MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2008

Appell Civili Numru. 746/1989/1

Evelyn armla ta' Cosimo Montebello, u Mary mart Richard Soler

v.

Vincent Magri, Angelo sive Gino Sciberras u b'digriet tal-24 ta' Awissu, 2004 gew nominati Dr. Renzo Porsella Flores u P.L. Mario Mifsud Bonnici bhala kuraturi deputati stante l-mewt ta' Angelo sive Gino Sciberras u Fortunato Sultana, tant personalment, kif ukoll fil-kwalita` rispettiva taghhom ta' President, Segretarju u Tezorier ta' u in rappreżentanza tas-Socjeta` Filarmonika "Maria Mater Gratiae".

Il-Qorti

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata mill-atturi li tghid hekk:

"Peress illi bi skrittura privata datata l-ewwel ta' Novembru elf disa' mija sitta u ghoxrin (1.XI. 1926) il-fond numru erbgha u tletin ittra B, (34B), illum igib in-numru tnejn u hamsin (52), Sanctuary Street Zabbar Malta kif deskritt ahjar f'relazzjoni peritali tal-wiehed u tletin ta' Ottubru elf tmien mija tmienja u disghin (31.X.1898) gie koncess in lokazzjoni lis-socjeta` konvenuta;

"U peress illi din l-iskrittura giet sussegwentement modifikata b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Chapelle tas-sebgha u ghoxrin ta' Settembru elf disa' mija u hamsa u erbghin (27.IX.1945).

"U peress illi l-atturi huma illum is-sidien tal-imsemmi fond, illi ghadu okkupat mis-socjeta` konvenuta;

"U peress illi ghall-habta ta' nofs Gunju tas-sena korrenti, is-socjeta` konvenuta qalghet is-soqfa u bjut ta' xriek u travi ta' zewg kmamar fuq in-naha ta' quddiem fis-sular ta' fuq tal-fond imsemmi u bdiet xoghlijiet biex tissostitwixxi l-istess soqfa b'soqfa tal-konkrit, kif ukoll bdiet xoghlijiet biex tghatti bil-konkrit is-saqaf u bejt tas-sala principali tal-imsemmi fond;

"U peress illi dawn ix-xoghlijiet qieghdin isiru minghajr raguni valida fil-ligi, u kontra d-divjet espress tal-ligi, kif ukoll kontra l-volonta' tas-sidien; u kkagunaw u sejrin ikomplu jikkagunaw hsara konsiderevoli fil-fond u kambjament tal-istess fond kontra x-xewqa tas-sidien;

"U peress illi inoltre l-istess xoghlijiet gew intraprizi minghajr ma saret ebda konsultazzjoni ma xi Arkitett u Inginier Civili, u ghaldaqstant zgur mhux taht is-supervizjoni ta' Arkitett u Inginier Civili u minghajr ma qabel gew ottenuti il-premessi rikjesti skond il-ligi minghand l-Awtoritajiet kompetenti;

"U peress illi dawn il-fatti kollha apparti illi qieghdin jilliedu serjament id-drittijiet tas-sidien, qieghdin ukoll jippregudikaw lill istess sidien u jistghu anke jespunuhom ghall-procedimenti kriminali, b'perikolu ta' konfiska tal-propjeta'.

"U peress illi din id-decizjoni leggera u bla kont illi jibdew dawn ix-xoghlijiet abbuzivi ttiehdet minnkom konvenuti u twassal ukoll ghal "culpa" taghkom konvenuti b'rensponsabbilta' personali, u ghahekk intom qieghdin tigu citati fil-kwalita` taghkom personali wkoll.

"U peress illi l-atturi jezigu illi l-fond jigi rippristinat u jergghu jsiru s-soqfa kif kienu originarjament bit-travi u x-xorok kif jimmerita l-fond fil-fehma taghhom u kif tirrekjedi l-ligi.

"Ghidu ghalhekk intom konvenuti ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti:

"(1) tiddikjara illi ix-xoghlijiet minkom intraprizi jilliedu d-drittijiet tas-sidien, u huma wkoll kontra l-ligi;
"(2) tikkundanakhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilkom prefiss intom tipprestinaw il-fond billi intom konvenuti propio et nomine in solidum bejnietkom taghmlu dawn ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex il-fond jerga' jingab fl-istess stat li kien qabel inbdew ix-xoghlijiet, bis-soqfa bit-travi u bix-xorok u dan taht is-supervizjoni ta' perit nominand;

"(3) fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi illi jaghmlu dawn ix-xoghlijiet huma a spejjes taghkom konvenuti propio et nomine in solidum bejnietkom.

"Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni tal-wiehed u ghoxrin ta' Gunju 1989 fl-ismijiet premessi, kontra taghkom konvenuti.

"Bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghaliha minn issa intom imsejha.

“Bir-rizerva ta’ kwalunkwe azzjoni ghad-danni, u kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lis-sidien inkluzi dik biex tigu zgumbrati mill-fond.”

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:
“1. Illi fl-ewwel lok il-konvenuti dejjem agixxew fil-kwalita` taghhom ta’ rapprezentanti tas-Socjeta` Filarmonika Maria Mater Gratiae u qatt ma aggixxew personalment u ghaldaqstant il-konvenuti Vincent Magri, Angelo sive Gino Sciberrras u Fortunato Sultana fil-kwalita` taghhom personali ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

“2. Illi mhux minnu li x-xoghlijiet in kwistjoni kienu qeghdin isiru minghajr raguni valida u kontra l-ligi. Is-soqfa antiki kienu fi stat hazin hafna u perikoluzi u meta l-konvenuti nomine interpellaw lill-atturi biex jigu jaraw is-soqfa in kwistjoni dawn baqghu inadempjenti. Tant kellhom jinqalghu is-soqfa li parti mix-xorok u travi taghhom kienu spiccaw u ikkundannati u dan ix-xoghol kellu bilfors isir qabel l-ewwel maltempata.

“3. Illi mhux minnu li s-soqfa godda se jikkagunaw hsara konsiderevoli fil-fond, anzi huma s-soqfa godda li se jsalvaw il fond stante li jekk il-fond kellu jibqa’ bis-soqfa antiki ma’ l-ewwel xita jidhol hafna ilma u jikkaguna hsara konsiderevoli kemm lill-atturi u kif ukoll lill-konvenuti noe. Lanqas hu minnu li s-soqfa l-godda se jgibu kambjamenti ta’ l-istess fond, stante li s-soqfa l-godda kien se jkollhom l-istess apparenza tas-soqfa antiki (cioe lit-travi minn taht), bl-unika differenza li kienu se jkunu godda u b’sahhithom u mhux perikoluzi u aktar addatti ghall-kazin tal-Banda.

“4. Illi x-xoghol in kwistjoni qed isir taht is-supervizjoni u konsultazzjoni tal-perit arkitett Charles Mangion.

“5. Illi mhux minnu li x-xoghlijiet in kwistjoni qeghdin isiru kontra l-ligi u li qieghdin jesponu lill-atturi ghall-proceduri kriminali.

“6. Illi d-decizjoni leggera u bla komt f’dan il-kaz, ittiehdet mill-atturi u mhux mill-konvenuti stante li l-atturi ghalkemm interpellati biex jezaminaw is-soqfa baqghu inadempjempjenti bil-periklu kbir ghal-kull min jidhol il-kazin.

“7. Illi bla pregudizzju ghal premess il-konvenuti mhux obbligati jirriprestinaw ll-fond fl-istat li kien f’ dan l-istadju izda mat-terminazzjoni tal-lokazzjoni u ghalhekk it-talba ta’ l-atturi hija intempestiva.

“8. Illi ghar-ragunijiet kollha premessi it-talbiet kollha ta’ l-atturi ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess atturi.”

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-kuraturi deputati l-Avukat Dott. Renzo Porsella Flores u l-Prokuratur Legali Mario Mifsud Bonnici (nominati b’digriet tal-24 ta’ Awissu, 2004 biex jirrapprezentaw l-eredita` gjacenti tal-mejjet konvenut Angelo Sciberras) li in forza taghha eccepew illi:
“Illi f’dan l-istadju huma ghadhom ma jafu xejn dwar il-fatti tal-kawza u ghalhekk jirrservaw id-dritt li jressqu l-eccezzjonijiet taghhom aktar ’il quddiem.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta’ Jannar, 2006, li permezz taghha cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra taghhom;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“Il-konvenuti li huma l-inkwilini tal-fond propjeta’ ta’ l-atturi 52, Triq is-Santwarju, Zabbar, mikri bhala kazin lis-socjeta` filarmonika Maria Mater Graziae, raw li s-soqfa ta’ zewg kmamar laterali ta’ fuq il-faccata kellhom xorok miksura, li kien niezel trab minnhom, u li saqaf tas-sala l-kbira bejniethom kien inixxi l-ilma u ttebbgha s-saqaf u l-pittura li hemm. Kienu infurmaw lis-sid b’ittra ta’ avukat li l-fond kien jehtieg tiswijiet urgenti. Pero’ ma gara xejn. Ftit xhur wara s-sid giet mitluba li tmur tara l-hsara. Meta l-appuntament mitlub ma nzammx il-kazin qala s-soqfa taz-zewg kmamar u l-kontrabejt tas-sala. Kien f’dak il-waqt meta kien qed isir ix-xoghol li mar fuq il-post l-

amministratur tal-post u meta sab is-soqfa maqlughin talab il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni biex il-konvenuti jieqfu mix-xoghlijiet li kienu qed jaghmlu fil-bjut. Fil-kors tal-proceduri tal-mandat ta’ inibizzjoni, u bis-soqfa maqlugha, gie nominat perit tekniku biex jirrelata. Dan ipprezenta diversi relazzjonijiet, kienu saru diversi rikorsi biex jinstab rimedju provisorju sakemm jinqata’ l-mertu, u billi ma nghata ebda provvdiment, l-intimati f’dawk il-proceduri (il-konvenuti f’dawn il-proceduri) kienu ghamlu xoghol fuq is-soqfa kif kien irrelata l-perit minhabba l-istagun tal-maltemp li kien ser jibda. In segwitu l-atturi pprezentaw dina l-kawza u talbu dikjarazzjoni mill-Qorti li x-xoghlijiet esegwiti mill-konvenuti jilledu d-drittijiet taghhom bhala sidien u huma kontra l-ligi u ghalhekk talbu li l-konvenuti jigu kkundannati li jirripristinaw il-fond bis-soqfa bit-travi u x-xorok. L-atturi qed isostnu li dawn ix-xoghlijiet, oltre l-fatt li huma llegali, irrovinaw il-fond de quo bi pregudizzju irrimedjabbli ghalihom. Talbu wkoll li l-konvenuti jinstabu hatja ta’ disprezz tali ghamlu x-xoghol rimedjali minghajr l-awtorizzazzjoni tal-Qorti.

“**Relazzjoni perit legali.**

“Il-perit legali nominat minn dina l-Qorti rrelata li:

- “l-inkwilini agixxew f’sitwazzjoni ta’ necessita` minhabba perikolu pprezentat mis-soqfa li kellhom bzonn ta’ tiswijiet urgenti;

- “il-konvenuti ghamlu x-xoghlijiet kif kellhom dritt jaghmlu biex jevitaw il-perikolu, inatteza l-indifferenza tas-sidien;

- “li x-xoghlijiet saru skond ir-rakkomandazzjoni tal-perit gudizzjarju partikolarment li l-fond iservi ta’ kazin tal-banda u jkun frekwentat minn socji u barranin l-aktar fiz-zminijiet tal-festa parrokkjali;

- “li x-xoghlijiet li saru jipprotegu l-fond u ma jippregudikawx lis-sidien ghaliex jistghu jinqalghu minghajr hsara fil-fond biex isir kollox kif kien qabel, jekk ikun il-kaz.

“Il-perit ghalhekk ikkonkluda li d-domandi attrici kif imposti mhumiex attendibbili billi:

- “Ir-riparazzjonijiet li ghamlu l-konvenuti nomine, kienu urgenti u la jilledu d-drittijiet ta’ l-atturi u lanqas ma huma kontra l-ligi;

- “It-tieni u tielet domandi huma intempestivi stante li l-obbligu li talvolta jista’ jkollhom il-konvenuti li jirrippristinaw il-fond kif jippretendu l-atturi, huwa rimess ghat-terminazzjoni tal-lokazzjoni.

- “Il-konvenuti ma jmisshomx gew imharrka personalment, billi kull ma sar, sar da parti tas-socjeta` konvenuta.

“**Il-Perit tekniku** irrelata li: (ara pagna 440 para ii u iii):

“Dwar dawk li huma xoghlijiet strutturali li sar fil-livell ta’ l-ewwel sular, iz-zewg kmamar zghar inbidlulhom is-soqfa bil-konkos minflok bit-travi ta’ l-injam u x-xorok kif kienet il-kostruzzjoni originali. It-travi ta’ l-injam maqlugha minnhom u li jidhru f’kundizzjoni tajba, jinsabu mahzuna fil-kantina ta’ l-istess fond. Ix-xorok, pero’, ma jidhru imkien.

“Is-sala l-kbira tidher li ghada fl-istat originali hlief ghal kontrabejt taghha li jinsab mghotti bil-konkrit bhaz zewg kmamar li nbidlulhom is-soqfa.

“**Kritika ta’ l-atturi ghar-relazzjoni peritali**

“<u>Xoghlijiet illegali u li jilledu d-drittijiet tal-propjetarji tal-fond.</u>

“L-atturi jirritjenu li ma jirrizultax li r-riparazzjonijiet kienu ta’ natura urgenti u li anke jekk ghal grazzja tal-argument kieku l-konvenuti ma segewx il-procedura stabbilita mill-ligi senjatament l-artikolu 1543 fis-sens li qatt ma nnotifikaw lill atturi b’rapport ta’ perit dwar il-htiega ta’ l-ghaggla ta’ dawk it-tiswijiet u dwar il-hsara li jista’ jgib id-

dewmien. Inoltre x-xogholijeit fis-soqfa tal-fond de quo saru minghajr permess tal-Planning Area Permits Board.

“L-atturi jsostnu li ma giex pruvat li s-soqfa kienu fil-bzonn ta’ tiswijiet urgenti, anzi jirrizulta mill-provi (ara rapport tal-Perit Edwin Calleja) li s-soqfa ma kienu jirrapprezentaw ebda perikolu, u t-travi kienu ghadhom fi stat tajjeb. Fil-fatt is-soqfa fil-kmamar l-ohra retrostanti tal-fond kienu f’kundizzjoni tajba. Il-konvenuti ddecidew unilateralment u arbitrarjament li jibdlu s-soqfa tax-xorok u t-travi u jaghmlu wiehed tal-konkrit mhux ghaliex kien hemm xi perikolu imma ghax deherilhom li saqaf bix-xorok u t-travi m’humiex l-iktar saqaf idoneju ghal kazin tal-banda. Inoltre l-konvenuti komplew jezegwixxu x-xoghlijiet fis-soqfa anke kontra l-ordni tal-Qorti meta nhareg il-mandat ta’ inibizzjoni.

“<u>L-intempestivita` tat-tieni u tielet domanda attrici.</u>

“L-atturi jirritjenu li f’kaz li tintlaqa’ l-ewwel domanda, ghandhom jigu milqugha t-tieni u tielet domanda wkoll, ghax altrimenti huma jibqghu minghajr rimedju indefinitivament billi l-kirja in kwistjoni hija regolata mill-ligijiet specjali tal-kera Kap 69. Ma hemm ebda dubbju li x-xoghlijiet intraprizi mill-konvenuti jippregudikaw id-drittijiet tas-sid billi waslu ghat-tibdil fil-karattru tal-fond u ghall eliminazzjoni ta’ kull pregudizju storiku li kellu. Is-saqaf tal-konkrit ma jistax facilment jigi rimoss meta tispicca l-lokazzoni u lanqas jista’ jitqies bhala xoghol ta’ natura temporanja.

“<u>Il-kwalita` li fiha gew imharrkin il-konvenuti.</u>

“L-atturi jsostnu li ghalkemm s-socjeta` konvenuta ghandha personalita` guridika distinta ma jfissirx li l-membri tal-kumitat taghha ma jistghux jigu tenuti responsabbli personalment ghall atti llegali kommessi minnhom f’isem l-istess socjeta`.

“**Nota responsiva tal-konvenuti.**

“<u>Xoghlijiet li allegatament illedew id-drittijiet attrici</u>

“Il-konvenuti ssottomettew li mhux vera li l-President tal-Kazin Vincent Magri kien iddecieda arbitrarjament li jinbidlu s-soqfa imma kienu kkonsultaw lill Perit Muscat Azzopardi. Inoltre l-atturi kienu gew infurmati bil-hsara u l-urgenza taghha bl-ittra tat-2 ta’ Frar, 1989 u mhux erba’ xhur wara cjoe f’nofs Gunju 1989.

“Ir-riparazzjonijiet u x-xoghlijiet li gew esegwiti mhux talli ma ppregudikawx lill-atturi izda kienu urgenti u necessarji biex jikkonservaw il-fond lokat biex jintuza ghall-iskop li nkera ghalih meta kienu l-atturi li skond il-ligi f’cirkostanzi simili li kienu obbligati li jiggarantixxu id-dgawdija tal-fond. Il-konvenuti mhux qed jitolbu li jigu mhallsa l-ispejjez li sborzaw biex jaghmlu dawn ir-riparazzjonijiet urgenti.

“<u>Kundanna ta’ l-inkwilini li jirripristinaw il-fond lokat.</u>

“Ix-xoghlijiet esegwiti jistghu jigu rimossi meta tigi terminata l-lokazzjoni u mhux qabel, jekk il-lokatur jesigi dana. Ix-xoghol li sar kien dak indikat mill-istess perit nominat mill-Qorti biex jikkontrolla x-xoghol.

“<u>Il-kwalita` li fiha gew imharrkin il-konvenuti.</u>

“L-azzjoni attrici kif proposta kontra l-konvenuti personalment ma hiex sostenibbili billi l-konvenuti kienu qeghdin jagixxu ghan nom tal-Kazin u mhux f’isimhom u fl-interess personali taghhom. Fil-kors tal-kawza mietu u gew sostitwiti uhud mir-rapprezentanti li gew originarjament imharrka u l-atturi ma ssollevawx ebda eccezzjoni fir-rigward billi jitolbu li kellha ssir xi legittimazzjoni ta’ l-atti bil-mewt ta’ x’uhud mill-konvenut imharrka personalment.

“**KONSIDERAZZJONIJIET**

“L-atturi qed jikkkontendu li x-xoghlijiet li saru mill-konvenuti mhux biss ma kienux urgenti imma lanqas kienu necessarji. Jirrizulta mill-provi li l-konvenuti kien ilhom zmien josservaw li kien hemm hsara fis-soqfa in kwistjoni u li kien qed jinzel l-ilma u jaqa’ t-trab minnhom u

qed issir hsara fil-pittura tas-saqaf. Huma kienu jiehdu hsieb il-manutenzjoni tas-soqfa regolarment izda mbaghad ddecidew li jiktbu lill atturi u ghamlu hekk fit-2 ta' Frar, 1989 permezz tal-Avukat (ara fol 348) fejn infurmawhom li kien hemm htiega urgenti li jsiru xoghlijiet ta' riparazzjoni fil-fond. Izda billi baqghu bla risposta f'Gunju iddecidew li jibdew bix-xoghol u jibdlu xi xorok li kienu miksurin u perikoluzi izda meta bdew jesegwixxu dan ix-xoghol sabu li anke fit-travi kien hemm il-hsara fis-sens li kien hemm tnejn li kienu mherrijin u kellhom is-susa (fuq dana jaqblu l-periti nominati). Huma avzaw lis-sidien b'dan u billi ma deher hadd mis-sidien, il-konvenuti ddecidew li jibdlu s-saqaf u dan bla ma stennew lis-sidien. Meta qalghu s-saqaf imbaghad tfaccaw l-ahwa Montebello u meta raw li sar dan ix-xoghol, talbu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni u waqqfu x-xoghol ghal xaghrejn u kollox baqa' miftuh sa Settembru meta mbghad minhabba l-maltemp u l-urgenza tax-xoghol, il-konvenuti ghalqu s-saqaf u segwew is-suggerrimenti fir-relazzjoni addizzjonali tal-Perit Rene Buttigieg li kien tqabbad mill-Qorti fil-proceduri tal-mandat ta' inibizzjoni u ghal dan l-iskop (ara fol 390).

"Il-konvenuti jsostnu li huma ma kienux qabdu u biddlu s-soqfa minn rajhom kapricjozament u arbitrarjament u bla raguni imma kienu kkonsultaw lill Perit Ronald Muscat Azzopardi. Dan xehed li kien imsejjah mis-socjeta` konvenuta biex jara xi xorok maqsuma fis-saqaf ta' zewgt ikmamar fis-sular ta' fuq tal-kazin. Kien ra li xi xorok kienu maqsumin u tahom parir biex jaqilghuhom. Meta x-xorok inqalghu huma sabu li kien hemm xi travi fi stat hazin. Billi t-travi kienu mmermrin qalilhom biex jifthu l-irjus tat-travi u kif ghamlu hekk sabu li l-irjus kienu fi stat aghar. Ghalhekk lill konvenuti qalilhom biex jaqilghu s-saqaf kollu.

"Skond l-artikolu 1541: (1) Jekk sid il-kera, wara li jigi msejjah b'att gudizzjarju, ma jaghmilx it-tiswijiet li ghalihom hu obbligat, il-kerrej jista' jitlob, b'citazzjoni, li jigi awtorizzat li jaghmel dawk it-tiswijiet bi spejjez ta' sid il-kera, taht dawk il-kondizzjonijiet illi l-qorti jkun jidhrilha xierqa fic-cirkostanzi. (2) Il-kerrej ghandu jedd li jzomm il-kera maghluq jew dak li jkun ghad irid jaghlaq, biex

jithallas lura ta’ dawk l-ispejjez, bla hsara tal-jeddijiet tieghu ghal kull somma akbar, jekk l-ammont ta’ dawk l-ispejjez ikun izjed minn dak il-kera.

“Skond l-Artikolu 1543 tal-Kodici Civili: Il-kerrej jista’, minghajr ma jkunu jinhtiegu proceduri bil-qorti, jaghmel bi spejjez ta’ sid il-kera, dawk it-tiswijiet, li n-nuqqas jew id-dewmien taghhom, jista’ jkun ghalih ta’ hsara kbira; u, f’dan il-kaz, jista’, biex jithallas lura, izomm il-kera bhal ma jinghad fl-artikolu 1541: Izda, il-kerrej ghandu mill-aktar fis li jista’ jkun, jgharraf b’dan lil sid il-kera u jaghtih rapport ta’ perit dwar il-htiega tal-ghaggla ta’ dawk it-tiswijiet u l-hsara li jista’ jgib id-dewmien: Izda wkoll, sid il-kera ghandu l-jedd jissokta t-tiswijiet illi jkunu nbdew taht id-disposizzjonijiet ta’ dan l-artikolu.

“F’dan il-kaz jirrizulta ex admissis li l-konvenuti ma segwewx il-procedura kontemplata fl-artikolu 1543 tal-Kap 16 li jinnotifikaw lill atturi b’rapport ta’ perit dwar il-htiega ta’ l-ghaggla ta’ dawk it-tiswijiet u dwar il-hsara li jista’ jgib id-dewmien. Konsegwenza ta’ dana, skond il-gurisprudenza, l-inkwilin li ma josservax dina r-regola ma jkollux dritt ghar-rimborz ta’ l-ispejjez li jkun ghamel u lanqas li jzommhom mill-kera dovut (ara sentenzi A. Buttigieg vs Stagno Navarra 16.12.1944; Scerri vs Zammit Gauci 13/11/1950;). F’dan il-kaz il-konvenuti rrilevaw li huma mhux qed jitolbu li jigu mhallsa l-ispejjez li sborzaw biex jaghmlu dawn ir-riparazzjonijiet urgenti u ghalhekk id-dispost ta’ dana l-artikolu ghalkemm japplika ghax ma giex osservat izda fl-istess hin ma japplikax fil-konfront tal-konvenuti ghax huma mhux qed jitolbu kumpens (ara nota responsiva u xhieda a fol 154).

“L-atturi pero` qed jirritjenu li x-xoghlijiet ma kienux necessarji u jghidu li ma hemm ebda dubbju li x-xoghlijiet intraprizi mill-konvenuti jippregudikaw id-drittijiet tas-sid billi waslu ghat-tibdil fil-karattru tal-fond b’dan li issa s-saqaf tal-konkrit ma jistax facilment jigi rimoss meta tispicca l-lokazzjoni u lanqas jista’ jitqies li dan kien xoghol ta’ natura temporanja.

“Skond l-artikolu 1564(1) tal-Kodici Civili:

"Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'ghandux jedd jitlob il-hlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti maghmula minghajr dak il-kunsens."

“Dan l-artikolu kien bazat fuq il-Kodici tar-Repubblika tat-Ticino Artikolu 834 u skond in-nota ta' Sir Adrian Dingli gie bazat fuq l-insenjament tat-Troplong (Diritto Civile - Permuta e Locazione - 351 et).

“Mid-dispost tal-imsemmi artikolu jidher, "prima facie", illi l-kerrej matul il-lokazzjoni, ma jista’ jaghmel ebda tibdil fil-fond lilu mikri minghajr il-kunsens tas-sid. Pero’ hi gurisprudenza pacifika tal-Qrati taghna li bazaw fuq awturi kontinentali eminenti (ara f'dan ir-rigward: Baudry Lacantnerie - Della Locazone - Vol 1 - 399; Pacifici Manzoni - Della Locazione - 1116; Laurent - Diritto Civile XXV - 253; Duranton -Lib 111 -V11- 97; Ricci Diritto Civile 111-111) li l-kerrej jista' jaghmel tibdil fil-fond lilu mikri ghalkemm ma jkunx ottjena l-kunsens tas-sid basta li dan it-tibdil:

“(i) ikun parzjali u mhux ta' importanza;
“(ii) ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-lokazzzjoni;

“(iii) ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid;

“(iv) ikun utili jew necessarju ghall-godiment tal-fond;

“(v) fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkun jista jigi b'facilita` eliminat u l-fond ikun jista' jigi repristinat u mqieghed fl-istat li kien qabel.

“(Ara f'dan ir-rigward Rutter Giappone vs Strickland App 21/6/22 Vol XXV-1-206; Cachia Zammit Randon vs Mifsud Bonnici PA 17/10/35 Vol XX1X -11-681; Angelo Grech vs Giuseppe Gauci App 1/5/53 VOL XXXV11-1-156; Galea vs Grech (App 7/4/61 Vol XL-1-76; Stilon De Piro vs Falzon (App.5/3/65 Vol XLIX-1-270; George Cachia vs Manduca (APP 26/7/1971 Magro vs Mizzi (App 22/1/71) M.Scerri vs D.Mifsud (App 6/4/73); Formosa vs Farrugia

(App Ghawdex 25/2/79) Agnes Borg vs G.Tabone (App Civ.Inferjuri 11/3/86) N. Vassallo vs D. Muscat PA JSP 25/3/1994).

“Kif qalet il-Qorti fis-sentenza "Agnes Borg vs G. Tabone (App Civ.Inferjuri 11/3/86 u ribadit fis-sentenza App Inf. J.Busutill vs G. M. Frendo et 17-2-87: "Huwa evidenti li ma jistax jigi stabbilit 'a priori' u b'mod generali x'inhuwa t-tibdil li l-kerrej jista' jaghmel billi dan jiddependi fuq ic-cirkostanzi partikolari ta' kull kaz".

“Ghalhekk jinkombi lill-dina l-Qorti li fil-kaz prezenti tezamina c-cirkostanzi kollha fid-dawl tal-insenjament dottrinali fuq imsemmi u accettat mill-Qrati taghna.

“Il-Qorti hi tal-fehma li x-xoghlijiet li saru mill-konvenuti kienu necessarji u ma ppregudikawx irrimmedjabilment lill-atturi billi saru biex jikkonservaw il-fond lokat u biex jintuza ghall-iskop li nkera ghalih, u fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jista’ jigi repristinat u mqieghed fl-istat li kien qabel.

“Skond l-insenjament tad-dottrina u tal-gurisprudenza jekk il-konduttur jirreka dannu lill-lokatur u dak id-dannu jkun ta’ natura tali li ghandu jigi bilfors riparat malajr, il-lokatur ghandu dritt jagixxi mmedjatament skond id-dritt komuni; jekk pero’ ma jkunx hemm dannu ta’ dik in-natura, allura l-lokatur ma jistax jipproponi l-azzjoni sabiex jikkostringi l-konduttur jirripara dawk id-danni, jew ghar-rizarciment tad-danni, qabel ma jkun spira t-terminu tal-lokazzjoni, ghaliex huwa appuntu f’dak iz-zmien illi l-konduttur ghandu jirrestitwixxi l-haga fl-istat li skond il-ligi jew il-ftehim huwa ghandu jirrestitwiha.

“L-inkwilin ma jistax ikun kundannat ghar-riparazzjoni tad-danni li ghamel qabel ma taghlaq il-lokazzjoni, meta dawk id-danni mhumiex tali “*da compromettere in modo significante la buona conservazione del fondo locato*”. Vol 32 p1 p 129 Bonnici vs Cassar.

“Illi l-Qorti taghmel riferenza ghax-xhieda tal-Perit Ronald Muscat Azzopardi riportata aktar ‘l fuq dwar in-necessita` tax-xoghol intrapriz. Vincent Magri a fol 330 xehed li huma

hadu parir minghand il-perit biex jippreservaw is-saqaf tal-kamra tas-sala l-kbira li hija ghal qalbhom hafna u dahlu ghall certu spejjez biex proprju dan is-saqaf ma nnehhux u ma jmissuhx. Is-soqfa li nehhew kienu soqfa zghar u fihom erba travi kull kamra. Fortunato Sultana xehed li bhala kaxxier kien qal lill membri tal-kumitat illi biex jibdlu s-soqfa kienu ser jidhlu ghal spiza kbira u kieku mhux ghax proprju kien hemm il-bzonn ma kienux ser jidhlu ghaliha (fol 335).

“Il-Qorti taqbel mal-konkluzzjoni tal-perit legali, li semgha l-provi, li l-inkwilini agixxew f’sitwazzjoni ta’ necessita` minhabba l-istat li kienu fihom is-soqfa li kellhom bzonn ta’ tiswijiet urgenti u li x-xoghlijiet li saru kienu biex jipprotegu l-fond u ma jippregudikawx lis-sidien.

“Inoltre gie kostatat li x-xoghol li sar jista’ jerga jinqalgha minghajr hsara fil-fond biex isir kollox kif kien qabel, jekk ikun il-kaz. Il-Perit Rene Buttigieg irrelata u xehed li jekk isir saqaf tal-konkrit dana ikun jista’ jigi mnehhi u minfloku jsir saqaf bix-xorok u travi ta’ l-injam kif kien hemm originarjament (ara fol 362). Hu kkonferma li x-xoghlijiet esegwiti jistghu jigu rimossi meta tigi terminata l-lokazzjoni. Infatti jekk l-atturi jippretendu li issa s-soqfa ghandhom jigu repristinati ghal kif kienu qabel, sinjal li dan ix-xoghol jista’ jsir kemm issa kif ukoll fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni.

“Il-konvenuti ssottomettew ukoll li l-konvenuti kienu komplew jezegwixxu x-xoghlijiet fis-soqfa anke kontra l-ordni tal-Qorti meta nhareg il-mandat ta’ inibizzjoni. Il-Qorti ezaminat l-atti tal-kawza, tal-mandat ta’ inbizzjoni u r-rikors ghad disprezz, u jirrizulta li wara li kien inhareg il-mandat ta’ inibizzjoni, l-intimati (konvenuti odjerni) kienu talbu, permezz ta’ rikors, (ara fol 375) biex huma jigu awtorizzati jaghmlu x-xoghlijiet kollha necessarji biex il-fond in kwistjoni ma jibqax espost ghal elementi. Kien rega gie nominat il-perit Rene Buttigieg biex jirrelata dwar liema xogholijeit provvisorji jistghu jsiru fil-fond biex l-istess fond ma jibqax espost ghall elementi, sakemm jigi deciz il-mertu. Il-Perit kien irrelata u kien ghamel il-suggerimenti tieghu. Il-konvenuti kienu qablu li jaghmlu x-

xoghol suggerit mentri l-atturi kienu opponew. Il-Qorti pero' baqghet ma ddegretatx it-talba urgenti tal-konvenuti, u billi kien hemm urgenza reali minhabba t-temp, il-konvenuti ghamlu x-xoghol skond kif kien issuggerixxa l-perit Rene Buttggieg. Billi x-xoghlijiet saru skond ir-rakkomandazzjoni tal-perit gudizzjarju l-Qorti hi tal-fehma li nvista ta' kif svolgew ruhhom l-affarijiet m'ghandiex tiehu passi ulterjuri fuq dina l-kwistjoni f'dan l-istadju.

"Finalment kwantu ghat-talba ta' l-atturi biex il-konvenuti jinstabu personalment responsabbili, l-Qorti taqbel li l-membri ta' kumitat jistghu f'certi kazijiet jigu tenuti responsabbili personalment ghall atti illegali kommessi minnhom f'isem socjeta` izda fil-kaz in ezami il-konvenuti kienu qeghdin jagixxu ghan-nom tal-Kazin u mhux f'isimhom u fl-interess personali taghhom. Kif irrilevaw il-konvenuti, fil-kors tal-kawza mietu u gew sostitwiti uhud mir-rapprezentanti li kienu gew originarjament imharrka, izda l-atturi ma ssollevaw ebda eccezzjoni fis-sens li jitolbu li ssir xi legittimazzjoni li kienet tkun necessarja li kieku l-konvenuti kienu qed jigi mizmuma personalment responsabbli."

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-atturi li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu t-thassir u r-revoka tas-sentenza ta' l-ewwel Qorti u li din il-Qorti joghgobha tilqa' t-talbiet kollha taghhom, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati;

Rat ir-risposta mressqa mill-kuraturi deputati l-Avukat Dott. Renzo Porsella Flores et nomine li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha tichad ir-rikors ta' l-appell ta' l-atturi appellanti u twettaq is-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi appellanti;

Rat ir-risposta tal-konvenuti l-ohra li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, stqarrew li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma;

Rat l-atti kollha u d-dokumenti esebiti;
Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi din hi kawza li saret wara li l-kazin tal-banda “Maria Mater Gratiae” ta’ Haz-Zabbar, ghamel diversi xoghlijiet ta’ natura strutturali fis-sede tieghu li jinsab fi Triq is-Santwarju, li originarjament kien ittiehed b’titolu ta’ lokazzjoni f’Novembru tal-1926.

L-atturi, is-sidien attwali tal-fond, allegaw li bix-xoghlijiet li saru ppregudikaw l-interessi taghhom bhala sidien u d-drittijiet taghhom fuq l-istess fond.

Il-kazin konvenut eccepixxa li x-xoghlijiet li saru fis-soqfa kienu necessarji peress li dawn is-soqfa kienu fil-periklu, tant li kien anke jidher iqattar l-ilma minn xi soqfa.

L-ewwel Qorti cahdet it-talba ta’ l-atturi wara li kkunsidrat li x-xoghlijiet li saru mill-konvenuti kienu necessarji u ma ppregudikawx irrimmedjabbilment lill-atturi billi saru biex jikkonservaw il-fond lokat u biex il-fond jitkompla jintuza ghall-iskop li nkera ghalih.

L-atturi appellaw mis-sentenza, bl-aggravju jiccentra fuq l-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti tac-cirkostanzi fattwali tal-kaz, u fuq l-interpretazzjoni taghha tal-principji legali in materja.

Trattat l-appell, il-Qorti ssib li x-xoghlijiet li minnhom l-atturi qed jilmentaw u li gew indentifikati mill-perit tekniku mahtur mill-ewwel Qorti u li anke ghamel access fuq is-sit in kwistjoni, huma principalment tnejn: (i) l-ispazju tal-gnien gie mibdul u miksi b’madum tal-muzajk, b’mod li, kif irrelata l-perit tekniku, ma ghadu jidher xejn mill-passaggi jew dettalji arkitettonici li seta’ kien hemm meta dan kien imhawwel bis-sigar tal-laring; u (ii) fil-livell ta’ l-ewwel sular, iz-zewg kmamar zghar inbidlulhom is-soqfa, billi saru tal-konkos minflok bit-travi ta’ l-injam u x-xorok kif kienet il-kostruzzjoni originali.

Il-kazin konvenut ma ta ebda raguni tal-bidla li saret fil-gnien, pero`, rigward ix-xoghlijiet li saru fis-soqfa, qal li

dan kellu jsir peress li kienu jinsabu fil-periklu. Id-dirigenti tal-kazin konvenut qalu li meta ndunaw li kien qed iqattar l-ilma, kellmu lill-perit Ronald Muscat Azzopardi li issuggerixxa li jinqalghu x-xorok biex tigi identifikata l-problema. Meta tnehhiet it-torba sabu li xi travi kienu mherrijja fin-naha ta’ rashom, u ghalhekk ittiehdet id-decizjoni li jinqalghu iz-zewg soqfa indikati u jsir saqaf gdid tal-konkos. Dan ix-xoghol sar minghajr konsultazzjoni mas-sidien li, meta ndunaw x’kien qed isir, talbu u nghataw il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni biex il-konvenuti jigu mizmuma milli jkomplu bix-xoghlijiet li kienu qed jaghmlu.

Il-konvenuti jghidu li huma kellhom jagixxu malajr peress li l-fond kien fi stat ta’ periklu. Mill-provi, pero`, ma rrizultax dan il-periklu. Il-perit Muscat Azzopardi, li kien l-ewwel bniedem tekniku imsejjah biex jezamina s-saqaf, ma hareg ebda rapport li ccertifika l-ezistenza ta’ periklu. Meta xehed qal li “kien hemm xi travi fi stat hazin”, u “immermrin”, pero`, ma qalx li kien hemm periklu ta’ kollass ta’ xi saqaf. Ghalhekk, ghalkemm l-attrici kienet giet avzata bil-hsarat, u kien hemm xi dewmien da parti taghha biex tibghat lil min jispezzjona l-fond ghan-nom taghha, ma kienx hemm raguni ghala x-xoghol kellu jibda fi zmien qasir – hlief ghax il-konvenuti kienu qabdu u qalghu x-xorok u kixfu s-saqaf u ma riedux li dan jibqa’ hekk mikxuf meta jibda l-istagun tax-xita.

Li ma kienx hemm dan il-periklu ta’ kollass johrog ukoll mir-relazzjonijiet li kemm il-perit tekniku mahtur f’din il-kawza, kif ukoll dak mahtur fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni hejjew ghall-konsiderazzjoni tal-Qorti. Dawn setghu jezaminaw it-travi li nqalghu, u ta’ l-ewwel irrelata li “*it-travi ta’ l-injam maqlugha ... jidhru f’kundizzjoni tajba*”.

Il-perit tekniku nominat fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni, ikkonstata s-segwenti fir-rapport tieghu:
“Ghalkemm l-esponent ikkonstata li dawn it-travi fihom konsenturi orizzontali b’xehta inklinata, ma jidhirx li l-istat taghhom kien jikkreja xi perikolu. Infatti hemm travi ohra f’soqfa ta’ kmamar ohra [fil-fond ‘de quo’] li juru l-istess indikazzjonijiet u mhumiex ser jinqalghu billi saret

manutenzjoni ta’ stukkjar u zebgha, kif kien jenhtieg li jsir ukoll f’dawn it-travi li nqalghu. L-esponenti ttestja l-konsistenza ta’ l-injam tat-travi [misjuba] fil-bitha bil-mezzi li kellu u jidher li l-injam ghadu sod bl-eccezzjoni ta’ travu wiehed li juri mankament f’tarf tieghu billi l-ispessur tieghu ttiekel u l-konsistenza ta’ l-injam tieghu hija dghajfa; travu iehor simili ghandu tarf tieghu mikul, izda l-konsistenza ta’ l-injam ghadu aktarx sod.”

Kwindi, l-materja setghet tigi diskussa minghajr htiega ta’ hafna ghagla u xoghol mhux konformi mal-karattru tal-bini.

Hawn il-Qorti ticcensura x-xoghlijiet li wettaq il-kazin, ghax anke jekk l-inkwilin jiddeciedi li johrog l-ispiza hu biex ibiddel xi haga fl-istruttura tal-fond lokat lilu, ix-xoghlijiet iridu jitwettqu konformement mal-karattru tal-fond, u mhux bl-orhos mod l-aqwa li jinqeda. Il-fond in kwistjoni huwa bini antik u jista’ jissejjah palazzino zghir fil-qalba ta’ rahal qadim f’Malta, u l-karattru tieghu jrid jinzamm u jigi rispettat mill-inkwilin. Il-konvenuti ma riedux jidhlu fi kwistjonijiet mas-sid biex forsi jevitaw diskussjonijiet dwar ir-raguni tal-hsara (nuqqas ta’ manutenzjoni adegwata mill-kazin?), pero` f’kull kaz, ma kellux isir xoghol bil-*concrete*, peress li kien possibli li jsir xoghol bil-galbu bl-uzu ta’ travi u xorok anke godda jekk ikun hemm bzonn.

Il-konvenuti jghidu li huma ma segwewx il-procedura kontemplata fl-Artikolu 1543 tal-Kodici Civili (li tippermetti li l-inkwilin jaghmel xoghol ta’ natura urgenti, basta li “mill-aktar fis li jista’ jkun” jibghat lis-sid rapport ta’ perit dwar il-htiega ta’ l-ghaggla ta’ dawk it-tiswijiet), ghax ix-xoghol kienu se jaghmluh a spejjez taghhom, u ma kellhomx il-hsieb jitolbu rimbors billi jzommu lura mill-hlas tal-kera. Dan, pero`, anke jekk validu bhala argument (li mhux qed tigi accettata mill-Qorti) ma jintitolax lill-inkwilin jadotta l-orhos soluzzjoni bi pregudizzju ghas-sid u bi hsara ghall-karattru tal-bini.

Din il-Qorti tara li x-xoghlijiet li wettqu l-konvenuti fil-gnien u s-soqfa ikkawzaw hsarat kbar lill-karattru tal-fond, u f’kazijiet bhal dawn, kif osservat din il-Qorti fil-kawza

"**Zammit Cutajar v. Consiglio**", deciza fl-1968, m'ghandux ikun mistenni li s-sid joqghod jistenna sa tmiem il-kirja biex jitlob li l-fond jigi ripristinat fl-istat li kien. Kif anke osservat din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza "**Cassar v. B & M Supplies Ltd**", deciza fl-1 ta' Dicembru, 2004,
"B'illustrazzjoni ta' dan kollu premess, jekk allura l-kerrej juza l-haga lilu lokata "*in modo che possa derivarne danno al locatore, si deve di necessita` conchiudere che il conduttore deve rispondere sempre del danno ...*" ("**Negte. Giovanni Azzopardi -vs- negte Vincenzo Cuschieri**", Qorti Civili, Prim Awla, 7 ta' Mejju 1925 (**Kollez. Vol. XXVI P II p 102**). Dannu dan li meta jirrizulta "li jkun ta' natura gravi u ngenti, u tali li jkun irriparabbli, jew li jikkomprometti s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond lokat jekk ma jigux milqugha mill-ewwel" (**Kollez. Vol. XLII P p 880**) jintitolaw lil sid il-fond jagixxi biex, anke fil-kors tal-kirja, jikkostringi lill-inkwilin li jkun ikkaguna d-dannu jezegwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu li jitnisslu mir-rapport lokatizzju."

Interessanti hija wkoll d-decizjoni moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta' Gunju, 1961, fil-kawza "**Brincat v. Stivala**". Il-kawza kienet dwar talba ghat-tnehhija ta' alterazzjonijiet strutturali li saru mill-inkwilin minghajr il-permess ta' l-attur sid il-kera. Il-konvenut inkwilin kien waqqa' kamra fil-fond lokatizju u rega' bniha b'mod differenti minn kif kienet qabel, kif ukoll fetah tieqa minghajr il-permess tal-Bord ta' l-Estetika. Il-Qorti cahdet l-eccezzjoni tal-konvenut fis-sens li huwa kien intitolat illi jaghmel ix-xoghol li ghamel stante illi, skond hu, il-kamra kienet perikoluza u ghalhekk timminaccja l-godiment tieghu tal-fond lokatizju. Il-Qorti ordnat ukoll biex il-fond jigi immedjatament ripristinat ghall-istat originali tieghu.

Jirrizulta wkoll mill-provi li x-xoghlijiet in kwistjoni twettqu minghajr il-permessi relattivi ta' l-awtorita` kompetenti.

F'dan ir-rigward zgur ma jistax jinghad illi l-intenzjoni tal-legislatur qatt setghet tkun illi jawtorizza lill-inkwilin jaqbad u jaqla' s-soqfa tal-fond lokatizju minghajr il-kunsens tas-sidien, minghajr imqar rapport ta' perit u addirittura

minghajr il-permess ta’ l-awtoritajiet governattivi kompetenti tal-pajjiz! Fil-fatt, f’dan il-kuntest issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet “**Anthony Briffa v. Carmelo Buttigieg**” deciza minn din il-Qorti fil-15 ta’ Jannar, 1979, fejn l-attur kien talab ghal ordni sabiex il-konvenut inehhi xi kostruzzjonijiet li kien ghamel fil-fond lokatizju minghajr l-awtorizzazzjoni ta’ l-istess attur u minghajr il-permess ta’ l-awtorita` kompetenti. Din il-Qorti kienet ikkonfermat is-sentenza ta’ l-ewwel qorti illi kienet ordnat illi l-kostruzzjonijiet li kienu saru mill-konvenut minghajr l-awtorizzazzjoni ta’ l-attur u minghajr il-permess ta’ l-awtorita` kompetenti, jitnehhew mill-istess konvenut, u f’dan il-kuntest, ghamlet is-segwenti osservazzjoni li hija rilvantissima ghall-kaz *de quo*:
“*Il-pretiza tal-konvenut illi kien hemm il-periklu ma jintitolax illi jsir bini bhal f’dan il-kaz minghajr il-permessi mehtiega ta’ l-awtorita` kompetenti.*”

Kif intqal ukoll mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza “**Zammit v. Urry**”, deciza fit-3 ta’ Dicembru, 1998, jekk isir xoghol bla permess, u kwindi tassoggetta l-fond ghall-*enforcement order* u ghar-rimozzjoni ta’ l-istess, dan jammonta ghal “dannu kbir” li jista’ anke jiggustifika l-izgumbrament.

L-ewwel Qorti osservat ukoll li skond il-gurisprudenza taghna, inkwilin jista’ jaghmel certi tibdiliet fil-fond basta li dawn, fost kriterji ohra, ikunu parzjali u mhux ta’ mportanza kbira, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid u jkunu utili jew necessarji ghall-godiment tal-fond. Apparti l-fatt li din il-gurisprudenza tirreferi ghal tibdiliet li jsiru fil-fond, u mhux ghal tiswijiet (li huma regolati fil-ligi), ix-xoghlijiet li saru fil-bitha u fis-soqfa tal-fond, zgur li ma jistghux jitqiesu parzjali jew ta’ importanza zghira, u lanqas ma jista’ jinghad li ma ppregudikawx id-drittijiet tas-sid. It-tqeghid ta’ soqfa tal-konkrit, f’dan il-kaz, ghandu jitqies bhala mizura straordinarja u certament mhux necessarju ghall-kontinwazzjoni tat-tgawdija tal-fond lokatizju in kwistjoni u l-konservazzjoni tieghu, illi setghet saret bir-riparazzjoni tas-soqfa bit-travi originali illi kif gie konstatat mill-periti teknici, kienu ghadhom f’kundizzjoni tajba.

Ghar-rigward tal-kwalita` personali li fiha gew imharrka l-konvenuti, din il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza fil-kawza fl-ismijiet "**Bugeja v Agius et**", minnha deciza fl-4 ta' Ottubru, 1991, fejn il-membri tal-kumitat tal-Kazin ta' San Guzepp ta' Haz-Zebbug gew imharrkin personalment ghad-danni civili sofferti mill-attur. Wara li din il-Qorti kkonstatat illi l-kazin ghandu jitqies bhala persuna guridika distinta u separata mill-persuni fizici li jiffurmawha (ara f'dan is-sens ukoll il-kawza "**Avallone v. Delia pro et noe**", deciza minn din il-Qorti fis-16 ta' Dicembru 1991), irriteniet illi:

"Kwistjonijiet rigward ir-responsabbilita` huma distinti mill-ilmenti l-ohra tal-personalita` guridika u tar-rapprezentanza, u meta dik id-distinzjoni ma tinzammx il-konsegwenti konfuzjoni ggib maghha wkoll konfuzjoni fis-soluzzjonijiet guridici. **Ir-responsabbilita` ta' l-assocjati f'enti morali, ghal dak li "taghmel" is-socjeta`, hija, bhala regola, illimitata, kif hija illimitata r-responsabbilita` ta' kull persuna fizika** ... Il-konvenuti kollha bhala membri tal-kumitat tal-Kazin kienu obbligati li fil-kazin tigi osservata l-Ligi, u biex kull wiehed minnhom jista' jehles minn dik ir-responsabbilita` jrid jipprova li dak li sar, sar minghajr ma kien jaf huwa, u li ma setax ikun jaf bih anki kieku ezercita d-diligenza normali li ghaliha huwa obbligat jew, jekk u meta sar jaf, ghamel dak kollu li seta' biex dak ir-reat jew reati ma jkomplux."

Effettivament, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, gie dikjarat u deciz illi l-konvenuti kellhom jigu tenuti personalment responsabbli ghad-danni sofferti mill-attur.

Kwindi, din il-Qorti tara, li ghandha tilqa' l-appell ta' l-atturi u zzomm lill-konvenuti in solidum responsabbli sabiex jaghmlu t-tiswijiet mehtiega. Peress li l-atturi ma humiex qed jilmentaw, f'din il-kawza, mill-bidla li saret fil-gnien tal-fond, l-ordni ta' restituzzjoni qed tkun limitata ghas-soqfa tal-kmamar fil-livell ta' l-ewwel sular li gew mibdula ghall-konkos minflok bit-travi u x-xorok kif kienu originarjament.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-atturi, billi tilqa' l-istess, thassar u

tirrevoka s-sentenza ta’ l-ewwel Qorti, u tghaddi biex tilqa’ t-talbiet ta’ l-atturi kif dedotti fil-konfront tal-konvenuti kollha in solidum, b’dan li ghall-fini tat-tieni talba, tordna li x-xoghol necessarju ssir sa zmien 3 xhur millum, taht id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-perit arkitett l-AIC Valerio Schembri, li qed jigi nominat ghal dan l-iskop; l-istess perit ghandu jaghti d-direzzjonijiet u jissorvelja x-xoghol anke fil-kaz li dan ikollu jsir mill-atturi skond it-tielet talba.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluz l-ispejjez ghar-riparazzjoni u tal-perit tekniku hawn nominat, ghandhom jithallsu mill-konvenuti in solidum.

< Sentenza Finali >

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