MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 61/2007/1

Ernest u Catherine konjugi Gauci

Vs

Maria Assunta Sultana, Cynthia Sultana, Antoinette Sultana u Godwin Sultana u b'digriet moghti fit-23 ta' Awissu 2007 giet appuntata Maria Assunta Sultana bhala kuratrici deputata nominata sabiex tirraprezenta lill-imsiefer Joseph Sultana

Il-Qorti,

Kawza dikjaratorja sabiex il-qorti tiddikjara li nhallet kirja ta' garaxx, ghaliex il-fond kien twaqqa' u minfloku nbena garaxx iehor. It-twaqqiegh tal-bini u zvilupp sar minn sid il-kera.

Rat ir-rikors guramentat prezentat mill-atturi fil-11 ta' Gunju 2007 li permezz tieghu qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li garaxx li jifforma parti mid-dar numru 1,2,3 u 4, Triq

Gnien Xibla, Xaghra, Ghawdex gie distrutt u ghalhekk giet terminata kull kirja li setghet ezistit u l-konvenut m'ghandhom l-ebda dritt jivvantaw xi drittjiet ta' kera. L-atturi ppremettew li kienu xtraw dan il-fond b'kuntratt tas-16 ta' Lulju 1991 fl-atti tan-nutar Dr. Francis Micallef, u l-garaxx bin-numru erbgha (4) kien mikri ghand Paul Sultana. Dan ta' l-ahhar kien ftehem ma' l-atturi biex jirrinunzja ghad-drittijiet li kellu fuq il-garaxx. Meta l-atturi hadu l-pussess tal-garaxx f'idejhom, irrizulta lid an kien qieghed jiggarraf u kien fi stat perikoluz. Parti minnu kien imgarraf u ma setax jintuza. Ghalhekk kellu jinhatt u minfloku saret kostruzzjoni gdida. Gialadarba l-fond twaqqa' u nbena fond iehor, hemm lok sabiex tigi dikjarata t-terminazzjoni tal-kirja.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti prezentata fis-26 ta' Ottubru 2007 (fol. 38) li permezz taghha ddikjaraw:
1) Preliminarjament jinghad illi l-azzjoni odjerna hija improponibbli peress li ma tistax issir kawza b'talbiet dikjaratorji biss.

2) Illi ukoll din l-azzjoni odjerna hija inproponibbli ghaliex jekk din il-kawza tintlaqa', is-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fis-26 ta' Jannar, 2007 fl-ismijiet **Carmelo Sultana pro et noe vs Pawlu Sultana et** tkun qeghda tigi resa minghajr effett, u dan aktar u aktar meta fl-istess sentenza, il-qorti ddikjarat illi gie kommess qerq da parti ta' l-atturi odjern fil-konfront tal-konvenuti odjerni.

3) Fit-tielet lok, jinghad illi l-atturi b'mod ingenjuz qed jippruvaw jaghmlu provi permezz ta' din il-kawza sabiex jannullaw l-effetti tas-sentenza ta' l-Appell fuq imsemmija. Qeghdin jippruvaw jressqu provi, li setghu facilment iressqu fil-kawza hawn fuq imsemmija, u li giet deciza mill-appell, u biex b'hekk kif diga inghad, jippruvaw jannullaw l-effetti ta' dik is-sentenza. Illi dan ma huwiex permessibbli mil-ligi, u la l-Qorti diga' iddikjarat li l-atturi ghamlu agir frawdolenti fil-konfront tal-konvenuti odjerni, allura din il-Qorti ma ghandiex tippremja lill-atturi bl-akkoljiment tat-talbiet taghhom.

4) Illi mhux talli ma jezistiex il-fond numru hamsa, talli kemm Pawlu Sultana, l-inkwilin ta’ dan il-fond u kemm l-attur odjern, it-tnejn stqarrew li dan il-fond bin-numru 5 jezisti. Dan apparti li fl-ebda mument tal-kawza fl-ismijiet **Carmelo Sultana pro et noe vs Pawlu Sutana et** deciza finalment mill-Qorti ta’ l-Appell fis-26 ta’ Jannar, 2007 ma qatt l-attur odjern ikkontesta dan il-fatt. Illi ghalhekk mhux permessibbli li l-attur jithalla jressaq provi li suppost ressaq fil-kawza hawn appena imsemmija, l-ghaliex il-mertu ta’ dak il-kaz gja gie deciz u allura japplika l-principju tar-*res judicata*.

5) Illi ghalhekk it-talbiet odjerni ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

Semghet ix-xhieda.

Ghamlet access fil-post in kwistjoni (23 ta’ Mejju 2008)[1].

Rat l-atti tal-kawza fl-ismijiet **Carmelo Sultana proprio et nomine vs Pawlu Sultana et** (Cit. Nru: 121/91) deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fis-26 ta’ Jannar 2007.

Rat l-atti kollha u l-verbal tas-seduta tat-23 ta’ Mejju 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:

1. Il-fatti tal-kawza huma dawn:-

(a) B’kuntratt tas-16 ta’ Lulju 1991 fl-atti tan-nutar Dr. Francis Micallef, l-attur xtara *“….l-lok tad-djar bil-garage anness mieghu numri, wiehed, tnejn, tlieta u erbgha (1,2,3, u 4) Triq Gnien Xibla, ix-Xaghra, Ghawdex.”* (fol. 41).

(b) Permezz ta’ skrittura datata 23 ta’ Awwissu 1991 (fol. 40), Paul Sultana rrilaxxa l-pussess u drittijiet lokatizji ta’ garaxx li jaghmel parti mill-ambjenti fuq imsemmija. Dan sar versu l-hlas ta’ sitt mitt lira Maltija (Lm600). Fl-iskrittura jinghad li l-kirja hi fuq *“il-garage ossia mahzen li*

[1] Ara Fol. 98-105.

jifforma parti mill-korp ta' bini fi Triq Gnien Xibla, Xaghra, Ghawdex bin-numri wiehed (1) sa erba (4).".

(c) Fil-15 ta' Ottubru 1991 Carmelo u Joseph Sultana pprezentaw kawza kontra Pawlu Sultana u Ernest Gauci[2] u talbu biex jigi dikjarat li r-rinunzja jew cessjoni ta' drittijiet lokatizji fuq garaxx numru hamsa (5), Triq Gnien Xibla, Xaghra, Ghawdex min-naha ta' Paul Sultana favur Ernest Gauci, saret b'qerq u pregudizzju tad-drittijiet ta' l-ahwa Sultana; sabiex il-qorti tordna lil Ernest Gauci jikkonsenja lill-atturi c-cwievet tal-istess garaxx; u tiddikjara li Ernest Gauci hu responsabbli ghall-hlas tad-danni. B'sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fis-26 ta' Jannar 2007, it-talbiet ta' l-atturi appellanti gew milqugha kollha. Il-qorti waslet ghal din il-konkluzjoni wara li qieset li l-agir ta' Ernest Gauci (l-attur attwali) u Paul Sultana kien qarrieqi. Mis-sentenza hu evidenti li l-qorti waslet ghal konkluzjoni li l-garaxx kien hemm kirja favur l-ahwa Paul, Carmelo u Joseph Sultana, tant li qalet li:-

- Ernest Gauci kien jaf li l-kirja tal-garaxx kienet ta' l-ahwa Sultana;
- Il-ftehim li ghamlu Ernest Gauci u Paul Sultana kien intiz biex jagevola lilhom it-tnejn biss, u l-ahwa Sultana l-ohra gew *"gravement ippregudikati b'dan l-agir frawdolenti….".* Ovvjament ghaliex il-qorti accettat li l-atturi kienu ko-inkwilini.
- Ernest Gauci u Paul Sultana kienu responsabbli ghall-hlas tad-danni minhabba l-agir frawdolenti taghhom fil-konfront ta' l-ahwa Sultana l-ohra, u li kellha ssir kawza ohra sabiex jigu kwantifikati d-danni.

Il-bazi kollha tal-kawza li kienu ghamlu Carmelo u Joseph ahwa Sultana kienet li huma ko-inkwilini tal-garaxx flimkien ma' huhom Paul Sultana.

(d) F'xi zmien waqt l-imsemmija proceduri l-atturi waqqghu l-garaxx u minflok bnew garaxx iehor u ambjenti ohra fuqu.

(e) Kemm damet pendenti dik il-kawza, hadd mill-partijiet ma ddikjara li l-garaxx kien twaqqa' u tela' bini iehor minfloku.

(f) L-atturi pprezentaw din il-kawza sabiex jigi dikjarat li l-garaxx kellu jitwaqqa' ghaliex *"….dan il-fond sofra minn*

[2] **Carmelo Sultana proprio et nomine vs Pawlu Sultana** (Cit. nru: 121/91).

diversi hsarat strutturali anke kien fi stat perikolanti u kellu bilfors jigi mahtut." (fol. 3). Skond l-atturi l-konsegwenza hi li l-kirja giet terminata u li l-konvenuti m'ghadx ghandhom drittijiet fuq il-fond.

2. B'riferenza ghall-ewwel eccezzjoni ghalkemm hu minnu li l-azzjoni hi ta' nautra dikjaratorja, ma jfissirx li l-atturi ma ghandhomx dritt jew interess li jipproponuha. Wara s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell li nghatat fis-26 ta' Jannar 2007, l-atturi ghandhom kull interess li jottjenu dikjarazzjoni li l-kirja nhallet. Dan iktar u iktar meta fis-sentenza giet milqugha t-talba li biha Ernest Gauci gie kkundannat sabiex jaghti c-cwievet tal-garaxx lill-atturi (illum konvenuti) u l-qorti waslet ghal konkluzjoni li l-ftehim li sar bejn Ernest Gauci u Paul Sultana sar b'qerq ghad-drittijiet ta' Carmelo u Joseph ahwa Sultana bhala ko-inkwilini. Fid-dawl tal-imsemmija sentenza, il-kawza odjerna tista' taghti rizultat vantaggjuz u utli u ghalhekk kellhom kull dritt li jipproponuha.

Il-qorti lanqas ma tikkondividi t-tezi tal-konvenuti[3] li l-kawza m'hijiex proponibbli ghaliex isostnu li jekk kellha tintlaqa' t-talba ta' l-atturi jkun ifisser li s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tas-26 ta' Jannar 2007 tkun qeghda tigi reza bla effett. Il-fatt li f'dik is-sentenza nghad li l-ftehim li sar bejn Ernest Gauci u Paul Sultana kien frott ta' operat qarrieqi, ma jfissirx li s-sidien il-kirja m'ghandhomx jedd li jaghmlu kawza sabiex jigi dikjarat li l-kirja nhallet. L-istess ragunament japplika ghat-tielet eccezzjoni. M'hemmx dubju li b'din il-kawza l-atturi qeghdin jaghmlu tentattiv biex is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell ma tigix ezegwita. Ovvjament jekk ghall-grazzja ta' l-argument din il-qorti kellha tiddikjara li l-kirja nhallet, l-atturi ma jkollhomx obbligu li jaghtu lill-konvenut c-cwievet tal-garaxx. Ghalkemm f'dik is-sentenza l-qorti qalet li l-ftehim tat-23 ta' Awwissu 1991 kien sar b'agir frawdolenti, b'daqshekk ma jfissirx li l-atturi m'ghandhomx jedd li bhala s-sidien jaghmlu proceduri gudizzjarji kontra l-inkwilin.

[3] Tieni eccezzjoni.

3. Fir-rigward tal-mertu, minn qari tar-rikors guramentat jidher li l-atturi jsostnu li gialadarba l-garaxx originali m'ghandux jezisti u nbena iehor minfloku, il-kirja giet terminata. Fin-nota ta' sottomissjonijiet spjegaw li: *"….it-talbiet li ghandha quddiema din l-Onorabbli Qorti huma jekk f'dan il-kaz partikolari, mat-twaqqiegh tal-fond illi kien jifforma l-mertu tal-lokazzjoni gietx mitmuma ukoll il-kirja."* (fol. 119[4]). Imbaghad ghaddew biex jikkunsidraw l-Artikolu 1571 tal-Kodici Civili wara li ddikjaraw li: *"Il-ligi Maltija titkellem biss fuq dan il-punt fl-artiklu 1571 tal-Kodici Civili fejn tghid hekk…..Jidher illi ghalhekk il-ligi Maltija tindirizza b'mod dirett biss il-kaz fejn il-hsara jew it-twaqqiegh tal-fond lokat tkun grat fil-kaz ta' accident fortuwitu. Wiehed irid ghalhekk jezamina jekk il-kaz odjern huwiex kaz fortuwitu jew le……"* (fol. 120). Wara li l-konvenuti pprezentaw in-nota ta' sottomissjonijiet (1 ta' Ottubru 2008), l-atturi regghu pprezentaw nota fejn iddikjaraw:- *"L-attur ghalkemm jitratta dan l-artikolu u johrog ineterpretazzjonijiet minnu qatt ma ibbaza l-azzjoni tieghu fuq dan l-artikolu u dan huwa rifless kemm fin-nota ta' osservazzjonijiet kif ukoll fir-rikors guramentat fejn l-esponenti qaghad attent li ma jibbazax l-azzjoni tieghu biss fuq dan l-artikolu kif iridu jghidu l-konvenuti."*. Hu veru li fir-rikors guramentat l-atturi ma semmew l-ebda provvediment tal-ligi, pero' m'hemmx dubju li l-atturi bbazaw l-azzjoni fuq ir-raguni li l-kirja *"giet terminata"* ghaliex il-garaxx *"illum gie distrutt"*. Tant hu hekk li l-azzjoni taghhom hi kollha bazata fuq il-premessa li: ***"…..gja la darba l-fond waqa' u anke illum hemm fond iehor mibni minfloku jezisti lok sabiex tigi dikjarata it-terminazzjoni tal-kirja."*** (fol. 2). Kirja tinhall fic-cirkostanzi kontemplati mill-Artikoli 1566 – 1576 tal-Kodici Civili. L-Artikolu 1571 tal-Kodici Civili jikkontempla l-hall tal-kirja fejn l-oggett tal-kirja jigi meqrud. Il-kwistjoni dwar responsabbilta' (ara fol. 129[5]), cjoe' min kien il-kagun li wassal sabiex jinqered il-fond, m'ghandha x'taqsam xejn peress li ghall-ezitu ta' dawn il-proceduri hu biss rilevanti jekk il-kirja nhallitx wara li l-garaxx twaqqa' mill-atturi.

---

[4] Nota ta' sottomissjonijiet prezentata fit-22 ta' Lulju 2008.
[5] Nota ta' sottomissjonijiet ta' l-atturi.

Konsiderazzjonijiet ohra m'humiex rilevanti. Jista' jkun li s-sidien ghandhom toroq ohra ta' azzjoni, izda l-qorti trid tillimita ruhha ghal mod kif l-atturi pproponew il-kawza u xejn iktar.

4. L-Artikolu 1571 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

1571. (1) Jekk, matul il-kiri, il-ħaġa mikrija tiġi meqruda għal kollox b'aċċident, il-kiri jinħall *ipso jure*; jekk ma tiġix meqruda ħlief biċċa minnha biss, il-kerrej jista', skond iċ-ċirkostanzi, jitlob jew it-tnaqqis tal-kera, jew il-ħall tal-kuntratt.

(2) Il-kerrej jista' wkoll, skond iċ-ċirkostanzi, jitlob it-tnaqqis tal-kera jew il-ħall tal-kuntratt, jekk, b'aċċident, il-ħaġa mikrija ssir ma tiswiex biex wieħed jinqeda biha.

(3) F'ebda wieħed mill-każijiet miġjuba f'dan l-artikolu ma jista' jintalab ħlas għall-ħsara.

L-atturi ghamlu hilithom biex jaghtu prova li meta hadu l-pussess tal-garaxx, kellu diga' partijiet minnu li ggarrfu. Il-qorti m'hijiex konvinta minn dan. Ghalkemm jidher li l-post kellu hsarat strutturali, ma jistax jinghad li kien ***"meqrud ghal kollox"***. Tant dan hu minnu li fit-23 ta' Awwissu 1991 Ernest Gauci kien ghamel ftehim ma' Paul Sultana li bih ta' l-ahhar kien irrilaxxa d-detenzjoni tal-garaxx u rrinunzja ghad-drittijiet lokatizji versu hlas. Fatt li fih innifsu jikkonferma kif il-garaxx kien ghadu jezisti, irrispettivament tal-kondizzjoni li kien fih. F'dan il-kuntest issir riferenza ghax-xiehda tal-perit Raymond Agius[6] li kkonferma li:-

- Fuq inkarigu ta' l-attur kien mar jispezzjona l-fond (deskritta bhala remissa) li kienet ghadha kif inxtrat;
- *"Ghalkemm il-hitan ma kienux fi stat tajjeb, pero' l-kundizzjoni taghhom ma kinitx kundannabli bhala hitan. Is-saqaf kien f'kundizzjoni kundannabli"*;
- Meta mar fil-post kien qal lill-attur biex inehhi l-oggett li kien hemm fir-remissa minhabba l-istat perikolanti tas-saqaf;
- Il-hitan tar-remissa kien mibni minn gebel maghruf bhala *"gebel ta' l-iblah."*; *"Dan ifisser illi jkun gebel illi jintuza ghall-hitan tas-sejjieh."*.

[6] Seduta tal-10 ta' Jannar 2008 (fol. 61-62).

- Ma eskludix li fuq il-hitan ezistenti seta' jsir saqaf gdid, ghalkemm il-parir tieghu kien li jinbnew hitan godda.

Il-qorti ma tqiesx li tista' tiskarta din ix-xiehda, minkejja li l-atturi jikkontestaw din il-verzjoni. Incidentalment kienu l-atturi li pprezentaw affidavit ta' dan ix-xhud (fol. 35). Il-perit xehed *viva voce* u l-qorti tqies li f'dak li qal ma kienx erratiku u lanqas ma wera xi sens ta' incertezza. Rilevanti wkoll huma l-fatti li:-

(a) Ghalkemm l-attur qal li l-perit Agius kien ikkundanna l-garaxx permezz ta' certifikat tat-8 ta' Awwissu 1991[7], l-atturi naqsu milli jipprezentaw dan id-dokument;

(b) Il-kawza fl-ismijiet **Carmelo Sultana proprio et nomine et vs Pawlu Sultana** (cit. nru: 121/91) giet prezentata fil-15 ta' Ottubru 1991. Ernest Gauci gie notifikat bic-citazzjoni fit-28 ta' Ottubru 1991. Fl-affidavit[8], Ernest Gauci qal: *"….bejn ix-xahar ta' Settembru u ta' Ottubru meta bdiet taghmel l-ewwel xita l-fond kien kompla garrab hsarat strutturali serji. L-imramma kompliex tixrob u s-saqaf kien mar ghal aghar tant illi ggarfet parti zghira minnu."*. Fin-nota ta' l-eccezzjonijiet li pprezenta fil-11 ta' Novembru 1991[9], l-attur ma ghamel l-ebda accenn dwar dan u llimita d-difiza tieghu ghal fatt li ma kien ikkommetta l-ebda qerq u li kien sempliciment ghamel ftehim ma' Paul Sultana ghar-rilaxx tal-pussess tal-fond imsemmi. Lanqas ma ressaq xi provi f'dan is-sens u wisq inqas kien qieghed, fil-kors ta' dawk il-proceduri li damu xejn inqas minn sittax (16) il-sena, li l-kirja kienet inhallet.

Victor Theuma kien il-bennej li hatt din il-kamra u ghamel il-kostruzzjoni. Mix-xiehda li ta in kontro-ezami[10] hu altru milli evidenti li l-garaxx kien ghadu jezisti. Il-fatt hu li hazin kemm kien hazin l-istat tal-garaxx, ma jistax jinghad li kien "**meqrud ghal kollox"**[11]. Hu minnu li l-gurisprudenza

[7] Fol. 26.
[8] 21 ta' Awwissu 2007 (fol. 26-27).
[9] Fol. 14 fl-atti tac-citazzjoni numru: 121/91.
[10] Seduta tal-10 ta' Jannar 2008 (fol. 66-67).
[11] Bit-test Ingliz **"totally destroyed"** u dan *"by a fortuitous event"*.

tidher li hi fis-sens li ghal finijiet ta' dan il-provvediment m'hemmx ghalfejn li l-fond ma jibqax jidher ghal kollox, u li dak li hu essenzjali ghal finijiet ta' perdita totali hi *"…..**l-impossibilita' tal-godiment.** Fid-distruzzjoni li ma tolqotx l-interezza materjali tal-haga imma fejn ir-residwu ma jkunx jista' jservi izjed ghall-uzu previst mill-kuntratt, kif ukoll fejn imhabba l-perdita guridika tal-haga (mid-dottrina assimilata ghall-perdita materjali) il-konduttur ikun fl-impossibilita' li jgawdi l-immobbli jew li juzah skond id-destinazzjoni tieghu id-dottrina irravizat ugwalment perdita totali. Il-koncett centrali f'din il-materja hu bic-car il-godiment tal-haga jew pjuttost l-impossibilta' tieghu, u verament oggett tal-lokazzjoni mhix, il-haga nnifisha imma l-godiment taghha."* (**Perit Joseph Barbara et vs Mary Micallef Eynaud et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-13 ta' Jannar 1967[12]). L-istess interpretazzjoni nghatat fil-kawza **Stephen Cordina vs Domenic Grech** moghtija mill-Qorti ta' l-Appell[13] tat-12 ta' Lulju 2007[14]: *"Il-ligi, imbaghad, titkellem fuq qerda "ghal kollox", u dan necessarjament ifisser illi l-event sopravvenut fil-kors tal-lokazzjoni ikkreja sitwazzjoni ta' **impossibilita' ta' godiment** f'sens definittiv u, allura wiehed ma jistax jaspira li jirrisolvi l-qaghda b'semplici riparazzjonijiet imma biss permezz tar-rikostruzzjoni ex novo tal-fond."*. Pero' mehud in konsiderazzjoni ta' dak li nghad hawn fuq, il-qorti m'hijiex konvinta li f'dan il-kaz kien hemm sitwazzjoni ta' impossibilita' ta' godiment. Inoltre, fis-sentenza fuq citata **Perit Joseph Barbara et vs Mary Micallef Eynaud** gie osservat li l-fatt li jkun hemm bzonn li l-fond jigi demolit u rikostruwit mill-gdid, b'daqshekk ma jfissirx li hemm il-periment tal-haga mikrija. Fil-fatt dik il-qorti waslet ghal konkluzjoni li gialadarba kienet ghada ma sehhitx id-demolizzjoni, ma setax jinghad li kien hemm periment totali tal-fond.

Element iehor essenzjali biex tinhall il-kirja ai termini ta' l-Artikolu 1571 hu li l-haga trid tigi meqruda ***"ghal kollox***

[12] Vol. L.i.511. Ara wkoll **Angelica Fava vs Dottor Lorenzo Cassar et** deciza fit-13 ta' Frar 1959 (Vol. XLIII.ii.641).
[13] Imhallef P. Sciberras.
[14] F'dik il-kawza l-inkwilin kien waqqa' l-fond mikri (bl-eccezzjoni tal-faccata) peress li kien jehtieg li ssir ristrutturazzjoni tieghu.

b'accident". Is-sentenza fuq citata, **Stephen Cordina vs Domenic Grech**, ikkunsidrat it-tifsira tal-kelma **"accident"** u kkonkludiet li *"…..l-kelma accident ghandha* ***konnotazzjoni stretta mal-kaz fortuwitu jew il-forza magguri, kif karraterizzati jew minn xi inevitabilita' partikulari (gwerra jew incendju) jew anke minn factum principis, bhal ma huma l-provvedimenti ta' l-Awtoritajiet kompetenti. Minn dawn l-istess sentenzi huwa implicitament ravvizabbli illi ghall-'accident' ma jiccentra bl-ebda mod ness ta' kawzalita' bejn il-fatt jew l-azzjoni u l-ommissjoni imputabbli lill-kerrej****"*. L-istess jista' jinghad fir-rigward ghal xi azzjoni jew ommissjoni min-naha ta' sid il-kera. Ghalhekk hu evidenti li ma jridx ikun hemm il-kontribut tal-lokatur jew ta' l-inkwilin.

Fic-cirkostanzi l-qorti m'ghandix dubju li l-Artikolu 1571 tal-Kodici Civili ma japplikax ghal fattispecjie ta' dan il-kaz. Ir-riferenzi li ghamlu l-atturi ghall-kitbiet ta' guristi[15], ghalkemm interessanti, ma jidhrux partikolarment rilevanti in kwantu t-test tal-ligi barranija li l-atturi ghamlu riferenza ghaliha hi differenti mil-ligi Maltija[16]. Hekk per ezempju l-Kodici Civili Taljan tal-1865 fl-Artikolu 1578 kien jipprovdi li, *"se* ***durante la locazione la cosa locata e' totalmente distrutta****, il contratto e' sciolto di diritto…."*. Ghalhekk hu evidenti li l-kirja kienet tinhall ukoll *ipso jure* minkejja li l-haga tigi meqruda ghal xi raguni li ma kenitx il-kaz fortuwitu. Dan kuntrarjament ghal posizzjoni taht il-ligi Maltija. Ghalkemm hu minnu li L-Artikolu 1571(3) jipprovdi: *"F'ebda wiehed mill-kazijiet migjuba f'dan l-artikolu ma jista' jintalab hlas ghall-hsara."*, il-qorti ma taqbilx li jista' jigi nterpretat li jfisser li l-kirja tinhall b'applikazzjoni tal-Artikolu 1571 tal-Kodici Civili ukoll f'dawk il-kazijiet fejn il-haga mikrija ma tigix meqruda b'accident. Ir-riferenza li ghamlu l-atturi ghall-Artikolu 1741

[15] Bhal Francesco Ricci, E. Pacifici Mazzoni, u Laurent.
[16] Ara fol. 121.

tal-Kodici Civili Franciz[17] hi wkoll barra minn postha ghaliex m'hemmx provvediment identiku fil-ligi Maltija[18]. Fil-Kodici Civili Taljan tal-1942 il-posizzjoni hi llum regolata mill-artikoli generali dwar *"impossibilita' sopravvenuta"*[19].

5. L-atturi ghamlu wkoll riferenza ghall-Artikolu 1207 tal-Kodici Civili (Kap. 16) li jipprovdi: *"Meta haga certa u determinata, illi kienet l-oggett ta' l-obbligazzjoni, tispicca…..l-obbligazzjoni tispicca, kemm-il darba l-haga tkun spiccat jew giet mahruga mill-kummerc jew intilfet minghajr htija tad-debitur, u qabel ma dan kien in mora."*. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti ma giex trattat dan il-provvediment. Din ir-regola hi bazata fuq il-principju tradizzjonali u logiku li hadd ma jista' jigi obbligat jaghmel l-impossibbli. Pero' d-debitur ma jistax jigi liberat mill-obbligazzjoni jekk l-impossibilita' tidderiva ghal raguni mputabbli lilu. Li qeghdin jinsew l-atturi hu li f'dan il-kaz kienu huma li ddecidew minn jeddhom li jhottu l-bini, meta kienu jafu li l-konvenuti kienu ghamlu proceduri gudizzjarji biex jigi mhassar il-ftehim li sar ma' Paul Sultana u sabiex l-istess konvenuti jinghataw ic-cavetta tal-garaxx (cjoe' d-detenzjoni ta' l-istess). Dan apparti l-konsiderazzjoni l-ohra li *nemo auditor propriam turpitudinem allegans*. Il-Qorti ta' l-Appell stess osservat li x-xiehda li ta Ernest Gauci f'dawk il-proceduri *"…hija wahda ghal kollox inaffidabbli u ghandha tigi skartata."* Il-qorti osservat ukoll li Ernest Gauci kien *"…edott mill-fatt li l-kirja tal-garaxx kienet fil-fatt ta' l-ahwa Sultana kollha imma wkoll lid an Carmelo Sultana ried jiehu z-zmien tieghu biex jara x'kellu jitlob, bhla hlas, minghand ernest Gauci, bhala korrispettiv ghac-cessjoni tal-kirja awspikata minn Gauci….."*. Iktar u iktar minn hekk l-atturi kienu parti fil-kawza fuq imsemmija li fiha kienet qeghda tigi kontestata l-validita' tal-iskrittura li saret bejn l-attur u Paul Sultana u saret talba sabiex Ernest Gauci jigi kundannat jaghti lura c-cavetta tal-

---

[17] *"The contract of hiring is dissolved by the loss of the thing hired, and by the respective default of the lessor and lessee, in fulfilling their engagements."* (*The French Civil Code*, William Belling Law Book Seller, 1827).

[18] L-Artikolu 1571 tal-Kodici Civili hu (tista' tghid) identiku ghall-Artikolu 1722 tal-Kodici Civili Franciz.

[19] Artikoli 1463 u 1464.

garaxx. Madankollu ghazlu li ma jatux kaz ta' dan il-fatt u ghazlu t-triq tar-riskju u komplew bil-progett li kellhom qiesu xejn mhu xejn. Ghal darb'ohra l-qorti ma tistax tonqos milli terga' taccena ghal fatt li l-atturi llimitaw l-azzjoni taghhom fuq ir-raguni li l-garaxx gie demolit minnhom minhabba l-kundizzjoni li kien jinsab fiha, u konsegwentement inhallet il-kirja. Il-qorti ma tistax tindaga jekk hemmx ragunijiet ohra li jistghu jwasslu biex tinhall il-kirja jew xi rimedji ohra, ghaliex tkun qeghda tissostitwixxi l-azzjoni u t-talbiet kif maghmula mill-atturi ma' azzjoni u talbiet ohra li ma gewx proposti minnhom. Dan m'huwiex possibbli.

Mill-provi rrizulta wkoll kif l-atturi regghu bnew garaxx, ghalkemm hu izghar minn dak ta' qabel[20] u d-dhul ghalih m'ghadux minn Triq Gnien Xibla, Xaghra imma minn Triq Marsalforn. Dan ifisser li sar f'livell iktar baxx minn dak li kien hemm qabel. Din ic-cirkostanza ma tistax twassal lill-qorti sabiex tikkonkludi li l-kirja nhallet in kwantu il-garaxx l-antik twaqqa' u nbena garaxx iehor.

6. Inoltre, giet trattata l-kwistjoni dwar jekk il-fond in kwistjoni kellux in-numru hamsa (5) izda n-numru erbgha (4) m'hijiex rilevanti. L-attur isostni li l-garaxx kellu n-numru erbgha (4). Fil-fehma tal-qorti din hi materja rrilevanti ghall-ezitu tal-kawza. M'hemmx dubju li qeghdin nitkellmu fuq l-istess fond, cjoe' dak li kien parti mill-proprjeta' li xtara Ernest Gauci permezz tal-kuntratt tas-16 ta' Lulju 1991 fl-atti tan-nutar Dr. Francis Micallef. L-atturi ma jistghux jipprovaw jaharbu mill-konsegwenzi tas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tas-26 ta' Jannar 2007 billi jargumentaw li l-fond numru hamsa (5) ma jezistix. Argument li qatt ma sar fil-kors ta' l-ewwel kawza u li llum hi gudikat. Mill-proprjeta' li xtara Ernest Gauci, twaqqa' u nbena mill-gdid biss il-garaxx li kien l-oggett tal-ftehim li sar fit-23 ta' Awwissu 1991 bejn l-attur u Pawlu Sultana. L-attur stess xehed: *"Qieghed nikkonferma illi fuq il-post kien hemm kirja. Il-kirja kienet fuq din ir-remissa.*

[20] Fil-kuntratt ta' xiri (16/7/1991) jinghad li *".....l-faccata tal-garage hija ta' tlettax-il pied fuq Triq Gnien Xibla, cioe' safejn urew lil kompratur...."* (fol. 41).

Nikkonferma li biex tidhol ghal din ir-remissa kien hemm bieb u li kien jinfetah permezz ta' muftieh. Paul Sultana lil kien tani dan il-muftieh meta ahna konna ffirmajna l-iskrittura. Jiena dejjem fhimt illi Paul Sultana kellu d-drittijiet lokatizji fuq dan il-fond." (fol. 45). Ghalkemm fir-rikors guramentat l-atturi ippremettew li *"…il-fond numru hamsa (5) qatt ma esista….."*, din m'ghandha l-ebda importanza ghall-ezitu tal-kawza. Il-qorti ma tara l-ebda rabta bejn din il-premessa u t-talbiet. F'kull kaz pero' qeghdin nitkellmu dwar l-istess garaxx, irrispettivament jekk kellux in-numru erbgha (4) jew hamsa (5).

7. Il-qorti hi tal-fehma li ghandha taghmel kumment finali, fis-sens li tawgura li l-partijiet jilhqu ftehim bonarju u jigu evitati iktar proceduri bla bzonn. Carmelo Sultana, illum mejjet, meta xehed fil-kawza **Carmelo Sultana proprio et nomine vs Pawlu Sultana et** (Cit. nru: 121/91) kien qal li hu ried rigal sabiex jirrinunzja ghad-drittijiet tieghu[21]. Il-konvenuti ghandhom jifhmu li l-fatt li din il-kawza ser ikollha ezitu pozittiv ghalihom ma jfissirx li sidien il-kera m'ghandhomx rimedji ohra fil-ligi sabiex jipprotegu l-interessi taghhom. Ghalhekk ikun floku li z-zewg partijiet jiltaqghu madwar mejda u jipprovaw jiftehmu u fil-kors tan-negozjati **jzommu saqajhom ma' l-art**.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-ewwel tlett eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' r-raba' eccezzjoni u ghar-ragunijiet moghtija fil-parti tal-motivazzjoni tas-sentenza qeghda tichad it-talbiet ta' l-atturi. L-ispejjez relatati mal-ewwel tlett eccezzjonijiet li nghataw mill-konvenuti ghandhom jkunu a karigu taghhom, b'dan li l-atturi ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez kollha l-ohra.

< Sentenza Finali >

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

[21] Seduta tas-26 ta' Marzu 1993 – fol. 50.