MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-22 ta' Marzu, 2006

Appell Civili Numru. 18/2003/1

Anthony u martu Magdalene Gatt, Maryanne u zewgha Vincent Scerri, Vitorin u zewgha Godwin Scerri, u Anthony Gatt mahtur kuratur *ad litem* ta' ommu Rosaria maghrufa Rose b' digriet tas-Sekond' Awla Numru 9/2003

vs

Office Electronics Ltd

Il-Qorti,

Fid-19 ta' Mejju, 2005, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti Anthony Gatt et pro et noe fejn jesponu b'rispett :

Illi Saviour Gatt - zewg Rosaria u missier Anthony Gatt, Maryanne Scerri u Vitorin Scerri – kien kera lis-socjeta intimata, li qabel kienet bl-isem *Office Supplies Distributors Ltd* – il-fond 71A, Triq Carini Santa Venera bil-kera ta' elf, tliet mija u erbgha u ghoxrin lira u sitta u disghin centezmu (Lm1324.96) fis-sena li jithallas kull tliet (3) xhur bil-quddiem, l-ahhar skadenza mhallsa sal-31 ta' Awissu 2001 filwaqt li ta' l-iskadenzi minn Settembru 2001 sa Awissu 2002 il-kera kien depositat;

Illi tul is-snin il-fond imsemmi li jigi taht il-bini ta' terzi garrab hsarat kbar kif jidher mir-rapport tal-Perit Charles Buhagiar tat-12 ta' Ottubru hawn mehmuz markat Dok. A esebit *animo ritirandi* u ghalkemm interpella tirranga u dawn il-hsarat is-socjeta intimata naqset li taghmel dan;

Illi ghalkemm l-esponent interpella lis-socjeta intimata kemm b'ittri bonarji u kemm b'ittra ufficjali sabiex irodd lura c-cwievet, hija naqset li taghmel dan;

Illi fil-frattemp Salvu Gatt gie nieqes u l-armla tieghu Rose Gatt hija l-uzufruttwarja tal-fon *de quo* u billi din tbati minn *demenzia senili* l-esponent inhatar kuratur sabiex tinfetah din il-kawza - Dok B esebit *animo ritirandi.*

Ghaldaqshekk ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan il-Borg joghgbu jawtorizzahom ma jgeddux il-kirja tal-fond numru 71A Triq Carini Santa Venera u ghal dan il-ghan jipprefiggi terminu qasir u perentorju lis-socjeta intimata biex tizgombra mill-fond imsemmi.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittri bonarji tal-4 ta' Dicembru 2001, u tal-11 ta' Jannar 2002, u ta' l-ittra ufficjali tas-27 ta' Mejju 2002 kontra s-socjeta intimata.

Ra r-risposta tas-socjeta intimata Office Electronics Ltd fejn esponew:

Illi t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond ghandha tigi michuda stante li hekk kif is-socjeta attrici ntebhet bil-hsarat kienet gharrfet immedjatament lir-rikorrenti. Ir-rikorrenti kienu gew mgharrfa wkoll li l-hsara kienet

kagunata minhabba n-negligenza u l-imperizija tas-sidien ossia l-okkupanti tal-fond li jissovrasta dak mertu ta’ din il-kawza. Fil-fatt ir-rikorrenti dahlu f’negozjati direttament ma dawna t-terzi sabiex il-hsara tigi msewwija.

Ra d-digriet tieghu tat-23 ta’ Ottubru 2003 li bih gew mahtura periti teknici, l-AIC Fredrick Valentino u l-AIC John Sciberras.

Ra r-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti

Ra l-verbali tat-2 ta’ Marzu u tas-6 ta’ April 2005.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha

Semgha x-xhieda bil-gurament

Ikkonsidra,

1. Il-periti mahtura mill-Bord wara li kkonfermaw ir-rapport tal-perit ex-parte Charles Buhagiar ghalqu r-rapport taghhom hekk: ‘Illi l-hara li tesisti fil-mahzejn . . . hija strutturali u ta’ entita konsiderevoli. Tali hsara tikkwalifika ai termini tal-ligi ghall-ghoti ta’ zgumbrament. Wiehed irid pero jinnota u jirrealizza li tali hsara ghandha l-origini taghha direttament u esklussivament mill-propjeta ta’ terzi . . . . u ghal hekk . . . f’tali kaz in ezami, tkun trid tigi mizuna il-htija ta’ l-istess inkwilin, jekk kien hemm, fil-propagazzjoni ta’ tali hsarat’ (fol 21)

2. Illi skond il-periti l-hsara hija kbira u maz-zmien qeghda tikber. Il-hsara gejja minn propjeta ta’ terzi. Jirrizulta li meta r-rikorrent gie mgharraf l-ewwel darba li l-hsara kienet diga kbira. Is-socjeta intimata ma kinitx gharrfitu b’xejn. Flimkien ma terzi s-socjeta intimata ma hallietx lir-rikorrent isewwi li ghall-ewwel ried jaghmel tajjeb hu. Il-Bord kkonsulta mal-periti u jirrziulta li dan it-telf ta’ zmien kompla zied il-hsara li dwarha s-socjeta intimata missha tkellmet qabel. Il-kerrej ma jistax ihalli li tigri hsara lill-fond meta kull ma kellu jaghmel kien li almenu jghidlu x’qed jigri.

3. Il-ligi titkellem dwar 'hafna ksara' maghmula mill-kerrej. It-terminu hafna hu kapaci li jigi apprezzat effettivament imma hu wkoll miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita u l-kundizzjoni tal-fond kerrej imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interess tal-lokatur' (Darmanin vs Galea et, App 24/04/1998). Fid-dawl tar-relazzjoni tal-periti li ghandha taghmel parti shiha minn din is-sentenza l-hsarat huma kbar.
4. 'Hu principju stabbilit mil-ligi komuni l-l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga lilu mikrija bhala missier tajjeb ta' familja. (KC 1556). Skond l-artikolu 1561 tal-Kap 16 'Il-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u jew hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprvuaw li dan it-tgharrieq jew hsarat graw minghajr htija tieghu.' Galadarba l-kerrej hu tenut jirritorna l-haga lilu lokata fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, jesistu imbghad, principju ta' indoli generali li l-kerrej hu obbligat josserva. Milli jinghad fl-artikolu 1126(1), Kodici Civili, illi 'fl-obbligazzjoni li biha wiehed jintrabat li jaghti haga tidhol l-obligazzjoni li jikkonserva l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna. Dan l-artikolu, kombinat mal-precitat dispost 1561, Kodici Civili, igib li l-piz tal-prova dwar in-nuqqas ta' htija hi mill-ligi mixhut fuq l-inkwilin. Jghodd ma dawn id-disposizzjonijiet l-principju generali stabbilit fl-artikolu 1133, Kodici Civli, li jippresumi l-htija fid-debitur inadempjenti." (Cassar et vs B&M Supplies Ltd, App 1/12/2004).
5. B'mod passiv il-kerrej holoq hsara lis-sid li sab dahru mal-hajt, li jasal fi stat li ma jistax jirranga id-danni li dejjem jikbru. Dan huwa kaz fejn il-kerrej seta wkoll talab ix-xoljiment tal-kirja quddiem il-qrati ordinarji. Il-Bord josserva wkoll li s-socjeta intimata ma tantx interessat ruhha f'dawn il-proceduri.

Ghal hekk il-Bord jilqa t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jergghu jiehdu f'idejhom il-fond 71A Triq Carini Santa Venera, billi x-xoghol li jrid isir hu ta' natura urgenti l-Bord jaghti xahar (1) zmien ghat-tkeccija, l-ispejjez jithallsu mis-socjeta intimata."

Fl-appell interpost mis-socjeta` intimata din il-Qorti qed tigi mitluba tirrevoka s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera in bazi ghal dawn l-aggravji:-

(1) Il-Bord ivvjolalha d-dritt tas-smigh xieraq peress li ghadda ghad-decizjoni minghajr ma kkoncedilha d-debita opportunita` li tressaq il-provi taghha;

(2) Ir-rapport tal-membri teknici tal-Bord qatt ma gie formalment esebit fil-procedura;

(3) Il-membri teknici tal-Bord strahu fuq ir-rapport ta' l-Arkitett Charles Buhagiar inkarigat mir-rikorrenti, liema rapport qatt ma gie konfermat minn dan;

(4) Il-Bord kien zbaljat meta wasal ghall-konkluzjoni li hi kienet responsabbli ghall-hsarat konsiderevoli ghax naqset milli tinforma lis-sid dwarhom;

Mill-kontenut ta' l-ewwel aggravju jirrizulta li s-socjeta` intimata appellanti qed tinvoka l-ksur tal-principju fundamentali ta' gustizzja naturali "*audi alteram partem*", u dan ghaliex, skond hi, il-kawza qatt ma thalliet ghall-provi taghha. Tilmenta inoltre f' dan l-istess kuntest illi r-rapport tal-periti qatt ma gie esebit biex seta' jigi ezaminat u, dippju, li l-konsulent legali taghha kien mgharraf mill-avukat tal-kontro-parti illi l-kawza kienet thalliet ghall-ezami tar-rapport meta dan ma kienx hekk il-kaz, kif irrizultalha aktar tard;

B' suffragju ta' dan l-aggravju taghha s-socjeta` appellanti ticcita diversi decizjonijiet moghtija minn din il-Qorti, kif presjeduta. Dan taghmlu biex tirrafforza t-tezi taghha tad-dritt tar-revendika tal-principju suddett. Jekk xejn, dawk id-decizjonijiet huma xhieda tal-fatt li din il-Qorti minn dejjem kienet propensa li takkorda r-rimedju kull meta kien jirrizultalha li t-tribunal jew qorti nferjuri ma jkunux irrispettaw ir-regola fundamentali li kull parti tigi moghtija l-opportunita` li tressaq il-provi taghha u taghmel is-sottomissjonijiet opportuni. Daqstant iehor pero` jrid

jinghad li s-socjeta` appellanti taf, jew messha taf, illi din il-Qorti, fejn hekk okkorrilha, ma laqghetx ilmenti fuq dan il-punt kull meta kkonstatat li kien hemm htija tal-parti aggravata, u allura din ma kellhiex tistenna indulgenza zejda mill-Qorti fejn il-fattispeci dan ma kienx jirrikjedih jew jesigih. Dan in bazi ghall-massima "*damnum quod quis sua culpa sentit, sibi debet, non aliis, imputare*". Fi kliem iehor, min isofri lezjoni bil-kolpa tieghu ghandu jakkuza lilu innifsu u mhux lil haddiehor. Ara Italo Bellina "***Salvis Iuribus***", Ed. UTET, 2005);

Osservazzjoni konsimili giet bosta drabi ripetuta mil-Qrati taghna; ad ezempju, id-decizjoni riportata a **Vol. XXXIX P I p 396** fejn fiha jinghad li "biex il-parti tirnexxi fl-azzjoni taghha ghall-annullament tas-sentenza minhabba vjolazzjoni ta' dak il-principju jehtiegilha tipprova li hi sofriet il-privazzjoni ingustament, jigifieri mhux bi htija addebitabbli lilha, ghax inkella jissubentra l-principju l-iehor "*qui culpa sua damnum sentit non videtur damnum sentire*";

Fil-hsieb tal-Qorti fil-kaz specifiku l-Bord kien pjenament gustifikat li jippronunzja s-sentenza ghaliex, kif drabi ohra rilevat, mhux lecitu li ghat-traskuragni u non-kuranza tal-parti jigu pregudikati d-drittijiet tal-kontro-parti. Ara "**Lawrence Ciantar *nomine* -vs- Anthony Montebello**", Appell, 7 ta' Ottubru 1997. In-nuqqas ta' kuranza da parti tas-socjeta` appellanti hu sew illustrat minn dawn il-verbali tas-seduti quddiem il-Bord:-

<u>23 ta' Frar 2005</u> (fol. 45) - Rikors differit ghall-provi kollha li fadal u ghall-finali trattazzjoni. F' din is-seduta la deher l-intimat u lanqas l-avukat tieghu;

<u>2 ta' Marzu 2005</u> (fol. 46) - La dehru r-rapprezentanti tas-socjeta` intimata u lanqas l-avukat taghha. Kawza differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu;

<u>6 ta' April 2005</u> (fol. 47) - Meta ssejjah ir-rikors aktar minn darba deher biss ir-rikorrenti. Il-kawza giet differita ghad-19 ta' Mejju 2005 ghall-istess skop tal-verbal precedenti;

Minn dawn il-verbali huwa bil-wisq ovvju d-dizinteress tas-socjeta` appellanti fil-proceduri. Lanqas hu sewwa, imbaghad, illi tigi ventilata l-iskuzanti li l-konsulent legali taghha qaghad fuq id-diskors l-avukat tar-rikorrenti. L-anqas haga li kellu jaghmel kien li jezamina l-verbali. Ghall-Qorti dan in-nuqqas ikompli jaccentwa u mhux jiddiminuwixxi jew irattab, il-kolpa tas-socjeta` appellanti fil-konduzzjoni tad-difiza taghha. L-ilment taghha fuq dan il-punt huwa assolutament insostenibbli u qed jigi skartat;

Kwantu ghat-tieni u t-tielet aggravji dawn ukoll huma bla bazi. Ir-relazzjoni tal-membri teknici tal-Bord jidher li gie formalment esebit a fol. 20. Huwa veru li jezisti l-verbal tat-13 ta’ Jannar 2005 (fol. 43) fejn jinghad li r-rikors gie differit ghall-prezentata tar-rapport ghax dan kien jinsab nieqes mill-atti. B’ danakollu, ezami attent tal-verbali kemm antecedenti kif ukoll posterjuri kellu jindika lis-socjeta` appellanti li r-rapport kien jinsab in atti u li d-differimenti kienu qed jinghataw ghall-ezami tieghu. Proprju fis-seduta tas-16 ta’ Frar 2005 (fol. 44) fejn il-kawza thalliet ghal darba ohra ghall-ezami tar-rapport, kien deher ukoll l-avukat tas-socjeta` appellanti. Invece fis-seduti precedenti tat-23 ta’ Gunju 2004 u tas-7 ta’ Lulju 2004 ma jirrizultax li dehru r-rapprezentant tas-socjeta` appellanti jew ir-rapprezentant legali taghha. Hawn ukoll hu bil-bosta manifest in-nuqqas ta’ interess tas-socjeta` appellanti li ssegwi l-*iter* tal-procedura;

Din il-Qorti, imbaghad, ma taqbel xejn mas-sottomissjoni li l-membri teknici strahu biss fuq il-konstatazzjoni tal-Perit Charles Buhagiar. Huwa minnu li huma ezaminaw ir-rapport ta’ dan l-arkitett ghax dan kien esebit fl-atti (fol. 5). Daqstant iehor pero` huwa veru li l-membri teknici kkonducew il-verifiki proprji taghhom u taw resokont dettaljat u minuzzjuz ta’ dak li rrizultalhom fl-access minnhom mizmum u fejn kien prezenti wkoll impjegat tas-socjeta` appellanti. Verifiki dawn li kienu jistabilixxu li fil-

fond mikri kienet tezisti hsara strutturali ta' entita` konsiderevoli;

Importanti, pero`, anke ghall-finijiet tar-raba' aggravju fil-meritu, li jigi notat li l-istess membri teknici ma naqsux milli jirrilevaw ukoll illi "tali hsara ghandha l-origini taghha direttament u eskluzivament minn proprjeta` ta' terzi" u li, konsegwentement, dan kien jinnecessita` li "tigi mizuna l-htija ta' l-inkwilin, jekk kien hemm, fil-propagazzjoni ta' tali hsarat";

In linea ta' principju generali d-dritt, moghti mil-ligi specjali lis-sid ghar-ripreza tal-fond, huwa akkordat ghaliex, bil-fatt kolpuz jew doluz li jkun kawza tad-dannu ta' certa entita`, l-inkwilin ikun naqas minn wiehed mill-obbligi principali lilu mposti mil-ligi, cjoe li jinqeda mill-fond bhala *bonus paterfamilias* [Artikolu 1554 (a); **Kollez. Vol. XXXVIII P I p 211**]. Mudell ta' komportament dan li jimporta l-obbligu tal-kustodja u tal-konservazzjoni tal-fond;

Hi norma espressa tal-ligi, ex-Artikolu 1561 tal-Kodici Civili, illi "l-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jippruvax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu". Ir-responsabilita` li tirreferi ghaliha din id-disposizzjoni hi prezunta *juris tantum*, kif hekk, del resto, hu l-kaz ukoll fid-disposizzjoni generali ta' l-Artikolu 1133 ta' l-istess Kodici riferibilment ghall-"Effetti ta' l-obbligazzjonijiet". Iz-zewg disposizzjonijiet, dik specifika u dik generali, jqeghdu a kariku ta' l-inkwilin il-piz tal-prova, pjena u kompleta, biex jeghleb dik il-presunzjoni;

Applikat is-suespost ghall-kaz in ezami, is-socjeta` appellanti htiegilha tiddemostra mhux biss l-assenza ta' kolpa taghha ghall-hsarat riskontrati imma wkoll li kien hemm mankanza ta' ness ta' kawzalita` bejn l-accertament ta' dak il-fatt tal-hsarat u l-ommissjoni jew l-azzjoni mputabbli lilha mis-sidien. Setghet ukoll tipprova

specifikatament l-ezistenza ta’ fatt kawzali divers, estraneju ghaliha;

Ghalkemm is-socjeta` appellanti ma ressqet ebda xhud u ma pproduciet ebda provi proprji, jidher mill-atti li hu skontat b’ mod definittiv li l-hsarat konsiderevoli rinvenuti fil-fond mikri kienu l-effett dirett ta’ hsarat provenjenti minn fond ta’ terzi, sovrastanti dak lokat lis-socjeta` appellanti. Dan hu konfermat mhux biss mir-rapport tal-membri teknici tal-Bord izda ammess ukoll mir-rikorrenti Anthony Gatt fid-deposizzjoni tieghu (fol. 12 *et sequitur*). Sa hawn allura ma jezisti ebda dubbju illi l-hsarat kienu dovuti ghall-okkorrenza li maghha s-socjeta` appellanti ma kienet bl-ebda mod implikata;

Ciononostante dan, il-Bord deherlu xorta wahda li s-socjeta` appellanti kienet in kolpa ghall-istess hsarat ghax din naqqset li tgharraf bihom tempestivament lil sid il-fond u, dippju, ma hallietux isewwihom kif “ghall-ewwel ried jaghmel tajjeb hu”. Kontra din il-motivazzjoni tal-Bord, is-socjeta` appellanti tadduci b’ argoment illi hija avzat lis-sid hekk kif intebhet bil-hsarat. Barra minn dan ziedet tissottometti illi hi ma kienetx f’ qaghda li tara jekk dawn kienux sostanzjali, anke ghaliex ma kienux vizibbli ghaliha. Tinsisti li hija allura adempit l-obbligi taghha in kwantu l-hsarat konsiderevoli ma kienux apparenti;

Din il-Qorti ma taqbelx ma’ dan l-argoment tas-socjeta` appellanti. Kemm ix-xhieda tar-rikorrenti Anthony Gatt, kif ukoll ir-rapport tal-membri teknici, jiddimostraw illi fil-fond il-hsara kienet ilha progressivament issir u dan wassal “ghat-tfaqqigh sostanzjali fil-konkos flimkien ma’ xibka u vireg miksijin bis-sadid kawzat minn *leakage* ta’ ilmijiet mill-fond sovrastanti”. Quddiem dan il-kwadru tekniku din il-Qorti ssibha difficli biex taccetta, bhala difiza plawsibbli, l-argoment li s-socjeta` appellanti ma ntebhetx minn zmien qabel bil-hsarat;

Hu dettat fl-Artikolu 1126 (1), Kodici Civili illi "fl-obbligazzjoni li biha wiehed jintrabat li jaghti haga, tidhol l-obbligazzjoni li jikkunsinna l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna". B' mod partikulari, fil-kaz ta' lokazzjoni, il-kerrej ghandu l-obbligu jaghti l-fond lura fl-istess stat, presumibilment tajjeb, li jkun ircevih (Artikolu 1559, Kodici Civili). Minn dan jitnissel li l-obbligu tal-konservazzjoni tal-haga jqieghed a kariku tal-kerrej l-impenn li jikkustodixxi l-fond. Kif gja minn din il-Qorti spjegat fis-sentenza recentissima taghha tal-11 ta' Jannar 2006 fil-kawza fl-ismijiet "**Lilian Micallef Eynaud -vs- Albert Falzon Santucci**", li tikkustodixxi jfisser li l-kerrej irid dejjem (i) jivvigila fuq l-integrita` u l-inkolumita` tal-haga, (ii) li jiehu l-kawteli kollha ghall-konservazzjoni taghha , (iii) li jipprevedi ghat-tiswijiet li jmissu lilu skond l-Artikolu 1556, u (iv) li javza mill-ewwel lis-sid bil-htiega li dan jipprovdi ghar-riparazzjonijiet li ghalihom hu responsabbli. Biex inkwilin verament ikun adempixxa ma' dik id-diligenza li jsemmi l-Artikolu 1554 (a) huwa ghandu mhux biss jevita li jsir dannu materjali fil-fond mikri imma wkoll li jevita pregudizzju indirett lil-lokatur bl-inazzjoni tieghu. Hu ghalhekk leziv ta' l-interessi tas-sid meta, kif inhu fil-fattispeci l-kaz hawnhekk, il-kerrej ma jivvigilax b' mod adegwat fuq l-integrita` tal-fond jew, li hu aghar, jibqa' passiv u ma jittutelax kif jixraq l-interessi patrimonjali tas-sid. Anke allura dan l-aggravju taghha hu destinat li jfalli;

Is-socjeta` appellanti fl-ahharnett tilmenta li ma giex esebit il-kuntratt ta' lokazzjoni. Issa apparti li jekk tabilhaqq dan kien ta' importanza, u l-aktar ghad-difiza taghha, messha hadet kura li tesebih hi stess. Jekk xejn biex turi min kellu jaghmel tajjeb ghar-riparazzjonijiet. Dan in-nuqqas pero`, f' kull kaz, ma jistax ipatti jew jaghmel tajjeb ghall-inosservanza ta' l-obbligi primarji taghha, kif hawn fuq imfissra u spjegat.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez kontra s-socjeta` intimata appellanti. It-terminu ta' xahar prefiss

mill-Bord ghal fini ta' l-izgumbrament jibda jiddekorri millum.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------