MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-7 ta' Frar, 2012

Appell Civili Numru. 29/2006/1

Avviz Numru: 29/2006/1

Marco Frendo

vs

C & H Bartoli Limited (C383)

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Illi fit-22 ta’ Novembru 2010 il-Bord li jirregola l-Kera ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi: -

“Il-Bord,

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huwa proprjetarju tal-fond urban ossia mahzen, illum ufficjalment enumerat 211 u maghruf bhala Marco

Garage, gewwa Triq Isuoard, Marsa u kif ukoll il-mahzen adjacenti u l-access tieghu huwa mill-imsemmi garaxx flimkien mal-bitha li tinstab fuq wara;

Illi dawn iz-zewg fondi flimkien mal-bitha huma mikrija lis-socjeta' intimata versu l-kera komplessiva ta' tliet mitt lira Maltin (Lm300) fis-sena, mitejn u hamsa u ghoxrin lira Maltin (Lm225) fir-rigward tal-mahzen u l-bitha, u hamsa u sebghin lira Maltin (Lm75) fir-rigward tal-garaxx sottostanti, liema kera hija pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem bl-iskadenza li jmiss fil-31 ta' Marzu 2006;

Illi din il-kirja saret permezz ta' skrittura privata, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok "A";

Illi s-socjeta' intimata naqset li tiehu hsieb il-manutenzjoni tal-fondi msemmija bir-rizultat li kkagunat hsara gravi u estensiva fil-fondi in kwistjoni;

Illi r-rikorrenti ghandu bzonn l-imsemmija fondi ghall-uzu personali taghhom:

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. jittermina l-lokazzjoni tal-fond urban ossia garaxx, illum ufficjalment enumerat 211 u maghruf bhala Marco Garage, gewwa Triq Isuoard, Marsa u kif ukoll il-mahzen adjacenti li l-access tieghu huwa mill-imsemmi garaxx flimkien mal-bitha li tinstab fuq wara;

2. jordna li fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dan il-Bord is-socjeta' ntimata tizgombra u tivvaka l-fondi fuq imsemmija favur l-esponenti.

Ra r-risposta tas-socjeta` ntimata li tghid:

Illi l-allegazzjoni li l-esponenti kkagunat hsara gravi u estensiva fil-fondi in kwistjoni minhabba li naqset li tiehu hsieb il-manutenzjoni tal-istess fondi hija ghal kollox infondata kif jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza u ghalhekk it-talba tar-rikorrent jithoqqilha li tigi michuda;

Illi in kwantu li r-rikorrent qieghed jitlob l-izgumbrament tal-esponenti ghaliex ghandu bzonn l-imsemmija fondi ghall-uzu personali tieghu, anke dina t-talba hija legalment infondata ghaliex fil-kaz ta' hanut (u l-fondi in kwistjoni jaqghu taht id-definizzjoni ta' "Hanut" Art. 2) skont l-Art. 12 tal-Kap 69 sid il-kera ma jistax jiehu lura l-pussess tieghu hlief fil-kaz imsemmi fil-paragrafu (a) tal-Art. 9 Kap 69, u dana l-paragrafu ma jikkontemplax il-kaz ta' meta s-sid ikollu bzonn il-fond ghall-uzu personali tieghu;

Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi rigettata bl-ispejjes.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi l-Bord ser jiddisponi in primis mit-tieni talba tar-rikorrenti u cioe' dik li permezz taghha qed jitlob ghar-ripresa tal-fond minhabba bzonn tal-istess ghall-uzu personali. Skont l-iskrittura privata esebita mill-istess rikorrenti, dan il-fond inghata b'titolu ta' kera lis-socjeta' intimata bhala "business premises" sabiex jintuza "as warehouses or for any other purpose in connnection with the lessees business..". Mill-provi jemergi illi dan il-garage u mahzen kienu jintuzaw mis-socjeta' intimata bhala estensjoni tan-negozju taghha u ma hemm l-ebda ekwivoku dwar dan. Konkordi mal-gurisprudenza dwar dan il-punt, dan il-fond huwa ghalhekk "hanut" skont l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta (ara ad ezempju ***Anthony Baldacchino et vs Carmelo sive Charles Caruana App 28/12/2001****), kaz li ma kienx car daqs dak in dizamina fejn fond kien jintuza bhala garage ghall-xarabank. Isegwi ghalhekk illi ladarba il-fond si tratta ta' hanut, is-sid ma jistax jadixxi l-Bord biex jawtorizzah jirriprendi l-fond ghaliex jehtiegu ghall-skopijiet personali (ara* ***Paolo Tanti et vs Lawrence Cassar App 07/01/1994****). Kwindi t-talba*

tar-rikorrenti bazata fuq il-htiega tal-fond ghall-uzu personali qed tkun michuda;

Illi r-rikorrenti qieghed ukoll jitlob lil dan il-Bord jittermina l-lokazzjoni minhabba li s-socjeta' intimata naqset li tiehu hsieb il-manutenzjoni tal-fondi li ssubew hsara gravi u estensiva kawza tal-istess nuqqas. Ir-rikorrenti jghid li dawn il-fondi kienu inkrew minn missieru lis-socjeta' intimata appena li nbnew izda llum ghandhom hafna hsarat u thallew fi stat ta' abbandun. L-aperturi huma miksura, msaddin u bla hgieg u qed jidhol hafna ilma. Hemm blata mkissra u hemm hsara strutturali fis-saqaf tal-mahzen li qieghed fi stat li jikrolla. Il-perit arkitett tar-rikorrent xehed u illustra d-deposizzjoni tieghu b'ritratti tal-istat traskurat tal-fondi. Fic-certifikat tieghu esebit a fol 23 jghid hekk:

"The following damages where noted:

· Garage Street door rusted due to lack of maintenance

· Garage yard door (store door) rusted due to lack of maintenance

· Reinforced concrete columns (structural elements) permanently damaged due to lack of maintenance

· Timber aperatures need to be repalced due to lack of maintenance

· Concrete floor is cracked due to overloading with heavy vehicles

· Internally the garage was never painted, thus the internal finishes are in a bad state.

Naturalment mhux dak kollu elenkat mill-perit arkitett tar-rikorrenti jista' fl-aghar ipotezi jaghti lok ghas-sanzjoni estrema tal-izgomberu ghaliex is-sid jista' dejjem isewwi hu l-hsarat lamentati bil-poter li ttih l-Kodici Civili. Dawn il-hsarat jistghu jkunu incidentali u indikattivi tan-nuqqas generali ta' manutenzjoni da parti tal-inkwilin. Dak invece

li talvolta huwa preokkupanti hija l-hsara fir-"reinforced concrete columns permanently damaged".

In difeza ta' dawn l-provi, s-socjeta' intimata, ossia d-direttur manigerjali taghha, xehed illi kien hu li nnegozja l-lokazzjoni ma' missier ir-rikorrenti. Dan jghid a fol 38:

Ahna konna ghamilna ilmenti lis-Sur Saver Frendo dwar il-kondizzjoni tal-bicca art miftuha tan-Numru 211 billi din kienet qed tintuza minnha sabiex twapet tal-klijenti taghna jigu issuttati barra wara li kienu jigu imnaddfa. Kien ighidilna li jiehu hsieb izda qatt ma ghamel xejn. Wara diversi snin ta' uzu u anke minhabba l-elementi – ix-xemx u x-xita – din tinsab f'kondizzjoni hazina dovuta, fil-fehma tieghu, ghall-kwalita' inferjuri tas-siment minhabba ittahlita tieghu hazina originali" Ragunar pjuttost inkwetanti dan meta tqis li l-fond inghata gdid lis-socjeta' intimata u jekk kien hemm xi difett latenti fil-kostruzzjoni kien id-dover tas-socjeta' intimata li ggib dan a konjizzjoni tar-rikorrent u ghar-rimedju opportun.

Missier ir-rikorrenti kien ukoll assikura lix-xhud li ma kellu xejn x'jinkwieta dwar il-kolonni li qed izommu l-bini ghaliex dawn kienu tal-konkos mdawra bil-gebla. Xehdu wkoll dwar dawn il-hsarat zewg periti arkitetti wiehed minnhom specjalista' fuq materja ta' "stress" fil-bini. Iz-zewg periti ikkonfermaw li hemm hsara fil-fondi u li l-origini tal-hsara hija tracabbli ghall-opera fqira fil-kostruzzjoni tant illi l-kolonni li qieghed izommu l-istruttura tal-mahzen u l-appartamenti sovraposti huma tal-gebla u mhux inforzati bil-konkos u hadid u anke azzardaw jiddikjaraw illi l-istruttura kollha hija fi stat perikoluz. Dan juri bic-car illi ma hemm l-ebda ekwivoku li hemm hafna hsara fil-fondi in kwistjoni. Dak li hu kontestat huwa dwar min ikkawza dawn il-hsarat. Is-socjeta' intimata tghid li hi ma kellha l-ebda obbligu li taghmel tajjeb ghall-hsarat ta' natura straordinarja ghaliex dan kien a karigu tas-sidien.

L-istess socjeta', kif gia intqal supra, inkarigat perit arkitett espert biex jezamina l-fond u dan ikkonkluda illi l-istruttura hija difettuza sia minhabba xoghol inferjuri f'dak li jirrigwarda t-tip ta' pilastri jew kolonni li qed izommu l-

istruttura u difetti ohra bhal nuqqas ta' hadid appozitu fil-blajjet tal-konkos tant illi l-istess socjeta' hasset li l-fond huwa perikoluz.

Rakkolti dawn il-fatti, huwa pacifiku li s-sid u l-inkwilin ghandhom obbligi diversi skont il-ligi u in succint, li l-inkwilin ghandu juza l-fond bhal bonus paterfamilias filwaqt illi s-sid ghandu jaghmel dawk ir-riparazzjonijiet ta' natura straordinarja biex izomm il-fond tajjeb ghall-iskop li inkera. Huwa pacifiku ukoll illi minkejja li certu riparazzjoni u manutenzjoni huma a karigu tas-sid, l-istess sid ghandu jkun mgharraf b'kull hsara jew difett li jista' jirrizulta li tista' tkun ta' detriment ghall-proprjeta' tieghu. Meta r-rikorrenti ghamel spezzjoni fil-fondi tieghu mikrija lis-socjeta' intimata, din ikkawtelat il-posizzjoni taghha billi baghtet l-ittra ufficjali fuq imsemmija ghaliex dehrilha li l-hsarat fil-pilastri kienu ta' certu importanza izda kien biss wara li kienet intavolata din il-kawza li s-socjeta' intimat inkarigat perit arkitett biex jezamina l-istess pilastri. Dak li hu dezumibbli mill-attegjament tas-socjeta' intimata kif ukoll mill-provi rakkolti hu li mhux biss qatt ma saret manutenzjoni fil-fond izda meta s-sid deherlu li l-fond huwa kolpit minn diversi hsarat, is-socjeta' intimata bdiet tilmenta li l-fond huwa fi stat ta' perikolu minhabba li mhux mibni skont is-sengha. Ftit jekk xejn kien jinteressaha li dawk ir-riparazzjonijiet setghet taghmilhom hi stess bl-awtorizazzjoni tal-Qorti a spejjez tar-rikorrent jekk verament dawn id-difetti kienu qeghdin jinkwetaw lis-socjeta' intimata. Izda fic-cirkostanzi l-Bord hu dispost li jqis bhala inveritiera l-fatti kif esposti mis-socjeta' intimata. L-attitudini indifferenti tas-socjeta' intimata lejn il-manutenzjoni tal-fond tesprimi ruhha fix-xhieda tad-direttur
mangerjali taghha a fol 59: "Is-sitwazzjoni bejn Saver [l-awtur tar-rikorrent] u jien kienet dejjem tajba hafna, fis-sens illi dejjem irrispettajna lil xulxin, ghidtlu affarijiet imma qatt m'ghamilhom, pero' qatt ma qalli isma' Sur Bartoli izboh hawn jew bajjad hemm, jew irranga hawn jew irranga hemm, qatt ma qalli kelma wahda hekk. Pero' dejjem kien kuntent bija, qatt ma ppretenda illi naghmel xi repairs jien, ghax kieku kien jghidli".

Illi l-hsarat lamentati, konkordi mal-gurisprudenza in materja, huma serji b'mod li dan il-Bord ghandu jghaddi biex jilqa' t-talba tar-rikorrenti. Ara l-insenjament fil-kawza ***Frances Cassar et vs B&M Supplies Ltd App Civ 1 ta' Dicembru 2004.***

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa' t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendi l-fond 211 u maghruf bhala Marco Garage gewwa Triq Isouard, Marsa kif ukoll il-mahzen adjacenti li l-access tieghu huwa mill-imsemmi garaxx flimkien mal-bitha li tinsab fuq wara, fi zmien tletin (30) jum millum wara liema zmien is-socjeta' intimata ghandha thalli l-fond vakanti ghal-libera ripresa mirrikorrenti.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata.

Rat ir-rikors tal-appell tal-imsemmija C & H Bartoli Limited datat 7 ta' Dicembru 2010 fejn talbet lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji minnha mressqa tilqa' l-appell taghha u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-1 ta' Marzu 2011.

Rat ir-risposta tal-appell ta' Marco Frendo datata 16 ta' Dicembru 2010 a fol 5 tal-process fejn sostniet ghar-ragunijiet hemm indikati li s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-14 ta' April 2011 fejn meta ssejjah l-appell dehret Dr. Josette Grech ghall-appellat, Dr. David Harding ghas-socjeta` appellanti u l-partijiet prezenti. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza ghall-31 ta' Jannar 2012; u l-verbal tal-31 ta' Jannar 2012 fejn il-kawza giet differita ghat-2 ta' Frar 2012 ghall-istess skop tal-verbal precedenti; u tat-2 Frar 2012 fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-7 ta' Frar 2012.

Rat l-atti kollha tal-istess kawza inkluz is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-ismijiet premessi datata 22 ta' Novembru 2010.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appell tas-socjeta' appellanti huwa bbazat fuq l-allegazzjoni li l-Bord ibbaza l-konkluzjonijiet tieghu fuq l-istat hazin tar-*"reinforced concrete columns permanently damaged"* u dan ghaliex kienu fil-fatt mibnija hazin u dan meta l-istess kolonni ma kienux jinsabu fil-fond 211, Marco Garage, Triq Isuard, Marsa, izda fil-fond 217, li kien mertu tal-kawza l-ohra fl-ismijiet "Joseph Frendo vs C & H Bartololi Ltd" li giet deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-7 ta' Mejju 2010 u minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-7 ta' Mejju 2010.

Illi wara li ezaminat l-atti kollha processwali din il-Qorti thoss li *ir-reinforced concrete columns"* li ghamel referenza ghalihom il-Bord li Jirregola l-kera fis-sentenza tieghu jirreferru ghal "kollonni tal-konkos li huma mherrijin u l-hadid tal-istruttura huwa mikxuf" li saret riferenza ghalihom fir-rapport tal-Perit Tancred Mifsud datat 13 ta' Frar 2006 (Dok. "R" – fol. 23) u fejn fl-istess fond hemm deskrizzjoni biss tal-istat tal-fond indikat bhala "Marco Garage, No. 211, Isuard Street, Marsa" u t-tielet ilment fl-istess rapport huwa dak deskritt bhala *"Reinforced concrete columns (structural elements) permanently damaged due to lack of maintenance",* u hija proprju dan gie direttament citat mill-istess Bord fid-decizjoni tieghu fuq riporatata fl-intier taghha.

Illi ghalhekk ma hemmx dubju f'din id-decizjoni ghal-liema nuqqas l-Bord kien qed jirreferi, kif lanqas hemm dubju mill-istess decizjoni u mill-istess rapport li tali pilastri huma attwalment fil-fond mertu tal-kawza odjerna u ghalhekk in kwantu l-appell jipprova jittenta jghid li l-Bord iddecieda hazin ghaliex il-kolonni jezistu biss fil-fond l-iehor

imsemmi, dan huwa zbaljat, ghaliex il-Bord kien car li qed jirreferi ghall-pilastri li hemm fil-fond *de quo* oggett ta’ din il-kawza tant li iccita l-imsemmi rapport tal-Perit Tancred Mifsud li jinsab proprju a fol. 23 tal-process. Dan huwa bizzejjed sabiex l-appell odjern jigi michud ghaliex mibni fuq presupposizzjonijiet ghal kollox zbaljati u mhux korretti, u dan johrog car anke minn qari tal-istess decizjoni tal-Bord.

Illi jinghad ukoll li dwar dawn il-pilastri l-periti prodotti mis-socjeta’ appellanti ma qalu xejn, ghal dawn irreferew ghall-kolonni ezistenti fil-fond l-iehor numru 217 u dan johrog car mix-xhieda tal-Perit Noel Debattista, li fil-fatt ma qal xejn dwar il-pilastri fil-fond 211.

Illi apparti minn dan, mix-xhieda kollha prodotta jirrizulta ppruvat li l-istat tal-fond in kwistjoni in generali juri nuqqas kbir u totali ta’ manutenzjoni u din tikkwalifika bhala hafna hsara fil-fond indikat, tant li d-dehra generali tieghu huwa ta’ fond traskurat u dan huwa iktar serju tenut kont li l-istess fond kien inghata mibni gdid mill-awtur tal-appellat lis-socjeta’ appellanti fil-5 ta’ Marzu 1976 u ma jidhirx li minn dak iz-zmien sa’ meta saret il-kawza saret xi tip ta’ manutenzjoni, anke wahda minima mis-socjeta’ appellanti, u dan johrog car mill-provi kollha prodotti quddiem l-istess Bord u r-ritratti esebiti, u r-rapport prezentat mill-perit ex parte tar-rikorrenti u wkoll mix-xhieda tal-istess rikorrenti, b’dan li l-Bord ha kollox, kif kellhu jiehu in konsiderazzjoni, u jirrizulta li mehuda n-nuqqasijiet kollha fit-totalita’ taghhom, dawn iwasslu sabiex jigi konkluz li kien hemm nuqqas ta’ manutenzjoni tal-fond mertu tal-kawza odjera li wasslui sabiex ikkawzaw hsara estensiva fl-istess, u hawn issir riferenza ghal dak elenkat mill-appellat fit-tieni paragrafu tat-tielet faccata tar-risposta tal-appell tieghu fil-konfront tal-istat ta’ l-aperturi, hadid tal-istruttura mikxuf, perkolazzjoni ta’ ilma, l-art tal-konkos, nuqqas anke ta’ hgieg, perkolazzjoni ta’ ilma minn barra minhabba nuqqas ta’ zebgha, hadid imsaddad u konkos xpakkat bl-istruttura mddajfa. Hija f`lokha l-osservazzjoni la darba l-kerrej huwa obbligat li jirritorna l-haga lilu lokata fi stat tajjeb ta’ manutezjoni f’gheluq il-kirja, mela allura ghandu l-obbligu li jikkonserba l-istess sal-kunsinna u b’hekk l-artikolu 1126

(1) tal-Kap. 16 abbinat mal-artikolu 1561 tal-Kap. 16, igib il-piz tal-prova dwar in-nuqqas ta’ htija fuq l-inkwilin kif ritenut fis-sentenza **“Francis Cassar vs B & M Supplies Limited”** (A.I.C. (PS) – 1 ta’ Dicembru 2004). B’hekk il-kerrej ghandu l-obbligu li dejjem (i) joqghod attent li jzomm l-integrita’ tal-oggett mikri u dwar l-inkolumita’ tal-istess; (ii) jiehu l-kawteli kollha ghall-konservazzjoni taghha; (iii) li jipprevedi ghat-tiswijiet li jmissu lilu skond l-artikolu1556 tal-Kap. 16, u (iv) li javza mill-ewwel lis-sid bil-htiega li dan jipprovdi ghar-riparazzjonijiet li ghalihom hu responsabbli u dan ghaliex sabiex l-inkwilin ikun adempixxa ma’ dik id-diligenza msemmija fl-**artikolu 1554 (a) tal-Kap. 16** huwa ghandu mhux biss jevita li jsir dannu materjali fil-fond mikri imma wkoll li jevita pregudizzju indirett lil lokatur bin-nuqqas ta’ azzjoni tieghu u dan kif affermat fis-sentenza **“Rose Tanti vs RCMJ Co. Ltd.”** (A.I.C. (PS) – 3 ta’ Ottubru 2008). Dan is-socjeta’ appellanti ma ghamlitux ghal snin shah, u mhux biss, izda ma ppruvatx lanqas minimament toffri xi tip ta’ rimedju sabiex ma ssirx jew ma tkomplix issir hsara fl-istess fond. Ghalhekk dan l-appell qed jigi respint.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt tilqa’ r-risposta tal-appellat datata 16 ta’ Dicembru 2011 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma’ dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mis-socjeta’ appellanti bir-rikors tal-appell taghha datat 7 ta’ Dicembru 2010 peress li huwa infondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi, u ghalhekk tikkonferma d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera datata 22 ta’ Novembru 2010 fl-ismijiet premessi “Marco Frendo vs C & H Bartoli Limited” (Rikors Numru 29/2006 GG) ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.**

Bl-ispejjez kontra l-appellanti C & H Bartoli Limited.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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