



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta tal-5 ta' Marzu, 2009

Citazzjoni Numru. 733/2001/1

**SAVEMART COMPANY LIMITED**

VS

**M.A. SUPERMARKETS LIMITED**

**Il-Qorti:**

Rat l-Att ta' Citazzjoni mressaq fis-27 ta' April, 2001, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-kumpanija attriċi (aktar 'il quddiem imsejha "SCL") talbet li din il-Qorti (a) ssib li l-kumpanija mħarrka (aktar 'il quddiem imsejha "MAS") naqset li twettaq l-obbligi li ntrabtet bihom fil-kuntratt pubbliku tas-7 ta' Awwissu, 1998, li bih kriet mingħand SCL is-*supermarket* bl-isem ta' "*Savemart Building*", fi Triq

in-Naxxar, San Ġwann, u mażen bl-isem ta' "*Kaius*", flimkien mal-avvjament tal-istess negozju, u għalhekk waħedha responsabbli għad-danni mgarrbin minn SCL minhabba dak in-nuqqas; (b) tillikwida d-danni mgarrbin minn SCL, jekk meħtieġ billi tqabbad perit biex jasal għal dik il-likwidazzjoni; u (ċ) tikkundanna lil MAS tħallas lil SCL id-danni hekk likwidati. Talbet ukoll l-ispejjeż u l-ingħaxijiet legali;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-kumpannija mħarrka fit-2 ta' Lulju, 2001, li biha laqgħet għall-azzjoni attriċi billi qalet li l-kawża saret ħażin bi ksur tal-artikolu 156(3) u l-artikolu 156(7) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, għaliex id-Dikjarazzjoni maċ-Citazzjoni ma tidhirx li nħalfet kif trid il-liġi, għaliex fl-istess Dikjarazzjoni ma jingħadx liema mill-fatti huma magħrufin personalment mir-rappreżentant tal-kumpannija li ħalifha, u għaliex l-istess Dikjarazzjoni ma ġgibx il-firma ta' avukat jew ta' prokuratur legali. Fil-mertu, laqgħet billi qalet li t-talbiet attriċi m'għandhomx jintlaqgħu għaliex MAS dejjem wettqet l-obbligi li daħlet għalihom, żammet il-post f'kundizzjoni tajba u ma ikkawżat l-ebda ħsara fih. Għalhekk, m'għandha bl-ebda mod titqies responsabbli għal xi ħlas ta' danni lil SCL;

Rat il-verbal tas-smiġħ tal-4 ta' Lulju, 2001<sup>1</sup>, li bih il-kumpannija mħarrka MAS irtirat l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet tagħha;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Lulju, 2001<sup>2</sup>, li bih ħatret lil Gaston Degiovanni bħala espert tekniku biex ifittex u jirrelata dwar il-ħsarat fl-attrezzi tal-fond mertu tal-każ;

Rat li għalkemm il-perit tekniku kien ressaq ir-rapport tiegħu fis-16 ta' Ottubru, 2002, huwa żamm l-istess rapport fil-pussess tiegħu u ressqu formalment fl-24 ta' Jannar, 2007, wara li l-Qorti kienet ħarġet saħansitra mandati ta' skorta fil-konfront tiegħu biex jidher quddiemha u jressaq ir-rapport;

---

<sup>1</sup> Paġġ. 25 – 6 tal-proċess

<sup>2</sup> Paġġ. 26 tal-proċess

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat ir-rapport tal-perit tekniku<sup>3</sup>, minnu maħluf kif imiss waqt is-smiġħ tal-15 ta' April, 2008;

Rat in-Nota mressqa minn SCL fl-14 ta' Awwissu, 2008<sup>4</sup>, li biha iddikjarat li ma kellha l-ebda kumment x'tagħmel għall-konkluzjonijiet mil'huqa mill-espert tekniku fir-rapport tiegħu;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-2 ta' Ottubru, 2008, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza fin-nuqqas ta' xkiel;

### ***Ikkunsidrat:***

Illi din hija kawża għal ħlas ta' danni minħabba inadempiment ta' obbligi li kerrej daħal għalihom f'kuntratt ta' kirja ta' post kummerċjali flimkien mal-avvjament. SCL kriet maħzen f' San Ġwann lil MAS, u SCL tgħid li MAS naqset li tħares il-kundizzjonijiet tal-kirja u ikkawżat ħsarat kbar fil-maħzen u t-tagħmir li kien jinsab fil-post meta ngħatat il-kirja. SCL trid li MAS titqies responsabbli għall-ħsara li garrbet bi ħtija ta' MAS u li d-danni hekk imnissla tagħmel tajjeb għalihom MAS;

Illi MAS laqgħet billi, fl-ewwel lok, qanqlet xi eċċezzjonijiet ta' xejra proċedurali preliminari dwar is-siwi tal-att taċ-Ċitazzjoni. MAS irtirat dawn l-eċċezzjonijiet wara l-ewwel smiġħ. Laqgħet ukoll fil-mertu billi qalet li hija qatt ma kisret l-obbligi li hija ntrabtet bihom ma' SCL taħt il-kuntratt u ħadet ħsieb kif imiss kemm tal-post mikri lilha u kif ukoll tat-tagħmir li kien jagħmel mill-post meta ħadet l-avvjament tan-negozju li kien jitmexxa mill-post. Għalhekk, tgħid li m'għandhiex tkun kundannata tagħmel tajjeb għal xi danni li SCL setgħet garrbet;

---

<sup>3</sup> Paġġ. 68 sa 198 tal-proċess

<sup>4</sup> Paġġ. 201 tal-proċess

Illi l-Qorti trid tiċċara mill-ewwel li, ffit ġimgħat wara li nfetħet il-kawża<sup>5</sup>, il-kumpannija MAS kienet bdiet għaddejja minn proċess ta' stralċ volontarju u l-post li kienet ħadet bil-kuntratt mertu tal-każ kienet telqitu u kien ilha xi żmien li waqfet toperah;

Illi mill-fatti ewlenin li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tas-7 ta' Awwissu, 1998<sup>6</sup> fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, SCL kriet lil MAS l-istabiliment li kien jintuża bħala *supermarket* bl-isem ta' "Savemart", fi Triq in-Naxxar, San Ġwann, flimkien ma' mażen bl-isem "Kaius" li jinsab in-naħa l-oħra tat-triq fi Triq Agostino Matrenza. F'in il-kirja, kien magħdud l-avvjament tal-imsemmi negozju ġestit mis-*supermarket*, imma ma kienx magħdud l-istokk. Il-kirja kienet miftehma għal żmien ta' tmintax-il (18) sena b'seħħ mit-3 ta' Awwissu ta' dik is-sena, li minnhom tliet (3) snin kienu ta' bilfors u l-bqija *di rispetto*, u bl-għażla lil MAS li, jekk trid, terġa' ġgedded il-kirja għal żmien ieħor ta' tmintax-il (18) sena jekk tagħti avviż minn qabel. Tul l-ewwel sena, il-kera kienet bil-mitt lira (Lm 100) kuljum, jithallsu kull xahar b'lura. Mit-tieni sena 'l quddiem, il-kera aġġustata skond il-bdil fil-Paga Minima Nazzjonali, kellha titħallas kull tliet (3) xhur bil quddiem;

Illi minħabba li l-ftehim kien qiegħed jinkludi l-avvjament, sar inventarju tat-tagħmir li MAS kienet qiegħda tircievi u li kienet sejra tħaddem fl-imsemmi stabiliment. Kien hemm qbil li t-tagħmir kien f'kundizzjoni tajba u jaħdem kif imiss. Filwaqt li MAS intrabtet li tagħmel tajjeb għat-tiswijiet u t-tibdil f'dak kollu li jinqala' lit-tagħmir u li tagħmel it-tiswijiet ordinarji li jkunu meħtieġa fil-post, SCL kienet intrabtet li terfa' hi l-piż tal-infieq straordinarju fil-bini. F'każ ta' ksur ta' xi waħda mill-kundizzjonijiet miftehma, SCL żammet id-dritt li ttejjem il-kirja fi żmien erbgħa u għoxrin (24) siegħa b'avviż lil MAS, biex issir spezzjoni tat-tagħmir u l-post u biex jingħata żmien lil MAS biex, jekk tagħzel, tirrimedja tali nuqqas fi żmien ta' mhux aktar minn ħmistax-il (15) jum;

<sup>5</sup> Ir-riżoluzzjoni għaddiet fis-7 ta' Ġunju, 2001, u Simon Vella nħatar bħala stralċjarju

<sup>6</sup> Dok "A", f'paġġ. 4 sa 12 tal-proċess

Illi fl-ewwel xhur tal-2001, MAS bdiet għaddejja minn qagħda finanzjarja mwiegħra u ddaħħlet il-Qorti minn għadd ta' *suppliers* tagħha minħabba li ma kinitx qiegħda tħallashom tal-merkanzija li bieghulha. Sa ffit jiem wara, l-istabiliment ma tħaddimx iżjed. David Inglott, direttur ta' SCL, seħħlu jidħol fil-post u sab fih ħsara kbira u kif ukoll sab nieqes xi tagħmir minn dak li kien ingħata fil-kuntratt. Ma ngħatax tagħrif dak it-tagħmir nieqes fejn kien jinsab. F'April tal-2001, infetħet din il-kawża;

Illi l-konsiderazzjonijiet ewlenin ta' dritt marbuta ma' dan il-każ jirrigwardaw il-kwestjoni tan-nuqqas tat-twettiq ta' obbligi magħmula f'kuntratt u l-effetti ta' dak in-nuqqas;

Illi meta qorti tintalab tistħarreġ allegazzjoni ta' nuqqas ta' twettiq ta' rabtiet assunti f'kuntratt, speċjalment fejn il-kuntratt ikun wieħed sinallagmatiku fejn kull parti tassumi obbligi u rabtiet fil-konfront tal-parti l-oħra, il-ġudikant ikun irid jagħmel valutazzjoni li tqabbel l-imġiba tal-parti l-waħda ma' dik tal-parti l-oħra. Dan jagħmlu billi jqis kemm l-element kronoloġiku, kemm dak tal-proporzjonalita' u kif ukoll il-korrispettivita' tal-prestazzjonijiet mhux imwettqin, ħalli jkun f'qagħda jgħid jekk dak in-nuqqas jagħtix raġun lil xi parti jew kienx il-ħtija tal-parti l-oħra. Minbarra dan, il-ġudikant irid iqis kemm l-obbligazzjoni ewlenija li taħtha ntrabtu l-partijiet, u kif ukoll dawk sekondarji li l-partijiet ikunu tawhom siwi essenzjali għall-ftehim milħuq bejniethom<sup>7</sup>;

Illi huwa prinċipju aċċettat li n-nuqqas ta' twettiq ta' obligazzjoni kuntrattwali iġib fis-seħħ l-effetti "sekondarji" tal-istess obligazzjoni – jiġifieri l-effett li min jonqos li jwettaq dak li ntrabat għalih irid jagħmel tajjeb għad-danni li tkun ġarrbet il-parti li magħha kien intrabat<sup>8</sup>. Dan minbarra l-effett "primarju" li jista' jwassal għat-tħassir tal-obbligazzjoni jew kuntratt li jkun;

Illi meta parti tkun intrabtet li twettaq xi ħaġa u ma tagħmilhiex jew ma ttemmhiex, il-parti l-oħra (jiġifieri, l-kreditur tal-obbligazzjoni) tista' tingħata s-setgħa li

<sup>7</sup> App. Inf. 10.10.2005 fil-kawża fl-ismijiet *AX Construction Ltd. vs Tony Mallia Bonello*

<sup>8</sup> Art. 1125 tal-Kap 16

twettaqha hi bi spejjeż ta' min ikun naqasha (jigifieri, d-debitur tal-obbligazzjoni)<sup>9</sup>. Kreditur ta' obligazzjoni li haddieñor ikun intrabat miegħu li jwettaq, u dan jonqos li jwettaqha, għandu l-għażla li jew jinsisti mad-debitur tal-obbligazzjoni li jwettaq dak li ntrabat li jagħmel<sup>10</sup> jew, f'każ li l-adempiment ma jkunx għadu jista' jsir aktar, li jitlob il-ħlas tad-danni mgarrba minħabba dak in-nuqqas<sup>11</sup>. Din ir-regola tgħodd ukoll f'kuntratt bħal dak magħmul bejn il-partijiet f'din il-kawża, u dan mhux daqstant għaliex kien jidher li MAS lanqas biss żammet il-post għaż-żmien miftiehem *di fermo*, imma għaliex jidher li sabet lilha nnifisha f'qagħda finanzjarja mwiegħra li fiha ma setgħet qatt tkun tista' tintalab twettaq dak li nrabtet bih;

Illi l-qagħda finanzjarja, madankollu, ma kinitx raġuni tajba biex MAS teħles mir-responsabbilta' li laqgħet fuqha meta daħlet fil-ftehim ma' SCL. X'aktarx li din il-qagħda kienet ir-riżultat ta' tmexxija ħażina li ntweriet ukoll fin-nuqqas sħiħ ta' għaqal fil-kura tat-tagħmir u l-armar li bih kien attrezzat il-post meta bdiet il-kirja. Dan kien post imrawwem diġa';

Illi meta wieħed jintrabat li jwettaq obligazzjoni huwa mistenni li jagħmel dan bl-għaqal ta' missier tajjed tal-familja<sup>12</sup>. Dan għaliex, ukoll fejn id-debitur ma jkunx mexa b'mala fidi, huwa jrid jagħmel tajjed għal kull dannu li jgarrab il-kreditur tal-obbligazzjoni kemm dwar in-nuqqas ta' twettiq tar-rabta u kif ukoll dwar id-dewmien fl-eżekuzzjoni<sup>13</sup>. Biex jeħles minn dawn l-effetti, id-debitur irid juri li n-nuqqas ta' twettiq tal-obbligazzjoni jew id-dewmien fit-twettiq tagħha fiż-żmien miftiehem kienu l-kawża ta' ħaġa barranija li huwa ma kienx jaħti għaliha, bħal fil-każ ta' aċcident jew forza magħguri<sup>14</sup>;

Illi d-danni maħsuba mil-liġi għan-nuqqas ta' twettiq ta' obligazzjoni jew għat-twettiq tardiv tagħha huma t-telf

---

<sup>9</sup> Art. 1127 tal-Kap 16

<sup>10</sup> P.A. 13.12.1952 fil-kawża fl-ismijiet *Galea vs Calleja* (Kolez. Vol: XXXVI.ii.578)

<sup>11</sup> Kumm. 13.2.1952 fil-kawża fl-ismijiet *Petroni vs Petroni noe* (Kollez. Vol: XXXVI.iii.629)

<sup>12</sup> Art. 1132(1) tal-Kap 16

<sup>13</sup> Art. 1133 tal-Kap 16

<sup>14</sup> Art.1134 tal-Kap 16

imġarrab mill-kreditur u/jew il-qliġħ intellef<sup>15</sup>, sakemm jintwera li tali telf jew tali qliġħ intellef ikunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni<sup>16</sup>. Fejn in-nuqqas ta' twettiq ma jkunx ġej minn għamil doluż tad-debitur, id-danni mġarrbin mill-kreditur li huwa obligat jagħmel tajjeb għalihom huma dawk li basar jew wieħed sata' jobsor li jiġġarrbu fiż-żmien tat-twettiq tal-obbligazzjoni<sup>17</sup>;

Illi jista' jingħad li l-provi kollha dwar dan il-każ jinsabu fir-rapport imfassal mill-espert tekniku, u dan mill-kostatazzjonijiet li huwa għamel fil-post f'Lulju tal-2001, fil-preżenza ta' rappreżentanti taż-żewġ partijiet. Filwaqt li l-attriċi qalet li ma kellha lebda kumment x'tagħmel għassejbiet tal-perit, l-istralċjarju tal-kumpannija mħarrka naqas għal kollox li jressaq xi sottomissjonijiet. Jirriżulta wkoll li l-imsemmija kostatazzjonijiet tekniċi jirrigwardaw biss it-tagħmir li kien jagħmel mill-post;

Illi meta l-Qorti tqis il-fatti riżultanti u tqabbilhom mal-prinċipji ta' dritt hawn fuq imfissra, issib li MAS naqset mill-obbligi tagħha lejn SCL kemm dwar dak li jirrigwarda ż-żamma f'kundizzjoni tajba tal-post mikri<sup>18</sup> u kif ukoll billi naqset li tiegħu ħsieb kif jixraq it-tagħmir li hija ngħatat fil-bidu tal-kuntratt. Ta' min jinnota li t-tagħmir li ma nstabx fil-post kien tagħmir ta' ċertu siwi u daqs – generatur kbir tad-dawl, *computers*, tankijiet kbar tal-karburanti, *chest freezers*, madwar tmien mitt (800) pied ta' xkaffar u ħwejjeġ oħra<sup>19</sup> – u kien meħtieġ għat-tmexxija tan-negozju fil-post. Il-fatt waħdu li MAS ma għarfitx tgħid fejn kien jinsab parti mit-tagħmir li ma nstabx fil-post huwa ħjiel biżżejjed ta' nuqqas tal-grad ta' kura *bonus paterfamilias* mistenni minnha taħt il-kuntratt u minnha wkoll espressament aċċettat. Minbarra dan, bosta oħra mill-attrezzi nstabu fi stat ħażin u ma jaħdmux. Dan ukoll huwa ksur ta' rabta espressa li daħlet għaliha MAS;

---

<sup>15</sup> Art. 1135 tal-Kap 16

<sup>16</sup> Art. 1137 tal-Kap 16

<sup>17</sup> Art. 1136 tal-Kap 16

<sup>18</sup> Ara paġġ. 90 – 2 tal-proċess

<sup>19</sup> Ara paġġ. 74 sa 90 tal-proċess

Illi l-perit tekniku qies il-valur tat-tagħmir nieqes jew li nstab difettuż jew imkisser fis-somma ta' erbgħa u sittin elf u tnejn u disgħin lira maltija (Lm 64,092)<sup>20</sup>. Il-mod kif huwa wasal għal-likwidazzjoni ta' l-imsemmi ammont huwa mfisser b'reqqa kbira<sup>21</sup> u dokumentat sewwa<sup>22</sup>. Billi r-relazzjoni ma ssemmi l-ebda valutazzjoni tal-ħsara fil-bini (għalkemm, kif ingħad, issemmi grafikament bosta nuqqasijiet li nsabu fil-post) m'hemmx dubju li d-danni mgarrba minn SCL huma akbar minn hekk;

Illi, madankollu, fin-nuqqas ta' prova dwar l-ispejjeż meħtieġa biex il-bini jerga' jitqiegħed fil-kundizzjoni li kien qabel, il-Qorti m'hijiex f'qagħda li tasal għal-likwidazzjoni ta' dawk id-danni. Il-likwidazzjoni sejra tkun limitata għall-ħsara u danni mgarrbin fit-tagħmir li tkisser jew li ttieħed mill-post;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Filwaqt li **tichad l-eċċezzjonijiet fil-mertu** tal-kumpannija mħarrka bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u lanqas fid-dritt;

**Tilqa' l-ewwel talba attriċi** u tiddikjara li l-kumpannija mħarrka naqset milli twettaq l-obbligi tagħha taħt il-kuntratt ta' kirja bl-avvjament tal-istabiliment "Savemart" fi Triq in-Naxxar, San Gwann, u dan skond it-termini tal-kuntratt pubbliku tas-7 ta' Awwissu, 1998, fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, u għalhekk hija responsabbli lejn il-kumpannija attriċi għad-danni mgarrba minn din tal-aħħar minħabba dak in-nuqqas;

**Tilqa' t-tieni talba attriċi** billi tillikwida d-dannu pruvat imgarrab mill-kumpannija attriċi minħabba n-nuqqasijiet tal-kumpannija mħarrka fis-somma ta' mija u disgħa u erbgħin elf mitejn u ħamsa u disgħin euro (€149,295);

**Tilqa' t-tielet talba attriċi** u tikkundanna lill-kumpannija mħarrka tħallas lill-kumpannija attriċi s-somma ta'

---

<sup>20</sup> € 149,295 fi flus tal-lum

<sup>21</sup> Ara paġġ, 93 sa 122 tal-proċess

<sup>22</sup> Ara paġġ, 123 sa 198 tal-proċess



Kopja Informali ta' Sentenza

€149,295 bħala danni likwidati, flimkien mal-imgħax legali fuq dik is-somma b'seħħ mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv u flimkien mal-**ispejjeż tal-kawża**.

**Moqrija**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----