MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-17 ta' Ottubru, 2007

Appell Civili Numru. 122/2002/1

Victor Licari

vs

Prestige Printers Limited

Il-Qorti,

Fil-11 ta' Jannar, 2007, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Bord,
>
> Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fis-6 ta' Dicembru, 2002 fejn espona:
>
> Illi huwa jikri lis-socjeta' intimata Prestige Printers Limited il-garage markat bin-numru 6, f'Nru 3 Birkirkara Road, San Giljan, verso l-kera ta' mija u tmenin Liri Maltin (Lm180.00) fis-sena pagabbli

kull sena bil-quddiem u cioe' fl-1 ta' Jannar ta' kull sena.

Illi l-iskadenza prossima ta' kera taghlaq u ssir dovuta fl-1 ta' Jannar 2003.

Illi s-socjeta' intimata ma haditx hsieb il-manutenzjoni ta' garage lilha mikri mir-rikorrenti u fil-fatt ghamlet u hemm hsara konsiderevoli, naxxenti partikolarment minn tali nuqqas ta' attenzjoni u manutenzjoni da parte taghha ta' l-imsemmi garage.

Illi in oltre s-socjeta' intimata ma hijiex qed taghmel uzu minn dan l-istess garge ghall-iskop li ghalih kien u ghalhekk ikkawzat kambjament fid-destinazzjoni ta' l-istess garage.

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob li dan il-Bord jawtorizzah sabiex fl-iskadenza prossima ta' l-imsemmija lokazzjoni tal-garage markat bin-numru 6, f'Nru 3, Birkirkara Road, San Giljan, lis-socjeta' intimata Prestige Printers Limited, li tiskadi fl-1 ta' Jannar 2003, ma jgeddidtx ulterjorment din l-istess lokazzjoni fil-konfront tas-socjeta' intimata Prestige Printers Limited u prevja tali awtorizzazzjoni ulterjorment tawtorizzah jirriprendi l-pussess ta' l-istess garage u ghal dan l-iskop jigi prefiss terminu qasir u perentorju entro liema s-socjeta' intimata tigi ordnata tizgombra mill-istess imsemi garage.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata pprezentata fis-17 ta' Marzu, 2003 fejn esponiet:

1. Illi mhuwiex minnu li s-socjeta' intimata esponenti ma haditx hsieb il-manutenzjoni tal-garage u lanqas hu minnu li ghamlet xi hsara fl-istess.

2. Illi lanqas ma hu minnu li s-socjeta' intimata esponenti mhux qed taghmel uzu minn dan l-istess garaxx ghall-iskop li ghalih gie mikri u li ghamlet kambjament fid-destinazzjoni ta' l-istess, kif ser jirrizulta mit-trattazzjoni tal-kawza.

3. Ghalhekk it-talbiet kontenuti fir-rikors ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha kif ukoll l-atti tar-rikors 123/02 fl-ismijiet 'Victor Licari vs Francis Bezzina Wettinger' li mexa ma' dan ir-rikors.

Ra n-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ra d-digriet tieghu tat-8 ta' Mejju 2003 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Frederik Valentino u l-AIC John Sciberras.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Ikkunsidra:

1. L-ewwel kawzali tar-rikorrent:
   "Illi s-socjeta' intimata ma haditx hsieb il-manutenzjoni ta' garage lilha mikri mir-rikorrent u fil-fatt ghamlet u hemm hsara konsiderevoli, naxxenti partikolarment minn tali nuqqas ta' attenzjoni u manutenzjoni da parte taghha ta' l-imsemmi garage".

2. Ir-rikorrent ighid li l-fond inkera lis-socjeta' intimata biex taghmel xoghol ta' 'stampar' u anke affarijiet ohra (fol 58). Wara jfisser li s-socjeta' hemm gew kellha makkinarju, kienet taghmel xi lazzijiet, bokkli jew buttuni (fol 63). Fl-1978 il-fond kien diga' mikri.

3. Fis-seduta tat-8 ta' Mejju 2003 jistqarr li l-problemi bdew jinqalghu aktar minn tlett snin

qabel. Il-fond kien maghluq u mitluq. Darba baghat ittra rregistrata li giet lura ghax fil-fond ma kien hemm hadd. L-attivita' waqfet. Darba mar ma' ibnu li ha ritratti. (fol 19A) li juru l-hsarat fil-fond, n-nuqqas ta' attivita' u 'kollox fuq xulxin'. Ittiehdu fit-8 ta' Otubru 2002. Mar aktar minn darbtejn mal-perit tieghu Joseph Sapienza.

4. Il-perit hejja rapport li xehed dwaru. Kiteb li: *"The undersigned can certify that the premises show signs of great neglect and do not seem to have been used for some time. The attached photographs show the current disheveled and unkempt condition of the premises. It is obvious that the premises are not being properly maintained.*

   The reinforced concrete beams and areas of the concrete slab are showing severe signs of spalling, due to the rusting of the reinforcement bars. The condition has reached a point where the undersigned has suggested the construction of masonary pillars beneath the beams to form a support at the beam ends" (fol 20) (miktub fil-5 ta' Novembru 2002).

5. Fix-xhieda tieghu zied li mar tlett darbiet. Ra hafna affarijiet fin-nofs, jigifieri mitfughin hemmhekk, *"fl-opinjoni tieghi, assolutament ma kien qed jigi uzat xejn u kien hemm ukoll..... xi elementi strutturali li kienu fi stat ta' hsara" (fol 71).*

U

"jidher bic-car li hemmhekk meta tidhol f'post u tara l-post f'dak l-istat, ma jistghax ikun li ..... qed isir xi xoghol....... produttiv" (fol 74)....... "hemm konfuzjoni u mbarazz" (fol75).

6. Ifisser il-kelma spalling:

> *"il-concrete li jkun qed jaghti cover lill-hadid, ikun qed, jew beda jinfetah u fl-ahhar jispicca jaqa', kif gara f'dan il-kaz u f'hafna postijiet...... l-vireg tal-hadid jibdew jissaddu u jimbuttaw il-barra l-konkos".*

Dan l-effett jigi jew mill-umdita' jew minn ilma li jigi fuq is-saqaf (fol 78).

Is-sitwazzjoni gejja minn fuq. Manutenzjoni ghal hitan ma saritx.

7. Il-periti mahtura mill-Bord ikkonfermaw dak li jinghad fir-rapport tal-perit Sapienza u ghalqu r-rapport hekk:

a) Hemm hsarat serji u rriversibbli fl-istess struttura li gew ikkawzati tul is-snin;

b) Hemm nuqqas ta' manutenzjoni adegwat tal-fond 'de quo' evidenti minn xniexel u gheruq ta' sigar li kien hemm nizlin mal-hitan perfeci ntenni"

c) Li huwa evedenti li l-ebda attivita' industrijali ma qed issir fl-istess fond, izda qed jintuza unitament ghal skopijiet ta' maggazzinagg, u l-grad ta' telqa u zdingar u nuqqas ta' ordni jirriflettu li l-istess fond qed jinzamm pjuttost magluq ghal perijodu sew ta' zmien (fol 101).

8. Mistoqsi mill-avukat tieghu jekk qarax ir-rapport tal-periti l-intimat ifiehem li:

> *"Jiena ma qrajtx ir-rapport. Din il-fabbrika li fiha xi 80 feet by 80 feet hija mibnija gol-hamrija. Jigifieri madwarha hemm xi 7 filati hamrija. Sa l-ewwel snin kont nghaddi, imma mbaghad meta kien jaghmel maltempijiet kbar u xita kbar, kien jinfed minn gewwa u allura gewwa jien ksejtu bil-fibreglass u isfel ghamilt kanal biex l-ilma jibqa' hiereg barra".*

L-ilma jidhol minn barra. Ir-rikorrent biex jirranga haffer gandott u ghamel xi cement. Fuq gewwa s-

socjeta' intimata ssemmi li billi l-kera hi baxxa issa dan l-ahhar lanqas il-fibreglass ma seta' jzomm u l-electrician qalli *"nehhi dan l-elettriku minn hawnhekk ghax ser ikorrilek xi hadd......."(fol 121).*

Gie mistoqsi:

> *"Apparti fibreglass, manutenzjoni ordinarja ghamilt? Tibjid u affarijiet hekk qed nghidu."*

Wiegeb:

> *"Ma kienx necessarju ghax kien fabbrika u mhux ser noqghod inbajjad il-hitan hux. Il-hsara, biss, fejn ikollok il-makkinarju, u makkinarju bicciet minnu goff, naha wahda ma jidhirlix li kien jidhol l-ilma" (fol 122).*

9. Martin Bezzina Wettinger ighid li fil-fond qed jidhol l-ilma (fol 201).

10. F'dan l-isfond ma tistax tintefa htija fuq is-sid billi jinghad, li dan kien jaf bil-hsara jew li tista' tigi hsara, kif jinghad fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' intimata. Kemm is-sid u kemm il-kerrej ghandhom id-dmirijiet imfissra fil-ligi.

11. "Il-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond lokat bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jikkostitwixxi l-obbligu tieghu li jikkostudixxi u jikkonserva l-fond. Skond disposizzjonijiet varji tal-Kodici Civili dan l-obbligu tal-kustodja jimporta li hu ghandu dmir jivvigila fuq l-integrita' tal-fond, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a karigu tieghu (artikolu 1543 Kodici Civili). Bla dubbju, dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali ghall-obbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja....... Inghad a propozitu fid-decizzjoni fl-ismijiet "Guiseppina Farrugia vs Chev Joseph Vassallo nomine" Prim Awla 21 ta' Gunju 1969,

konfermata in sede appell fid-19 ta' Mejju 1970, illi "m'ghandux jintnesa li dina l-obbligazzjoni tal-kerrej li jirrestitwixxi l-haga lilu mikrija hija obbligazzjoni 'di dare' u bhala tali tobbligah jikkonserva l-haga mikrija sal-kunsinna....... Importanti li jgi puntwalizzat, illi, ssokta jigi ssentenzjat f'dak l-istess kaz, b'konsegwenza ta' dak l-istess obbligu, illi 'ghalhekk il-piz tal-prova dwar in-nuqqas ta' htija huma bil-ligi mixhut fuq il-kerrej........ anke in applikazzjoni tal-principji generali li jippresumi l-htija fid-debitur inadempjenti.......

Isegwi, illi biex jiskuza ruhu minn din il-prezunzjoni tad-disposizzjoni generali tad-danni, l-kerrej irid jipprova illi kien hemm assenza ta' htija fih minhabba ragunijiet ta' forza magguri jew accident.... jew ghal kaz ta' tgharriq bi qdumija......" (Lilian Micallef Eynaud et vs Albert Falzon Santucci" Appell 11 ta' Jannar 2006).

12. Kwantu ghas-sid dan *"ghandu jikkonsinna l-haga fi stat tajjeb ta' tiswija ta' kull xorta*" (art 1540 – Kodici Civili) u *"ghandu jaghmel tajjeb bil-haga moghtija b'kiri m'ghandhiex mankamenti jew difetti li jfixklu jew li jnaqqsu l-uzu taghha"* (Artikolu 1545). F'kaz li dawn ikunu mohbija hu sahansitra passibbli ghad-danni versu l-kerrej jekk huwa ma jkunx gharraf lill-kerrej bihom (artikolu 1546).

13. Meta jintalab zgumbrament imhabba 'hsara hafna' is-sid:

> *"irid jipprova (1) li hemm danni konsiderevoli fil-fond de quo u (2) li dawn id-danni gew kagunati mill-kerrej...... Mhux bizzejjed li r-rikorrent appellant jipprova li l-kerrej ikkaguna danni fil-fond jekk ma jippruvax ukoll li d-danni huma konsiderevoli. Hekk ukoll lanqas huma bizzejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jipprovax li dawn gew kagunati mill-kerrej"* ("Gerada vs Pace", Appell 5 ta' Marzu 1984). Naturalment dan ma

jfissirx illi trid issir il-prova ta' azzjoni dannuza attiva da parti ta' l-inkwilin, imma hu bizzejjed li jigi stabbilit li l-inkwilin naqas mid-dover fuqu impost bil-ligi li jiehu hsieb tal-fond lilu lokat 'uti bonus pater familias', naturalment dejjem fil-parametri ta' l-obbligi mposti bil-ligi fuq l-inkwilin" ('Darmanin vs Galea et', Appell Minn Bord 24 t'April 1998).

14. Fin-nota ta' sottomissjonijiet ir-rikorrent jistrieh fuq ix-xhieda tal-perit Sapienza u r-rapport tal-periti. Wara ssir referenza ghax-xhieda tar-rapprezentant tas-socjeta' intimata li kull ma ghamel, meta zviluppat il-problema tal-dhul ta' l-ilma, kienu lqugh li ma kienx bizzejjed. Meta dawn ma kienux bizzejjed nehha xi makkinarju. Meta gie mistoqsi jekk barra l-fiberglass ghamilx xi haga ohra, stqarr li ma kienx mehtieg xejn aktar. Hekk naqas minn dmirijietu. Issir referenza ghall-obbligi tal-kerrej fid-dawl tal-gurisprudenza. Fl-ahharnett tinghata tifsira tal-kliem 'hsara hafna' fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69.

15. Is-socjeta' intimata wkoll issemmi x-xhieda tal-Perit Sapienza dwar id-dhul ta' l-ilma li kien gej minn flats li jinsabu fuq il-fond. Il-perit ma kellimx in-nies li joqghodu f'dawn il-flats. Ir-rikorrent dwar il-hsara ilissen ftit kliem. Is-socjeta' intimata ghamlet li setghet ghax il-fond huwa mibni fuq il-hamrija u li mhix responsabbli ghal hsara strutturali mahluqa b'dak li jinzel mill-flats ta' fuq u b'dak li jidhol mhabba l-hamrija.

16. Fil-fond hemm hsara strutturali li ilha gejja. Wara li kien diga' mar il-perit Sapienza, is-socjeta' intimata kellha ssewwi l-hsarat. Dan ma ghamlitux u r-rikorrent qabbad lil certu Francis Borg biex jaghmel ix-xogholijiet u nefaq Lm350 (fol 26). Ghas-saqaf il-perit Sapienza jghid li l-problema *"gejja minn fuq .... mill-flat jew flats ta' fuq il-garage"* (fol 79). Fuq il-fond ezatt hemm proprjeta' ta' certu Tony Zammit.

17. Wara li l-partijiet ressqsu l-provi taghhom u ghamlu s-sottomissjonijiet il-Bord ikkonsulta l-periti. Dawn assigurawh li li kieku l-fond kien jinzamm miftuh u kien jintuza ma kienetx tigri l-hsara li grat. Is-socjeta' intimata qatt ma gharrfet lis-sid x'kien qieghed jigri ahseb u ara kemm talbitu.

18. *"Jekk xi hsarat ma ssewwewx meta kellhom jissewwew, ukoll jekk it-tiswijiet kienu obbligu tas-sid, izda dawn it-tiswijiet ma sarux ghax il-kerrej naqas milli jgharraf lis-sid b'dawn il-hsarat, kif irid l-Art 1565 u minhabba f'hekk il-hsara tikber, ir-responsabbilta' tkun tal-kerrej, li jkun naqas mill-obbligazzjoni tieghu taht l-Art 1561"* ('Margaret Micallef et vs Joseph Baldacchino et' Prim Awla Citazzjoni 848/00, deciza 7 ta' Dicembru 2001).

19. Is-sid ghamel skond l-intimat gandotti barra. Is-sid xehed li talab lis-socjeta' intimata li taghmel tiswijiet u fl-ahhar ghamilhom hu a spejjez tieghu. Ir-rapprezentant tas-socjeta' intimata jghid li billi l-kera kienet baxxa ma kienx jissikka lis-sid, fejn seta' rega' rranga u 'ta' gewwa spejjez tieghi", (fol 121). Dwar manutenzjoni ordinajra, tibjid u 'affarijiet hekk' ighid:

> *"Ma kienx necessarju ghax kien(et) fabbrika u mhux ser noqghod inbajjad il-hitan hux. Il-hsara biss, fejn ikollhom il-makkinarju, u makkinarju bicciet minnu goff, naha wahda ma jidhirlix li kien jidhol ilma".*

20. Dan huwa fond, li minn xhieda ohra dwar kawzali ohra ma hu qed jintuza ghalxejn hlief ghal hazna ta' 'imbarazz' li qieghed hemm biex ikun hemm. L-intimat telaq il-fond. Aktarx mhux qed jirreferi ghas-soqfa meta jsemmi hsarat. L-intimat ma tantx jista' jitwemmen li ma qal xejn lis-sid ghax il-kera hi baxxa. Mir-rapport tal-periti jirrizulta li l-hsara hi kbira:

> *"nuqqas serju ta' manteniment hemm fil-kumpless tal-hitan, soqfa u pilastri ta' l-istess garage, u dan kien evidenti mit-travi tal-konkos, saqaf u pilastri fejn kien hemm tfaqqiegh tal-konkos, (concrete spalling) vireg mikxufin u bi grad sew ta' oxidization u sadid minhabba leakages u infiltrazzjoni ta' ilmijiet mas-snin .... hemm hsarat serji u rriversibbli fl-istess struttura li gew ikkawzati tul is-snin" (sottolinear tal-Bord)*

21. "Jekk allura l-kerrej juza l-haga lilu lokata "in modo che possa derivarne danno al locatore, si deve di neccessita concludere che il conduttore deva sempre rispondere del danno..... ('Negte, Giovanni Azzopardi vs Negte Vincenzo Cuschieri", Qorti Civili, Prim Awla 7 ta' Mejju 1925 (Vol XXVI-2-102). Dannu dan li meta jirrizulta *"li jkun ta' natura gravi u urgenti, u tali li jkun irriparabbli, jewli jikkomprometti s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond lokat jekk ma jigux milqugha mill-ewwel"* (Vol XLII -2-880) jintitolaw lis-sid il-fond jagixxi biex, anke fil-kors tal-kirja jikkostringi lill-inkwilin li jkun ikkaguna d-dannu jezegwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu li jitnizzlu fir-rapport lokatizju.; ('Frances armla ta' John Cassar et vs B&M Supplies Limited" Appell 1 ta' Dicembru 2004 u sentenza msemmija mir-rikorrent fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu) .

22. Mehuda in konsiderazzjoni il-provi mressqa fid-dawl tal-gurisprudenza jirrizulta li s-socjeta' ntimata naqset minn dmirijietha billi ma haditx hsieb il-manutenzjoni tal-fond lilha mikri u hekk wettqet hsara hafna.

23. Billi ser jilqa' t-talba fuq l-ewwel kawzali l-Bord mhux ser jidhol fuq it-tieni.

24. Ghalhekk qed tigi milqugha t-talba fuq l-ewwel kawzali; l-Bord jaghti permess lir-rikorrent li jerga' jiehu f'idejh il-fond/garage numru 6, f'numru 3,

> Triq Birkirkara, San Giljan. Is-sentenza ghandha titwettaq mhux aktar tard minn tlett (3) xhur millum, l-ispejjez jithallsu mis-socjeta' intimata."

Is-socejta` intimata appellat minn din is-sentenza bl-obbjezzjoni illi ma kienux jezistu l-kondizzjonijiet rikjesti mil-ligi specjali biex il-Bord jawtorizza r-ripresa tal-fond. Biex issostni dan l-istess socjeta` tirposa ruhha fuq dawn l-argomenti:-

(i) Il-hsara fil-fond hi wahda strutturali li ma gietx ikkawzata minnha izda minn fatturi indipendenti mill-kontroll taghha;

(ii) Ma kienx l-obbligu taghha, *qua* inkwilina, li taghmel ir-riparazzjonijiet li kien jehtieg il-fond ghax il-hsarat kienu straordinarji u l-obbligu tat-tiswija taghhom kien jaggrava fuq is-sid-lokatur;

Biex tamplifika fuq dawn l-aspetti s-socjeta` appellanti tirrikorri ghal dawn is-sottomissjonijiet:-

(a) Kien is-sid li kellu jipprova li l-hsara giet kagonata mill-kerrej;

(b) Hi ma tahtix ghall-hsarat ghaliex dawn kienu l-konsegwenza ta' perkolazjoni ta' ilma u umdita minn ambjenti sovrastanti li fuqhom ma kellha ebda kontroll u ghaliex il-*garage* mertu tal-kawza huwa mhaffer fil-hamrija. *Ergo*, ma jistax jinghad li l-hsarat gew ikkawzati minn allegat nuqqas ta' manutenzjoni ta' natura ordinarja da parti taghha;

(c) Il-ligi tghabbi fuq sid il-fond l-oneru li jzomm il-fond fi stat li wiehed jista' jaghmel uzu minnu billi jaghmel ukoll it-tiswijiet kollha li jsiru mehtiega, ad eskluzjoni ta' dawk ghal liema l-ligi taddossa dan il-piz fuq il-kerrej skond l-Artikolu 1556, Kodici Civili;

(d) Il-Bord ma kienx korrett fejn irritjena li s-sid-rikorrent ma kienx jaf bil-hsarat in kwestjoni;

L-ewwel osservazzjoni li kjarament tohrog mir-rizultanti istruttorji kif ukoll mill-istess korp ta' l-appell tas-socjeta` intimata hi dik illi mhux negat minnha illi fil-fond lokat jezistu hsarat ta' entita` apprezzevoli. Dak li hu, in sintesi, ikkontestat mill-istess socjeta` appellanti huwa l-fatt li, skond il-fehma taghha, is-sid ma pprovax li dawk il-hsarat gew kawzati minnha. Dan, dejjem skond is-socjeta` appellanti, hu dovut ghall-konsiderazzjoni illi l-istess hsarat gew kagonati minn fatturi estraneji ghall-kondotta taghha u, ghaliex ukoll, l-appellat naqas li jottempera ruhu ma' dak l-obbligu tieghu li jaghmel it-tiswijiet ta' indoli straordinarji;

Il-Qorti ma thossx li hemm il-htiega li toqghod taghti rijassunt tal-provi anke ghaliex dawn huma sew riprodotti fis-sentenza appellata. Tirrileva biss, gjaladarba l-vertenza hi bazata principalment fuq l-accertamenti teknici certifikati, illi kemm fir-rapport tal-perit *ex-parte* mqabbad mill-appellat (fol. 20) kif ukoll minn dak tal-periti teknici tal-Bord (fol. 100) illi:-

(i) il-hsarat fl-istruttura huma serji u irriversibbli;
(ii) kawzati matul firxa ta' snin;
(iii) minhabba nuqqas ta' manutenzjoni adegwata;
u (iv) dik tal-grad ta' telqa u zdingar li jirriflettu illi l-fond inzamm maghluq ghall-perijodu sew ta' zmien;

Dan premess, huwa vitali fi kwestjonijiet ta' din in-natura u, specjalment dik tat-talba mis-sid bazata fuq l-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 li jikkontempla l-kaz li tkun saret "hsara hafna" fil-fond mikri, illi wiehed jinterpreta, kif imiss, il-principji tal-ligi applikabbli ghall-kaz ezaminat;

Jinsab dispost fl-Artikolu 1561 tal-Kodici Civili illi "l-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew

hsarat graw minghajr htija tieghu.” Minn dan jitnissel illi hi l-ligi nnifisha li tohloq presunzjoni ta’ kolpa a karigu tal-kerrej. Proprju din in-norma, li sostanzjalment tirriproduci d-disposizzjoni generali ta’ l-Artikolu 1133, Kodici Civili, timporta illi l-kerrej, biex jeghleb din il-presunzjoni, jehtieglu jaghti prova, shiha u kompleta, ta’ l-assenza tal-htija tieghu. (Ara **Kollez. Vol. XLII P II p 919**. Dan billi jipprova illi l-hsarat rizultanti kienu l-effett ta’ xi haga barranija, jew dik tal-lokatur stess. Jekk il-kerrej ma jiddizempenjax ruhu minn din il-prova, il-kawza tat-tgharriq jew tal-hsarat tibqa’ imputabbli lilu, bil-konsegwenza li s-sid ikollu raguni li ma jkunx irid igedded il-kirja favur tieghu, jew li jirrisolvi l-kuntratt u li jinsisti wkoll ghar-rizarciment tad-danni;

Fil-kaz prezenti, fuq l-apprezzament taghha tal-materjal probatorju, din il-Qorti ma ssibx illi s-socjeta` appellanti inkwilina ssuperat l-imsemmija presunzjoni billi identifikat kawza “minghajr htija taghha”. Huwa veru li gie kkonstatat li kien hemm perkolazzjoni ta’ ilma minn *leakages* provenjenti minn fond sovrastanti li mieghu s-socjeta` appellanti ma kellha xejn x’taqsam. Daqstant iehor pero` hu wkoll veru u ben determinat illi, ciononostante, kien hemm matul is-snin li l-fond *de quo* kien fid-detenzjoni tas-socjeta` appellanti, nuqqas gravi ta’ dik il-vigilanza okkorrenti mis-socjeta` appellanti ghal harsien u l-integrita tal-fond, kompriza dik tal-kawtela mehtiega ghall-konservazzjoni xierqa tieghu. Fil-fattispeci, jista’ jinghad li jissussistu elementi univoci tali li minnhom tista’ tigi individwata l-kondotta abuziva tas-socjeta` appellanti;

Dan jintroduci quddiemna l-aspett guridiku ferm importanti ta’ dak l-obbligu impost mil-ligi fuq l-inkwilin li fl-uzu tal-haga mikrija josserva d-diligenza tal-missier tajjeb tal-familja li jippreciza l-Artikolu 1554 (a) tal-Kodici Civili, u li dwaru din il-Qorti gja kkummentat diversi drabi fil-pronunzjamenti taghha. Principalment, l-osservazzjoni li la l-kerrej hu obbligat li jirrestitwixxi l-haga lilu mikrija din l-obbligazzjoni, bhala obbligazzjoni “*di dare*”, tobbligah li

jikkonserva l-haga sal-kunsinna. Dan skond il-principju generali tad-dritt stabbilit fl-Artikolu 1126 (1) Kodici Civili;

Fil-hsieb ponderat tal-Qorti huwa ghal kollox inutili illi s-socjeta` appellanti tittanta tiskolpa ruhha bis-sottomissjoni illi kien jippre-ezisti vizzju fil-fond ghal mod kif inbena. *Dato ma non concesso* li din il-prova saret, ghandu jitfakkar illi s-socjeta` appellanti, koxjenti minn din il-qaghda incidenti fuq l-istruttura materjali tal-fond u b' mod li kienet timpedixxi jew notevolment tirreduci il-godiment taghha tal-fond skond id-destinazzjoni kontrattwali, setghet dejjem tipprevalixxi ruhha mid-dispost ta' l-Artikolu 1545 (1), Kodici Civili u titlob il-hall tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera. Dan ma ghamlitux u allura tibqa' tregi l-presunzjoni li hi rceviet il-fond fi stat tajjeb f' kull rispett;

Lanqas ma tista' imbaghad is-socjeta` appellanti ssib suffragju mill-argoment illi r-riparazzjonijiet, in kwantu straordinarji, kienu jaggravaw fuq l-appellat u dan naqas li jaghmilhom. Apparti l-fatt illi fil-presenza ta' qaghda sitwazzjonali li kienet tinnecessita tiswijiet kien dejjem dover tal-kerrej li javza biha lis-sid, u jesigi intervent immedjat, l-istess ligi kienet tipprovdilu r-rimedju ghall-inkurja tas-sid. Ara Artikoli 1541 u 1543 Kodici Civili. Anke hawn japplika l-principju li l-kerrej juza dik id-diligenza ordinarja fil-limiti tal-possibilitajiet tieghu li jelimina l-hsarat u ma jhallix sitwazzjoni ta' aggravament meta r-riparazzjonijiet ikunu urgenti. Jekk hu ma jaghmelx dan ma jistax jiskansa ruhu mill-konkors ta' htija ghax ikun hu li ommetta Ii jagixxi u, anzi, ikun halla qaghda fejn id-dannu jissokta jipprogredixxi bi pregudizzju ghall-interessi ta' sid il-fond. Anke dan jimmanifesta ksur tal-principju tal-*bonus paterfamilias*, kemm ghaliex ma jkunx qieghed lis-sid in grad li jadempixxi l-obbligu tieghu li jaghmel it-tiswijiet opportuni u necessarji, kemm ghaliex hu nnifsu jkun naqas li jaghmilhom fejn is-sitwazzjoni kienet hekk tempestivament timponi ruhha;

Mill-kumpless, in-nuqqas ta’ sorveljanza u dik tal-kustodja adegwata tal-fond bid-dovuta manutenzjoni jew riparazzjoni perpetrata mis-socjeta` appellanti hi ben evidenti. Il-Bord adit sewwa apprezza l-importanza tal-hsarat u l-mankanzi matul d-diversi snin tas-socjeta` appellanti ghal fini tar-rizoluzzjoni tat-talba ta’ l-effettiv zgumbrament mitlub. Mhux il-kaz, allura, li l-Qorti, in bazi ghall-konsiderazzonijiet superjorment maghmula, tiddissenti mill-konkluzjoni raggunta fis-sentenza appellata u ser tghaddi biex taffermaha.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata tal-Bord bl-ispejjez jibqghu a karigu tas-socjeta` intimata appellanti. Iz-zmien ta’ tliet (3) xhur stabbilit ghal fini ta’ l-izgumbrament tas-socjeta` appellanti mill-fond mikri jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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