MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-23 ta' Jannar, 2009

Appell Civili Numru. 542/2005/1

Beaumont Estates Limited

vs

Raymond Micallef

Il-Qorti,

Fil-25 ta’ Gunju, 2008, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> “Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz fuq indikat datat is-7 ta’ Novembru tas-sena 2005 li permezz tieghu is-socjeta’ attrici sejhet lill-konvenut quddiem din il-qorti sabiex jghid ghaliex m’ghandux ikun ikkundannat:
>
> 1. Prevja occorrendo dikjarazzjoni li l-konvenut ikkaguna hsarat fil-flat numru 3, f’numru

40, Main Street, Balzan fiz-zmien li l-istess flat kien fil-pussess tieghu b’titolu ta’ lokazzjoni mis-socjeta’ attrici bis-sahha ta’ skrittura privata datata 21 ta’ Dicembru tas-sena 2000 u li konsegwentement hu responsabbli ghall-istess danni fil-konfront ta’ l-istess socjeta’ attrici;

2. Illi jhallas lis-socjeta’ attrici tali danni, li ghandhom jigu likwidati minn din il-Qorti, occorrendo b’opera ta’ periti nominandi;

3. Illi ghal skopijiet ta’ kompetenza jigi dikjarat li l-valur tad-danni reklamati mis-socjeta’ attrici me jeccedux is-somma ta’ hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0);

4. Bl-ispejjez, komprizi dawk ta’ l-ittra ufficcjali datata 2 ta’ Marzu tas-sena 2005, u bl-imghax legali sa l-effettiv pagament, kontra l-konvenut ingunt personalment ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet datata l-25 ta’ Jannar tas-sena 2006 li permezz taghha l-konvenut ecepixxa s-segwenti;

1. Illi preliminarjament illi l-magistrat sedenti ghandu jirrikuza ruhu jew jastjeni milli jippresedi f’din il-kawza ai termini ta’ l-artikolu 734 (1) tal-Kap 12 in kwantu illi s-socjeta’ attrici tappartjeni li hu l-istess Magistrat sedenti;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta’ attrici ghandha tipprova kwalsiasi danni li tallega illi sofriet;

3. Illi ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u l-konvenut ma ghandu jinstab responsabbli ghall-ebda danni allegatament sofferti mis-socjeta’ attrici stante illi l-fond gie ritornat fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni u riparazzjoni;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

5. Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta' attrici li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni;

Rat id-digriet ta' din il-qorti diversament preseduta datat is-27 ta' Jannar tas-sena 2006, li permezz tieghu, ghar-raguni hemm indikata, l-Magistrat sedenti irrikuza ruhu skond il-ligi;

Rat l-avviz datat ukoll is-27 ta' Jannar tas-sena 2006 li permezz tieghu din l-istess kawza giet assenjata lill-istess qorti kif preseduta;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

1. Illi s-socjeta' attrici kienet kriet il-fond meritu ta' din il-procedura indikat minnha fl-avviz promotur lill-konvenut, u dan, permezz ta' skrittura privata datata l-21 ta' Dicembru tas-sena 2000, (ara fol 31);

2. Illi l-konvenut de quo, wara li kien ha l-pussess tal-fond in dizamina a bazi ta' l-imsemmija skrittura kien ivvakah fit-28 ta' Lulju tas-sena 2003 meta kien mar l-ufficcju ta' wiehed mill-azzjonisti tas-socjeta' attrici u ddepozita c-cwievet ta' l-imsemmi fond mas-segretarja li sab fl-istess ufficcju, (ara fol 18);

3. Illi fl-ewwel okkazzjoni li kellu, dan l-istess azzjonist tas-socjeta' attrici kien mar jara l-fond de quo u sab is-segwenti:

i. kwantita' kbira ta' zibel;

ii. hmieg u grif mal-hitan; u

iii. hsarat fil-bibien;

4. Illi din ix-xena zgradevoli tidher li xxokkjat lill-azzjonist involut li kkomunika mal-konvenut u talbu biex jiltaqa' mieghu fuq il-post kif fil-fatt ghamlu fl-4 t'Awissu tas-sena 2003;

5. Illi l-azzjonist de quo isostni li l-konvenut hemm accetta li jnehhi l-imbarazz li halla, li jbajjad l-appartament u li jirranga l-hsarat li kkaguna;

6. Illi in effetti l-imbarazz tnehha u t-tibjid sar – pero' l-hsarat ma gewx ripristinati;

7. Illi stante li l-konvenut baqa' ma sewwiex il-hsarat li kkaguna fil-fond de quo, is-socjeta' attrici kienet kostretta tipproduci b'iter legali biex timponi d-drittijiet taghha fir-rigward;

8. Illi in effetti bi twegiba ghall-ittra ufficcjali lilu mibghuta, il-konvenut afferma li ma kien ikkaguna l-ebda danni fl-appartament de quo, izda minflok kien addirittura effettwa diversi benefikati;

9. Illi skond rapport ex parte dettaljat tal-perit Edwin Bencini, l-istima totali necessarja biex l-appartament de quo jerga' jingieb fil-pozizzjoni originali tieghu kif kien qabel l-intervent tal-konvenut, kienet tammonta ghal elfejn, disa' mija u ghoxrin Lira Maltin, (LM2,920.00,0), ekwivalenti ghal sitt elef, tmien mija u wiehed Ewro u seba' u sebghin centezmu, (€ 6,801.77,0);

10. Illi oltre dan, l-istess azzjonist de quo wara induna wkoll li kien hemm hsarat fir-“railing” tal-gallarija ta’ quddiem peress li rrizulta li din inqalghet biex jinhareg iz-zibel li kien gia’ akkumulat, liema danni jammontaw ghal tlieta u ghoxrin Lira Maltin u sittin centezmu, (LM23.60,0), ekwivalenti ghal erba’ u hamsin Ewro u seba’ u disghin centezmu, (€54.97,0), (ara fol 33);

11. Illi inkluzi fil-lanjanza attrici jirrizulta li hemm ukoll l-ammont ta’ hames mija u tlettax –il Lira Maltin u disa’ u tletin centezmu, (LM513.39,0), f’kontijiet tad-dawl u l-ilma, ekwivalenti ghal elf, mija u hamsa u disghin ewro u tmienja u tmenin centezmu, (€1195.88,0);

12. Illi jirrizulta wkoll li l-konvenut naqas li jhallas lis-socjeta’ attrici sehemu, cioe`, terz, mill-konsum ta’ l-elettriku tal-partijiet in komun u terz tal-manutenzjoni tal-lift, komplessivament ammontanti ghal tmeinin Lira Maltin u hmistax –il centezmu, (LM80.15,0), ekwivalenti ghal mija u sitta u tmenin Ewro u sebghin centezmu, (€186.70,0);

13. Illi stante li l-konvenut baqa’ inadempjenti nonostante li kien regolarment interpellat biex jaghmel dan, is-socjeta’ attrici kienet kostretta tipprocedi b’din il-procedura;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti skond il-konvenut jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi hu pacifiku li hu kera l-fond de quo minghand is-socjeta’ attrici skond skrittura privata datata l-21 ta’ Dicembru tas-sena 2000, (ara fol 31);

2. Illi meta ha pussess ta’ l-imsemmi fond il-konvenut sabu vojt u nadif;

3. Illi biex jameljora l-istess fond kien kostrett jghaddi “cables” ghad-dawl u bajdu;

4. Illi matul il-perjodu ta’ sentejn li l-fond dam fil-pussess tal-konvenut, dan jallega li kien jeffettwa l-amnutenzjoni regolari, inkluz il-“membrane” fuq il-bejt;

5. Illi jsostni wkoll li ghamel diversi benefikati fosthom kcina u zewgt ikmamar bil-“fitted carpets”;

6. Illi jsostni li l-kirja de quo intemmet f’Gunju jew Lulju tas-sena 2001, (ara fol 36), u vvaka l-post;

7. Illi b’arrangament ma’ l-azzjonist tas-socjeta’ de quo, il-konvenut isostni li halla l-benefikati kollha fl-appartament de quo, u jsostni li temm il-kirja ghall-habta ta’ Frar tas-sena 2003, (ara fol 37);

8. Illi l-konvenut isostni wkoll li wara li vvaka l-appartament de quo, fuq insistenza ta’ l-azzjonist involut, bajjad ukoll l-appartament;

Ikkunsidrat:

Illi nonostante dak sostenut mill-konvenut jirrizulta li l-analizi oggettiv tal-perit ex parte baqa’ intatt;

Illi in effetti l-ebda parti mix-xhieda tal-konvenut ma attakkat l-oggettivita’ u r-realta’ riskontrata mill-perit de quo u din il-qorti m’ghandha l-ebda raguni ghaliex m’ghandhiex tistrieh fuq dan ir-rapport estensiv bhala “giudizio dell’arte” li jirrizulta komplessivament wiehed ragjonevoli;

Ghaldaqstant din il-qorti hi konvinta skond il-ligi li l-konvenut ikkaguna d-danni rikjamati mis-socjeta’ attrici meta kellu fil-pussess tieghu l-appartament de quo;

Ghaldaqstant, filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut, takkolji t-talbiet attrici u konsegwentement:

1. Tiddikjara li l-konvenut Raymond Micallef ikkaguna hsarat fil-flat numru 3, fil-fond numru 40, Main Street, Hal-Balzan, fiz-zmien meta l-istess appartament kien fil-pussess ta' l-imsemmi konvenut;

2. Tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta' attrici Beaumont Estates Limited fl-ammont komplessiv ta' tmint elef, mitejn u disa' u tletin Ewro u tnejn u tletin centezmu, (€8,239.32,0);

3. Tikkundanna lill-konvenut fuq indikat biex ihallas l-ammont hekk likwidat lis-socjeta' attrici fuq indikata, u dan bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kons il-ligi."

Il-konvenut appella minn din is-sentenza biex jitlob ir-revoka taghha. Ic-censura tieghu hi fil-mod infraskritt:-

(1) Huwa rribatta l-allegazzjoni tal-hsarat li jinghad mis-socjeta` attrici li gew kommessi minnu fil-fond. Mhux dan biss, ghax hu pprova wkoll li kien ghamel diversi benefikati fil-fond mikri lilu;

(2) Mhux sew li dak li hu benefikat, bhas-serratura tal-bieb, gie meqjus mis-socjeta` attrici bhala dannu;

(3) Kien jinkombi fuq is-socjeta` attrici li tipprova mhux biss id-danni minnha sofferti, izda wkoll illi dawn gew effettivament kagjonati minnu. A propositu, il-konvenut hawnhekk jissottometti illi f'ebda mument ma gie provat mis-socjeta` attrici n-ness kawzali bejn id-danni minnha reklamati u xi azzjoni jew ommissjoni da parti tieghu;

Ghal dawk li huma l-fatti li taw lok ghal kawza jirrizulta illi bi skrittura ta’ ftehim tal-21 ta’ Dicembru, 2000 (ara kopja a fol. 31) is-socjeta` attrici kriet lill-appellanti l-fond 40/3 Main Street, Balzan, ad uzu ta’ ufficcju u laboratorju ghall-izvilupp ta’ ritratti (klawsola 7). Fiha kien maqbul ukoll illi l-manutenzjoni u l-ispejjez kollha ordinarji u straordinarji kienu a karigu ta’ l-istess appellanti (klawsola 6) u li, kull benefikat li l-appellanti-kerrej jintroduci fil-fond kellhom jaccedu ghall-istess fond bla ebda obbligu tar-rimbors taghhom minn sid il-kera fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni (klawsola 5). Wara li l-konvenut ittermina l-kirja u vvaka l-fond fit-28 ta’ Lulju, 2003 is-socjeta` attrici rriskontrat hsarat fih, kif ahjar ivverifikat mill-Perit Edward Bencini inkarigat minnha fir-rapport tieghu a fol. 21. L-imsemmi Perit ghamel stima ta’ dawn il-hsarat (Lm2920) li maghhom kellha tizdied l-ispiza ghall-irrangar tar-*railings* tal-gallarija (Lm23.60, fol. 33);

Premessi dawn il-fatti, mill-ottika guridika jibda biex jigi sottolinejat illi l-essenza tad-dritt personali tal-godiment, bhal ma hu proprju dak inerenti ghall-kuntratt lokativ, hu wiehed soggett ghal dak tal-precett generali “*alterum non laedere*” ossija li hadd ma ghandu jaghmel hsara lil haddiehor. Hu vitali bosta li fi kwestjonijiet tax-xorta b’din l-istanza promossa illi wiehed jirrikorri ghad-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kodici Civili li jirregolaw il-kirjiet;

Id-dritt tal-godiment jinkludi fih b’obbligazzjoni principali d-dover generali li l-kerrej ghandu jiehu hsieb jikkustodixxi u jikkonserva l-haga mikrija lilu fl-istess stat tajjeb kif moghtija lilu. Dan johrog car mill-kanoni ta’ imgieba preskritt fl-Artikolu 1554 (a) li jipprovdi li l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija “*uti bonus paterfamilias*”. Tali ghandu fondament ukoll f’dak tal-principju tad-dritt applikabbli ghal kuntratti in generali skond l-Artikolu 1132 (1) tal-Kodici Civili u li, ukoll, jirreferi ghad-diligenza “*boni patris familias*”;

Hu imbaghad, dettat mill-Artikolu 1560 ta' l-istess Kodici b'abbinament ma' l-artikolu l-iehor appena accennat illi, "jekk ma tkunx saret ebda deskrizzjoni ta' l-istat tal-haga moghtija b'kiri, jinghad, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej irceva l-haga fi stat tajjeb, ukoll ghal dawk li huma tiswijiet imsemmija fl-Artikolu 1556". Din il-presunzjoni krejata mil-ligi timponi fuq il-kerrej l-obbligu primarju li, fl-uzu tal-haga mikrija, jimxi bid-diligenza tal-*bonus paterfamilias*. Tali obbligu hu operanti dejjem u matul il-kors kollu tar-relazzjoni kontrattwali;

Aktar fondamentali ghall-fattispeci tal-kaz konkret hu d-dispost ta' l-Artikolu 1561 tal-Kodici, in kwantu dan johloq il-presunzjoni ta' htija a kariku tal-kerrej "ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu". Din il-presunzjoni hi superabbli biss bid-dimostrazzjoni da parti tal-kerrej illi l-kawza tat-tgharriq u tal-hsarat ma hijiex imputabbli lilu. Kjarament, kif osservat ukoll mill-Qorti ta' l-Appell, sede Inferjuri, tal-24 ta' Mejju, 2000 in re: "**Philip Aquilina -vs- William Caligari**", "f'dan il-kaz allura, l-oneru tal-prova hu spustat ghal fuq l-inkwilin, li kellu hu jaghmel prova illi t-tgharriq u l-hsarat ikunu graw minhabba qdumija jew forza magguri jew f'kull kaz minghajr htija tieghu". F'dan ma hemm xejn gdid li ma jinghadx ukoll fid-disposizzjoni generali riprodotta fl-Artikolu 1133 tal-Kapitolu 16;

Proprju l-konsiderazzjonijiet l-ahhar maghmula ghandhom iwiegbu sew mill-perspettiva legali l-ilmenti bazici avvanzati mill-appellanti, u in partikolari fil-kaz ta' l-ahhar aggravju mqanqal. Mil-lat fattwali, imbaghad, ikollu jinghad illi l-appellanti ma rnexxielux igib l-prova posittiva, pjena u konklusiva ta' xi kawza efficjenti ta' l-event tad-danni ghal liema hu ma kienx responsabbli;

Fil-kors tad-deposizzjoni tieghu huwa jaccetta illi meta dahal fil-fond dan kien "vojt u nadif" anke jekk kien hemm htiega jintroduci miljormamenti fih skond l-esigenzi ta' l-attivita` tieghu fih. Meta konfrontat in kontro-ezami bir-

ritratti esebiti huwa jaccetta wkoll l-ezistenza tal-hsarat fil-fond. Fil-fehma tal-Qorti, mill-valutazzjoni taghha tax-xhieda ta' l-appellanti, ma jirrizultalhiex li dan irnexxielu jeghleb, jew b'xi mod iehor jiskossa, il-presunzjoni tal-ligi fl-Artikolu 1561 tal-Kodici. Huwa veru li hu pprova illi introduca benefikati fil-fond, bhal per ezempju l-kisi tal-bejt bil-*membrane* jew it-tibdil tal-*lock* tal-bieb estern. B'daqshekk, pero`, ma jsegwix illi allura dawk il-benefikati kellhom iservu bhala xi forma ta' tpacija ghall-hsarat ikkonstatati mill-Perit tas-socjeta` attrici, jew biex jezonerawh mill-addebitu tal-kolpa ghal dawk l-istess hsarat. Il-benefikati introdotti fil-fond kellhom fis-sens ta' l-iskrittura ta' ftehim jibqghu tal-lokatur u fil-post minghajr dritt ta' ebda kumpens. Ara fuq dan il-punt l-osservazzjoni tal-Qorti ta' l-Appell, sede Civili tal-21 ta' Mejju, 1937 fil-kawza fl-ismijiet "**Neguzjant Paolo Scicluna -vs- Concetta Ellis *proprio et nomine***";

L-appellanti ma jidherx li kkwerela l-ammont tad-danni likwidati mill-ewwel Qorti. Dan la fil-kors tal-procediment u lanqas issa permezz ta' xi aggravju. B'sens ta' gustizzja din il-Qorti ma tistax pero` ma tinnotax illi s-somma ffissata mill-ewwel Qorti hi matematikament zbaljata. Strettament hi kellha, f'korrispondenza mal-figuri indikati fl-esposizzjoni tal-fatti, tkun sitt elef tmien mija sitta u hamsin euro, erbgha u sebghin centezmu (€6856.74) ossija Lm2943.60. X'aktarx li gara kien li l-ewwel Qorti addizzjonat ukoll il-figuri li ssemmew mir-rapprezentanti tas-socjeta` attrici fid-deposizzjoni tieghu (fol. 18) relattiva ghal kontijiet tad-dawl u ta' l-ilma u sehem l-appellanti mill-ispiza tal-manutenzjoni tal-*lift*. Figuri dawn li bir-rispett dovut ma kienux jirrientraw fil-parametri tat-talba rizarcitorja ghad-danni materjali fil-fond. Il-haqq jesigi li s-sentenza tigi varjata biex tirrifletti din il-konstatazzjoni.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tirrespingi l-appell lilha devolut u tikkonferma s-sentenza appellata salv ghal kwantum likwidat tad-danni li qed jigi ridott ghas-somma ta' sitt elef tmien mija sitta u hamsin euro u erbgha u sebghin centezmu (€6856.74). L-ispejjez tal-prezenti

procedura jitbatew mill-konvenut appellanti b'dan illi d-drittijiet relattivi taz-zewg istanzi ghandhom ikun intaxxati ghab-bazi ta' din l-ahhar somma stabbilita.

< Sentenza Finali >

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