MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-19 ta' Ottubru, 2011

Appell Civili - Ghawdex Numru. 1/1995/1

Joseph u Georgina konjugi Azzopardi

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) – 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 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.) jiprovdi:

"(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 ([1] 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".

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenuti rapprezentati minn Francis Aquilina fejn talbu li dina l-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza moghtija fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' April elfejn u hdax (2011) mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Inferjuri fuq imsemmija bil-konsegwenza li tichad it-talbiet atturi bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati u dan ghar-ragunijiet hemm imsemmija.

Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi fejn fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet sueposti, ssotomettew li kjarament is-sentenza tal-Ewwel Onorabbli Qorti hija legalment korretta, gusta u timmerita konferma u konsegwentement dan l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi a kariku tal-konvenuti.

Rat li l-appell gie appuntat ghas-smigh ghall-Erbgha, 15 ta' Gunju 2011. Id-difensuri tal-partijiet trattaw il-kaz, u l-Appell gie differit ghas-sentenza ghall-Erbgha, 19 ta' Ottubru 2011.

Rat l-atti tal-kawza fl-ismijiet **"Louis Mifsud vs Maria Aquilina"** (Avviz Numru 2/1995/AE) datata 27 ta' April 2001.

Rat l-atti kollha relattivi.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi l-aggravji tal-appellant huma li (a) Illi f'din is-sentenza u dik fl-ismijiet "Joseph Azzopardi vs Maria Aquilina et" deciza fl-istess data (Avviz Numru 1/1995) gew decizi flimkien u jghidu li la darba l-ilmenti tal-atttur 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 odjerna kien japplika wkoll ghall kaz mertu tal-kawza fl-ismijiet premessi Avviz Numru 2/1995, u ghalhekk l-Ewwel Qorti f’dik is-sentenza fl-ismijiet **“Louis Mifsud vs Maria Aquilina”** saret riferenza *mutatis mutandis* ghas-sentenza mertu ta’ dan l-appell fl-ismijiet **“Joseph Azzopardi vs Maria Aquilina”** u allura dan l-aggravju qed jigi rispent.

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-kumpless, 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 din is-sentenza mertu tal-appell odjern 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) u ma jirrizultax 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 "Joseph Azzopardi et vs Maria armla ta' Mikiel Aquilina et" (Avviz Numru 1/1995/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---------------------------------