MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-19 ta' Ottubru, 2011

Appell Civili - Ghawdex Numru. 2/1995/1

Louis Mifsud

vs

Maria armla ta' Mikiel Aquilina, Francis Aquilina, Stella Aquilina; u Francis Aquilina li b'digriet tal-20 ta' Jannar 1995 gie nominat kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-assenti Joseph Aquilina u Maryanne mart Francis Cauchi u b'digriet tat-8 ta' Novembru 2007 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Stella Aquilina xebba, Mary Anne Cauchi mart Francis, Joseph Aquilina u Francis Aquilina *stante* il-mewt ta' Maria Aquilina fil-mori tal-kawza.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat li fis-27 ta’ April 2010, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) – Sede Inferjuri ppronunzjat s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Qorti,

Il-kawza tittratta talba sabiex il-konvenuti jigu zgumbrati mir-raba’ msejha Tad-Durdina, Ghasri, Ghawdex b’kejl ta’ erbat elef tlett mija u tmien metri kwadri (€4,308 mk), u dan wara li jigi dikjarat li l-kirja hi xolta u terminata skond l-Artikoli 1554 u 1555 tal-Kodici Civili.

Il-konvenuti wiegbu permezz ta’ nota tal-eccezzjonijiet prezentata fis-7 ta’ Frar 1995 (fol. 11) li ma jezistux ir-rekwiziti tal-Artikoli 1554 u 1555 tal-Kodici Civili sabiex l-atturi jiehdu lura l-art.

Konnessa ma’ din il-kawza hemm il-kawza fl-ismijiet ***Joseph Azzopardi et vs Maria Aquilina et*** *(Avviz 1/1995) li giet deciza wkoll illum. Dawn iz-zewg kawzi nstemghu flimkien u japplikaw l-istess provi.*

Sabiex tigi evitata ripetizzjoni zejda l-qorti qeghda ghal finijiet ta’ din il-kawza taddotta mutatis mutandis l-istess konsiderazzjonijiet li ghamlet fil-kawza l-ohra. Ghalhekk filwaqt li tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti qeghda ***tilqa’ t-talba tal-attur sabiex tinhall il-kirja, u tikkundanna lill-konvenuti sabiex sal-15 ta’ Gunju 2011 jizgumbraw mill-art oggett ta’ din il-kawza. Spejjez a karigu tal-konvenuti.***

“Il-Qorti,

Il-kawza tittratta talba sabiex il-konvenuti jigu zgumbrati mir-raba’ msejha Tad-Durdina, Ghasri, Ghawdex maqsuma fi tliet porzjonijiet b’kejl komplessiv ta’ elfejn seba’ mija u erbgha u tletin metri kwadri (2,734 mk), u dan wara li jigi dikjarat li l-kirja hi xolta u terminata skont l- ***artikoli 1554 u 1555 tal-Kodici Civili****.*

Il-konvenuti wiegbu permezz ta’ nota tal-eccezzjonijiet prezentata fis-7 ta’ Frar 1995 (fol. 11) li ma jezistux ir-

*rekwiziti tal-**artikoli 1554** u **1555 tal-Kodici Civili** sabiex l-atturi jiehdu lura l-art.*

*Konnessa ma' din il-kawza hemm il-kawza fl-ismijiet **Louis Mifsud vs Maria Aquilina et** (Avviz 2/1995) li ser tigi deciza wkoll illum.*

Jirrizulta li r-raba' oggett taz-zewg kawzi kienet mikrija lil Michael Aquilina u wara mewtu ghaddiet ghand ibnu l-konvenut Francis Aquilina. Dan il-konvenut xehed: "Jien inkwilin ta' porzjon raba' maghrufa bhala ta' Durdiena, fil-limiti ta' l-Ghasri, Ghawdex bil-kejl ta' ftit iktar minn hamest itmiem li tmiss minn nofsinhar ma' beni ta' George Theuma, tramuntana u lbic ma' beni tal-konjugi Azzopardi. Din ir-raba' tappartjeni in parti lil certu Louis Mifsud u in parti lil Joseph Azzopardi. Ir-raba' kienet originarjament mikrija lil missieri u wara l-mewt tieghu dhalna minfloku jien u ohti Stella Aquilina." (fol. 138).

L-Artikolu 1554 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"Il-kerrej ghandu –

(a) jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja, u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi;

(b) *ihallas il-kera miftiehem, jew stabbilit kif jinghad fl-artikolu 1534."*.

L-Artikolu 1555 (Bl-emendi li gew introdotti permezz tal-Att X tal-2009, is-sub-incizi (2) u (3) gew imhassra.) jipprovdi:-

"(1) Jekk il-kerrej jaghmel mill-haga mikrija uzu xorta ohra minn dak li ghalih hi qieghda, jew b'mod li bih jista' jgib hsara lil sid il-kera, dan jista', skond ic-cirkostanzi, jitlob il-hall tal-kuntratt.

(2) Dan ighodd ukoll fil-kaz tar-raba', jekk il-kerrej ma jkunx baqa' jahdem, jew ma jahdmux ta' missier tajjeb tal-

familja, u sid il-kera jista' b'dan ibati hsara li ghaliha ma tkun inghatat ebda garanzija.

(3) F'kull wiehed mill-kazijiet hawn fuq imsemmija, il-kerrej hu obbligat ukoll ghall-hlas tad-danni.".

L-atturi ghazlu li jipprocedu permezz ta' kawza quddiem il-qorti ordinarja minflok hadu proceduri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' sabiex jigu awtorizzati ma jgeddux il-kirja (Att dwar it-Tigdid ta' Kiri tar-Raba' – Kap. 199). F'dan ir-rigward issir riferenza ghas-sentenza li nghatat mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Mhallef Raymond Pace) fil-kawza ***Carmelo Stivala vs Ratan Mohnani*** *deciza fl-24 ta' Novembru 1998 fejn saret riferenza ghal sensiela ta' kawzi li jaghmlu d-distinzjoni bejn proceduri li fihom l-attur jitlob r-rizoluzzjoni tal-kirja ma' proceduri fejn jitlob li ma jgeddidx il-kirja. Il-konkluzjoni hi li fejn il-kawza ssir ghar-risoluzzjoni tal-lokazzjoni jew tar-rilokazzjoni fil-kors taghhom, allura l-qorti ordinarja hi kompetenti u mhux il-Bord imwaqqaf bil-ligi specjali.*

Meta fis-seduta tal-31 ta' Ottubru 1995 xehed l-attur, ilmenta li:-

i. F'partijiet mir-raba' jsir l-insib u parti minnha hi abbandunata.

ii. Mhux issir manutenzjoni fil-hitan tas-sejjieh.

Min-naha tieghu l-konvenut Francis Aquilina xehed (seduta tal-25 ta' Jannar 1996) li r-raba' kienet ilha 'l fuq minn hamsin sena fil-familja tieghu u li:-

i. *"Bhala hitan dawn l-eghlieqi hemm parti li kellhom hitan u hemm ohrajn li ma kellhomx. Flok hitan hemm xi gebel u anki hemm xi sies tat-tafal."*.

ii. Kien ilu erba' (4) snin jonsob fl-art.

Ir-raba' kollha hi murija fil-pjanta li ghamel il-perit tekniku Edward Scerri u li tinsab a fol. 71 tal-atti. F'rapport li pprezenta l-perit tekniku u li kkonferma bil-gurament fis-6

ta' Lulju 2007 iddikjara: *"Mill-access li ghamel l-esponent kemm qabel ipprepara din ir-relazzjoni kif ukoll qabel ipprepara r-relazzjoni precedenti, jirrizulta li hemm xi postijiet fejn ghad hemm il-fdalijiet ta' hitan tas-sejjieh. **Dan juri li zgur li f'certi meded kien hemm hitan tas-sejjiegh li llum huma mgarrfa**..... Mill-aerial photos jirrizulta wkoll li l-linja periferali li ddawwar ir-raba in kwistjoni hija ferm iktar definita fir-ritratt l-izjed l-antiki (specjalment ta' l-1957) mir-ritratti tal-lum. Fl-opinjoni tal-esponent din il-linja hija izjed definita ghaliex il-hitan tas-sejjiegh kienu ghadhom f'posthom u x-xifer ta' fuq taghhom kien jaqbez il fuq mill-wicc tal-hamrija, b'mod li kienu jiffurmaw din il-linja cara meta wiehed kien jara l-ghalqa mill-ajru."* (fol. 114).

Fil-Kodici Civili m'hemmx provvediment li jipprovdi x'tiswija ghandha ssir mill-gabillott fir-raba'. Hu stabbilit fil-gurisprudenza li l-obbligu tal-inkwilin li jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja jfisser li l-inkwilin ghandu *".... dmir li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond mikri lilu uti bonus paterfamilias. Dan skond il-principju ta' l-obbligazzjoni generali stabbilita fl-Artikolu 1126(1) Kodici Civili (*L-Artikolu 1126 tal-Kodici Civli jipprovdi: *"Fl-obbligazzjoni li biha wiehed jintrabat li jaghti haga tidhol l-obbligazzjoni li jikkunsinna l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna."*.) *In mankanza, u salv il-prova kuntrarja jkollu jwiegeb "ghat-tgharriq u ghall-hsara li jigru matul it-tgawdija tieghu" (Artikolu 1561, Kodici Civili). Naturalment mhux kull nuqqas ghandu jwassal biex il-kerrej jitlef il-pussess tal-fond imma hemm bzonn li dan ikun ta' certa importanza, dipendenti minn kwistjoni ta' grad u dik tal-valutazzjoni relattiva minn min hu msejjah biex jiggudika."* (**Rose Marie Sullivan et vs Lawrence Spiteri Paris** deciza mill-Qorti tal-Appell (Mhallef Philip Sciberras) fl-20 ta' Gunju 2008. L-obbligu li l-Artikolu 1554 jimponi fuq il-kerrej, jopera fil-kors kollu tar-rapport guridiku, b'mod indipendenti mill-obbligu tal-kerrej li fit-tmiem ta' dan ir-rapport jirritorna l-oggett fl-istess kundizzjoni li jkun ircevih minghand sid il-kera. Rilevanti wkoll hi s-sentenza li ghamlu riferenza l-atturi fil-kawza **Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella** deciza fil-15 ta' Lulju 2009 mill-Qorti tal-Appell (Mhallef Philip Sciberras), fejn gie osservat: *"....*

fost l-obbligi generali mposti mill-Kodici Civii fuq l-affittwarju hu kompriz, anke bhala konsegwenza naturali tat-tehid in lokazzjoni tar-raba', l-obbligu li jikkustodixxi kif jixraq il-haga mikrija, ossija, fil-kaz tar-raba', li jaghmel dik l-attivita' necessarja ghall-ahjar manutenzjoni tar-raba', sew redditizja bid-debita kultivazzjoni, sew fl-istruttura shiha taghha, kompriz l-integrita' tal-hitan li jiccirkondawha.". Id-diligenza li wiehed ghandu juza fit-twettiq ta' obbligazzjoni hi dik ta' missier tajjeb tal-familja (ara Artikolu 1132 tal-Kodici Civili), *"ossia deve curare con* ***l'attenzione, la prudenza e la perizia dell'uomo medio*** *sia i preparativi dell'adempimento – affinche' l'esecuzione della prestazione non divenga tardiva o addirittura impossibile per causa a lui imputabile – sia la confromita' del risultato da procurare al creditore rispetto al contenuto dell'obbligo assunto." (Manuale di Diritto Privato*, Andrea Torrente u Piero Schlesinger (Giuffre' Editore [1981]) pagna 429). L-awtur Francesco Galgano jispjega li *"Diligenza del buon padre di famiglia altro non siginifica se non diligenza dell'uomo medio. Il diritto non esige dal debitore, come non esige da nessuno, una eccezionale diligenza; ne richiede quel tanto che l'uomo di media diligenza e' solito prestare nell'assolvimento dei suoi impegni."* (*Diritto Privato*, Cedam (1996) pagna 195).

Minn dan l-insenjament il-qorti m'ghandix dubju li jekk mill-provi jirrizulta li l-gabillot ma jiehux hsieb il-hitan tas-sejjieh ma jkunx qieghed iwettaq l-obbligu tieghu li jinqeda bil-haga bhala missier tajjeb tal-familja. Il-hitan tas-sejjieh iservu ta' konfini bejn ghalqa u ohra, u meta taghmel ix-xita izommu l-hamrija milli tingarr u tispicca fil-widien. Ghalhekk l-konservazzjoni tal-hitan tas-sejjieh hi kardinali peress li jservu bahal lqugh ghall-hamrija. Il-konvenuti jargumentaw li ma ghandhom l-ebda obbligu li jaghmlu tiswija ghaliex skond l-Artikolu 1540(2) tal-Kodici Civili, matul il-kirja t-tiswijet ghandhom isiru minn sid il-kera. Il-kerrej ma jistax ifarfar ir-responsabbilta b'argument simili. Fejn ikun hemm il-htiega li ssir tiswija, il-ligi timponi l-obbligu fuq l-*inkwilin li jgharraf lil sid il-kera (Artikolu 1541 tal-Kodici Civili). F'dan il-kaz ma jirrizultax li l-inkwilin qatt sejjah lis-sid sabiex jaghmel xi tiswijiet. Sahansitra l-Artikolu 1543 tal-Kodici Civili jaghti d-dritt lill-kerrej sabiex*

jaghmel dik it-tiswija li hi urgenti. Fil-kawza **Victor Licari vs Prestige Printers Limited** *deciza fis-17 ta' Ottubru 2007, il-Qorti tal-Appell osservat: "Anke hawn japplika l-principju li l-kerrej juza dik id-diligenza ordinarja fil-limiti tal-possibilitajiet tieghu li jelimina l-hsara u ma jhallix sitwazzjoni ta' aggravament meta r-riparazzjonijiet ikunu urgenti. Jekk hu ma jaghmelx dan ma jistax jiskansa ruhu mill-konkors ta' htija ghax ikun hu li ommetta li jagixxi u, anzi, ikun halla qaghda fejn id-dannu jissokta jipprogredixxi bi pregudizzju ghall-interess ta' sid il-fond. Anke dan jimmanifesta ksur tal-principju tal-bonus paterfamilias, kemm ghaliex ma jkunx qieghed lis-sid in grad li jadempixxi l-obbligu tieghu li jaghmel it-tiswijiet opportuni u necessarji, kemm ghaliex hu nnifsu jkun naqas li jaghmilhom fejn is-sitwazzjoni kienet hekk tempestivament timponi ruhha.".*

Wara li kien inghalaq il-gbir tal-provi u l-kawza differita ghas-sentenza, fil-11 ta' Ottubru 2007 l-konvenuti pprezentaw rikors fejn talbu li r-ritratti mehudin mill-ajru u li ghalihom ghamel riferenza l-perit tekniku Edward Scerri, jigu ezaminati permezz ta' makkinarju maghruf bhala *stereoscope*. Il-qorti laqghet it-talba u inkarigat lil Eugenio Debono, ufficcjal mal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, sabiex jassisti lill-perit tekniku f'dan l-ezercizzju. Gew ezaminati r-ritratti mehudin mill-arju fl-1957, fl-1978, fl-1988, fl-1994, fl-1998 u fl-2004. Mid-deposizzjoni ta' Eugenio Debono (Ara fol. 122-123 tal-Avviz 2/1995.) hu interpreta dak li ra mir-ritratti bl-uzu tal-makkinarju, pero` kollox jiddependi *"fuq l-iskala u l-angolatura min fejn itiehed ir-ritratt."*. Per ezempju fir-ritratt tal-1957 (fol. 294) fin-naha tat-tramuntana jidher hajt tas-sejjieh permezz ta' linja hamra kontinwa. Pero' fir-ritratt tal-2004 (fol. 299) il-linja hi interrotta, li skond Eugenio Debono tfisser *"stones or field boundary"*. Debono spjega: *"Meta ezaminajt ta' l-elf disgha mija sebgha u hamsin (1957), dehrli li dak li rajt stajt nurih bhala hajt kontinwu, jfisser li kien hemm bizzejjed gebel li jien wassalni ghall-konkluzjoni li kien hajt kontinwu. Wisq probabli, bil-moghdija taz-zmien minhabba l-erosion tal-hamrija ma baqghux jidhru dak il-kwantita' ta' gebel u li stajt nurih bhala hajt, pero' jaghti indikazzjoni li hemm sinjali ta' boundary li jisghu jkunu bicciet tal-gebel."*.

L-istess hemm hitan interni li ma baqghux jidhru bhala kontinwi. Fir-ritratt tal-1998 u 2004 jidher hajt kontinwu fin-naha tal-lvant ta' certu tul. Mill-provi ma rrizultax li fil-mori tal-kawza l-konvenuti bnew xi hitan. Fil-fehma tal-qorti dan fih innifsu hu indizju li l-art in kwistjoni kienet f'xi zmien cirkondata b'hajt divizorju. Il-qorti ttendi li taqbel mal-opinjoni li esprima l-perit li hemm sies fit-tarf tar-raba', il-probabilita hi li kienet cirkondata minn hajt tas-sejjieh sabiex iservi ta' lqugh ghall-hamrija. Il-perit tekniku stess irrelata li meta mar fil-post ra ***"…. postijiet fejn ghad hemm il-fdalijiet ta' hitan tas-sejjieh."*** (fol. 114). Ma tressqux provi mill-konvenuti sabiex jirribattu din id-dikjarazzjoni. Il-perit tekniku xehed: *"Jiena l-hitan tas-sejjieh illi waqghu bhala raguni nista' naghti iktar l-fatt illi ma sarx maintenance fuqhom milli ghal xi raguni minhabba dwar l-imnasab."* (fol. 226).

Fil-kors tal-kawza l-atturi lmentaw ukoll:-

i. Minn terrapien li twaddab mill-kerrej fir-raba' mikrija (ara ritratti a fol. 134-135). Irrizulta li din kienet xi haga temporanja peress li l-kerrej kien skava f'art mikrija minghand terzi sabiex ghamel giebja. Dan kien il-materjal li nehha. Il-perit tekniku xehed li fir-raba' kien ghadu jidher xi materjal u l-art kienet imballta fejn kienu ghaddew ingenji sabiex jintefa' l-materjal.

ii. Dwar insib li qieghed isir mill-kerrej. Fis-sentenza li nghatat mill-Qorti tal-Appell (Mhallef Philip Sciberras) fil-kawza **Carmel Mifsud vs Peter Paul Zerafa** deciza fit-12 ta' Lulju 2007, gie osservat: *"skond il-mudell maghruf tal-bonus paterfamilias, ghal liema tirreferi l-ligi komuni tahtil-Kodici Civili, hu dmir ta' kull kerrej illi dan jaghmel uzu mill-haga mikrija skond l-oggett prefiss mill-ftehim jew, fin-nuqqas skond l-uzu prezunt mic-cirkustanzi [Artikolu 1554(a)]. Jinghad fis-sentenza fl-ismijiet Giuseppe Caruana vs Angelo Bonavia et, Appell, 17 ta' Frar 1958, "Dan ighodd ukoll fil-kaz ta' raba', u jekk il-kerrej ma jahdemx ir-raba' huma ma jkunx qieghed jaghmel minnu uzu ta' missier tajjeb tal-familja."*. Kien biss fir-ritratt tal-1994 (fol. 297) li fih jidher mansab. M'hemm l-ebda prova li turi li meta saret il-kirja s-sid ta l-permess lill-kerrej

sabiex fir-raba’ in kwistjoni jezercita wkoll il-passatemp ta’ l-insib. Il-kirja saret ghal skop agrikolu u xejn iktar. Madankollu l-presenza tal-mansab f’parti mir-raba’ ma jfissirx li l-uzu primarju li kien qieghed isir mir-raba’ kien biss ghall-insib jew li d-destinazzjoni agrikola kienet giet ridotta ghal minimu. Il-presenza ta’ mansab wiehed ma jfissirx li l-kerrej ma kienx qieghed juza l-art ghall-iskop li ghalih inkriet mehud ukoll in konsiderazzjoni li kienet biss porzjon zghira mill-art li hemm prova certa li ntuzat ghall-insib. Il-perit tekniku qal li bejn wiehed u iehor kien jikkalkola li kien hemm inqas minn hamsa fil-mija (5%) tal-art li kienet qeghda tintuza ghall-insib.

iii. Li partijiet mir-raba’ huma abbandunati. F’dan ir-rigward ma tressqux provi sodisfacenti;

iv. Dwar latnija li hemm fir-raba’ oggett tal-kawza, il-perit tekniku qal li din kienet *“zdingata”* (fol. 226).

Meta l-qorti tqies l-ilmenti dwar il-hitan tas-sejjieh, il-latnija u l-materjal li kien intefa’ f’parti mir-raba’ hi tal-fehma li l-kerrej m’huwiex jiehu hsieb ir-raba’ bhala missier tajjeb ta’ familja. Dan jaghti d-dritt lil sid il-kera li jitlob ir-rizoluzzjoni tal-kirja. Il-qorti lanqas mhi tal-fehma li l-kerrej ghandu jinghata xi zmien sabiex jirrimedja ghan-nuqqasijiet (Artikolu 1570(2) tal-Kodici Civili) gialadarba kieku ried kellu bizzejjed zmien.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjoni tal-konvenut u tilqa’ t-talba tal-atturi sabiex tinhall il-kirja, u tikkundanna lill-konvenuti sabiex sal-15 ta’ Gunju 2011 jizgumbraw mill-art oggett ta’ din il-kawza. Spejjez a karigu tal-konvenuti”.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi l-aggravji tal-appellant huma li (a) f’din is-sentenza kull ma sar kienet riferenza ampja ghall sentenza li inghatat fl-atti tal-kawza fl-ismijiet “Joseph Azzopardi vs Maria Aquilina et” deciza fl-istess data (Avviz Numru 1/1995) u jghidu li la darba l-ilmenti kienu tlieta konsistenti (i) fl-

abbandun tal-hajt tas-sejjieh, (ii) t-tfieh ta’ materjal f’roqqa partikolari, u (iii) l-abbandun tal-latnija, u la darba l-Qorti ma indikatx f’liema ghalqa minnhom dan kien qed issehh, mela allura t-talbiet attrici ma setghux jigu milqugha; (b) jinghad li l-Qorti ma applikatx il-ligi sew ghaliex anke jekk jigi koncess li kien hemm nuqqasijiet mill-kerrej, dawn ma kienux ta’ certu importanza li ghandhom jwasslu fit-telf tal-pussess tal-istess raba u dan ghaliex riversibbli; (c) l-inkwilin ma ghandhux jobbligu f’kawza civili li jiehu hsieb il-hitan; (d) il-Qorti ma setghtex tkun konvinta li kien hemm hitan tas-sejjieh kontinwi maz-zewgt eghelieqi u din il-Qorti ma kellhiex toqghod fuq dan li kkonstata il-Perit Tekniku ghaliex ir-rizultanzi tieghu gew kontestati minn diversi xhieda u dokumenti nkluzi dawk tal-konvenut u Francis Sultana u wkoll ritratti esebiti nkluzi dik tar-raba’ tal-attur stess; (e) dwar il-latnija ma sar ebda lment mill-atturi, ma jirrizultax li l-latnija hija f’xi wahda mill-porzjoni ta’ raba; ma jirrizulthax li sarilha xi hsara; l-attur akkwiexxa ghas-sitwazzjoni. (f) dwar it-tfiegh ta’ terrapien fl-istess raba’ dan kien sar f’part biss u tnehha.

Illi fil-kuntest tal-ewwel aggravvju jirrizulta li l-ilment dwar il-hajt tas-sejjieh u n-nuqqas ta’ manutenzjoni tieghu tant li parti sostanzjali minnu lanqas biss ghada tezisti tapplika ghaz-zewgt eghlieqi mertu taz-zewgt kawzi li hemm bejn il-partijiet, u n-nuqqas tal-appellant kien li fiz-zewgt kazi huwa certament naqqas li jinforma lis-sid, kif kien obbligat li jaghmel, u dan ghaliex skond l-**artikolu 1126 (1) tal-Kap. 16,** il-kerrej ghandhu l-obbligu li jikkostituxxxi u jikkonserva l-haga bhala bonus paterfamilias, u f’dan il-kaz jidher li bhala minimu l-istess appellant ma ghamel xejn sabiex jwaqqaf id-detorjazzjoni tal-istess hajt, tant li lanqas biss indenja ruhhu javza lis-sid kif huwa tenut li jaghmel skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 1540 (2) tal-Kap. 16.** Fuq hekk biss s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija gja korretta, izda din il-Qorti thoss li l-obbligu tal-kerrej fil-kaz ta’ qbiela huwa dak li *“li jikkustodixxi kif jixraq il-haga mikrija, ossija, fil-kaz ta’ raba’, li jaghmel dik l-attivita’ necessarja ghall-ahjar manutenzjoni tar-raba’, sew redditizzja bid-debita koltivazzjoni, sew fl-istruttura shiha taghha, kompriz l-integrita’ tal-hitan li jiccorkandawha”* (**“Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella”** (A.I.C. –

(PS) – 15 ta’ Lulju 2009, u ghalhekk din il-Qorti thoss li dan in-nuqqas da parte tal-kerrej fil-kuntest tal-hajt kien komuni u konstanti ghaz-zewgt ghelieqi u allura dak li gie deciz in relazzjoni mar-raba fil-kawza Avviz Numru 1/1995 japplika wkoll ghall dan il-kaz tal-kawza fl-ismijiet premessi Avviz Numru 2/1995, u ghalhekk l-Ewwel Qorti f’din is-sentenza ghamlet riferenza *mutatis mutandis* ghas-sentenza fl-ismijiet **“Joseph Azzopardi vs Maria Aquilina”** u allura dan l-aggravju qed jigi rispent, ghalkemm din il-Qorti ma taqbilx ma tali stil jew mod li jinghataw is-sentenzi; izda din hija biss kwistjoni, benche’ importanti, ta’ stil.

Illi dwar it-tieni aggravju li n-nuqqas tal-kerrej ma kienx wiehed serju u fi kwalunke kaz kien riversibbli **(“Rose Marie Sullivan et vs Lawrence Spiteri Paris”** – A.I.C. (PS) – 20 ta’ Gunju 2008 – incidentalment appell minn decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera), jirrizulta li dan ma huwiex il-kaz ghaliex l-abbandun ta’ metri shah ta’ hitan tas-sejjieh f’terren imtarrag ghal snin shah ma hijiex xi haga minina; biss biss din il-kawza ilha pendenti minn 1995, u ma jidhirx li l-istess appellant ghamel xejn dwar l-istess sabiex jipprova jirrimedja ghas-sitwazzjoni, u f’dan is-sens is-sentenzi tal-Ewwel Qorti kienu cari li tali nuqqas konstanti da parte tal-appellant kien wiehed serju anke ghaliex kien baqa’ jsir ghas-snin shah, bla interuzzjoni ta’ xejn, snin li kieku l-kerrej ried li jirrimedja ghall hsara li tali hitan garrbu, ma kien hemm xejn x’izommu milli jaghmel dan; izda baqa’ ma ghamel xejn; llum jidher li jrid jirrimedja ghas-sitwazzjoni li huwa halla tiddeterjora, izda bhal l-Ewwel Qorti, din il-Qorti thoss, li issa huwa tard wisq.

Illi dwar ta’ minn huwa l-obbligu li jirranga l-hitan tas-sejjieh ma hemm l-ebda dubju li l-manutenzjoni ordinarja tal-istess hija tal-kerrej, u dan l-obbligu huwa l-istess kemm jekk kawza ssir fil-Qorti Civili u kemm f’Bord specjali. Is-sentenza citata fl-ismijiet **“Joseph Buttigieg et vs Maltese Cross Co. Ltd”** (P.A. (GV) – 25 ta’ Frar 2005) ma tghid xejn differenti minn dan ghaliex fuq kollox din il-kawza kienet titratta dwar kompetenza tal-Qorti Civili u l-Bord li Jirregola l-Kera u xejn izjed – lanqas kienet biss

titratta dwar qbiela kif sewwa sostna l-appellat fir-risposta tal-appell tieghu. Dan apparti li l-istess sentenzi (b'riferenza minn wahda ghall-ohra) iccitaw artikoli appositi tal-Ligi li jimponu l-obbligu ta' tiswijiet li ghandhu jsir mill-kerrej konsegwenza tan-nuqqas tieghu li jaghraf lis-sid b'tali hsara jew meta tali tiswija tkun ta' natura urgenti. Fuq kollox din il-Qorti thoss li la darba il-hitan tas-sejjieh huma parti mir-raba' mqabbla l-obbligu ta' manutenzjoni u li l-kerrej jiehu hsieb il-haga bhala bonus pater familias tapplika kemm ghall-istess raba' u kemm ghall-hitan tal-istess, u ma hemm u lanqas jista' jkun hemm f'dawk li huma obbligazjonijiet tal-kerrej, differenza bejn il-Kodici Civili u l-Ligi specjali, u zgur li fuq dan il-punt ma hemmx. Ghalhekk anke dan l-aggravju qed jigi michud.

Illi dwar dak li rreteniet l-Ewwel Qorti li kienet ippruvata l-ezistenza tal-hitan jirrizulta li din il-Qorti qaghdet fuq kollox fuq r-rapport tal-espert tekniku minnha nnominat u fuq id-dokumenti li huwa rrefera ghalihom u ghalhekk jidher li l-apprezzament li ghamlet l-Ewwel Qorti f'dan ir-rigward sar fil-parametri koncessi lilha, bhala l-Qorti li semghet il-provi, u ma jirrizultax li dan huwa kaz fejn din il-Qorti bhala Qorti tal-Appell ghandha tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha f'dak li huwa apprezzament tal-provi ghall dik tal-Ewwel Qorti u dan ghaliex ma hemmx ragunijiet gravi sabiex issir dan (**"Mark Gauci vs Joseph Camilleri"** A.I.C. (PS) – 20 ta' April 2006; **Vol. XXXVIII.i.230; Vol. XXVII.i.344)** u **"Raymond Calleja vs Joseph Sammut"** A.I.C. (PS) – 22 ta' Jannar 2010) fejn inghad li:-

"Hi opinjoni prevalenti tal-Qorti tal-Appell f'materja ta' censura ta' l-apprezzament tal-provi illi l-valutazzjoni tar-rizultanzi fattwali ma hijiex, in linea ta' principju, soggetta ghar-revizjoni minn din il-Qorti jekk mhux fil-limiti ta' l-iskontru ta' mankanza, insufficjenza, jew kontradittorjeta' tal-motivazzjoni jew tar-ragunijiet verament gravi. Fil-kumplessm, ir-raguni l-aktar preponderanti moghtija in tema ta' dan l-istess principju hi dik li l-apprezzament tal-fatti hu rizervat mill-ligi lill-qorti jew tribunal fil-mertu u dak il-gudizzju minn dawn fuq l-attendibililta' u l-kredibilita' taghhom. Gudizzju dan li jippermetti lill-qorti ta' l-ewwel

istanza li taghmel mill-matassa tal-provi ghazla taghha ta' dak l-element probatorju li hi tirritjeni bhala l-aktar wiehed idoneu ghall-konvinciment taghha u ghas-sostenn tad-decizjoni pronunzjata".

Illi f'dan il-kaz u wara li din il-Qorti rat l-atti kollha processwali taz-zewgt kawzi jirrizulta li kien hemm hitan tas-sejjieh li llum parti sostanzjali minnhom ma humiex hemm u dan apparti li l-prezunzjoni tal-ligi hija l-haga giet konsenjata fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u allura f'dan il-kaz ta' raba' anke mtarrga iccirkondata b'hajt tas-sejjieh u kien jispetta lill-kerrej li se mai jipprova l-kuntrarju, haga li lanqas biss ittenta jaghmel. Dwar dan issir riferenza wkoll ghall dak li sostniet is-sentenza **"Joseph Azzopardi vs Maria Aquilina"** (Q.M (AE) – 29 ta' April 2011) bhala konsiderazzjoni tal-provi f'pagna 6 sa 7 u ghall dak li nghad fl-ahhar paragrafu tal-hames pagna u l-ewwel u t-tieni paragrafu tas-sitt pagna tar-risposta tal-appell u ghalhekk anke dan l-aggravju qed jigi michud.

Illi dwar l-ahhar zewgt aggravji jinghad li dwar il-latnija hemm mhux biss l-ammissjoni tal-appellant izda wkoll ir-rapport tal-perit tekniku (fol. 226 tal-process l-iehor) u ma jirrizulatax li kien hemm xi rinunzja ghad-dritt jew akkwiexxenza pretiza mill-appellanti' dwar it-tfiegh ta' terrapien il-provi huma li huma u jidher li dan sar ukoll, izda din il-Qorti thoss li fi kwalunkwe il-hsara principali komuni ghaz-zewgt kawzi kienet fil-hajr tas-sejjieh u din hija bizzejjed sabiex it-talba attrici f'din il-kawza tigi milqugha kif giet milqugha mill-Ewwel Qorti u hawn qed tigi kkonfermata, b'dan li anke dawn l-ahhar zewgt aggravji qed jigu michuda.

Illi ghalhekk l-appell tal-appellanti Francis Aquilina qed jigi michud.

III. KONKLUZJONI

Illi ghalhekk ghall dawn il-motivi din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appellat datata 9 ta' Gunju 2011 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-**

appellanti Francis Aquilina datat 17 ta' Mejju 2011 ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt kif hawn deciz b'dan li tikkonferma id-decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri fl-ismijiet "Louis Mifsud vs Maria armla ta' Mikiel Aquilina et" (Avviz Numru 2/1995/AE) datata 27 ta' April 2011 ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Bl-ispejjez kollha taz-zewgt istanzi kontra l-appellanti Francis Aquilina.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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