Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell 326/2011/1

John Busuttil u Antonia Busuttil [I.D. 856336 M] u b'digriet tat-Tribunal ta' l-10 ta' Lulju, 2014, l-atti ghaddew fl-ismijiet ta' Antonia Busuttil, Rev. Kan. Dun Karm Busuttil, Catherine Galea, Edward Busuttil u Ausonio Busuttil (appellanti)

Vs

Joseph Vella u b'digriet tad-19 ta' Ottubru 2011 giet kjamata in kawza Valerie Vella (appellati)

6 ta' Dicembru 2016.

Permezz ta' avviz, l-atturi talbu lit-Tribunal ghal-Talbiet Zghar sabiex l-intimat Joseph Vella jigi kkundannat ihallas is-somma ta' elfejn u mitt Euro (€2,100) ghal tliet (3) skadenzi ta' kera ghall-perjodu *di fermo* ta' kirja ta' garaxx li kien inkera lill-intimat u martu l-imsejha fil-kawza, permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni tas-7 ta' Awissu 2009;

Permezz ta' risposta, l-intimat wiegeb illi ebda ammont ma kien dovut, bhal ma wiegbet ukoll l-imsejha fil-kawza, li ziedet tallega izda li l-atturi naqsu milli jzommu l-fond mikri fi stat tajjeb;

Permezz ta' sentenza moghtija mit-Tribunal ghal-Talbiet Zghar, datata 3 ta' Frar, 2015, fejn l-istess Tribunal ghal Talbiet iz-Zghar cahad it-talbiet attrici, bl-ispejjez tal-kawza jibqghu bla taxxa;

Illi l-atturi appellaw minn din is-sentenza u l-aggravji jikkonsistu fis-segwenti:

Illi t-Tribunal kien ikkummenta li kellu jkun 'gwidat mil-linji ta' ekwita'. Kien ghazel li jiskarta ghal kollox it-tifsira ta' kirja *di fermo*, kif ukoll il-fatt illi saru xogholijiet rimedjali sodisfacenti fil-fond *de quo* b'mod li l-kirja setghet facilment titkompla;

Illi, fl-opinjoni ta' l-atturi, il-fatt li l-kirja in kwistjoni kienet *di fermo* ttihom kull jedd illi jitolbu l-hlas minnhom imsemmi. Jekk l-intimati min naha taghhom kienu qed jippretendu li jhassru l-kuntratt minhabba xi difett fl-oggett mikri, kellhom jaghmlu azzjoni sabiex jitolbu t-thassir tal-kirja, izda mhux jaghzlu li arbitrarjament jieqfu mill-kirja u ma jhallsux;

Illi hareg car ukoll mill-provi illi dan l-agir da parti tal-intimati huwa direttament kollegat mal-fatt illi huma kienu fil-frattemp xtraw garaxx iehor, u ma kienx ghad ghandhom bzonn il-*garage* mikri minghand l-atturi;

Illi t-Tribunal sahaq fid-decizjoni tieghu illi s-sid irid jiggarantixxi li f'post mikri kollox ikun sew, mehud kont ta' l-iskop tal-kirja. Is-sid fil-kaz odjern dan kien propju li kien ghamel. Fejn ra li kien hemm bzonn xoghol rimedjali, anke jekk il-hsara ma kinitx ta' l-entita' kif lamentata mill-konjugi Vella, ghamel dan ix-xoghol;

Illi t-Tribunal ikkummenta fis-sens illi: *"Min jara sadid f'saqaf tal-konkrit, u wara li jara rapport ta' perit ma jaqbilx ma' rapport ta' perit iehor, ikun gustifikat li jdabbar rasu."* F'din il-kostatazzjoni, it-Tribunal bir-rispett kollu ma kienx qed iqis tliet affarijiet: 1. Illi sadid jew kxif ta' xibka f'Malta huma pjuttost komuni minhabba l-umdita', kif xehed il-Perit Mannie Galea; 2. Illi ghal dawn il-problemi jistghu jsiru xogholijiet rimedjali pjuttost ordinarji li jaghmilhom kull bajjad; 3. Illi m'hemm xejn ta' barra minn hawn illi kien hemm rapport ta' perit ma jaqbilx ma' iehor, bid-differenza li r-rapporti u l-*feedback* tal-Perit Mannie Galea kienu iktar akkurati, ghaliex ra x'kienet il-problema u ssorvelja x-xogholijiet rimedjali, filwaqt li l-Perit Zammit ghamel il-konstatazzjonijiet tieghu biss bl-istadju ta' qabel saru x-xogholijiet;

Illi l-atturi ma jaqblux mal-mod kif it-Tribunal applika l-principju ta' l-ekwita' ghaliex f'sitwazzjoni bhal din, fejn ghandek kirja *di fermo*, l-akkoljiment ta' talba ghall-hlas hija ekwa fiha nnifisha propju ghaliex dak hu l-ftehim li dahlu ghalih il-partijiet – *pacta sunt servanda*. M'hemm xejn iktar ekwu milli l-Qorti tapplika u tattwa l-ftehim ta' bejn il-partijiet, ladarba ma kien hemm xejn fih li jmur kontra l-ligi nnifisha. L-ekwita' kienet tkun aktar invokabbli kieku kien hemm xi sitwazzjoni li l-ligi mhux qed tipprovdi ghaliha, fejn ikun hemm xi *lacuna* – li ma kienx il-kaz fis-sitwazzjoni odjerna. F'dan is-sens l-atturi hassew li dina l-Qorti ghandha ticcensura t-thaddim tal-principju ta' l-ekwita' bil-mod kif gie mhaddem fil-kaz odjern, ghax inkella jista' jkun hemm precedent serju fejn kawzi quddiem it-Tribunal jinqatghu mhux skond ic-certezza li toffri l-ligi nnifisha, izda skond it-thaddim tal-principju ta' l-ekwita' kif jinterpretah it-Tribunal;

Illi anke li kieku din il-kawza kellha tigi deciza a bazi ta' l-ekwita', jibqa' l-fatt illi t-Tribunal injora ghal kollox il-fatt illi l-atturi ghamlu xogholijiet rimedjali sodisfacenti, u malajr u minkejja dan, l-intimati xorta baqghu jippretendu li jtemmu l-kirja. M'hemm xejn ekwu f'dan l-agir, anzi pjuttost wiehed jasal biex jghid li dan l-agir jirraprezenta biss abbuz ta' parti ta' l-appellati. Dato ma non concesso li seta' kien hemm difett sakemm kien hemm dawn iz-zewg irqajja fis-saqaf bix-xibka esposta, zgur li dan ma kienx il-kaz wara li saru t-tiswijiet, u zgur ghalhekk illi l-konjugi Vella ma setghux jilmentaw minn difetti fis-saqaf wara t-tiswijiet;

Illi fl-ahharnett, it-Tribunal iddecieda li l-ispejjez jibqghu bla taxxa, izda l-atturi jhossu li tenut kont tas-suespost, l-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom ibatuhom l-intimat u l-imsejjha fil-kawza;

Permezz ta' risposta (datata 23 ta' Marzu, 2015) l-appellati wiegbu:

1. Ghall-ewwel aggravju fejn irrizulta li l-*garage* ma kienx qed issirlu manutenzjoni u kien fi stat ta' perikolu kif kien iccertifika l-Perit Zammit u ghalhekk ma kienux f'posizzjoni li jkomplu jdahhlu l-karozzi ta' certu valur fil-*garage,* u dana mhux b'kapricc imma fuq parir tekniku li kien inghatalhom u minkejja li sar xi xoghol rimedjali l-post kien ghadu perikoluz u setghu jaqghu bicciet ta' konkrit minn partijiet ohra tas-saqaf;

Illi f'dik is-sitwazzjoni li l-intimati ma setghux ikomplu jdahhlu l-karozzi, l-unika soluzzjoni kienet li kellhom, kif tipprovdi l-ligi meta jkun hemm difetti, li jiddepozitaw ic-cwievet tal-post il-Qorti kif fil-fatt ghamlu. Kif ghamlu hekk l-atturi fittxew lill-intimati ghal hlas tal-kera. L-appellanti qed jippretendu li l-intimati messhom talbu t-terminazzjoni tal-kirja, meta kienu l-appellanti li fittxewhom ghal hlas ta' kera u l-intimati ghalhekk ghandhom dritt li jopponu per via d'eccezzjoni dina t-talba u jghidu li l-kera mhux dovuta u li l-atturi kienu gustifikati billi l-appellanti naqsu milli jzommu l-*garage* fi stat tajjeb ta' manutenzjoni – *pact sunt servanda;*

2. Ghat-tieni aggravju fejn l-appellanti jsostnu li l-hsara kienet zghira u kosmetika u t-tiswija li ghamlu kienet zghira hafna, irrizulta fil-fatt li l-appellanti ma kienux qed jaqblu ma' dak li kienu gibdulhom l-attenzjoni ghalih l-intimati dwar il-hsara fis-saqaf u l-fatt li kien qed jaqa' l-konkrit fil-*garage* mis-saqaf. Anzi huma kienu qed jallegaw li dina kienet skuza tal-intimati biex ma jkomplux bil-kirja ghax kienu xtraw *garage* iehor;

Illi l-intimati ma kienux qed jilmentaw li s-saqaf kien ser jaqa', izda li l-atturi ghalkemm kienu qed jithallsu flus tajbin, krewlhom *garage* fi stat hazin, li kien nieqes minn manutenzjoni u kellu hsara gejja mill-katusa u drenagg u li mis-saqaf kien qed jaqa' l-konkrit u ghalhekk ma setghux idahhlu jipparkjaw il-karozzi;

Illi l-intimati ma jaqblux li l-hsara lamentata mill-atturi kienet wahda zghira jew kosmetika imma kienet wahda serja u li kienet tiggustifika lill-intimati milli jkompli jdahhlu l-karozzi fil-*garage;*

3. Ghat-tielet aggravju fejn it-Tribunal kien iddecieda li l-intimati kienu gustifikati li ma jkomplux idahhlu l-vetturi fil-*garage* u jirritornaw ic-cwievet billi huma raw is-sadid fis-saqaf tal-konkrit, u wara li t-Tribunal ra rapport ta' perit ma jaqbilx ma' rapport ta' perit iehor, ma hassx li kien *safe* ghalihom li jkomplu bil-kirja. L-appellanti ghalkemm ghamlu xi rimedji kosmetici fil-fehma tat-Tribunal dan ma kienx bizzejjed billi skond il-Perit Zammit: "*Numerous discoloration with the roof structure is also being recorded which discoloration is called efflorescence and indicating water/humidity percolation and will in*

future result in spalling of such areas too". Gie rilevat li ghalkemm l-appellanti qabbdu xi nies biex jaghmlu t-tiswijiet dawn ma gewx certifikati li saru skond is-sengha u l-arti;

4. Ghar-raba' aggravju fejn l-appellanti ma qablux li t-Tribunal kellu jiddeciedi li l-ispejjez jibqghu bla taxxa imma kellhom ibatuhom kollha l-intimati, l-istess intimati ma jaqblux fuq dan billi huma kienu inghataw ragun mit-Tribunal li kellhom dritt ma jkomplux bil-kirja, allura skond il-ligi (Art. 223 Kap. 12) ir-regola hija li l-ispejjez jithallsu mill-parti telliefa f'dan il-kaz mill-appellanti;

Konsiderazzjoni.

Il-qorti tibda biex tosserva li:

i. Skont il-kuntratt ta' kera [fol 3] datat 7 ta' Awissu 2009 gie miftiehem li, *"John u Antonia Busuttil qeghdin jikru parti minn garage li qieghed fi Blue Grotto Avenue Zurrieq lil Joseph Vella biex **ipoggi karozzi** …"* ghall-perjodu ta' tlett snin.

ii. L-oneru tal-prova kien fuq l-appellati, cjoe' li minhabba l-estent tal-hsara li kien hemm fis-saqaf tal-garaxx il-fond ma baqax tajjeb biex jintuza ghall-igaraxxjar tal-vetturi.

iii. Fis-sentenza **Paul Sultana vs Tonio Schembri *proprio et noe***, (Qorti ta' l-Appell - Inferjuri fit-18 ta' Jannar tal-2012), il-Qorti osservat,

"Illi hija f'dan il-kuntest li l-pendenza odjerna giet deciza, u ser tigi deciza, tenut kont tal-fatt li sond l-artikolu 7 tal-Kap 380 "It-Tribunal ghandu jaqta' kull talba u kontro talba li jkollu quddiemu principalment skond l-ekwita". Illi dan ifisser li l-principju ta' l-ekwita huwa bazilari fid-decizzjonijiet li ghandu jaghti l-istess Tribunal, u ghalhekk ghandu japplika l-istess u dan fuq kollox f'kull pendenza li jkun hemm quddiemu, b'dan li ghandu jara, li kemm jista' jkun issir gustizzja bejn il-partijiet, u dan imur necessarjament lil hinn mill-kuncetti stretti tal-ligi, anke fejn dawn huma ta' interpretazzjoni stretta."

Intqal ukoll,

"Tajjeb li jinghad li l-Att V ta' l-1995 kien gie mahsub biex jaghti diskrezzjoni lit-Tribunal biex jekk hemm bzonn dan joqghod fuq konsiderazzjonijiet ta' ekwita' u mhux ikun marbut b'parametri strettament legalistici" (**"Peter Mifsud et –vs- Joseph Camilleri",** Appell, 26 ta' Ottubru 2001.)

It-Tribunal ikkonkluda illi [pagna 3 tas-sentenza appellata],

"1. It-TRIBUNAL izomm quddiem ghajnejh li hu statutorjament obbligat li fil-konsiderazzjonijiet tieghu ikun gwidat minn linji ta' ekwita'. Jekk hawn kazijiet fejn dawn il-linji ghandhom jitqiesu sew, dan hu wiehed minnhom.

2. Ghandna garaxxjar ta' zewg vetturi, li l-konvenut iddeskrivihom, bla ma merieh hadd, ta' certu valur. Hu ghal kollox xieraq li s-sid ikollu mohhu mistrieh li dawn qeghdin f'post fejn ma ssirilhomx hsara u mhux li jkun mohhu fihom sa ma jasal hdejhom. Ghall-kuntrarju, dan anqas ghandu biss jghaddilu minn rasu. Il-kerrej ghandu d-dmir li jhallas tal-kirja u li jaghmel dan

ghat-tul kollu tal-kirja mifthema izda s-sid irid jiggarantixxi li f'post mikri kollox ikun sew, mehud kont tal-iskop tal-kirja.

3. Fil-fehma tat-TRIBUNAL, il-konvenuti kienu gustifikati li johorgu 'l barra l-vetturi minn dak il-post u da parti taghhom din ma kienetx xi skuza biex ifarfru minn parti mill-obbligu minnhom assunt skont il-kitba tal-kirja. Min jara sadid f'saqaf tal-konkrit, u wara li jara rapport ta' perit ma jaqbilx ma rapport ta' perit iehor, ikun gustifikat li jdabbar rasu."

Il-qorti hi tal-fehma li f'dan il-kaz il-kuncett tal-ekwita' ma kellu x'jaqsam xejn. Il-kaz kien jiddependi minn apprezzament tal-provi u xejn iktar.

Fil-kuntratt ta' lokazzjoni hemm dikjarat illi l-iskop tal-kirja kien sabiex fih jitqeghdu l-karozzi. It-Tribunal osserva li ma kienx kontradett illi l-karozzi tal-appellati kienu ta' certu valur. It-Tribunal kien sodisfatt li bis-sadid li kien hemm fis-saqaf u r-rapport tal-perit Zammit, l-appellati kienu gustifikati li ma jkomplux jokkupaw il-garaxx. Jirrizulta li l-appellati hadu parir minghand il-perit Anton Zammit (ara rapport datat 21 ta' Dicembru 2010 a fol. 34 u xhieda a fol 64-65). Da parti taghhom l-atturi appellanti nkarigaw lilll-Perit Mannie Galea li hejja rapport, datat 13 ta' Jannar 2011 (fol 4), fejn hemm konfermat illi l-atturi appellanti ghamlu tiswijiet fis-saqaf tal-garaxx. Ghalkemm saru dawn ix-xogholijiet rimedjali l-konvenuti appellati xorta ddecidew illi l-fond ma kienx idoneju biex jintuza ghall-iskop li ghalih inkera. Fil-fatt fid-9 ta' Frar 2011 iddepozitaw fil-qorti ic-cwievet tal-fond.

Il-prova li kellu quddiemu t-Tribunal hi li l-hsara li kien hemm fis-saqaf tal-garaxx kienet limitata ghal zewg irqajja zghar, u l-hsara ssewwiet. Skont l-Artikolu 1539(b) tal-Kodici Civili, hu dmir ta' sid il-kera li jzomm il-haga mikrija fi stat li l-kerrej jista' jaghmel minnha l-uzu li ghaliha giet mikrija. Il-qorti tosserva li:

i. Ma giex ippruvat li apparti l-ftit hsara li tidher f'wiehed mir-ritratti mehmuza mar-rapport tal-perit Zammit (fol. 35) kien hemm postijiet ohra fis-saqaf fejn kien hemm *spalling of concrete*. Dan minkejja li fir-rapport tal-perit Zammit jinghad li, *"Numerous discoloration with the roof structure is also being recorded which discoloration is called efflorescence and indicating water/humidity percolation and will in future result in spalling of such areas too"*. M'hemmx prova li l-perit Zammit ghamel xi ezercizzju biex jiddetermina jekk fis-saqaf kienx hemm irqajja ohra fejn kien qieghed ifaqqa l-konkos tas-saqaf. Il-perit Zammit kiteb ukoll li fis-saqaf kien jidher *discoloration*, u dan attribwieh ghal, *"water/humidity percolation and will in future resut in spalling of such areas too"*. Il-fond sovrastanti l-garaxx hu appartament. Pero' m'hemmx prova li l-perit Zammit ghamel xi testijiet biex jiddetermina jekk kienx hemm perkolazzjoni ta' ilma mill-fond sovrastanti. Fil-fatt hu stess xehed li ma dahalx fil-fond li jigi fuq il-garaxx. Il-qorti hi tal-fehma li kieku kien hemm perkolazzjoni ta' ilma mill-fond li hemm fuq il-garaxx, ma kienx ikun hemm il-ftit hsara li tidher fir-ritratti u l-hsara kienet tkun hafna iktar mifruxa. Inoltre, kontra l-verzjoni tal-perit Zammit hemm il-verzjoni tal-perit Galea li

xehed li l-hsara li kien hemm fil-fond kienet rizultat ta' umdita li kien hemm fil-garaxx, u ddeskriva l-hsara bhala zghira. Il-qorti ma tista' ssib l-ebda raguni ghalfejn ghandha tqies l-opinjoni tal-perit Zammit iktar kredibbli minn dik tal-perit Galea.

ii. Ghalkemm l-appellati jsostnu li telqu mill-garaxx minhabba l-parir li kellhom minghand il-perit Zammit, dan wahdu m'huwiex bizzejjed biex inkwilin ikun gustifikat li jabbanduna l-fond u jirrifjuta li jhallas iktar kera. L-inkwilini kellhom jippruvaw li fid-data li hadu d-decizjoni li jitilqu mill-fond u ma jhallsux iktar kera, fis-saqaf tal-fond kien hemm tant hsara li l-garaxx ma kienx baqa' tajjeb sabiex fih jigu pparkjati vetturi. Prova li fil-fehma tal-qorti, ma saritx.

iii. Il-perit Emanuel Galea kkonferma li kien prezenti meta ssewwiet il-ftit hsara li kien hemm fis-saqaf; *"Jiena kont spezzjonajt ix-xoghol u dawn saru a sodisfazzjoni tieghi. Ix-xoghol kien sar dakinhar stess."* Dwar ix-xoghlijiet li saru, l-appellat xehed (fol 21), *"Sar xi xoghol fis-saqaf imma **l-Perit qalilna li x-xoghol ma kienx tajjeb bizzejjed biex ahna nkunu nistghu ndahhlu l-karozzi.** Meta rajna li m'ahniex ha naslu konna poggejna c-cavetta l-Qorti."* Min-naha tieghu l-perit Zammit xehed: *"Is-Sinjuri Vella ma kellmunix rigwardanti x-xoghol tieghi mid-data ta' meta jien ghamilt ir-rapport, la li ssewwiet u lanqas li ma ssewwitx."* (fol. 64). Ghalhekk il-verzjoni ta' Zammit ma taqbilx ma' dik tal-appellat. Ghalhekk il-prova li hemm hi li sid il-kera kienu ghamlu it-tiswija li kien hemm bzonn sabiex il-fond jibqa' jintuza mill-inkwilin.

Meta tqies il-provi li tressqu, il-qorti m'hijiex tal-fehma li l-appellati taw prova li meta ddecidew li jabbandunaw il-fond il-hsara fis-saqaf kienet tant mifruxa li l-fond ma baqax adattat biex ikompli jintuza bhala garaxx ta' vetturi.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell u thassar is-sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar u filwaqt li tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti, tilqa' t-talba tal-atturi u tikkundanna lill-konvenut u l-imsejha fil-kawza sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta' elfejn u mitt ewro (€2,100), bl-imghax mid-data tan-notifika tal-avviz tat-talba. Spejjez kollha a karigu tal-konvenut u l-imsejha fil-kawza.

Anthony Ellul.