagħha. Tikkontesta d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li permezz tal-istess sentenza appellata ġie ordnat l-isfilz ta' tali ordni. Fil-verità din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li tordna dak l-isfilz. Għalkemm l-Awtorità appellanti tisħaq li din l-ordni ta' derekwiżizzjoni nħarġet mhux sabiex

tevita r-responsabbiltà tagħha, il-provi jixhdu mod ieħor. Biżżejjed jingħad li għalkemm il-kawża kienet ilha għaddejja minn Frar tas-sena 2015, u l-Awtorità kienet ilha taf minn Ottubru tal-istess sena li l-inkwilin Philip u martu Mary Busuttil kienu ġew nieqsa, tant li meta ressqet ir-rikors tagħha sabiex jissejjaħ fil-kawża Anthony Busuttil, hija kienet saħansitra taf li dan ma kienx għadu jgħix f'dak il-fond rekwiżizzjonat, peress li n-notifika saret band'oħra (ara fol. 55). Kwindi ma kien hemm xejn li jostakola lill-Awtorità li toħroġ ordni ta' derekwiżizzjoni f'dak l-istadju (fl-2015), jew fi stadju ieħor sakemm kienu qegħdin jinġabru l-provi u mhux tistenna li tagħmel dan fi stadju hekk inoltrat tal-kawża, meta kienet differita għas-sentenza u tippretendi lill-Qorti ma tirrilevax l-irritwalità tal-aġir tagħha. Apparti li din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti, li tordna l-imsemmi sfilz, lanqas tinsab daqstant konvinta mill-aġir altruwistiku li l-awtorità appellanti tittanta tpinġi lilha nnifisha fih.

31. Fi kwalunkwe każ, din il-Qorti lanqas ma hija konvinta li hekk kif l-Awtorità ħarġet l-ordni ta' derewkwiżizzjoni hija ħelset minn kull responsabbiltà għall-fini tal-azzjoni odjerna, peress li tonqos prova oħra kruċjali, dik li m'hemmx prova li hija għaddiet iċ-ċwievet u kwindi l-pussess effettiv lura lill-fondazzjoni konvenuta. Kif ingħad minn din il-Qorti, fis-sentenza reċenti tagħha tat-18 ta' Lulju, 2022, fil-kawża fl-ismijiet **Catherine Cauchi et v. Awtorità tad-Djar et**:

> *"Tgħid ħażin l-Awtorità td-Djar illi hekk kif inħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni hija "rrilaxxjat il-pussess tal-fond u ħarġet mix-xena". Hekk kif is-sid hu marbut li jgħaddi l-pussess materjali lill-awtorità meta fond jiġi rekwiżizzjonat, daqstant ieħor* ***l-awtorità hija marbuta, meta l-fond ma jkunx okkupat minn terzi b'titolu validu magħruf mis-sid, illi trodd il-pussess materjali lis-sid hekk kif ma jibqagħlhiex ħtieġa tal-fond u tħassar ir-rekwiżizzjoni. L-Awtorità tad-Djar toħroġ mix-xena meta trodd il-pussess materjali lis-sid."*** (enfasi ta' din il-Qorti).

Prova li l-Awtorità raddet lura l-pussess materjali tal-fond in kwistjoni lill-Fondazzjoni, hija wkoll nieqsa mill-atti u għalhekk l-argument tal-Awtorità xorta ma jreġix.

32. Punt ieħor li wieħed jista' jislet mill-imsemmija sentenza appena ċitata huwa li l-obbligu tal-Awtorità tad-Djar, li hekk kif titħassar ir-rekwiżizzjoni, apparti li hija obbligata trodd lura l-pussess tal-fond lis-sid, għandha obbligu wkoll li trodd il-fond fi stat tajjeb ta' tiswija. Issa, għalkemm fl-appell tagħha l-awtorità appellanti inċidentalment tisħaq li d-danni kienu jeżistu sa minn qabel ma nħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni, din il-kawża mhix waħda ntiża li tistabilixxi l-estent ta' ħsarat f'termini ta' danni u min għandu jwieġeb għalihom, iżda f'dan l-istadju, huwa importanti li jingħata rimedju lill-attur, billi jitneħħa l-periklu fil-konfront tal-proprjetà tiegħu. Ċertament l-awtorità għandha obbligu li trodd lura lis-sidien il-fond fi stat li ma jkunx agħar minn dak meta hija ħadet il-pussess tiegħu. Iżda jiġi ribadit li l-estent tal-ħsarat li għandha twieġeb l-Awtorità u l-estent tal-ħsarat li għandha ġġorr il-Fondazzjoni, bħala sid huma mertu ta' kawża oħra u mhux din.

33. Is-sentenza tal-Ewwel Qorti, bl-ebda mod ma teżimi lill-Fondazzjoni milli terfa' r-responsabbiltajiet tagħha bħala sid il-fond li żżomm il-proprjetà tagħha fi stat tajjeb ta' tiswija meta dan kien fil-pussess tagħha qabel l-ordni ta' rekwiżizzjoni. Iddeċidiet biss li għall-finijiet ta' din il-kawża, hija l-Awtorità li għandha twieġeb għat-talbiet attriċi, ladarba l-pussess tal-fond jirriżulta li għadu f'idejha. Fil-fatt, l-Ewwel Qorti, b'mod mill-aktar għaqli, fid-*decide* tagħha, irriservat id-dritt tal-Awtorità li tirkupra l-ispejjeż li trid tagħmel konsegwenza ta' din il-kawża, fi proċeduri separati, mingħand min kien responsabbli li nħolqot il-ħtieġa tat-tiswijiet. Isegwi li l-appell inċidentali tal-Awtorità appellanti, permezz tad-diversi argumenti mressqa minnha, ma jimmeritax li jintlaqa' u s-sentenza appellata ser tiġi kkonfermata fis-sħiħ.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, din il-Qorti tiddisponi mill-appell imressaq mill-Awtorità appellanti inċidentalment, billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-25 ta' April, 2017, fil-kawża fl-ismijiet premessi fis-sħiħ, b'dan li t-termini hemm indikati jibdew jiskattaw mil-lum.

Bl-ispejjeż tal-Prim Istanza, kif deċiż mill-Ewwel Qorti, l-ispejjeż tal-appell prinċipali tal-attur jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet, filwaqt li l-ispejjeż kollha marbuta mal-appell inċidentali jitħallsu mill-Awtorità appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm