MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-24 ta' Mejju, 2017

Rikors Maħluf numru 54/15LM

Paul Abela (K.I. 142437M)

vs.

Emmanuel Delicata & Sons Limited (C-28292) u Emmanuel Delicata Winemaker Limited (C-28293)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat mill-attur **Paul Abela** (minn issa 'l quddiem "l-attur"), li ġie ppreżentat fil-21 ta' Jannar, 2015, li jgħid kif ġej:

> *1. Illi l-esponent kien jikri lis-soċjetà intimata Emanuel Delicata & Sons Limited il-garaxx ossia maħżen, mingħajr numru uffiċjali u jismu 'St Philip Garage' (drabi oħra magħruf bħala 'Charles Garage'), fi Triq Valletta, Ħal-Qormi.*

2. Illi l-esponent ħa lura l-pussess tal-imsemmi garaxx wara sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Paul Abela vs. Emanuel Delicata & Sons Limited (Rik. Nru 112/2010GG) tat-2 ta' Ottubru, 2014, li għaddiet in ġudikat ('Dok. A' anness[1]).

3. Illi s-soċjetà intimata Emanuel Delicata & Sons Limited naqset li tħallas lill-esponent il-kera sħiħ dovut, bl-awmenti stipulati fil-liġi, għall-perjodu mill-4 ta' April 2010 sat-22 ta' Ottubru, 2014, b'kollox €4,716.01.

4. Illi inoltre, is-soċjetà intimata Emanuel Delicata & Sons Limited, fil-kwalità tagħha ta' inkwilina, naqset li tħallas l-arretrati tal-kera tal-arloġġi u tal-konsum tad-dawl u l-ilma fil-fond imsemmi sat-tmiem tal-kiri, liema arloġġi kienu reġistrati f'isem is-soċjetà intimata l-oħra Emanuel Delicata Winemaker Ltd, b'kollox €1,350.04.

5. Illi barra minn hekk, is-soċjetajiet intimati, jew min minnhom, bl-għemil jew bin-nuqqasijiet tagħhom, ikkaġunaw diversi ħsarat u danni fl-istess fond, liema ħsarat u danni jiswew tal-anqas €7,100 biex jiġu rimedjati, u dan oltre ħsarat oħra li jista' jkun hemm u ma jidhrux, kollox kif diġà ċertifikat mill-perit tal-esponent AIC Alan Saliba ('Dok B' hawn anness[2]) u konfermat mill-periti tekniċi tal-Bord li Jirregola l-Kera fil-kors tal-kawża fuq imsemmija Paul Abela vs. Emanuel Delicata & Sons Limited (Rik. Nru 112/2010GG) ('Dok. C' anness[3]).

6. Illi minkejja li l-esponent diġà sejjaħ diversi drabi lill-intimata Emanuel Delicata & Sons Limited, inkluż permezz ta' żewġ ittri uffiċjali tal-24 ta' Frar, 2011 ('Dok. D' anness[4]) u tat-12 ta' Novembru, 2014 ('Dok. E' anness[5]) sabiex tirrimedja għall-ħsarat kaġunati minnha, u tħallas dak kollu dovut lill-esponent, din sal-lum baqgħet inadempjenti.

---

[1] *A fol.* 5 sa 9 tal-proċess fejn il-Bord li Jirregola l-Kera kien laqa' t-talba għar-ripreża tal-fond għax mill-ammissjoni tal-intimata Emanuel Delicata & Sons Limited, li l-fond ma kienx qed jintuża (*non uso*), irriżulta illi dan ma kienx għadu qed jintuża għall-iskop li kien inkera, u ċjoè għal skop kummerċjali.

[2] *A fol.* 10 sa 15 tal-proċess fejn skont ir-rapport tal-perit *ex parte* Alan Saliba il-ħsarat u l-ispejjeż konsegwenzjali kienu (i) fil-bieb tal-pjanċi li tħalla jissaddad, jimbaram bid-daqqiet u partijiet maqtugħa (biex jinbidel u jinżebagħ - **€650**); (ii) Il-koxxa u l-blata tal-bieb ta' barra tħallew jiddeterjoraw u jinqasmu u travu ta' ġewwa li ntlaqat diversi drabi bil-*fork lifter* (biex jissewwew - **€450**); (iii) l-art tal-konkos imkissra u mċappsa biż-żejt u soqfa u ħitan f'kundizzjoni ħażina għax neqsin minn tikħil u żebgħa (qlugħ u rimi tal-art u konkos mill-ġdid: **€3,800** u tikħil u żebgħa tal-ħitan u soqfa: **€2,200**) – Total ta' **€7,100**, b'riżerva li l-istima ma tinkludix ħsarat li jistgħu jkun hemm moħbija bħal eżempju fis-sistema tad-drenaġġ.

[3] *A fol.* 16 sa 18 tal-proċess – f'dan ir-rapport tal-periti Edgar Caruana Montaldo u John Sciberras jaslu għall-konklużjoni li jaqblu mal-konklużjoni tal-perit Alan Saliba, li l-fond malandat u għandu bżonn manutenzjoni iżda ma jidhirx li l-ħsara hi dik il-ħsara kbira rikjesta mil-liġi (bħala raġuni għal żgumbrament) – fil-proċess tal-Bord li Jirregola l-Kera – Nru. 112/10 anness mal-proċess odjern, ġew esebiti f'dan ir-rapport ritratti tal-ħsarat a fol. 89 sa 119 (31 ritratt) ta' dak il-proċess.

[4] *A fol.* 20 u 21 tal-proċess.

[5] *A fol.* 23 u 24 tal-proċess.

7. Illi minħabba f'hekk, l-esponent ma kellux triq oħra ħlief li jipproċedi b'din il-kawża.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni oħra li din il-Qorti jidhrilha meħtieġa, l-esponent jitlob bir-rispett li din il-Qorti jogħġobha:

(i) tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati flimkien u in solidum, jew min minnhom, huma debituri tal-esponent fis-somma komplessiva ta' sitt elef u sitta u sittin Euro u ħames ċenteżmi (€6,066.05), jew somma verjuri, arretrati tal-kera, u rifużjoni tal-prezz tas-servizzi fil-garaxx 'St Philip Garage' (ġa Charles Garage), fi Triq Valletta, Qormi, dovuti lill-esponent kif fuq spjegat;

(ii) tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati flimkien u in solidum, jew min minnhom, huma responsabbli għad-danni u l-ħsarat kollha fil-garaxx imsemmi 'St Philip Garage' (ġa Charles Garage), fi Triq Valletta, Qormi, kemm dawk li jidhru u anke dawk moħbija;

(iii) tillikwida d-danni hekk sofferti mill-esponent bi ħtija tal-intimati, jew min minnhom, okkorrendo bl-opera ta' perit nominat minnha għal dan l-iskop, fis-somma ta' sebat elef u mitt Euro (€7,100), jew somma verjuri;

(v) tikkundanna lill-istess intimati, flimkien u in solidum, jew min minnhom, iħallsu lill-esponent s-somma hekk likwidata u dovuta in linea ta' danni.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittri uffiċjali tal-24 ta' Frar, 2011 u tat-12 ta' Novembru, 2014, u tal-mandat ta' sekwestru preżentat kontestwalment, u bl-imgħaxijiet, kontra l-intimati, li jibqgħu inġunti minn issa għas-subizzjoni.[6]

Rat ir-Risposta Maħlufa tas-soċjetajiet konvenuti **Emanuel Delicata & Sons Limited** u **Emanuel Delicata Winemaker Limited** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetajiet konvenuti), li ġiet ippreżentata fl-4 ta' Frar, 2015, u maħlufa minn

[6] Ġew esebiti wkoll mar-Rikors Maħluf Dok. F *a fol.* 26 sa 29, sett ta' ritratti tal-ħsarat u Dok. G *a fol.* 30 u 31, kopja tal-kont tal-arretrati tad-dawl u l-ilma tal-post mikri fl-ammont ta' €1,350.04, inkluż kopja tal-irċevuta.

Vincent George Delicata għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetajiet Emanuel Delicata & Sons Limited u Emanuel Delicata Winemaker Limited, li biha eċċepew:

(1) *Illi preliminjarjament id-domandi attriċi huma infondat fil-fatt u fid-dritt stante n-nuqqas ta' ġurisdizzjoni ta' din il-Qorti peress li r-rikorrent waħħad talba għall-ħlas pretiż ta' kera arretrata ma' talbiet għad-danni u fi kwalunkwe każ, iż-żewġ talbiet ma jeċċedux separatament il-€11,646.87ċ u għalhekk din il-kawża ma tistax tissusisti u l-intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.*

(2) *Illi preliminarjament ukoll d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-fond imsemmi u ċioè St. Philip's Garage, Valletta Road, Qormi kien mikri lis-soċjetà Emanuel Delicata & Sons Limited u mhux lil Emanuel Delicata Winemaker Limited u għalhekk is-soċjetà intimata l-aħħar imsemmija għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju u dan kif jirriżulta minn kawża intavolata quddiem il-Bord tal-Kera, rikors numru 112/2010 (GG) fl-ismijiet "Paul Abela vs Emanuel Delicata & Sons Limited" deċiża mill-istess Bord fis-seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dokument A.*[7]

(3) *Illi ċ-ċwievet tal-imsemmi fond ġew depositati fir-reġistru tal-Qorti tal-Maġistrati fl-24 ta' Mejju, 2012 kif jirriżulta minn verbal hawn anness u mmarkat bħala dokument B*[8] *fl-atti tal-kawża fuq imsemmija u għalhekk l-intimati m'għandhomx iħallsu l-ebda kera u/jew awmenti ta' kera wara l-istess depositu taċ-ċwievet fuq imsemmija.*

(4) *Illi r-rikorrenti ma riedx jiġbor jew jaċċetta l-istess ċwievet stante li kien qed jippretendi li l-fond kellu l-ħsarat li kienu a kariku tal-istess inkwilini però irriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża mod ieħor.*

(5) *Illi minkejja t-talba tar-rikorrenti fil-kawża quddiem il-Bord hawn fuq imsemmija fejn talab illi l-intimat Emanuel Delicata & Sons Limited jiġi żgumbrat mill-fond minħabba ħsarat, l-istess periti tal-Bord ossija l-Perit Edgar Caruana Montaldo u l-Perit John Sciberras sabu li l-fond m'għandux ħsara kbira li hija rikjesta mil-liġi għal tali żgumbrament u dan skont dokument C*[9] *hawn anness u għal din ir-raġuni wkoll is-soċjetajiet intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju rigwardanti ħsarat stante li ma ġewx pruvati.*

[7] *A fol.* 39 sa 43.
[8] *A fol.* 44.
[9] *A fol.* 46 sa 48.

(6) Illi l-fond in kwistjoni kien ilu mikri lis-soċjetà intimata għal snin u qabel l-emendi tal-Att X tal-2009 biex b'hekk il-manutenzjoni ordinarja, esterna tal-fond kienet a kariku tal-istess sidien waqt li l-manutenzjoni straordinarja baqgħet bħal dejjem a kariku tal-istess sidien. L-intimati huma responsabbli għall-manutenzjoni ordinarja interna.

(7) Illi skont il-perit ex parte tar-rikorrent ossija l-Perit Alan Saliba, il-ħsarat jinsabu fil-bieb ta' barra u fil-faċċata ta' barra li qatt ma ġew mantenuti mill-istess rikorrenti waqt li l-ħsara fl-art tal-garage hija ħsara straordinarja imputabbli lis-sid kif ukoll il-ħsara li saret lil fond 'through fair wear and tear' tul il-kors tal-kirja u għalhekk il-ħsarat li ġew riskontrati mill-Perit Alan Saliba għandhom ikunu a kariku tal-istess rikorrenti.

(8) Illi għalhekk it-talbiet għal ħlas tal-kera u tal-ħsarat lamentati mhux dovuti mill-intimati.

(9) Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat is-sentenza *in parte* ta' din il-Qorti rigward l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetajiet konvenuti tas-6 ta' Mejju, 2015[10], liema eċċezzjoni ġiet miċħuda.

Rat l-atti kollha tal-kawża inkluż l-atti tal-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rik. 112/2010GG), li ġew allegati mal-atti ta' din il-kawża b'digriet ta' din il-Qorti tas-17 ta' Ġunju, 2015.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

[10] *A fol.* 53 sa 56 tal-proċess.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela maħtur minn din il-Qorti fl-udjenza tat-30 ta' Settembru, 2016 u r-risposti u x-xhieda tal-perit in eskussjoni.[11]

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-11 ta' April, 2017, li ġiet reġistrata bil-mezz elettroniku.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-11 ta' April, 2017 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Illi din il-kawża tittratta kwistjonijiet li nqalgħu bejn il-partijiet malli l-attur ħa lura l-pussess tal-garaxx 'St. Philip Garage' (ġjà Charles Garage) fi Triq Valletta, Qormi wara sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Paul Abela *vs.* Emanuel Delicata & Sons Limited** (Rik. Nru. 112/2010GG) tat-2 ta' Ottubru 2014, li għaddiet in ġudikat, liema garaxx huwa proprjetà tal-attur u kien mikri mill-attur lis-soċjetà konvenuta Emanuel Delicata & Sons Limited.

F'din il-kawża l-attur qiegħed jitlob (1) (i) il-ħlas tal-arretrati ta' kera dovuta għall-perjodu mill-4 ta' April, 2010 sat-22 ta' Ottubru, 2014, b'kollox **€4,716.01** u (ii) l-ħlas tal-arretrati tal-kera tal-arloġġi u tal-konsum tad-dawl u l-ilma tal-imsemmi fond sat-tmiem tal-kirja tal-istess fond, liema arloġġi kienu

[11] *A fol.* 187 sa 189 u *a fol.* 191 sa 198.

reġistrati f'isem is-soċjetà konvenuta l-oħra Emanuel Delicata Winemaker Ltd, b'kollox **€1,350.04** – total ta' **€6,066.05**; (2) li jiġi dikjarat illi s-soċjetajiet konvenuti flimkien jew min minnhom, huma responsabbli għad-danni u l-ħsarat kollha fil-garaxx inkwistjoni; (3) li jiġu likwidati d-danni hekk sofferti mill-attur bi ħtija tas-soċjetajiet konvenuti, jew min minnhom, okkorrendo bl-opera ta' perit nominat mill-Qorti għal dan l-iskop, fis-somma ta' **€7,100**, jew somma verjuri; (4) li l-istess soċjetajiet konvenuti, jew min minnhom, jiġu kkundannati jħallsu lill-attur s-somma hekk likwidata u dovuta in linea ta' danni.

Is-soċjetajiet konvenuti laqgħu għat-talbiet tal-attur billi eċċepew (1) in-nuqqas tal-ġurisdizzjoni ta' din il-Qorti *rationae valoris,* liema eċċezzjoni ġiet miċħuda b'sentenza preliminari tas-6 ta' Mejju, 2016[12] , bl-ispejjeż riżervati għas-sentenza finali; (2) il-liberazzjoni mill-osservanza tal-ġudizzju tas-soċjetà Emanuel Delicata Winemaker Limited stante l-kirja kienet mas-soċjetà konvenuta l-oħra Emanuel Delicata & Sons Limited; (3) il-ħlas tal-arretrati tal-kera wara ċ-ċedola ta' depożitu taċ-ċwievet tal-fond inkwistjoni mhux dovut; (4) l-attur ma riedx jaċċetta ċ-ċwievet tal-fond minħabba allegati ħsarat fil-fond ikkaġunati mis-soċjetajiet konvenuti, però waqt it-trattazzjoni tal-kawża quddiem il-Bord irriżulta mod ieħor; (5) il-liberazzjoni mill-osservanza tal-ġudizzju tas-soċjetajiet konvenuti rigwardanti ħsarat fil-fond għax dawn ma ġewx ippruvati; (6) il-kirja kienet qabel l-emendi tal-Att X tal-2009 u għalhekk s-soċjetajiet konvenuti kienu responsabbli biss għall-manutenzjoni ordinarja interna u mhux għal manutenzjoni ordinarja esterna u manutenzjoni straordinarja, li kienu responsabbilità tas-sid, l-attur; (7) illli għalhekk il-ħasart riskontrati mill-Perit Alan Saliba mqabbad mill-attur, huma

[12] *Ibid*.

kollha minħabba l-imsemmija nuqqas ta' manutenzjoni responsabbli għaliha l-attur bħala s-sid tal-fond.

Din il-Qorti ġiet mitluba mis-soċjetajiet konvenuti fil-25 ta' Mejju, 2016 biex tippermettilhom jippreżentaw eċċezzjoni ulterjuri u ċjoè li *ai termini* tal-artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kull kwistjoni fuq fond urban relatata ma' kuntratt ta' kera, għandha tiġi deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera, li għandu ġurisdizzjoni esklussiva u saru riferenza għal diversi sentenzi tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)[13] li ddeċidew li kwistjonijiet relatati ma' kirjiet huma ta' kompetenza tal-Bord irrispettivament jekk il-kirja tkunx spiċċat jew le. Din it-talba ġiet opposta mill-attur. Fit-8 ta' Ġunju, 2016[14] il-Qorti caħdet it-talba peress li din saret fl-istadju meta s-soċjetajiet konvenuti kienu diġà bdew iressqu l-provi tagħhom mentri l-artikolu 158(11) tal-Kap. 12 jippermetti eċċezzjonijiet ġodda wara li jinġiebu l-provi tal-attur iżda qabel ma jibdew il-provi konvenuti. Barra minn hekk is-soċjetajiet konvenuti ma tawx raġuni valida għat-talba għall-preżentata ta' din l-eċċezzjoni f'dak l-istadju a tenur tal-artikolu 728(2) tal-Kapitolu 12, tenut kont ukoll illi l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 kien diġà daħal fis-seħħ[15] meta ġiet istitwita l-kawża odjerna u għalhekk tali eċċezzjoni kellha tingħata fir-Risposta Maħlufa mill-ewwel.

[13] **Salvatore Bartolo *vs.* Anthony Deguara, C. Darmanin *et. vs.* Miriam Cutajar Fiorini** *et. vs.* **Martin John Easby *et.***, ilkoll deċiżi 16.12.2015.
[14] *A fol.* 166 tal-proċess.
[15] Bl-emendi introdotti bl-Att X tat-2009.

Provi u riżultanzi

Apparti d-dokumenti esebiti mar-Rikors Maħluf, ġiet esebit b'nota[16] kopja taċ-*cheque* li bih l-attur ħallas il-kont tad-dawl u l-ilma[17] liema ħlas l-attur qiegħed jitlob r-rifużjoni tiegħu f'din il-kawża.

L-attur **Paul Abela** xehed[18] li l-garaxx, ossija maħżen inkwistjoni, kien mixtri minn missieru fl-1970 u meta miet fin-1989, il-fond kien diġà mikri lil Delicata. Qabel kien mikri bħala fabbrika tal-ħjata fejn kienu jaħdmu diversi tfajliet. Jiftakar meta l-fond inkera lil Delicata u jiftakar li kien f'kundizzjoni tajba bid-dawl u ilma, *drains* u *toilet* attrezzat u l-faċċata f'kundizzjoni tajba u nadifa bil-bieb ta' barra miżmum sewwa. Jispjega li qatt ma kien daħal fil-post kemm kien ilu f'idejn is-soċjetajiet konvenuti u qatt ma kellmuh fuq il-ħsarat li sarulu. Hu kien jirċievi l-kera bil-posta.

Paul Abela jispjega li r-rapport li kien għamel il-Perit Alan Saliba kien sar meta nbidlet il-liġi fl-2010 u l-attur kien talab lil Delicata sabiex jidħol fil-post, fejn sabu fi stat diżastruż u jidher li ma kienx qiegħed jintuża. Fil-bitħa ma setgħux jidħlu għax il-bieb kien imbarrat b'balal taż-żokkor u flixken tal-*plastic*. L-art tal-fond kienet imħanżra li ma tistax timxi fuqha u kien għad hemm, arloġġ tad-dawl però ma kienx hemm la elettriku u lanqas ilma. L-attur jgħid li mbagħad kien iddeċieda li ried lura l-fond, ma baqax jaċċetta aktar kera, li kienet tiġi ddepożitata l-Qorti u wara li fetaħ l-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ma aċċettax iċ-ċwievet tal-fond minħabba l-kundizzjoni tal-post. Hu kien ħa pussess tal-fond wara li kien għadda ż-żmien

[16] Ippreżentata fis-17 ta' Ġunju, 2015.
[17] *A fol.* 62 tal-proċess.
[18] *Affidavit a fol.* 68 u 69 tal-proċess.

għall-appell mid-deċiżjoni tal-Bord tat-2 ta' Ottubru, 2014. Jgħid ukoll illi l-kont tad-dawl u l-ilma li kien ħallas u li qiegħed jitlob rifużjoni tiegħu kien ta' arretrati ta' qabel ma kien ħa l-pussess tal-maħżen. Jispjega wkoll illi r-ritratti tal-fond kienu ittieħdu fil-preżenza tiegħu min-neputi tiegħu Matthew Abela.[19]

In kontroeżami l-attur jgħid li kien hemm skrittura ta' kera bejn il-partijiet, però m'għandux kopja tagħha għax ilha mill-1976. Jikkonferma li anki meta kien għadu ħaj missieru, kien hu li jiġborlu l-kera. L-attur jinsisti wkoll li la darba l-inkwilini qatt ma lmentaw miegħu fuq ħsarat fil-fond, huwa qatt ma kien mar jara l-kundizzjoni tal-fond. Meta miet missieru fl-1989 u mar fil-lok fejn jinsab il-fond flimkien mal-perit tal-Gvern, il-Perit Busuttil, biex issir stima għad-denunzja, il-fond kienu rawh biss minn barra. Minn barra, il-bieb magħluq kien jidher sewwa u huwa ma kienx ta każ jekk il-blajjet tal-faċċata kinux diġà maqsuma minħabba li mal-perit kien mar biss biex issir stima tal-fond. Mill-kopja tad-denunzja li ġiet esebita, fejn kien hemm inkluż id-deskrizzjoni tal-fond[20], ma jissemmew ebda ħsarat f'dak il-perjodu.

L-attur jikkonferma li meta l-fond kienu ħaduh f'idejhom wara l-kirja bħala fabbrika tal-ħjata peress li l-fabbriki bdew imorru San Ġwann, ma kinux għamlulu manutenzjoni għax tal-fabbrika "kważi tahielna lura aħjar milli tajnihielu".[21] Paul Abela jgħid ukoll li meta kienu krew il-fond lil Delicata, fl-iskrittura ma kinux niżżlu l-kundizzjoni tal-fond kif kienet dak iż-żmien. Mistoqsi wkoll fuq il-fatt li kien hemm kanen antiki tal-ilma, l-attur jgħid li dawn sabhom imqaċċtin u maqlugħin meta daħal fil-post wara li reġa' ħa l-

[19] *A fol.* 114 u 115 tal-proċess.
[20] *A fol.* 133 tal-proċess.
[21] *A fol.* 137 tal-proċess.

pussess tiegħu. Fix-xhieda tiegħu l-attur jerġa' jikkonferma li meta qabel kien jgħaddi minn quddiem il-fond bil-karozza, ma kienx joqgħod jagħti każ tal-kundizzjoni li kienet fiha l-faċċata tal-fond u dejjem ippretenda li jekk kien hemm ħsarat anki straordinarji, dan kellu javżah bihom l-inkwilin għax altrimenti hu qatt ma seta' jkun jaf bihom.

Xehed ukoll il-**Perit Alan Saliba**[22] li kkonferma r-rapport redatt minnu bħala perit *ex parte.* Qal li kien aċċeda fuq il-post fil-21 ta' Ġunju, 2010 u t-tieni darba fis-27 ta' Mejju, 2015. It-tieni darba l-fond kien fil-pussess tal-attur u seta' din id-darba jaċċedi fil-bitħa li ma kinitx iktar imbarrata bl-oġġetti kif kienet fl-2010. Dakinhar kien irrediġa rapport addizzjonali[23], fejn kien għamel stima tal-ħsarat fis-somma ta' **€8,750**. Il-Perit Saliba kkonferma l-ħsarat li kien ikkonstata fl-ewwel rapport u tenna li dawn il-ħsarat kollha kienu seħħew minħabba nuqqas ta' manutenzjoni u użu traskurat bħal likwidi li jitħallew jaqgħu mal-art mill-inkwilini.

In kontroeżami l-Perit Alan Saliba xehed li huwa qatt ma kien ra r-rapport tal-periti tal-Bord iżda muri lilu, jaqbel li huma mid-dehra wkoll kienu daħlu fil-bitħa u raw it-*toilet* mhux funzjonabbli. Għalih ladarba ma kinitx saret manutenzjoni regolari, l-ħsarat illum saru gravi.

---

[22] *A fol.* 70 sa 74 tal-proċess.

[23] *A fol.* 75 tal-proċess – Il-Perit Alan Saliba kkonstata s-segwenti ħsarat addizzjonali - bieb ġdid tal-bitħa (€250), bieb ġdid tat-*toilet* (€200), stallazzjoni ta' sink u *toilet* ġodda u kumnikazzjonijiet tad-drenaġġ u ilma (€700), qlugħ u rimi tal-art tat-*toilet* imkissra u għoti mill-ġdid bil-konkos (€100), tiswija tas-sistema tad-drenaġġ (€125) u tikħil u żebgħa tal-ħitan tal-bitħa u tat-*toilet* (€275) – total ta' €1,650 addizzjonali għall-ħsarat ikkonstati fl-ewwel rapport. Dawn il-ħsarat kienu murija b'ritratti *a fol.* 76 sa 78 tal-proċess.

Xehed ukoll **Reuben Bonnici**[24], rappreżentant ta' ARMS Limited li qal illi qabel Diċembru, 2014 il-kontijiet kienu fuq is-soċjetà Emanuel Delicata Winemakers Limited u l-kontijiet kienu jintbagħtu 'The Winery', Triq Swansea, Marsa. Dan ix-xhud ippreżenta d-dokumenti relattivi inkluż il-formola biex jinqaleb il-kont minn fuq Emanuel Delicata Winemakers Limited għal fuq l-attur. Imma din l-formola datata 14 ta' Diċembru, 2014 hija ffirmata mill-attur biss. Ix-xhud jgħid illi kellu jsir ħlas tas-somma li kienet pendenti qabel mal-*meter* jinqaleb fuq l-attur. Ikkonferma li kienet tħallset is-somma ta' €1,350.04 qabel ma nqaleb il-kont fuq l-attur.

Vincent George Delicata, direttur tas-soċjetajiet konvenuti, fix-xhieda tiegħu[25] jispjega li huma kienu jikru l-maħżen bil-kera ta' €803.63 fis-sena bil-quddiem. Hu jgħid li s-soċjetà Emanuel Delicata Winemaker Limited ma għandha x'taqsam xejn mal-kera u l-attur kien jaf b'dan, tant li meta l-attur fetaħ il-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, fetaħha biss kontra Emanuel Delicata & Sons Limited. Il-Qorti tissenjala però li l-kawża odjerna qiegħda ssir mhux biss dwar arretrati ta' kera u allegati ħsarat fil-fond mikri, imma wkoll dwar rifużjoni ta' ħlasijiet ta' arretrati ta' kontijiet tad-dawl u ilma li fil-fatt kienu jgħajtu lis-soċjetà konvenuta l-oħra Emanuel Delicata Winemaker Limited.

Dan ix-xhud jikkonferma li ddepożita l-Qorti ċ-ċwievet tal-maħżen fl-24 ta' Mejju, 2012 biex jeżimi ruħu minn kull responsabbilità ulterjuri, però l-attur ma riedx jaċċetta t-terminazzjoni għax ippretenda li qabel jagħmlulu t-tiswijiet fil-post. Ħafna mix-xhieda fl-affidavit ta' Vincent George Delicata ma

[24] *A fol.* 79 sa 81.
[25] Affidavit *a fol.* 148 u 149 tal-proċess u xhieda *viva voce a fol.* 160 u 163 tal-proċess.

kinitx xhieda dwar fatti, iżda kienet aktar l-interpretazzjoni tax-xhud tad-deċiżjoni tal-Bord tal-Kera u tar-rapporti li saru. Hu jsostni li minħabba li l-fond kien mikri għal użu kummerċjali, il-manutenzjoni li kellu jagħmel kienet ferm inqas milli kieku l-post kien mikri bħala ħanut jew dar.

In kontroeżami x-xhud Vincent George Delicata jikkonferma li hu ilu involut fis-soċjetajiet konvenuti madwar erbgħin sena u kien involut mill-bidu tal-kirja tal-maħżen. Jgħid li minħabba li kienu jikru ħafna mħażen, f'xi żmien anki sa ħames garaxxijiet fl-istess żmien, ma jiftakarx il-kundizzjoni ta' dan il-maħżen in partikolari meta krewh. Jikkonferma li kienu jibagħtu l-ħlas *b'cheques* bil-posta u qatt ma kien informa lill-attur bil-ħsarat li kien hemm fil-fond għax kellu n-nies tiegħu li jieħdu ħsieb. Delicata kkonferma li tul dawn l-erbgħin sena probabbli l-attur qatt ma kien daħal fil-post. Mistoqsi dwar is-soċjetà Emanuel Delicata Winemaker Limited, hu jgħid li kien fuq parir tal-awdituri tagħhom li kienu qasmu l-kumpannija fi tnejn u mistoqsi għaliex il-*meter* tad-dawl u ilma kien fuq isem Emanuel Delicata Winemaker Limited, hu sempliċement jgħid li għalih l-importanti li kien fuq Delicata u "la naf u l-anqas jimpurtani".[26]

Mistoqsi dwar il-kundizzjoni li fiha tħalla l-fond, ix-xhud Vincent George Delicata jgħid li ma jafx għax ma kienx jidħol f'dan il-fond. Dwar xi wħud mill-ħsarat, jgħid jista' jkun li kienu saru, però jgħid li l-ħaddiema tiegħu kienu jmorru darba kull tliet jew sitt xhur, skont il-bżonn u lanqas kienu jużaw il-faċilitajiet tat-*toilet.*

[26] *A fol.* 161 tal-proċess.

Il-Perit John Sciberras ikkonferma l-aċċess li kien għamel fil-fond inkwistjoni flimkien mal-Perit Caruana Montaldo u r-rapport li kien sar fil-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Ir-rapport tal-perit tekniku

Ir-rapport tal-**Perit Tekniku Godwin Abela**[27] jgħid li l-fond mertu tal-kawża huwa sottostanti proprjetà ta' terzi. L-art tal-fond kienet oriġinarjament tal-konkos, però biż-żmien ġiet mgħottija b'materjal li jidher li hu residwu taz-zokkor jew simili. Il-perit tekniku jkompli jgħid illi minn spezzjoni viżwali ma jidhirx li kien hemm ħsarat ta' natura strutturali ħlief għall-blata tal-bieb. Il-fond kien f'abbandun totali, li għalhekk kellu bżonn tiswijiet biex jerġa' jiġi tajjeb għall-użu jew kiri. Minħabba l-*corrosive effect* tar-residue taz-zokkor fuq l-art, dan kie jinvolvi intervent sostanzjali. Ippreżenta stima tat-tiswijiet neċessarji biex il-fond jerġa' jiġi fi stat li jkun jista' jerġa' jintuża, li kienu: (i) tneħħija ta' *debris* - €500; (ii) tindif u tikħil tal-ħitan u inkluż mili tal-fili - €4,700; (iii) tindif tas-soqfa - €350; (iv) tibjid tal-ħitan u soqfa - €1,875; (v) tiswijiet fit-*toilet* inkluż il-bieb - €1,000; (vi) invellar tal-art bl-użu ta' *grinder* jew simili - €1,400; (vii) applikazzjoni ta' *industrial epoxy coating* fuq l-art €3,500; u (viii) tiswijiet tal-blata fuq il-bieb ta' barra inkluż trattament - €250 – *Sub Total* - €13,575.00 b'żieda ta' 10% kontinġenza: €1,357.50 – *Total* ta' €14, 932.50 + 18% vat : **€17,620.35.**

[27] *A fol.* 175 sa 181 tal-proċess.

Is-soċjetajiet konvenuti għamlu sett ta' domandi lill-perit in eskussjoni[28] li rrisponda bil-miktub[29] *u viva voce.*[30] Għar-rigward tal-art, il-perit tekniku filwaqt li jikkonferma li din oriġinarjament ma kelliex *epoxy coating*, fl-istat li tinsab illum l-art, għax spjega ukoll li effettivament ir-*residue* taz-zokkor biż-żmien trabbi micro-organiżmi li jiddanneġġaw il-konkrit, dan kien l-irħas metodu biex tittranġa l-art u tiġi funzjonali. Il-perit tekniku kkonferma li kien qed juża prezzijiet tas-suq tal-2017 meta sar ir-rapport. Il-perit tekniku jispjega li l-prezzijiet tal-perit mqabbad mill-attur kienu tal-2012 għar-rigward tal-ewwel rapport[31], mentri l-prezzijiet ikkwotati fir-rapport tiegħu kienu tal-2017 u għalhekk bilfors ogħla. Il-ħsara prinċipali fl-art ma seħħitx fl-aħħar 5 snin meta l-fond kien magħluq, iżda bl-użu tal-art matul il-kirja tal-fond. Il-perit tekniku spjega li biex taqla' l-art u tagħmilha mill-ġdid, kienet tiġi ogħla milli tnaddafha bil-*grinding* u tingħata kisja ta' *epoxy,* materjal li fih l-kolla biex taqbad mal-konkos. Jispjega li l-istat tal-art ma kienx b'riżultat ta' *fair wear and tear,* iżda konsegwenza ta' ħsarat minħabba l-użu ta' materjal li kien jitħalla fuqha. Dwar l-ispiża meħtieġa li ssir fit-*toilet,* il-perit tekniku jispjega li dan kien jinkludi *plumbing, tiling, fittings* u *finishes.* Baqa' jinsisti li l-prezzijiet li uża huma r-rati preżenti għal tali xogħlijiet u li l-10% żieda għal kontinġenza kienet baxxa ħdejn kontinġenzi normali li jintużaw fuq xogħlijiet bħal dawn.

---

[28] *A fol.* 185 u 185A tal-proċess.
[29] *A fol.* 187 sa 189 tal-proċess.
[30] *A fol.* 191 sa 198 tal-proċess.
[31] Il-perit tekniku ħaseb li r-rapport tal-perit *ex parte* kien sar fit-2012, mentri kien sar fit-2010.

Kunsiderazzjonijiet legali

Il-Qorti trid tiddeċiedi l-kwistjoni bejn il-partijiet skont il-liġi, iżda abbażi tal-provi li ġew sottomessi quddiemha. Fid-dawl tal-prinċipji li jitnisslu mill-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna, li dak li qed jallega jrid jippruvah hu jew *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*, kif wara kollox jipprovdi ċar u tond l-artikolu 562 tal-Kap. 12, l-ammonti reklamati mill-attur u l-ħsarat allegati minnu jrid jippruvahom l-attur però kull ċirkostanza oħra sollevata mis-soċjetajiet konvenuti fl-eċċezzjonijiet tagħhom iridu jippruvawhom is-soċjetajiet konvenuti.

L-eċċezzjoni preliminari tas-soċjetajiet konvenuti

Is-soċjetà konvenuta Emanuel Delicata Winemarker Limited tgħid illi hija ma kellha x'taqsam xejn mal-kirja u għalhekk talbet illi tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju stante li l-kirja *de quo* kienet mas-soċjetà konvenuta l-oħra Emanuel Delicata & Sons Limited.

Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **Frankie Refalo *et. vs.* Jason Azzopardi *et.*** mill-Qorti tal-Appell[32] dwar l-istitut tal-leġittimu kontradittur fejn sostniet li:

[32] Deċiża fil-05.10.2001.

> "Biex jiġi stabbilit jekk parti in kawża kienetx jew le leġittimu kontradittriċi tal-parti l-oħra, l-Qorti trid bilfors tivverifika *prima facie* jekk il-persuna ċitata fil-ġudizzju, kienetx materjalment parti fin-negozju li, skont l-attur, ħoloq ir-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.
>
> Jekk dan **in-ness** jiġi stabbilit, il-persuna ċitata setgħet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi għat-talbiet attriċi, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi għaliha, jekk provati, setgħu iwasslu għall-kundanna mitluba f'każ li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-liġi x'jopponi għaliha. Dan, naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeċiedi li l-konvenut kien ġie sewwa ċitat inkwantu jkun stabbilit li l-interess ġuridiku tiegħu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu neċessarjament ikun finalment tenut bħala l-persuna responsabbli biex tirrispondi għat-talbiet attriċi kif proposti, kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attriċi kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn ħaddiehor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jiġi wkoll ċitat bħala leġittimu kontradittur fil-kawża.
>
> Id-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti in kawża tkun leġittimu kontradittur lanqas ma kienet tfisser li l-Qorti ma setgħetx, fil-konsiderazzjoni tal-eċċezzjonijiet opposti għat-talbiet, tasal għall-konkluzzjoni li l-konvenut - dikjarat *prima facie* leġittimu kontradittur - kien wara t-trattazzjoni tal-kawża jirriżulta għal kollox estranju għar-responsabilitajiet lilu addebitati mill-attur fl-azzjoni minnu tentata."

Tqis illi fix-xhieda tiegħu d-direttur taż-żewġ soċjetajiet konvenuti, Vincent George Delicata, donnu irid jimplika li kumpannija waħda jew l-oħra, ma tagħmilx differenza, u l-kirja dejjem kienet tgħajjat lil Delicata taħt liema vesti din tkun. Mix-xhieda tar-rappreżentant tal-ARMS Limited jirriżulta li l-ħlas tad-dawl u l-ilma tal-fond mertu tal-kawża kien jgħajjat lis-soċjetà konvenuta Emanuel Delicata Winemakers Limited. Għaldaqstant jekk din is-soċjetà konvenuta assumiet din ir-responsabbilità, hemm ness ċar bejnha u waħda

mit-talbiet tal-atturi għar-rifużjoni tal-ħlas tad-dawl u l-ilma li l-attur kellu jħallas biex jinqaleb fuqu s-servizz tad-dawl u l-ilma tal-fond inkwistjoni, wara s-sentenza tal-Bord li ordnat l-iżgumbrament. Internament il-kumpanniji ta' Delicata qasmu ċertu responsabbilitajiet bejniethom u ma tistax illum kontra terzi bħall-attur, waħda mis-soċjetajiet konvenuti ċjoè Emanuel Delicata Winemakers Limited titlob li tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju meta l-obbligazzjoni li toħroġ minn waħda mit-talbiet attriċi kienet tinkombi proprju fuq din is-soċjetà konvenuta. Għaldaqstant it-talba għal-liberazzjoni mill-osservanza tal-ġudizzju tas-soċjetà Emanuel Delicata Winemaker Limited qiegħda tiġi miċħuda

Ikkunsidrat:

L-attur ipprova mingħajr ebda dubju li huwa ħallas lil ARMS Limited is-somma ta' €1,350.04 bħala arretrati ta' kera tal-arloġġi u tal-konsum tad-dawl u l-ilma tal-imsemmi fond sad-data tal-iżgumbrament ordnat mill-Bord, liema arloġġi kienu reġistrati f'isem is-soċjetà konvenuta Emanuel Delicata Winemaker Limited. Dan jirriżulta kemm mid-dokumentazzjoni ppreżentata, inkluż kopja taċ-*cheque* tal-attur u irċevuti ta' ARMS Limited u kemm mix-xhieda tal-istess rappreżentant ta' ARMS Limited.

Kwantu għall-arretrati ta' kera tal-fond inkwistjoni dovuta għall-perjodu mill-4 ta' April, 2010 sat-22 ta' Ottubru, 2014, fis-somma ta' **€4,716.01**, is-soċjetajiet konvenuti ma jikkontestawx din it-talba ħlief li jikkontendu illi huma ma kellhomx iħallsu kera mill-24 ta' Mejju, 2012 u ċjoè id-data minn meta ċ-

ċwievet tal-imsemmi fond ġew depożitati fir-reġistru tal-Qorti tal-Maġistrati permezz ta' ċedola sabiex is-soċjetajiet konvenuti jeżimu ruħhom minn kull responsabbiltà.

Tirrileva li ċ-ċirkostanzi li taw lok għall-imsemmija ċedola ta' depożitu, jirriżulta mill-atti tal-kawża Rikors 112/10 RBB li ġew allegati mal-atti ta' din il-kawża, li dik il-kawża għal żgumbrament kienet ilha għaddejja mill-2010. Kien wara li r-rikorrent f'dik il-kawża, l-attur odjern f'dawn il-proċeduri, iddikjara li għalaq il-provi tiegħu li s-soċjetà hemmhekk intimata u konvenuta f'din il-proċedura, Emanuel Delicata & Sons Limited, intavolat iċ-ċedola tad-depożitu taċ-ċwievet. Is-soċjetà intimata f'dawk il-proċeduri, in vista taċ-ċedola tad-depożitu, u biex ma jiġux preġudikati dawk il-proċeduri, talab lill-Bord jgħaddi għalhekk għas-sentenza, madankollu l-Bord ċaħad din it-talba stante li l-kawża kienet qed tistenna r-rapport tal-periti membri. Effettivament l-istess soċjetà intimata ma għamlet ebda sforz biex il-kawża bi ftehim mal-attur tiġi determinata. Tant hu hekk li dik il-kawża quddiem il-Bord kienet ukoll qed tiġi differita għall-provi intimati dwar id-danni. L-attur kien ġustifikat li jistenna l-eżitu ta' dik il-kawża u imkien ma jirriżulta li kien hemm xi dewmien attribwibbli lill-attur.

Għaldaqstant bl-ebda mod ma jista' l-attur jiġi addebitat, kif fil-fatt ippruvaw jagħmlu s-soċjetajiet konvenuti waqt it-trattazzjoni finali, li ma ppruvax jimminimizza d-danni li allegatament kien qed isofri. Fuq kollox parti sostanzjali mill-ħsarat allegatament sofferti mill-attur huma arretrati tal-kontijiet tad-dawl u ilma u l-ispejjeż biex il-post jiġi ripristinat fi stat li jista' jerġa' jintuża jew jerġa' jinkera.

Dwar il-kont tad-dawl u ilma ġaladarba li l-fond inkwistjoni kien magħluq, is-soċjetà konvenuta Emanuel Delicata Winemaker Limited kienet tenuta li tavviċina lil ARMS Limited biex tagħmel dak kollu meħtieġ biex il-kirja tal-arloġġ tad-dawl u l-ilma jdur fuq is-sid, xi ħaġa li qatt ma għamlet. Kwantu għall-ħsarat fil-fond inkwistjoni dawn kienu effettivament diġà jirriżultaw skont ir-rapport tal-perit *ex parte* Alan Saliba li sar fit-2010. Barra minn hekk mir-risposti tal-perit tekniku Godwin Abela, jirriżulta li l-ħsarat fil-fond ġew ikkawżati bl-użu tal-fond mill-inkwilini u ma jirriżultax illi d-danni ġew inkrimentati għax il-fond tħalla magħluq wara li ċ-ċwievet tal-fond ġew iddepożitati l-Qorti.

Għaldaqstant, ladarba l-attur kien ġustifikat li jistenna l-eżitu tad-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, ma tistax tiġi milqugħa l-eċċezzjoni tas-soċjetajiet konvenuti u ċjoè li kienu eżimew ruħhom minn kull responsabbilità mid-data li kienu ddepożitaw iċ-ċwievet tal-fond fir-Reġistru tal-Qorti waqt li kienu għadhom pendenti l-proċeduri quddiem il-Bord.

In vista li t-tielet eċċezzjoni tas-soċjetajiet konvenuti qiegħda tiġi miċħuda, tqis illi l-ewwel talba attriċi għall-ħlas tal-arretrati tal-kera, u rifużjoni tal-prezz tas-servizzi fil-garaxx 'St Philip Garage' (ġja Charles Garage), fi Triq Valletta, Qormi għandha tiġi milqugħha fis-sens li s-somma ta' €1,350.04 bħala rifużjoni lill-attur tal-prezz tas-servizzi fl-imsemmi fond hija dovuta mis-soċjetà konvenuta Emanuel Delicata Winemaker Limited u s-somma ta' €4,716.01 bħala arretrati ta' kera tal-fond *de quo* sad-data tal-iżgumbrament hija dovuta mis-soċjetà konvenuta Emanuel Delicata & Sons Limited.

Illi għar-rigward tal-*quantum* tad-danni reklamati mill-attur, jirriżulta illi l-ħsarat kif riskontrati mill-Perit Alan Saliba inkarigat *ex parte* mill-attur fit-2010 ma ġewx ikkontestati mis-soċjetajiet konvenuti bħala *quantum*. Dak li qed jiġi kkontestat hija r-responsabbiltà għal dawn il-ħsarat. Il-Perit Saliba aġġorna ulterjorment l-istima tiegħu tal-ħsarat għar-rigward tal-bitħa interna u tat-*toilet* tal-fond, meta fl-2015 l-attur kellu aċċess għal din il-parti tal-fond. Fil-fatt is-soċjetajiet konvenuti nfushom straħu fuq l-istima tal-Perit Alan Saliba fl-eskussjoni tagħhom tal-perit tekniku. Waqt l-eskussjoni l-Perit Tekniku Godwin Abela spjega li r-rati kkwotati minnu tal-ħsarat riskontrati fir-rapport tiegħu, kienu skont il-prezzijiet tas-suq viġenti fl-2017, filwaqt l-istima tal-perit *ex parte* tal-attur kienet tmur lura fil-parti l-kbira tagħha għal 2010, fejn ovvjament il-prezzijiet żgur kienu ferm orħos. Dak li effettivament qegħdin jikkontestaw is-soċjetajiet konvenuti hija r-responsabbilità inkwantu ta' min kellu jħallas għal dawn il-ħsarat u relatat ma' dan, min kien responsabbli għall-manutenzjoni, kemm jekk manutenzjoni ordinarja u kemm jekk manutenzjoni straordinarja.

Tqis illi ma tarax raġuni għalfejn m'għandhiex toqgħod fuq l-lista tal-ħsarat kif riskontrati mill-perit tekniku li daħal fil-fond tal-aspetti tekniċi u rrakkomanda l-aktar mod ekonomiku ta' kif għandhom jisewwew il-ħsarat fil-fond inkwistjoni biex dan jinġieb fi stat li jista' jerġa' jintuża mis-sid. L-ispjegazzjonijiet li ta l-perit tekniku in eskussjoni, kienu konvinċenti u bbażati fuq il-prezzijet attwali tas-suq. Kif ingħad fis-sentenża **John Busuttil *et. vs.* Tapa Limited**[33]:

[33] P.A., 11.01.2010 ikkonfermata mill-Qorti tal-Appel fil-31.05.2013.

"Il-Qorti fuq l-iskorta ta' diversi sentenzi għalhekk ma tarax għaliex ma għandhiex tadotta u tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tal-espert tekniku. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża deċiża fit-23 ta' Ġunju, 1967 fl-ismijiet **Giswarda Bugeja *vs.* Emanuele Muscat *et.*** għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet tagħha nnifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu *il giudizio dell'arte* espress mit-tekniku ma jistgħux u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakoltà lilha mogħitja b'talba ta' nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi irraġonevoli."

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Edwin Vella *vs.* Joanna Briffa**[34] ġie affermat:

"Magħmula din l-introduzzjoni, huwa paċifiku illi l-konklużjonijiet peritali u x-xhieda tal-espert tekniku in eskussjoni jikkostitwixxu prova għall-Qorti (Artikolu 644 tal-Kapitolu 12) u, allura bħal materjali istruttorji oħra huma kontrollabbli mill-ġudikant. Ara **Giswarda Bugeja *et. vs.* Emanuele Muscat *et.***, Appell Ċivili, 23 ta' Ġunju 1967. Hu minnu illi l-Qorti ma hix marbuta li taċċetta l-konklużjonijet tar-rapport tal-perit kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha (Artikolu 681 tal-Kapitolu 12), però daqstant ieħor hu wkoll konkordament riċevut u aċċettat illi "dan ma jfisserx illi l-Qorti arbitrarjament u bla raġuni tista' tiskarta konklużjoni ta' perit minnha nominat" (**Anthony Cauchi *vs.* Carmel Mercieca**, Appell, 6 ta' Ottubru, 1999).

Kif issokta jiġi preċiżat "il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravement ipoġġu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami". (**Philip Grima *vs.* Carmelo Mamo *et nomine***, Appell, 29 ta' Mejju, 1998)."

[34] 18.10.2006 *per* Imħallef Philip Sciberras.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Pace *et.* *vs.* Alfred Mallia *et.***[35]:

> "Dwar il-konklużjonijiet ta' espert tekniku, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tad-19 ta' Novembru, 2001 fil-kawża **Calleja *vs.* Mifsud** irriteniet li:
>
> "Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skont il-liġi prova ta' fatt li kellhom bħala tali jiġu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra però, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors tal-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika."
>
> *Omissis....*
>
> Għalkemm huwa minnu li l-konklużjonijiet peritali huma bħal materjali istruttorji oħra kontrollabbli mill-ġudikant, tant li kif igħid l-Art. 681 tal-Kap. 12, il-Qorti mhix marbuta li taċċetta dawn il-konklużjonijiet kontra l-konvinzjoni tagħha. Fl-istess waqt "dan ma jfissirx però illi l-Qorti tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima *vs.* Mamo *et noe* –** Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju, 1998). "Jiġifieri l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni però kellha tkun waħda motivata

[35] P.A., 30.09.2010.

minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ, mil-lat tekniku. (**Cauchi *vs.* Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru, 1999; **Saliba *vs*. Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar, 2000 u **Calleja *noe vs.* Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru, 2001)."

Bħala fatt, għandu jingħad li għalkemm il-konklużjonijiet tal-perit tekniku ma jidhirx li laħqu l-aspettattivi tas-soċjetajiet konvenuti, dawn għażlu li ma jressqux talba għall-ħatra ta' periti tekniċi addizzjonali u llimitaw ruħhom għall-eskussjoni tal-istess perit tekniku.

Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex taddotta *in toto* u tagħmel tagħha r-rapport tal-perit tekniku, inkluż il-*quantum* ta' danni hemmhekk ikkonstatati mill-perit tekniku fis-somma totali ta' **€17,620.35**.

Illi kwantu għar-responsabblità tal-ħsarat u għall-ħlas tal-ispejjeż li saru neċessarji biex il-fond ikun jista' jerġa' jintuża, is-soċjetajiet konvenuti jsostnu li ħsara fil-blata fuq il-faċċata u ħsarat oħra ġewwa l-fond kienu jispettaw lis-sid li naqas li jagħmel il-manutenzjoni fil-faċċata u għalhekk l-ħsarat kienu tort tal-attur. Mill-provi, prinċipalment ix-xhieda ta' Vincent George Delicata, direttur tas-soċjetajiet konvenuti, jirriżulta li Delicata kellu n-nies tiegħu biex jagħmlu tiswijiet, qatt ma informa lis-sid bil-ħsarat u sostna li bl-użu kummerċjali tal-fond dan minnu nnifsu kien ser iħalli ċertu ħsarat fil-fond. Din kienet ukoll il-linja difensorjali tal-abbli avukat tas-soċjetajiet konvenuti waqt it-trattazzjoni finali.

Tqis illi mill-ammissjoni tas-soċjetajiet konvenuti stess, jirriżulta li ħsarat kienu jsiru bl-użu tal-fond innifsu. Mill-provi jirriżulta li s-soċjetajiet konvenuti ma

tantx kienu jagħtu każ tal-postijiet li kellhom mikrijin, fi żmien kellhom ħames *stores* mikrija fl-istess ħin, imbasta li jinqdew. Tant hu hekk f'erbgħin sena li kienet ilha fis-seħħ il-kirja, il-konvenuti ma kellhom ebda komunikazzjoni mas-sid dwar ħsarat li seta' kien hemm fil-fond. Vincent George Delicata jgħid illi "kelli n-nies tiegħi jieħdu ħsieb ... In-nies kienu jmorru darba f'sitt xhur jew darba fi tliet xhur hemm, inizzlu jew itellgħu u jitilqu 'l hemm hux".[36] L-impjegati tas-soċjetajiet konvenuti kienu jqiegħdu l-balal taz-zokkor fil-maħżen, u z-zokkor, kif spjega l-perit tekniku, hu korrossiv, u jekk jixxerred mal-art jagħmel il-ħsara. Fid-darba kultant li kienu jmorru fil-maħżen in-nies ta' Delicata, darba kull sitt xhur jew tliet xhur biex jgħabbu jew biex iħottu z-zokkor, kienu jagħmlu dak li kellhom jagħmlu u jitilqu 'l hemm, tant hu hekk li skont ix-xhud Vincent George Delicata, dawn lanqas biss kienu jużaw it-*toilet.*[37] Aħseb u ara kemm kellhom ċans jinnutaw illi maż-żmien il-kundizzjoni tal-fond kienet qiegħda tiddeterjora. Dan xejn mhu indikattiv li l-konvenuti kienu qegħdin jieħdu ħsieb il-fond bħala *bonus pater familias* kif trid il-liġi.

Il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna tistabbilixxi s-segwenti prinċipji ġuridiċi in materja:

> "Hu paċifiku bejn il-partijiet li kien hemm ftehim ta' kera u illi saret kawża ta' żgumbrament quddiem il-Bord tal-Kera. Billi ma jidhirx li kien hemm kuntratt formali bejn il-partijiet, japplikaw id-disposizzjoni tal-liġi dwar il-kuntratt tal-kera kif kienu qabel tmien il-kirja. Kif qalet il-Qorti fil-kawża **Lilian Micallef Eynaud *et. vs.* Albert Falzon Santucci** (App. Inf. 11.01.2006) fost l-obbligi li joħorġu mill-kuntratt tal-kera skont il-liġi (artikolu 1556 tal-Kodiċi Ċivili):
>
> "il-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond lokat bħala missier tajjeb tal-familja." Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tiegħu li jikkostudixxi u

[36] *A fol.* 161 u 162 tal-proċess.
[37] *A fol.* 162.

jikkonserva l-fond. Skont disposizzjonijiet varji tal-Kodiċi Ċivili dan l-obbligu tal-kustodja jimporta li hu għandu bi dmir jivviġila fuq l-integrità tal-fond, jieħu l-kawteli meħtieġa għall-konservazzjoni tiegħu, jipprovdi għat-tiswijiet urġenti li jmissu lilu u li javża tempestivament lil sid il-kera bil-ħtieġa li dan jipprovdi għat-tiswijiet li huma a kariku tiegħu (Artikolu 1543, Kodiċi Ċivili). Bla dubju, dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali għall-obbligu l-ieħor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'għeluq il-kirja, "*fair wear and tear excepted*" ... "Ingħad a propożitu fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Giuseppina Farrugia *vs.* Chev. Joseph Vassallo *nomine***, Prim' Awla, 21 ta' Ġunju, 1969, konfermata in sede appell fid-19 ta' Mejju, 1970, illi:

"m'għandux jintesa li dina l-obbligazzjoni tal-kerrej li jirrestitwixxi l-ħaġa lilu mikrija hija obbligazzjoni '*di dare'* u bħala tali tobbligah jikkonserva l-ħaġa mikrija sal-kunsinna (Artikolu 1169(1), illum Artikolu 1126 (1), Kodiċi Ċivili)".

Inoltre kif qalet il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Gaetano Spiteri *pro et noe vs.* Thomas Castle** (PA, 18.08.1965):

"Il-culpa kontrattwali tirrikorri meta d-dannu jiġi kaġunat f'rapport extra-kontrattwali, ċioè tillimita ruħha għall-fatt tal-bniedem bħala ksur tad-dover ta' protezzjoni jew tad-dover ġenerali tan-*neminem laedere* kombinat man-negliġenza taħt l-artikolu 1075, 1076 tal-Kodiċi mentri l-kolpa jew responsabbiltà kontrattwali tirrisali għall-kuntratt u hija fundata fuq il-vjolazzjoni tad-dover tal-prestazzjoni li l-obbligat għandu favur il-parti l-oħra…".[38]

Hekk ukoll fil-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet **Michael Fenech *et vs.* Michelina Spagnol**[39] ingħad:

"Mil-liġi stess jemerġi l-prinċipju li l-inkwilin għandu jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja (Artikolu 1554, Kodiċi Ċivili) u għandu għalhekk b'obbligu jirrestitwiha fl-istess stat li rċeviha (Artikolu 1559), salv fil-każ ta' tgħarriq bi qdumija jew b'forza maġġuri;

[38] **Jessie Gatt vs. P. Cutajar & Co Limited**, P.A., 15.03.12.
[39] 20.04.2005.

> Bħala tali hu obbligat jikkonserva l-ħaġa mikrija sal-kunsinna (Artikolu 1126, Kodiċi Ċivili) u għalhekk il-piż tal-prova dwar in-nuqqas ta' ħtija huwa mil-liġi mixħut fuq il-kerrej (Artikolu 1561) anki b'applikazzjoni tal-prinċipju ġenerali li jippresumi l-ħtija fid-debitur inadempjenti (Artikolu 1133);".

Illi mill-provi prodotti jirriżulta li l-ħsarat fil-fond mertu tal-kawża saru bl-użu ħażin li kien isir tal-fond mis-soċjetà konvenutà Emanuel Delicata & Sons Limited li ma vviġilatx fuq l-integrità tal-fond, u ma ħaditx il-kawteli meħtieġa għall-konservazzjoni tiegħu kif kienet obbligata li tagħmel. Veru li ma nġabet ebda prova li kienet saret deskrizzjoni tal-istat tal-fond kif kien meta ġie mikri lis-soċjetà konvenuta Emanuel Delicata & Sons Limited[40], però jirriżulta mill-provi attiċi li dan il-fond kien fi stat tajjeb u dan mhuwiex kontradett mir-rappreżentant tas-soċjetajiet konvenuti Vincent George Delicata, li jgħid sempliċement li ma jafx x'kienet il-kundizzjoni tal-fond fil-bidu tal-kirja.[41]

Tqis fl-aħħar nett illi l-istima tal-ħsarat fis-somma ta' €17,620.35 kif ikkonstatata mill-perit tekniku hija waħda ġusta u tirrifletti l-ispiża li jeħtieġ li ssir biex il-fond ikun jista' jerġa' jintuża. Tqis ukoll illi l-ħsarat fil-fond kif riskontrati mill-perit tekniku huma kollha b'riżultat tan-nuqqasijiet jew użu ħażin mis-soċjetà konvenuta Emanuel Delicata & Sons Limited tal-fond mikri lilha u li għalhekk għandha tinżammu responsabbli għall-ħlas tad-danni.

[40] *Vide* artikolu 1559, Kodiċi Ċivili.
[41] *A fol*. 160.

Decide

Għaldaqtant għar-raġunijiet fuq premessi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetajiet konvenuti li ma ġewx deċiżi apparti;**

2. **Tiddikjara u tiddeċiedi illi s-soċjetà konvenuta Emanuel Delicata Winemaker Limited hija debitriċi fil-konfront tal-attur fis-somma ta' elf, tliet mija u ħamsin euro u erba' ċenteżmi (€1,350.04), dovuti bħala rifużjoni ta' spejjeż tad-dawl u l-ilma tal-fond 'St Philip Garage' fi Triq Valletta, Qormi, diġà mħallsa mill-attur;**

3. **Tiddikjara u tiddeċiedi illi s-soċjetà konvenuta Emanuel Delicata & Sons Limited hija debitriċi fil-konfront tal-attur fis-somma ta' erbat elef, seba' mija u sittax-il euro u ċenteżmu (€4,716.01) dovuti bħala arretrati ta' kera tal-fond 'St Philip Garage' fi Triq Valletta, Qormi;**

4. **Tiddikjara u tiddeċiedi li s-soċjetà konvenuta Emanuel Delicata & Sons Limited hija responsabbli għad-danni u l-ħsarat kollha fil-fond imsemmi 'St Philip Garage' fi Triq Valletta, Qormi kif riskontrati fir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela;**

5. **Tillikwida d-danni hekk sofferti mill-attur bi ħtija tas-soċjetà konvenuta Emanuel Delicata & Sons Limited fis-somma ta' sbatax-il elef, sitt mija u għoxrin euro u ħamsa u tletin ċenteżmi (€17,620.35);**

6. **Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta Emanuel Delicata Winemaker Limited tħallas lill-attur is-somma ta' elf, tliet mija u ħamsin euro u erba' ċenteżmi (€1,350.04) bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;**

7. **Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta Emanuel Delicata & Sons Limited tħallas lill-attur is-somma komplessiva ta' tnejn u għoxrin elf, tliet mija u sitta u tletin euro u sitta u tletin ċenteżmi (€22,336.36) bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.**

Bl-ispejjeż a kariku tas-soċjeta' konvenuta Emanuel Delicata & Sons Limited.

Moqrija.