

Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 59/2013/1

Darren Lapira (appellant)

Vs

Julian Agius (appellat)

4 ta' Ottubru, 2019.

1. B'rikors, preżentat mill-attur, fil-21 ta' Mejju, 2013 iddikjara li bi skrittura ta' lokazzjoni tal-24 ta' Mejju, 2012, kien ha b'kera l-fond 210, Tower Road, Sliema, magħruf bl-isem 'The Kitchen'. Iddikjara li waqt il-kirja kien sar jaf illi fil-post kien hemm ħsarat serji strutturali li kienu jagħmluh perikoluż għall-użu u għalhekk kien għalaq il-fond. L-attur ilmenta li minħabba dan il-fatt kien qiegħed isofri d-danni. Għalhekk talab lil Bord li Jirregola l-Kera sabiex:
 - i. Jiddikjara li l-fond oġġett tal-kawża fiħ ħsarat serji strutturali u jirrenduħ perikoluż għall-użu;
 - ii. Jordna li jinħall il-kuntratt ta' lokazzjoni tal-24 ta' Mejju, 2012;
 - iii. Jiddikjara li l-attur sofra d-danni;
 - iv. Jillikwida d-danni;
 - v. Jikkundanna lill-konvenut iħallas id-danni lill-attur.
2. Permezz ta' twegiba, ippreżentata fit-12 ta' Awissu, 2013, il-konvenut qal li:
 - i. Il-kawża hi improponibbli peress illi l-attur kien inadempjenti fit-twertieq ta' l-obbligazzjonijiet tiegħu skond il-kuntratt ta' lokazzjoni;

- ii. L-azzjoni hi wkoll improponibbli għaliex m'hemmx bażi għaliha b'applikazzjoni tal-klawżola E (i) sa (v) tal-kuntratt ta' lokazzjoni;
 - iii. Il-konvenut jaqbel li għandha tinħall il-kirja, iżda dan għal raġunijiet li huma mputabbli għall-attur;
 - iv. It-talba għad-danni hi infondata għal raġunijiet li jissemmew fit-tieni u t-tielet eċċezzjoni. Semmai kien l-attur li minħabba l-inadempjenza kuntrattwali tiegħu kkaġuna ħsara lill-konvenut;
 - v. Jekk l-attur sofra danni, dawn ma jwegibx għalihom il-konvenut.
3. B'sentenza tas-16 ta' Novembru, 2015, il-Bord li Jirregola l-Kera ċaħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut. Minn din is-sentenza l-konvenut qatt ma appella u għalhekk hi *res judicata*.
4. B'sentenza tad-9 ta' Novembru, 2018, il-Bord li Jirregola l-Kera ċaħad it-talbiet kollha ta' l-attur, bl-ispejjeż kontra tiegħu.
5. B'rikors preżentat fit-28 ta' Novembru, 2018 l-attur appella mis-sentenza. Bl-aggravji tiegħu jkunu:
- i. Hu minnu li waqt il-kawża l-attur irritorna ċ-ċwieviet tal-fond lill-konvenut. L-attur isostni li ċ-ċwieviet ingħataw lura lill-konvenut sabiex sid il-kera jkun jista' jagħmel it-tiswijiet neċessarji u jitneħħa l-perikolu li kien hemm fil-fond. L-attur argumenta li ma tax iċ-ċwieviet lura għaliex ried jirrinunzja għall-kirja jew xi drittijiet li kellu skond l-iskrittura tal-lokazzjoni. Rinunzja ta' lokazzjoni trid tirriżulta b'mod inekwivoku u ma tistax tiġi preżunta bis-sempliċi konsenja taċ-ċwieviet. Għalhekk il-Bord iddeċieda ħażin meta qal li ladarba l-attur irritorna ċ-ċwieviet kien minn jheddu ttermina l-kirja;
 - ii. Il-Bord ikkonkluda li l-attur ma sofriex danni. L-attur ma jaqbilx. In-negozju fir-*restaurant* kien għadu kif beda u kien għadu qiegħed jagħmel investiment sabiex jirranġa r-*restaurant*. Ovvjament, f'dak l-istadju, ma kienx qiegħed jagħmel il-qliegħ. Pero', liema negozju jagħmel il-qliegħ

fl-ewwel ftit xhur ? B'daqshekk ma jfissirx illi t-telf inizjali kien ser jibqa' fit-tul. Inoltre, l-attur qatt ma assuma li jieħu fuq spallejh ir-riskji ta' difetti fl-istruttura tal-post. L-attur isostni li fin-nota ta' sottomissjonijiet hu kien ikkunsidra fid-dettal dwar responsabbilita' ta' sid il-kera fil-konfront ta' l-inkwilin fir-rigward ta' difetti li jkunu moħbija u d-differenza bejn jekk sid ikun jaf jew ma jkunx jaf b'dawk id-difetti. Pero' skond l-attur tali sottomissjonijiet ma ġewx ikkunsidrati mill-Bord. Il-ħsarat li kienu fil-fond kienu estensivi u kienu wkoll qegħdin jagħmlu l-post perikoluż li jibqa' jintuża. Dan kif jirriżulta mir-rapporti tal-Perit Kevin Farrugia u l-Perit Stephen Grech;

- iii. Il-Bord irraguna li l-attur ma jistax jitlob mingħand sid il-kera l-ħlas li ta lil Mark Gauci għall-avjament u għall-mobbli li kienu jinsabu fil-fond. L-attur isostni li ħallas is-somma ta' disgħin elf Euro (€90,000) lil Mark Gauci li kien l-inkwilin ta' qabblu u li kien ilu fil-fond għal għaxar (10) snin qabel saret il-kirja lill-attur. L-attur zied illi hu ma setax ikompli jmexxi n-negozju tiegħu minn ġewwa dan il-fond u dan minħabba l-ħsarat kbar strutturali li rriżulta li kien hemm fil-fond. Id-danni li soffra l-attur ma kienx biss għal dak li għandu x'jaqsam mal-ħlas ta' avjament għall-fond li hu spiċċa ma jistax igawdi imma wkoll danni oħra bħal ħlas ta' kera, imgħax lil bank fuq self u telf ta' qliegħ. Danni li l-Bord naqas milli jikkunsidra. Għalhekk anke jekk wieħed kellu jasal għall-konkluzjoni li, l-kirja kienet ġiet terminata fil-mori tal-kawża, il-Bord qatt ma seta' jinjora d-danni li soffra l-attur minn meta ma kellux għażla oħra għajr li għalaq ir-*restaurant* sakemm ġiet terminata l-kirja. Danni li kienu jikkonsistu fl-ammont ta' disgħin elf Euro (€90,000) li ħallas lil Mark Gauci; is-somma ta' kera li laħaq ħallas ta' elf disa' mija u ħamsin Euro (€1,950) għal perijodu minn Mejju, 2013, sa Dicembru, 2013, f'total ta' ħmistax-il elf u sitt mitt Euro (€15,600); kif ukoll imgħax tal-bank.
6. Fil-5 ta' Frar, 2019, il-konvenut ippreżenta twegiba fejn għamel referenza għat-traskrizzjoni tat-trattazzjoni tad-difensur li assistih quddiem il-Bord li Jirregola

I-Kera u li saret fis-seduta tat-12 ta' Ottubru, 2017. Il-konvenut qal għar-raġunijiet li ssem mew waqt dik it-trattazzjoni l-appell għandu jkun miċhud.

Fatti fil-qosor.

1. Il-fatti l-iktar rilevanti huma:-

- i. B'kuntratt tal-24 ta' Mejju, 2012 (fol. 3) il-konvenut ta b'lokazzjoni lill-attur bar u restorant 'The Kitchen', 210, Tower Road, Sliema.
- ii. Il-kirja bdiet fl-24 ta' Mejju, 2012 kienet għall-perjodu ta' għaxar (10) snin.
- iii. Qabel il-fond inkera lill-attur, kien mikri lil ċertu Mark Gauci li għamel tmien snin jikri mingħand il-konvenut (kuntratt ta' lokazzjoni datat 24 ta' Mejju, 2012 a fol. 167).
- iv. Ir-restorant kien *furnished*. Is-saqaf kien mgħotti bis-suffit.
- v. L-attur kien moruż fil-ħlas tal-kera.
- vi. Fis-sena 2013 l-attur beda jagħmel *refurbishment* fil-fond. Kien f'dak l-istadju li skopra d-difetti strutturali li kellu l-fond.
- vii. Fit-13 ta' Marzu, 2013 il-perit Stephen Grech ħareġ rapport fejn ikkonferma li l-kolonna tan-nofs li hemm fir-restorant:-

"... *has suffered from severe corrosion which has led to extensive cracking of the concrete..... it is evident that the column supports the loads of the floors above. Although it is evident that the state of the column has degraded over a prolonged period and no structural failure has occurred to date, given the excessive cracking and corrosion it cannot be envisaged that the column is capable of withstanding the design loads. Therefore, **the structure can be considered to be in a dangerous state wherein the reinforced concrete structure requires immediate remedial works***" (fol. 90)

- viii. Fil-15 ta' Marzu, 2013 il-fond kien spezzjonat mill-Perit Kevin Farrugia u kiteb rapport (datat 5 ta' April, 2013). Fir-rapport jingħad li fin-nofs tal-fond hemm kolonna u meta beda jinkixef il-ħadid instabu sinjali qawwijin ta' *corrosion*. Il-perit Farrugia hu tal-opinjoni li dak ġara minħabba '*rising damp*'. L-istess kien hemm sinjali ta' *corrosion* fil-kolonna tal-ġemb. Pero' l-qorti fehmet li l-ikbar problema kienet fir-rigward tal-kolonna tan-nofs.
- ix. Irrizulta li l-kolonna fin-nofs tal-fond kienet mgħottija bl-injam. Il-problema feġġet meta l-konvenut neħħa l-injam waqt xogħlijiet ta' *refurbishment* li kien qiegħed jagħmel fil-fond.
- x. Fil-21 ta' Mejju, 2013 l-attur ippreżenta l-kawża sabiex il-kirja tinħall. Talab ukoll sabiex l-konvenut iħallas id-danni li kien soffra u li jiġu likwidati mill-Bord. L-attur jippretendi s-somma ta' mitejn u ħmistax-il elf u ħames ewro (€215,005) bħala danni. Dawn jikkonsistu f'kirjiet li ħallas; ħlas għall-akkwist ta' mobbli li kien hemm fir-restorant u avvjament; Dejn mal-bank li baqa' ma ħallasx; u telf ta' qliegħ.
- xi. F'Lulju 2012, iġifieri waqt il-kawża, l-attur irritorna ċ-ċwieviet tal-fond lil sid il-kera.
- xii. Il-konvenut għamel it-tiswijiet fil-fond u terza persuna ngħatat kirja.

Konsiderazzjoni.

2. Il-konkluzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera kienet li l-attur kien ittermina l-kirja minn jeddu meta:-

"... rritorna ċ-ċwieviet u din it-terminazzjoni ġiet aċċettata mill-intimat, li kien kuntent jieħu ċ-ċwieviet lura. Illi għalhekk il-Bord qed jiddikjara l-imsemmi kirja terminata.

Illi mill-provi prodotti pero' ma jirrizultax li r-rikorrent soffra danni. Dan minħabba l-fatt illi meta r-rikorrent ħa d-deċiżjoni li jibqa' jirriskja fin-negożju u aghżel li jagħmel 'refurbishment', minn fejn irrizulta il-ħsarat strutturali, n-negożju tiegħu kien diġa mar ħażin konsegwenza tal-azzjonijiet tiegħu stess u mhux tal-intimat.

Illi inoltre t-talba għall-ħlas tal-goodwill fis-somma ta' tletin elf Ewro li r-rikorrent ħallas lil Mark Gauci, żgur li ma tistax tiġi diretta lejn l-intimat, stante li l-intimat ma kellu x'jaqsam xejn man-negozju tar-rikorrent u t-telf tal-imsemmija 'goodwill' żgur ma hix imputabbli lill-intimat.

Illi konsegwentement mhemmx lok li jiġu kkunsidrati r-raba' u l-ħames talba tar-rikorrent".

3. Il-qorti tibda biex tosserva li mill-atti hu evidenti li l-attur ma kienx interessat ikompli bil-kirja wara li sab difetti fil-fond. Difetti li minn dak li fehmet il-qorti, kienu moħbija u li l-attur kien skoprihom meta fl-2013 beda jagħmel refurbishment tal-fond. Tant dan hu minnu li talab lill-Bord sabiex iħoll il-kuntratt ta' lokazzjoni tal-24 ta' Mejju, 2012 minħabba li fil-fond kien hemm ħsarat strutturali kbar li jagħmlu l-fond perikoluż għall-użu.
4. Hu fatt li qabel l-attur skopra d-difetti li kien hemm fil-fond, kien diġa' moruż fil-ħlas tal-kera. Skont klawżola I tal-kuntratt ta' lokazzjoni:

"i) Apart from and in addition to the cases contemplated by law or in this Agreement, the Lessor shall have the right to determine the present lease where the Lessee being (in) arrears in payment of any amount due to the LESSOR in terms of this agreement, fails to pay such amount within thirty (30) calendar days from the date of service of a judicial letter demanding payment".

5. Pero' m'hemmx l-ebda prova li sid il-kera kien ipproċeda skont l-imsemmija klawżola sabiex il-kirja tispicċa. Għalhekk sa dak l-istadju l-kirja kienet għadha fis-seħħ.
6. Għalkemm l-attur irritorna ċ-ċwieviet, m'hemmx prova li l-kontendenti kienu ttransigew il-kawża. Meta l-attur ta ċ-ċwieviet tal-fond lura lil sid il-kera, l-uniku qbil li seta' seħħ bejniethom kien li tinħall il-kirja u xejn iktar. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li l-attur irrinunzja għall-pretensjoni dwar id-danni li jgħid li sofra minħabba d-difetti moħbija li kien hemm fil-fond. Tant hu hekk li mill-atti ma jirrizultax li l-konvenut ippreżenta eċċezzjoni ulterjuri fis-sens li l-attur ma kienx fadallu interess ġuridiku minħabba li seħħet transazzjoni.
7. Fir-rikors tal-appell l-attur argumenta li ċ-ċwieviet tahom lura lill-konvenut sabiex isewwi l-ħsara li kien hemm fil-fond. Għall-qorti hu ovvju li l-attur ma kellu l-ebda intenzjoni li wara li sid il-kera jsewwi, jieħu lura l-fond f'idejh. Tant

hu hekk li mill-ewwel ipproċeda bil-kawża sabiex jinħall il-kuntratt ta' lokazzjoni u talab id-danni għall-ħsara li jgħid li sofra. Il-ħsara li kien hemm fil-fond ma kinitx irrimedjabbli. Madankollu hu evidenti li l-attur ma kienx iktar interessat fil-kirja, minkejja li kien jaf li sid il-kera kien ser isewwi l-ħsara. Fil-fatt fi ftit xhur saret it-tiswija li kien hemm bżonn.

8. Min-nota ta' sottomissjonijiet li ppreżenta l-attur quddiem il-Bord hu evidenti li ibbaża l-kawża fuq l-artikolu 1545 tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi:-

*"(1) Sid il-kera għandu jagħmel tajjeb li l-ħaġa mogħtija b'kiri **m'għandhiex mankament jew difetti li jfixxlu jew inaqqsu l-użu tagħha**; u, meta jinsab li hemm dawn il-mankamenti jew difetti, il-kerrej jista' jagħżel li jitlob jew il-ħall tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera".*

9. Sid il-kera ma jwegħibx biss fir-rigward tal-mankamenti li jidhru u li l-inkwilin seta' jinduna bihom. Fil-każ in eżami d-difetti fil-kolonni kienu moħbija għaliex il-kolonni tal-konkos kienu miksi jin bl-injam. Kien biss meta l-attur beda jaqla' l-injam minn mal-kolonni li nduna li kien hemm *corrosion* konsiderevoli tal-istruttura u li skont il-periti kienet qegħda tikkomprometti l-istabbiltà tal-binja.
10. M'hemmx dubju li skont l-artikolu 1545 tal-Kodiċi Ċivili l-inkwilin seta' jitlob il-ħall tal-kirja. Pero' fil-kuntratt ta' lokazzjoni kien hemm klawżola E(i) li kienet espressament teskludi l-garanzija għad-difetti li jidhru u moħbija, ukoll fejn id-difetti jfixxlu lill-inkwilin fit-tgawdija tal-fond. Inoltre,

".... the Lessor shall not be obliged to make good, remove or repair any defects so existent in the tenement or otherwise pay compensation to the LESSEE or any other third parties for any damage suffered by them on account of any such defects".

11. Fit-tieni eċċezzjoni l-konvenut invoka l-imsemmija klawżola. Madankollu b'sentenza preliminari tas-16 ta' Novembru, 2015 il-Bord ċaħad l-eċċezzjoni. Sentenza li għar-raġunijiet tiegħu l-konvenut agħżel li ma jappellax. F'kull każ il-qorti ma tifhimx l-osservazzjoni li għamel il-Bord fejn qal:

"Illi, f'dan l-istadju, l-Bord se jikkunsidra biss il-parti tal-imsemmija eċċezzjoni li timpinġi fuq il-kawża proċeduralment u mhux se jidhrol fil-meritu stante illi l-imsemmija eċċezzjoni timpinġi wkoll fuq il-meritu".

12. Eċċezzjoni waħda kienet u l-Bord ma kellux jagħmel distinzjoni bejn proċedura u l-meritu. F'dak l-istadju kellu jiddeċiedi jekk b'dik il-klawżola, l-inkwilin setax xorta jippretendi d-danni mingħand sid il-kera. Dan apparti li r-raġunament tal-Bord fl-istess sentenza *leaves much to be desired*. Madankollu, għaladarba dik is-sentenza hi għudikat ma jista' jsir xejn.

13. Għal dawk li huma danni li jsofri l-inkwilin minħabba difetti moħbija, l-artikolu 1546 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi:

*"Meta, minħabba mankamenti jew difetti moħbija li jkun hemm fil-ħaġa mikrija fiż-żmien tal-kuntratt, il-kerrej ibati ħsara, **sid il-kera jekk kien jaf b'dawk il-mankamenti jew difetti, jew kell uraġuni jissuspetta fihom, hu obligat għall-ħlas tad-danni kemm-il darba ma jkunx għarraf lill-kerrej li hemm jew li jibqza li hemm, dawk il-mankamenti jew difetti**".*

14. Għaldaqstant, fil-każ ta' difetti moħbija sid il-kera obligat iwieġeb għall-ħsara fejn:

- a) Kien jaf bid-difetti;
- b) Kellu raġun jissuspetta fihom;

15. L-attur stess xehed (fol. 68):

"Nikkonferma illi l-intimat ma kienx jaf bil-ħsarat pero' ħa din is-sitwazzjoni bis-serjeta u wara li għab il-periti immedjatament għamel il-manutenzjoni meħtieġa".

16. Inoltre, mhemmx l-iċken prova li l-inkwilin "*kellu raġun jissuspetta*" fid-difetti. L-ikbar difett kien fil-kolonna li hemm fin-nofs tar-restorant, u fuq liema kolonna jidher li kienu qegħdin jistrieħu s-sular ta' fuq. Kolonna li kienet mgħottija bl-injam bħala parti mid-dekorazzjoni tar-restorant. Qabel saret il-kirja tal-attur, il-fond kien ilu mill-15 ta' Ġunju 2004 okkupat minn Mark Gauci. M'hemmx prova li Gauci qatt ilmenta dwar xi xquq jew sinjal ta' *corrosion* fil-konkos. Hekk kif kienet terminata l-kirja ta' Gauci (24 ta' Mejju, 2012), dakinhar stess saret il-kirja tal-fond lill-attur li mill-ewwel daħal fil-fond.

17. Fin-nota ta' sottomissjonijiet li ppreżenta fl-ewwel stadju, l-attur argumenta li mir-rapport tal-perit kien jirrizulta li "*... fuq bażi ta' probabbilta' (il-konvenut)*

*kellu għal menu biża". Il-qorti ma taqbilx. Minn dak li xehedu ż-żewġ periti u r-rapporti li pprezentaw, il-qorti hi tal-fehma li m'hemmx prova li l-konvenut kellu raġun jissuspetta li kien hemm id-difetti moħbija li nstabu wara li l-attur beda jaqla' l-fond sabiex jagħmel *refurbishment*.*

18. Għaladarba m'hemmx ir-rekwiżiti li jissemmwew fl-artikolu 1546 tal-Kodiċi Ċivili sabiex sid il-kera jkun obligat iħallas id-danni, l-attur m'għandux jedd għad-danni li qiegħed iġhid li sofra.

Għal dawn il-motivi tiċhad l-appell bl-ispejjeż kollha kontra l-attur.

Anthony Ellul.