MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2008

Appell Civili Numru. 602/2004/1

Perit Arkitett u Ingineer Civili Renato La Ferla

vs

Mark Aquilina

Il-Qorti,

Fid-29 ta' Marzu, 2007, il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Qorti:-
>
> Rat illi l-attur pprezenta avviz fir-Registru ta' din il-Qorti nhar it-2 ta' Novembru 2004 fejn talab lil-Qorti tikkunanna lil konvenut sabiex ihalsu s-somma ta' elfejn, seba' mija disgha u tlettin lira u sebgha u tlettin centezmi maltin (LM2,739.37) raprezentanti din is-somma telf ta' kera dovuta lilu mill-konvenut fir-rigward tal-fond li kien gie mikri

lill-konvenut mill-attur skond skrittura datata 30 ta’ Gunju 2001 (Dokument A) ghall-perijodu ta’ ghaxar snin li kienu bdew jiddekorru mill- 1 ta’ Lulju u li minnhom l-ewwel perijodu ta hames snin li kien jiskadi fit-30 ta’ Gunju 2006 kien ‘di fermo’ konsegwentement ghat-terminazzjoni unilaterali tal-kirja da parti tieghu fit-24 ta’ Dicembru 2003, u dana prevja dikjarazzjoni, jekk ikun l-kaz, illi t-terminazzjoni tal-kirja da parti tieghu saret illegalment, unilateralment u minghajr gusta kawza.

Bl-ispejjes u bl-imghaxijiet mid-data tan-notifika ta’ dan l-att sad-data tal-effettiv pagament kontra l-konvenut li huwa ngunt in subizzjoni.

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet prezentata mill-konvenut fir-registru ta’ din il-Qorti nhar l-4 ta’ Frar 2005 fejn eccepixxa li:-

1. It-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandha tigi michuda.

2. Illi l-fond 24B Amery Street, Sliema kien tassew mikri lill-konvenut skond l-iskrittura datata 30 ta’ Gunju 2001 pero l-fond ma kienx tajjeb ghall-uzu li ghalih kien mikri, cioe bhala ‘*store*’ u dan minhabba problemi serji ta’ umdita, tant li kkawza danni konsiderevoli fl-*istock* tieghu, u gie kostrett li ma jibqax izomm affarijiet hemm. Huwa kellu raguni valida ‘l ghala ttermina l-kuntratt. F’dan il-kuntest il-konvenut irriseva d-dritt tieghu fil-konfront tal-attur ghad-danni sofferti.

3. Illi huwa kien gharaf lill-attur li ma kienx ser jibqa fil-fond u kien tah pre avviz f’Gunju 2003 u kien hallas sa Dicembru 2003. F’Dicembru 2003 il-konvenut kien irritorna c-cavetta tal-fond lill-attur li accettaha u l-attur ghamel uzu mill-istess fond kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Minn meta rritorna c-cwievet il-konvenut ma kellux aktar access ghall-imsemmi fond. Li kieku kellha tigi

milqugha t-talba attrici, f'dawn ic-cirkostanzi, jigi li jkun hemm arikkiment indebitu da parti tal-istess attur.

Ghaldaqstant it-talba attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontra l-attur.

Illi nhar l-14 ta' April 2005 xehed Mark Aquilina l-konvenut minn jeddu. Ikkonferma li huwa kien kera l-fond mertu tal-kawza minghand l-attur permezz ta' skrittura datata 30 ta' Ottubru 2001 esebit fl-atti a fol.2 tal-process markata bhala Dokument A u dan skond il-kundizzjonijiet hemm elenkati. Spjega illi skond il-klawsola numru 4 tal-iskrittura, il-fond gie mikri sabiex huwa jahzen go fih oggetti pertinenti ghan-negozju tieghu ta' *hardware*, oggetti li fil-maggor parti taghhom huma tal-hadid jew metalli ohra. Qal illi wara xi sena u nofs li bdiet il-kirja beda jinnota li l-merkanzija tal-hadid kienet qed tissadad u xi xfafar bdew ukoll jissaddu. Il-post kellu hafna umdita evidenti. Ghalhekk meta huwa mar bil-kera ghand l-attur huwa infurmah li l-post ma kienx tajjeb ghalih u li dik kienet ser tkun l-ahhar skadenza. B'hekk fehem li kien qed itih pre avviz ta' sitt xhur u li ghalhekk il-lokazzjoni kienet spiccat fix-xahar ta' Dicembru tas-sena 2003. Huwa ghalhekk qabel il-Milied ta' dik is-sena mar ghand l-attur ma missieru u tah lura c-cavetta tal-post u qallu li ma kienx aktar tajjeb ghalih u cioe ghall-iskop minnu mikri.

Mistoqsi jekk kienx jaf li l-attur kien qed izomm xi materjal tal-bini li ghandu fil-vicinanzi go fih, il-konvenut wiegeb fl-affermattiv. Qal ukoll li sahansitra kien anke sab persuna ohra biex tkompli bil-kirja minfloku pro l-attur ma accettax il-persuna imresqa minnu. Fil-fatt ipprova jaghmilha tal-intermedjarju bejn l-attur u t-terza persuna pero l-attur ma ried jaf b'xejn.

Alfred Aquilina, missier il-konvenut prodott minnu xehed fl-14 ta' April 2005 u spjega li kien jaf li ibnu Mark, il-konvenut kien kera l-fond in dizamina minghand l-attur sabiex jahzen xi merkanzija li kellu pero nnota li wara xi zmien l-oggetti mahzuna fil-fond kienu qed jiddeterjoraw. Spjega kif il-kaxxi tal-kartun bdew jixxarbu bl-umdita u oggetti bdew jissaddu. Huma ghalhekk kienu tkellmu mal-attur u spjegawlu ghaliex ibnu ried jitlaq mill-fond u jittermina l-kirja u dan principalment ghaliex il-fond ma kienx tajjeb ghall-iskop li kien gie mikri. Qal li ma kienx ma ibnu meta irritorna c-cwievet ghand is-sid pero kien taht l-impressjoni li l-attur kien accetta c-cwievet u b'hekk l-kirja kienet giet terminata. Izda wara xi zmien l-attur rega talab lil konvenut ghal kera.

Huwa spjega li ibnu l-konvenut ghandu hanut faccata dan il-fond mikri lilu u huwa ikun regolarment fil-hanut ma ibnu. Ulterjorment qal ukoll li n-negozju ma tantx kien sejjer tajjeb u kien ghalhekk li wara din il-kirja ma kriex fond iehor. Nhar il-5 ta' Mejju 2005 ix-xhud rega xehed u kkorega x-xhieda precedenti tieghu u dan fis-sens illi huwa qal li kien mar ma ibnu meta kien ta c-cwievet lura lill-attur.

Colin Zammit prodott mill-konvenut xehed fil-5 ta' Mejju 2005 u spjega li huwa kien impjegat tal-konvenut fil-hanut li ghandu faccata il-fond li jikri minghand l-attur. Ikkonferma li fil-fond mikri l-konvenut kien idahhal hafna merkanzija sabiex tigi mahzuna izda dawn bdew jiddeterjoraw ruhhom maz-zmien, fis-sens li bdew jissaddu u sahansitra anke bdew itellghu xi melh maghhom. Spjega kif anke il-kaxxex tal-kartun kienu qed jirtabu u jitmermru minhabba l-umdita' li kien hemm. Spjega li anke bdew jisseparaw ix-xoghol sabiex ma jmissux ma' l-art. Fil-fatt qal li gieli l-pellets ta' ma l-art kienu jinqasmu bl-umdita'. Eskluda l-possibilia li gie suggerit lilu li l-ilma seta dahal minn gol-btiehi ghaliex qal li anke mal-hitan kien

ikun hemm l-ilma. Jghid li fil-fatt il-konvenut kien kull filghodu jiftah it-twieqi biex tghaddi l-arja. Mistoqsi jekk jafx li instaddet xi bitha x-xhud wiegeb li ma kien jaf xejn dwar dak li kien qed jigi suggerit lilu. Qal li kien jaf pero li l-konvenut kien ghamel xi xoghol fid-drains tal-bitha tal-post.

Mistoqsi jekk kienx jaf lill-inkwilina precedenti u cioe lil certu sinjura Drake huwa wiegeb fl-affermattiv u qal li fil-fatt kienet telqet mill-post minhabba l-umdita' u fil-fatt zied ighid li l-konvenut kera l-post zmien wara li kienet telqet din is-sinjura.

Michael Debarro prodott mill-konvenut xehed fil-5 ta' Mejju 2005 u spjega li darba minnhom kien offra lill-konvenut sabiex jarghmilu injam u oggetti tal-hadid immuffat u msaddad minn dan il-fond mikri lilu f'Amery Street Sliema.

Nhar il-5 ta' Mejju 2005, xehed l-attur fejn ikkonferma li kien kera l-fond in dezamina lil konvenut salv u b'eccezzjoni ghal kamra wahda ta' go fih, li fiha kien izomm xi oggetti personali. Spjega illi sabiex ikollu access ghal din il-kamra kellu jitlob lill-konvenut biex jiftahlu. Ikkonferma li veru l-konvenut kien tah ic-cavetta lura pero huwa zammha ghaliex ried li jkollu access ghal din il-kamra.

L-attur ighid li meta l-konvenut hareg mill-post hallielu tlett kaxxi tal-hadid imsadda u dawn ingombrawlu l-passag ghal din il-kamra. Ikkonferma ukoll li verament il-konvenut kien ressaqlu xi nies biex jikru l-fond pero huwa ma accetahomx ghaliex fil-fehma tieghu il-kirja kienet ghadha in vigore versu l-konvenut.

Spjega li l-konvenut qatt ma semmielu l-problema tal-umdita qabel il-gurnata meta rritornalu c-cavetta u qatt ma urih xi oggetti li kellhom xi danni minhabba l-umdita. Qal illi jiftakar li f'zewg

okkazzjonijiet fil-fond in dizamina kien hemm *flooding* ghax instaddu d-drains, kien hemm il-*gulleys* maghluqin u mizdudin bil-haxix. Jghid li fil-kamra li zamm ghalih izomm hafna oggetti fosthom turruni ta’ gazzetti.

L-attur fl-affidavit tieghu jiddeskrivi l-post tieghu u ighid li dan huwa *semi-basement* u biex tinzel ghalih trid tinzel seba’ targiet. Jghid li parti mill-hitan tieghu huma pedamenti antiki u qedin taht il-livell tat-triq u ghalhekk kien kesa hxuna ta erba’ pulzieri dawra mejt il-hitan ta’ dan il-post b’konkrit li kellu mieghu imhallat il-Flint Kle (addittiv immarkitjat mix-Shell) halli fil-fehma tieghu irrendi il-konkrit rezistenti ghall-umdita) skond l-ispecifikazzjonijiet tal-imsemmija ditta li timmanifatturah.

Spjega li fil-post kienu jghixu diversi nies qabel ma krieh lill-konvenut. Ikkonferma li l-konvenut baqa’ inkwilin tal-post ghal perijodu regolari ta’ sentejn u nofs u hallas hames skadenzi meta kienu dovuti ghalkemm l-ahhar pagament sar mill-konvenut wara li kien interpellah permezz ta’ ittra registrata. Ikkonferma dak li qal il-konvenut li ftit qabel ma hallas l-ahhar pagament li kien dovut fix-xahar ta’ Awissu 2003 kien qallu li kellu problemi ta’ *cash flow* u hu nnota li x-xoghol tieghu kien qed imur lura u kien abbanduna l-post mikri lilu. Tant li kellu joqghod jghidlu biex imur jiftah il-‘gratings’ tal-‘*gulleys’* ghaliex kienu qed jinstaddu bit-trab u weraq. Stqarr ukoll li l-konvenut qallu li ma xtaqx izomm il-kirja u huwa kien fakkru li kien intrabat li jikrih ghall-perjodu ta’ hames snin di fermo u li ghalhekk ma setax johrog minnu qabel. Il-konvenut kien mar ikelmu ma missieru u hu qallu li kien ser ifittxu ghad-danni. Dakinhar missier il-konvenut qallu li l-post kien fih hafna umdita’ u li ma setax ikompli juzah ghax kien qed jigrilu hafna hsara. Huwa wiegbu li jekk kien hemm umdita’ dan kien minhabba l-fatt li kien qed izommu

maghluq u ikkuppat u bla ventilazzjoni u kien qed izomm il-btiehi fi stat hazin.

Jikkonferma li qatt ma ra xi merkanzija proprjeta tal-konvenut b'xi hsara fuqha. Huwa jghid li qed jippretendi minghand il-konvenut li jithallas is-somma ta' LM2737.37 rappresentanti ir-rimanenti kera dovuta ghall-hames snin di fermo li kien intrabat ghalihom l-konvenut.

Illi din il-Qorti diversament preseduta hasset li kien opportun li jigi nominat Perit Tekniku biex jaccedi fil-fond mertu tal-kawza sabiex jistabilixxi jekk hemmx umdita' fil-fond u jekk kien hemm fis-snin li ghaddew u f'kaz li kien hemm jindika l-grad ta' umdita u jekk dan hux inaspettat jew esagerat tenut kont tal-istruttura u l-lokal u jekk dan il-fond kienx jew/u hix addattata ghal hazna ta' merkanzija tat-tip '*hardware'* u ghal dan il-ghan innominat lil Perit Godwin Abela nhar il-5 ta' Mejju 2005.

Illi nhar 28 ta' Ottubru 2005 deher il-perit tekniku Godwin Abela u halef ir-relazzjoni tieghu.

Illi minn ezami ta' din ir-relazzjoni inserita fl-atti a fol.45 jirrizulta fil-fehma ta' dan il-perit tekniku is-segwenti:-

1. Li l-fond in kwistjoni jekk jinzamm ventilat adegwat m'ghandux ikollu grad ta' umdita' li jredih inabitabbli jew mhux adattat ghal xi uzu iehor bhal hazna ta' merkanzija.

2. Li pero' fit-terminu '*hardware'* hu wiehed b'tifsira vasta u allura wiehed irid jippreciza x'tip ta' *'hardware'* hu intiz f'dan il-kaz. Jekk hu apparat elettroniku li jinsab imgezwer fil-plastik u f'kaxex tal-kartun bhal per ezempju fans u impoggija fuq xkafef allura il-post hu addatat. Jekk hu apparat elettroniku sofistikat u sensittiv ghal bidliet minimi f'livelli ta' umdita, allura dan jirrikjedi hazna

f'postijiet appozitament iddisinjati u certament mhux fil-fond inkwisjoni jew fi kwalsiasi fond iehor minghajr kontrolli ambjentali sofistikati.

Il-Perit Tekniku gie eskuss nhar is-16 ta' Novembru 2005 u ikkonferma li fil-fond verament hemm certu grad ta' umdita u li dan il-fond huwa ventilat bi bitha fin-nofs u ohra fuq wara. Pero fil-bitha ta wara hemm umdita ta' grad aktar gholi. Huwa pero kkonferma li dan nonostante il-fond kien adegwat sabiex jigi mahzun affarijiet li jinbieghu minn '*ironmongery'* ghaliex l-inkwilin kellu jivventilah. Ghalkemm qal li jekk il-post jinzamm maghluq allura jista jkun li l-oggetti jigu danneggjati bl-umdita.

Illi nhar it-23 ta' Marzu 2007 dehru l-kontendenti tal-partijiet quddiem din il-Qorti kif preseduta u ttrattaw il-kawza u qablu li din il-kawza tithalla ghas-sentenza.

Ikkunsidrat.

Illi l-attur qieghed jitlob li huwa jigi ikkumpensat mill-konvenut ghat-telf ta' kirja ghar-rimanenti perjodu mill-hames snin di fermo, li l-konvenut kien intrabat ghalihom skond skrittura ta' lokazzjoni datata 30 ta' Gunju, 2001 (Dok. A).

Illi minn ezami akkurat ta' din l-iskrittura jirrizulta illi l-konvenut kien kera dan il-fond proprjeta ta' l-attur "*sabiex jintuza mill-inkwilin biss bhala store ghal magazzinagg fih ta' oggetti pertinenti ghan-negozju tieghu ta' hardware u ghalhekk ma jistghax izomm fih oggetti ohra u kwalunkwe uzu iehor huwa vjetat*".

Illi din il-Qorti, diversament ippreseduta hasset il-htiga, stante in-natura teknika tal-kaz, li jigi nominat Perit Tekniku.

Illi f'materja ta' natura teknika, il-Qorti ghandha xi minn daqqiet tinnomina nies esperti f'dan is-suggett sabiex jghinuha tasal ghal gudizzju taghha. Pero, dan ma jfissirx li hija marbuta bil-konkluzzjoni tal-istess Perit Tekniku nominat minnha jekk hija ma tkun konvinta bil-konkluzzjonijiet tieghu. Issir referenza f'dan ir-rigward ghas-sentenza fl-ismijiet **Paul Grech vs Lawrence Grech et** deciza fil-25 ta' Settembru, 2003 mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili per Onor. Imh. J.R. Micallef fejn inghad illi "*bil-ligi u b'harsien tal-massima dictum expertorum numquam transit in rem judicatam, il-Qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit mahtur minnha kontra l-konvinciment taghha nfisha. Imma l-fehmiet ta' perit mahtur minn qorti u maghmula f'rapport imressaq minnu m'humiex semplicement opinjonijiet izda jikkostitwixxu prova ta' fatt, specjalment f'oqsma fejn il-hatra tkun dwar hwejjeg teknici. Fehmiet bhal dawk m'ghandhomx, l-aktar fejn parti ma tkunx irrikorriet ghall-hatra ta' periti addizzjonali, tigi mwarrba kif gieb u lahaq, sakemm ma jkunx jidher soddisfacentement li tali fehmiet huma, fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli*".

Illi din il-Qorti hija konvinta illi dak li qal il-Perit Tekniku minnha nominat jaghmel prova b'sahhitha kontra dak li jallega l-konvenut u cioe li l-fond mikri lilu ma kienx tajjeb ghal uzu li ghalih kien gie mikri. Huwa minnu ukoll illi l-Perit Tekniku stqarr li fil-fond de quo hemm umdita, pero in eskussjoni l-istess Perit Tekniku jistqarr illi l-post huwa adegwat sabiex jintuza bhala store ghal prodotti li jinbieghu minn *ironmongery*.

Illi ghalhekk id-difiza li ressaq il-konvenut, in vista ta' din id-dikjarazzjoni ma tistax tintlaq u konsegwentement din il-Qorti sejra tghaddi biex takkolji t-talbiet attrici.

Jirrizulta illi l-konvenut kien intrabbat, skond l-iskrittura ta' lokazzjoni esebita a fol. 2 et seq tal-process, ghal perjodu ta' ghaxar snin li minnhom hamsa kienu di fermo. Illi l-kera tal-fond lokat kienet ta' Lm1095.75 fis-sena tithallas kull sitt xhur bil-quddiem. Skond l-istess attur, il-konvenut kien hallas ghal hames skandenzi u cioe l-ammont ta' Lm2,739.37. Illi ghalhekk jifdal hames skadenzi ohra sabiex l-perjodu ta' hames snin di fermo jkun kopert u konsegwentement jirrizulta illi l-konvenut fadallu jaghti s-somma ta' Lm2739.37 lill-attur.

GHALDAQSTANT din il-Qorti taqta u tiddeciedi din il-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tikkundannah ihallas lill-attur is-somma ta' Lm2,739.37 bl-imghaxijiet legali mid-data tan-notifika ta' dan l-avviz.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut.**"**

Appella minn din is-sentenza l-konvenut b' dawn l-aggravji:-

(1) L-ewwel Qorti ma kellhiex taghmel taghha u b' mod parzjali l-perizja billi tinjora affermazzjonijiet ohra li ghamel il-perit tekniku u/jew tiskarta certi xhieda;

(2) Ukoll, l-ewwel Qorti injorat it-tieni eccezzjoni tieghu relattiva ghall-preavviz minnu moghti tat-terminazzjoni tal-kirja u r-ritorn minnu tac-cwievet tal-fond, accettati mill-attur;

Mill-fatti tal-kawza jirrizulta li l-appellanti ha in lokazzjoni minghand l-attur appellat l-fond in kwestjoni, ad uzu ta' "store", bi skrittura tat-30 ta' Gunju 2001 (ara kopja a fol. 2), ghall-perijodu ta' hames snin *di fermo* u hames snin *di rispetto*. Ma hemmx kwestjoni li din il-kirja giet terminata mill-appellanti fuq l-assunt li l-post "kellu hafna umdita`" u dan wara li osserva sinjali ta' korrozjoni fil-merkanzija minnu magazzinata f' dan il-fond. Dan xi sena u nofs fuq li kienet bdiet il-lokazzjoni. L-istess appellanti jghid li hu ta

preavviz ta' terminazzjoni lill-attur u f' Dicembru 2003 ghaddielu c-cwievet tal-fond. Hemm qbil li r-rejazzjoni ta' l-attur ghal din il-kondotta tal-konvenut, kerrej tieghu, kienet fis-sens li "din l-affari mhix ser tieqaf hawn" (ara deposizzjoni tal-konvenut a fol. 14) u, skond l-attur, "ma kontx ippreparat li nhollu mill-ftehim" (ara Affidavit ta' dan a fol. 29 *et sequitur*;

Ghal dak li hu l-lat tekniku u kwestjoni ta' fatt, l-ewwel Qorti qaghdet fuq dak li rrizultalha mill-perizja, u li minnha jassumu rilevanza s-segwenti fehmiet:-

(1) Il-fond hu *semi-basement* u jinsab sottostanti blokk ta' tliet sulari. Minhabba din in-natura tieghu, il-fond hu suggett ghal aktar umdita;

(2) Kieku dan inzamm ventilat kif suppost, il-grad ta' umdita` tonqos jew almenu ma tkunx tali li tirrendih inadattat ghall-uzu ta' hazna ta' merkanzija;

L-istess perit relatur ikompli jiccara in eskussjoni illi fuq il-konstatazzjoni tieghu li l-fond hu milqut minn certa umdita`, hu ried ifisser illi "kull fond ghandu certu grad ta' umdita` fih" u, in partikulari, trattasi ta' fond taht il-livell tat-triq, dik l-umdita` tkun fi grad akbar. Issokta jippreciza li kien jispetta lil min kien qed jaghmel uzu minnu, anke jekk ghal hazna ta' prodotti li jimbieghu minn *ironmongery* illi perjodikament jivventilah. Kif gja nghad, l-ewwel Qorti qaghdet fuq il-gudizzju tal-perit nominat minnha u minnu gibdet il-konsegwenza guridika li l-assunt tal-konvenut appellanti ma kienx ta gustifikazzjoni tali li jwassal ghat-terminazzjoni unilaterali tieghu tal-ftehim lokatizju. Evidentement, anke tenut rigward tan-nuqqas ta' talba ghal nomina ta' periti addizzjonali u dik tan-nuqqas ta' opinjoni kuntrarja li tqieghed fid-dubbju l-fehma espressa mill-perit relatur, il-perizja, hekk kondiviza mill-ewwel Qorti, kienet tikkostitwixxi dik il-fonti oggettiva ta' prova tal-fatti accertati mill-konsulent tekniku;

Dan premess, jidher, in tema legali, illi l-obbligu principali ta' lokatur ta' fond, u li fih tesplika ruhha l-fazi ezekuttiva

tal-kuntratt lokatizju, hi dik tal-konsenja tal-haga [Artikolu 1539 (a), Kodici Civili] u “fi stat tajjeb ta’ tiswija ta’ kull xorta” [Artikolu 1540 (1), Kapitolu 16]. Barra minn hekk, “sid il-kera ghandu jaghmel tajjeb li l-haga moghtija b’ kiri m’ ghandhiex mankanti jew difetti li jfixklu jew inaqqsu l-uzu taghha ...” [Artikolu 1545 (1), Kodici Civili];

Fuq l-interpretazzjoni ta’ din il-Qorti, l-obbligu preskritt taht l-Artikolu 1540 (1) jidher li jkun adempit meta l-kerrej jirrikonoxxi l-idonjeta` tal-fond mikri ghall-uzu miftiehem. L-“istat tajjeb ta’ tiswija” ghal liema jirreferi l-artikolu ghandu, imbaghad, jigi valutat f’ relazzjoni man-natura tal-kuntratt u tac-cirkostanzi li fih gie sottoskritt. Fuq kollox, ghall-uzu li ghalih il-fond ikun gie, bi qbil, iddestinat. Fuq il-bazi tal-provi ma jirrizultax, fil-kaz prezenti, illi meta inkomincjat il-kirja l-fond ma kienx f’ dan l-istat tajjeb ta’ tiswija, tant li, kif konfessat mill-istess appellant, hu kien ilu ghal xi sena u nofs fit-tgawdija tal-fond qabel ma beda jinnota l-istat korrosiv fil-merce tieghu;

Hemm imbaghad aspett iehor li ma jistax jisfuggi minn kumment. L-appellanti jistqarr illi hu ma kienx qabbad espert biex jezamina l-fond u, fi kliemu, ma kellux ghalfejn jaghmel dan ghax “l-umdita` kienet tidher evidenti”. Jekk dan hu hekk il-kaz, wahda mill-ispjegazzjonijiet possibbli tista’ tkun dik li, sa mill-bidunett tal-ftehim, hu kien xjenti minn din l-inettitudni ta’ l-oggett mikri, ghal fatt ta’ l-umdita`, u, cionostante, accetta li jiehu r-riskju ekonomiku bl-ezekuzzjoni tal-ftehim. F’ qaghda bhal din, il-konsenja tal-fond, hekk rizultanti inodenju biex tissodisfa l-interessi tal-kerrej, ma ggibx ir-responsabilita` tal-lokatur minhabba vjolazzjoni tad-dover taht l-Artikolu 1540 (1) tal-Kapitolu 16, u, certament, *rebus sic stantibus* ma tezonerax lill-kerrej mill-obbligu tal-pagament tal-kera;

Jekk, invece, il-Qorti takkorda lill-appellanti l-beneficcju tad-dubbju illi hu ma kienx hekk xjenti, u li l-umdita` riskontrata ma kienetx hekk apparenti ghalih fil-bidu tal-kirja, ikollha, per forza, tezamina jekk “id-difett” li fixkel jew

naqqas il-godiment tieghu kienx jirrientra fid-dispost ta’ l-Artikolu 1545 (1) ta’ l-istess Kapitolu 16;

Jidher li dan l-ahhar citat Artikolu tal-ligi hu modellat fuq ir-responsabilita` ghall-vizzju taht l-istitut tal-bejgh. Jinghad, difatti, b’ referenza espressa ghalih, u ghall-artikolu ta’ qablu (1544), illi “*il nostro legislatore, nel formulare gli articoli suddetti, ha preferito seguire le regole gia dettate a proposito della vendita ...*” (“**Maria Micallef *et* -vs- Dr. Ignazio Zammit**”, Appell Civili, 28 ta’ Frar, 1921). Naturalment, element pekuljari ta’ rilevanza fil-kaz ta’ lokazzjoni hu dak li d-difett fil-haga mikrija ghandu jirrizulta li jincidi fuq l-istruttura materjali tal-fond billi jaltera l-integrita` tieghu b’ mod tali li jgib tfixkil jew riduzzjoni notevoli tal-godiment tieghu skond id-destinazzjoni kontrattwali. Dan japplika wkoll anke f’ kaz li l-mankamenti jew difetti jkunu sopravenjenti ghall-kuntratt ta’ ftehim (Artikolu 1545 (2)]. Similment ukoll, bhal fil-kaz ta’ vendita, hu dispost mis-subinciz (3) ta’ l-imsemmi Artikolu 1545 illi l-lokatur lanqas ghal dawn ma jwiegeb jekk il-kerrej seta’ jinduna bihom huwa nnifsu fiz-zmien tal-kuntratt;

Irid issa jinghad illi skond id-dottrina legali, fin-nozzjoni ta’ difetti huma individwati almenu tliet kriterji, u cjoe:-

(i) li d-difett irid ikun intrinsiku fil-fond mikri u allura reperibbli fl-istruttura essenzjali tieghu;

(ii) idoneju biex jincidi fuq l-uzu pattwit;

u (iii) ta’ gravita` tali li jincidi b’ mod apprezzabbli fuq l-uzu miftiehem;

Fuq l-indagini tal-Qorti mir-rizultanzi processwali, tnehhi l-fatt notorju illi kull fond f‘ pajjizna hu, mod jew iehor, suggett ghal certu element ta’ umdita`, jidher li l-ezistenza, jew ahjar l-aggravament ta’ l-umdita` fil-fond *de quo*, giet prokurata minn certa kondotta omissiva ta’ l-appellanti innifsu. Dan minhabba il-fatt tan-nuqqas da parti tieghu tat-tindif tal-*gulleys* taz-zewgt ibtiehi, importanti ghall-evitar ta’ sadd u ta’ dhul ta’ ilma gewwa l-istore (ara

Affidavit ta' l-attur), u ghal fatt ta' nuqqas ta' ventilazzjoni adegwata, kif hekk verifikat u stabbilit mill-espert tekniku. Dawn ghall-Qorti huma cirkostanzi rilevanti hafna ghax juru illi l-appellanti kerrej ma ssorveljax kif jixraq, fuq l-istat tal-fond u ta' l-efficjenza tieghu ghal godiment pjen. Ghax jekk hu veru li f' post bhal dak in kwestjoni tistenna li jkollok certa umdita`, u din, kif gja ravvisat, ghall-appellanti nnifsu kienet hekk evidenti, daqstant iehor hu veru illi fid-durata tal-kirja hu kellu jissorvelja fuq il-fond bil-frekwenza suggerita kemm mill-perit relatur kif ukoll mis-sens komun u c-cirkostanzi. Jekk dan hu naqas li jaghmlu, kif hekk jirrizulta li hu il-kaz, id-"difett" minnu lamentat, oggett tad-difiza tieghu, aggrava ruhu progressivament wara li l-kuntratt kien ilu ghal xi zmien fis-sehh. Mill-provi ottenuti u l-perizja ghal dan ma jistax hlief jitqies fi htija l-istess appellanti;

Taht dan il-profil, il-kongedo moghti mill-appellant lill-attur ma jistax ikun ta' soljev ghalih. Dan mhux biss ghar-raguni ta' fatt emergenti mill-provi li l-attur ma accettax it-terminazzjoni tal-kirja, voluta mill-appellanti, imma wkoll ghal motiv li, skond kif prefiss mil-ligi fl-istess Artikolu 1545 (1), Kodici Civili, ir-rimedju rizervat lill-kerrej fil-kaz ta' mankamenti u difetti hu r-rizoluzzjoni tal-ftehim jew ir-riduzzjoni fil-kera u tali domanda, kif hekk inkombenti fuq l-appellanti, riedet dejjem issir b' talba gudizzjali u mhux permezz ta' semplici kongedo. F' dan il-kaz l-appellanti ma ghazelx wahda minn dawn l-opzjonijiet u dan igib li l-ilment tieghu jfalli anke fuq il-pjan guridiku.

Fis-sens tal-konsiderazzjonijiet kollha suesposti, il-Qorti tiddeciedi billi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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