MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 2/2003/1

Rose Tanti u wliedha Spiridione Tanti, Catherine Sultana, Maria Cutajar, Guza Mallia, Anthony Tanti, Gaetano Tanti, Doris Grech, Teresa Sammut, Anna Borg, Emmanuel Tanti, Alfred Tanti u Frances Abela

vs

R.C.M.J. Company Limited u Raymond Bord personalment ghal kull interess li jista' jkollu.

Il-Qorti,

Fis-17 ta' Ottubru, 2007, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Bord
>
> Ra r-rikors tar-rikorrenti fejn jiddikjaraw illi huma jikru lis-socjeta ntimata l-garage numru 92, Depiro Street, Sliema versu l-kera ta' mitejn u disghin lira

(Lm290) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem l-ahhar skadenza ghalqet fl-1 ta' Jannar, 2003;

Peress illi fl-istess fond gew kawzati hsarat sostanzjali u jinstab fi stat dilapidat sew minhabba nuqqas ta' manutenzjonida parti ta' l-istess intimati;

Peress illi l-intimati kissru l-kundizzjonijiet tal-kirja fosthom li naqsu li jesegwixxu l-ispejjes necessarji sabiex izommu l-fond inkwistjoni fi stat tajjeb ta' munutenzjoni u danui skond l-obbligu minnhom assunti fuq l-iskrittura relattiva ta' lokazzjoni datata 11 ta' Frar, 1983;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu ghar-ragunijieta premessi:-

Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess liberu u vakanti tal-fond de quo u konsegwentement ghalhekk jordna lill-intimati jizgumbraw 'il barra mill-istess fi zmien qasir u perentorju li jkun joghgbu jiffissa l-istess Bord;
Bl-ispejjed kontra l-intimati;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati fejn qed jecepixxu illi t-talba tal-atturi ghandha tigi michuda bl-ispejjes stante li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti;

Illi kwalsiasi hsarat li zvillupaw fil-fond meritu tal-kwistjoni ma sarux minhabba negligenza jew nuqqas ta' kura da parti tal-intimati. Anzi kif ser jirrizulta waqt il-kawza, l-intimati hadu l-proceduri kollha necessarji biex iwaqqfu fil-pront il-hsara li kienet qed isir fil-fond minn terzi u cioe' mill-inkwilini li jirrisjedu fl-appartamenti fuq il-fond inkwistjoni;

Illi ghalhekk l-azzjoni li kellha ssir m'hijiex dik odjerna, izda kawza ghad-danni u l-istess

priceduri kellhom jigu ndirrazati mhux kontra l-intimati izda kontra l-inkwilini tal-fondi soprastanti dan il-fond inkwistjoni bhala l-persuni kulpabbli ghall-istess hsarat;

Illi minghajr ebda pregudizzju, l-hsarat ilmentati ma sarux instantanjament izda gew ikkagunati matul medda ta' zmien, matul liema perjodu r-rikorrenti kienu jafu ben tajjeb x'kein qed jigri. Nonostante dan ir-rikorrenti baqghu jaccettaw il-kera proprju sa xahar ilu u cioe' sal-ahhar ta' Dicembru, 2002, kif ser jigi ppruvat ukoll waqt il-kawza. Ghaldaqstant issa, fic-cirkostanzi ma jistawx jippretendu li jressqu l-ilment taghhom.;

Illi fil-kwalsiasi kaz, u dejjem minghajr ebda pregudizzju, kwalsiasi hsarat li tfaccaw fil-fond gew irrangati mill-intamati qabel ma gew intavaolati l-proc eduri odjerni u dan kif ser ikun ppruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba ikun il-kaz.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors inkuz ir-rapport tal-periti teknici (fol 66) nominati minn dan il-Bord biex jassituh;

Ikkunsidra:

Illi minn dak li ngieb a konjizzjoni tal-Bord, jirrizulta illi r-rikorrenti huma l-propretarji tal-garage numru 92 Depiro Street, Sliema, mikri lis-socjeta' intimata bil-kondizzjonijiet msemmija fi skrittura tal-11 ta'Frar 1983 fosthom li "kull spejjez ohra, ta' gewwa u ta' barra ikunu a karigu tal-istess Raymond Borg nomine". Dan il-garage jintuza biex jitqieghdu karozzi tal-kiri tan-negozju gesit mill-intimati. L-ilment tar-rikorrenti ma jirrigwadax iz-zamma generali tal-fond ghaliex jidher illi dan kien mizmum fi stat tajjeb hlief fir-rigward tas-

saqaf fuq in-naha ta' wara fejn jirrizulta illi hemm hsarat serji.

Jirrizulta illi dan il-garage huwa sottopost ghal-blokka ta' appartamenti fejn l-art tal-bitha tal-appartament tal-ground floor hija parti mis-saqaf tal-garage de quo. Minhabba perkolazzjoni ta' ilma minn din il-bitha, dan il-parti tas-saqaf sofra hsarat konsiderevoli. L-intimat jghid illi konxju tal-fatt illi din il-hsara kienet a karigu tieghu, huwa ghamel minn kollox mhux biex iwwaqqaf milli tkompli ssir aktar hsara billi ghamel kuntatt mas-sidien tal-appartamenti u ghamel rapport lill-awtoritajiet sanitarji u dan peress illi l-perkolazzjoni kienet l-aktar dovuta minhabba ksur fis-sistema tad-drenagg tal-appartamenti. Peress illi s-sidien tal-appartamenti ma kienex qablu dwar min ghandu jaghmel tajjeb ghal dawn il-hsarat, l-intimat kien ukoll ghamel rapport lill-Pulizija sabiex iggieghel lis-sidien inehhu l-inkonvenjent izda gara li l-Pulizija inizjat proceduri kriminali kontra l-intimat biex isewwi l-hsarat fis-saqaf tal-garage tieghu peress illi dan kien ta' perikolu ghas-sidien ta' fuq;

Il-periti teknici tal-Bord irrelataw illi fil-garage kien hemm xogholijiet ta' manutenzjoni u riparazzjoni recenti fosthom ...kienu kostruiti ghamla ta' pilastri tal-bricks bhala mezz ta' reffieghha li qed iwieznu direttament travi tal-hadid imqieghdin godda flimkien ma pjanci tal-hadid, imrikkbin fuqhom, li huma incir jew livell mas-sqaf danneggjat tal-konkos.. (fol 67) In effetti din hija r-riparazzjoni ordnata mill-Qorti tal-Magistrati fuq struzzjonijiet tal-Perit Tekniku Valerio Schembri. Dak ix-xoghol kien mehtieg biex jassigura li ma jaqax is-saqaf, allura il-bitha, tal-appartament sovrastanti.

L-intimat jghid illi r-rikorrenti kienu jafu bil-problema tas-saqaf u minkejja dan kienu jaccettaw il-kera tant li wiehed mir-rikorrenti, Alfred Mallia kien jghidlu li ser ihalli kollox f'idejh u li ma

jinteressahx. Ir-rikorrenti mhux qed jichad illi hemm danni fis-saqaf izda jghid li dawn kienu kawzai minn terzi persuni u cioe is-sidien tal-appartament sovrastanti. Minkejja dan, huwa ghamel minn kollox biex jirmedja is-sitwazzjoni u kien ilu snin jipprova isib soluzzjoni. Fl-affidavit tieghu a fol 20, izda, l-intimat jghid illi “jiena ma stajtx nidhol fl-appartamenti u fil-partijiet komuni ta’ Manche’ Flas u naghmel ix-xogholijiet jiena peress li hemmhekk m’ghandi l-ebda titolu”. Din id-dikjarazzjoni tal-intimat hija ferm dannegjanti fil-konfront tieghu ghar-ragunijiet segwenti:

Fl-ewwel lok, l-intimat iqis illi huwa mexa bhala *bonus paterfamilias* f’kull azzjoni tieghu biex jirmedja s-sitwazzjoni. Huwa minnu li mid-dokumenti esebiti, inkluzi ittri lis-sidien, rapporti lill-awtoritajiet sanitarji u rapporti tal-periti teknici tieghu, jidher li l-intimat kien tassew koncernat bis-sitwazzjoni. Izda minkejja dan kollu, inkluz ittri legali kontra is-sidien tal-appartamenti ma tirrizulta ebda notifikazzjoni tas-sitwazzjoni lis-sidien tal-garage. Il-korrispondenza dwar il-hsara fis-saqaf hija wahda vasta izda ma tinkludi ebda avviz lis-sidien li l-proprjeta’ taghhom qed issofri danni serji. Huwa pacifiku u ma hemmx htiega li jkunu citiati sentenzi biex juru li l-inkwilin ghandu jzomm l-fond lilu mikri fi stat ta’ manutenzjoni tajba biex dan jirritorna l-fond lura fi stat tajjeb meta tkun determinata il-kirja “fair wear and tear excepted”. Ghalhekk kull inkwilin ghandu jiehu hsieb tal-fond bl-istess mod daqs li kieku dak kien tieghu. Fis-sitwazzjoni in dizamina huwa evidenti li l-intimat ma sewwiex il-hsarat fis-saqaf tal-fond izda ghamel irfid biex ma jkunx hemm periklu li dan jisfronda. Id-dikjarazzjoni tieghu li ma setax jaghmel ix-xoghol mehtieg ghaliex m’ghandux titolu fuq l-appartamenti ta’ fuqu mhix wahda accettabli ghaliex huwa kellu diversi rimedji legali kontra dawn is-sidien biex igieghhom isewwu il-hsara. B’dan kollu m’ghandux jiftiehem illi kien l-intimat li kkawza l-hsarat ghaliex ma hemm l-ebda

dubju li l-hsarat fizici kienu kawzati mill-appartamenti sovrastanti. Izda, l-obbligu tal-intimat li jmur fil-fond tal-problema, kien jinkludi li jsib rimedju biex tissewwa l-hsara u mhux biss li jilqa’ kontra l-eventwalita’ li jisfronda s-saqaqf. Fil-fehma tal-Bord, l-inadempjenza tal-intimat tista’ ukoll tqieghed lir-rikorrenti fil-posizzjoni li wara t-trapass taz-zmien, id-dritt taghhom kontra terzi jista’ jintilef bil-preskrizzjoni kawza tan-nuqqas ta’ agir tal-intimat sia biex jinfurmahom bil-hsara kif ukol bin-nuqqas ta’ azzjoni kontra is-sidien tal-appartamenti. Is-sitwazzjoni tista’ ukoll tinvolvi kwistjoni dwar min jista’ jaghmel azzjoni kontra is-sidien tal-appartamenti u cioe l-inkwilin intimat qua detentur jew is-sidien rikorrenti qua possessuri u tali kwistjoni tista’ tkun risposta biss jekk ir-rikorrenti ikunu infurmati li hwejjighom qed jirrekaw danni u per konsegwenza jinghataw l-opportunita’ li javvantaw id-drittijiet taghhom. L-intimat certament ma jistax jghid li qeda l-obbligu tieghu li jzomm il-fond fi stat ta’ manutenzjoni tajba billi ghamel dak li ordantlu l-Qorti tal-Magistrati, ghaliex dak huwa biss irfid u bl-ebda mod ma jissodisfa l-obbligi teighu versu r-rikorrenti.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Carmel sive Charles Scicluna et vs Kummissarju tal-Artijiet deciza 28/2/2003 mil-Prim’Awla tal-Qorti Civili** kien ritenut illi il-kerrej hu obbligat jinvigila ghall-konservazzjoni tal-haga, *custodiam praestare debet* u allura ghandu d-dover li javza lil sid il-kera b'dak kollu li jkun jezigi rimedju guridiku jew riparazzjoni materjali bla dewmien. F’dan il-kaz minkejja li kull hsara kienet a karigu tal-inkwilin, certament kellu d-dover li javza lis-sidien ghaliex dan kien jolqot direttament lilhom qua certi drittijiet kontra terzi anke jekk fl-ahhar mill-ahhar l-ispiza taggira fuqu.

Ghal dawn il-mottivi il-Bord jiddeciedi billi jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzhom jirriprendu l-pussess liberu u vakanti tal-fond 92, Depiro

Street, Sliema wara il-hmistax (15) ta' Novembru 2007 u jordna lill-intimati jizgombraw il-fond mhux aktar tard minn din id-data.

Bl-ispejjez kontra l-intimati."

Appellaw minn din is-sentenza l-intimati b'dawn l-aggravji:-

(1) La Raymond Borg personalment ma kienx il-legittimu kontradittur il-Bord kien messu illiberah *ab observantia*;

(2) Fil-meritu, il-kumpanija inkwilina ma kkagunat ebda hsarat, anke ghaliex din zviluppat minn perkolazzjoni ta' ilma mill-bitha ta' blokk ta' appartamenti ta' terzi sovrastanti ghal *garage* lokat. F'kull kaz, kif minnha sottomess, hi hadet il-passi kollha opportuni, kompriz dik li ghamlet it-tiswija okkorrenti;

Fuq l-ewwel aggravju m'hemmx wisq x'wiehed jikkummenta. L-intimat Raymond Borg ghandu ragun fl-ilment imqanqal in kwantu huwa manifestament car mill-iskrittura ta' lokazzjoni tal-11 ta' Frar, 1983 (ara kopja taghha a fol. 11 tal-process) illi l-kirja tal-fond giet ikkuntrattata mieghu ghan-nom tas-socjeta`, u mhux mieghu personalment. Dan l-aggravju hu allura fondat u ser jigi milqugh;

Ghall-ezami tal-mertu, il-Qorti, b'mod generali, tibda biex tosserva illi l-ligi tikkontempla liema huma t-tiswijiet li l-inkwilin hu obbligat li jaghmel fil-fond mikri lilu u, anzi, li hu obbligat jaghmel dawk ir-riparazzjonijiet biss. Ara Artikolu 1556, Kodici Civili. Il-ligi tghid ukoll, ex-Artikolu 1540 (2), Kodici Civili, li, salv ghal dawk it-tiswijiet a kariku tal-kerrej, sid il-fond ghandu jaghmel it-tiswijiet kollha li jsiru mehtiega. Naturalment, kif jinsab ritenut, "ghad-disposizzjonijiet tal-ligi li huma ta' interess partikulari, u mhux generali, il-kontraenti jistghu jidderogaw.

Ghaldaqstant, meta ssir skrittura ta’ lokazzjoni li biha l-partijiet jiddeterminaw l-obbligi rispettivi taghhom derivanti minn dak il-kuntratt, il-partijiet ma jkunux iridu jirrimettu ruhhom ghal dak li tiddisponi l-ligi, u l-kuntratt ta’ bejniethom huwa l-uniku ligi li fuqha ghandha tigi rizoluta l-kontroversja li tinqala bejniethom dwar dawk l-obbligi”. (“**Markiz Paolo Apap Bologna *et* -vs- Avukat Dr. Salvatore Xuereb**”, Appell Civil, 30 ta’ Novembru, 1956);

Premess dan, fil-kaz prezenti l-bazi tat-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond minghand is-socjeta` inkwilina hi arginata fuq il-kawzali illi din naqset milli, konformament ghall-istipulazzjoni ta’ l-iskrittura ta’ ftehim tal-11 ta’ Frar, 1983, izzomm il-fond fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni u b’hekk gie li kissret il-kondizzjonijiet tal-kirja. F’dan, ir-rikorrenti sidien japportaw ruhhom ghal dik il-parti ta’ l-iskrittura li tghid li “kull spejjez ohra, ta’ gewwa u ta’ barra, jkunu a karigu ta’ l-istess Raymond Borg *nomine*”;

Certament, l-ewwel osservazzjoni li trid taghmel din il-Qorti hi li dik id-dicitura wzata f’dik l-iskrittura mhix wahda ghal kollox felici, anke ghaliex ma tispjegax sew, attiz li si tratta ta’ manutenzjoni u riparazzjonijiet, liema xorta ta’ tiswijiet il-kontraenti kienu qeghdin jintendu dwarhom li kellhom jigu assunti mill-kumpanija inkwilina u a spejjez taghha. Ankorke dak l-istess patt kien hekk intiz li r-riparazzjonijiet kollha, huma ta’ liema xorta huma, kellhom jigu ezegwiti mill-kumpanija inkwilina, huwa tajjeb li jigi rammentat illi, kif ukoll ritenut, “klawsola ta’ lokazzjoni li tipprovdi li r-riparazzjonijiet kollha ghandhom jigu maghmula mill-inkwilin ghandha tigi interpretata b’mod restrittiv bhala limitata ghal riparazzjonijiet ordinarji” (**Louis Abela -vs- Joseph M. Briffa**”, Appell Inferjuri, 24 ta’ Frar, 1967, per l-Onor. Imhallef Sir Anthony Mamo). Dan, s’intendi sakemm ma jkunx car li l-inkwilin espressament accetta li jaghmel ukoll ir-riparazzjonijiet straordinarji jew, naturalment, sakemm ma jkunx jirrizulta, bhala stat ta’ fatt, illi dawk ir-riparazzjonijiet straordinarji huma “*una conseguenza della mancata esecuzione delle*

riparazioni ordinarie' ("**Giuseppe Vella -vs- Giacomo Gera**", Appell Civili, 16 ta' Jannar, 1922;

F'dan l-isfond tajjeb ukoll li jigi mfakkar illi, kif avvertit, "hu logiku, pero`, illi meta l-inkwilin jassumi obbligi li jissorpassaw dawk lilu imposti mil-ligi, dak l-impenn tieghu jibqa' dejjem subordinat ghar-regola l-ohra illi t-tiswijiet ma jkunux a karigu tieghu jekk ikunu kagunati bi qdumija jew b'forza magguri, jew bla ebda htija tieghu. Il-ftehim li bih jigu semplicement assunti obbligi all'infwori ta' dawk legali ma jinnewtralizzax id-dispost ta' l-Artikolu 1646 (illum Artikolu 1557, Kodici Civili), ammenokke l-ftehim ma jkunx fih ukoll dikjarazzjoni espressa li l-inkwilin qed jassumi dawk l-obbligi ankorke t-tiswijiet ikunu dovuti ghal xi raguni tkun xi tkun, avolja tkun tiswija ta' indoli straordinarja, u ma tkunx htija tieghu jew tal-persuni li ghalihom hu responsabbli skond il-ligi". Ara "**Joseph Vella *et* -vs- Emmanuele Grima *et***", Appell Inferjuri, 19 ta' Novembru, 1960);

Fil-fattispeci, il-kumpanija inkwilina appellanti tikkontendi bazikament erba' affarijiet, u cjoe:

(a) li l-hsarat fis-saqaf tal-fond mikri ma gewx kawzati minnha imma minn sors estraneju bil-fatt tal-perkolazzjoni ta' ilma mill-fond sovrastanti;
(b) li hi ghamlet dak kollu possibbli biex iggieghel lis-sidien tal-fond sovrastanti jeliminaw dak l-inkonvenjent izda dawn baqghu passivi;
(c) li hi informat verbalment lil Alfred Mallia, imparentat bi zwieg ma' wahda mis-sidien;
(d) li hi ghamlet xoghlijiet rimedjali;

F'decizjoni ppronunzjata minn din il-Qorti, kif presjeduta, b'fattezzi li jixxiebhu hafna lil dawk tal-kaz prezenti, intqal dan:-

> "Hu dettat fl-Artikolu 1126 (1), Kodici Civili illi "fl-obbligazzjoni li biha wiehed

jintrabat li jaghti haga, tidhol l-obbligazzjoni li jikkunsinna l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna". B' mod partikulari, fil-kaz ta' lokazzjoni, il-kerrej ghandu l-obbligu jaghti l-fond lura fl-istess stat, presumibilment tajjeb, li jkun ircevih (Artikolu 1559, Kodici Civili). Minn dan jitnissel li l-obbligu tal-konservazzjoni tal-haga jqieghed a kariku tal-kerrej l-impenn li jikkustodixxi l-fond. Kif gja minn din il-Qorti spjegat fis-sentenza recentissima taghha tal-11 ta' Jannar 2006 fil-kawza fl-ismijiet "**Lilian Micallef Eynaud -vs- Albert Falzon Santucci**", li tikkustodixxi jfisser li l-kerrej irid dejjem (i) jivvigila fuq l-integrita` u l-inkolumita` tal-haga, (ii) li jiehu l-kawteli kollha ghall-konservazzjoni taghha , (iii) li jipprevedi ghat-tiswijiet li jmissu lilu skond l-Artikolu 1556, u (iv) li javza mill-ewwel lis-sid bil-htiega li dan jipprovdi ghar-riparazzjonijiet li ghalihom hu responsabbli. Biex inkwilin verament ikun adempixxa ma' dik id-diligenza li jsemmi l-Artikolu 1554 (a) huwa ghandu mhux biss jevita li jsir dannu materjali fil-fond mikri imma wkoll li jevita pregudizzju indirett lil-lokatur bl-inazzjoni tieghu. Hu ghalhekk leziv ta' l-interessi tas-sid meta, kif inhu fil-fattispeci l-kaz hawnhekk, il-kerrej ma jivvigilax b' mod adegwat fuq l-integrita` tal-fond jew, li hu aghar, jibqa' passiv u ma jittutelax kif jixraq l-interessi patrimonjali tas-sid." ("**Anthony Gatt *et* -vs- Office Electronics Ltd**", Appell mill-Bord li Jirregola l-Kera, 22 ta' Marzu, 2006);

Milll-provi istruttorji tal-kaz jirrizulta, mod jew iehor, dan li jsegwi:

(1) Kwazi sa mill-bidunett tal-kirja fl-1983 is-socjeta` appellanti kienet xjenti mill-fatt tal-perkolazzjoni ta’ l-ilma u tal-hsara fis-saqaf. Ara Affidavit ta’ Raymond Borg a fol. 20;

(2) L-istess Raymond Borg jghid li hu kien ikkomunika lis-sidien, jew ahjar lil Alfred Mallia, dik il-problema fis-saqaf. Fatt dan zmentit mill-appellati fid-diversi Affidavits taghhom;

(3) Kien lejn l-ahhar tas-sena 1998 li dan l-istess xhud u rapprezentant tas-socjeta` inkwilina inkariga perit biex jivverifika l-istat tas-saqaf u dik tal-kondizzjoni deterjorata tieghu. Ara rapport ta’ l-Arkitett Michael Falzon datat 28 ta’ Ottubru, 1998 a fol. 24;

(4) Dan gie segwit b’ittri tad-19 ta’ Novembru, 1999 lid-diversi okkupanti tal-blokk tal-flats sovrastanti u b’ittra lill-Ispettur tad-Distrett ta’ tas-Sliema;

(5) Kellha tkun il-procedura penali fil-konfront ta’ Raymond Borg fl-2001 li waslet biex lis-socjeta` appellanti taghmel xoghlijiet rimedjali ghall-eliminazzjoni tal-perikolu;

Anke minn dawn il-fatti, koncizament esposti, din il-Qorti ma tistax ma tosservax, b’riflessjoni, illi la s-socjeta` appellanti kienet konsapevoli mill-istat ta’ fatt tal-perkolazzjoni ta’ l-ilma bil-konsegwenti hsara fis-saqaf, kien certament jinkombi lilha, ankorke dik l-istess hsara ma avveratx b’att jew ommissjoni taghha proprja, illi ma thallix dik il-hsara taccentwa progressivament ruhha sakemm lahqet dik il-proporzjoni li tallertaha ghall-perikolozita taghha. Avzat, jew ma avzatx lis-sidien, kien dejjem jaggrava fuqha, *qua* inkwilina diligenti, li tiehu certi rimedji biex il-hsara ma tipprogredix ruhha. Almenu, jekk xejn, li tiehu azzjoni tempestiva biex iggieghel lis-sidien tal-fond jattivaw proceduri kontra s-sidien tal-fond sovrastanti. Fuq l-enuncjazzjoni tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet “**Caterina Fava -vs- Giuseppe Azzopardi *et***”, 1 ta’ Ottubru, 1959, “dan ghaliex il-kerrej hu obbligat li jinvigila ghall-konservazzjoni

tal-haga, *custodiam praestare debet*, u dan l-obbligu ma jirreferix ghad-dmir tal-kerrej wara li tigri l-hsara, izda jikkomprendi anke d-dover li javza lil sid il-kera b'dak kollu li jkun jezigi rimedju guridiku jew riparazzjoni materjali bla dewmien (v. **Digesto Italiano**, **Locazione**, para. 122), u ghalhekk jikkomprendi anke l-kaz ta' semplici perikolu ta' hsara (v. **Pacifici Mazzoni**, **Locazione**, para. 151)";

Jinzel minn dan l-inadempiment gravi fis-socjeta` appellanti, konsistenti mhux biss minn nuqqas *ut sic* tax-xoghlijiet rimedjali fiz-zmien li l-istat tal-hsara kienet hekk tinnecessita u tesigi, imma, fuq kollox, mill-inkurja taghha li *per via legale* tisforza lis-sidien tal-fond mikri lilha biex jaffrontaw il-problema. Dan kollu kombinat ma' dik ta' l-inerzja taghha ghal tul apprezzevoli ta' zmien meta kienet hekk konxja mill-problema. Wara kollox, gjaladarba l-obbligu tal-kustodja u tal-konservazzjoni hu hekk strumentali ghal dak l-obbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, hi kienet fid-dover, sew legalment sew kontrattwalment, li taghmel dawk l-opri kollha mehtiega ghaz-zamma tal-fond f'dak l-istat tajjeb u li ggibu fl-istess stat originarju ta' konsistenza u konservazzjoni. Oggettivament, huma dawn il-mankanzi kollha li, wisq korrettement fil-fehma tal-Qorti, il-Bord deherlu li kellu jippunixxi billi ma jawtorizzax it-tigdid tal-kirja.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez anke ta' din l-istanza kontra s-socjeta` appellanti.  Bl-akkoljiment ta' l-ewwel aggravju l-appellanti Raymond Borg jibqa' mehlus *ab observantia*.  Iz-zmien ghall-izgombrament tas-socjeta` appellanti mill-fond *de quo* qed jigi ffissat ghal perijodu ta' xahrejn mil-lum.

< Sentenza Finali >

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