MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2010

Appell Civili Numru. 30/2006/1

Joseph Frendo

vs

C & H Bartoli Limited

Il-Qorti,

Fl-1 ta’ Marzu, 2010, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **“**Il-Bord
>
> Ra r-rikors promutur li jghid hekk:
>
> Illi huwa proprjetarju tal-fond urban ossia mahze, illum ufficjalment numerat 213, gewwa Triq Isuoard, Marsa u ta’ garaxx sottostanti ghall-imsemmi mahzen, liema garaxx huwa llum ufficjalment numerat 217, Triq Isuoard, Marsa;

Illi dawn iz-zewg fondi mikrija lis-socjeta' intimata versu l-kera komplessiva ta' hames mija u tletin lira Maltin (Lm530) fis-sena, mitejn u tmenin lira Maltin (Lm280) fir-rigward tal-mahzen, u mitejn u hamsin liri Maltin (Lm250) fir-rigward tal-garaxx sottostanti, liema kera hija pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem bl-iskadenza li jmiss fil-31 ta' Marzu 2006;

Illi din il-kirja saret permezz ta' skrittura privata, li kopja taghha li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok A;

Illi s-socjeta' intimata naqset li tiehu hsieb il-manutenzjoni tal-fondi msemmija bir-rizultat li kkagunat hsra gravi u estensiva tal-fondi in kwistjoni;

Illi r-rikorrenti ghandu bzonn l-imsemmija fondi ghall-uzu personali taghhom:

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. jittermina l-lokazzjoni tal-fond urban ossia mahzen, illum ufficjalment numerat 213, gewwa Triq Isuoard, Marsa u l-garaxx sottostanti ghall-imsemmi mahzen, liema garaxx huma ufficjalment numerat 217, Triq Isuoard, Marsa;
2. jordna li fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dan il-Bord is-socjeta' ntimata tizgombra u tivvaka l-fondi fuq imsemmija favur l-esponenti

Ra r-risposta tas-socjeta ntimata li tghid:

Illi l-allegazzjoni li l-esponenti kkagunat hsara gravi u estensiva fil-fondi in kwistjoni minhabba li naqset li tiehu hsieb il-manutenzjoni tal-istess fondi hija ghal kollox infondata kif jirrizulta waqt is-

smiegh tal-kawza u ghalhekk it-talba tar-rikorrent jithoqqilha li tigi michuda;

Illi in kwantu li r-rikorrent qieghed jitlob l-izgumbrament tal-esponenti ghaliex ghandu bzonn l-imsemmija fondi ghall-uzu personali tieghu, anje dina t-talba hija legalment infondata ghaliex fil-kaz ta' hanut (u il-fondi in kwistjoni jaqaw taht id-definizzjoni ta' "Hanut" Art. 2) skond l-Art. 12 tal-Kap 69 sid il-kera ma jistax jiehu lura l-pussess tieghu hlief fil-kaz imsemmi fil-paragrafu (a) tal-Art. 9 Kap 69, u dana l-paragrafu ma jikkontemplax il-kaz ta' meta s-sid ikollu bzonn il-fond ghall-uzu personali tieghu;

Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi rigettata bl-ispejjes.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi l-Bord ser jiddisponi *in primis* mit-tieni talba tar-rikorrenti u cioe' dik li permezz taghha qed jitlob ghar-ripresa tal-fond minhabba bzonn tal-istess ghall-uzu personali. Skond l-iskrittura privata esebita mill-istess rikorrenti, dan il-fond inghata b'titolu ta' kera lis-socjeta' intimata bhala "business premises" sabiex jintuza " as warehouses or for any other purpose in connnection with the lessees business..". Mill-provi jemergi illi dan il-garage u mahzen kienu jintuzaw mis-socjeta' intimata bhala estensjoni tan-negozju taghha u ma hemm l-ebda ekwivoku dwar dan. Konkordi mal-gurisprudenza dwar dan il-punt, dan il-fond huwa ghalhekk "hanut" skond l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta (ara ad ezempju **Anthony Baldacchino et vs Carmelo sive Charles Caruana App 28/12/2001**), kaz li

ma kienx car daqs dak in dizamina fejn fond kien jintuza bhala garage ghall-xarabank. Isegwi ghalhekk illi la darba il-fond si tratta ta' hanut, is-sid ma jistghax jadixxi l-Bord biex jawtorizzah jirriprendi l-fond ghaliex jehtiegu ghall-skopijiet personali (ara **Paolo Tanti et vs Lawrence Cassar App 07/01/1994**). Kwindi t-talba tar-rikorrenti bazata fuq il-htiega tal-fond ghall-uzu personali qed tkun michuda;

Illi r-rikorrenti qieghed ukoll jitlob lil dan il-Bord jittermina l-lokazzjoni minhabba li s-socjeta' intimata naqset li tiehu hsieb il-manutenzjoni tal-fondi li ssubew hsara gravi u estensiva kawza tal-istess nuqqas. Ir-rikorrenti jghid li dawn il-fondi kienu inkrew minn missieru lis-socjeta' intimata appena li nbnew izda llum ghandhom hafna hsarat u thallew fi stat ta' abbandun. L-aperturi huma miksura, msaddin u bla hgieg u qed jidhol hafna ilma. Hemm blata mkissra u hemm hsara strutturali fis-saqaf tal-mahzen li qieghed fi stat li jikrolla. Il-perit arkitett tar-rikorrent xehed u illustra d-deposizzjoni tieghu b'ritratti tal-istat traskurat tal-fondi u abbuz tal-istess meta is-saqaf tal-fond sovrapost ghall-garage kien jitghabba z-zejjed mis-socjeta' intimata.

In difeza ta' dawn l-provi, s-socjeta' intimata, ossia d-direttur manigerjali taghha, xehed illi kien hu li nnegozja l-lokazzjoni ma' missier ir-rikorrenti. Xi ftit snin wara l-inizzju tal-lokazzjoni, kien beda jiskula ilma mill-appartamenti sovrastanti u missier ir-rikorrenti ma setghax isib soluzzjoni ghal dan minkejja li kienet qed issir hsara lill-merkanzija. L-istess socjeta', anke jekk mhux obligata, kkostruwiet "brick channel" biex tmexxi l-ilma 'l hinn mill-bini lejn il-hamrija. Dan beda jgib umdita' fi travu bil-konsegwenza tal-hsara kif deskirtta mill-perit tar-rikorrenti. Minkejja li kien ilmenta diversi drabi ma' missier ir-rikorrenti, s-sid precedenti tal-fond, dwar hmieg u oskular tal-ilma u l-likwidi mixhuta minn terzi fil-bitha tal-fond, hu baqa' ma

ghamel xejn. Ghalhekk kkostrwew xibka tal-hadid mghotija b'folja tal-fibreglass sabiex l-affarijiet ma jaqghux fil-bitha. Missier ir-rikorrenti kien ukoll assikura lix-xhud li ma kellu xejn x'jinkwieta dwar il-kolonni li qed izommu l-bini ghaliex dawn kienu tal-konkos mdawra bil-gebla. Dan ix-xhud qal ukoll li l-hsara fis-saqaf tal-mahzen konsistenti f'sadid fix-xibka tal-konkos hija sottostanti ghall-appartament ta' fuqu. Xehdu ukoll dwar dawn il-hsarat zewg periti arkitetti wiehed minnhom specjalista' fuq materja ta' "stress" fil-bini. Iz-zewg periti ikkonfermaw li hemm hsara fil-fondi u li l-origini tal-hsara hija tracabbli ghall-opera fqira fil-kostruzzjoni tant illi l-kolonni li qieghed izommu l-istruttura tal-mahzen u l-appartamenti sovraposti huma tal-gebla u mhux inforzati bil-konkos u hadid u anke azzardaw jiddikjaraw illi l-istruttura kollha hija fi stat perikoluz. Dan juri bic-car illi ma hemm l-ebda ekwivoku li hemm hafna hsara fil-fondi in kwistjoni. Dak li hu kontestat huwa dwar min ikkawza dawn il-hsarat. Is-socjeta' intimata tghid li hi ma kellha l-ebda obbligu li taghmel tajjeb ghall-hsarat ta' natura straordinarja u dan kif jemergi mid-disposti tal-Kodici Civili. L-istess socjeta' qed tistrieh ukoll fuq il-fatt illi kellha relazzjoni tajba hafna mas-sid precedenti, missier ir-rikorrent: "Dak li qed jinghad hawn fuq qed nghidu wkoll biex nuri, b'kull rispett lejn is-Sur Saver Frendo (li mieghu kellna relazzjoni eccellenti) li meta ghamilna complaints, l-attitudini tieghu dejjem kienet li se jaghmel xi haga pero' ftit ghamel u ahna kellna nsibu s-soluzzjoni ahna stess. Kieku sab xi nuqqas da parti taghna kien jiehu passi kontra taghna izda ghal 36 sena kien kuntent bina u qatt ma ilmenta. Uliedu issa hadu passi legali kontra taghna b'sorpriza ghalina" (fol 39). Jekk b'din id-dikjarazzjoni is-socjeta' intimata tistenna li l-Bord jaccetta bhala fatt illi r-relazzjoni bejnha u s-sid precedenti kienet tali li kull darba li tinformah li l-proprjeta' tieghu qeghda ftit ftit tikrolla hu jagixxi b'mod qisu ma gara xejn, allura hemm xi haga drastikament hazina. Il-fatt illi qed issir hsara fil-

fond hija haga li tinteressa liz-zewg partijiet izda s-socjeta' intimata jidher li qatt ma kellha interess fl-istat tal-fond mikri hlief meta f'Novembru tal-2006 baghtet ittra ufficjali lis-sid il-gdid, bin dak precedenti, biex dan jaghmel riparazzjonijiet kollha mehtiega tal-hsarat u difetti fil-fond kif inhu obligat skond il-ligi (fol 71). Hija kokluzzjoni naturali ghalhekk illi qabel din it-talba, s-socjeta' intimata qatt ma kienet interpellata lis-sid biex jaghmel it-tiswijiet mehtiega.

L-istess socjeta', kif gia intqal *supra*, inkarigat perit arkitett espert biex jezamina l-fond u dan ikkonkluda illi l-istruttura hija difettuza sia minhabba xoghol inferjuri f'dak li jirrigwarda t-tip ta' pilastri jew kolonni li qed izommu l-istruttura u difetti ohra bhal nuqqas ta' hadid appozitu fil-blajjet tal-konkos tant illi l-istess socjeta' hasset li l-fond huwa perikoluz.

Rakkolti dawn il-fatti, huwa pacifiku li s-sid u l-inkwilin ghandhom obbligi diversi skond il-ligi u in succint, li l-inkwilin ghandu juza l-fond bhal *bonus paterfamilias* filwaqt illi s-sid ghandu jaghmel dawk ir-riparazzjonijiet ta' natura straordinarja biex izomm il-fond tajjeb ghall-iskop li inkera. Huwa pacifiku ukoll illi minkejja li certu riparazzjoni u manutenzjoni huma a karigu tas-sid, l-istess sid ghandu jkun mgharraf b'kull hsara jew difett li jista' jirrizulta li tista' tkun ta' detriment ghall-proprjeta' tieghu. Dan qed jinghad ghaliex is-socjeta' intimata, *ex admissis*, ddikjarat li qatt ma bajdet il-fond "ghax ma kienx responsabilta' taghna" fol 70. Meta r-rikorrenti ghamel spezzjoni fil-fondi tieghu mikrija lis-socjeta' intiamta, din ikkawtelat il-posizzjoni taghha billi baghtet l-ittra ufficcjali fuq imsemmija ghaliex deherilha li l-hsarat fil-pilastri kienu ta' certu importanza izda kien biss wara li kienet intavolata din il-kawza li s-socjeta. Intimat inkarigat perit arkitett biex jezamina l-istess pilastri. Dak li hu dezumibbli mill-attegjament tas-socjeta' intimata kif ukoll mill-provi rakkolti hu li

mhux biss qatt ma saret manutenzjoni fil-fond izda meta s-sid deherlu li l-fond huwa kolpit minn diversi hsarat, is-socjeta' intimata bdiet tilmenta li l-fond huwa fi stat ta' perikolu minhabba li mhux mibni skond is-sengha. Ftit jekk xejn kien jinteressaha li dawk ir-riparazzjonijiet setghet taghmilhom hi stess bl-awtorizazzjoni tal-Qorti a spejjez tar-rikorrent jekk verament dawn id-difetti kienu qeghdin jinkwetaw lis-socjeta' intimata. Izda fic-cirkosanzi l-Bord hu dispost li iqis bhala inveritiera l-fatti kif esposti mis-socjeta' intimata. Il-fatt illi jekk verament l-hsara fix-xibka tas-saqaf saret minhabba oskular ta' ilma mill-appartamenti ta' fuq qatt ma kienet indirizzata mis-socjeta' intimata huwa prova sufficjenti li din mhix qed tghid il-verita. Dan jekk jittiehed biss in kosiderazzjoni fattur wiehed. L-uniku rimedju li hadet din is-socjeta' kienet li tinibixxi l-impjegati taghha milli jghaddu minn direzzjoni flok ohra minhabba l-kundizzjoni tas-saqaf.

Illi l-Bord iqis illi l-kostruzzjoni u l-kundizzjoni tal-pilastri lamentati mis-socjeta' intimata huma biss skuza biex tiggustifika l-inazzjoni taghha ghaliex "skond il-ligi tal-kera" dak kien responsabbli ghalihom r-rikrorenti".

Illi l-hsarat lamentati, konkordi mal-gurisprudenza in materja, huma serji b'mod li dan il-Bord ghandu jghaddi biex jilqa' t-talba tar-rikorrenti. Ara l-insenjament fil-kawza **Frances Cassar et vs B&M Supplies Ltd App Civ 1 ta' Dicembru 2004** ;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendi l-fond 213 Triq Isouard, Marsa fi zmien tletin (30) jum mil-lum wara liema zmien is-socjeta' intimata ghandha thalli l-fond vakanti ghal-libera ripresa mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata.**"**

Bl-appell taghha minn din is-sentenza s-socjeta` intimata ticcensura l-gudizzju tal-Bord b'dawn l-ilmenti:-

i) L-iskrittura ta' lokazzjoni tal-fond datata 17 ta' Lulju, 1969 ma ssemmi xejn dwar il-manutenzjoni tieghu;

ii) L-Artikolu 1539 (b) Kodici Civili jimponi b'obbligu fuq is-sid li jzomm il-haga mikrija fi stat li wiehed jaghmel dak l-uzu li ghalih giet mikrija. Oltre dan, l-Artikolu 1540 (2) ta' l-istess Kodici jghabbi t-tiswija tal-fond fuq is-sid;

iii) Ukoll jekk l-obbligu kien hekk impost fuqha, is-sid kellu jipprova li l-hsarat kienu gravi;

iv) Ma kienx hemm nuqqas ta' l-uzu tal-fond *uti bonus paterfamilias* jekk ma kienx hemm l-obbligu ta' manutenzjoni;

v) Il-hsara hi traccjabbli ghall-opera hazina fil-kostruzzjoni tal-fond;

Qabel ma l-Qorti tghaddi biex tinvesti dawn l-ilmenti, trid qabel kollox tokkupa ruhha mis-sottomissjoni tas-socjeta` appellanti illi fid-decizjoni tal-Bord ma tezisti ebda referenza ghall-garaxx numru 217. Evidentement, kien *lapsus calami* tal-Bord li ma jsemmix ukoll dan il-fond in kwantu t-talba tal-lokatur hi wahda li kjarament tipprospetta t-terminazzjoni tal-kirja sija tal-mahzen Numru 213 u tal-garaxx sottostanti numru 217, Triq Isouard, Marsa, anke ghaliex skond il-precitata skrittura l-kirja kienet *quid unum* taz-zewg fondi. Jikkonsegwi illi dwar l-identita` tal-fond li tieghu s-sid talab l-izgumbrament ma kien hemm ebda dubju jew kwestjoni bejn il-partijiet u dak li gara hu semplici zvista. Mhux il-kaz allura li l-assenza tal-menzjoni tal-fond Numru 217 da parti tal-Bord ghandu ghaldaqshekk jikkomprometti d-decizjoni jew jaghti okkazjoni ghal xi nullita fatali, anke ghaliex dan bl-ebda mod ma ppregudika lill-parti sokkombenti fil-gudizzju, tant

li ssoffermat fil-korp ta' l-appell taghha anke in mertu ghall-konstatazzjonijiet tal-Bord dwar l-istess fond. Taht dan il-profil l-appell incidentali, impostat f'dawn l-istess termini, hu wiehed gustifikat;

Skjarita din il-qaghda, il-kwestjoni sostanzjali generata bl-appell tibqa' dik jekk il-Bord iddecidiex b'mod korrett fuq l-unika kawzali lilu devoluta mis-sid, ossija li s-socjeta` appellanti naqset li tiehu hsieb tmantni l-fondi lokati bir-rizultat li avverat fihom hsara gravi u estensiva;

In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivvigila fuq l-integrita tieghu, 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 kariku tieghu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet ohra, u "**Rose Tanti -vs- RCMJ Co Ltd**", Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008. Kif osservat minn din il-Qorti, "bla dubju dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali ghall-obbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, '*fair wear and tear excepted*' (Artikolu 1559 u wkoll l-Artikolu generali 1126 (1) Kodici Civili)". Ara "**Lilian Micallef Eynaud *et* -vs- Albert Falzon Santucci**", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. Ara wkoll "**Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo *nomine***", Prim' Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1969, konfermata in seda Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni d-dixxiplina li tinzel sija mill-provvedimenti tal-ligi, sija mill-interpretazzjoni gurisprudenzjali hi dik li l-kerrej ghandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jiehu kura tal-haga mikrija b'mod li jevita li ssir hsara. Jekk f'dan il-kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodicistika, sija taht l-ligi komuni (artikolu 1555, Kodici Civili), sija taht il-ligi specjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iggiblu l-hall tal-kuntratt jew it-telf tat-tigdid tal-kirja, u,

konsegwentement, l-eskluzjoni *ante tempus* tad-dritt tal-godiment;

Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-socjeta` appellanti, il-gurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta’ hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodsfazzjoni tal-Qorti li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta’ dik l-assenza tad-dover tal-*bonus paterfamilias* impost fuqu mil-ligi. Mhux dan biss pero`, ghaliex ukoll, fil-previzjoni tal-ligi specjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej “*abbia cagionato danni considerevoli al fondo*”, fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI ta’ l-1931). Ara ‘**Giovanni Grech -vs- Rose Vassallo *et***”, Appell Civili, 29 ta’ Ottubru, 1954;

Linejarment ghal dan appena espost, hu ulterjorment spjegat illi meta l-ligi ssemmi “hsara hafna” tali ghandu jigi apprezzat minn min irid jiggudika sew oggettivament kif ukoll soggettivament, “anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita u l-kondizzjoni tal-fond imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat ikunu ppregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur” (“**Kathleen Darmanin *et* -vs- Rev. Kan. Anton Galea *et***”, Appell, 24 ta’ April, 1998 per Imhallef Joseph Said Pullicino). Issokta, imbaghad, jigi pprecizat ukolli lli f’kazijiet ta’ din ix-xorta dak li hu aktar importanti hija l-hsara strutturali u materjali li tkun giet kawzata. Minn naha l-ohra l-kwestjoni tar-riparabilita` o meno ta’ dawn l-istess hsarat mhix tali li ghandha tincidi fuq l-apprezzament *ut sic* tal-gravita in kwantu, kif ritenut, “ftit hija l-hsara li mhix suxxettibbli ta’ tiswija u ma jidherx gustifikat li wiehed jesigi anke dan l-element, li “*alla fine*” mhuwiex espressament imsemmi mil-ligi, almenu sa dan il-grad” (“**Lawrence Camilleri -vs- George Portanier *nomine***”, Appell Civili, 30 ta’ Marzu, 1973);

Premessi dawn l-ispunti gurisprudenzjali, hu l-argoment centrali tas-socjeta` appellanti illi, *in primis* hi ma kellhiex

ir-responsabilita kontrattwali tal-manutenzjoni tal-fond (ara kontro ezami ta’ Harold Bartoli a fol. 70) u li, agguntivament u f’kull kaz, in bazi ghall-opinjoni tal-Perit Noel Debattista, inkarigat minnha “*the building has not suffered any serious damage from any lack of maintenance*” (ara rapport ta’ l-ispezzjoni minnu kondotta a fol. 41 tal-process);

Ma jistax ma jigix notat illi l-Perit Tancred Mifsud, inkarigat mis-sid, mhux ta’ din l-istess fehma in kwantu fuq l-accertament tieghu tezisti “*permanent damage to the structure and finishing*” (ara Condition Report tieghu a fol. 17). Dan l-Arkitett infatti jiccertifika illi, apparti l-inezistenza ta’ xi forma ta’ manutenzjoni, l-ilma li kien qed jipperkola minn katusi tad-drenagg kien qed jaghmel hsara fil-kolonni, it-travi u s-saqaf, ilkoll tal-konkos. Terga’, ivverifika wkoll, li fil-livell tal-*basement* it-travi kienu mzaqqin u l-kolonni tal-gebel maqsumin. In mertu ghal dan wiehed ma jistax jonqos milli josserva illi anke skond l-istess Perit Debattista dan esprima “*serious concerns*” fil-pilastri tal-gebel fil-livell tal-*basement* u konsegwentement “*need to be seen to urgently*” (ara dejjem l-istess rapport tieghu datat 15 ta’ Novembru, 2006 *in calce* a fol. 43) ghaliex “hemm perikolu ingenti u jridu jigu strutturalment imsahha” (ara kontro-ezami tieghu a fol. 123). L-istess haga hu mistqarr mill-impjegat tal-kumpanija appellanti, Godwin Gauci fl-Affidavit tieghu a fol. 51;

Issa huwa minnu li l-Perit Debattista jattribwixxi d-deterjorament u l-perikolu fil-kolonni ghall-“*over-loading*”. Huwa wkoll minnu illi skond ix-xhieda prodotta mis-socjeta` appellanti giet attirata l-attenzjoni tas-sid ghal certi mankanzi u perkolazzjoni ta’ ilma fil-fond li dwarhom baqa’ ma sar xejn. Fil-hsieb ponderat ta’ din il-Qorti din id-difiza ma tistax isservi bhala xi sotterfugju ghal mankanzi taghha meta hi kienet, jew hekk messha kienet, koxjenti minn dik il-qaghda. *Multo magis*, imbaghad, meta kif jinzel mir-rapport ta’ l-Arkitett Dennis H. Camilleri, ukoll inkarigat minnha, “*existing cracks in masonry columns*

noted for the past 20 years" (ara rapport a fol. 45). *Dato ma non concesso* li kien jippre-ezisti vizzju fil-fond ghal mod kif inbena, ghandu jitfakkar illi s-socjeta` appellanti, hekk koxjenti minn dik is-sitwazzjoni incidenti fuq l-istruttura materjali tal-fond setghet dejjem tipprevalixxi ruhha mid-dispost ta' l-Artikolu 1545 (1) Kodici Civili u titlob il-hall tal-kuntratt jew, altrimenti, li tesigi intervent immedjat mis-sid anke ghaliex id-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kodici Civili, ex Artikolu 1541 u 1543, kienu jipprovdulha r-rimedji ghall-inkurja tas-sid. Fic-cert, is-socjeta` appellanti ma kellhiex thalli l-qaghda tal-hsara tipprogredixxi ruhha bi pregudizzju ghall-ahjar godiment tal-fond u ta' l-interessi tas-sid. Ukoll dan jimmanifesta ksur tal-principju tal-*bonus paterfamilias,* kemm ghaliex ma tkunx qieghdet lis-sid in grad li jadempixxi, fuq ordni tal-Qorti, l-obbligi tieghu li jaghmel it-tiswijiet li kienu jaggravaw fuqu, kemm ghaliex hi nnifisha tkun naqset li taghmilhom fejn is-sitwazzjoni kienet hekk tempestivament timponi ruhha. Ara s-sentenza ta' din il-Qorti kif presjeduta fl-ismijiet "**Victor Licari -vs- Prestige Printers Limited**", 17 ta' Ottubru, 2007;

Dan kollu prospettat jikkonduci lil din il-Qorti ghal konkluzjoni illi, avolja l-iskrittura ta' ftehim ma kienetx tipprovdi ghall-manutenzjoni, – trattasi li l-hsarat ma jistghux, anke fuq il-fehma ta' l-istess Periti mqabbda mis-socjeta` appellanti biex jispezzjaw il-fond, ma jitqiesux ta' intensita` gravi – kien dejjem mghobbi fuq spallejha l-piz li hi tivvigila b'aktar akkortezza fuq l-integrita tal-fond u mhux tibqa' passiva sempliciment ghal motiv li l-manutenzjoni ma kienetx tispetta lilha. Evidentement, hi stenbhet mil-letargija taghha biss u meta giet rinfaccjata bid-domanda ghall-evizzjoni taghha mill-fond u dan ghamlitu fil-mori tal-gudizzju permezz ta' l-ittra ufficcjali taghha tal-5 ta' Dicembru, 2006 (ara kopja taghha a fol. 71). Ghall-Qorti, din it-tardivita taghha ma tistax taspira ghal xi mudell ta' dak il-komportament adegwat tal-kustodja u tal-konservazzjoni tal-fond jew tat-tutela xierqa ta' l-interessi tas-sid. Jekk xejn ghaliex, *qua* inkwilina, kien dejjem obbligu taghha li tiskansa li ssir hsara magguri fil-fond u li ma tibqax inattiva quddiem is-sinjali evidenti

konoxxuti minnha u li kienu jikkomprometti l-efficjenza tal-fond anke in relazzjoni ghall-uzu adebit. Mhux il-kaz allura li l-Qorti titbieghed mill-konkluzjoni tal-Bord.

Ghal motivi kollha predetti, prevja l-akkoljiment ta’ l-appell incidentali, il-Qorti qed tirrespingi l-appell principali u tikonferma s-sentenza appellata bl-ispejjez kontra s-socjeta` intimata appellanti.  Iz-zmien koncess mill-Bord ghall-fini ta’ l-izgumbrament tas-socjeta` appellanti mill-fond lokat jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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