MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-27 ta' Frar, 2003

Appell Civili Numru. 589/1994/2

Antoinette Vella

vs

Kummissarju ta' l-Artijiet u b'digriet tat-2 ta' Dicembru 1994
l-Avv. Leslie Grech bhala ezekutur testamentarju ta' Gioacchino di Rienzo gie msejjah fil-kawza

Il-Qorti,

PRELIMINARI

IC-CITAZZJONI TA' L-ATTRICI

1. B'citazzjoni fl-ismijiet fuq imsemmija, l-attrici wara li ppremettiet illi fit-22 ta' Frar 1993 waqt li kienet ghaddejja f'Birguma Road, San Pawl tat-Targa waqa' hajt fuqha, u cioe` il-hajt tal-gnien ta' casa Di Rienzo, mikri mill-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet lil Gioacchino Di Rienzo; u peress illi dan il-hajt tal-gnien kien fi stat dilapidanti kif irrizulta u l-konvenut ma hax il-prekawzjonijiet kollha mehtiega skond il-ligi sabiex isewwi u jirrepara dan il-hajt; u peress illi l-attrici soffriet danni minhabba negligenza u imperizja da parti tal-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet u peress illi l-attrici sofriet danni konsistenti wkoll f'debilita` permanenti b'konsegwenza tal-griehi li sofriet bil-waqa' tal-hajt fuqha; l-attrici talbet lill-Qorti sabiex

(i) tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet huwa unikament responsabbli ghad-danni li soffriet l-attrici fit-22 ta' Frar 1993 minhabba imperizja u negligenza tieghu;

(ii) tillikwida d-danni sofferti mill-attrici inkluz id-debilita` permanenti b'konsegwenza tat-twaqqiegh tal-hajt proprjeta` tal-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet f'Birguma Road, San Pawl tat-Targa; jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi.

(iii) tikkundanna lill-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet ihallas dawk id-danni hekk likwidati lill-attrici.

L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUT

2. Il-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet ecepixxa li l-hajt in kwistjoni waqa' minhabba forza magguri u illi r-responsabbilita` taqa' fuq l-eredi ta' Gioacchino di Rienzo, li konsegwentement ghandhom jigu kjamati in kawza.

B'digriet ta' l-10 ta' Gunju 1994, l-ewwel Qorti, laqghet it-tieni eccezzjoni u ordnat li jigu msejha fil-kawza l-eredi ta' Gioacchino di Rienzo.

L-ECCEZZJONIJIET TAL-KJAMAT FIL-KAWZA

3. Il-konvenut kjamat in kawza Avukat Leslie Grech bhala ezekutur testamentarju tal-mejjet Gioacchino di Rienzo, eccepixxa illi huwa mhux eredi tal-mejjet Gioacchino di Rienzo, izda ezekutur testamentarju tieghu; illi l-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet huwa responsabbli ghall-manutenzjoni u riparazzjoni tal-hajt in kwistjoni; illi l-hajt in kwistjoni waqa' rizultat ta' forza magguri.

IS-SENTENZA APPELLATA

4. Il-Prim Awla tal-Qorti Cvili, b'sentenza tat-22 ta' Ottubru 1999, laqghet it-tlett talbiet attrici u iddikjarat lill-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-attrici; illikwidat id-danni fl-ammont ta' elfejn, disa' mija u wiehed u disghin lira Maltin (Lm2991); ikkundannat lill-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet ihallas is-somma ta' elfejn, disa' mija u wiehed u disghin lira Maltin (Lm2991) lill-attrici, bl-ispejjez kontra l-konvenut il-Kummissarju ta' l-Artijiet.

L-APPELL TAL-KONVENUT

5. Il-konvenut hass ruhu aggravat bis-sentenza in toto tat-22 ta' Ottubru 1999, u minnha interpona appell lil dina l-Qorti fuq l-aggravju segwenti:-

Id-decizjoni moghtija mill-ewwel Qorti Civili nhar it-22 ta' Ottubru 1999 hija bbazata fuq numru ta' premessi li, fl-opinjoni ta' l-esponent, huma skorretti.

(i) Primarjament, il-Qorti Civili ma hijiex konsistenti fit-trattament **tas-sors minn fejn johorgu d-drittijiet u l-obbligi bejn il-konvenuti fil-kawza.** F'certi nstanzi, l-Onorabbli Qorti Civili tassumi li l-kuntratt li jorbot lill-partijiet kien wiehed ta' encroachment, filwaqt li fi stadji ohra, l-Onorabbli Qorti rrikonoxxiet lill-partijiet bhala sid il-kera u bhala l-kerrej rispettivament.

Il-Qorti Civili hadet ad verbatim l-istqarrija tal-kjamat in kawza, l-Avukat Leslie Grech fl-affidavit tieghu, fejn xehed li l-gnien in kwistjoni huwa proprjeta` tal-Gvern u kien **mikri mill-Gvern lil Gioacchino di Rienzo bhala**

encroachment.[1] Abbazi ta' din l-istqarrija, l-ewwel Qorti ma sabitx lill-eredi ta' Gioacchino di Rienzo responsabbli ghad-danni kaggunati lill-attrici stante li l-artikolu 1565 tal-Kodici Civili jirreferi ghall-ligi ta' kera, filwaqt li fil-kaz odjern, l-kuntratt bejn il-Gvern u Gioacchino di Rienzo kien wiehed ta' encroachment.[2]

Izda kuntrarji ghas-suespost, mix-xhieda ta' Vincent Farrugia ghall-Kummissarju ta' l-Artijiet fid-19 ta' Gunju 1995, jirrizulta li l-gnien kien proprjeta` tal-Gvern u l-Gvern dahal **f'kuntratt ta' kera** ma' Gioacchino di Rienzo fil-15 ta' Novembru 1968, kopja tal-kuntratt giet ezebita fil-process u mmarkata bhala Dok. H.

Illi sahansitra l-partijiet fil-mori tal-kawza, dejjem ghamlu referenza ghall-obbligi u drittijiet ta' bejniethom bhala naxxenti minn **kuntratt ta' kera, u fin-nuqqas, d-drittijiet johorgu mil-ligi civili.**

Illi l-premess li l-kuntratt ta' bejn il-partijiet huwa wiehed ta' encroachment hija skorretta stante li tezisti differenza kbira bejn kuntratt ta' enroachment u kuntratt ta' kera: filwaqt li fil-kuntratt ta' kera japplikaw l-artikolu fil-Kodici Civili, f'encroachment permit, dawn l-artikoli ma japplikawx.

Din id-disparita` bejn iz-zewg sorsi ta' kuntratti giet rikonoxxuta mill-istess Onorabbli Qorti Civili fis-sentenza taghha tat-22 ta' Ottubru 1999, f'paragrafu 1 a fol. 13, fejn sqarret li

"encroachment huma titolu prekarju li jaghti ferm anqas drittijiet milli kieku kien b'titolu ta' kera",

izda nonostante, il-Prim Awla tal-Qorti Civili aktar tard matul is-sentenza, tirreferi ghal konvenuti bhala sid il-kera u bhala kerrej, u lill-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet bhala sid il-kera zammitu responsabbli ghad-danni sofferti

---

[1] Paragrafu 1 a Fol. 9 tas-sentenza civili tat-22.10.99 fl-ismijiet Antoinette Vella vs. Kummissarju ta' l-Artijiet et.
[2] Paragrafu 6, a Fol. 12 tas-sentenza civili tat-22.10.99 fl-ismijiet fuq premessi.

mill-attrici, filwaqt li ezonerat lill-eredi ta’ Gioacchino di Rienzo, il-kerreja, minn kull kolpa taht l-artikolu 1565.

Illi ghaldaqstant hemm inkonsistenza kontinwa fis-sentenza tat-22 ta’ Ottubru 1999 stante li filwaqt li l-kagun tad-danni sofferti mill-attrici gew ibbazati fuq in-negligenza tas-sid il-kera, cioe` l-konvenut Kummissarju ta’ l-Artijiet, il-kera, il-kjamat in kawza gew ezonerati minn kull kolpa stante li l-kuntratt ta’ bejnhom u l-Kummissarju ta’ l-Artijiet kien wiehed ta’ encroachment, konkluzjoni li legalment ma taghmilx sens.

(ii) It-tieni premess li gie assumat (sic) mill-Qorti Civili kien li l-hajt in kwistjoni kien ilu fi stat delipidanti u li l-esponent kien jaf bl-istat dilapidanti tal-hajt.

Illi l-Onorabbli Qorti Civili f’paragrafu 2 a fol. 13 tas-sentenza tat-22 ta’ Ottubru 1999 tosserva li l-proprjeta` in kwistjoni ma kienetx ilha hafna li ttiehdet mill-Gvern. Infatti, l-Qorti tosserva li l-proprjeta` giet espropriata fl-1966 u

“certament li kieku (l-hajt) kien fi stat tajjeb dakinhar, ma kienx jispicca fl-istat hazin li jinstab fih mill-espert tekniku f’inqas minn tletin sena wara”.

Donnha l-Qorti Civili qed tallega li meta l-proprjeta` ttiehdet mill-Gvern fl-1966, il-proprjeta` kienet diga tinstab fi stat dilapidanti il-ghaliex ma jistax ikun, skond l-istess Qorti, li proprjeta` li kienet f’kondizzjoni tajba tletin sena ilu tispicca fi stat daqshekk hazin. Illi din l-osservazzjoni wasslet lill-Qorti Civili biex zammet lill-konvenut appellant responsabbli ghat-tigrif tal-hajt.

Izda mix-xhieda ta’ Vincent Farrugia, jirrizulta b’mod car u inekwivoku li meta l-proprjeta` ittiehdet mill-Gvern fl-1966, wiehed mill-proprjetari ma accettax l-kumpens offrut mill-Gvern proprju peress li l-kumpens kien baxx wisq u dana wara li sid il-proprjeta` kien dahal fi spejjez biex ghamel il-

hajt tal-gnien gdid.[3] Din il-verifika turi bic-car li l-assunzjoni tal-Qorti Civili hija zbaljata.

Illi ghalkemm skond il-Kodici Civili kien l-obbligu ta' sid il-kera li jzomm il-hajt fi stat tajjeb, [4] il-ligi timponi obbligu ugwali fuq il-kerrej biex jgharraf lis-sid il-kera bil-bzonn ta' manutenzjoni.[5]

Illi l-Gvern, min-naha tieghu ma rcieva ebda ilment minn ghand l-inkwilin ghal manutenzjoni tal-hajt. Il-Qorti Civili rrimarkat li la darba l-ligi tobbliga lis-sid biex izomm l-oggett mikri fi stat tajjeb, isegwi li l-oneru tal-prova jaqa' fuqu biex jipprova li huwa ma kienx jaf bl-istat hazin li kien jinsab fih il-hajt,[6] u peress li dan ma giex ippruvat, ghaldaqstant, il-Qorti Civili kkonkludiet li l-esponent huwa responsabbli ghad-danni sofferti mill-attrici.

Illi bl-istess argument imressaq mill-Qorti Civili, il-fatt li l-ligi timponi obbligu fuq il-kerrej li jinforma lil sid il-kera bil-bzonn ta' manutenzjoni, isegwi ghaldaqstant li l-oneru tal-prova li l-kerrej informa lis-sid bit-tigrif tal-hajt jaqa' proprju fuqu, prova li l-konvenut kjamat in kawza qatt ma gab fil-mori tal-kawza.

Illi bir-rispett kollu lejn il-Qorti Civili, il-logika wara l-fatt li l-esponent qatt ma gab prova li huwa ma kienx mgharraf mill-kerrej bil-bzonn ta' manutenzjoni, qatt ma tista' twassal ghall-konkluzjoni li l-konvenuti kjamati in kawza ghandhom jigu ezonerati minn kull responsabbilita`, meta **l-ligi stess** timponi obbligu fuqhom, u sahansittra taghtihom diversi rimedji biex it-tiswijiet necessarji jsiru, fosthom id-dritt li jfittxu lis-sid biex jersaq ghat-tiswijiet; id-dritt li jaghmlu x-xoghol huma a spejjez tas-sid,[7] jew sahansittra li jzommu l-kera bhala kumpens ghat-tiswijiet li jaghmlu huma. [8]

[3] Vide dok. D1, D2 pprezentati mix-xhud Farrugia fid-19.06.95
[4] Kodici Civili, art. 1539(b)
[5] Kodici Civili, art. 1565
[6] Paragrafu1, fol. 14.
[7] Kodici Civili, art. 1541.
[8] Kodici Civili, art. 1543.

Illi l-fatt li l-konvenuti kjamati in kawza ma uza ebda dritt moghti lilhom mill-ligi, turi bic-car it-traskuragni taghhom u ghaldaqstant turi bic-car ukoll li huma naqsu mill-obbligu impost fuqhom mill-ligi, u cioe` li jinforma lis-sid bil-bzonn ta' manutenzjoni, obbligu li kieku huma onorawh kien jigi evitat l-incident tat-22 ta' Frar 1993.

(iii) Illi t-tielet premess huwa li l-attrici sofriet "*lucrum cessans*".

Illi l-ewwel Qorti ikkonfermat il-kwalifiki li wasal ghalihom l-perit legali, jigifieri li l-attrici hija ntitolata ghas-somma ta' elfejn erbgha mija u tmenin lira Maltin (Lm2480,00) bhala "*lucrum cessans*".

Illi bir-rispett kollu lejn il-Qorti Civili, l-attrici ftit xhur wara l-incident irritornat lura x-xoghol,[9] hadet *sick leave entitlement*, hadet is-salarju kollu kif ukoll l-arretrati *backdated.*[10] Illi llum l-attrici hija *Assistant Head* u baqghet tiela fl-iskali professjonali taghha. Ghaldaqstant ir-rekwiziti ta' l-artikolu 1045 tal-Kodici Civili huma mankanti bil-konsegwenza li l-attrici ma hijiex intitolata ghas-somma ta' elfejn erbgha mija u tmenin lira Maltin, kif dedotta mill-Onorabbli Qorti Civili.

Illi bir-rispett kollu lejn din (recte dik) il-Qorti l-agir tal-Qorti tal-Prim' Istanza huwa ahrax wisq u ta' pregudizzju ghall-konvenut u konducenti ghall-ingustizzja.

Ghaldaqstant, il-konvenut appellant talab li din il-Qorti tirrevoka in toto s-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta' Ottubru 1999, fil-kawza fl-ismijiet fuq premessi, u tilqa' l-eccezzjonijiet ta' l-esponent billi ssib lill-kjamat in kawza responsbbli ghad-danni sofferti mill-attrici u tillikwida l-istess danni favur taghhom.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti kjamati in kawza.

IR-RISPOSTA TA' ANTOINETTE VELLA

[9] Vide rapport mediku ta' C.J. Sciberras datat 17.7.93
[10] Vide Dok. A1, Dok. A3

L-appellata wiegbet hekk:-
Illi s-sentenza tat-22 ta' Ottubru 1999 hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk l-appell tal-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra l-konvenut appellant.

Illi l-kwisjoni imqajma mill-appellant iktar tikkoncerna lill-konvenut u kjamat in kawza u r-relazzjoni guridika bejniethom.

Illi kif jirrizulta mill-atti processwali, l-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet huwa bla dubju ta' xejn sid il-gnien u ergo propjetarju tal-hajt li jiccirkonda l-istess gnien u ghalhekk bhala sid kellu l-obbligu li jara li l-propjeta` tieghu mhiex fi stat dilapidanti u mhux isewwi l-istess hajt ftit wara, u cioe` l-ghada ta' l-incident meta l-attrici kienet ga intradmet taht il-gebel li waqa' mill-istess hajt.

Illi jista' jkun li kemm il-konvenut u l-kjamat in kawza huma responsabbli ghall-hsarat sofferti mill-attrici pero` zgur li sid il-hajt m'ghandux jigi ezonorat mir-responsabbilita` ghar-rizarciment tad-danni.

Illi wiehed ma jistax jifhem l-argument ta' l-appellant li bid-distinzjoni li jipprova johrog fir-relazzjoni tieghu mal-possessur tal-gnien u cioe` bejn it-titolu ta' encroachment u dak ta' kera.

Illi kemm bhala sid il-kera kif ukoll bhala propjetarju li ta proprjeta` on encroachment lil terzi, xorta jibqaghlu l-obbligu fil-ligi biex jiehu hsieb il-proprjeta` tieghu u ma jhallihiex taqa' f'dilipidazzjoni.

Illi f'dawn iz-zewg istanzi, sid il-fond huwa responsabbli versu terzi ghat-tiswijja, riparazzjoni u manutenzjoni tal-fond u ma jistax jezonera lilu nnifsu mill-kulpa talli halla l-fond.

Illi barra minn hekk, l-aggravju ta' l-appellant in konnessjoni mal-*lucrum cessans* huwa inspjegabbli stante illi l-appellanti sofriet minn dizabilita` permanenti ta' cirka 5% li gie kalkulat kemm mill-perit legali kif ukoll mill-Qorti

fis-somma ta’ Lm2480 u ghalhekk il-hsara li giet likwidata hija minhabba d-dizabilita` permanenti li hija sofriet u ghal xejn aktar.

Ghaldaqstant, l-appell tal-konvenut Kummissarju ta’ l-Artijiet ghandu jigi michud l-ispejjez ta’ zewg istanzi kontra tieghu.

IR-RISPOSTA TAL-KJAMAT FIL-KAWZA AVUKAT LESLIE GRECH NOMINE

7. Il-kjamat fil-kawza wiegeb hekk:

Illi s-sentenza tal-Prim Istanza tat-22 ta’ Ottubru, 1999 ghandha tigi kkonfermata fil-waqt li r-rikors ta’ l-appell tal-konvenut il-Kummissarju tal-artijiet tal-11 ta’ Novembru, 1999 ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra tieghu ghar-ragunijiet segwenti:

(i) L-ewwel aggravju ma ghandu l-ebda bazi legali peress li:

a. Il-Prim Istanza hija konsistenti fil-konstatazzjonijiet u fil-valutazzjonijiet taghha dwar in-natur vera tal-kuntratt vigenti bejn il-konvenut u l-esponenti peress li effettivament mill-provi dokumentarji prodotti mill-istess konvenut (vide fol. 68 sa fol. 89 tal-process) u mill-affidavit ta’ Vincent Farrugia (esebit mill-istess konvenut u li jinsab a fol. 62 u 63 tal-process) jirrizulta immedjatament li l-kuntratt in kwistjoni minkejja li gie msejjah “*lease*”, ghandu n-natura u l-karatteristici ta’ encroachment u ghalhekk hija korretta u konsistenti l-Onorabbli Prim Istanza fejn ddeliberat (fl-ahhar paragrafu ta’ pagna 12 li jkompli f’pagna 13):

“Illi l-Qorti pero` ma taqbilx li l-eredita` ta’ Gioacchino di Rienzo ghandha tigi konsidrata bhala responsabbli; jigi rilevat li ghalkemm saret fit-trattazzjoni dejjem riferenza ghall-“kerrej”, skond ix-xhieda ta’ l-Av. Dr. Leslie Grech il-gnien, ghad-differenza mid-dar, kien f’idejn di Rienzo b’*encroachment* u dan it-titolu prekarju jaghti ferm anqas dritttijiet milli kieku b’titolu ta’ kera; l-Artikolu 1565 citat jirriferi ghall-effetti naxxenti minn titolu ta’ kera ....”

b. Jirrizulta car li l-Onorabbli Prim Istanza waslet ghall-konkluzjonijiet korretti taghha wara li kkonsidrat l-impenn specifiku li ha l-konvenut meta akkwista b'titolu ta' xiri assolut il-fond li minnu jifforma parti l-hajt in kwistjoni u cioe` l-iskop pubbliku li ghalih sar dan ix-xiri liema skop pubbliku, skond kif spjega l-fuq imsemmi xhud Vincent Farrugia (prodott mill-konvenut) gie definit kemm il-darba bhala:-

F'Doc. A2 "*To preserve the "Torri tal-Kaptan" Naxxar from buildings being attached to it".*

F'Doc. B "*For preserving a historical monument"*.

F'Doc. B1 "*To prevent the construction of more buildings which would futher screen the important old tower".*

F'Doc. B2 "*For the express purpose to keep the Old Tower relatively isolated"*.

(ii) It-tieni aggravju wkoll ma ghandu l-ebda bazi legali stante li:
a. Il-fuq imsemmi skop pubbliku li ghalih il-konvenut xtara l-fond inkluz il-hajt in kwistjoni, partikolarment l-impenn specifiku li l-konvenut ha li jippreserva tali proprjeta` fit-totalita` taghha, cioe` inkluz il-hajt in kwistjoni, juri kemm il-konvenut kien konsapevoli ta' l-istat tal-hajt in kwistjoni qabel l-incident in ezami. Fil-fatt huwa proprju l-impenn specifiku li l-konvenut ha meta xtara l-proprjeta` in kwistjoni, cioe` l-preservazzjoni ta' l-istess proprjeta` li jirribatti kompletament il-pretenzjoni zbaljata avvanzata mill-konvenut li l-kjamat fil-kawza kellu jgharraf lill-konvenut dwar l-istat tal-hajt.

b. Il-konvenut kien konsapevoli ta' l-istat tal-hajt in kwistjoni qabel l-incident in ezami u dan jigi kkonferma [i] mill-fatt li l-imsemmi hajt huwa hajt estern u jinsab fi triq pubblika; u [ii] mill-fatt li tlett (3) ijiem wara li waqa' l-hajt haddiema tal-gvern regghu tellghu l-parti tal-hajt li waqa' pero` naqsu li ghamlu l-manutenzjoni mehtiega lill-parti l-ohra tal-hajt li ghalkemm ma waqghetx kellha bzonn ta' riparazzjoni – dan l-agir jammonta ghall-indikazzjoni cara

li l-konvenut bhala s-sid naqas gravement li jaghmel il-manutenzjoni tal-proprjeta` tieghu.

c. In vista ta’ l-impenn specifiku li l-konvenut bhala proprjetarju ha meta huwa xtara l-proprjeta` in kwistjoni huwa ghandu jkun dejjem vigili u attent sabiex l-iskop pubbliku li ghalih giet akkwistata minnu l-proprjeta` in kwestjoni ma jintilifx. F’dan ir-rigward l-Onorabbli Prim’ Istanza korrettament ikkonsidrat li fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u specjalment in vista tal-konsapevolezza tal-konvenut dwar l-istat tal-hajt in kwistjoni u anki in vista ta’ l-impenn specifiku assunt mill-konvenut fir-rigward ta’ l-imsemmija proprjeta`, isegwi li l-esponenti ma kellu l-ebda obbligu li javza lill-konvenut dwar il-bzonn o meno ta’ manutenzjoni.

d. Il-konvenut bhala s-sid tal-hajt in kwistjoni kien kontinwament f’posizzjoni li jinduna u b’hekk li jkun konsapevoli dwar l-istat ta’ l-imsemmi hajt u ghalhekk hija legalment insostenibbli l-insistenza tal-konvenut li l-kjamat fil-kawza kellu xi obbligu li jinformah dwar l-istat tal-hajt. Tali pretenzjoni tal-konvenut ma tistax tigi avvanzata minnu peress li fil-kaz in ezami non si tratta ta’ hajt intern jew struttura interna fejn is-sid ghandu jiddependi fuq l-informazzjoni moghtija lilu mill-inkwilin, izda hawn hemm hajt estern li jinsab fi triq pubblika, u kif gie spjegat supra, l-konvenut assuma l-impenn specifiku li jippreserva l-proprjeta` in kwistjoni u ghalhekk il-konvenut ghandu jkun konstantement vigili u attent u bl-ebda mod jew bl-ebda pretest ma jista’ jezonora ruhu mill-obbligu tieghu li jaghmel il-manutenzjoni mehtiega skond l-impenn specifiku tieghu, cioe` ghall-preservazzjoni tal-proprjeta` tieghu. Dan ovvjament jigi rilevat sabiex tigi ribattuta l-applikazzjoni zbaljata da parti tal-konvenut ta’ obbligi u drittijiet naxxenti minn kuntratt ta’ lokazzjoni meta hawn il-kuntratt vigenti bejn il-konvenut u l-kjamat fil-kawza, kif spjegat supra, huwa ta’ e*ncroachment* u mhux ta’ lokazzjoni.

(iii) It-tielet aggravju huwa insostenibbli u inapplikabbli fil-konfront ta’ l-esponenti peress li l-Prim’ Istanza gustament sabet lill-konvenut il-Kummissarju ta’ l-Artijiet unikament

responsabbli ghad-danni sofferti mill-attrici. Minghajr pregudizzju, skond il-provi prodotti mill-attrici nfisha, ir-rekwiziti ghal-"*lucrum cessans*" jirrizultaw karenti.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

8. L-aggravji tal-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet jirreferu kemm ghat-talba dwar responsabbilta` kif ukoll ghat-talba relattiva ghad-danni u specifikament ghall-kwistjoni dwar il-"*lucrum cessans*" li gew likwidati lill-attrici appellata.

9. Dwar responsabbilta`, l-appellant jillanja mill-fatt li l-ewwel Qorti zbaljatament ikkonkludiet li l-gnien li kien recintat mill-hajt li kkaguna danni lill-attrici meta dan iggarraf parzjalment u waqa' fuqha kien fil-pussess tal-kjamat in kawza fuq bazi ta' "*encroachment*", li hu biss titlu prekarju, meta fil-fatt dan kien ghandu in forza ta' titlu ta' lokazzjoni. L-ewwel Qorti, b'mod inkonsistenti, jissottometti l-appellant, daqqa bdiet tqis il-ftehim vigenti bejn il-konvenut u l-kjamat fil-kawza bhala wiehed ta' "*encroachment*", u li allura jaghti ferm anqas drittijiet lill-utent, u f'partijiet ohra qieset l-istess ftehim bhala wiehed ta' kera. Din l-inkonsistenza, jghid l-appellant, spiccat biex in ultima analisi il-konvenut gie kkundannat biex "bhala sid il-kera" jerfa' r-responsabbilita` kollha ghal dak li gara u dan wara li l-kjamat fil-kawza gie ezonorat kompletament peress illi hawn, skond l-ewwel Qorti, kien hemm biss ftehim ta' "*encroachment*".

10 Din il-Qorti, qieset dana l-aggravju u jidhrilha li rizoluzzjoni facli dwaru tinsab fil-ftehim bil-miktub – ara fol. 89 tal-process – mnejn ghandu jirrizulta car u tond li dak li gie miftiehem bejn l-appellant Kummissarju ta' l-Artijiet u l-kjamat fil-kawza kien ftehim ta' lokazzjoni ("*lease*"). Illi ghalhekk ir-rapport guridiku bejn dawn iz-zewg partijiet kontendenti kellu, kif tajjeb sostna sa hawn l-appellant, jigi kkunsidrat mill-ottika ta' ftehim lokatizju.

11. It-tieni aggravju ta' l-appellant huwa li r-responsabbilta` ghat-tigrif parzjali tal-hajt li jiccirkonda l-gnien moghti b'kiri lill-kjamat fil-kawza ma kenitx tieghu. Dana ghaliex, fost argumenti ohra dwar l-istat li kien

jinsab fih il-hajt "de quo" fil-mument li gie esproprijat b'xiri assolut minghand il-konvenut appellant, il-kerrej kellu l-obbligu li ta' lanqas, jinformah bil-kondizzjoni prekarja u dilapidata ta' l-imsemmi hajt. Jekk kien hemm traskuragni, jghid il-konvenut appellant, din kienet attribwibbli unikament lill-inkwilin u ghalhekk kull danni rizultanti in konsegwenza ta' dan l-agir kolpuz ghandhom jigu akkollati fuq il-kjamat fil-kawza u mhux fuqu.

12. Il-Qorti hadet kont ibda biex tar-rapport tal-perit tekniku, nominat mill-Qorti, li kkonkluda li
"ma jidhirx li hemm dubbji dwar li l-hajt waqa' bl-azzjoni ta' rih qawwi ... u li kieku l-hajt kien fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, l-incident ma kienx jigri"

Huwa veru li minkejja din il-kostatazzjoni netta, il-perit tekniku jaqa' f'certi kontradizzjonijiet ta' terminologija li flok jghinu lill-gudikant aktar servew biex jaghtu izjed spunti fuqhiex jiddibattu l-legali tal-kontendenti. Illi, inoltre, ghalkemm il-perit tekniku ma jitqabbadx biex jaghti opinjonijiet ta' indole legali, huwa xorta wahda f'dan il-kaz esprima l-fehma (ara para. 10, tar-relazzjoni a fol. 102 tal-process) li legalment il-htija kellha taqa' unikament fuq il-kjamat fil-kawza nomine "bhal utent tal-fond". Il-Qorti nnutat wkoll li, insegwitu, din id-darba f'relazzjoni peritali separata l-perit legali kien tal-fehma li kien hemm htijiet reciproci attribwibbli kemm lil sid il-hajt kif ukoll lill-inkwilin tal-gnien u li ghalhekk ir-responsabbilita` tal-akkadut kellha tinqasam ugwalment fuq dawn it-tnejn. Il-Qorti ta' l-ewwel grad finalment pero` spiccat biex varjat kemm il-"parir legali" moghti mill-perit tekniku, kif ukoll il-konkluzjoni tal-perit legali u dan billi akkollat ir-responsabbilita` intiera fuq il-Kummissarju ta' l-Artijiet bhala "s-sid".

13. Din il-Qorti, wara li hadet kont tas-sottomisssjonijiet ta' naha u ohra, hija tal-fehma li fil-kaz in ezami kien hemm htija attribwibbli kemm lis-sid kif ukoll lill-kjamat fil-kawza nomine bhala inkwilin. L-ewwel osservazzjoni ta' din il-Qorti hija li l-ftehim tal-kirja de quo ma jghid xejn dwar responsabbilita` ghall-fini ta' manutenzjoni, konsegwentement jiskattaw ir-regoli tal-ligi civili. Hekk, l-

art. 1539 (b) jghid illi sid il-kera huwa obbligat li jzomm il-haga fi stat li wiehed jista' jaghmel minnha l-uzu li ghalih giet mikrija. L-art. 1540 (2), imbaghad, jghid li tul il-kirja, sid il-kera ghandu jaghmel it-tiswijiet kollha li jsiru mehtiega, minbarra ghal dak li hu bini, it-tiswijiet imsemmija fl-art. 1556, jekk ma jkunx intrabat ghalihom espressament ukoll. Diga` intqal li klawsoli ta' din ix-xorta ma gewx inkorporati fl-iskrittura. L-oneru impost mil-ligi civili fuq l-inkwilin kwantu ghal tiswijiet jirreferu ghal "fuglari, zgieg, bibien, caccis tat-twieqi, cappetti, firrolli u serraturi", sakemm dawn ma jkunux spiccaw ghax qdiemu, jew minhabba forza magguri jew bi htija tal-kerrej. L-oggett mikri, f'dan il-kaz gnien, kien fil-pussess tal-utent, u il-ligi timponi l-obbligu ta' manutenzjoni ordinarja fuq il-kerrej, li huwa wkoll obbligat, taht piena ta' danni, jgharraf bla dewmien, lil sid il-kera, bl-uzurpazzjonijiet jew hsarat ohra li jsiru fuq il-haga mikrija (Art.1565). Fil-fehma ta' din il-Qorti, minn dan kollu ghandu jemergi li kemm is-sid kif ukoll il-kerrej ghandhom mhux biss obbligi reciproci imma wkoll versu t-terz. Applikat is-suespost ghall-fatti tal-kaz, din il-Qorti ma tasalx biex tifhem kif il-konvenut appellant jasal biex jakkwista b'espropriju minghand it-terz b'xiri assolut l-art u immobbli in kwistjoni bl-iskop dikjarat (ara Dok. A u B, fol. 70 u 71 u dawk li jsegwu) "*for preserving a historical monument*", in segwitu jghaddi biex jikri parti minnu lil haddiehor biex finalment imbaghad ihallih addirittura jaqa' bir-rih! Huwa minnu li hawn si trattava ta' rih qawwi hafna, forza ta' riefnu, imma hajt mibni b'sengha ma kellux jiggarraf – hekk ara l-ewwel relazzjoni peritali (fol. 100-104 tal-process). Il-konvenut bhala s-sid ma jistax jistahba wara l-fatt li hu ma kienx mizmum "au courant" min-naha tal-kerrej f'kirja moghtija bis-sena u li setghet tigi revokata jew terminata minnu unilateralment. Jekk il-konvenut appellant, una volta li akkwista dan il-"monument", sab li ma setax jindukrah kif suppost, kien fid-dmir allura li ta' lanqas jimponi billi jghaddi dan l-obbligu fuq l-eventwali kerrej biex jiehu hsieb il-manutenzjoni tieghu. Il-konvenut minn dan kollu m'ghamel xejn. Anzi "ex post facto" jirrizulta li l-appellant baghat nies tieghu biex jirrangaw il-hajt u mix-xoghol rimedjali li sar cirkoskritt ghall-parti mgarrfa xejn ma jawgura tajjeb u di fatti l-perit tekniku (fol. 101 (a)) gja

rrimarka li “r-rimanenti parti xejn ma hija fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni”! Ghalhekk la hu bizzejjed ghas-sid in proprja diskolpa li jghid li meta hu akkwista l-proprjeta` fl-1966, jigifieri seba’ u ghoxrin (27) sena qabel l-incident, il-hajt suppost kien inbena sew u lanqas billi jippretendi li billi l-kerrej ma infurmah b’xejn allura hu m’ghandux x’jaqsam ma’ l-akkadut.

14. Illi min-naha l-ohra, din il-Qorti tirraviza nuqqas u negligenza da parti tal-kjamat fil-kawza bhala aventi kawza tal-kerrej originali talli ma nfurma qatt lis-sid bl-istat hazin tal-hajt u huwa ma ha l-ebda passi biex dan is-sinistru jigi prevenut tempestivament. Fil-fehma tal-Qorti pero` l-htija tal-kerrej ghandha tkun f’proporzjon inferjuri minn dik tas-sid billi l-obbligu magguri jibqa` tas-sid kif ukoll il-ghaliex il-mod kif giet maghmula l-kirja juri bic-car li s-sid ried izomm il-kontroll shih fuq il-lokazzjoni – ara ftehim a fol. 89 tal-process. Ghalhekk “arbitrio boni viri” qeghda tiddeciedi li tispartixxi r-responsabbilta` kwantu ghal zewg terzi ($^{2}/_{3}$) fuq il-konvenut appellant u terza parti fuq il-kjamat fil-kawza. F’dan is-sens ghalhekk is-sentenza appellata qeghda tigi varjata.

15. L-ahhar aggravju hu dwar il-<u>quantum</u> tad-danni. L-appellant jikkontendi li l-attrici, stante li baqghet tippercepixxi s-salarju taghha regolarment komprizi arretrati, giet li ma sofriet realment xejn u ghalhekk isegwi li legalment ebda “lucrum cessans” ma kellhom jigu likwidati u moghtija lilha.

Din il-Qorti hawn tosserva li minkejja dak li gie sottomess mill-appellant, il-fatt jibqa’ li l-attrici, b’rizultat dirett tal-fatt li l-hajt li ggarraf waqa’ fuqha, ressqet provi biex turi li sofriet minn menomazzjoni fizika permanenti ta’ hamsa fil-mija (5%). Li kieku l-attrici mietet jew korriet aktar gravement meta intradmet taht il-gebel li waqa’ fuqha hija u miexja fit-triq, id-danni kienu jkunu ferm akbar. Fil-kalkoli dwar danni li saru mill-ewwel Qorti, din il-Qorti ma ssib xejn xi tvarja.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tilqa’ in parti l-appell tal-konvenut Kummissarju ta’ l-Artijiet billi tirriforma dik il-parti

tas-sentenza appellata fejn ir-responsabilta` giet mixhuta u moghtija unikament fuqu u minflok taqsamha, kif fuq inghad, fi proporzjoni ta’ zewg terzi ($^2/_3$) a kariku tal-konvenut appellant u terza parti ($^1/_3$) fuq il-kjamat fil-kawza; Tikkonferma l-quantum tad-danni kif likwidati mill-Qorti ta’ l-ewwel grad, u tikkundanna ghalhekk lill-appellant konvenut u lill-kjamat fil-kawza li jhallsu l-istess ammont lill-attrici f’dan il-proporzjoni.

Il-kap ta’ l-ispejjez ukoll qed jigi riformat minn kif deciz b’dan li kwantu ghall-ispejjez taz-zewg istanzi zewg terzi ($^2/_3$) ikunu a kariku tal-konvenut Kummissarju ta’ l-Artijiet u terz ($^1/_3$) ghall-kjamat fil-kawza.

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