QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

DR RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.
MAGISTRAT

Rikors Nru.: 268/17

Carmelo sive Charles Bugeja u martu Grazia Bugeja Decelis

-vs-

GMC Transport Company Limited (C7228)

Illum, 5 ta' Novembru 2019

Il-Qorti,

Rat ir-rikors prezentat mill-atturi Carmelo sive Charles Bugeja u martu Grazia Bugeja Decelis fid-19 ta' Settembru, 2017, fejn talbu lil din il-Qorti tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallashom is-somma ta' hamest elef, mija u wiehed u tmenin ewro punt hamsa u tletin centezmu (€5181.35) rapprezentanti danni subiti mill-atturi konsistenti (i) f'diversi hsarat li gew identifikati fil-fond appartenenti lill-istess konjugi Bugeja li jgib l-indirizz 113, Triq Simpson, il-Marsa, li kien qed jigi okkupat mis-socjeta' konvenuta, kif ukoll (ii) hlas ta' kontijiet pendenti tad-dawl u ilma dovuti mis-socjeta' konvenuta b'konnessjoni mal-imsemmi fond. Oltre dan l-ammont, jehtieg tigi mhallsa wkoll somma ulterjuri lill-atturi, rapprezentanti danni li ghad iridu jigu likwidati minn din l-Onorabbli Qorti, konsistenti f'telf ta' kera tal-fond *de quo* sa minn Marzu 2017, stante li dan ta' l-

ahhar ma setax jinkera fl-istat attwali tieghu, u cioe' fin-nuqqas ta' riparazzjonijiet mehtiega, u dan kif spjegat fid-dettall hawn taht.

Fl-istess Rikors promotur gie wkoll premess is-segwenti:-

"*Illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond de quo permezz ta' kuntratt ta' kompravendita datat it-2 ta' Frar 2012, maghmul in atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. CB1.*

Illi l-fond in kwistjoni kien precedentement okkupat mis-socjeta' konvenuta GMC Transport Company Limited u din baqghet taghmel uzu mill-istess proprjeta' – bhala l-ufficcju ewlieni taghha – sal-14 ta' Marzu 2017;

Illi ghal kull buon fini, jigi rilevat illi sa ftit zmien ilu r-rikorrenti Charles Bugeja kien jifforma parti mid-direttorat tas-socjeta' konvenuta;

Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, jinghad li r-relazzjoni bejn il-partijiet fir-rigward tal-imsemmi fond ma kinitx regolata bi ftehim ta' lokazzjoni skond il-ligi, senjatament kif jitlob l-Artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Madankollu, ghal diversi snin il-partijiet imxew fuq arragament bonarju fejn is-socjeta' konvenuta thalliet taghmel uzu mill-proprjeta' tal-mittenti versu hlas ta' kumpens mensili ta' elf Ewro (€1,000), ammont pjuttost moderat meta mqabbel mal-prezz lokatizju tas-suq dak iz-zmien;

Illi lejn l-ahhar tas-Sajf tas-sena 2015, ir-rikorrenti gew avvicinati minn terzi persuni li offrew illi jikru l-fond minghand ir-rikorrenti ghas-somma kumplessiva ta' elfejn Ewro (€2000) fix-xahar, b'dan illi r-rikorrenti ghamlu l-hsieb li jitterminaw l-arrangament li kellhom mas-socjeta' konvenuta;

Illi minkejja li s-socjeta' konvenuta ma kellha l-ebda titolu fuq il-fond de quo, din baqghet tirrifjuta li tivvaka mill-istess proprjeta' nonostante li giet interpellata

ripetutament mir-rikorrenti, inkluz permezz ta' ittra legali datata 2 ta' Ottubru, 2015 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. CB2) sabiex taghmel dan;

Illi ghalhekk, permezz ta' rikors intavolat quddiem il-Bord tal-Kera fis-27 ta' Jannar 2016, ir-rikorrenti talbu illi inter alia l-Bord joghgbu:

(v) ...jordna l-izgumbrament tal-intimata G.M.C. Transport Company Limited mill-fond imsemmi, ossia 113, Triq Simpson, il-Marsa, u dan fi zmien qasir u perentorju;

(vi) Tiddikjara illi r-rikorrenti Bugeja qeghdin isofru danni konsegwenza tal-okkupazzjoni illegali tal-fond;

Illi l-Bord tal-Kera cahad it-talbiet attrici abbazi ta' nuqqas ta' kompetenza b'sentenza tat-28 ta' Novembru 2016;

Illi r-rikorrenti m'appellawx din is-sentenza u xi xhur wara l-partijiet lahqu kompromess, fis-sens illi s-socjeta' konvenuta rritornat ic-cwievet tal-fond koncernat lir-rikorrenti u hallset is-somma ta' hmistax-il elf Ewro (€15,000) bhala kumpens ghall-okkupazzjoni tal-istess proprjeta' sad-data tar-rilaxx tal-fond;

Illi madanakollu, gara illi meta l-pussess tal-fond de quo irriverta f'idejn ir-rikorrenti, gew riskontrati diversi hsarat, inkluz fuq is-sistemi tal-alarm u tal-air conditioning, kif ukoll deterjorament generali fil-qaghda strutturali tal-fond, kawza ta' nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja da parti tas-socjeta' konvenuta, liema hsarat jammontaw ghal madwar erbat elef, hames mija u sebgha Ewro punt tmien centezmi (€4507.08) f'xoghlijiet rimedjali li huma mehtiega biex il-fond jigi ripristinat f'kundizzjoni idoneja, u dan skond stejjem ottjenuti mir-rikorrenti u/jew ircevuti li ghandha f'idejha (kopja taghhom hawn annessi bhala faxxikolu wiehed u mmarkati bhala Dok. CB3).

Illi inoltre rrizulta wkoll li s-socjeta' rikorrenti naqset milli thallas diversi kontijiet tad-dawl u ilma b'konnessjoni mal-istess fond fl-ammont kumplessiv ta' sitt mija u erbgha u sebghin Ewro punt sebgha u ghoxrin centezmu (€674.27), liema kontijiet ghadhom pendenti sal-gurnata tallum (kopja tal-kontijiet rispettivi hawn annessi u mmarkati bhala Dok. CB4), minkejja illi kien hemm rikonoxximent mill-intimata li dawn kellhom jithallsu minnha;

Illi di konsegwenza, ir-rikorrenti baghtu ittra legali datata s-27 ta' Lulju 2017, (kopja taghha hawn annessa u mmarkata bhala Dok. CB5) lis-socjeta' konvenuta GMC Transport Company Limited fejn talbu lil din ta' l-ahhar sabiex tghaddi ghall-hlas ta' l-ammont dovut minnha entro sebat ijiem mid-data tal-istess;

Illi ghall-korrettezza u ghal kull buon fini, ir-rikorrenti taf li hija ghandha thallas l-ispejjez marbuta mal-kawza fuq citata u ripetutament gharrfet lill-intimata illi m'ghandhiex oggezzjoni illi tali spejjez jigu pacuti mal-ammonti dovuti mill-intimati;

Illi minkejja dan, is-socjeta' konvenuta baqghet inadempjenti fil-hlas tal-bilanci surriferiti;

Illi flimkien mal-ammonti surriferiti, jigi rilevat ukoll li r-rikorrenti sofra danni konsistenti f'telf ta' kera fir-rigward tal-fond 113, Triq Simpson, il-Marsa, sa minn mindu l-pussess tal-istess irriverta f'idejh minghand is-socjeta' konvenuta, u cioe' minn Marzu 2017.

Illi ghaldaqstant, permezz tal-prezenti rikors, din l-Onorabbli Qorti qed tintalab tillikwida somma rapprezentanti d-danni hekk sofferti mir-rikorrenti a kawza tal-hsarat li garrab l-imsemmi fond b'rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja tal-istess da parti tas-socjeta' konvenuta, liema hsarat din ta' l-ahhar naqqset

milli tirrimedja sal-gurnata tal-lum, b'dan illi tali fond ma setax jinkera mir-rikorrenti sa minn Marzu tas-sena 2017;

Illi fid-dawl tal-premess u ghal finijiet ta' kompetenza, jinghad illi din il-kawza qed tigi ntavolata fil-Qorti tal-Magistrati (Malta), stante illi d-danni li talvolta jistghu jigu likwidati minn din l-Onorabbli Qorti m'humiex ser jeccedu l-ammont stipulat fl-Artikolu 47 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi ghalhekk, in vista tas-suespost, lir-rikorrenti sfaw kostretti jintavolaw din il-kawza fil-konfront tas-socjeta' konvenuta GMC Transport Company Limited."

L-atturi talbu wkoll l-ispejjez gudizzjarji u dawk extra-gudizzjarji kif ukoll bl-imghax legali apllikabbli skond il-ligi.

Rat ir-risposta tas-socjeta' konvenuta **GMC Transport Company Limited** ipprezentata fir-Registru tal-Qorti nhar is-6 ta' Novembru 2017 fejn eccepiet:-

1. *It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.*

2. *Mhux minnu li l-eccepjenti kkagunat hsarat fil-fond 113, Triq Simpson, Marsa, proprjeta` tal-atturi. Lanqas ma huwa minnu li l-eccepjenti tahti, jew ghandha b'xi mod taghmel tajjeb, ghal xi allegati nuqqasijiet fil-fond imsemmi.*

3. *L-attur Charles Bugeja kien ghal zmien twil direttur manigerjali tal-esponenti. Kien wkoll l-ufficjal taghha responsabbli mill-manutenzjoni u z-zamma fi stat tajjeb tal-ufficju li kienet topera minnu f'13, Triq Simpson, Marsa. L-esponenti dejjem wettqet tempestivament u bi spejjez taghha ix-xogholijiet li kienu mehtiega fil-fond b'rizultat tal-okkupazzjoni taghha,*

inkluz fis-sistemi tal-alarm u tal-arja kundizzjonata, u dan kif ser jigi ppruvat fil-kawza.

4. *In kwantu diretta biex l-atturi jottjenu l-hlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, l-azzjoni attrici saret inutilment, u b'abbuz tad-dritt procedurali, ghaliex l-atturi jafu tajjeb li kellhom ipacu dan il-kreditu taghhom ma' dejn li ghandhom lejn l-eccepjenti, u dan kif ser jirrizulta ahjar mill-provi.*

5. *Kwantu ghat-talba attrici biex l-eccepjenti jaghmlulhom tajjeb ghal xi kera li jippretendu li tilfu dwar il-fond 113, Triq Simpson, Marsa minn Marzu 2017, din hija legalment u fattwalment bla bazi ghaliex (i) l-eccepjenti ma naqset bl-ebda mod fil-konfront tal-atturi; u (ii) dan il-fond baqa' battal, u mhux utilizzat, b'ghazla tal-atturi sal-lum.*

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat illi din il-kawza giet assenjata lill-Qorti kif preseduta b'effett mis-16 ta' Lulju 2018 bis-sahha ta' digriet moghti mis-S.T.O. Prim'Imhallef;

Rat it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha li xehdu, u rat ukoll il-provi kollha li tressqu, quddiem il-Qorti diversament preseduta;

Semghet ix-xhieda kollha u rat id-dokumenti kollha esebiti;

Rat l-atti kollha;

Semghet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tat-3 ta' Lulju 2019;

Rat illi l-kawza giet imhollija llum ghas-sentenza;

PROVI

B'zieda mad-dokumenti esebiti in atti, il-Qorti hadet konjizzjoni tas-segwenti provi:-

- L-Affidavit tal-attur pprezentat fil-15 ta' Jannar 2018 u d-dokumenti annessi mieghu, u x-xhieda tieghu in kontro-ezami[1] kif ukoll in ezami[2];
- L-Affidavit ta' Dr. Joseph Camilleri ipprezentat fit-18 ta' Jannar 2018 u x-xhieda tieghu in kontro-ezami[3];
- Ix-xhieda ta' Gerald Gouder u d-dokument minnu esebit waqt l-udjenza tal-21 ta' Frar 2018;
- L-Affidavits ta' Mark Buttigieg, ta' Jean-Paul Buttigieg u ta' Reuben Grech, u x-xhieda taghhom in kontro-ezami[4];

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi isostnu illi l-ammont mitlub ta' €5,181.35 jirrapprezenta danni konsistenti:-

(i) f'diversi hsarat fil-fond tal-attur gewwa 113, Triq Simpson, Marsa, li f'xi zmien kien okkupat mis-socjeta` konvenuta; u
(ii) f'kontijiet pendenti tad-dawl u ilma dovuti mis-socjeta` konvenuta in konnessjoni mal-istess fond.

L-atturi talbu wkoll il-likwidazzjoni u hlas ta' danni ulterjuri konsistenti f'telf ta' kera ghall-istess fond sa minn Marzu 2017, minhabba li allegatament il-fond ma setax jinkera minhabba l-istat ta' nuqqas ta' riparazzjonijiet li nstab li kien fih

[1] 23 ta' April 2018.
[2] 14 ta' Mejju 2019.
[3] 23 ta' April 2018.
[4] 24 ta' Ottubru 2018; 7 ta' Frar 2019 u 14 ta' Mejju 2019, rispettivament.

wara li s-socjeta` konvenuta ritornat ic-cwievet tal-fond u rilaxxat il-pussess lill-atturi.

HSARAT FIL-FOND

Huwa evidenti illi l-kontenzjoni principali tal-atturi hija dwar il-hsarat li huma jghidu li gew riskontrati fil-fond taghhom wara li s-socjeta` konvenuta, li kienet tuza dan il-fond bhala ufficcju taghha, ivvakat dan il-fond fl-14 ta' Marzu 2017 wara diversi snin ta' uzu u okkupazzjoni minnha tal-istess fond bhala ufficju ghall-gestjoni tan-negozju taghha.

Skont l-attur Charles Bugeja, gew riskontrati hsarat fis-sistema tal-alarm u airconditioning, kif ukoll deterjorament generali fil-qaghda strutturali tal-fond minhabba allegat nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja, liema hsarat huwa jghid illi jammontaw ghas-somma ta' €4,507.08 f'xogholijiet rimedjali.

In sostenn tat-talbiet tieghu, l-attur esebixxa:-

- *Quotation* €430.18[5] ghal mera minghand Floatglass Limited;
- Ricevuta tal-V.A.T. €56.05 mahruga minn Darren Charles Scicluna, ghal "*service call and repair"*;
- Stima fil-prezz ta' €3776 ghal xoghol konsistenti f'tikhil ta' konsenturi u zebgha.

Wara li rat l-atti, il-Qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:-

Il-fond gie akkwistat mill-atturi permezz ta' kuntratt datat 2 ta' Frar 2012 (Dok. CB1), u jirrizulta wkoll illi dak iz-zmien l-attur Charles Bugeja kien ukoll direttur tas-socjeta` konvenuta. Mhux kontestat illi sadanittant is-socjeta` konvenuta diga` kienet ilha diversi snin tokkupa l-fond u tuzah bhala l-ufficcju

[5] Fol. 14.

tan-negozju taghha bi ftehim mas-sidien precedenti tal-istess fond, versu hlas ta' kumpens fis-somma ta' €1,000 fix-xahar. Hemm qbil ukoll illi originarjament, is-socjeta` konvenuta kienet tikri l-fond minghand certu Raymond Agius, liema lokazzjoni kienet skadiet qabel l-atturi xtraw il-fond u din ma regghetx giet formalment imgedda. Hemm qbil ukoll illi l-attur Charles Bugeja irrizenja minn direttur tas-socjeta` konvenuta fil-15 ta' Awwissu 2015 u s-socjeta` konvenuta baqghet tokkupa l-fond.

Ikkunsidrat;

Ma jirrizultax illi l-atturi jsejsu l-azzjoni taghhom, talanqas kwantu ghat-talba ghall-hlas tad-danni konsistenti fil-hsarat li allegatament gew ikkagunati fil-fond, fuq relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet kontendenti. Fil-fatt, fir-Rikors promotur l-atturi jippremettu illi "*r-relazzjoni bejn il-partijiet fir-rigward tal-imsemmi fond ma kienetx regolata bi ftehim ta' lokazzjoni skont il-ligi senjatament kif jitlob l-Artikolu 1525 tal-Kap. 16*" u jissoktaw jghidu illi "*ghal diversi snin il-partijiet imxew fuq arrangement bonarju fejn is-socjeta` konvenuta thalliet taghmel uzu*" mill-fond taghhom verzu hlas ta' kumpens mensili.

Ghalkemm is-socjeta` konvenuta da parti taghha ssostni li ma ghandha l-ebda obbligu fil-ligi li taghmel tajjeb ghal xi allegati nuqqasijiet fil-fond minnha okkupat, jigi osservat illi f'ebda waqt ma tamplifika dwar it-titolu li bih hija okkupat il-fond tal-attur jew dwar in-natura tal-obbligi naxxenti minn din l-okkupazzjoni inkluz dawk marbutin mal-manutenzjoni u tiswija ta' hsarat fil-fond.

Ma hemm l-ebda dubbju, ghalhekk, illi r-rizoluzzjoni tal-vertenza kwantu ghall-obbligazzjoni dwar ir-responsabbilita` ghall-hsarat allegatament riskontrati fil-fond u dwar il-qaghda tal-fond fil-mument meta dan gie restitwit lill-atturi *qua* sidien, tiddependi mid-determinazzjoni tax-xorta ta' relazzjoni guridika li kien hemm ezistenti bejn il-partijiet kwantu ghall-fond *de quo*.

Natura tar-Relazzjoni Guridika bejn il-Partijiet

Il-Qorti tqis illi sabiex jigi identifikat taht liema titolu l-fond gie koncess, dak li hu rilevanti hu l-ftehim milhuq fil-mument tal-koncessjoni tal-uzu. Wara li rat il-gurisprudenza in materja hija l-fehma tal-Qorti illi min jikkoncedi l-uzu ta' fond lil persuna ohra li ghandha thallas korrispettiv ghal dak l-uzu, ma jistax jitqies li jkun ta dik il-haga b'kommodat u lanqas bi prekarju, ghaliex il-fondament essenzjali ta' dawn it-titoli huwa l-element tal-gratuwita` tal-uzu.

In propositu, issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Borg vs Abela**, deciza mill-Qorti tal-Appell[6] fejn inghad:-

"*Min jikkoncedi l-uzu ta' haga jew fond lil persuna li ghandha thallas korrispettiv ghal dak l-uzu - kif hu accettat li hallas l-attur - ma jkunx ta dik il-haga b'komodat imma jkun ta b'lokazzjoni jekk il-korrispettiv ikun jikkonsisti fi flus.*"

Mill-atti huwa evidenti illi dan l-element huwa eskluz fil-kaz odjern stante li jidher li hemm qbil bejn il-partijiet illi ghall-okkupazzjoni taghha tal-fond, is-socjeta` konvenuta kienet thallas lill-attur Charles Bugeja u lis-sidien precedent tal-fond, korrispettiv li jikkonsisti fi flus.

Fil-kaz *de quo* huwa wkoll eskluz mill-provi illi l-kirja tal-fond lis-socjeta` konvenuta mis-sid originali tal-fond saret wara l-emendi li dahlu fis-sehh permezz tal-Att X tal-2010 fejn giet introdotta l-htiega li ghall-validitia` tal-kirja din trid tirrizulta minn kitba. Fil-fatt, l-attur Charles Bugeja xehed[7] illi l-fond beda jigi mikri lis-socjeta` konvenuta fis-sena 2005.

---

[6] Vol. XXXIII, P.I., pg. 774. Ara wkoll Vol. XXXVII, P.I., pg. 121.
[7] Xhieda in kontro-ezami, 23 ta' April 2018, fejn l-attur xehed: *"… ahna dhalna fil-post fis-sena 2005 … u dakinhar il-post kienu ghadu fjamant, qatt ma ntuza minn hadd u fil-fatt kien ghadu kif inbena."*

Mizmumin ferm dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tosserva illi ghalkemm il-partijiet jaqblu illi l-kirja li giet konkluza originarjament mas-sid originali, skadiet u ma regghetx giet imgedda lanqas wara li l-fond gie akkwistat mill-atturi fl-2012, hija l-fehma taghha li **l-okkupazzjoni kontinwata tal-fond da parti tas-socjeta` konvenuta kienet intiza li tissokta taht l-istess termini u kundizzjonijiet li kienu jirregolaw ir-relazzjoni lokatizzja originali**, tant illi jidher li lanqas il-hlas tal-kumpens baqa' qatt ma gie varjat minn dak li kien jithallas in linea ta' kera lis-sid originali, Raymond Agius.

Il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tas-socjeta` konvenuta illi bhala okkupant tal-fond hija ma kellha ebda obbligu li tezegwixxi a spejjez taghha t-tiswijiet ordinarji tal-fond u tiehu hsieb il-manutenzjoni ordinarja, u dan proprju ghaliex mill-provi jirrizulta illi fir-relazzjoni bejn is-socjeta` konvenuta u l-werrieta tas-sid originali tal-fond anke wara li kienet skadiet il-ftehim lokatizzju, kif ukoll sussegwentement fir-relazzjoni bejn l-istess socjeta` konvenuta u l-atturi, il-partijiet baqghu jagixxu fir-relazzjonijiet reciproci b'mod generali, bhala sid u kerrej.

Biex waslet ghal din il-konkluzjoni il-Qorti qieset ukoll ix-xhieda ta' Mark Buttigieg li qal illi meta l-attur Charles Bugeja kien direttur tas-socjeta` konvenuta, huwa naqqas mill-hlas dovut lis-sidien tal-fond ta' dak iz-zmien, il-prezz tal-aperturi l-godda tal-aluminium u ballavostri tal-i*stainless steel* li tqieghdu fil-fond[8], u illi sussegwentement, l-istess attur bhala sid tal-fond kien hallas l-ispiza ghax-xiri ta' *airconditioning unit* gdid in sostituzzjoni ta' unit antik. Jirrizulta wkoll li hemm qbil bejn il-partijiet illi sakemm l-attur Charles Bugeja kien ghadu direttur tas-socjeta` konvenuta, il-manutenzjoni ordinarja fil-fond, inkluz tibjid, tiswijiet tas-sistemi tal-alarm u airconditioning[9], kienet issir a spejjez tas-socjeta` konvenuta u mhux a spejjez tal-atturi *qua* sidien. Il-fatt illi s-socjeta` konvenuta setghet ghazlet li ma titlob ebda rifuzjoni minghand is-sid

[8] Ara Affidavits ta' Mark Buttigieg u ta' Reuben Grech.
[9] Ara xhieda in kontro-ezami ta' Mark Buttigieg, fol. 102 kif ukoll xhieda tal-attur in kontro-ezami 23 ta' April 2018, fol. 67.

ghal xi spejjez ta' xiri ta' airconditioner gdid li hija istallat fil-fond[10], ma jnaqqasx il-konvinzjoni tal-Qorti li r-relazzjoni bejn il-partijiet baqghet wahda fin-natura ta' lokazzjoni.

Wara kollox, tenut kont ukoll tal-fatt illi evidentement, il-ftehim tal-kiri sar wara t-30 ta' Gunju 1995, jinghad illi[11] bit-tkomplija tat-tgawdija da parti tal-kerrej tal-fond mikri anke wara l-eghluq taz-zmien tal-kirja, il-kirja titqies li giet imgedda taht l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi ghaz-zmien prezunt tal-kirja skont ir-regoli stipolati mill-Artikolu 1532. Fil-kaz odjern, il-Qorti ma tarax ghalfejn ghandha teskludi l-operat ta' dan l-Artikolu meta jirrizulta inkontestat illi ghalkemm il-kirja tal-fond mis-sid originali ma gietx imgedda formalment, is-socjeta` konvenuta baqghet u thalliet fit-tgawdija tal-fond lokatizzju *inter alia* taht l-istess kondizzjoni tal-hlas tas-somma ta' cirka €6,000 kull sitt xhur lil sid il-kera[12].

Ikkunsidrat;

Konformement mal-premess u billi ma jirrizultax mill-atti x'kienu l-obbligi specifikatament maqbula bejn sid il-kera u s-socjeta` konvenuta fir-relazzjoni lokatizzja bejniethom, il-Qorti tqis illi ghandhom japplikaw id-dispozizzjonijiet tal-ligi ordinarja fil-Kodici Civili in materja tal-lokazzjoni[13].

In tema tal-obbligi tal-kerrej f'relazzjoni lokatizzja, il-Kodici Civili timponi fuq il-kerrej l-obbligu[14] *inter alia* li jinqeda bil-fond lokat bhala missier tajjeb tal-familja u minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodixxi l-fond, jiehu l-

---

[10] Ara Affidavit ta' Mark Buttigieg, paragrafu 7 a fol. 93.

[11] Artikolu 1536 tal-Kap. 16.

[12] Il-Qorti zzomm ferm il-fehma taghha illi s-socjeta` konvenuta xorta wahda baqghet marbuta bl-obbligi ta' kerrejja tal-fond, anke jekk **il-validita` formali** tal-lokatizzjoni hija eskluza minhabba l-fatt li ma jirrizultax illi il-ftehim lokatizzju gie formalizzat bil-miktub wara l-emendi li saru permezz tal-Att X tal-2009.

[13] **1531L.** Għall-kirjiet li daħlu fis-seħħ fi jew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, dawn il-kirjiet, kemm dawk ta' dar ta' abitazzjoni kif ukoll dawk ta' fond kummerċjali, u fondi urbani, għandhom jibqgħu jkunu regolati bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet u bil-liġi kif kienet fis-seħħ f'dak iż-żmien.

[14] Artikolu 1554(a) Kap. 16.

kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tal-integrita` tieghu billi jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti.

Il-Kodici Civili jimponi[15] wkoll l-obbligu tat-tiswijiet kollha mehtiega, barra minn dawk li huma strutturali, fuq il-kerrej, u dan ifisser illi sid il-kera huwa obbligat ghat-tiswijiet kollha strutturali li jsiru mehtiega, sakemm ma jkunx gie miftiehem espressament xort'ohra bejn il-partijiet. F'dan il-kaz ma jirrizultax li kien hemm xi ftehim espress bejn il-partijiet fir-rigward.

Hu wkoll prezunt[16] li l-inkwilin ikun ircieva l-fond u l-oggetti ta' go fih f'kundizzjoni tajba u allura hu mistenni li fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni, jirritornah lis-sid f'din l-istess kundizzjoni irrispettivament min jekk is-sid huwiex jew le l-istess persuna li jkun krielu l-fond originarjament. Il-korollarju ta' dan huwa illi jekk il-kerrej ma jirnexxielux jeghleb il-presunzjoni illi l-fond gie kkunsinnat lilu f'kundizzjoni tajba ta' manutenzjoni, allura huwa ghandu jwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tal-fond u tal-oggetti mikrijin, dment li dawn isiru bla ebda htija tieghu jew minhabba qdumija jew forza magguri[17].

Minn dan jikkonsegwi illi biex jinheles minn din il-presunzjoni dwar ir-responsabbilita` generali ghad-danni kagunati fil-fond lokatizzju, il-kerrej irid jipprova illi kien hemm assenza ta' htija fih minhabba, per ezempju, ragunijiet ta' forza magguri jew accident jew ghal kaz ta' tgharriq bi qdumija. In propositu l-Artikolu 1561 jipprovdi hekk:-

1561. *Il-kerrej iwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, meta ma jippruvax li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu.*

---

[15] Artikolu 1556, Kap. 16.

[16] 1560. *Jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa mogħtija b'kiri, jingħadd, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej irċieva l-ħaġa fi stat tajjeb.*

[17] Ara Artikoli 1559 u 1560, Kap. 16.

Ikkunsidrat;

Ma jidhirx li jista' jkun hemm tant dubbju fil-kaz odjern illi l-fond gie kkunsinnat lill-kerrej cioe` lis-socjeta` konvenuta fil-bidu tal-kirja, fi stat tajjeb ta' tiswija in linea mal-obbligu tas-sid il-kera skont l-Artikolu 1540. Dan ghaliex huwa accettat miz-zewg partijiet illi meta s-socjeta` konvenuta dahlet fil-fond lokatizzju, dan kien ghadu gdid[18].

Fix-xhieda tieghu l-attur Charles Bugeja fisser illi meta s-socjeta` konvenuta dahlet fil-fond fis-sena 2005 il-post kien ghadu "*fjamant, qatt ma ntuza minn hadd u fil-fatt kien ghadu kif inbena*"[19]. Izda, jilmenta illi meta huwa dahal fil-fond wara li dan gie vvakat mis-socjeta` konvenuta f'Marzu 2017, huwa rriskontra hsarat fis-sistema tal-*airconditioning* u l-alarm, kif ukoll deterjorament strutturali f'xi partijiet tal-proprjeta`. Fl-Affidavit tieghu xehed ukoll, testwalment, illi "*dawn il-hsarat ma kienux evidenti meta jien kont ghadni direttur tas-socjeta` GMC Transport u ghalhekk ninsab konvint li, partikolarment il-hsarat fis-sistema fl-alarm u s-sistema tal-airconditioning, saru wara – fiz-zmien meta kont tlaqt minn direttur – minhabba nuqqas ta' manutenzjoni xierqa...*".

Il-Qorti ghandha ghalhekk tistabblixxi mhux biss jekk giex ippruvat li l-fond kien fih xi hsarat kif allegat mill-atturi, izda wkoll jekk dik il-hsara saritx minhabba htija tas-socjeta` konvenuta.

Deterjorament Strutturali u l-Istat li fih ntradd lura l-Fond

Il-Qorti tosserva illi l-attur ma fisser imkien fix-xhieda tieghu f'hiex jikkonsisti d-"*deterjorament fil-qaghda strutturali tal-fond*" li huwa allegatament irriskontra

[18] Xhieda tal-attur tat-23 ta' April 2018 u Affidavit ta' Reuben Grech, fol. 108.

[19] Xhieda 23 ta' April 2018.

fil-fond u li skont hu, huwa rizultat tan-nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja. Fir-rigward, huwa jghid biss illi l-hsarat li huwa rriskontra fil-fond zviluppaw wara li huwa kien irrizenja mill-kariga ta' direttur tas-socjeta` konvenuta.

Evidentement, biex isostni din l-allegazzjoni tieghu l-attur jistrieh unikament fuq ir-ritratti formanti parti minn Dok. C esebiti mal-Affidavit tieghu, izda l-Qorti ma tistax tonqos milli tosserva illi l-attur baqa' ma xehedx dwar ir-ritratti individwali biex jindika fost ohrajn, il-lok tal-allegat hsara u f'hiex tikkonsisti. Kwantu ghax-xhud Dr Joseph Camilleri, li kien akkompanja lill-attur meta dahal ghall-ewwel darba fil-fond wara li dan gie vvakat mis-socjeta` konvenuta, ghalkemm afferma li l-attur kien gibed xi ritratti tal-post fil-presenza tieghu, imkien ma qal fid-depozizzjoni tieghu illi r-ritratti esebiti mill-attur jirriflettu l-istat tal-fond meta huwa acceda fih.

Izda f'kull kaz, ezaminati l-imsemmija ritratti esebiti mill-attur Charles Bugeja[20], u ezaminati wkoll ir-ritratti esebiti mis-socjeta` konvenuta komplessivament bhala Dok. GMC1[21] li juru l-fond fl-istat li kien rah Dr. Joseph Camilleri[22], kif ukoll fl-assenza assoluta fl-atti ta' xi prova jew kostatazzjoni **teknika** dwar l-istat **strutturali** tal-fond, il-Qorti ma tirravvizax xi hsarat **fl-istruttura** tal-fond, ghajr ghal konsentura wahda f'xi hajt li tidher fir-ritratt a fol. 50.

Izda l-unika verzjoni li tezisti fl-atti dwar din il-konsentura hija dik ta' Reuben Grech u ta' Mark Buttigieg li entrambi xehdu illi l-konsenturi fil-hajt zviluppaw fiz-zmien meta l-attur kien ghadu direttur tas-socjeta` konvenuta u baqa' qatt ma ghamel xejn dwarhom. Fir-rigward, Mark Buttigieg xehed hekk:-

"*Sakemm kien ghadu direttur l-attur, u allura kien jigi kuljum ghax-xoghol, kienu zviluppaw konsenturi fil-post* ***minhabba f'xogholijiet ta' thaffir u bini li saru fil-proprjeta` ta' magenbu****. Charles Bugeja dawn kien jaf bihom u ma nafx li*

[20] Dok. C.
[21] Fol. 45 *et seq*.
[22] Ara xhieda in kontro-ezami ta' Dr. Joseph Camilleri, 23 ta' April 2018.

lmenta, jew ghamel xi haga dwarhom. Zgur li qatt ma ppretenda li tirrangahom il-kumpannija." [enfasi tal-Qorti]

Din il-verzjoni ma gietx kontrastata, anzi giet konfortata mill-attur innifsu li in kontro-ezami stqarr illi "*kien hemm xi caqliq fil-bini u kien diehel l-ilma mill-bejt*".

Mill-premess, il-Qorti ghalkemm ma tistax teskludi li din il-hsara hija ta' natura strutturali li ghat-tiswija taghha huwa responsabbli s-sid, hija konvinta illi l-hsara in kwistjoni ma gietx ikkagunata mis-socjeta` konvenuta bi htija taghha u ghaldaqstant, tqis illi jsibu riskontru d-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1561 tal-Kodici Civili.

Il-Qorti hija tal-fehma illi oltre ghall-imsemmija konsentura u ghal xi hsara fit-tibjid ta' xi hajt kif jidher fir-ritratti a fol. 47 sa 49, id-dehra generali tal-fond kif tidher fir-ritratti esebiti mill-attur u fir-ritratti esebiti mis-socjeta` konvenuta, ma hijiex wahda ta' deterjorament strutturali izda dehra ta' fond li gie vakat wara diversi snin ta' okkupazzjoni b'arredament statiku. Dan huwa evidenti mit-tbajja' li hemm fuq xi hitan li kjarament saru minhabba xi mobbli li ilhom diversi snin impoggijin mal-hajt.

Madanakollu, il-verzjoni tal-attur hija illi sabiex il-fond jigi ripristinat f'kundizzjoni idonea iridu jsiru spejjez ta' xogholijiet rimedjali konsistenti f'tibjid u tikhil f'valur ta' €3,776. Huwa minnu illi l-attur kiseb stima tal-ispejjez ghal tibjid u tikhil tal-fond permezz ta' *e-mail* mibghut lilu minn certu Feras Kert[23], izda ghall-Qorti dan m'huwiex bizzejjed biex jikkonvinci li hemm hsarat fil-fond li saru bi htija tas-socjeta` konvenuta. Tosserva wkoll illi filwaqt illi l-istima in kwistjoni taghti x'tifhem illi tirreferi ghal **tikhil ta' konsenturi u tibjid tal-fond kollu**, ma hemm ebda prova fl-atti illi huwa l-fond **kollu** li jehtieg tibjida u fih il-hsara, u certament fost ir-ritratti esebiti fl-atti, ebda wiehed

[23] Ara fol. 16.

minnhom ma juri xi hsara fit-tarag u soqfa li giet imsemmija fl-*e-mail* in kwistjoni. Certament dan ma jirrizultax mix-xhieda ta' Dr. Joseph Camilleri, li mkien ma xehed li huwa nnota li l-fond kien fi stat hazin strutturalment jew illi l-attur kien indikalu hsarat fil-hitan jew il-htiega ta' tibjida tal-fond kollu.

Kif inghad, ma hemm ebda prova lanqas dwar liema parti mill-fond tinsab milquta mill-hsara fit-tibjid u ghalkemm din il-hsara tidher prattikament f'zewg ritratti differenti, ma hemm xejn fl-atti li jidentifika liema hajt fih din il-hsara, jew jekk il-hajt huwiex l-istess wiehed jew hitan differenti. Dak li hu zgur huwa li hija biss parti limitata ferm mill-intern tal-fond li jirrizulta li m'hijiex fi stat perfett. Ovvjament, ghall-Qorti dan m'huwiex bizzejjed biex iwassal ghal prova fil-grad mehtieg fil-kamp civili sabiex jikkonvinci li effettivament il-fond iddeterjora strutturalment jew jinsab f'qaghda strutturali hazin, kif jallega l-attur.

Maghdud dan, Gerald Gouder li gie inkarigat mill-attur sabiex jaghtih stima tal-valur lokatizzju tal-fond, fisser illi ghalkemm il-fond jehtieg isirlu "*minor upgrade*", dan huwa mehtieg biex ikun kapaci jiggenera valur lokatizzju oghla minn dak li huwa kapaci jiggenera fl-istat attwali tieghu. Huwa fisser li dan il-*minor upgrade* jikkonsisti f'"*a fresh paint coat and servicing of all appliances/airconditioners*"[24]. Jigi osservat illi x-xhud imkien ma qal li l-fond kien fi stat hazin jew li ma jinkeriex fl-istat li kien jinsab fih meta spezzjonah, izda qal biss li kien igib valur oghla jekk jinghata *upgrade* u ghall-Qorti, il-htiega ta' *upgrade* u li l-post ikun iktar prezentabbli b'ebda mod ma jfissru illi l-fond kien fih il-hsara.

Ikkunsidrat;

[24] Ara Dok. V a fol. 60.

Il-Qorti hawnhekk thoss li ghandha tissenjala wkoll illi dokument konsistenti f'*e-mail* esebit fl-atti li suppost intbaghat lill-attur minn individwu li ma jirrizultax li huwa persuna teknika u li lanqas ingieb biex jixhed quddiem il-Qorti, ma jimmeritax li jitqies bhala prova. Il-fatt illi dan l-individwu seta' pprovda stima biex ibajjad il-fond m'huwiex, fil-fehma tal-Qorti, prova sufficjenti li l-fond fih il-hsara jew li mhux fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, izda huwa dak li jidher li hu: stima moghtija fuq talba ta' min jixtieq ibajjad il-fond tieghu, minghajr ebda referenza ghall-istat attwali ta' manutenzjoni tal-fond u ghal identifikazzjoni ta' dawk iz-zoni fejn effettivament gew riskontrati xi hsarat.

Ghall-Qorti, l-ahjar prova li kien fi dmiru jressaq l-attur fic-cirkostanzi, in omagg ghall-principju *ei incumbit probatio qui dicit non qui negat*, hija l-prova ta' persuna teknika li spezzjonat il-fond u li tigi prodotta tixhed dwar l-istat li kien fih l-istess fond meta gie vakat mis-socjeta` konvenuta, u dwar xi hsarat kien hemm li jehtieg li jigu msewwija. L-*e-mail* esebit mill-attur[25] ma jissodisfa ebda wahda minn dawn ir-rekwiziti u l-Qorti ma tistax hlief tqis illi l-attur, rinfaccjat bil-kontestazzjoni skjetta tas-socjeta` konvenuta dwar l-istat strutturali hazina tal-fond u dwar il-hsarat allegatament riskontrati, u kwindi bil-htiega li d-danni jigu ppruvati u kwantifikati, ma ddizimpenjax ruhu mill-oneru tal-prova inkombenti fuqu. Il-Qorti tqis illi l-prova teknika u l-prova dwar il-*quantum* tal-ispejjez okkazzjonati mill-hsara, kienet vitali biex l-attur jirnexxi fit-talba tieghu dwar il-hlas tad-danni konsistenti fi hsara kagunata fil-fond.

Ikkunsidrat;

Kif inghad, m'huwiex kontestat illi l-fond gie kunsinnat fi stat tajjeb lill-kerrej fl-incezzjoni tal-kirja, u kif inhuwa risaput il-kerrej ghandu l-obbligu li jikkonserva l-fond sal-kunsinna bhala missier tajjeb tal-familja[26]. Izda fil-gabra tal-provi jew ahjar, nuqqas ta' provi, il-Qorti ma jidhrilhiex li tista' tikkonkludi illi l-fond fih

[25] Fol. 16.
[26] Artikolu 1126 Kap. 16.

hsarat li tahti ghalihom is-socjeta` konvenuta, jew li l-fond ma giex konservat tajjeb, ghaliex b'mod generali jirrizulta li l-fond jinsab fi stat sodisfacjenti tant illi l-Qorti fehmet ukoll illi l-fond huwa fi stat li jista' jintuza b'mod immedjat.

Fuq kollox, ma jistax jigi osservat illi l-attur innifsu stqarr li kien jiehu hsieb huwa stess il-manutenzjoni tal-fond matul iz-zmien kollu li kien direttur tas-socjeta` konvenuta[27] u qal ukoll illi **l-manutenzjoni li kien hemm bzonn dejjem saret, fosthom li jinzebghu il-hitan** ghad mhux tibjida shiha minhabba htigijiet ta' xoghol.

Ghalkemm minn dan il-Qorti fehmet illi l-fond ilu ma jinghata tibjida shiha u jista' jehtieg xi ftit tikhil jew tibjid f'parti minn xi hajt, dan ma jfissirx li l-fond fih xi hsarat, kif allegat u lanqas li l-istat li fih thalla l-fond meta gie vakat mis-socjeta` konvenuta, huwa wiehed ta' deterjorament strutturali minhabba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja. F'kull kaz, il-Qorti tqis illi l-istat tat-tibjid fil-fond, li kif inghad m'huwiex wiehed hazin, huwa konsegwenza necessarja u inevitabbli ta' *wear and tear* assocjat mal-uzu ordinarju tal-fond.

Fil-waqt li huwa minnu u ovvju li, kif diga` nghad, il-fond ma ntraddx lura fl-istat gdid fjamant li kien fih meta dahlet fit-tgawdija u pussess tieghu is-socjeta` konvenuta, **mill-provi ma jirrizultax fil-fond deterjorament provenjenti min-non kuranza u nuqqas ta' diligenza da parti ta' min hu affidat bil-godiment ta' hwejjeg haddiehor, oltre li lanqas gie ppruvat li hemm xi hsarat strutturali li gew ikkagunati mill-kerrej minhabba mankanza fid-dover tal-*bonus paterfamilias* impost fuqu mil-ligi.**

Illi konformement mal-premess, il-Qorti tqis illi l-atturi baqghu ma ssodisfawx l-oneru inkombenti fuqhom ghall-prova li jezisti deterjorament jew hsarat strutturali fil-fond ikkagunati bi htija tas-socjeta` konvenuta.

---

[27] L-attur irrizenja minn direttur tas-socjeta` konvenuta fil-15 ta' Awwissu 2015.

Airconditioning Units

L-atturi jallegaw ukoll illi s-socjeta` konvenuta naqset milli taghmel manutenzjoni ordinarja u regolari fl-*airconditioning units* tal-fond, u li dawn ma kienux qed jahdmu. Fir-rigward huwa xehed illi meta acceda fil-fond flimkien ma' Dr. Joseph Camilleri, sab illi:-

"*... il-post kellu bzonn tibjida, kien hemm ukoll xi airconditions fosthom tnejn li ma kienux qed jahdmu meta jien ipprovajt nixghelhom u dawn kienu tnejn minn ta' zmien Raymond Agius.*"

Qal ukoll li sakemm baqa' involut fil-kumpannnija konvenuta, u dan ghalhekk sal-15 ta' Awwissu 2015, l-*airconditioners* kienu ghadhom jahdmu.

Da parti tieghu, Dr. Joseph Camilleri kkonferma waqt il-kontro ezami illi wiehed minn dawn il-*units* ma kienx qed jahdem meta pprova jixeghlu l-attur.

Mark Buttigieg xehed fir-rigward illi:-

"*L-airconditioning units kienu kollha qodma, minn zmien Agius, u konna nmantuhom regolarment. Meta Charles Bugeja kien ghadu direttur tal-kumpannija, konna bdilna wiehed minnhom u l-ispiza hallasha hu. GMC Transport kienet xtrat l-airconditioning unit ghas-server room bi spejjez taghha u haditu meta harget mill-post.*"

Kif diga` stabbilit, is-socjeta` konvenuta bdiet tikri l-fond minghand Raymond Agius fl-2005. Dan ifisser illi l-units li thallew fil-fond kienu kollha antiki. Barra minn hekk, l-attur innifsu afferma waqt il-kontro-ezami illi sakemm kien ghadu direttur tas-socjeta` konvenuta, kienet issir manutenzjoni regolari tal-*airconditioning units*:-

"*Perezempju l-aircondition kienet tmur, kont nirrangalhom l-aircondition. Kienet thallas il-kumpannija GMC. Konna nqabbdu lil Silvio Di Leonardo.*

GMC kienet tqabbdu b'mod regolari biex jaghmel il-maintenance u dan ghaliex kont nafdah fix-xoghol li kien jaghmel. L-ACs kienu ilhom hemm minn zmien Agius. Kienu godda pero` meta dhalna hemm."

Mill-gabra ta' dan kollu, il-Qorti bl-ebda mod ma hija konvinta illi jekk verament kien hemm xi hsara f'wiehed mill-*airconditioning units*, din tista' tkun dovut lil xi nuqqas ta' manutenzjoni da parti tas-socjeta` konvenuta, u dan mhux biss ghaliex l-attur Charles Bugeja nnifsu jaqbel illi dawn kienu jigu msewwija fuq bazi regolari, izda ghaliex huwa inkontestat illi dawn il-*units* kienu ilhom ghexieren ta' snin imwahhlin fil-post u evidentement kienu waslu biex jinbidlu.

Il-Qorti ma tistax ma tosservax ukoll illi fost l-ispejjez reklamati mill-atturi in konnessjoni mal-hsara riskontrata fil-fond, ma hemm ebda prova dwar spejjez inkorsi ghat-tiswija ta' xi *airconditioning unit* fil-fond. Ma jirrizulta bl-ebda mod mill-provi jekk ir-ricevuta fis-somma ta' €56.05[28] ghandhiex x'taqsam mat-tiswija tal-*airconditioning units*, ghaliex lanqas ma tressaq bhala xhud il-persuna li harget ir-ricevuta fiskali biex ifisser f'hiex jikkonsisti x-xoghol li sar fuq inkarigu tal-attur u li ghalih thallas, u kif diga` stabbilit, lanqas tressaq bhala xhud xi persuna teknika ohra inkarigata biex tikkostata n-natura tal-hsarat li allegatament gew riskontrati fl-*airconditioning units*.

Ghalhekk, fil-fehma tal-Qorti, l-atturi ma rnexxilhomx jipprovaw sodisfacjentement illi kien hemm xi hsara fl-*airconditioning units* fil-fond, u tqis ukoll illi jekk verament kien hemm xi hsara, is-socjeta` konvenuta rnexxielha tissodisfa l-oneru tal-prova inkombenti fuqha biex turi illi din hija dovuta lill-qdumija tal-*units* a tenur tal-Artikolu 1559 tal-Kodici Civili, u mhux minhabba htija taghha.

[28] Fol. 15 tal-atti.

Mera

Fir-rigward il-mera li l-attur Charles Bugeja jallega li fiha l-hsara u dwarha huwa ressaq *quotation* fis-somma ta' €430.18[29] sabiex tinxtara wahda gdida, il-Qorti tosserva illi ghalkemm meta xehed l-istess attur huwa ma semma xejn rigward il-hsara li kkostata fil-mera tal-kamra tat-toilet, esebixxa diversi ritratti[30] fl-atti li presumibbilment juru l-mera in kwistjoni bil-hsara relattiva. Is-socjeta` konvenuta, filwaqt li ma tikkontestax illi effettivament il-mera fil-kamrin tat-toilet kienet bil-hsara, tghid illi din kienet ilha imkissra sa minn meta Charles Bugeja kien ghadu jmexxi l-kumpannija u ma ppretenda qatt xejn dwarha.

Il-Qorti tosserva illi filwaqt illi l-fatt wahdu tal-hsara fil-mera m'huwiex kontestat mis-socjeta` konvenuta, l-unika kontenzjoni tas-socjeta` konvenuta fir-rigward hija illi l-mera kienet ilha mkissra sa miz-zmien li l-attur kien ghadu direttur u baqa' qatt ma lmenta dwar il-hsara jew hass il-htiega li din tigi msewwija a spejjez taghha.

Izda l-Qorti filwaqt li tqis bhala mhux relevanti l-fatt li l-attur Charles Bugeja seta' ma dehrlux li kellu jsewwi din il-hsara waqt li kien ghadu direttur tas-socjeta` konvenuta, tqis illi bl-applikazzjoni tal-principji legali in materja ta' lokazzjoni kif fuq kkunsidrati, it-tiswija relattiva hija wahda li tirrientra fl-obbligi tal-kerrej. Izda s-socjeta` konvenuta ma wrietx kif hija ma tahtix ghal din il-hsara jew li l-hsara gejja minn qdumija jew minhabba accident, u konsegwentement il-Qorti hija tal-fehma illi l-istess socjeta` ghandha taghmel tajjeb ghall-ispejjez biex din il-mera tigi rimpjazzata skont l-istima esebita mill-atturi, liema stima ma gietx effettivament kontestata, u dan billi thallas lill-attur is-somma ta' €430.18.

[29] Dok. CB3 a fol. 14.
[30] A fol. 36, 37, 38 u 55 – Dok. C.

Sistema tal-Alarm

Dwar il-hsara fis-sistema tal-alarm, l-attur Charles Bugeja fisser biss illi "… *gie bniedem tekniku, naf li kien biddel xi batteriji u kien irrangaha*"[31], u xejn iktar. L-attur ma ressaqx lill-imsemmi bniedem tekniku biex jixhed dwar l-allegata hsara fis-sistema tal-alarm u dwar il-kagun ta' din l-allegat hsara, u lanqas fisser x'inhuma l-ispejjez li hallas biex isewwi l-alarm system. Ghall-Qorti il-fatt li nbidlu xi batteriji m'huwiex bizzejjed sabiex jaghmel prova illi s-sistema effettivament kellha xi hsara, wisq anqas hsara li saret bi htija tas-socjeta` konvenuta.

KONT TAD-DAWL U L-ILMA

L-atturi talbu wkoll il-hlas minghand is-socjeta` konvenuta fis-somma ta' €674.27 rapprezentanti konsum tad-dawl u ilma fil-fond taghhom ghall-perijodu 27 ta' Jannar 2017 sa 20 ta' Marzu 2017[32]. M'huwiex kontestat illi effettivament, is-socjeta` konvenuta irritornat il-pussess tal-fond lill-atturi fl-14 ta' Marzu 2017 u illi ghaldaqstant, kienet ghadha fl-okkupazzjoni tal-istess fond fil-perijodu fuq imsemmi. Is-socjeta` konvenuta lanqas tikkontesta r-responsabbilita` taghha ghall-hlas ta' din is-somma tant illi teccepixxi, fit-tielet paragrafu tar-Risposta taghha, illi dan l-ammont kellu jigi pacut ma' kreditu lilha dovut mill-istess attur – eccezzjoni li fil-fehma tal-Qorti tammonta ghal accettazzjoni li l-ammont reklamat mill-atturi, huwa effettivament dovut.

Ghaldaqstant il-Qorti tqis illi s-socjeta` konvenuta hija debitrici tal-atturi ukoll fis-somma ta' €674.27 rapprezentanti ammont dovut ghall-konsum tad-dawl u ilma fil-fond.

[31] Fol. 67.
[32] Dok. CB4, fol. 17.

TELF TA' KERA

L-atturi jitolbu wkoll il-likwidazzjoni u hlas ta' danni minnhom sofferti in linea ta' kera tal-fond liema kera huma jghidu illi tilfu minhabba li l-fond ma setax jigi mikri kawza tal-hsarat li gew ikkagunati bi htija tas-socjeta` konvenuta fil-proprjeta` taghhom. L-attur Charles Bugeja fisser illi huwa ma jistax jikri l-fond qabel ma jsiru t-tiswijiet mehtiega u jitlob ghalhekk il-likwidazzjoni tad-danni sofferti minn meta l-fond rega' gie kunsinnjat lilu sal-lum[33].

Il-Qorti diga` kkostatat iktar qabel illi ghajr ghall-hsara fil-mera, l-atturi ma rnexxilhomx jipprovaw li giet arrekata hsara fil-fond bi htija tas-socjeta` konvenuta u lanqas gie ppruvat illi l-fond ma setax jinkera fl-istat li kien jinsab fih meta gie ritornat lura lill-attur u li kien jinsab fih ukoll fid-9 ta' Jannar 2018.

Kif diga` nghad, ix-xhud Gerald Gouder li kien inkarigat mill-attur jaghtih valur lokatizzju tal-fond, imkien ma qal li l-fond kien fi stat hazin jew li ma jinkeriex fl-istat li kien jinsab fih meta spezzjonah, izda qal biss li l-fond kien kapaci jiggenera kera oghla jekk jinghata *upgrade*. Dak li hu zgur izda, huwa li x-xhud ma eskluda l-ebda mod li l-fond seta' jinkera fl-istat korrenti tieghu.

Ghaldaqstant, il-Qorti ma tistax taccetta t-tezi tal-atturi illi l-fond ma setax jinkera minhabba f'xi stat partikolari li fih kien thalla mis-socjeta` konvenuta, anke ghaliex ma rriskontratx fl-atti xi prova illi l-fond kien tpogga fuq is-suq ghall-kiri u kien hemm min kien interessat jikrih izda b'dan kollu l-fond ma setax jinkera jew ma giex mikri proprju minhabba xi hsara riskontrata jew minhabba fid-dehra tal-fond. Effettivament l-atturi baqghu ma ressqu ebda xhud li ddikjara li huwa kien interessat li jikri l-fond izda dan ma kienx possibbli minhabba d-dehra tal-fond minn gewwa, liema prova l-Qorti tqis li kienet indispensabbli ghas-success ta' din it-talba, oltre l-prova li l-fond kien fi stat hazin. Fl-atti ma hemm xejn minn dan.

[33] Ara Affidavit tal-attur, fol. 30.

Ghaldaqstant, il-Qorti hija tal-fehma li galadarba l-atturi la renxxielhom juru li s-socjeta` konvenuta tahti ghal xi telf ta' kera tal-fond u lanqas ipprovaw li huma effettivament soffrew id-danni minhabba dan it-telf, it-talba taghhom ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni sejra tigi michuda.

Ikkunsidrat ulterjorment;

Kwantu ghat-tpacija eccepita mis-socjeta` konvenuta fir-Risposta taghha, mill-atti jirrizulta illi l-kreditu tas-socjeta` konvenuta fil-konfront tal-atturi[34] jikkonsisti fit-taxxa ta' spejjez u drittijiet rilaxxat fl-4 ta' April 2017 in konnessjoni mal-proceduri tar-Rikors Numru 12/2016 fl-ismijiet **Carmelo sive Charles Bugeja vs GMC Transport Company Limited**, deciz mill-Bord li Jirregola l-Kera. Din il-kawza l-partijiet jaqblu li giet deciza billi t-talba attrici giet michuda u l-attur gie kkundannat ihallas l-ispejjez gudizzjarji, u jaqblu wkoll li dawn l-ispejjez ghadhom sal-lum ma thallsux mill-attur[35]. L-attur Charles Bugeja xehed illi huwa jaf li dawn l-ispejjez huma dovuti lis-socjeta` konvenuta.

Billi l-Qorti hija sodisfatta illi l-partijiet huma debituri lejn xulxin – is-socjeta` konvenuta kwantu ghas-somma likwidata in virtu` tas-sentenza tal-lum, u l-atturi kwantu ghas-somma rapprezentanti t-taxxa ta' spejjez gudizzjarji (Dok. PA) - u l-krediti reciproci taghhom ghandhom bhala oggett taghhom somma ta' flus determinata, u huma likwidi u jistghu jintalbu, tqis illi t-tpacija eccepita mis-socjeta` konvenuta ssehh *ipso iure* **mil-lum**, ossia minn meta l-kreditu dovut lill-atturi sar likwidu u jista' jintalab.

[34] Mix-xhieda tal-attur jirrizulta illi l-proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera saru fil-vesti tieghu bhala sid tal-fond de quo, u galadarba ma ntweriex li bejn l-atturi gie eskluz ir-regim tal-komunjoni tal-akkwisti, l-ispejjez u drittijiet intaxxati ghal dawk il-proceduri ghandhom jitqiesu bhala dejn tal-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn il-konjugi atturi.
[35] Ara Affidavit ta' Mark Buttigieg, fol. 93, u kontro-ezami tal-attur, fol. 68.

DECIDE

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tilqa' r-raba' eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta u tichad l-eccezzjonijiet l-ohra taghha biss sa fejn mhux kompatibbli ma' dak hawn deciz, tilqa' limitatament it-talba tal-attur billi tillikwida l-ammont dovut mis-socjeta` konvenuta kwantu ghal hsarat ikkagunati fil-fond 113, Simpson Street, Marsa, fis-somma ta' erba' mija u tletin Ewro u tmintax-il centezmu (€430.18), u kwantu ghal konsum ta' dawl u ilma fl-istess fond, fis-somma ta' sitt mija u erbgha u sebghin Ewro u sebgha u ghoxrin centezmu (€674.27), u tichadha ghall-kumplament, u konsegwentement tikkundanna lill-istess socjeta` konvenuta thallas lill-attur is-somma totali ta' elf, mija u erba' Ewro u hamsa u erbghin centezmu (€1,104.45), bl-imghax mid-data tal-prezentata tar-Rikors promotur, cioe` 19 ta' Settembru 2017.

L-ispejjez jithallsu kwantu ghal kwart (1/4) mis-socjeta` konvenuta u kwantu ghal tliet kwati (3/4) mill-atturi.

DR. RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.
MAGISTRAT

Graziella Attard
Deputat Registratur