MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tal-25 ta' Novembru, 2008

Rikors Numru. 44/2006/1

Anthony u martu Magdalena Gatt et, Maryanne u zewgha Vincent Scerri, Victorin 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 Electonics Limited

Il-"Chaiman" tal-Bord,

Ra r-rikors in esami li bih is-socjeta' rikorrenti wara li ppremettiet:-

Illi permezz ta' rikors pprezentat fis-27 ta' Frar 2003 Anthony Gatt et fissru:

(i) illi huma s-sidien tal-fond 71A, Triq Carini, Santa Venera, liema fond huwa mikri lis-socjeta'

esponenti Office Electronics Limited versu l-kera ta' Lm1,324.96c fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem;
(ii) illi matul is-snin il-fond imsemmi, li jigi taht bini ta' terzi, garrab hsarat kbar kif jidher mir-rapport tal-Perit Charles Buhagiar tat-12 ta' Ottubru mehmuz mar-rikors u markat Dok A ezebiet *animo ritirandi*, u ghalkemm interpellata tirranga dawna l-hsarat is-socjeta' intimata naqset milli taghmel dan.
(iii) Illi ghalkemm interpellaw lis-socjeta' Office Electronics Limited sabiex trodd lura c-cwievet kemm b'ittri bonarji kif ukoll b'ittri ufficjali, hija naqset milli taghmel dan.

Illi ghalhekk Anthony Gatt et talbu lill-Bord li Jirregola l-Kera jawtorizzahom ma jgeddux il-kirja tal-fond 71A, Triq Carini, Santa Venera u ghal dan il-ghan jipprefiggi terminu qasir u perentorju sabiex is-socjeta' esponenti Office Electroinics Limited tizgombra mill-imsemmi fond.

Illi s-socjeta' esponenti Office Electroinics Limtied wiegbet illi t-talba ghar-rispreza tal-fond ghandha tigi michuda stante li hekk kif intebhet bil-hsarat kienet gharrfet immedjatament lis-sidien. Inoltre, hija kienet gharrfithom ukoll li l-hsara kienet kagunata minhabba n-negligenza u l-imperizja tas-sidien ossija l-okkupanti tal-fond li jissovrasta l-fond lokat, tant li s-sidien dahlu f'negozjari direttament ma' dawna t-terzi sabiex il-hsara tigi msewwija.

Illi permezz ta' sentenza datata 19 ta' Mejju 2005, il-Bord li Jirregola l-Kera ('il-Bord') awtorizza lis-sidien jergghu jiehdu f'idejhom il-fond 71 A, Triq Carini, Santa Venera, b'dana li s-socjeta' esponenti Office Electronics Limited giet moghtija terminu ta' xahar sabiex tizgombra.

Illi dina s-sentenza tal-Bord giet konfermata mill-Qorti ta' l-Appell (Inferjuri) bis-sahha ta' sentenza datata 22 ta' Marzu 2006.

Illi fil-fehma tas-socjeta' esponenti huwa evidenti li l-Bord wasal ghad-decizjoni tieghu bhala konsegwenza ta' x-xhieda falza ta' Anthony Gatt. Kif jirrisulta mill-atti tal-

kawza, dana kien l-unika xhud li ressqu s-sidien in sostenn tat-talba taghhom u huwa ghalhekk necessarjament konsegwenjali u ovvju li x-xhieda tieghu kienet fondamentali sabiex il-Bord jasal ghad-decizoni tieghu.

Illi s-socjeta' esponenti tirrikonoxxi li huwa minnu wkoll li l-Bord strah ukoll fuq ir-rapport tal-Periti li kienu gew inkarigati mill-istess Bord sabiex jirrelataw dwar l-istat tal-fond, pero' jinghad ukoll illi dana r-rapport gie redatt zmien wara li s-socjeta' esponenti Office Electorinics Limited kienet gharrfet lis-sidien bil-hsarat, u ghalhekk matul dana l-perijodu dawna l-hsarat, anke minhabba n-natura taghhom, kienu aggravaw ruhhom sostanzjalment. Apparti minnhekk, ir-rapport kien espressament jghid li stante li l-hasra kienet giet kagunata mill-fond sovrastanti, kellu jigi determinat mill-Bord jekk is-socjeta' esponenti Office Electronics Limited setghetx tigi mghobbija bir-responsabilita' taghhom. Jinghad ukoll li r-rapport naqas milli jispicifika jekk dawna l-hsarat kienux immedjatament apparenti lis-socjeta' Office Electorincs Limited jew kienux inizjalment latenti, f'liema ipotizi hija kienet tigi ezonerata minn kull responsabilita', bil-konsegwenza li t-talba ghall-izgumbrament kienet tigi michuda.

Illi dana kollu juri kemm ix-xhieda ta' Anthony Gatt kienet essenzjali sabiex il-Bord jasal ghad-decizjoni tieghu. Ma ninsewx ukoll r-rapport tal-Perit Charles Buhagair li gie pprezentat flimkien mar-rikors tal-atturi ma gie fl-ebda mument ikkonfermat bil-gurament, u ghalhekk qatt ma seta' jikkostitwixxi prova accettabbli ghall-Bord.

Illi l-esponenti ghandha l-provi li juru f'mod inkonfondibbli li dak li stqarr Anthony Gatt fix-xhieda tieghu, li kif rajna kien fondamentali sabiex jikkonvinci lill-Bord jilqa' t-talba tas-sidien, ma kienx veritjier. Effettivament, is-socejta' esponenti tista' turi li ma huwiex minnu li hija ma gharrfitx lis-sidien tempestivament bil-hsarat, u lanqas ma huwa minnu li meta gharrfet lis-sidien bil-hsarat kien immedjatament appartenti li dawna kienu ta' natura gravi, hekk kif xehed Anthony Gatt. Fil-fatt is-socjeta' esponenti gharrfet lis-sidien hekk kif intebhet li kien hemm xi hsarat

fil-fond, u f'dak il-mument ma kienx evidenti li dawna l-hsarat kienu ilhom jigu nkorsi.

Illi lanqas ma huwa minnu dak li xehed Anthony Gatt li s-socjeta' esponenti zammitu milli jezegwixxi x-xogholijiet ta' riparazzjoni mehtiega, anzi hija kkolaborat bis-shih mieghu sabiex ikun jista' jaghmel dan. Fil-fatt, Anthony Gatt stess dahal f'negozjati mas-sidien tal-fond sovrastanti sabiex jaghmlu tajjeb ghad-danni li kien inkorra l-fond, tant li kienet anke interveniet is-socjeta' assikuratrici tal-istess terzi li kienu ammettew ir-responsabilta' taghhom. Jirrizulta pero' li Anthony Gatt ma kompliex b'dawn it-trattativi u wisq anqas li jsewwi l-hsarat, bil-konsegwenza li komplew jikbru.

Illi dawn huma kollha elementi li juru li Anthony Gatt ghamel dikjarazzjonijiet foloz fix-xhieda tieghu, liema xhieda kif rajna wasslet lill-Bord ghad-decizjoni tieghu.

Illi s-socjeta' esponenti qieghda ghalhekk tinvoka d-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 42 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u titlob il-Bord jisma' mill-gdid ir-rikors.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq imfissra s-socjeta' esponenti Office Electronics Limited bir-rispett titlob lill-Bord:

i. Jiddikjara li s-sentenza moghtija mill-Bord fid-19 ta' Mejju 2005 fil-kawza fl-ismijiet *Anthony Gatt et vs Office Electronics Limited* (Rikors numru 18/2003 JC) kif konfermata mill-Qorti ta' l-Appell fit-22 ta' Marzu 2006 kienet imsejsa fuq dikjarazzjonijeit foloz ta' Anthony Gatt, u li ghaldaqstant il-gudizzju huwa impunibbli a tenur tal-artikolu 42 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;
ii. Jirrevoka s-sentenza moghtija mill-Bord fid-19 ta' Mejju 2005 fil-kawza fl-ismijiet *Anthony Gatt et vs Office Electronics Limited* (Rikors numru 18/2003JC) kif konfermata mill-Qorti ta' l-Appell fit-22 ta' Marzu 2006;
iii. Konsegwentement jordna s-smiegh mill-gdid tal-kawza u jiddikjara u jiddeciedi li l-eccezzjonijiet tas-socjeta' esponenti Office Electronics Limited ghandhom

jigu milqugha u t-talba tas-sidien ghar-ripreza tal-fond 71A, Triq Carini, Santa Venera, tigi michuda.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti Anthony Gatt et noe b'rizerva ghall-istituzzjoni tal-azzjoni ghall-hlas tad-danni u l-penali a tenur tal-artikolu 42 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ra d-digriet tal-Bord (fol 7 tal-atti) moghti fl-17 ta' Ottubru 2006.

Ra r-risposta ta' Anthony Gatt et (fol 10 ibid) u li permezz taghha qalu bir-rispett:-

Illi qabel xejn jidher li r-rikors promotur li ghalih qed issir din it-twegiba ma' jissodisfax il-vot tal-ligi billi ma kienx mahluf;

Illi bla pregudizzju dan il-Bord mhux kompetenti biex jisma' dak ir-rikors –wiehed ta' ritrattazzjoni – billi a tenur ta' l-art. 814 tal-kap 12 "it-talba ghal ritrattazzjoni ghandha ssir quddiem il-Qorti li tkun tat is-sentenza attakkata", fil-kaz tal-lum, kif tammetti r-rikorrenti nnifisha, il-kawza li taghha qed tintalab ir-ritrattazjoni nqatghet mill-Qorti ta' l-Appell fit-22 ta' Marzu 2006, u ghalhekk il-kompetenza tmiss lill-Qorti ta' l-Appell;

Illi bla predizzju r-rikors huwa irritwali wkoll billi la r-rikorrenti qed issostni li l-ewwel kaz inqata' "bhala konsegwenza tax-xhieda falza ta' Anthony Gatt" l-art 811(j) tal-Kap 12 jipprovdi li tali falsita' trid tkun stabbilita f'sentenza ohra wara, mentri f'dal kaz ir-rikorrenti qed tallega din il-falsita' fl-istess procedura ta' ritrattazzjoni;

Illi bla pregudizzju fil-mertu r-rikors promotur huwa infondat billi Anthony Gatt qatt ma xehed falz u r-rikors ma hu xejn ghajr tentattiv "in extremis" biex ifixkel l-izgumbrament ordnat mill-Qorti ta' l-Appell.

Ghalhekk ir-rikors ghandu jkun michud bl-ispejjes kontra r-rikorrenti.

Ra l-atti kollha tal-kaz.

Ikkunsidrat

Illi kif jidher mill-atti tar-rikors numru 18/03JC, hawn anness permezz ta' sentenza moghtija minn dan il-Bord, kif diversament presjedut, l-istess Bord, kien awtorizza r-ripreza tal-post in kwistjoni da parti tal-intimati bi zmien xahar ghat-tkeccija tas-socjeta' rikorrenti, f'dan il-kaz u dan "billi x-xoghol li jrid isir hu ta' natura urgenti". Jigi notat, illi kif jidher mill-istess sentenza kien gie premess u konsiderat illi "… l-hsara li tesisti fil-mahzen … hija strutturali u ta' entita konsiderevoli" u dan kif gie kostatat mill-Periti Teknici tal-istess Bord. B'referenza ghall-istess hsara jinghad illi "… l-kerrej (is-socjeta' rikorrenti) holoq hsara lis-sid (l-intimati odjerni) " B'mod passiv" …. "fi stat li ma jistax jirranga d-danni li dejjem jikbru".

Illi, sussegwentement, l-Qorti tal-Appell, permezz ta' sentenza in atti u moghtija fit-22 ta' Marzu 2006 kien ikkonferma l-imsemmija sentenza. F'din id-decizjoni li ser tinghata, gie notat illi "huma wisq ovvji d-dizinteress tas-socjeta' appellanti fil-proceduri", illi s-socjeta rikorrenti fl-imsemmija proceduri ma ressqet ebda prova da parti taghha, li s-socjeta' rikorrenti kienet in kolpa ghall-istess hsarat "… ghax din naqset li tgharraf bihom (l-imsemmija hsarat) tempestivament …" lill-intimati.

Ikkunsidra

Illi, wara dawn il-proceduri kollha, is-socjeta' rikorrenti, intavolat ir-rikors in esami billi ssostni illi x-xhieda ta' Anthony Gatt, li kienet essenzjali sabiex il-Bord jasal ghad-decizjoni tieghu, b'mod inkonfondibbli u a bazi ta' provi li ghandha, kienet inveritjera ossja falza. Dwar dan il-punt jigi sottolineat, minn esami tal-atti annessi illi fis-6 ta' Otttubru 2003 kien xehed l-istess Anthony Gatt. Sussegwentement jidher li s-socjeta' rikorrenti ma' ppresentat ebda prova sabiex tikkontrabatti dak li kien xehed l-istess Anthony Gatt (ara b'mod specjali l-verbali tas-seduti tat-23 ta' Frar 2005 u tat-2 ta' Marzu 2005).

<u>Ikkunsidra</u>

Illi jidher li dan ir-rikors hu bazat fuq l-artikolu 42 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta fejn jinghad illi jekk wahda mill-partijiet hadet decisoni favorevoli mill-Bord, minhabba dikjarazzjoni falza maghmula minnha, il-parti kontrarja tista taghmel talba <u>lill-Bord</u> ghas-smiegh mill-gdid tar-rikors. Dan l-aritkolu juri bic-car, illi r-rikors bhal dak in esami ghandu jigi intavolat quddiem il-Bord u mhux kif qedin jirritjenu l-intimati nomine.

Illi, inoltre, l-stess Bord ma sab ebda gustifikazzjoni ghall-ewwel u t-tielet "eccezzjonijiet" kif proposti mill-intimati. Difatti, kif di gja inghad, dan ir-rikors hu bazat fuq l-artikolu 42 gja citat u fih ma tissemma l-ebda sentenza wara proceduri separati kif hemm specifikat fl-artikolu 811 (j) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta jew il-htiega li r-rikors jkun mahluf.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi dan ir-rikors hu imsejjes fuq allegazzjoni illi Anthony Gatt ghamel "dijarazzjonijiet foloz".

Illi l-Bord studja bir-reqqa l-aggravji specifikati fir-rikors tal-Appell kif ukoll id-decizjoni finali tal-istess Qorti.

Illi kif jidher mill-istess rikors ta' appell, is-socjeta' rikorrenti kienet allegat illi gie regolat id-dritt ta' smiegh xieraq billi ma giex koncess lilha d-debita opportunita li tressaq il-provi taghha. Dwar dan il-punt il-Qorti tal-Appell kienet cara fis-sens li tali dritt tas-socjeta' rikorrenti bl-ebda mod ma gie lez, kif jixhdu il-verbali, li gja sar accenn ghalihom u li jirreferu ghas-seduta tat-23 ta' Frar 2005, 2 ta' Marzu 2005 u 6 ta' April 2005. La darba is-socjeta rikorrenti kellha u nghatat l-opportunita li tressaq il-provi taghha quddiem il-Bord, hi kellha l-opportunita li tressaq provi sabiex tikkontrobatti dak li kien xehed Anthony Gatt, liema provi, pero, ma gewx imressqa. Ghalhekk, f'dawn il-proceduri in esami, hu difficli li t-talbiet in esami jistghu jigu milqugha tenut kont tal-fatt li, fir-rikors, promotur, ma hemm xejn x'jindika li l-provi hemm imsemmija huma

godda u li s-socjeta' rikorrenti giet a konoxxenza taghhom wara s-sentenza finali moghtija mill-appell.

Ikkunsidra

Illi bhala konsegwenza ta' dak kollu premess jidher evidenti li dak mitlub mis-socjeta' rikorrenti ma hix accettabbli la fil-fatt la fid-dritt. L-istess Bord jixtieq "obiter" jissottonea illi hu tenut illi dawn il-proceduri huma tentattiv pjuttost fjakk u dghajjef sabiex jittawlu l-proceduri ghall-izgumbrament tas-socjeta' rikorrenti minn post illi irrisulta li ghandu hsarat kbar u konsiderevoli fl-istruttura tieghu.

Ghal dawn il-motivi, ic-"Chairman" tal-Bord jichad it-talbiet kollha in esami bl-ispejjes jithallsu mill-istess socjeta' rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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