MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-7 ta' Novembru, 2008

Appell Civili Numru. 277/2006/1

Theodora armla minn Victor Gauci Borda Anette mart Dottor in Medicina Albert Scerri, Joseph Gauci Borda, Alexis mart Pierre Borg u Claire mart Vincent Micallef Pule

vs

Frank Saverio Borda

Il-Qorti,

Fl-14 ta’ Jannar, 2008, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> “Il-Qorti:-
>
> Rat ir-rikors ta’ l-atturi pprezentat fir-registru ta’ din il-Qorti nhar il-hmistax (15) ta’ Settembru 2006 fejn talbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallashom is-somma ta’ elfejn sitt mija u hamsa u

ghoxrin lira Maltija (LM2,625) rappresentanti din is-somma hsarat li qed isofru bin-*non uso* tal-garaxx 42, Kalkara Wharf, Kalkara u dan bhala kumpens skond ftehim milhuq bejn l-intimat u l-mejjet Victor Gauci Borda b' ittra tas-sebgha w ghoxrin (27) t'Awissu 1992 u b'ittra ohra tal-ghoxrin (20) ta' Jannar 1993 li kopji taghhom huma annessi u markati bhala Dok. TGB 1 u TGB 2 u dan ghall-perjodu bejn l-ewwel (1) ta Setembru 1996 u l-ewwel (1) ta' Marzu 2007.

Illi l-atturi ppremettew ukoll li l-konvenut gia gie kanonizzat biex ihallas kumpens lill-atturi b'sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fis-sitta (6) ta' April 2006, fil-kawza fl-ismijiet **Theodora Gauci Borda vs Frank Borda** u dan ghall-perjodu bejn l-1 ta' Frar 1994 sal-31 ta' Awwissu 1996.

Bl-ispejjes komprizi dawk tal-ittra ufficcjali tat-12 ta' Novembru 2002 li kopja taghha tinsab esebita fil-process u markata bhala Dok. TGB 3 u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' eccezjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa s-segwenti:-

1. Illi t-talbiet atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante illi m'hemmx obbligu da parti tieghu fil-konfront tal-atturi. Jekk qatt kien hemm xi obbligu minn naha tieghu fil-konfront ta' Victor Gauci Borda, dan m'ghadux jesisti billi l-offerta maghmula minnu saret taht cirkostanzi li sussegwentement ma kienux korretti, billi kwalsiasi offerta da parti tal-esponenti giet irtirata w in oltre llum l-gurnata huwa s-sid tal-fond de quo u r-rimedju tal-inkwilin fil-konfront tieghu f'din il-vesti huma differenti minn dawk li huma mertu tal-kawza odjerna.

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess u in linea sussidarja, l-azzjoni tal-atturi

hija preskritta a tenur ta' l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

3. Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghall-premess u in linea sussidarja, l-ammont mitlub huwa ezagerat.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi nhar l-hamsa w ghoxrin (25) t'April 2007 **xehed Joseph Gauci Borda** fejn spjega li missieru, l-mibki Victor Gauci Borda, kien kera l-garaxx numru 42, Kalkara Wharf, Kalkara minghand certa Carmelina Gauci Borda u ohrajn. Missieru kien sussegwentement jikri lil terzi dan l-istess garage bhala *garage spacing*.

Ikkonferma li l-konvenut kellu proprjeta sovrapost ghal garaxx in kwistjoni u tali garaxx kellu xi hsarat konsistenti fi twaqqiegh ta' parti ta' saqaf, liema hsarat kienu qed jaffettwaw il-garaxx sottopost li kien mikri lil mibki missieru. Minhabba dan kollu missieru ma setax ikompli jikri l-ispazju f'dan il-garaxx lil terzi w ghalhekk kien wasal fi ftehim mal-konvenut bil-miktub datat sebgha w ghoxrin (27) t'Awissu 1992, esebit fl-atti a fol. 2, fis-sens li sakemm l-konvenut jghamel it-tiswijiet necessarji fil-post sovrastanti tieghu, l-konvenut kellu jghamel tajjeb ghan-*non uso* tal-garaxx da parti ta' l-awtur ta' l-atturi.

Spjega li 'n segwitu ta' dan il-ftehim markat Dok. TG 1, il-konvenut beda jonora l-ftehim u beda jhallas lill-awtur tal-atturi u dan sakemm baqa' haj. Qal li missieru miet fis-sbatax (17) ta' Settembru 1993. Illi sussegwentement ommu talbet lill-konvenut ghal pagament dovut lilha skond il-ftehim fuq imsemmi pero dan nonnostante l-konvenut baqa' nadempjenti u kienet saret kawza. F'dik il-kawza li giet deciza sahansitra anke mill-Qorti tal-Appell, ommu kienet talbet lil Qorti tikkundanna l-konvenut odjern ihallasha dak dovut

lilha ghan-*non uso* tal-garaxx tul is-snin 1993 sa 1996 u t-talba taghha kienet giet milqugha. Pero stqarr li mis-sena 1996 'l quddiem ommu m'irceviet l-ebda pagament iehor minghand il-konvenut.

Spjega ulterjorment li nel frattemp l-konvenut kien xtara il-garaxx li kien mikri originarjament lil mibki missieru u li ghalhekk illum l-atturi huma nkwilini tal-konvenut.

Jghid li nhar it-tnax (12) ta' Novembru 2002 (Dok. TGB 3) huwa, flimkien ma l-atturi l-ohra, kienu pprezentaw ittra ufficjali sabiex l-konvenut ihallashom is-somma ta' LM2,625 skond il-ftehim fuq imsemmi rappresentanti kumpens dovut ghall-perjodu bejn l-ewwel (1) ta' Settembru 1996 sal-ewwel (1) ta' Marzu 2007, izda dan nonnostante l-konvenut baqa' nadempjenti w ghalhekk kellha issir din il-kawza.

Iddikjara wkoll li huma rcevew rikors ta' zgumbrament pprezentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jizgombraw minn dan il-garaxx u dan wara li kienet giet deciza il-kawza fuq imsemmija.

Illi nhar it-tletin (30) ta' April 2007 l-attrici Theodora Gauci Borda pprezentat sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell nhar is-sitta (6) t'April 2006 fl-ismijiet **Theodora Gauci Borda et vs Frank Borda,** liema dokument gie markat bhala Dok. A.

Illi nhar it-tlieta w ghoxrin (23) ta' Mejju 2007 **xehed Joseph Gauci Borda** w iddikjara li mis-sena 1992 'l quddiem hadd mill-atturi ma ha passi kontra sid il-garaxx biex isewwi jew jghamel it-tiswijiet necessarji. Ikkonferma li huwa ma jsuqx u hutu w ommu Theodora, jghixu l-Kalkara.

Illi nhar it-tlieta (3) ta’ Lulju 2007 **xehed il-konvent Frank Saverio Borda** fejn qal li huwa ghandu proprjeta l-Kalkara u cioe l-garaxx bin-numru 42, Kalkara Wharf, Kalkara kif ukoll l-proprjetajiet numri 43,44 u 45 fl-istess triq. Spjega li huwa xtara l-fond numru 42 fil-bidu tas-sena 2006 wara li kien xtara l-proprjetajiet l-ohra w ikkonferma li l-atturi huma l-inkwilini ta’ dan il-fond. Stqarr li pero cwievet ta’ dan il-fond mertu tal-kawza numru 42 m’ghandux u l-atturi qed jirrifjutaw li jaghtuh access sabiex jaghmel it-tiswijiet necessarji.

Spjega li fis-sena 1975 kien miet missieru u sena wara sena kien talab lill-awtur tal-atturi sabiex ibieghlu l-fond mertu tal-kawza pero dejjem ittratjena u l-biegh ma sar qatt.

Ikkonferma li f’Awissu 1992 kien waqa’ parti mis-saqaf tal-fond numru 43 ghal fuq il-fond numru 42. Qal li dan is-saqaf kien imgarraf u kien fi stat ta’ perikolu. Huwa ghalhekk kien kiteb lil missier l-atturi skond l-ittra esebita a fol. 2 u kien infurmah li l-fond kien fi stat ta’ perikolu skond rapport imhejji mill-Perit Edgar Rossignaud, liema rapport gie mibghut ukoll lill-istess awtur tal-atturi, liema rapport gie esebit u markat bhala Dok. CSH.

Jghid li sussegwentement beda x-xoghol ta’ tiswija fil-proprjeta tieghu pero l-awtur tal-atturi qatt ma hallih jaghmel tiswijiet fil-proprjeta mikrija lilu u cioe fil-garage numru 42. Ghalhekk ighid, li x-xoghol li ghamel hu kien wiehed rimedjali fis-sens sabiex is-saqaf ma jkomplix jaqa’. Qal li l-awtur tal-atturi kien qallu li fil-garaxx kien izomm hames karozzi ghalkemm prova ta’ din l-allegazzjoni qatt ma tah. Ikkonferma pero li kien lest li jaghmel tajjeb ghad-danni li sofra.

Ix-xhud kompla jghid li dan nonnostante peress li l-atturi ma tawhx l-permess sabiex jirrimedja dawn id-danni ma dehrlux li kellu jghamel tajjeb ghalihom. Qal li huwa fil-fatt kien beda jaghmel

il-pagamenti skond il-ftehim Dok. TGB 1 esebit a fol. 2 tal-process, fis-sens li ghamel tlett pagamenti wiehed kull sitt xhur u dan ghamlu meta l-awtur tal-atturi kien indikalu li kien ser ibieghlu l-garaxx in kwistjoni. Izda meta l-awtur ta' l-atturi rega' bdielu huwa waqaf jaghmel il-pagamenti dovuti. Huwa qal li qatt ma kellu l-intensjoni li jhallas kumpens ghal ghoxrin sena u kien taht l-impressjoni li kien ser jirranga l-hsarat ezistenti u fil-fatt haseb li kien ser jirranga l-kwistjoni fi zmien xahar u b'hekk lanqas l-ewwel tlett pagamenti ma kien ser ihallas.

Ikkonferma li huwa kien gie kkundannat ihallas lill-atturi is-somma ta' elf u mitejn lira (LM1,200) bhala kumpens oltre l-ispejjes legali permezz tas-sentenza fuq imsemmija. Ikkonferma wkoll li verament illum hemm kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ghall-izgumbrament ta' l-atturi mill-fond mertu tal-kawza.

Huwa kkonferma li f'Jannar 1993 huwa kien baghat l-ittra esebita u markata bhala Dok. TGB 2 lill-awtur ta' l-atturi u li l-ftehim esebit u markat bhala Dok. TGB 1 a fol .2 huwa miktub minnu.

Ikkonferma li originarjament il-fond sovrapost u cioe n-numru 43 kien proprjeta ta' missieru u sussegwentement wirtu hu flimkien ma hutu. Ikkonfrma li huwa hallas s-somma ta' sitt mija u hamsin (LM650) biex ghamel it-tiswijiet fil-proprjeta tieghu. Ikkonferma li ma pprezenta l-ebda ittra ufficcjali sabiex jottjeni dhul fil-garaxx numru 42. Qal ukoll li kien deher quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Gurisduzzjoni Kriminali) akkuzat mill-pulizija li kellu *dangerous structure.* Ikkonfrma ukoll li kienx jaf li l-garaxx kien kopert b'licenzja kummercjali ghalkemm qal li l-fond ma jistax jintuza fl-istat li hu. Ix-xhud esebixxa kopja ta' ittra datata dsatax (19) t'April 1990 li huwa baghat lill-awtur tal-atturi fejn kien offra somma flus ghax-xiri tal-garaxx in kwistjoni.

Nhar il-hamsa w ghoxrin (25) ta’ Settembru 2007 **xehed il-Perit Edgar Rossignaud** prodott mill-konvenut fejn ikkonferma li kien jaf li fil-fond numru 42 kien hemm xi hsarat. Qal li huwa kien akkumpanja lill-konvenut fil-garaxx u kien ikkonstata li fil-garaxx kien hemm hsarat fis-saqaf partikolarment fix-xorok tieghu ghaliex kienu miksura. Sussegwentement qal li tela’ wkoll fil-proprjeta sovraposta ghal garaxx in kwistjoni w innota li hemmhekk il-problema kienet li parti mis-saqaf kien waqa’, ikkrolla u nizel fuq il-garaxx sottopost. Qal li huwa kellu access ghal dan il-garaxx ghaliex fuq il-post kien hemm terza persuna bic-cwievet tal-garaxx.

Huwa kkonferma c-certifikat rilaxxjat minnu u esebit fl-atti bhala Dok. CSH a fol.36. Qal li huwa kien ta struzzjonijiet ta’ kif kellu isir x-xoghol izda meta kienu marru l-ghada access ghal garaxx ma kienx hemm w ghalhekk iddecidew li jahdmu minn fuq u cioe mill-proprjeta numru 43 ta’ l-konvenut. Qal li x-xoghol kien delikat hafna w il-bennej li kien prezenti waqt l-access ha mizuri biex titnehha l-perikolu. Qal li kien hemm ix-xorok u travi mdendlin. Ikkonferma li fil-garaxx kien hemm hafna hsara. Qal li jidhirlu li meta spezzjona l-garaxx in kwistjoni karozza wahda go fih kien hemm u jekk kellhiex hsara jew li le ma ftakarx. Qal ukoll li ma jidhirlux li l-konvenut li huwa l-klijent tieghu qatt kelmu fuq il-ftehim li ghamel ma l-awtur tal-atturi.

Illi nhar il-hamsa w ghoxrin (25) ta’ Settembru 2007 **xehed Joe Pisani** prodott mill-konvenut u qal li huwa l-bennej li hadem f’xi proprjeta tal-konvenut gewwa l-Kalkara. Ftakar li kienu marru f’xi post fejn kien waqa’ xi travu u kien sfronda xi saqaf. Spjega li sussegwentment kienu ghamlu xi gakkijiet sabiex jinforzaw is-saqaf milli jkompli jaqa’. Qal li minn isfel ma kienx hemm access u li x-xoghol sar kollu minn fuq. Spjega li kienu bidlu

l-art tal-fond numru 43 sovrapost ghall-fond numru 42 billi bidlu x-xorok pero minn fuq. Qal li sa fejn jaf hu l-gakkijiet ghadhom hemm sa illum. Ikkonferma li fl-ebda hin ma dahal fil-garaxx in kwistjoni w ghalhekk ma setax jghid jekk effetivament kienx hemm xi karozzi fil-garaxx in kwistjoni meta kien qed jaghmel ix-xoghol.

Qal li bidlu x-xorok tas-saqaf tal-garaxx peress li kienu maqsuma. Qal wkoll li kien hemm travu li ceda u dan kellu jinzamm big-gakkijiet. Mistoqsi jekk fejn kien hemm is-saqaf imwaqqa' kienx hemm xi travu mdendel, ix-xhud wiegeb fl-affermattiv pero qal li dan kien fil-post numru 43. Dan kien travu ta' xi tnax-il pied. Ikkonferma li xoghlijiet fil-garaxx ma sarx ghaliex acess ma kellux. Qal li dam xi hamest ijiem sabiex jirrimedja din il-kwistjoni u mistoqsi jekk kienx jaf b'xi ftehim bejn il-partijiet x-xhud wiegeb fin-negattiv.

Illi nhar it-tnax (12) t'Ottubru 2007 l-konvenut esebixxa nota ta' sottomissjonijiet filwaqt li l-atturi pprezentaw in-nota ta' osservazjonijiet taghhom nhar is-sbatax (17) t'Ottubru 2007.

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza l-atturi qed jitolbu lil din l-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallashom dik is-somma msemmija fl-avviz rappresentanti kumpens dovut lilhom ghan-non-uso tal-garaxx stante il-hsarat li sofrew fil-proprjeta taghhom kawzat mill-konvenut meta ceda is-saqaf tal-post proprjeta tal-konvenut sovrastanti ghall-proprjeta tal-atturi.

Illi l-konvenut in linea preliminari qed jikkontesta tali talba principalment ghaliex ighid li l-huwa m'ghandux obbligu lejn l-atturi u jekk qatt kien hemm obbligu dan kien fil-konfront ta' l-awtur ta' l-atturi Victor Gauci Borda u li illum tali obbligu m'ghadux jesisti stante li din il-persuna hija mejta.

Ghalhekk din il-Qorti sejra l-ewwel tittratta ma l-ewwel eccezzjoni ta' l-konvenut u cioe jekk il-konvenut ghandux obbligu lejn l-atturi. Jinghad li l-obbligazzjoni li fuqha l-atturi qed jibbazaw l-azzjoni taghhom hija naxxenti minn skrittura datata ghoxrin (200 ta' Jannar 1993 markata bhala Dok. TGB 3 mhuwiex kontestat li dan id-dokument huwa ffirmat mill-konvenut hu jammonta ghall-obligazzjoni maghmula minnu fil-konfront ta' l-awtur tal-atturi fejn intrabat li jhallas is-somma ta' mitejn u hamsin lira Maltin (LM250). Il-konvenut obbliga ruhu li jhallas dan l-ammont "*until the demolition is completed after which the garage will be returned to him (l-awtur ta' l-atturi) with all damage repaired.*" Issa mill-provi prodotti mill-partijiet jirrizulta ghas-sodisfazzjon tal-Qorti li l-garaxx in kwistjoni ghadu ma jistax jintuza liberalment ghaliex ghad hemm diversi tiswijiet li jridu isiru. M'hemmx dubju li l-konvenut aderixxa ruhu ma din l-obbligazzjoni ghaliex in segwitu ta' din l-ittra w obligazzjoni assunta minnu huwa beda jhallas dan l-ammont u b'hekk ghandu jitqies li sakemm is-sitwazzjoni ma tinbidilx, huwa ghandu jibqa jghamel il-pagament annwali.

Illi l-konvenut ighid ukoll illi huwa m'ghandux obbligu lejn l-atturi izda semmai seta kellu biss lejn l-awtur taghhom ghaliex l-obbligazzjoni maghmula minnu kienet biss favur l-istess Victor Gauci Borda lejn min kienet indirizzata din l-istess ittra u b'hekk ried ifisser li m'intirtitx wara l-mewt tieghu.

Hawnhekk il-Qorti taghmel referenza ghal dak li jistipola l-artikolu 998 tal-Kodici Civili:-

"*Ghandu jitqies illi wiehed wieghed jew ftiehem ghalih innifsu, ghall-werrieta tieghu, u ghal dawk li minnu gejjin il-jeddijiet taghhom, meta l-kuntrarju mhux stabbilit espressament mill-ligi, jew mill-partijiet fil-ftehim, jew ma jkunx jidher mix-xorta tal-ftehim.*"

Imkien il-ligi ma tghid esperessament li l-ftehim bhal dak li ghamel il-konvenut ma’ l-awtur tal-atturi, aventi causa minnu, ma kienx stipulat ghal dawk ukoll, u m’ingiebet ebda xhieda biex turi li dan kien il-hsieb tal-partijiet. L-obbligazzjoni tikkonsisti fil-hlas ta’ somma flus kull tant zmien, ma hemm ebda prestazzjoni ta’ natura personali marbuta mal-persuna tal-partijiet li ftiehmu. M’hemm xejn fix-xorta tal-ftehim li turi li dan ma sarx ukoll fl-interess tas-successuri tal-partijiet.

L-ewwel eccezzjoni ghalhekk qed tigi michuda.

Fit-tieni lok, il-konvenut eccepixxa, bla preguzizzju ghall-ewwel eccezzjoni tieghu, l-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili. Dan l-istess artikolu jiddisponi is-segwenti:-

“L-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b’reat taqa’ bi preskrizzjoni bl-gheluq ta’ sentejn.”

Din il-Qorti tqies li din l-eccezzjoni hija kontradittorja ghall-ewwel eccezzjoni moghtija mill-konvenut u dan ghaliex ma jistax l-konvenut l-ewwel jghid li m’hemmx obbligazzjoni u wara jghid li l-azzjoni hija preskritta. Infatti fis-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Gustavo Micallef vs Eleonora sive Nellie Micallef et** deciza nhar t-tmienja (8) t’April 1946 jinghad li:

“*Fejn ma hemmx obbligazzjoni ma hemmx azzjoni, u fejn ma hemmx azzjoni ma hemmx obbligazzjoni u azzjoni ma hemmx lok ghall-preskrizzjoni.”*

Illi l-konvenut qed jikkontendi li l-atturi qed jibbazaw t-talba taghhom fuq il-kwistjoni tal-hsarat ikkagunati fil-fond *sic et simplicite* w ghalhekk fil-fehma tieghu, japplika l-artikolu fuq citat ta 2153 tal-Kodici Civili.

Bir-rispett kollu pero din il-Qorti ma taqbilx ghaliex din mhiex kawza ghall-likwidazzjoni ta' danni sofferti minhabba l-hsarat kagunati mill-konvenut fil-fond li kien proprjeta ta' l-atturi izda hija talba bazata fuq skrittura u fil-fatt l-ammont ta' kumpens mitlub huwa kalkolat a bazi ta' l-istess u cioe mitejn u hamsin lira (LM250) fis-sena.

Din it-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenut u cioe dik tal-preskrizzjoni ai termini ta' l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili kien enumerat 2158 fl-Edizzjoni Riveduta tal-Ligijiet tal-1942. Din il-preskrizzjoni mhiex applikabbli ghall-azzjoni odjerna, kif tajjeb osserva l-avukat difensur tal-atturi billi kif irriteniet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza **Emmanuele Cassar vs Maria Ciappara** deciza fit-tnejn (2) ta' Marzu 1953 u aktar tard mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza moghtija nhar d-disgha (9) t'Ottubru 1996 fl-isijiet **Evelyn armla minn Rosario Vassallo et vs William Rizzo et** din il-preskrizzjoni tapplika biss "*ghad-danni akkwiljani naxxenti minn kawzidelitti, u ghalhekk dik il-preskrizzjoni mhiex applikabbli ghall-azzjoni ghal danni kontrattwali, jigifieri dak id-dannu lifih jista jirrisolvu ruhu l-inadempiment ta' obbligazzjoni kontrattwali, izda tolqot ir-rizarciment tad-dannu extra-kontrattwali derivanti mill-htija akkwiljana, jigifieri mill-fatt illecitu.*"

Ghalhekk l-artikolu 2153 ma japplikax ghal kaz in esami u semmai kif tajjeb allega l-avukat difensur tal-atturi kien ikun applikabbli l-preskrizzjoni kwinkwennali pero stante li l-Qorti ma tistax tissoleva hi stess *ex ufficio* l-preskrizzjoni hija sejra tieqaf hawn fuq din il-materja.

Illi l-konvenut eccepixxa wkoll ulterjorment, li t-talba atturi hija esagerata u l-ammont mitlub mhux kollu dovut. Jinghad li l-atturi qed jitolbu kumpens ghall-perjodu bejn l-ewwel (1) ta' Settembru 1996

sa l-ewwel (1) ta' Marzu 2007. Jinghad mill-provi prodotti li effettivament l-konvenut verament ma hallasx il-kumpens dovut minnu skond il-ftehim fuq imsemmii u cioe ghalhekk ma hallasx is-somma ta' mitejn u hamsin lira ghal ghaxar snin u nofs b'mod ripetut w ghalhekk l-konvenut illum ghandu jhallas lill-konvenuti s-somma ta' elfejn sitt mija hamsa u ghoxrin lira Maltin (LM2,625) dik is-somma mituba fl-avviz. Il-konvenut ma ressaq l-ebda prova kuntrarja ghal din l-allegazzjoni u ghalhekk tali talba tidher gustifikata.

Il-Qorti ghalhekk qieghda filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha imresqa mill-konvenut qieghda tilqa it-talba atturi u qieghda ghalhekk tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi is-somma mitluba fl-avviz fl-ammont ta elfejn sitt mija, hamsa u ghoxrin lira Maltin. Bl-imghax skond il-ligi.

L-ispejjes ta' din il-kawza ghandhom jigu spportati mill-konvenut."

L-aggravji tal-konvenut fil-konfront ta' din is-sentenza huma fis-sens infraskritt:-

(1) L-ewwel Qorti ma stabbilitx b'mod adegwat x'kien tabilhaqq il-ftehim. Essenzjalment, li l-appellati u l-awtur taghhom qabilhom, naqsu li jottemperaw ruhhom ma' l-obbligazzjoni li jizgombraw ghal kollox mill-garaxx u li jirrilaxxjaw temporanjament ghaf-favur tieghu l-pussess ta' l-istess. Huwa, ghaldaqstant, jissottometti illi in vista ta' din l-inottemperanza ma setghux jippretendu minghandu hlas ta' kumpens meta hu gie prekluz milli jibda x-xoghlijiet;

(2) L-obbligu tieghu tal-hlas tal-kumpens xorta wahda kellu jitqies estint billi l-offerta maghmula minnu saret taht cirkustanzi li sussegwentement ma kienux korretti, gjaladarba rrizulta li l-ftehim kien vizzjat minhabba

pretensjonijiet tal-possessur tal-garaxx li rrizultaw li kienu foloz;

(3) Meta hu sar is-sid tal-garaxx *de quo* fl-2006 ir-relazzjoni bejnu u l-atturi nbiddlet, u skattaw responsabilitajiet u obbligazzjonijiet ta' lokatur u inkwilin bis-sahha ta' novazzjoni. F'dan l-istess kuntest jikkontendi li, la l-atturi ma hadux passi biex isiru tiswijiet di fronte ghas-sidien antecedenti ghalieh, ghandu jfisser li huma kissru d-disposizzjonijiet tal-ligi u ma jistghux issa juzaw it-turpitudni taghhom stess biex jakkwistaw id-dritt minnhom pretiz bl-azzjoni odjerna;

Kjarament, bl-ewwel ilment tieghu, l-appellanti qieghed jippretendi li minhabba l-fatt li atturi jew l-awtur taghhom kienu inadempjenti huma ma jistghux jitolbu l-hlas reklamat in forza tal-principju "*inademplendi non est ademplendum*";

Ghal dawk li huma konsiderazzjonijiet tad-dritt hu rikonoxxut illi l-*exceptio inadempleti* jew, kif maghrufa ukoll, l-"*exceptio non rite adempleti contractus*", ghalkemm mhix espressament kodifikata fil-Kodici Civili taghna bhal ma hi invece f'dak Taljan (Artikolu 1460), eppure "dik l-eccezzjoni hija bazata fuq il-principju generali tad-dritt, fuq l-ekwita u fuq l-istess diposizzjoni li tirrigwarda l-patt kommissorju tacitu. Hija bazata fuq il-principju tad-Dritt Ruman '*frustra sibi fidem serbare adeo quis postulat qui fidem a se praestatem servare recusat'*." ("**Dr. Sir Ugo P. Mifsud *nomine* -vs- Guido Abela *nomine***", Appell Kummercjali, 28 ta' Ottubru, 1935). Forsi b'aktar kjarezza jinsab ritenut illi "din l-eccezzjoni hi poter moghti lil kontraenti li bih, fil-konkorrenza ta' certi cirkostanzi, hu jista' jastjeni ruhu milli jadempixxi l-prestazzjoni tieghu. B'dik l-eccezzjoni hu jipparalizza l-azzjoni avversarja in kwantu li, minhabba fiha, l-attur li ma jkunx hu stess ezegwixxa l-obbligazzjoni tieghu, ma jkunx jista' jottjeni l-adempiment tal-kontroprestazzjoni u jkollu jissubixxi dik is-sitwazzjoni. Id-dritt ghal kontroprestazzjoni jibqa' ezistenti, imma jkun sospiz

minhabba l-inadempiment ta’ l-istess attur” (“**Emmanuele Aquilina -vs- Salvatore Aquilina** ***et***”, Appell Kummercjali, 12 ta’ Marzu, 1965). Ghall-kompletezza jrid jinghad illi gja qabel din is-sentenza kien osservat illi “il-principju ‘*inademplendi non est ademplendum*’ huwa bazat fuq ir-raguni guridika illi jekk wiehed huwa inadempjenti u jivvjola l-obbligi tieghu di fronti ghal kontraent l-iehor, ikun immorali li huwa jitlob l-applikazzjoni tas-sanzjonijiet kontra dak li ghamel dik il-vjolazzjoni, meta huwa stess isib ruhu fl-istess kondizzjoni, ghaliex da parti tieghu hemm vjolazzjoni ohra tal-kuntratt. Barra minn dan hemm il-kompensazzjoni ta’ vjolazzjoni ma’ ohra” (“**Celestino Muscat -vs- Giovanni Attard** ***et***”, Appell Civili, 3 ta’ Gunju, 1938);

Affermat il-principju, hu ritenut li r-rekwiziti tieghu huma dawn li jsegwu:-

(1) “Jehtieg l-ewwelnett li si tratta ta’ obbligazzjonijiet korrispettivi fiz-zewg kontraenti radikati fl-istess rapport sinallagmatiku bejniethom cjoe, li l-inadempjenza ta’ l-attur li jagixxi ghall-ezekuzzjoni tkun tolqot xi obbligu tieghu li jkun parti integrali tal-ftehim”;

(2) “It-tieni kondizzjoni hija li l-inadempjenza ta’ l-attur, allegata mill-konvenut, trid tkun verament imputabbli lill-attur u mhux provvduta mill-inadempjenza tal-konvenut stess”;

(3) “Fl-ahhar, imma mhux l-anqas, trid tirrikorri l-kondizzjoni tal-proporzjon jew adegwatezza bejn l-inadempjenza attribwita lill-attur u dik tal-konvenut, cjoe, li n-nuqqas ta’ l-attur, relattivament ghal prestazzjoni li hu jesigi minghand il-konvenut, tkun ta’ certa gravita”;

Is-siltiet appena riprodotti huma estratti mis-sentenza tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civili tal-11 ta’ Ottuibru 1966 in re: “**Carmelo Cremona -vs- Victor Angilieri**”;

Premessi s-suesposti konsiderazzjonijiet ta’ dritt, l-appellanti jippretendi illi l-atturi jew l-awtur taghhom kienu fl-obbligu li jipprovdulu access ghall-garaxx biex hu jirranga s-soqfa tal-postijiet sovrastanti. Dejjem skond l-appellanti, la naqsu li jaghmlu dan, huma kienu inadempjenti u f’din il-qaghda, skond kliemu stess, “ma jidhirlix li kelli nhallashom”. Ara xhieda tieghu a fol. 31 *et sequitur*;

Hi l-opinjoni ta’ din il-Qorti illi l-appellanti m’ghandux ragun f’dan l-assunt tieghu u li, konsegwentement, ma setax jehles mill-obbligu li hu assuma b’dik l-ittra tieghu tas-27 ta’ Awissu, 1992 (fol. 2) fejn accetta li jikkumpensa lill-awtur ta’ l-atturi ghal fatt li dan ma setax jutilizza l-garaxx tieghu ghar-raguni tal-kollass tas-saqaf ta’ ambejnt sovrastanti fuq is-saqaf ta’ l-istess garaxx. Kjarament, ma jidherx li l-intenzjoni tieghu kienet dik tar-riparazzjoni tal-garaxx daqskemm tad-demolizzjoni tal-fond sovrastanti proprjeta tieghu li, una volta avverat, “*the garage will be returned to him with all damage repaired*” (ara ittra tal-konvenut datata 20 ta’ Jannar, 1993 mibghuta lill-konsulent legali ta’ Victor Gauci Borda, fol. 3). Fil-kumpless, ma jidherx li kien jezisti obbligu ta’ xi prestazzjoni korrispettiva da parti ta’ l-atturi jew ta’ l-awtur taghhom illi huma jaghmlu disponibbli l-garaxx lill-appellanti ghal fini ta’ dik id-demolizzjoni. Tant ma kienx hemm dan l-obbligu illi fil-kors kollu tad-dekors ta’ zmien minn dawk il-missivi tieghu, l-appellanti mhux biss ma intimax lill-kontroparti ghall-iskop ta’ dak l-istess fini, talli wkoll l-eccezzjoni minnu issa mqanqla lanqas biss ma giet hekk sollevata minnu fil-proceduri l-ohra konkjuzi bis-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tas-6 ta’ April, 2006, u li kopja taghha tinsab esebita f’dawn l-atti a fol. 22. Il-verita sospetta tidher li hi dik li l-appellanti ma riedx jinkorri f’aktar spejjez ta’ tiswija, kif hekk kien kostrett jaghmel ghall-eliminazzjoni tal-perikolu, u li kien aktar ekonomikament konvenjenti ghalih li hu jakkwista l-proprjeta` tal-garaxx halli dan, una volta akkwistat ukoll il-pussess lura tieghu minghand il-kerrej, ma jkunx ta’ xkiel ghal progett mahsub minnu. Dan jispjega ruhu t-tentattiv tieghu li jhajjar bl-offerta ta’ certu somma lil Victor Gauci

Borda jcedilu d-drittijiet lokatizji u dik ta' l-istennija tieghu li jakkwista minghand is-sidien il-proprjeta` tal-garaxx. Fatt dan ta' l-ahhar li avvera ruhu fl-2006;

Biex proprju jinghad kollox, imbaghad, il-versament tal-kumpens annwali da parti ta' l-appellant ma kellu ebda kollegament ma' dik ta' l-allegata obbligazzjoni tad-disponibilita` o meno tal-garaxx da parti ta' l-atturi imma biss in kontemplazzjoni tat-telf subit minnhom minn dhul provenjenti minn kirjiet ta' spazji lil terzi gewwa fil-garaxx. Ukoll ghal din ir-raguni, l-eccezzjoni pretiza mill-appellanti ma sservix biex tipparalizza d-domanda ta' l-atturi. L-ewwel ilment qieghed konsegwentement jitqies infondat;

Difiza ohra ta' l-appellanti, hekk formanti l-pern tat-tieni ilment tieghu, hi dik li l-offerta tal-kumpens minnu maghmula b'dawk l-ittri tieghu kienet bazata fuq il-konsiderazzjoni falza skattata mill-fatt illi s-sullokazzjonijiet ta' l-ispazji fil-garaxx kienu qed isiru abuzivament u mhux skond id-destinazzjoni u li inoltre l-kobor ta' l-istess garaxx ma kienx tali li jippermetti l-iggaraxxjar ta' aktar minn erba' vetturi. Minn dan l-appellanti jiddeduci li la d-dhul kien provenjenti minn agir abuziv u illegali u la l-komputazzjoni tal-kumpens kienet bazata fuq fatti li kienu foloz, *ergo* l-offerta tieghu kienet vizzjata u, konsegwentement, nulla u bla effett fil-ligi;

Hu sew evidenti minn dan illi fit-tentattiv li jehles mill-obbligazzjoni tieghu tal-hlas, li hu stess liberament assuma, l-appellanti qieghed b'dan l-ilment tieghu jittanta jappilja ruhu ma' l-illecejeta tal-kawza tal-ftehim. In partikulari, anke jekk dan ma jghidux *expressis*, dak provvdut fid-dispost ta' l-Artikolu 987 tal-Kodici Civili, jigifieri, li "l-obbligazzjoni minghajr kawza, jew maghmula fuq kawza falza jew illecita, m'ghandha ebda effett";

Fir-rigward ta' dan l-ilment din il-Qorti ma tistax ma taghmelx dawn il-konstatazzjonijiet u osservazzjonijiet:-

(1) Ibda biex, il-Qorti tinnota illi dak sottomess mill-appellanti ghas-sostenn ta' dan l-aggravju tieghu ma johrog minn ebda element ta' provi u minn ebda osservazzjoni tieghu fin-Nota minnu pprezentata quddiem l-ewwel Qorti (fol. 44). Strettament, allura, din il-Qorti mhix lanqas marbuta li tikkonsidra dan l-ilment gdid tieghu f'dan l-istadju meta hu ma qajmux fil-kontestazzjoni quddiem l-ewwel Qorti;

(2) Sekondarjament, ma jistax ma jkunx annotat ukoll illi f'nifs wiehed l-appellanti jipresupponi l-ezistenza ta' ftehim validu li tieghu l-appellanti kienu inadempjenti u f'nifs iehor li dak l-istess ftehim kien annullabbli ghax fondat fuq konsiderazzjoni falza;

(3) Fit-tielet lok, skond ir-realta` tal-vicenda processwali din il-Qorti lanqas ma tirravviza espressjoni ta' xi kawza falza kif hekk pretiz mill-appellanti. Dak li sar mill-awtur ta' l-atturi, anke kieku stess ma kienx lilu akkonsentit mis-sidien tal-garaxx jew minn xi hadd fosthom, ma jolqotx il-kawza ta' l-obbligazzjoni assunta mill-appellanti u, allura, ukoll ma jrendix dik l-obbligazzjoni bla ebda effett, kif hekk inhu prospettat ghal vantagg tieghu mill-appellanti. Ankorke, u ghall-grazzja ta' l-argoment, hu ssulloka bla permess il-fatt hu li fil-mument meta grat il-hsara fis-saqaf tal-garaxx dan kien hekk mikri u l-atturi gew li sofrew telf ekonomiku. Del resto, u apparti wkoll l-ammissjoni mill-appellanti li kien a konoxxenza tal-fatt illi fuq il-fond kien hemm licenzja ta' attivita kummercjali, li kieku tassew l-awtur ta' l-atturi ssulloka bla permess wiehed kien jistenna li dawn jipprocedu kontra tieghu ghall-isfratt tieghu mill-fond ghal dik ir-raguni. Fil-minimu, li dawk is-sidien jigu prodotti bhala xhieda f'din l-istanza biex jixhdu dak il-fatt;

(4) Fir-raba' lok u *stricto jure* l-falz jipresupponi l-alterazzjoni tal-veru. Certament l-appellanti ma jistax lanqas jippretendi li l-informazzjoni jew dikjarazzjoni kienet falza ghax il-garaxx kien jesa' spazju ta' erba', u mhux ta' hames, karozzi. L-inezattezzi, dejjem verifikabbli, ma jikkostitwux il-falz. *Multo magis*, imbaghad, meta, bhal

f’dan il-kaz, l-asserzjoni lanqas biss giet ipprovata u dwarha, ghallanqas minn dak li jinghad fir-rikors ta’ l-appell, l-appellanti qaghad fuq kliem haddiehor;

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha anke dan l-ilment qed jigi skartat;

Ghall-istess konkluzjoni qed tasal il-Qorti fir-rigward tat-tielet ilment. L-obbligazzjoni ta’ l-appellanti tal-versament tal-hlas tal-kumpens ma twieldetx minn xi rapport lokatur-konduttur izda minn relazzjoni minn qabel ikkrejata minn sid jew possessur ta’ fond b’dannu ta’ sid jew possessur ta’ fond iehor. Sitwazzjoni ta’ fatt din li gabet ghall-atturi mhux biss l-inkommodu tal-hsarat izda, fuq kollox, pregudizzju ekonomiku ghalihom bin-non uzu tal-fond f’dak l-istat. Il-fatt li f’Jannar 2006 il-konvenut sar il-proprjetarju l-gdid tal-garaxx ma kienx ibiddel dak ir-rapport anterjuri li kien twieled biex jaghmlu annoverat taht dak tar-relazzjoni lokativa. Fiz-zgur, in-novazzjoni prospettata mill-appellanti hi eskluza. Mhux biss ma jirrizultax l-*animus novandi* li, kif saput ma jistax ikun prezunt [Artikolu 1182(2), Kodici Civili] izda anke kieku stess, u dan qed jinghad *gratia argomenti* biss, inbiddlet l-obbligazzjoni din ma gietx ukoll maqtula. Ara Artikolu 1181 (1), Kodici Civili. Dan biex ma jinghadx ukoll illi skond il-gurisprudenza prevalenti, f’kaz ta’ dubbju, il-konkluzjoni ghandha tkun ghall-eskluzjoni tan-novazzjoni. Ara “**Gaetano Aquilina -vs- Carmelo Debono *nomine***”, Appell Kummercjali, 1 ta’ Awissu, 1966.

Ghal dawn il-motivi kollha dedotti l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata, ikkonfermata, bl-ispejjez anke ta’ din l-istanza a karigu tal-konvenut appellanti.

< Sentenza Finali >

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