Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 41/2007

Nazzareno Fenech

Vs

John's Group Limited

6 ta' Ottubru, 2017.

1. Permezz ta' avviz, l-attur talab lil Qorti tal-Magistrati (Malta) sabiex tikkundanna lill-konvenuta thallsu dik is-somma li tigi likwidata okkorrendo b'opera ta' periti nominandi rapprezentanti danni minnu sofferti u minnha kkawzati fil-fond li jinsab fi Plot C, fi Triq l-Imdina, kantuniera ma' Triq ix-Xghir, f'Haz-Zebbug u mobbli fl-istess fond propjeta' ta' l-attur, meta inti kont tikrieh minghandu, u kellek l-obbligu li zzommu fi stat tajjeb, bl-ispejjez u bl-imghaxijiet mill-prezenti sal-pagament effettiv u bil-kumpannija intimata ngunta ghas-subizzjoni.

2. Il-konvenuta wiegbet illi d-domandi tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* fost affarijiet ohra minhabba li kull pretensjoni bejn il-partijiet giet saldata *ai termini* tal-iskrittura datata 28 ta' Ottubru, 2005 u subordinatament u minghajr pregudizzju, ebda danni ma gie kawzat mill-kumpannija intimata lill-attur u lill-fond in kwistjoni.

3. B'sentenza moghtija fil-11 ta' April, 2016, il-Qorti tal-Magistrati (Malta) iddecidiet billi, filwaqt li laqghet it-talba attrici, cahdet l-eccezzjonijiet tal-kumpannija intimata, illikwidat id-danni fl-ammont ta' €8,084.12 filwaqt li kkundannat lill-konvenuta thallas lill-attur l-ammont ta' €8,084.12 bl-imghax legali dekorribbli mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

4. Illi minn din is-sentenza appellat il-konvenuta filwaqt li sar ukoll appell incidentali.

5. L-aggravji tal-konvenuta huma,

   i. L-ewwel qorti m'ghamlitx apprezzament korrett tal-provi. Illi tali provi prodotti kellhom iwasslu lil din l-Ewwel Qorti ghal konvinciment illi kienet responsabilita' tal-attur li gialadarba kien ser jiffirma skrittura *'ghas-saldu'*, hu ovvju li l-attur kellu jaghmilha cara li din l-iskrittura kienet tirrigwarda **biss** il-kera, kieku vera li ma kienx ghadu ra l-fond

kif ritornat. Illi ma kien hemm xejn x'izomm lill-attur milli jinsisti li jara l-fond qabel jiffirma l-iskrittura. A skans ta' ripetizzjoni jerga' jigi ribadit dak imsemmi fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-kumpannija appellanti u cioe' li r-rinunzja tal-appellat kienet wahda cara u ma specifikatx li kienet qed tirreferi biss ghall-hlasijiet tal-kera. Illi prova ohra li ma nghatatx piz hi li l-attur joqghod vicin ix-*'showroom'* u kien gej u sejjer hemm;

ii. Illi inghad ukoll li r-ritratti pprezentati jitkellmu wahedhom kif kien il-fond fil-bidu tal-kirja u kif ghamlitu l-kumpannija John's Group Limited. Illi l-appellat qatt ma rregistra oggezzjoni ta' kwalunkwe tip kontra l-kumpannija appellanti hlief wara dak dovut bhala kera u dan meta kien jigi x-*'showroom'* darba fil-gimgha[1].

iii. Fejn l-Ewwel Qorti, b'mod zbaljat, ikkonkludiet li saru danni konsistenti fl-*'airconditioning'* u fil-madum tal-art. Inghad li l-hsara fil-madum hi wahda minima u zgur ma tammontax ghal €4,701.87. Illi m'hemmx ghalfejn wiehed ikun espert biex jikkonkludi li dan l-ammont hu ezagerat u intiz biss biex jipprofitta ruhu mill-kumpannija appellanti. Illi fir-rigward tal-*'airconditioning'*, *unit* minnhom gratilha hsara u mhux is-sistema kollha.

iv. Illi ghalhekk, fl-umli fehma tal-kumpannija appellanti, il-konkluzjonijiet tal-Ewwel Qorti huma kuntradittorji u dan ghax il-fond gie ritornat lill-attur fi stat hafna ahjar milli nghata lill-kumpannija appellanti. Inoltre' dan, l-istejjem prezentati (esagerati u kontestati) ma gewx konfermati minn min harighom.

6. Il-konvenuta wiegbet illi:

i. L-appellanti ma wrietx kif kienet zbaljata l-ewwel qorti fl-apprezzament taghha tal-provi li wassalha ghac-cahda ta' din l-ewwel eccezzjoni. Illi gie sottomess ghalhekk illi l-kumpannija appellanti naqset ghal kollox milli taghti prova ta' xi zball jew nuqqas da parti tal-Ewwel Qorti fl-apprezzament taghha tal-provi, ahseb u ara kemm irnexxielha tipprova il-grad ta' gravita' fl-izball minnha pretiz tali li jista' jwassal lil din il-Qorti sabiex tirribalta dak li ddecidiet l-Ewwel Qorti.

ii. Rigward it-tieni aggravju, l-kumpannija appellanti waslet biss illi tressaq id-disakkordju taghha kontra d-decizjoni moghtija mill-Ewwel Qorti izda ma tipprovdi l-ebda bazi li tista' twassal lil din il-Qorti sabiex tikkonkludi li l-Ewwel Qorti ezercitat id-diskrezzjoni taghha hazin jew ghal xi raguni ohra gravi.

[1] *Vide* xhieda ta' Jonathan Farrugia, moghtija fl-4 ta' Ottubru, 2010.

iii. L-appellanti ma pprovditx argumenti sodisfacjenti kontra l-apprezzament li ghamlet l-Ewwel Qorti ghaliex ma setatx issib bazi fuq x'hiex taghmel dan. Illi fil-verita' l-provi mressqa mill-attur juru b'mod skjaccanti l-istat hazin tax-*showroom* meta din ghaddiet lura fil-pussess tal-attur. Illi r-ritratti minnu prodotti juru madum danneggat f'postijiet varji kif ukoll jaghtu prova ta' kif fl-ahhar tal-kirja l-kumpannija appellanti nehhiet mill-fond is-sistema shiha ta' *airconditioning* u l-partijiet qabel okkupati b'din is-sistema thallew minghajr ebda suffett u bil-*wires* tad-dawl etc. kollha skoperti. In oltre, l-attur kien ipprezenta wkoll stimi li ma gew bl-ebda mod kontradetti mill-kumpannija appellanti bi provi kuntrarji.

7. L-appellat ippropona wkoll appell incidentali. L-ilment tieghu hu dwar il-likwidazzjoni u kundanna ghal hlas tad-danni u dana billi l-attur hass illi l-ammont kif likwidat mill-Ewwel Qorti mhuwiex sufficjenti biex jaghmel tajjeb ghal pretensjonijiet tieghu kollha.

8. Il-qorti qrat l-atti.

Konsiderazzjoni.

9. Ghal dak li jirrigwarda l-ewwel aggravju, il-konvenuta ssostni li l-iskrittura tat-28 ta' Ottubru, 2008 kienet iffirmata ghas-saldu. Il-konvenuta ssostni li jekk l-attur kellu pretensjoni ghad-danni, kellu d-dmir li jaghmilha cara li dik l-iskrittura kienet tikkoncerna biss il-kera u xejn aktar.

10. Dak li l-konvenuta qeghda tirreferi ghaliha bhala skrittura mhi xejn ghajr ittra tal-konvenuta datata 28 ta' Ottubru, 2008 u ndirizzata lill-attur fejn jingħad: *"Further to your letter dated 7th July 2005 we are enclosing our cheque no 002121 for the amount of Lm1,365.00 in full and final settlement of your pretensions".* L-ittra tas-7 ta' Lulju 2005 kienet tikkoncerna biss il-kera (ara fol. 44). Ghalhekk l-attur ma kellu bzonn ighid xejn meta accetta l-hlas.

11. Il-fatt li l-attur qabel iffirma l-ittra tat-28 ta' Ottubru, 2008 ma marx jara l-fond, ma jfissirx li tilef id-drittijiet tieghu bhala sid. Hawn ukoll il-qorti tfakkar li l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta kienet taqra:

> *"1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza inter alia minhabba li kull pretensjoni bejn il-partijiet giet saldata ai termini tal-iskrittura datata 28 t'Ottubru, 2005".*

Mill-provi rrizulta li meta l-attur iffirma l-imsemmija ittra, f'dak l-istadju l-uniku kwistjoni li kien hemm bejn il-partijiet kienet dwar il-kera. Ma jirrizultax li l-attur kien diga' spezzjona l-fond. Mill-provi stess li ressqet il-konvenuta irrizulta li qabel irritornat ic-cwievet, il-fond kien ilu disa' xhur maghluq. Wara

li l-qorti qrat l-atti kollha ma tara xejn irregolari fir-ragunament tal-ewwel qorti, cjoe' li:

> *"Fid-dawl ta' tali xhieda minn fejn, jigi ribadit, jirrizulta li l-attur ma kellux il-pussess ta' u access ghall-fond in kwistjoni, partikolarment tul l-ahhar perjodu tal-lokazzjoni meta addirittura l-fond kien qed jinzamm maghluq, ma huwiex affattu kredibbli li bil-pagament a saldu effettwat fit-28 ta' Ottubru 2005 giet saldata kwalunkwe pretensjoni li l-istess attur seta' kellu fil-konfront tas-socjetà konvenuta, inkluz u b'mod partikolari l-pretensjoni ghall-hlas taddanni ghan-nuqqasijiet u hsarat minnu ravvizati hekk kif ha lura l-pussess talfond. Ladarba f'dak l-istadju l-attur ma kellux il-pussess ta' u access ghall-fond in kwistjoni huwa ma setghax kien a konoxxenza tan-nuqqasijiet u hsarat – jew ta' l-inqas ta' whud min-nuqqasijiet u hsarat – minnu ravvizati hekk kif rega' ha pussess ta' l-imsemmi fond u ghalhekk l-ittra tas-7 ta' Lulju 2005 – meta l-fond ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi kien ghadu fil-pussess tassocjetà konvenuta – u l-konsegwenti skrittura datata 28 ta' Ottubru 2005 u l-pagament effettwat f'din l-ahhar data, qatt ma jistghu jitqiesu li kienu jikkontemplaw u jipprovdu ghall-pretensjoni odjerna ta' l-attur ghall-hlas tad-danni".*

12. L-ewwel qorti kkundannat lill-konvenuta thallas lill-attur is-somma ta' **€8,084.12** in kwantu ghal:

- Sistema ta' arja kondizzjonata…. €3,382.25
- Sabiex jinbidel il-madum ….. €4,701.87;

13. Il-kirja saret permezz ta' skrittura privata datata 21 ta' Novembru, 1998. Il-fond inkera biex jintuza bhala showroom ghall-bejgh u kiri ta' vetturi. Fl-iskrittura jinghad li,

> *"Kull miljoramenti u benefikati li jkunu maghmula fil-kors tal-kirja mill-kerrej, fit-terminazzjoni tal-istess kirja jsiru proprjeta assoluta tas-sid minghajr ebda dritt ta' kumpens".*

14. Jirrizulta li fil-fond kienet saret sistema tal-arja kondizzjonata, li nbidlet mill-inkwilina. Raymond Farrugia, xhud tal-konvenuta qal li ftit qabel it-terminazzjoni tal-kirja, *"…kellu l-hsara u tant kellna spiza kbira biex insewwuh li ddecidejna li kieku konna se nkomplu kien jaqblilna naghmlu wiehed gdid, pero' naturalment billi ma komplejniex ahna ma ghamilna xejn".* Pero' ma tressqu l-ebda provi dwar is-sena meta saret is-sistema, l-entita tal-hsara, stima dwar l-ispiza li kien hemm bzonn li ssir biex tissewwa, u x'sar minnha. Klawzola 6 tal-iskrittura tipprovdi:

> *"Pero' kull* ***miljoramenti*** *u benefikati li jkunu maghmula fil-kors tal-kirja mill-kerrej, fit-terminazzjoni tal-istess kirja, jsiru proprjeta ssoluta tas-sid minghajr ebda dritt ta' kumpens".*

L-*airconditioner* kien miljorament li ladarba sar ma kellux jitnehha jekk mhux bil-kunsens ta' sid il-kera. Kunsens li ma jirrizultax li ntalab.

15. Ghal dak li jirrigwarda l-istima ta' €3,382.25 ma tqiesx li hi ezagerata meta tikkunsidra id-daqs tal-airconditioner. Ta' sikwit jigri li waqt il-gbir tal-provi jigu prezentati dokumenti minghajr ma ssir oggezzjoni mill-parti l-ohra, f'dan il-kaz il-konvenuta. Imbaghad wara li jinghalaq l-istadju tal-provi issir l-oggezzjoni f'nota ta' sottomissjonijiet. Hekk gara f'dan il-kaz fejn il-konvenuta argumentat li l-istima ma gietx konfermata bil-gurament. Fil-fehma tal-qorti oggezzjoni bhal dik kellha ssir minnufih, u l-konvenuta ma kellhiex toqghod tistenna li jinghalqu l-provi.

16. Ghal dak li jirrigwarda l-madum, jirrizulta li dan sar kollu gdid mill-konvenuta waqt il-kirja. Pero' meta l-attur inghata lura l-fond irrizulta li kien hemm postijiet fejn il-madum inqasam. Hsara li saret fiz-zmien li l-fond kien fil-pussess tal-konvenuta, u ghalhekk trid taghmel tajjeb ghal din il-hsara. Fil-fehma tal-qorti f'kaz bhal dan kien ikun iktar floku li kieku fil-bidunett tal-proceduri l-qorti:

a. Minnufih ordnat lill-attur biex jipprezenta nota li fiha jispjega fid-dettall id-danni li qieghed jippretendi flimkien ma' dokumenti rilevanti;
b. Inkarigat perit tekniku sabiex jaghti parir dwar il-hsara li l-attur qal li saret fil-fond. Hekk per ezempju fir-rigward tal-madum, kien jaghti parir dwar l-estent tal-hsara, ix-xoghol li hemm bzonn li jsir biex tissewwa l-hsara u stima tal-ispejjez ghat-tiswija.

17. Fir-rigward tal-madum ta' gewwa, l-attur ipprezenta ritratt li juri l-qsim li hemm f'partijiet differenti. Il-fond inkera biex jintuza bhala showroom tal-vetturi. Ghalhekk mad-daqqa t'ghajn jew il-madum ma kienx ta' kwalita tajba li jiflah piz ta' vetturi jew it-tqeghid ma sarx skont is-sengha u l-arti. Mir-ritratti li pprezenta l-attur li juru l-hsara fil-madum, il-qorti hi tal-fehma li mhemm xejn stramb li l-qorti kkundannat lill-konvenuta taghmel tajjeb ghall-ispejjez biex jinxtara madum gdid. M'hemmx prova tal-prezz tal-madum li twahhal mill-konvenuta. Il-provi li hemm huma stima ta' Hal Mann Trading Limited (fol. 46) li ghal madum ta' gewwa il-prezz hu ta' €3,205. Minn dan id-dokument il-qorti fehmet li l-art fiha kejl superficjali ta' 155 metrik kwadri, li jfisser cirka €20 ghal kull metru kwadru. Prezz li l-qorti tqies li hu ragonevoli ghall-madum li ghandu jitpogga f'showroom/hanut.

18. Ghal dak li jirrigwarda l-madum tal-parapett, mir-ritratti li pprezenta l-attur il-qorti mhijiex konvinta li kien hemm bzonn li jinbidel kollu. Jidher li l-hsara kienet fi ftit madum l-iktar fit-tarf tal-parapett (ara ritratti N9, u N17-N20) u facilment rimedjabbli. F'dan ir-rigward il-qorti qeghda *arbitrio boni viri* tiffissa somma ta' mitejn ewro (€200) bhala kumpens.

19. Fir-rigward tal-madum l-ewwel qorti addottat l-istima tal-1 ta' Settembru, 2008 li harget Hal Mann Trading Limited ghas-somma ta' €4,701.87. Prezz li l-

qorti fehmet li hu biss ghax-xiri tal-madum. M'hemmx prova li l-madum inbidel.

Appell Incidentali.

20. L-attur ma kienx kuntent bis-sentenza u ppropona appell incidentali, ghal dak li jirrigwarda:

- Balavostri li kien hemm fil-parapett (ara ritratt N2);
- Hames *shutters* li wiehed minnhom kien jahdem bl-elettriku;

L-attur isostni li skont il-kuntratt ta' lokazzjoni, l-inkwilina ma setatx taghmel tibdil strutturali fil-fond jekk mhux bil-permess ta' sid il-kera. Kompla li ladarba ma nghatax id-dettalji dwar ix-xoghol li kellu jsir fis-showroom, l-appellanti ma kellhiex dritt tassumi li kien jaf x'ser jinqala' mill-post u tassumi li ma kellux bzonn jew ma riedx li jzomm l-affarijiet li jinqalghu mill-fond.

21. Wara li l-qorti qrat l-atti, hi tal-fehma li mhemm xejn li jista' jwassalha ma taqbilx mal-ewwel qorti ghal dak li jirrigwarda l-apprezzament tal-provi. Jirrizulta li l-attur kien jaf x'ser isir fil-fond (ara deposizzjoni li ta l-attur meta sarlu l-kontro-ezami fis-16 ta' Frar, 2009). L-attur xehed:

> *"…. Kont naf li l-fond sar open plan. Kont naf illi tnehhew il-balavostri, tbiddlu l-armaturi, l-hgieg u affarijiet ohra. Qabel ma kont nuza l-fond bhala bar kien showroom"*.

M'hemmx prova li *a tempo vergine* kien oggezzjona ghal dak li sar, kif probabbilment kien jaghmel meta tnehhew il-balavostri u shutters. L-attur wasal biex ighid li l-balavostri kellhom jinzammu gewwa l-fond. Dikjarazzjoni li allura ma thalli l-ebda dubju li kien jaf x'ser isir. Pero' l-qorti ssibha difficli temmen li f'showroom tal-vetturi li ma jidhirx li ghandha xi kobor partikolari, l-inkwilina kienet ser taccetta li zzomm dawk il-balavostri kollha flimkien mas-soprabank u sottobank. Dan meta l-konvenuta ma kellha l-ebda uzu ghalihom. L-istess jinghad fir-rigward tas-shutters.

22. L-attur xehed li, *"Lill-konvenuti kont ghamiltilhom cara illi dak li jaqilghu mill-fond irid jerga' jitqieghed kif kien qabel"*. Kif tajjeb osservat l-ewwel qorti, *"…ladarba t-twieqi gew sostanzjalment alterati, kif fil-fatt jirrizulta li gara,* ***ma huwiex affattu kredibbli u logiku li l-attur kien ftiehem mas-socjeta konvenuta li s-shutters li kien hemm originarjament jergghu jitqieghdu fl-istess twieqi fit-terminazzjoni tal-kirja****"*. Ragunament li hu logiku. Dan apparti li Gaetano Farrugia, xhud tal-konvenuta, ikkontesta dik il-verzjoni. L-attur xehed ukoll:

"Dakinhar illi giet iffirmata l-iskrittura tal-kera s-socjeta knovenuta kienet qaltli xoghlijiet kienu se jaghmlu fil-fond. Kienu qaluli per ezempju li riedu jaghmlu open plan, f'liema kaz kellha titnehha kolonna li kien hemm fin-nofs. ***Qaluli wkoll li kien se jbiddlu xi shutters*** *u xi xoghlijiet ohra, pero' jiena ghamiltilhom cara illi l-attrezzi li kienu se jaqilghu kellhom jergghu jaghmluhom fil-post".*

L-ewwel qorti kellha ragun tghid:

"… ladarba sar ftehim bil-miktub bejn il-partijiet kontendenti, liema ftehim skont l-attur stess kien jipprovdi ghall-iktar affarijiet importanti, il-Qorti ma tistax tifhem kif l-attur jekk verament ried li dak li jinqala' mis-socjeta konvenuta fil-kors tal-kirja – bhala gara fil-kaz tal-balavostri – jerga' jitqieghed f'postu fit-terminazzjoni tal-kirja, ma nizzilx din il-kondizzjoni b'mod espress fl-istess skrittura privata".

23. Fic-cirkostanzi mhemmx bazi ghall-appell incidentali li ppropona l-attur.

Ghal dawn il-motivi:

i. Tilqa' parzjalment l-appell tas-socjeta konvenuta sa fejn kompatibbli ma' dak li nghad hawn fuq, u tvarja s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tal-11 ta' April, 2016 fis-sens li tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-attur is-somma ta' sitt elef seba' mija u seba' u tmenin ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€6,787.25). Spejjez tal-appell jinqasmu in kwantu ghal 85% a karigu tal-konvenuta u 15% a karigu tal-attur. Ghal kumplament tikkonferma s-sentenza tal-ewwel qorti.

ii. Tichad l-appell incidentali bl-ispejjez kontra l-attur.

Anthony Ellul.