MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2007

Appell Civili Numru. 260/1993/2

Michael Gellel

v.

Frank Borda u Monique Whittome u b'digriet tal-Qorti tas-7 ta' Ottubru 1993 ikkonfermat lill-konvenut Frank Borda
bhala kuratur ghall-assenti Monique Whittome
[recte: u b'digriet tas-7 ta' Ottubru 1993 Frank Borda gie nominat
kuratur deputat biex jidher ghall-assenti Monique Whittome]

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata quddiem l-allura Qorti tal-Kummerc fl-1 ta' Marzu, 1993 l-attur ppremetta illi huwa qieghed jokkupa u jippossjedi l-garage bin-numru erbgha u erbghin (44) Archbishop Gonzi Square, Kalkara u l-konvenuti ghandhom proprjeta` taghhom fuq dan; illi l-proprjeta` tal-konvenut qedha fi stat perikoluz hafna tant li dan jista' jkun kagun ta' perikolu u hsarat lill-garage okkupat u possedut mill-attur; illi l-attur ghalkemm interpella lill-konvenuti biex jersqu u jinfurmawh bil-passi li ser jiehdu sija biex dan ma jsehhx jew alternattivament biex jaghtu garanzija dawn baqghu inadempjenti; wara dan l-attur talab li din il-Qorti:-

1. fi zmien qasir u perentorju tikkundanna lill-konvenuti biex jiehdu l-passi necessarji u mehtiega sabiex il-hsara ma ssehhx u alternattivament li l-konvenuti jaghtu garanzija sufficjenti u adegwata kif jidhrilha xieraq din il-Qorti sabiex ikun kawtelat ghal hsara li jista' jbati.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja tas-17 ta' Settembru 1992 u ta' l-ittra ufficjali tad-9 ta' Ottubru 1992, u bil-konvenut imharrek ghas-subizzjoni.

B'nota pprezentata fid-9 ta' Marzu, 1993 il-konvenut Frank Borda eccepixxa illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti billi huma privi minn kull fondament guridiku u li s-sitwazzjoni odjerna hija imputabbli ghall-istess attur.

Il-konvenut Frank Borda, flimkien man-nota ta' l-eccezzjonijiet intavola kontro-talba fejn ppremetta illi huwa ko-proprjetarju tal-fond 44 Archbishop Gonzi Square, Kalkara liema fond huwa okkupat mill-attur; illi dan il-fond fih hsarat ingenti u hemm bzonn li jigi demolit; illi l-attur qed jirrifjuta milli jippermetti lill-konvenut milli jiddemolixxi dan l-fond halli, flimkien ma fondi adjacenti, tinbena minflokhom kostruzzjoni gdida; illi minhabba dan l-agir ta' l-attur il-konvenut qed jsofri danni konsistenti (sic!) u dan kif jigi pprovat waqt it-trattazzjoni tal-kawza billi minbarra li

biz-zmien jikbru l-ispejjez relattivi, sakemm isir zvilupp il-konvenut jkun impedut milli jgawdi l-komplament tal-proprjeta` li ma tistax tigi zviluppata jekk ma tigix demolita l-proprjeta` okkupata mill-attur; illi inoltre l-attur, minhabba l-istat tal-fond li huwa fi stat ta' distruzzjoni, ma ghandu ebda titolu li jintitolah jibqa' in okkupazzjoni tal-fond; dan premess il-konvenut Frank Borda talab li dik il-Qorti:-
1. tiddikjara illi l-konvenut (recte: attur) ma ghandux titolu validu jibqa' in okkupazzjoni tal-fond 44 Archbishop Gonzi Square, Kalkara ghar-ragunijiet premessi;

2. tiddikjara lill-attur responsabbli ghad-danni presenti u futuri sofferti mill-konvenut minhabba l-agir tieghu premess;

3. tillikwida l-istess danni;

4. tikkundanna lill-attur ihallas lill-konvenut s-somma li tigi hekk likwidata.

Bl-ispejjez kontra l-attur li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ghal din il-kontro-talba l-attur irrisponda hekk:
1. Illi l-kontro-talba hija nulla u ma tistax issir f'kawza possessorja meta in-natura taghha hija wahda petitorja.

2. Illi minghajr pregudizzju jigi sottomess li l-eccipjenti ma hux qed jikkaguna ebda dannu lill-imsemmi [fond] stante li dan jista' jirranga l-post minghajr ma jigi mwaqqa' jew huwa jigi zgumbrat.
3. Illi dejjem minghajr pregudizzju l-hsarat fil-post saru kollha tort ta' l-imsemmi Borda li bhala proprjetarju abbanduna manifestament l-proprjeta` minghajr ma qatt indenja ruhu li jesegwixxi xi xoghol ta' manutenzjoni ta' ebda tip.

4. B'riserva ta' eccezzjonijiet ohra.

Illi b'digriet tas-7 ta' Ottubru, 1993 il-konvenut Frank Borda gie kkonfermat bhala kuratur ta' l-assenti Monique

Whittome biss ma gew ipprezentati ebda atti ghan-nom ta' l-assenti Monique Whittome.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fid-19 ta' Frar, 2004 bil-mod segwenti:-
"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet indikati, tiddeciedi din il-kawza billi, fl-ewwel lok, tichad it-talbiet rikonvenzjonali imressqa mill-konvenuti, u fit-tieni lok, tghaddi biex tilqa' t-talba attrici, u tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien erbghin gurnata mil-lum, jaghmlu, a spejjez taghhom, ix-xogholijiet kollha mehtiega sabiex titnehha l-hsara, u partikolarment billi jaghmlu dak li gie suggerit mill-periti perizjuri, u cioe`, li ghandu jsir "*membrane*" jew "*water proofing*" adekwat fuq is-soqfa immedjatament sovraposti il-*garage* uzat mill-attur u dan wara li fejn inqala' l-madum, l-art trid tigi ppreparata ghal dan; katusi iridu jigu provduti u mwahhla sabiex l-ilma li jingabar fuq dan il-"*membrane*" jigi disponut adekwatament; is-soqfa kollha fis-sulari kollha sovrastanti il-garage Nru.44, jigu mifruda kemm fir-rigward tat-travi kif ukoll tax-xorok bi planki ta' l-injam supportati b'seratizzi jew travetti ppuntaljati sew u "*cross-braced*" sabiex anki f'kas ta' cediment ta' xi travi jew xorok dawn jibqghu mizzmuma mill-istess armar.

"Ix-xogholijiet rimedjali jridu jsiru taht id-direzzjoni u s-sorveljanza ta' l-A.I.C. Rene` Buttigieg, li qed jigi nominat ghal dan l-iskop.

"L-ispejjez kollha ta' din il-kawza, inkluzi dawk tal-perit mahtur bis-sahha ta' din is-sentenza biex jissorvelja x-xoghol ordnat, jithallsu mill-konvenuti."

U dana wara li ghamlet il-kostatazzjoni ta' fatt pertinenti u s-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Illi jirrizulta, f'din il-kawza, li l-attur jiddetjeni b'titolu ta' lokazzjoni l-garage 44 Pjazza l-Arcisqof Gonzi, Kalkara, filwaqt li l-konvenuti huma proprjetarji ta' fond sovrastanti, numru 43 fl-istess belt. Fil-fatt, anke l-fond mikri lill-attur jappartjeni lill-konvenuti, peress li l-proprjeta` kollha

kompriza li bini bin-numri 42 sa 45 fi Pjazza l-Arcisqof Gonzi, kien jappartjeni kollu lill-missier il-konvenuti, Guzi Borda, u kien dan li, fil-fatt, kera l-*garage* numru 44 lill-attur.

“Il-fond sovrastanti numru 43 kien ghamel zmien mikri lil diversi persuni, izda wara li hareg l-ahhar inkwilin, il-post thalla battal u abbandunat. Dan il-fond thalla hekk abbandunat ghal zmien twil tant li gratlu hafna hsara specjalment fis-soqfa, b’rizultat tal-fatt li fil-fond ma kienetx qed issir manutenzjoni u thalla espost ghall-elementi tan-natura. B’rizultat ta’ dan, partijiet mill-fond iggarfu, xi soqfa krollaw u l-fond gralu hafna aktar hsara b’rizultat ta’ l-ilma tax-xita li beda jidhol fil-fond. Il-konvenuti ma tantx jidher li hadu hsieb il-fond, tant li, darba minnhom, mhux talli m’ghamlux tiswija, izda qalghu l-madum ta’ l-art f’certi bnadi (mhux tal-kmamar ezatt sovrastanti l-*garage* ta’ l-attur) u hallew l-art mikxufa bit-torba.

“L-attur, in okkupazzjoni tal-*garage* sottostante, liema *garage* hu juzah biex minnu jiggestixxi n-negozju tieghu, qed jilmenta li l-fond tal-konvenuti huwa ta’ periklu ghal fond okkupat minnu, ghax jekk jikkrolla jew jaqghu partijiet kbar minnu, dan jista’ jikkawza hsarat lill-*garage*, b’rizultat li l-*garage* jista’ jew jikkrolla jew ikun ta’ periklu ghalih. L-attur, ghalhekk, qed jitlob li l-konvenuti jeliminaw il-periklu ezistenti fil-fond proprjeta` taghhom jew jaghtu garanzija sofficjenti u adegwata bhala kawtela ghall-hsara li jista’ jbati.

“L-attur, f’dan il-mument, ghad ma sofra ebda hsara fil-*garage* mikri lilu, tant li meta xehed quddiem il-perit tekniku mahtur minn din il-Qorti waqt is-seduta ta’ l-4 ta’ Mejju 1995, huwa qal li “fil-post t’isfel tieghi hsara m’ghandix.”

“Minhabba, pero`, il-hsarat u l-istat ta’ abbandun tal-fond sovrastanti tal-konvenuti, hu qed jibza’ li jekk dik is-sitwazzjoni ma tigix irrangata, il-post tieghu jista’ jsofri hsarat kbar.

"Ma jirrizultax lanqas li l-periklu huwa rizultat ta' xi att jew xoghol li l-konvenuti wettqu fil-fond taghhom, tant li l-perit Edgar Rossignaud xehed li l-hsarat u t-tigrif li ghandu l-fond tal-konvenuti sehhu "minhabba z-zmien li kellu l-post innifsu" (fol 178 tal-process)

"Dan qed jinghad peress li in principju, proprjetarju ta' fond, daqs kemm ghandu dritt igawdi mill-proprjeta` tieghu, daqstant iehor jista' jhalli l-proprjeta` tieghu fi stat ta' abbandun. Il-gurista Baudry Lacantinerie fit-trattat tieghu "*Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile – Dei Beni*", jghid f'pagna 158 li l-proprjetarju ta' fond "*puo' anche trasformar la sostanza della cosa, lasciarla improduttiva, e persino deteriorarla o distruggerla; il suo potere e' cosi assoluto che puo' guingere sino ad abusare della cosa".* Aktar 'l quddiem fit-trattat, l-istess gurista ikompli jispjega (f'pagna 173) illi "*L'inazione di un proprietario non potrebbe tuttavia servire di fondamento ad un azione d'indemnita`, nonostante il pregudizio che potesse risultare da questa inazione. Cosi` un proprietario non curante trascura di difendere la sua proprieta` dal pregudizio delle acque: il terreno invaso a poco a poco fa crollare le case vicine: cio' non porta la responsabilita` del proprietario, e nessuno puo' costringerlo all'esecuzione dei lavori destinati ad impedire la rovina delle case".*

"Dan jinghad a bazi tal-principju li hadd ma jista' jindahal kif u meta proprjetarju jizviluppa l-proprjeta` tieghu, u jekk ma jridx jizviluppa dik l-art, ebda cittadin iehor ma jista' jindahallu. Dan il-principju gie enuncjat wkoll minn din il-Qorti (allura presjeduta mill-Onorevoli Imhallef Joseph Said Pullicino) fil-kawza "Captur vs Borg", deciza fil-5 ta' Ottubru, 1993, fejn intqal li l-jedd tal-proprjetarju jinkludi l-jedd li ma juzax il-proprjeta` b'mod l-aktar assolut. Dan ifisser, skond il-Qorti, li l-konvenut ma kellu ebda dritt li jippretendi li d-ditta attrici tikkompleta l-fondi taghha attiwgi u lanqas kellu d-dritt li jgeghlha taghmel hekk. Bhala sid tal-fond tieghu, il-konvenut seta', kieku ried, kahhal il-hitan ta' l-appogg u s-saqaf tieghu minn barra sakemm id-ditta attrici tasal biex tikkompleta l-bini taghha; is-sid tal-fond attigwu ma jistax jostakola li jsir dan ix-xoghol, imma ma hux tenut li jaghmlu hu.

“Stabbilit dan, il-ligi ma thallix lill-gar minghajr rimedju. L-artikolu 539 tal-Kodici Civili iddisponi illi:

“min bir-ragun jibza’ li tista’, minn waqt ghall-iehor, tigri hsara kbira f’fond jew hag’ohra fil-pussess tieghu, minn bini, sigra jew hag’ohra, jista’ jaghmel kawza u jitlob, skond ic-cirkustanzi, illi jigu mehuda l-passi mehtiega sabiex jitnehha l-periklu, jew illi l-gar ikun imgieghel jaghti garanzija ghall-hsarat li l-attur jista’ jbati”

“Din l-azzjoni hija dik li fid-dritt Ruman kienet maghrufa bhala *actio damno temuto*, u hija dik proposta mill-attur f’din il-kawza. Din l-azzjoni tippresumi biza’ reali ta’ hsara fl-oggett fil-pussess ta’ l-attur minhabba possibilita` ta’ tigrif minn bini, sigra jew hag’ohra tal-konvenut, u hija intiza ghall-eliminazzjoni tal-periklu jew ghoti ta’ garanzija ghall-hsarat li l-attur jista’ jbati.

“Issa f’dan il-kaz, il-periklu ta’ tigrif tal-fond tal-konvenuti jirrizulta ben pruvat mill-perizja teknika li saret. Fil-fatt, il-perit tekniku l-A.I.C. Rene` Buttigieg, fir-rapport tieghu, kkonkluda li “fil-fond sovrastanti, numru 43 tal-konvenut, hemm periklu ta’ tigrif u kollass ta’ soqfa u hitan” (fol 115 tal-process). Ta’ l-istess veduta huma z-zewg periti teknici mahtura bhala periti perizjuri li qabblu li hemm periklu serju ta’ tigrif u hsara. Dawn fil-fatt, qabblu pienament mal-konkluzzjonijiet milhuqa mill-ewwel perit tekniku, hlief li ssugerew bdil fir-rakkomandazzjonijiet li kien ghamel l-ewwel perit tekniku biex tigi eliminata il-possibilita` tal-hsara. Fid-dawl ta’ dan, ghalkemm proprjetarju jista’ ma jizviluppax il-proprjeta` tieghu, ma jistax ihallieha taqa’ f’abbandun b’mod li tkun ta’ hsara ghat-terzi, jekk fond jista’ jkun ta’ hsara ghal haddiehor, sid dak il-fond ghandu obbligu li jnehhi dak il-periklu, u jassigura li terzi ma jsofrux danni minhabba li hu ma jkollux interess li jizviluppa u/jew jirranga il-post tieghu.

“Il-fatt li l-fond huwa antik, u li l-hsara setghet grat biz-zmien u mhux htija tas-sid, mhux rilevanti, ghax is-sid xorta wahda ghandu l-obbligu li jara li l-proprjeta` tieghu ma tkunx kagun ta’ hsara ghal terzi. Hekk per ezempju, kif

qalet din il-Qorti fil-kawza “Zammit vs Agius”, deciza fil-15 ta’ Dicembru, 2003, “il-htija tal-konvenut hija, ghalhekk, mhix li hu ikkawza n-nar, izda li kolpozament u negligentement holoq sitwazzjoni li kkontribwiet sewwa biex in-nar facilment inxtered u difficilment seta’ jinzamm milli jinxtered, b’mod li estenda ghal fondi sovrastanti fejn ikkaguna d-danni li l-atturi qed jirreklamaw.” Anke hawn, l-attur, [recte: il-konvenut] forsi, ma kkagunax il-hsara hu, imma bl-abbandun tieghu, ppermetta li l-hsara tkompli tikber tant li waslet li tkun ta’ periklu serju ghal terzi.

“Il-fatt li l-fond ghandu hsarat kbar u li jinvolvi spejjez kbar biex jigu imsewwija, lanqas ma hu rilevanti, ghax proprjetarju jrid jaghmel dak kollu mehtieg biex jassigura li l-proprjeta` tieghu ma taghmilx hsara ghal jedd tat-terzi inkwilini li jgawdu l-proprjeta` bla xkiel u hsara. Anke jekk ix-xoghol ta’ tiswija jkun jirrekjedi t-twaqqih u r-rikostruzzjoni tal-fond da parti tal-proprjetarju, dan xorta wahda jkun obbligat li jaghmlu, jekk dan ikun l-uniku mod kif tista’ tigi evitata hsara lil terzi. F’dan il-kaz, pero`, ma jidhirx li dan hu mehtieg, ghax il-periti teknici mahtura mill-Qorti pproponew xogholijiet ta’ tiswija li ghandhom isiru biex jigi evitat hsara lill-attur, dawn ix-xogholijiet ghandhom, ghalhekk, jigu esegwiti.

“It-talba attrici, ghalhekk, hija gustifikata.

“Illi ghar-rigward tal-kontro-talba tal-konvenut din il-Qorti, wara li ezaminat l-atti tal-kawza, taqbel mal-konkluzzjoni milhuqa mill-perit legali li talbiet li jifformaw parti mill-kontro-talba ma jimmeritawx li jigu milquha. Jirrizulta, fil-fatt, li l-attur jokkupa l-fond 44, Pjazza l-Arcisqof Gonzi, Kalkara, b’titolu ta’ kera li kien ha hafna snin ilu minghand missier il-konvenuti. Hu ghandu licenzja regolari “*to keep a public service garage etc*” minn dan il-fond, u ilu hekk uzat zgur sa mill-1967. Kien anke l-istess missier il-konvenuti li kien iffirma ghat-trasferiment tal-licenzja ta’ l-istess *garage* minn fuq isem Toni Ciantar (li skond l-attur kien jopera l-*garage* qablu) ghal fuq isem l-attur. Wara li gie nieqes missier il-konvenuti, l-attur offra l-kera lill-konvenut Frank Borda, izda dan irrifjuta li jaccettah, u l-attur beda jiddepozita l-kera l-Qorti. Dan gara ghax il-

konvenut ried ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kera, anzi, ried li jaghtih kirja gdida b'kondizzjonijiet differenti, u peress li l-attur ma accettax li jaghmel dan, il-konvenut Frank Borda beda jirrifjuta l-kera. Ghalhekk, mill-premessi, jidher car li l-ewwel talba tal-konvenut ghandha tigi michuda peress li jirrizulta li l-attur, fil-fatt, ghandu titolu validu ghall-okkupazzjoni tal-*garage* in kwistjoni.

"Dwar it-talbiet l-ohra tal-konvenut, ma jirrizultax li l-*garage* okkupat mill-attur ghandu xi hsarat jew li l-attur, b'xi mod, ikkontribwixxa ghall-istat li fih jinsab illum il-fond tal-konvenuti. Il-perit tekniku kkonkluda li fil-fond ta' l-attur ma hemmx periklu la fil-hitan u lanqas fis-soqfa, huwa solidu u ma jirraprezentax periklu fl-istat attwali tieghu. Huwa fil-fond tal-konvenuti li hemm hsarat, u hija din il-hsara fil-fond tal-konvenuti li, fl-opinjoni tal-periti tekniku, tista' tirreka danni u hsara lill-fond sottostanti, inkluz dak fil-pussess ta' l-attur.

"Mill-provi jirrizulta li l-attur ma ghamel xejn u ma naqas li jaghmel xejn li minhabba fih il-konvenuti garrbu xi danni fil-proprjeta` taghhom. Jirriuzlta, anzi, car illi l-proprjeta` tal-konvenuti, tinsab fl-istat li hi, minhabba azzjoni jew ahjar nuqqas ta' azzjoni da parti ta' l-istess konvenuti, li hallew il-proprjeta` sovrastanti l-*garage* mikri lill-attur fi stat ta' abbandun. B'ebda mod ma rrizulta li l-attur ikkawza jew qed jikkawza danni lill-konvenuti, u jidher li llum tezisti l-probabilita` li jista' facilment jigri l-kuntrarju.

"Lanqas ma jirrizulta li l-attur kien kappricuz meta ma accettax li jivvaka l-*garage* biex jigi demolit l-blokk kollu. Fl-ewwel lok, jidher li l-konvenut rabat dan mar-rieda tieghu li jbiddel il-kundizzjonijiet tal-kirja li kellu l-attur, kondizzjoni li l-konvenut ma kellux dritt jitlob u l-attur kien gustifikat li jirrifjuta. Oltre dan, kif stqarr il-perit tekniku, ma hux mehtieg li l-attur jivvaka l-*garage* biex isiru x-xogholijiet rimedjali fil-fond tal-konvenuti; hu rrelata fil-fatt li bil-makkinarju w ingenji, metodi ta' armar u teknika moderna huwa possibbli li anke d-demolizzjoni tal-fond sovrastanti issir minghajr ma ssir hsara lill-*garage* okkupat mill-attur, u jekk ix-xoghol isir bid-debita attenzjoni u supervizjoni da parti tal-perit inkarigat mix-xogholijiet,

m'ghandu jkun hemm ebda perjodu li fih l-attur ikun kostrett li jivvaka l-*garage* mikri lilu.

"Dan kollu juri li l-attur ma jahti xejn fil-materja, u t-talbiet tal-konvenut, kif proposti fil-kontro-talba, jirrizultaw li huma kollha infondati, u ghandhom jigu ghalhekk, kif se jigu, michuda."

L-appell tal-konvenuti.

Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u b'hekk, b'rikors intavolat fid-9 ta' Marzu, 2004 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza fuq imsemmija moghtija fid-19 ta' Frar 2004 u konsegwentement filwaqt li tichad it-talba ta' l-attur, tilqa' t-talbiet tal-konvenuti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat.

L-attur ipprezenta risposta ghar-rikors ta' l-appell tal-konvenuti fejn, filwaqt li stqarr li s-sentenza hija gusta u timmerita konferma, talab li l-appell tal-konvenuti jigi michud u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

L-aggravji tal-konvenuti appellanti.

Il-konvenuti ressqu tlett aggravji kontra s-sentenza appellata liema aggravji jistghu jigu sintetizzati hekk:
a) huma ma jaqblu xejn mar-rizultanzi dwar l-istat tal-fond okkupat mill-attur;
b) huma jikkontestaw l-validita` tal-permess li ghandu f'idejh l-attur biex juza l-fond in kwistjoni bhala *public service garage*;
c) ix-xogholijiet mehtiega m'humiex semplicement riparazzjoni jew atti ta' konservazzjoni izda li hemm bzonn isir huwa rikostruzzjoni totali.

Ikkunsidrat:

F'dawn il-proceduri, l-attur, *qua* inkwilin tal-garage numru 44 Archbishop Gonzi Square, Kalkara, proprjeta` tal-konvenuti, qed jitlob li l-istess konvenuti, fil-kapacita`

taghhom ta' proprjetarji tal-fondi sovrastanti ghall-imsemmi garage, jaghmlu dawk ix-xogholijiet mehtiega sabiex ma ssirx hsara fil-fond mikri lilu jew alternattivament li jaghtu garanzija sufficjenti w adegwata sabiex ikun kawtelat ghal hsara li jista' jbati. Din it-talba qed issir billi jirrizulta li l-fond sovrastanti dak mikri lill-attur jinsab fi stat ta' abbandun u hemm perikolu li jikkrolla u b'hekk ssir hsara fil-fond mikri lill-attur.

Il-konvenuti, da parti taghhom qed isostnu li din it-talba hija priva minn kull fondament guridiku u fil-kontro-talba pprezentata mill-konvenut Frank Borda qed jintalab li jigi dikjarat li l-attur ma ghandu ebda titolu validu ghall-okkupazzjoni tal-garage in kwistjoni u li huwa responsabbli ghad-danni sofferti mill-istess konvenut minhabba l-agir ta' l-istess attur.

L-ewwel Qorti kienet hatret espert tekniku u espert legali sabiex jigu ezaminati sew l-allegazzjoni ta' l-attur dwar il-perikolu imminenti ghall-fond mikri lilu minhabba l-fond sovrastanti, u sabiex ukoll jigi invesigat it-titolu li bih qed jokkupa l-garage l-istess attur, u finalment jekk dan kienx ikkawza xi danni lill-konvenuti. Ghandu jinghad li apparti l-eccezzjoni fuq riportata u l-kontro-talba tal-konvenut jidher li l-qalba tal-kwestjoni kollha hija l-insistenza da parti tal-konvenuti li l-fond okkupat mill-attur jinsab fi stat perikolanti wkoll u b'hekk l-istess attur ghandu johrog mill-istess fond biex b'hekk il-konvenuti jkunu jistghu jizviluppaw il-proprjeta` taghhom.

Fir-rapport tekniku tal-kompjant Perit Rene` Buttigieg kien gie stabbilit li:

a) Fil-fond ta' l-attur, ma hemmx perikolu la fil-hitan u lanqas fis-soqfa billi "*huwa solidu u ma jirraprezentax periklu fl-istat attwali, minnu nnifsu…*"[1]

b) Fil-fond sovrastanti, numru 43 tal-konvenuti hemm periklu ta' tigrif u kollass ta' soqfa u hitan billi "*thalla ghal xi zmien minghajr l-manutenzjoni adegwata u*

[1] Fol. 114 para 08 tar-rapport ta' l-A.I.C. Rene` Buttigieg

ghalhekk illum jinsab fi stat ta' abbanun, ta' hsara estensiva u ta' periklu."[2]

Il-perit legali mahtur flimkien mal-perit tekniku wasal ghall-konkluzzjoni "*illi l-attur ghandu kirja regolari ta' garage munit b'licenzja ta' natura kummercjali*"[3] u li "*ma rrizultax li f'dan il-fond* [garage numru 44] *hemm hsarat ingenti u li hemm bzonn li jigi demolit kif allega l-konvenut Frank Borda fil-kontro-talba*"[4].

Il-konvenuti kienu hassew ruhhom aggravati bir-rapport tekniku ta' l-A.I.C. Rene` Buttigieg billi kienu qed isostnu li kuntrarjament ghal dak li kien sostna dan il-perit dwar il-kondizzjoni tal-bini tal-fond okkupat mill-attur, il-provi li kellhom f'idejhom u cioe` rapport *ex parte* tal-Perit Rossignaud u rapport tal-Perit Muscat Azzopardi fil-proceduri quddiem il-Qorti tal-Magistrati, kienu jghidu mod iehor. Kien ghalhekk li gew mahtura zewg periti teknici ohra bl-assistenza ta' perit legali. Dawn, izda, ma qablux mas-sottomissjonijiet tal-konvenuti u kkonfermaw il-konkluzzjonijiet li kien wasal ghalihom l-ewwel perit tekniku u dana wara li sar access fuq il-post u inzammu diversi seduti mal-partijiet. Kemm l-ewwel perit tekniku kif ukoll l-esperti addizzjoni ssuggerew rimedji biex jitwarrab il-periklu – liema rimedji gew akkolti mill-ewwel Qorti u dettaljatament indikati fil-parti konkluziva tas-sentenza.

Jidher li l-ewwel Qorti, rinfaccjata bil-konkluzzjonijiet ta' l-esperti teknici dwar l-istat tal-fond sovrastanti dak ta' l-attur kif ukoll b'dak tal-fond mikri lill-istess attur, laqghat it-talba attrici a tenur ta' dak li jipprovdi l-Artikol 539 tal-Kodici Civili li jiddisponi li "*min bir-ragun jibza li tista', minn waqt ghall-iehor, tigri hsara kbira f'fond jew hag'ohra fil-pussess tieghu, minn bini, sigra jew hag'ohra, jista' jaghmel kawza u jitlob, skond ic-cirkostanzi, illi jigu mehuda l-passi mehtiega sabiex jitnehha l-periklu, jew illi l-gar ikun imgieghel jaghti garanzija ghall-hsarat li l-attur jista' jbati.*"

---

2 Ditto
3 Fol. 128 para 23 tar-rapport tal-perit legali
4 Fol. 130 para 28(ii) tar-rapport tal-perit legali

Kif inhu impostat l-appell tal-konvenuti jidher li dawn iridu li din il-Qorti taghmel apprezzament mill-gdid tal-fatti tal-kaz u tasal ghall-konkluzzjoni kuntrarja ghal dik li waslet l-ewwel Qorti. Issa huwa ben risaput li Qorti ta' tieni istanza toqghod lura milli tiddisturba l-apprezzament tal-fatti maghula mill-ewwel Qorti u dan taghmlu biss kemm-il darba jirrizulta li dak l-apprezzament ikun manifestament zbaljat b'mod li jekk din il-Qorti ma tintervjenix issir ingustizzja. Issa fil-kaz in ezami, u wara li din il-Qorti ezaminat mill-gdid u bir-reqqa l-provi kollha prodotti, ma jidhirx li l-apprezzament maghmul mill-ewwel Qorti u sahanistra l-konkluzzjoni bazata fuq l-aspett legali tal-kwestjoni ghandhom b'xi mod jigu varjati. Anzi ghandu jinghad li ghal dak li huwa l-aspett tekniku tal-kwestjoni jidher li t-talba attrici tinsab konfortata bl-espressjoni teknika ta' tlett periti li kollha waslu ghall-konkluzzjoni li effettivament hemm perikolu ghall-fond mikri lill-attur mil-proprjeta` sovrastanti. Kien ghalhekk li l-ewwel Qorti applikat l-provvedimenti ta' l-artikolu 539 fuq citat. Ghal dak li kien qed jinghad mill-konvenuti dwar it-titolu ta' l-attur insibu li l-espert legali fir-rapport tieghu mahluf fl-udjenza tat-12 ta' Dicembru, 1997 jghid espressament hekk: "*irrizulta sodisfacientement illi l-attur ghandu kirja regolari ta' garage munit b'licenzja ta' natura kummercjali …*"[5]. Minn din il-konkluzzjoni bazata fuq provi konkreti mressqa mill-attur, ma saret ebda talba ghall-hatra ta' periti perizjuri u kien ghalhekk ukoll li l-ewwel Qorti waslet ghal konkluzzjoni li l-attur effettivament kellu t-titolu reklamat.

Finalment ghall-ilment dwar in-natura u l-entita` tax-xogholijiet mehtiega din il-Qorti ma taqbilx ma dak li qed jigi allegat mill-konvenuti billi dawn ix-xogholijiet huma ben definiti fis-sentenza, u ghalkemm dawn ix-xogholijiet jistghu jkunu ta' certu piz finanzjarju, certament jinkwadraw f'dak li gie citat mill-istess konvenuti fir-rikors ta' l-appell taghhom meta giet riportata parti mis-sentenza "**Parnis England vs Depiro D'Amico Inguanez**[6]" fejn fl-ezercizzju mehtieg biex jkun hemm distinzjoni bejn riparazzjoni u rikostruzzjoni, Ricci gie citata li "*si ripara*

[5] Fol. 128 para 23 tar-rapport ta' l-espert legali Dr. Joseph Buttigieg
[6] 2 ta' Mejju 1958

cio` che e` ed ha bisogno di essere conservato, mentre si ricostruisce cio` che non e` piu."[7]

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuti qed jigi michud bl-ispejjez kollha kontra taghhom b'dana li t-terminu moghti fl-ewwel sentenza ghall-esekuzzjoni tax-xogholijiet mehtiega jibda jiddekorri mil-lum, u b'dan ukoll li qed tissostitwixxi lill-A.I.C. Rene` Buttigieg bl-A.I.C. Richard Aquilina ghal dik li hi direzzjoni u sorveljanza tax-xoghol.

< Sentenza Finali >

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

[7] Fol. 277