QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A. (HONS) LL.D. – PRESIDENT
ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 19 ta' Novembru, 2001

Numru 47

Citaz. Nru. 1236/93 GCD

Joseph Calleja bhala direttur f'isem u in rappresentanza tas-socjeta' Unicorn Holdings Limited

vs

John Mifsud

Il-Qorti;

<u>L-att tac-citazzjoni</u>

Is-socjeta' attrici pprocediet kontra l-konvenut bis-segwenti att tac-citazzjoni:-

> "Premess illi l-konvenut huwa s-subutilista temporanju tal-fond internament markat numru tnejn fl-ewwel sular ta' blokk flats jgib in-numru sittax ittra A (16A), f'Misrah 28 ta' Frar 1883 gia Qormi Road, Birkirkara, liema subkoncessjoni inghatat permezz ta' Att ippublikat min-Nutar Dottor Pierre Attard fl-1 ta' Novembru 1989, kopja esebita Dokument "A";

Premess illi recentement kienu jenhtiegu xogholijiet ta' dranagg u plumbing; fil-fatt waqt dawn ix-xoghlijiet il-konvenut bidel anke il-kamra tal-banju;

Premess illi ghal dawn ix-xoghlijiet u fornituri hallas l-attur nomine kif ser jirrizulta fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza;

Premess illi a tenur tal-artikou 1507 tal-Kodici Civili:-

> "Huwa d-dmir tac-censwalist li jesegwixxi kull obbligu li skond il-ligi ghandhom is-sidien ta' bini u artijiet.
>
> Izda, jekk ghall-esekuzzjoni ta' dan l-obbligu, tkun mehtiega spiza kbira, u l-enfitewsi tkun ghal zmien, il-Qorti tista' fuq talba tac-censwalist iggieghel lill-padrun dirett johrog sehmu minn din l-ispiza, skond ma jkunu l-pattijiet ta' l-enfitewsi iz-zmien li jkun baqa' biex tispicca is-somma tac-cens u c-cirkostanzi ohra tal-kaz";

Premess illi l-konvenut gie inutilment interpellat ihallas.

Ighid ghalhekk il-konvenut ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti:-

1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut huwa responsabbli ghall-ispejjez imsemmija ta' plumbing u drenagg;

2. tillikwida l-ispejjez li l-konvenut obbligat ihallas lis-socjeta' attrici;

3. tikkundanna lill-istess konvenut ihallas lis-socjeta' attrici l-ammont hekk likwidat.

Bl-imghax u bl-ispejjez.

Il-konvenut ingunt ghas-subizzjoni."

<u>Eccezzjonijiet</u>

Il-konvenut hekk eccepixxa ghat-talbiet attrici:-

"1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante minkejja li l-attur nomine esegwixxa x-xoghlijiet ta' plumbing u dranagg minghajr il-kunsens tal-konvenut, il-proprjetarju tal-fond

sottostanti ghadu jillamenta illi qed jiskula l-ilma w ghalhekk ix-xoghlijiet kollha li saru fil-plumbing u id-dranagg kif ukoll fil-kamra tal-banju kienu superfluwi.

2. Illi minghajr pregudizzju ghal premess, illi huwa mhux responsabbli ghall-ispejjez ta' plumbing u dranagg li saru stante illi dawn il-hsarat kienu pre-esistenti l-koncessjoni emfitewtika lilu maghmula, kif ukoll ghal bdil tal-kamra tal-banju.

3. Illi bla pregudizzju ghall-premess, l-ispiza kbira ntavolata konsistenti f'tiswijiet straordinarji m'ghandhiex tkun a kariku tieghu imma a kariku tas-sidien tad-direttarji u dan a tenur tal-artikolu 1507 tal-Kodici Civili stante li dwn il-hsarat kienu kemm pre-esistenti ghall-koncessjoni emfitewtika u kemm minhabba l-fatt li din il-koncessjoni emfitewtika hijs ta' wiehed u ghoxrin sena.

Salv eccezzjonijiet ohra."

<u>Decide</u>

B'sentenza tat-28 ta' Novembru, 1997 il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet il-kawza billi cahdet it-talbiet tas-socjeta' attrici bl-ispejjez kontra taghha.

<u>Motivazzjoni tas-sentenza appellata</u>

L-Ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha:-

"Ix-xoghlijiet saru ghax kien qieghed jippenetra ilma ghal go mahzen li jigi in parte taht l-appartament *de quo*. Il-perit tekniku mahtur mill-qorti wasal ghall-konkluzjoni li x-xoghlijiet li ghamlet is-socjeta' attrici, li saru fil-kamra tal-banju tal-fond, ma kienux mehtiega ghax it-tnixxija ta' l-ilma ma kinitx gejja mill-kamra tal-banju izda mill-bitha interna tal-korp ta' appartamenti, tant illi, wkoll wara li saru x-xoghlijiet, xorta baqa' jidhol ilma fil-mahzen.

Dwar kif sar jaf bil-htiega ghal dawn it-tiswijiet, Joseph Calleja, ir-rapprezentant tas-socjeta' attrici, xehed li sar jaf li kien hemm xi problema fil-katusi u d-dranagg tal-fond *de quo* meta dak li kellu f'idejh il-mahzen li jigi taht il-fond qallu illi kien qed jidhol l-ilma ghal gol-mahzen. Quddiem il-perit tekniku mahtur mill-qorti, Calleja xehed hekk:

> … … … kellimt lill-konvenut u informajtu bis-sitwazzjoni u wrejtu l-ittra li rcevejt mill-okkupanti tal-fond sottostanti; u billi kien jinhtieg it-tibdil tal-*plumbing* tal-kamra tal-banju, ghidtlu li, fuq parir legali, ix-xoghol kellu jaghmlu hu, u offrejtlu li nghinu jew b'self ta' flus jew billli naghmel ix-xoghol kien u nghollilu l-kera.
>
> Qalli li kellu jaghtini risposta, u infatti wara informani li, skond il-parir lilu moghti, l-ispejjez kellhom ikunu a karigu tieghu. Minhabba l-hsara li qed tigi kkawzata lill-fond sottostanti, informajtu li kont kostrett naghmel l-ispejjez jien, fic-cirkostanzi, u wara niehdu decizjoni dwar min irid ibati dawn l-ispejjez.[1].

Meta, xi zmien wara li kien xehed quddiem il-perit tekniku, rega' xehed b'*affidavit*, Calleja qal li kien thaddet ma' dak tal-mahzen u mal-konvenut u martu, u li lil mart il-konvenut qallha, dwar ix-xoghol li kellu jsir biex ma jibqax jidhol l-ilma fil-mahzen, li "dan ix-xoghol mhux suppost li naghmlu jiena izda biex inzomm il-paci ser naghmlu jiena"[2]. Fl-affidavit ma qal xejn dwar li, meta accetta li jaghmel l-ispejjez hu, kien irriserva li "wara niehdu decizjoni dwar min irid ibati dawn l-ispejjez".

Il-konvenut ighid li hu qatt ma accetta li jaghmel spejjez, u lanqas ma ried li tinbidel il-kamra tal-banju, izda ukoll jekk hija tajba l-ewwel verzjoni ta' Calleja, li dan ghamel l-ispejjez bil-kondizzjoni li wara kellhom jaraw min ghandu jhallas, il-kwistjoni issa giet regolata minn dan il-ftehim specifiku, u ma baqghetx kwistjoni tar-relazzjonijiet bejn direttarju u utilista.

Issa, l-inizjattiva biex isiru t-tiswijiet hadha Calleja f'isem is-socjeta' attrici u, skond ir-relazzjoni tal-perit tekniku, ghamel spejjez ghalxejn, ghax il-problema ma kienx fejn attakkawh dawn ix-xoghlijiet. La darba s-socjeta' attrici ghazlet li taghmel spejjez li ma swewx ghall-hsieb li ghalih saru, ma tistax issa tippretendi li l-ispejjez ihallashom il-konvenut. Ghalhekk, it-talbiet tas-socjeta' attrici; izda dan ma nistghux nidhlu fih ghax ma huwiex meritu ta'

1 Ara x-xhieda moghtija minn Joseph Calleja quddiem il-perit tekniku fit-18 ta' Novembru 1994, fol. 84

2 Ara l-affidavit ta' Joseph Calleja ta' l-24 ta' Jannar 1996, fol. 25.

> din il-kawza. Madankollu, din is-sentenza qieghda tinghata minghajr hsara ghal kull jedd li jista' jkollha s-socjeta' attrici minhabba arrikkiment indebitu tal-konvenut jekk ikun il-kaz."

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

Is-socjeta' attrici appellat minn din is-sentenza billi lmentat li kien fiha stqarrijiet u konkluzjonijiet fattwali inezatti u anzi zbaljati dwar x'kienet il-problema kawza tat-tnixxija. Inoltre l-Ewwel Qorti kienet interpretat malament il-ftehim bejn il-kontendenti meta iddecidiet illi l-ftehim specifiku bejniethom kellu effett li ssupera d-disposizzjonijiet generali li kienu jirregolaw ir-relazzjonijiet bejn direttarju u utilista. Inoltre l-Ewwel Qorti injorat il-principji stabbiliti ta' dritt illi fil-kuntratt ta' enfitewsi, ir-riparazzjonijiet kienu kollha u dejjem a karigu tal-utilista, sija dawk li kienu ordinarji kif ukoll dawk li kienu riparazzjonijiet straordinarji. Is-socjeta' appellanti tikkontesta l-mod kif l-Ewwel Qorti interpretat ir-relazzjoni tal-perit tekniku. Ma kienx minnu illi din kienet ikkonkludiet illi x-xoghol tal-bdil tal-kamra tal-banju u tal-*pipes* kien inuteli u mhux necessarju ghaliex l-istess perit tekniku kkonstata illi "il-*plumber* kien sab kollox immermer" u "huwa probabbli li xi ilma kien qed inixxi mill-*pipes* immermrin ta' dil-kamra tal-konvenut". Kienet allura skorretta l-Ewwel Qorti meta ddecidiet illi x-xoghlijiet maghmula mill-appellant fil-kamra tal-banju tal-fond de quo kienu superfluwi u ghalhekk l-ispiza fl-intier taghha kellha tithallas minnu.

Dan l-aggravju fil-fehma tal-Qorti mhux sostenibbli proprju ghaliex jittanta jisposta l-kwistjoni minn fuq ir-responsabilita' qua enfitewta li jesegwixxi xoghlijiet li allegatament kienu mehtiega biex ma tibqax issir il-hsara fil-fond sottostanti ghal fuq id-decizjoni ta' l-istess socjeta' attrici qua sub-direttarja illi minn rajha, taghzel illi tbiddel il-kamra tal-banju fil-fond li tieghu l-appellat kien sub-utilista. Il-kwistjoni kollha bejn il-kontendenti tirrisolvi ruhha dwar jekk kienx hemm jew le l-obbligu da parti ta' l-enfitewta illi jaghmel ix-xoghlijiet illi effettivament dehrilha li kellha taghmel kif fil-fatt ghamlet is-socjeta' attrici qua sub-direttarja. Xoghlijiet li kienu jkunu konsidrati ta' natura urgenti u li l-enfitewta kien ikun obbligat jirrimedja ghalihom li kieku gie provat illi minhabba l-hsara lamentata kienu qed jigu kkawzati danni fil-fond sottostanti proprjeta' ta' terzi. F'dan il-kuntest allura, issir rilevanti r-relazzjoni teknika tal-perit nominat mill-Ewwel Qorti li rrelata illi:-

> "L-aktar parti mis-saqaf tal-mahzen sottostanti, li kien juri umdita' fih, kienet dik ta' taht il-bitha nterna."

Bitha li ma kenitx tifforma parti mill-fond koncess lill-konvenut b'subenfitewsi. L-istess perit hekk ikkonkluda:-

> "Ghalkemm ma jistghax jigi eskluz li xi parti mill-perkolazzjoni tal-ilma fil-mahzen sottostanti kienet setghet tipprovjeni mill-kamra tal-banju tal-konvenut, <u>huwa minghajr dubju zgur li l-perkolazzjoni kienet gejja mid-*drains* li hemm fil-bitha nterna</u>".

> "Illi bhalma gja rrileva l-esponent (il-perit), huwa probabbli li xi ilma kien qed inixxi mill-*pipes* mmermrin ta' dil-kamra tal-konvenut, pero' fic-cirkostanzi l-attur kellu d-dmir li l-ewwel jiccekkja d-*drains*, li dwarhom parti mir-responsabbilta' kienet inkombenti fuqu, u mbaghad jesigi li terzi jigu nvoluti, (korrettement jew inkorrettement) fl-ispiza ta' xoghol rimedjali biex titwaqqaf it-tnixxija ta' ilma li setghet tipprovjeni ukoll minn dil-kamra tal-banju.
>
> Illi bl-agir tieghu, l-attur elimina l-possibilta' li jitfaccaw provi li l-kamra tal-banju tal-konvenut, qadima u bil-*pipes* immermrin, setghet ikkontribwit ghat-tnixxija tal-ilma fil-fond sottostanti, jekk dan attwalment (anki jekk probabilment) kien il-kaz.
>
> Infatti bl-agir tieghu l-attur ikkonferma l-istat ta' fatt li certament id-*drains* kienu qed jikkontribwixxu ghat-tnixxija fil-fond sottostanti, billi anki wara li gew irrangati il-*pipes* tal-kamra tal-banju tal-konvenut, xorta baqghet it-tnixxija tal-ilma fil-fond sottostanti." (sottolinejar tal-Qorti)

Din il-kostatazzjoni teknika hi ukoll suffragata mix-xhieda ta' l-istess attur li jiddikjara illi:-

> "Wara dan l-itrangar (tal-kamra tal-banju) kien hemm perkolazzjoni ohra tal-ilma fil-mahzen u sibna li dan kien dovut ghal *drain* difettuz fil-bitha, u mindu nbidel dan ma kellniex ilmenti ohra."

Infatti, fin-nota ta' osservazzjonijiet prezentata mis-socjeta' attrici quddiem l-ewwel Qorti inghad illi:-

> "Fil-kaz in ezami rrizulta wara t-tiswijiet li t-tnixxija ta' l-ilma fil-bitha nterna, li kienet qed tikkawza umdita' fis-saqaf tal-fond sottostanti ghall-bitha, kienet dovuta kemm ghall-*pipes* immermrin tal-kamra tal-banju tal-konvenut, kif ukoll ghad-*drains* li hemm fil-bitha nterna."

Dawn l-elementi fattwali allura jizmentixxu l-aggravju tas-socjeta' attrici u jikkonfortaw it-tezi tal-konvenut illi x-xoghlijiet ezegwiti mis-socjeta' attrici ma setghux jitqiesu li kienu ta' natura urgenti jew indispensabbli biex tigi rimedjata l-hsara fil-fond sottostanti. Kienet zgur tonqos prova ta' dan. Certament il-fatt illi l-attur nomine ghazel li minn rajh jesegwixxi x-xoghlijiet fil-fond koncess lill-konvenut qua utilista pogga lill-istess socjeta' attrici fl-impossibilita' li tipprova fattwalment u materjalment illi l-istess konvenut kien obbligat bil-ligi li jaghmel ix-xoghlijiet li effettivament ezegwiet is-socjeta' attrici. F'dan il-kuntest, ir-relazzjoni peritali tikkostitwixxi prova inkonfutabbli.

Gie infatti ritenut minn din il-Qorti fil-kawza "John Saliba vs Joseph Farrugia" deciza fit-28 ta' Jannar 2000 illi:-

> "Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta' fatt li kellhom bhala tali jigu

> meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setghax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika."

Fil-kaz taht ezami pero, il-fatt illi l-opinjoni teknika hi korroborata b'mod konkluziv mid-deposizzjoni ta' l-istess attur li indubbjament kien qieghed jixhed mhux biss wara li saru x-xoghlijiet proprju biex jirrimedjaw ghall-perkolazzjoni ta' l-ilma fil-fond sottostanti, imma wkoll wara li dawk ix-xoghlijiet indubbjament kienu saru taht is-sorveljanza tal-perit inkarigat biex jaghmilhom mill-istess socjeta' attrici u indubbjament bil-konoxxenza tal-fatt illi bhala effett tax-xoghol rimedjali seta' jigi kostatat illi l-kawza tal-perkolazzjoni kienet principalment id-*drains* hziena fil-bitha li ma kenitx tifforma parti mill-fond enfitewtiku, ma kien ihalli l-ebda dubju dwar il-validita' ta' l-opinjoni teknika li fuqha l-Ewwel Qorti ibbazat il-gudizzju taghha.

Dawn il-kostatazzjonijiet fattwali, indubbjament korretti kontra dak li tissottometti s-socjeta' appellanti, iwasslu ghall-konkluzjoni inevitabbli illi t-tiswijiet li saru fil-kamra tal-banju tal-fond koncess lill-enfitewsi, ma kienux mehtiega biex tigi rimedjata l-penetrazzjoni ta' l-ilma ghal gol-mahzen sottostanti. Konsegwentement jekk is-socjeta' attrici qua sub-direttarja ghazlet illi taghmel ix-xoghlijiet hi a spejjez taghha meta dawn ma kienux strettament dovuti li jsiru mill-utilista, kienet hi li kellha tbati dawn l-ispejjez. Argument dan in aggunta mal-konsiderazzjoni ta' l-Ewwel Qorti illi s-socjeta' attrici kienet ghazlet li taghmel dak ix-xoghol avolja, skond hi, ma kienx obbligu taghha u dana biex izzomm il-paci. Konsiderazzjoni din li ghandha wkoll il-validita' taghha.

Il-Qorti tinnota illi l-azzjoni attrici hi bazata espressament fuq l-artikolu 1507 tal-Kodici Civili illi jiddisponi li hu dmir tac-censwalist li jesegwixxi kull obbligu li skond il-ligi ghandhom is-sidien ta' bini jew artijiet. Is-socjeta' attrici f'dan il-kaz, jidher li qed tinterpreta dan l-artikolu fis-sens illi hi bhala direttarja kellha dritt tinvoka dan l-artikolu kontra l-utilista biex timponilu li jesegwixxi obbligi li kienu altrimenti jinkombu fuqha. Fil-fatt pero', dan l-artikolu hu ntiz biex jirrendi lic-censwalist responsabbli fil-konfront ta' terzi ghal dawk l-obbligi li altrimenti kienu jkunu responsabiltajiet tad-direttarju. Tant hu hekk illi s-sub-inciz (2) ossija l-proviso ta' dak l-artikolu jipprovdi illi jekk ghall-esekuzzjoni ta' dan l-obbligu tkun mehtiega spiza kbira, u l-enfitewsi tkun kif inhi fil-kaz taht ezami ghal zmien, il-Qorti setghet, fuq talba tac-censwalist,

iggieghel lill-padrun dirett johrog sehmu minn din l-ispiza. Dana fid-dawl l-pattijiet ta' l-enfitewsi, taz-zmien li jkun ghad baqghalu biex jispicca, l-ammont tac-cens u c-cirkostanzi l-ohra tal-kaz. L-azzjoni taht ezami bl-ebda mod ma giet promossa mit-terz – f'dan il-kaz min kien interessat fil-fond sottostanti li go fih ipperkola l-ilma - imma giet promossa mid-direttarju f'cirkostanzi meta hu stess seta' kien responsabbli favur it-terz ghad-danni subiti. Din il-Qorti allura ssib li mhux biss is-socjeta' attrici ma pprovatx adegwatament il-premessi taghha illi kien il-konvenut stess li bidel il-kamra tal-banju tieghu jew illi l-konvenut qua utilista kien responsabbli ghall-ispejjez ta' *plumbing* u dranagg kemm fil-kamra tal-banju u wisq inqas fil-bitha interna li minnha pperkola l-ilma imma naqset ukoll milli tissodisfa lill-Qorti li t-talbiet taghha fl-azzjoni kif proposta kienu jinkwadraw ruhhom fl-artikolu 1507 li fuqu kienu dikjaratament bazati.

Issa, hu veru illi:-

> "Essendo fra gli obblighi dell'enfiteuta quello di mantenere il fondo in buono stato e non soltanto di restituirlo in buono stato quando si fa luogo alla restituzione, ne viene che il padron diretto ha azione contro l'enfiteuta anche nel corso dell'enfiteusi per constringerlo ad oviare alle cause di deterioramento del fondo." (Vol XXVI.ii.334)
>
> "Ic-censwalista huwa obbligat mhux biss li fiz-zmien li jmiss irodd il-fond fl-istat tajjeb imma wkoll li matul iz-zmien tal-koncessjoni

> izomm fi stat tajjeb l-istess fond. Konsegwentement il-padrun dirett ghandu azzjoni kontra l-enfitewta anki fil-kors ta' l-enfitewsi biex jikkostringieh li jovvja ghall-kawzi ta' deterjorament tal-fond. Imma din l-azzjoni ghandha tigi ammessa biss meta x-xogholijiet li l-enfitewsa jkun naqas milli jaghmel, ikunu ta' natura urgenti." (Vol XXXVI.ii.391)

Fil-kaz taht ezami, l-enfitewta Mifsud obbliga ruhu fil-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika li jzomm il-flat fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u hekk jirritornah fit-terminazzjoni ta' din il-koncessjoni. Ma assumiex pero' l-obbligu espress illi jimmiljora l-fond.

> "Ghalkemm fil-prattika u fl-origini ta' l-enfitewsi fil-patt tal-konservazzjoni tal-fond fi stat tajjeb jidhlu bhala obbligu, oltre l-ispejjez necessarji, anki dawk li jissejhu miljoramenti, u prattikament l-enfitewsi tinghata ghal dan l-iskop, eppure skond il-ligi taghna (kontrarjament ghal dik Taljana) dan l-obbligu huwa biss accidentali; fis-sens illi dak l-obbligu ma jezistix jekk ma jkunx hemm patt espress dwaru." (Vol XXXIII.i.299)

L-appellant jaghmel rikjam ghall-insenjament ta' din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza fl-ismijiet "Edward Borg vs Antonio Farrugia" deciza fil-21 ta' Novembru, 1994 ribadit ukoll fis-sentenza taghha fil-kawza fl-ismijiet "Arthur Borg vs Charles Abela Mizzi" deciza fit-2 ta' Frar, 1996 liema insenjament jigbor fih taghlim gurisprudenzjali ben stabbilit.

> "Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-kompitu u l-obbligu ta' l-utilista kif jemergi mil-ligi stess u cjoe' li timponi fuqu d-doveri elenkati fl-artikoli 1505 u 1507 tal-Kodici Civili m'ghandhiex thalli dubju dwar liema huma l-obbligi rikjesti minnu. Fit-terminu ta' l-artikolu 1505 tal-Kodici Civili, l-utilista ghandu jzomm u fiz-zmien li jmiss irodd il-fond lura fi stat tajjeb. Inoltre fit-termini ta' l-artikolu 1507 ta' l-istess Kodici hu dmir tieghu li jesegwixxi kull obbligu li skond il-ligi ghandhom is-sidien ta' bini jew artijiet.
>
> Jekk wiehed jabbina dawn iz-zewg obbligi flimkien, facilment jifhem ghaliex fid-dottrina kif ukoll fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati, gie deciz li l-obbligu ta' l-utilista ma jieqafx filli jaghmel ix-xoghol ta' manutenzjoni ta' rutina, izda li minn zmien ghal zmien, skond il-htiega, jaghmel dak kollu necessarju biex il-fond jinzamm fi stat tajjeb ta' manutezjoni u anke li jimmeljorah jekk dan ikun il-kaz. Jigifieri, jekk il-fond soggett ta' l-enfitewsi jipprezenta difetti, hsarat jew nuqqasijiet ohra, id-dover tac-censwalist, ta' l-utilista, huwa illi ma jhallihx jiddeterjora, li jirreparah u li jimmeljorah."

Dan l-obbligu ta' l-utilista li ma jhalliex il-fond jiddeterjora, johrog mill-oneru tieghu illi jippossjedi "uti dominus". Kellu allura l-obbligu li jaghmel dak kollu li kien mehtieg biex il-fond jinzamm fi stat tajjeb ta' manutezjoni. Obbligu li f'dan il-kaz kien johrog mhux biss mil-ligi imma wkoll mill-patt espress. Kien ovvju illi bin-nuqqas ta' manutenzjoni hsara, anke jekk tkun antecedenti ghall-koncessjoni enfitewtika, tiddeterjora. Dan kollu pero' kellu jitqies fid-dawl tal-proviso ta' l-artikolu 1570 illi f'kaz li ghall-ezekuzzjoni ta' dan l-obbligu ta' tgawdija "uti dominus" tkun mehtiega spiza kbira u l-enfitewsi tkun ghal zmien, il-

Qorti tista' fuq talba tac-censwalist iggieghel lill-padrun dirett johrog sehem minn din l-ispiza skond ma jkunu l-pattijiet ta' l-enfitewsi, z-zmien li jkun baqa' biex tispicca, is-somma tac-cens u cirkostanzi ohra tal-kaz.

Issa, l-mertu taht ezami, jipprezenta sitwazzjoni fejn kjarament l-ispiza kienet wahda rilevanti. L-enfitewsi kienet ghal zmien stabbilit pjuttost qasir u l-hsara, kienet x'kienet, giet identifikata wara sena fi zmien ferm qasir wara li inghatat il-koncessjoni enfitewtika. Ic-cirkostanzi kollha tal-kaz kienu allura indikattivi illi f'kull kaz id-direttarju kien ser ikun tenut responsabbli biex jaghmel tajjeb ghal xi sehem rilevanti minn din l-ispiza. Responsabilita' li jidher li l-istess socjeta' appellanti rrealizzat u dana jaghti kredibilita' lil dak li accettat l-Ewwel Qorti bhala provat u cioe' illi l-attur nomine kien volontarjament assuma li ghamel l-ispiza mehtiega u fil-fatt s-socjeta' attrici marret oltre dan ghaliex materjalment esegwiet hi stess ix-xoghlijiet fis-sens li kienet hi li ordnathom u hallset ghalihom. Din il-Qorti allura taqbel illi l-konsiderazzjonijiet fis-sentenza appellata f'dan ir-rigward kienu validi.

Konsidrat imbaghad illi fattwalment ma rrizultatx il-prova illi x-xoghljiet li ghamlet is-socjeta' attrici kienu utili biex jitnehha l-inkonvenjent ta' perkolazzjoni ta' ilma fil-fond sottostanti u konsidrat ukoll illi l-Ewwel Qorti accettat bhala korretta l-verzjoni ta' l-attur Calleja quddiem il-perit tekniku illi ghalkemm kien jirritjeni illi "dan ix-xoghol mhux suppost li

naghmlu jien izda biex inzomm il-paci ser naghmlu jien", wiehed ma setghax korrettement jitkellem dwar l-applikazzjoni tal-proviso ta' l-artikolu 1570 tal-Kap 16. Kien aktar floku, kif irriteniet l-Ewwel Qorti illi jigi konsidrat li kien hemm ftehim specifiku dwar min kellu jaghmel ix-xoghol u min kellu jhallas ghalih.

Din il-Qorti, allura ma tarax raguni ghaliex kellha tiddisturba l-apprezzament ta' l-Ewwel Qorti f'dan ir-rigward.

Ghal dawn il-motivi, l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta' appellanti.

Dep/Reg

cb