MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-30 ta' April, 2015

Citazzjoni Numru. 241/1980/1

Carmelo **CACHIA**

vs

Lewis **PAĊE** u b'degriet tat-28 ta' Ġunju, 1991, l-Avukat Dottor Yana Micallef Stafrace u l-Prokuratur Legali George Scicluna nħatru Kuraturi Deputati ta' Myriam Pellegrini; u b'degriet tal-10 ta' Mejju, 2005, il-Qorti ordnat li l-ġudizzju jgħaddi mill-persuna tal-imħarrek Lewis Paċe għal isem uliedu Myriam Pellegrini, Vivienne Paċe u Margaret Rossignaud; u

b'degriet tal-10 ta' Jannar, 2012, l-atti tal-kawża għaddew fuq isem Conrad Caruana Montalto wara l-mewt ta' ommu Vivienne Paċe

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-28 ta' Frar, 1980, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-attur talab li (i) l-imħarrek Lewis Paċe jagħmel ix-xogħlijiet ta' tiswija kollha meħtieġa fit-taraġ ewlieni u fis-saqaf tal-post numru disgħa u tletin (39), Triq San Pawl, Valletta, u li jagħmel tali xogħlijiet fiż-żmien qasir u perentorju li l-Qorti jogħġobha tqis bħala xieraq li timponilu u taħt id-direzzjoni ta' perit li l-istess Qorti jogħġobha taħtar għal dan il-għan, u li f'każ li l-istess imħarrek jonqos li jagħmel l-imsemmija xogħlijiet fiż-żmien u bil-mod lilu ordnati, tawtorizża lill-attur biex jagħmel l-istess xogħlijiet bi spejjeż għall-imħarrek. Talab ukoll l-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrek Lewis Paċe[1] li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi qal li l-ħsarat li jilminta minnhom l-attur ma seħħewx u la bi ħtija tal-awturi tal-eċċipjent u lanqas bi ħtija tiegħu, imma minħabba disgrazzja aċċidentali waqt maltempata qawwija. Żied jgħid li kull servitu' ta' mogħdija li sata' kien hemm favur is-sehem miksub mill-attur intemmet għall-finijiet tal-artikolu 516(1) tal-Kodiċi Ċivili billi l-fond ma jistax jintuża għall-iskop li għalih kien maħsub[2], iżda huwa ma kienx jopponi li l-istess servitu' terġa' sseħħ mill-ġdid jekk kemm-il darba jkun l-attur li jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa sabiex jinqeda biha u jżomm il-jedd tagħha, u li jagħmel dan bi spejjeż għalih u b'mod li jkun tal-anqas xkiel għall-eċċipjenti[3]. Fid-dikjarazzjoni maħlufa mehmuża mal-imsemmija Nota tal-Eċċezzjonijiet, l-imħarrek Paċe żied jgħid li l-azzjoni mibdija mill-

---

[1] Billi l-proċess kien intilef u kien reġa' nbena mill-ġdid, ma hemmx kopja datata tagħha imma biss fotokopja mressqa bħala Dok "X1" f'waħda mis-seduti peritali miżmuma fid-9.2.1993 (mhix enumerata). Kopja oħra tressqet mill-attur flimkien man-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu u tinsab f'paġġ. 252 – 3 tal-proċess.

[2] Illum l-art. 479(1) tal-Kap 16

[3] Illum l-art. 471 tal-Kap 16

attur kienet waħda maħsuba biss biex iġġegħelu jaċċetta li jbigħ sehemu mill-binja lill-attur, wara li dan kien għamillu offerta bi prezz baxx u li ma jirriflettix il-valur xieraq ta' sehemu mill-post. Qal ukoll li f'azzjoni bħal din, it-talba għat-tiswija jew għaż-żamma f'kundizzjoni tajba saret tard għaliex ir-rabta ta' manutenzjoni f'kundizzjoni tajba ma tgħoddx f'każ fejn, bħalma ġara f'dan il-każ, il-bini nqered jew ġarrab ħsarat hekk kbar li kulma jista' jsir hu t-titligħ mill-ġdid b'xogħlijiet ġodda;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-2 ta' Mejju, 1980 li bih ħatret lill-Perit Arkitett Albert Borġ Costanzi bħala perit tekniku;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tad-29 ta' April, 1983 bih ħatret lill-Avukat Guido Saliba bħala perit legali biex jgħin lill-perit tekniku, liema ħatra tħassret b'degriet tal-1 ta' Marzu, 1989[4], billi minfloku nħatar l-Avukat Tonio Borġ bħala perit legali sostitut;

Rat in-Nota mressqa minn Margaret Rossignaud fit-18 ta' Marzu, 1991[5], li biha iddikjarat li riedet tkompli l-kawża minflok l-imħarrek missierha;

Rat in-Nota mressqa minn Vivienne Caruana Montalto fis-7 ta' Mejju, 1991[6], li biha iddikjarat li riedet tkompli l-kawża minflok l-imħarrek;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-24 ta' Ġunju, 1991[7], li biha ħatret kuraturi deputati biex jidhru f'isem Myriam Pellegrini, waħda mill-werrieta preżunti tal-imħarrek;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-Kuraturi Deputati fit-28 ta' Jannar, 1992, li biha qalu li ma kinux edotti mill-fatti li taw lok għall-

[4] Paġ. 96 tal-proċess
[5] Paġ. 118 tal-proċess
[6] Paġ. 121 tal-proċess
[7] Paġ. 123 tal-proċess

kawża u żammew sħiħ il-jedd li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri fil-mertu aktar ’il quddiem;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-8 ta’ Marzu, 1996[8], li bih bidlet lill-Avukat Borġ bħala perit legali (minħabba li kien laħaq Ministru) u ħatret minfloku lill-Avukat Joseph M Ciappara, liema degriet tħassar “*contrario imperio*” b’degriet tas-16 ta’ Diċembru, 1996[9];

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-24 ta’ Marzu, 1999[10], li bih ħatret lill-Avukat Joseph Azzopardi bħala perit legali sostitut, minflok l-Avukat Tonio Borġ;

Rat id-degriet tagħha tal-5 ta’ Marzu, 2003[11], li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi u ordnat lill-periti ġudizzjarji jgħaddu għar-rapport;

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta’ Mejju, 2003[12], li bih awtorizzat lill-imħarkin iressqu Nota ta’ Sottomissjonijiet biex il-periti ġudizzjarji jieħdu konjizzjoni tagħha qabel ma jgħaddu biex iressqu r-rapport tagħhom, liema żmien ittawwal b’degriet tat-3 ta’ Lulju, 2003[13] fuq talba tal-istess imħarrkin b’rikors tagħhom tat-30 ta’ Ġunju, 2003;

Rat id-degriet tagħha tat-28 ta’ Ottubru, 2003[14], li bih ħassret il-ħatra tal-Avukat Joseph Azzopardi bħala perit legali minħabba li sadattant inħatar imħallef u, fuq suġġeriment tal-avukati tal-partijiet, ħatret lill-Avukat Anthony Ellul bħala perit legali sostitut, u ordnat ukoll li jinżamm aċċess fuq il-post fil-preżenza tal-partijiet, l-avukati tagħhom u l-periti ġudizzjarji;

---

[8] Paġ. 170 tal-proċess
[9] Paġ. 173 tal-proċess
[10] Paġ. 185 tal-proċess
[11] Paġ. 201 tal-proċess
[12] Paġ. 205 tal-proċess
[13] Paġ. 210 tal-proċess
[14] Paġ. 216 tal-proċess

Aċċediet fuq il-post fis-27 ta' Novembru, 2003[15];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-attur fit-18 ta' Marzu 2005[16];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fl-14 ta' Novembru, 2005[17], bi tweġiba għal dik tal-attur;

Rat in-Nota ta' Replika mressqa mill-attur waqt is-smigħ tas-26 ta' Ottubru, 2006[18];

Rat in-Nota mressqa mill-imħarrkin fis-26 ta' April, 2007[19], bi tweġiba għar-Replika tal-attur;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' Ġunju, 2007[20], li bih ħatret lill-Avukat Robert Manġion bħala perit legali sostitut minflok l-Avukat Anthony Ellul li sadattant kien inħatar maġistrat;

Rat ir-Rapport imressaq mill-periti ġudizzjarji fl-14 ta' April, 2010[21], u minnhom maħluf waqt is-smigħ tat-22 ta' Ġunju, 2010;

Rat in-Nota mressqa mill-attur fit-23 ta' Ġunju, 2010[22], u dik imressqa mill-imħarrka Myriam Pellegrini fl-24 ta' Ġunju, 2010[23], li bihom intalbet il-ħatra ta' periti addizzjonali;

---

[15] Proċess verbal f'paġġ. 226 – 9 tal-proċess
[16] Paġġ, 244 sa 251 tal-proċess
[17] Paġġ. 258 sa 271 tal-proċess
[18] Paġġ. 276 sa 284 tal-proċess
[19] Paġġ. 289 sa 293 tal-proċess
[20] Paġ. 296 tal-proċess
[21] Paġġ. 312 sa 337 tal-proċess

Rat in-Noti mressqa mill-imħarrka Myriam Pellegrini fid-19 ta’ Ottubru, 2010[24], u dik imressqa mill-attur fit-12 ta’ Novembru, 2010[25], li biha irrinunzjaw għat-talba għall-ħatra ta’ periti addizzjonali;

Rat id-degriet tagħha tal-24 ta’ Novembru, 2010[26], li bih u fuq talba tal-partijiet, awtorizzathom biex iressqu lill-periti ġudizzjarji bħala xhud tagħhom f’eskussjoni;

Semgħet ix-xhieda tal-periti ġudizzjarji mressqin mill-attur in eskussjoni;

Rat id-degriet tagħha tal-5 ta’ Ġunju, 2012[27], li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi u tat żmien lill-partijiet għat-tressiq ta’ Noti bis-sottomissjonijiet tagħhom;

Rat in-Nota (ta’ Kritika) mressqa mill-attur fit-28 ta’ Awwissu, 2012[28];

Rat in-Nota mressqa mill-imħarrkin fis-27 ta’ Settembru, 2012[29], bi tweġiba għan-Nota ta’ Kritika mressqa mill-attur;

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

---

[22] Paġ. 340 tal-proċess
[23] Paġ. 339 tal-proċess
[24] Paġ. 342 tal-proċess
[25] Paġ. 343 tal-proċess
[26] Paġ. 344 tal-proċess
[27] Paġ. 372 tal-proċess
[28] Paġġ. 374 – 6 tal-proċess
[29] Paġġ. 378 – 380 tal-proċess

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal twettiq ta' tiswijiet strutturali f'fond li minnu jagħmlu aktar minn sid wieħed. L-attur kiseb sehem minn binja li tinsab fi Triq San Pawl, Valletta, u li wieħed jidħol għalih minn taraġ ta' binja li l-imħarrek huwa s-sid tagħha. Minħabba li l-imsemmi taraġ jinsab f'qagħda mgħarrqa u minħabba li s-saqaf fuq dak it-taraġ iġġarraf, l-attur irid li l-imħarrek jagħmel it-tiswijiet meħtieġa fl-imsemmi taraġ u saqaf ħalli jkun jista' jidħol fl-appartament li hu xtara;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrek laqa' billi qal li l-ħsarat li jilminta minnhom l-attur ma seħħewx u la bi ħtija tal-awturi tal-eċċipjent u lanqas bi ħtija tiegħu, imma minħabba disgrazzja aċċidentali waqt maltempata qawwija. Żied jgħid li kull servitu' ta' mogħdija li sata' kien hemm favur is-sehem miksub mill-attur intemmet minħabba li l-post qiegħed fi stat li ma jistax jintuża aktar, iżda huwa ma kienx jopponi li l-istess servitu' terġa' sseħħ mill-ġdid jekk kemm-il darba jkun l-attur li jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa sabiex jinqeda biha u jżomm il-jedd tagħha, u li jagħmel dan bi spejjeż għalih u b'mod li jkun tal-anqas xkiel għall-eċċipjenti, kif trid il-liġi. Temm jgħid li l-attur fetaħ il-kawża bil-għan li jipprova jisfurzah ibiegħlu sehemu wara li l-attur kien ipprova jixtri dak is-sehem u kien offrielu prezz baxx ħafna;

Illi għal dak li jirrigwarda l-<u>fatti marbuta mal-każ</u> jirriżulta li l-imħarrek kiseb is-sehem maqsum tiegħu mill-korp ta' bini bin-numru disgħa u tletin

(39), Triq San Pawl, Valletta mingħand Emanuele Anastasi bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tal-31 ta' Ottubru, 1965[30], fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza[31]. Fiż-żmien li kiseb is-sehem tiegħu, il-post kien diġa' f'qagħda ta' tiġrif bil-mogħdijiet li jdawru l-bitħa interna u li jagħtu għall-appartamenti fuq kull sular imġarrfin diġa' sa minn xi sentejn qabel[32]. Hu jgħid li dan kien ġara f'maltempata u li l-kerrejja kienet tbattlet minn min kien jgħix fil-post fuq ordni tad-Dipartiment tad-Djar. Meta l-imħarrek kiseb sehemu mill-binja, fil-bini ma kien jgħix ħadd, għalkemm waħda mill-kmamar fil-livell terran kienet tintuża minn xiħadd bħala ħanut tal-merċa[33];

Illi għal żmien twil il-fond kien iservi ta' kerrejja – xi drabi magħrufa wkoll bħala "*Kerrejja Fantażma*" – u, qabel għadda f'idejn il-partijiet fil-kawża, kien miżmum f'ishma maqsuma ("*pro diviso*") mill-familja Ciappara u minn Emanuele Anastasi (l-awtur tal-imħarrek)[34]. Il-post kien magħmul minn għadd ta' appartamenti f'bosta sulari – il-biċċa l-kbira minnhom ambjenti ta' kamra kull waħda b'xi latrina u kċina żgħira ma' kull waħda u b'tieqa li tagħti għall-bitħa ċentrali interna – u li wieħed jasal għalihom minn taraġ li jitla' madwar l-imsemmija bitħa ċentrali u mogħdijiet li joħorġu mill-istess taraġ. Meta sar il-kuntratt bejn il-familja Ciappara u Emanuele Anastasi, ingħad li l-intrata, it-taraġ li jitla' madwar il-bitħa, il-mogħdijiet u l-latrini kienu proprjeta' tal-istess Anastasi b'jedd ta' mogħdija u użu (servitu') favur il-familja Ciappara[35]. Kien maqbul ukoll li "*il signor Anastasi sara` tenuto in qualunque futuro tempo a sopportare le spese che saranno necessarie pel mantenimento in buon stato dell'entrata, delle scale, del cortile, gabinetti, passaggi soggetti all'uso degli inquilini delle comodita` appartenenti ai Signori fratelli e sorelle Ciappara*"[36], b'dan illi l-imsemmija aħwa Ciappara kienu ntrabtu li jżommu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni l-appartamenti u l-ambjenti li kienu sidien tagħhom;

[30] Dokument f'paġġ. 62 sa 71 tal-proċess
[31] Xhieda tiegħu 16.4.1984, f'paġ. 20 tal-proċess
[32] *Ibid.*
[33] Xhieda tiegħu 20.7.1984, f'paġ. 23 tal-proċess
[34] Ara kuntratt 23.9.1911 fl-atti tan-Nutar Vincenzo G Gioioso, f'paġġ. 29 sa 52 tal-proċess
[35] *Ibid.* f'paġ. 32 tal-proċess
[36] *Ibid.* f'paġ. 33 tal-proċess

Illi minn rapporti li dehru fil-ġurnali ta’ kuljum[37], is-soqfa interni tal-binja ġġarrfu fl-ewwel jiem tal-1965;

Illi, min-naħa tiegħu, l-attur kiseb is-sehem maqsum tiegħu mill-imsemmi fond mingħand Carmelo Żammit Haber *nomine* (f’isem l-aħwa Micallef u Urry) u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet imsemmija u miftehma f’kuntratt nutarili pubbliku tal-15 ta’ Novembru, 1979, fl-atti tan-Nutar Nicola Said[38]. Dan is-sehem maqsum kien magħmul minn dan il-ġid li sejjer jissemma: (a) l-appartament numru tnejn (2) fil-pjan terren; (b) kantina maqsuma li tiġi f’biċċa minnha taħt l-imsemmi appartament numru 2 u f’biċċa oħra taħt l-appartament numru tlieta (3), liema kantina tagħti għall-bitħa ewlenija ta’ isfel; (ċ) l-appartamenti numri ħamsa (5) u sitta (6) fl-ewwel sular; (d) l-appartamenti numri tmienja (8) u disgħa (9) fit-tieni sular; (e) l-appartamenti numri ħdax (11) u tnax (12) fit-tielet sular; u (f) l-bjut ta’ fuq l-imsemmija appartamenti 11 u 12. Magħdud mal-bejgħ kien hemm id-dritt tal-użu tal-*water closets* li jinsabu fil-bitħa ewlenija u f’kull sular u d-dritt tal-mogħdija. Kien stipulat ukoll li “*għal dak li jirrigwarda l-manutenzjoni ta’ l-entrata, tat-taraġ, tal-water closets u komoditajiet oħra indikati fl-istess att ta’ diviżjoni*[39] *u għal dak li jirrigwarda l-konsum ta’ l-ilma u ta’ l-elettriku li għandhom ikunu kollha għak-kariku esklusiv tas-sid tal-porzjon l-oħra diviża ta’ l-imsemmija dar bl-appartamenti*”[40];

Illi fil-bidu ta’ Frar tal-1980[41], l-attur bagħat ittra uffiċjali lill-imħarrek biex jitolbu isewwi t-taraġ u jsaqqaf it-tromba tal-istess taraġ. Ftit tal-jiem wara[42], l-attur qabbad perit biex jagħtih rapport dwar il-qagħda tal-post, l-iżjed fejn jidħlu l-partijiet komuni tal-binja, u x’tiswijiet kienu meħtieġa biex il-post jerġa’ jitqiegħed fi stat u kundizzjoni tajba;

Illi fit-28 ta’ Frar tal-1980, l-attur fetaħ din il-kawża;

[37] AraDok “LP2” f’paġ. 236 tal-proċess
[38] Dok f’paġġ. 53 – 61 tal-proċess
[39] Hawnhekk ir-riferenza hi għall-kuntratt tat-23.9.1911 fl-atti Nutar Gioioso (ara Nota 34)
[40] Hawnhekk ir-riferenza hi għas-sehem miksub mill-imħarrek
[41] Dok “A”, f’paġ. 4 tal-proċess
[42] Ara Dok f’paġ. 8 tal-proċess

Illi b'ittra uffiċjali tal-4 ta' Marzu, 1980[43], l-attur talab lill-imħarrek biex, fi żmien ħmistax-il jum, jagħmel ix-xogħlijiet kollha ta' tiswija li huma meħtieġa u żammu responsabbli għat-telf li jista' jġarrab fin-nuqqas, minħabba ma jistax jikri l-parti tiegħu mill-post lil terzi;

Illi f'Awissu tal-1980[44], waqt aċċess miżmum mill-perit tekniku maħtur mill-Qorti, ħareġ li minkejja li s-saqaf tal-parti tat-tromba tat-taraġ kien iġġarraf u t-taraġ li jagħti għal kull indana kien għoddu mġarraf, l-attur kien għamel xi xogħlijiet ta' mogħdija ta' kanen biex iwassal il-provvista ta' ilma sal-postijiet miksubin minnu;

Illi huwa xieraq li l-Qorti tibda l-konsiderazzjonijiet tagħha dwar l-aspetti ta' dritt marbuta mal-kawża tal-lum billi tisħaq li f'din il-kawża ħareġ ċar li l-mertu ta' dritt tal-azzjoni attriċi (it-tħaris tar-rabta kuntrattwali aċċettata minn wieħed mis-sidien tal-binja) kien kundizzjonat ħafna mill-qagħda fattwali tal-post. Dan qiegħed jingħad minħabba l-fatt li, meta l-partijiet kisbu l-ishma maqsuma rispettivi tagħhom mill-korp tal-bini, l-istess korp ta' bini kien diġa' jinsab f'qagħda mwiegħra minħabba l-ħsarat kbar li kien ġarrab mal-medda taż-żmien u kif ukoll f'maltempata qalila li seħħet fl-aħħar jiem tal-1964 jew l-ewwel jiem tal-1965[45]. Dan wassal ukoll biex, f'waħda mill-eċċezzjonijiet tiegħu, l-imħarrek eċċepixxa li l-obbligi li s-sehem minnu miksub kien tgħabba bihom (jiġifieri, dak li jidħol għall-ispejjeż meħtieġa biex il-partijiet komuni – b'mod partikolari t-taraġ li minnu s-sehem tal-attur kien igawdi s-servitu' tal-mogħdija – jinżammu fi stat tajjeb ta' tiswija u manutenzjoni) kienu ntemmu sewwasew minħabba t-tiġrif tal-post jew biċċa minnu li, minħabba f'hekk, ma setax jibqa' jintuża[46];

Illi mill-qari tat-titoli rispettivi tal-partijiet (jew l-awturi tagħhom) joħroġ li l-attur huwa s-sid tal-ġid jew fond dominanti, filwaqt li l-imħarrek kiseb l-ishma tal-fond serventi. Din id-distinzjoni tnisslet fil-kuntratt tal-qasma

[43] Dok f'paġ. 10 tal-proċess
[44] Ara verbal ta' aċċess f'paġ. 11 tal-proċess
[45] Ara d-Dok "MR1", f'paġ. 153 tal-proċess
[46] Ara art. 479(1) tal-Kap 16

tal-ġid ippubblikat fit-23 ta' Settembru, 1911, fl-atti tan-Nutar Vincenzo Gioioso;

Illi għal dak li jirrigwarda l-istħarriġ tat-**talbiet tal-attur fil-mertu**, jidher ċar li l-attur jisħaq li r-raġuni għaliex is-soqfa tal-bini ġġarrfu kienet minħabba t-traskuraġni fil-manutenzjoni min-naħa tal-imħarrek jew tal-awturi tiegħu fit-titolu. Min-naħa tiegħu, l-imħarrek jilqa' għal din ix-xilja billi jgħid li t-tiġrif ġara minħabba forza maġġuri (fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu jsejħilha "disgrazzja aċċidentali") li ġrat minħabba maltempata ta' qawwa mhux tas-soltu li ħakmet fl-inħawi. L-attur ixejjen dan l-argument billi jgħid li kienu biss is-soqfa tal-binja mertu tal-kawż li ġġarrfu u dawk tal-ebda bini ieħor fl-inħawi, minkejja li l-bini tal-madwar huwa qadim daqs dak li fih iġġarrfu l-imsemmija soqfa;

Illi filwaqt li l-imħarrek jisħaq li fiż-żmien meta kemm hu u kif ukoll l-attur kisbu l-ishma rispettivi tagħhom il-bini kien diġa' f'qagħda mqgħabra u għalhekk wieħed ma setax aktar joqgħod fuq l-obbligi mnissla bil-kuntratt tal-qasma tal-1911, l-attur jgħid li ladarba l-kuntratti rispettivi tagħhom tennew l-imsemmija rabtiet (taż-żamma f'kundizzjoni tajba tat-turġien u l-ambjenti komuni bi spejjeż għas-sid tal-fond serventi) saħansitra wara li l-post kien ġie fi stat ta' tiġrif, dan għandu jfisser li dawk ir-rabtiet kienu għadhom jgħoddu. L-attur jgħid li l-imħarrek ra dan kollu sa minn qabel kiseb is-sehem tiegħu u għalhekk messu qagħad b'seba' għajnejn għal dak li kien ser jidħol għalih;

Illi fis-sottomissjonijiet tiegħu l-imħarrkin jisħqu li r-rimedju waħdieni li l-attur għandu jekk tabilħaqq irid jinqeda bis-servitu' tal-mogħdija għall-appartamenti permezz tat-taraġ li ġġarraf hu li jerġa' jibni t-taraġ hu stess b'nefqa għalih kif irid l-artikolu 471 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi, min-naħa l-oħra, l-attur jgħid li n-natura tal-azzjoni tiegħu mhijiex mibnija fuq il-jedd tas-servitu', imma fuq ir-rabta kuntrattwali speċifika li l-imħarrek kien intrabat biha meta kiseb is-sehem diviż tiegħu mill-binja.

L-attur jerġa’ jtenni li din ir-rabta toħroġ mill-kuntratt tal-qasma ta’ Settembru tal-1911. Huwa jgħid[47] li dawn ir-rabtiet inzertaw jinbnew ukoll fuq il-jedd tal-mogħdija (s-servitu’) li s-sehem tiegħu jgawdi fl-imsemmija binja, imma huma rabtiet li jżommu waħedhom fir-rigward tal-ġid immobbiljari kollu li minnu tagħmel il-binja bħala kundizzjoni maħluqa bejn il-kondividenti, irrispettivament mill-fatt li sehem l-imħarrkin huwa wkoll ġid serventi;

Illi meta l-periti mqabbda mill-Qorti ġew biex jagħmlu l-kostatazzjonijiet u l-konsiderazzjonijiet tagħhom wara li qiesu l-provi mressqa matul iż-żmien twil li din il-kawża ħadet biex tasal għal tmiemha u kif ukoll tas-sottomissjonijiet miktuba tal-partijiet, dawn waslu għall-fehma li: (i) r-rabta għaż-żamma fi stat tajjeb tal-bitħa ewlenija, tal-entrata, tat-taraġ u l-kmamar tal-banju li jinsabu fl-indani tat-taraġ, tat-taraġ u tal-bjut (minbarra dawk fuq l-appartamenti 11 u 12) kienet rabta li ntrabat biha l-awtur tat-titolu tal-imħarrek “*in qualunque futuro tempo*” u biex dan irid jagħmlu bi spejjeż għalih; (ii) tali rabta kienet tgħodd għal dak li jirrigwarda xogħlijiet ta’ manutenzjoni ordinarja, filwaqt li l-qagħda li jinsab fiha l-bini mertu tal-każ ilu sa minn żmien qabel ma l-partijiet kisbu l-ishma tagħhom fi stat li jitlob xogħlijiet ta’ natura straordinarja; (iii) li mill-provi mressqa ma jistax jingħad raġonevolment li s-soqfa tal-binja ġġarrfu minħabba nuqqas ta’ manutenzjoni f’waqtha u regolari tal-post min-naħa tal-imħarrek (jew tal-awturi tiegħu fit-titolu); (iv) f’kull każ, kien jaqa’ fuq l-attur li jressaq provi tajbin biżżejjed u sal-grad mistenni mil-liġi li juru li tabilħaqq kien l-imħarrek (jew l-awturi tiegħu) li naqsu li jieħdu ħsieb il-manutenzjoni xierqa tal-post; (v) li l-fatt waħdu li l-post jinsab f’qagħda daqstant imwiegħra ma jġibx b’daqshekk it-temm tas-servitu’ li l-attur igawdi bħala sid tal-fond dominanti; iżda (vi) minħabba li r-rabta dwar it-tiswijiet u ż-żamma f’kundizzjoni tajba kienet meqjusa tgħodd biss għal manutenzjoni ordinarja, l-imħarrek ma baqax aktar marbut b’dik ir-rabta, ladarba ma ntweriex li t-tiġrif ġara minħabba t-traskuraġni jew nuqqas ta’ ħarsien tal-istess obbligu; (vii) min-naħa l-oħra, jekk kemm-il darba l-attur irid tassew li jżomm ħajja s-servitu’ favur ħwejġu, u b’ħarsien tar-regola li *servitus in faciendo consistere nequit*, teżisti l-preżunzjoni li s-sid tal-fond dominanti (f’dan il-każ, l-attur) jagħmel ix-

[47] Ara Nota ta’ Sottomissjonijiet, f’paġġ. 279 – 282 tal-proċess

xogħlijiet meħtieġa bi spejjeż għalih u b'mod li jaħlaq l-anqas inkonvenjent lis-sidien tal-fond serventi, sakemm in-nefqa ma tkun għall-piż tas-sid tal-fond serventi bis-saħħa tat-titolu li bih is-servitu' tkun inħalqet; (viii) fil-każ tal-lum, it-taraġ li minnu l-attur irid jgħaddi biex jasal sal-ambjenti miksuba minnu huwa l-istess taraġ li minnu l-imħarrkin iridu jgħaddu biex jaslu sal-ambjenti mill-binja li huma sidien tagħhom: għalhekk, it-tiswija tat-taraġ hija ta' fejda għalihom ukoll u mhux biss effett tar-rabta kuntrattwali li biha jżommu ħajja s-servitu' li jgawdi l-attur; (ix) n-nefqa għat-titligħ mill-ġdid tat-taraġ trid issir bejn il-partijiet "kalkolata a bażi tal-proporzjon tal-proprjeta' rispettiva komparata mal-edifiċċju sħiħ"; (x) it-tħaddim ta' din ir-rakkomandazzjoni tagħhom jista' jistrieħ fuq dispożizzjonijiet tal-artikolu 14 tal-Att dwar il-Condominia (Kap 398); (xi) f'kull każ, minbarra li l-kwalita' ta' tiswijiet li l-post jitlob illum il-ġurnata jaqbżu dawk li kellu f'moħħu l-attur meta fetaħ il-kawża, ma jagħmilx sens li jittella' mill-ġdid it-taraġ jew jinbena mill-ġdid is-saqaf li ġġarraf, jekk fl-istess kedda ma jsirux ukoll xogħlijiet radikali oħrajn fi bnadi oħrajn tal-istess binja li llum il-ġurnata marru lura;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li l-azzjoni attriċi hija waħda msejsa b'mod ewlieni fuq l-adempiment jew twettiq ta' rabta kuntrattwali u mhijiex biss azzjoni ta' ħarsien ta' servitu'. Naturalment, l-attur jixli lill-imħarrek (u lil dawk li wirtu mingħandu) b'nuqqas ta' twettiq jew inadempiment. Huwa jgħid li dan l-inadempiment inzerta laqat ukoll it-tgawdija tas-servitu' ta' mogħdija li s-sehem miksub minnu jgawdi fuq is-sehem maqsum miksub mill-imħarrek. Jixli lill-imħarrek ukoll li, bl-eċċezzjonijiet li huwa qajjem, ipprova jċaqlaq in-natura tal-azzjoni tiegħu;

Illi filwaqt li l-Qorti ttenni li l-azzjoni hija waħda ta' inadempiment kuntrattwali, u taqbel ukoll li seta' tabilħaqq li l-eċċezzjonijiet imqajma mill-imħarrek kellhom xi ftit tal-influwenza fuq ix-xejra tal-kawża, ma jidhirx li l-periti maħtura mill-Qorti warrbu minn quddiem għajnejhom il-qofol tal-azzjoni attriċi jew tilfu l-boxxla dwar il-konsiderazzjonijiet li ressqu għall-eżami ta' din il-Qorti. Hawnhekk, il-Qorti terġa' ttenni li l-attur ma jistax issjjes l-azzjoni tiegħu biss fuq il-kliem ta' kuntratt li kien sar għexur ta' snin qabel il-partijiet fil-kawża daħlu fix-xena, bla ma fl-

istess waqt jitqiesu wkoll iċ-ċirkostanzi fattwali li jolqtu l-binja li għaliha dak l-istess kuntratt jirreferi. Fil-fehma tal-Qorti, għajr għal xi preċiżazzjonijiet li sejrin isiru aktar 'il quddiem, il-periti ġudizzjarji taw konsiderazzjonijiet u apprezzament tal-qagħda (teknika daqskemm ġuridika) tajbin u f'lokhom li jirriflettu b'dehen is-soluzzjoni tal-każ;

Illi huwa prinċipju aċċettat li n-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni kuntrattwali iġġib fis-seħħ l-effetti "sekondarji" tal-istess obbligazzjoni – jiġifieri l-effett li min jonqos li jwettaq dak li ntrabat għalih irid jagħmel tajjeb għad-danni li tkun ġarrbet il-parti li magħha kien intrabat[48]. Dan minbarra l-effett "primarju" li jista' jwassal għat-tħassir tal-obbligazzjoni jew kuntratt li jkun;

Illi meta parti tkun intrabtet li twettaq xi ħaġa u ma tagħmilhiex jew ma ttemmhiex, il-parti l-oħra (jiġifieri, l-kreditur tal-obbligazzjoni) tista' tingħata s-setgħa li twettaqha hi bi spejjeż ta' min ikun naqasha (jiġifieri, d-debitur tal-obbligazzjoni)[49]. Kreditur ta' obligazzjoni li ħaddieħor ikun intrabat miegħu li jwettaq, u dan jonqos li jwettaqha, għandu l-għażla li jew jinsisti mad-debitur tal-obbligazzjoni li jwettaq dak li ntrabat li jagħmel[50] jew, f'każ li l-adempiment ma jkunx għadu jista' jsir aktar, li jitlob il-ħlas tad-danni mġarrba minħabba dak in-nuqqas[51];

Illi meta wieħed jintrabat li jwettaq obbligazzjoni huwa mistenni li jagħmel dan bl-għaqal ta' missier tajjeb tal-familja[52]. Dan għaliex, ukoll fejn id-debitur ma jkunx mexa b'mala fidi, huwa jrid jagħmel tajjeb għal kull dannu li jġarrab il-kreditur tal-obbligazzjoni kemm dwar in-nuqqas ta' twettiq tar-rabta u kif ukoll dwar id-dewmien fl-eżekuzzjoni[53]. Biex jeħles minn dawn l-effetti, id-debitur irid juri li n-nuqqas ta' twettiq tal-obbligazzjoni jew id-dewmien fit-twettiq tagħha fiż-żmien miftiehem kienu

[48] Art. 1125 tal-Kap 16
[49] Art. 1127 tal-Kap 16
[50] P.A. **13.12.1952** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea vs Calleja*** (Kolez. Vol: **XXXVI.ii.578**)
[51] Kumm. **13.2.1952** fil-kawża fl-ismijiet ***Petroni vs Petroni noe*** (Kollez. Vol: **XXXVI.iii.629**)
[52] Art. 1132(1) tal-Kap 16
[53] Art. 1133 tal-Kap 16

l-kawża ta' ħaġa barranija li huwa ma kienx jaħti għaliha, bħal fil-każ ta' aċċident jew forza maġġuri[54];

Illi l-liġi tagħna tagħraf id-difiża tal-forza maġġuri bħala raġuni tajba biex biha persuna teħles mir-responsabbilta' għan-nuqqas tagħha fil-konfront ta' persuna oħra li magħha tkun intrabtet. Il-ħelsien ta' persuna mir-rabtiet kuntrattwali tagħha minħabba forza qawwija jew aċċidentali ma jiddependix bilfors minn patt f'dan is-sens. Jekk ħaġa miftehma ma tistax titwettaq minħabba forza maġġuri, m'hemmx bżonn il-kunsens tal-parti l-oħra biex dak li jkun jinħeles mir-rabta. Huwa sewwasew minħabba li l-aċċident jew il-forza maġġuri joħolqu ċirkostanza lil hinn mir-rieda tal-persuna li l-liġi tagħti l-ħelsien mir-rabta. Iżda dan, kif issemma qabel, irid isir biss jekk kemm-il darba d-debitur tal-obbligazzjoni jseħħlu juri tajjeb biżżejjed li l-każ fortuwitu (f'dan il-każ, il-maltemp qawwi u mhux tas-soltu li ħakem f'dak iż-żmien partikolari) kien kemm imprevedibbli u kif ukoll inevitabbli[55]. Dik id-difiża tgħodd ukoll jekk kemm-il darba ma jintweriex li d-debitur tal-obbligazzjoni ma kienx b'għemilu (jew b'nuqqas tiegħu) stess ħalla l-ħaġa esposta iżjed għall-effetti tal-ġrajja fortuwita[56];

Illi l-Qorti tagħraf is-siwi tal-argument tal-attur li d-difiża mqajma mill-imħarrek li l-binja ġġarrfet minħabba raġunijiet ta' forza maġġuri tista' titfisser bħala stqarrija impliċita tar-responsabbilta' li toħloq ir-rabta kuntrattwali nnifisha. Qari tajjeb tal-premessi tal-azzjoni attriċi juri li l-attur jistrieħ fuq ir-responsabbilta' kuntrattwali li tgħabba biha l-imħarrek li jżomm il-binja kollha – b'mod partikolari dak is-sehem miksub mill-attur – fi stat tajjeb ta' tiswija;

Illi l-kwestjoni li tqajmet kienet jekk kienx dmir l-attur li jipprova l-inadempiment jew jekk kienx jaqa' fuq l-imħarrek li jipprova l-ġrajja fortuwita minkejja li qagħad għar-rabtiet assunti minnu fil-kuntratt. Jidher li l-attur illimita ruħu billi sejjes l-azzjoni tiegħu fuq il-patt kuntrattwali li sar

[54] Art.1134 tal-Kap 16
[55] App. Inf. PS **6.10.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Etienne Rapinette noe vs Spray Pack Ltd***
[56] P.A. PS **2.2.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***George Bonniċi noe vs Nicholas Ellul et noe*** (mhix appellata)

fil-kuntratt tal-qasma tal-binja. Fuq is-saħħa ta' din huwa jgħid li ma kellux għalfejn jipprova li l-imħarrek (jew l-awturi tiegħu) naqsu milli jwettqu dik ir-rabta kuntrattwali. Il-Qorti hija tal-fehma li l-attur seta' tabilħaqq joqgħod fuq ir-rabtiet kuntrattwali li kienu jixħtu fuq l-imħarrek l-obbligu li jżomm f'kull żmien il-binja fi stat tajjeb ta' tiswija. Ladarba l-binja issa kienet fi stat li teħtieġ tiswija, allura l-attur seta' fuq is-saħħa tal-imsemmija rabta kuntrattwali jressaq il-pretensjonijiet tiegħu;

Illi l-Qorti ma jidhrilhiex li l-periti ġudizzjarji qalu sewwa meta illimitaw ir-rabta dwar l-infieq għaż-żamma f'kundizzjoni tajba tal-binja biss għal tiswijiet ta' natura ordinarja. Qari tal-kuntratt ta' qasma ta' Settembru tal-1911 ma jidhirx li jagħmel din id-distinzjoni u ma jidhirx lanqas li tali tifsira tista' ssir bi tqabbil ma' x'kienet tkun il-qagħda f'rabta ta' lokazzjoni (bħalma għamlu l-periti ġudizzjarji). F'dan il-każ, kif sewwa jgħid l-għaref difensur tal-attur, ir-rabta kienet bejn sidien komuni ta' l-istess fond u huwa f'dan is-sens li jridu jitfissru l-patti tal-kuntratt komuni li minnu jintirtu l-jeddijiet rispettivi miksuba mill-partijiet. Fil-qagħda li kien il-post kemm meta kiseb sehemu minnu l-imħarrek u wisq aktar meta kiseb sehemu l-attur, kien jidher ċar li t-tiswijiet li kien hemm bżonn isiru kienu tiswijiet ta' natura straordinarja u x'aktarx kienu jitolbu kważi l-bini mill-ġdid tal-binja kollha. X'aktarx huwa dan li sawwar b'mod determinanti l-fehmiet tal-periti ġudizzjarji;

Illi dan kollu jfisser li waqa' fuq l-imħarrek il-piż li jgħid għaliex dan li talab l-attur ma kellux jintlaqa'. Huwa hawnhekk li tieħu r-rilevanza tagħha d-difiża tal-każ fortuwitu jew tal-ġrajja li fuqha l-imħarrek ma kellux kontroll. Minn dak li ħareġ mill-provi mressqa u mill-kostatazzjonijiet tal-periti, ħareġ li t-tiġrif tas-saqaf tat-tromba tat-taraġ komuni seħħ tabilħaqq b'riżultat ta' maltempata qawwija. Il-periti, lanqas fl-eskussjoni, ma sabu li kien hemm ħjiel li t-tiġrif seħħ minħabba li l-imħarrek (jew l-awturi tiegħu) kienu naqsu milli jwettqu d-dmir tagħhom taħt il-kuntratt. Huwa minnu li xi provi dokumentali[57] jindikaw li seta' kien hemm ilmenti mill-kerrejja sa minn snin qabel dwar il-qagħda tal-binja, iżda ma jidhirx li dan kien riżultat tat-traskuraġni tas-sidien (awturi tal-imħarrek) u wisq anqas

[57] Dok "LP2", f'paġ. 236 tal-proċess

tal-imħarrek wara li kiseb is-sehem tiegħu. Min-naħa l-oħra, il-Qorti ma tistax toqgħod fuq il-konġettura u, fin-nuqqas ta' prova oħra kuntrarja, toqgħod fuq il-fehma teknika tal-perit maħtur minnha biex tasal hija wkoll għall-fehma li l-imħarrek seħħlu juri li t-tiġrif u l-ħsara fil-binja kienu tassew ir-riżultat ta' ġrajja li fuqha hu ma kellu l-ebda setgħa u li ma kenitx imħaffa jew provokata b'xi nuqqas tiegħu minn qabel;

Illi fil-fehma tal-Qorti, din il-konklużjoni teħles lill-imħarrek jew lill-aventi kawża minnu (l-imħarrkin tal-lum) mir-rabta mnissla mill-kuntratt tal-qasma ta' Settembru tal-1911, u minħabba f'hekk tintlaqat fil-qalba t-talba attriċi li, kif imfassla, ma tistax tintlaqa';

Illi jifdal li l-Qorti tagħmel preċiżazzjoni oħra marbuta mat-**tieni u t-tielet eċċezzjonijiet** tal-imħarrek. Din tirrigwarda l-fehma tiegħu dwar is-servitu' li l-ġid dominanti (jiġifieri sehem l-attur mill-binja) jgawdi fuq il-ġid serventi (jiġifieri dak is-sehem mill-binja li l-imħarrek huwa s-sid tiegħu);

Illi l-Qorti ma taqbilx mal-imħarrek li s-servitu' li kien igawdi s-sehem miksub mill-attur tabilħaqq intemm kif irid l-artikolu 479(1) tal-Kodiċi Ċivili. Kemm hu hekk, l-artikolu msemmi fih dispożizzjonijiet (fit-tieni sub-inċiż tiegħu) li juru li tali servitu' jerġa' jitgħajjex jekk kemm-il darba l-ħaġa terġa' titqiegħed fi stat li wieħed jista' jerġa' jinqeda biha. Din ir-regola, wara kollox, hija b'ħarsien tal-prinċipju li n-nuqqas ta' possibilta' tal-użu tas-servitu' ma jġibx it-temm definittiv tagħha, imma biss is-sospensjoni tagħha jekk kemm-il darba t-twaqqif ma jkunx wieħed li ma jista' qatt jitreġġa' lura, u dan tkun xi tkun ir-raġuni li minħabba fiha s-servitu' nġabet fix-xejn: kif ingħad, "*e' operante qualunque sia la causa di tale impossibilita', dipenda essa da eventi naturali o da fatti imputabili tanto al proprietario del fondo servente che al proprietario del fondo dominante*"[58]. Minbarra dan, huwa stabilit ukoll li "*occorre che si tratti di distruzione totale e definitiva che involga, prima di ogni altro, il diritto stesso di proprieta', e cioe' che si tratti di un vero e proprio perimento completo della cosa, si' che risulti irrimediabilmente perduta per il*

[58] Cass. **25.10.1968** Nru. 3540

proprietario. ... Il mutamento di destinazione del fondo dominante e la sua trasformazione per adattarlo ad un uso diverso non possono quindi assimilarsi all'interitus rei"[59]. Dan jingħad għaliex "*l'impossibilita' di uso e la mancanza di utilita' della servitu' determinano soltanto la quiescenza della servitu' ... Pertanto fino a che dura la possibilita' del ripristino del suo esercizio, la servitu' dev'essere tutelata e non puo', quindi, ritenersi legittimo il compimento, da parte del proprietario del fondo servente, di atti contrari alla servitu' medesima. Infatti, l-esercizio effettivo della servitu' non e' condizione della sua esistenza ed il potere sulla cosa, in cui essa consiste, si presenta come attuale anche se l'esercizio e' subordinato al ripristino dello stato dei luoghi*"[60];

Illi minħabba r-raġunijiet li l-Qorti waslet għalihom dwar is-siwi tat-talba tal-attur, ma jidhirx li hemm għalfejn wieħed jidħol f'eżami tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 472 tal-Kodiċi Ċivili, għalkemm lill-attur dejjem tibqa' miftuħa l-possibilita' li huwa nnifsu jżomm ħajja s-servitu' billi jinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 471 tal-istess Kodiċi jekk jagħżel li jagħmel dan;

Illi minħabba fil-kostatazzjonijiet tekniċi u fattwali li ħarġu mill-aċċessi miżmuma fil-post u minn dak li jidher mal-ewwel daqqa ta' għajn, il-Qorti ma taħsibx li jkun għaqli għall-attur li jagħmel dan mingħajr ma jitqies pjan aktar wiesgħa u sħiħ dwar x'użu ser isir mill-binja kollha miżmuma bejnu u l-imħarrek jew il-werrieta tiegħu, kif tajjeb jissuġġerixxu l-periti ġudizzjarji. Il-Qorti ma tistax aktar milli tittama li l-partijiet jaslu f'arranġament xieraq u denju bejniethom f'dan ir-rigward;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad it-talba attriċi billi ma tirriżultax mistħoqqa fil-fatt u lanqas fid-dritt;

[59] Cass. **1.4.1974** Nru. 915
[60] Cass. **30.3.1968** Nru 997

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrek billi ssib li l-ħsarat ma seħħewx minħabba nuqqasijiet min-naħa tiegħu jew tal-awturi tiegħu fit-titolu, iżda minn forza maġġuri li fuqha la hu u lanqas huma ma kellhom setgħa;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħrajn bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt; u

Bi tħaddim tal-artikolu 223(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, tordna li kull parti tħallas **l-ispejjeż tagħha tal-kawża.**

< Sentenza Finali >

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