MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tal-15 ta' Marzu, 2012

Citazzjoni Numru. 496/2010

Jessie Gatt

vs

P Cutajar & Co Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attrici tat-13 ta' Mejju 2010 li jghid hekk:
Illi hija kienet tikri lis-socjeta' intimata l-garages A u B fi Sqaq Sannat, il-Marsa liema kirja intemmet bi ftehim fis-sena 2009;

Illi meta l-garaxxijiet gew rilaxxati nstab li kien hemm hafna hsarat fl-istess garaxxijiet kif irrelata il-Perit Tano Zammit, liema hsarat huma likwidati fis-somma ta' Lm26,000 ekwivalenti ghal €60,563;

Illi l-intimati interpellati sabiex jersqu ghall-likwidazzjoni u hlas tad-danni sofferti mir-rikorrenti baqghu inadempjenti;

Ghaldaqstant ighidu l-intimati ghaliex din il-Qorti m'ghandiex:

1. Tiddikjara lill-intimati responsabbli ghad-danni fil-garaxxijiet A u B fi Sqaq Sannat, Marsa liema hsarat huma indikati fir-relazzjoni tal-Perit Tano Zammit fuq imsemmi;

2. Tillikwida l-istess danni fl-ammont ta' €60,563;

3. Tikkundanna lis-socjeta intimata sabiex thallas lir-rikorrenti s-somma ta’ €60,563 bhala danni kif fuq premess;

Bl-ispejjez u bl-interessi mid-data ta' prezentata ta' dan ir-rikors guramentat kontra l-intimati li minn issa huma ingunti ghas-subizzjoni;

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta konvenuta li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament, it-talbiet attrici ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni huma preskritti a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Illi subbordinatament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit l-azzjoni attrici hija kompletament infondata fil-fatt u fi dritt stante li s-socjeta' esponenti mhiex responsabbli ghal kwalunkwe danni li setghet sofriet ir-rikorrenti;

3. Illi subbordinatament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit f'kwalunkwe kaz l-ammont mitlub huwa ferm ezagerat;

Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluz ir-rapporti peritali u noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghall-15 ta' Marzu 2012;

Ikkunsidrat

Din hi kawza ghad-danni li l-attrici qed tallega li gew kagunati mis-socjeta konvenuta fil-fond lokat.

Fatti

Jirrizulta mill-atti illi Jessie Gatt hi sid il-garages A u B fi Sqaq Sannat, Marsa li hi akkwistat b'kuntratt ta' divizjoni f'Dicembru 1991. Dawn il-fondi ippervenew mill-wirt ta' missierha li miet fl-1986. Il-garages kienu mikrija lis-socjeta konvenuta u hi bdiet tircievi l-kera. Zewgha jixhed li hu kien kap tal-Istandards Laboratory tal-Gvern u jiftakar li fl-1988 kien mar jaghmel spezzjoni tal-fondi fuq kwistjoni relatata mal-impjieg tieghu. Il-fondi kienu jintuzaw u kien hemm diversi haddiema jahdmu fihom. Hu qal li l-garages kienu fi stat tajjeb hafna u ma kien hemm ebda hsara fihom. Hu ma regghax mar fil-fondi hlief meta mar mal-perit tieghu fl-2006.

L-attrici tixhed li fit-28 ta' Awwissu 2006 rcevew ittra minghand is-socjeta konvenuta li informatha li s-soqfa kienu fi stat perikoluz. Hi qabdet lil Perit Tano Zammit li ghamel rapport fit-18 ta' Settembru 2006 fejn hu kien tal-fehma illi l-hsarat kienu konsegwenza ta' nuqqas ta' manutenzjoni ghal diversi snin.

Fl-istess sena infethet kawza ghal zgumbrament mill-attrici fil-konfront tas-socjeta konvenuta fil-Bord li Jirregola l-Kera liema kawza giet ceduta minnha peress illi s-socjeta konvenuta irritornat ic-cwievet tal-fondi dakinnhar stess tac-cessjoni cioe fl-4 ta' Frar 2009, kif ukoll thallset il-kera dovuta sa dakinnhar. Pero jidher illi s-socjeta konvenuta halliet xi imbarazz fil-fond li gie mnehhi mill-istess socjeta xi zmien wara Ottubru 2009.

Is-socjeta konvenuta tikkontendi li l-attrici qatt ma interpellathom ghad-danni izda wara l-ispezzjoni bil-perit taghha fl-2006 fethet kawza ta' zgumbrament. Kien biss wara li s-socjeta konvenuta irritornat ic-cwievet illi l-attrici ghamlet din il-kawza ghad-danni wara ittra legali.

Eccezzjoni ta' preskrizzjoni taht l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili

Is-socjeta konvenuta qed tallega illi l-azzjoni attrici hi preskritta bi skadenza ta' sentejn skond l-artikolu 2153. Dan l-artikolu jghid illi l-azzjonijiet ghad-danni mhux naxxenti minn reat huma preskrivibbli gheluq sentejn.

Dan l-artikolu japplika ghal azzjoni ghad-danni naxxenti minn relazzjoni extra kontrattwali. Din il-Qorti ma taqbilx illi l-azzjoni attrici hi bazata fuq eccezzjoni naxxenti minn delitt jew kwazi delitt. L-attrici qed tallega illi bejn il-kontendenti kien hemm relazzjoni ta' kirja kummercjali u illi fiz-zmien li kienet ghaddejja l-kirja, is-socjeta konvenuta qua inkwilin ikkagunat danni fil-fond mikri bi htija tal-istess socjeta. Din tikkostitwixxi inadempjenza kontrattwali. Hu minnu illi ftit li xejn ingiebu provi mill-partijiet dwar din l-eccezzjoni billi l-provi donnhom kienu aktar immirati lejn in-natura w entita tad-danni nfushom. Madankollu l-Qorti tqis illi l-iter tal-fatti jwasslu lil Qorti sabiex tikkonkludi illi d-danni li l-istess socjeta konvenuta issenjalat fil-fond mikri, waslu ghal kawza ta' zgumbrament mill-fond mikri mis-socjeta konvenuta liema kawza giet ceduta ghaliex is-socjeta konvenuta irrilaxxjat il-fond mikri, u in segwitu saret kawza ghad-danni kommessi mill-istess socjeta fil-fond mikri fil-perjodu li l-istess socjeta kienet qed tikri l-fond, liema danni l-istess attrici qed tikkontendi sehhew b'nuqqas tal-istess socjeta konvenuta.

Hu pacifiku bejn il-partijiet li kien hemm ftehim ta' kera u illi saret kawza ta' zgumbrament quddiem il-Bord tal-Kera. Billi ma jidhirx li kien hemm kuntratt formali bejn il-partijiet, japplikaw id-disposizzjoni tal-ligi dwar il-kuntratt tal-kera kif kienu qabel tmien il-kirja. Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Lilian Micallef Eynaud et vs Albert Falzon Santucci (**App Inf

11.01.2006) fost l-obbligi li johorgu mill-kuntratt tal-kera skond il-ligi (artikolu 1556 tal-Kodici Civili):
il-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond lokat bhala massier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkostudixxi u jikkonserva l-fond. Skond disposizzjonijiet varji tal-Kodici Civili dan l-obbligu tal-kustodja jimporta li hu ghandu bi dmir jivvigila fuq lintegrita tal-fond, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu (Artikolu 1543, Kodici Civili). Bla dubju, dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali ghall-obbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f' gheluq il-kirja, "fair wear and tear excepted" ... "Inghad a
propozitu fid-decizjoni fl-ismijiet "Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo nomine", Prim' Awla, 21 ta' Gunju 1969, konfermata in sede appell fid-19 ta' Mejju 1970, illi "m' ghandux jintesa li dina l-obbligazzjoni tal-kerrej
li jirrestitwixxi l-haga lilu mikrija hija obbligazzjoni 'di dare' u bhala tali tobbligah jikkonserva l-haga mikrija sal-kunsinna (Artikolu 1169(1), illum Artikolu 1126 (1), Kodici Civili)".

Inoltre kif qalet il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Gaetano Spiteri pro et noe vs Thomas Castle** (PA, 18/08/1965):
"Il-culpa kontrattwali tirrikorri meta d-dannu jigi kagunat f'rapport extra-kontrattwali, cioe` tillimita ruhha ghall-fatt tal-bniedem bhala ksur tad-dover ta' protezzjoni jew tad-dover generali tan-neminem laedere kombinat man-negligenza taht l-artikolu 1075, 1076 tal-Kodici mentri l-kolpa jew responsabbilta` kontrattwali tirrisali ghall-kuntratt u hija fundata fuq il-vjolazzjoni tad-dover tal-prestazzjoni li l-obbligat ghandu favur il-parti l-ohra… Illi a propozitu ta' dana l-Onor. Qorti tal-Appell fi zmien aktar recenti (Busuttil vs Schembri 19 ta' Frar 1954 Vol XXXVIII-I-II pagna 292) waqt li kkonfermat id-distinzjoni fuq imsemmija ghallmet ukoll li huwa veru li mhux kull vjolazzjoni tad-dritt ta' haddiehor fl-adempiment ta' kuntratt tikkostitwixxi kolpa kontrattwali, izda ziedet li biex il-kolpa ma tkunx kontrattwali jehtieg li ma jkollhiex rapport mal-kuntratt pre-ezistenti, u ghalhekk jiddependi mic-cirkostanzi, il-gudizzju jew il-kolpa li wiehed mill-kontraenti

jaddebita lill-iehor hijiex kontrattwali jew aquiliana u l-konkluzjoni taghha (il-kaz kien ta' bini hazin ta' hajt minn appaltatur) kienet li l-kolpa fil-prezenza ta' kuntratt, tista' tkun aquiliana biss meta l-fatt ikun indipendenti u awtonomu mir-rapport kontrattwali".

Dak li qed jigi allegat ghalhekk hu ksur tal-obbligazzjoni tal-inkwilin fil-kura tal-fond mikri u dan hu obbligazzjoni kontrattwali li johrog mill-ligi u d-danni konsegwenti ghal vjolazjoni tal-obbligu. It-terminu preskrittiv ghal obbligazzjoni kontrattwali hu ta' hames snin liema terminu jibda ghaddej minn dakinnhar li setghet tigi ezercitata l-azzjoni ghad-danni (ara **Spiteri pro et noe vs Castle**, PA 18/08/1965 u **Busuttil vs Schembri**, App Civ 19/02/1954).

Kwindi f'dan il-kaz, billi l-azzjoni ghad-danni hi wahda naxxenti minn relazzjoni kontrattwali ta' kera, l-artikolu 2153 ma japplikax ghal kaz (ara kawza fuq l-istess binarju **Andrea Santonocito vs Maria Conceta Grech et**, (PA 21/06/2002) u **Raymond Chircop vs Imelda Naudi et** (PA, 29/04/2010).

Il-Qorti ma ghandhiex ghalfejn tindugi ulterjorment fuq din il-kwistjoni pero ghal kompletezza l-azzjoni attrici giet prezentata fl-2010 u billi l-ewwel hjiel tal-hsara gie mgharraf lill-attrici fl-2006, din l-azzjoni saret ben entro t-terminu tal-ligi.

Ghalhekk l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni qed tigi michuda.

Mertu

Kemm l-ewwel relazzjoni teknika tal-perit mqabbad mill-Qorti u kemm dik tal-periti perizjuri li ntalbet mis-socjeta konvenuta jikkonkludu illi l-hsara li hemm fis-soqfa tal-proprjeta tal-attrici li kienet mikrija lis-socjeta konvenuta hi <u>r-rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni tal-bjut fuq medda ta' snin, da parti tal-inkwilin</u>.

Is-sejbiet tal-periti perizjuri ma gewx kontestati mis-socjeta konvenuta hlief li gie esebit rapport tekniku ex parte tal-

Perit Godwin Abela (fol. 33 tal-process) redatt fl-2009. F'dak iz-zmien il-perit ex parte kien iddikjara li kien saqaf wiehed biss li kien jehtieg jinbidel ghalkemm il-hsara kienet wahda progressiva. Mistoqsi mill-Qorti jekk sentejn wara (cioe meta xehed) din il-hsara setghetx zdiedet, il-Perit Abela irrisponda li dan seta' sehh peress li ghaddew sentejn u hu ma regghax mar jinvestiga l-istat tas-soqfa.

Din il-Qorti ma tara ebda raguni ghalfejn ma ghandhiex taqbel mal-kostatazzjonijiet u konkluzjonijiet ta' natura teknika tal-periti tal-Qorti li ghal fini ta' din il-kawza qed taghmilhom taghha, billi huma kellhom l-opportunita li jaraw l-istat attwali tas-soqfa vicin hafna ta' din is-sentenza mentri r-rapport tekniku ex parte hu maghmul tlett snin ilu u hu koncess mill-istess perit li l-hsara setghet zdiedet kif fil-fatt jidher li zdiedet minn dak kostatat mill-periti mqabbda mill-Qorti.

Jirrizulta illi l-inkwilin avza lis-sidien bil-hsara fis-soqfa fl-2006 meta ghalhekk jirrizulta li l-hsara kienet avvanzata hafna, u l-inkwilin naqas li jew jaghmel manutenzjoni ordinarji fuq is-soqfa jew jekk dan ghal grazzja tal-argument ma jitqies obbligu tieghu javza lis-sid illi hemm bzonn manutenzjoni li tispetta lis-sid billi qed tigi riskontrata hsara. Dan in-nuqqas jitfa' r-responsabilita kompletament fuq l-inkwilin li naqas li jikkonserva u jikkonsenja l-fond fi stat tajjeb kif inhu prezunt bil-ligi li hadu. Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Rose Tanti et vs RCMJ Company Ltd et**, deciza fit-3 ta' Ottubru 2008:

"Hu dettat fl-Artikolu 1126 (1), Kodici Civili illi "fl-obbligazzjoni li biha wiehed jintrabat li jaghti haga, tidhol l-obbligazzjoni li jikkunsinna l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna". B'mod partikulari, fil-kaz ta' lokazzjoni, il-kerrej ghandu l-obbligu jaghti l-fond lura fl-istess stat, presumibilment tajjeb, li jkun ircevih (Artikolu 1559, Kodici Civili). Minn dan jitnissel li l-obbligu tal-konservazzjoni tal-haga jqieghed a kariku tal-kerrej l-impenn li jikkustodixxi l-fond. Kif gja minn din il-Qorti spjegat fis-sentenza recentissima taghha tal-11 ta' Jannar 2006 fil-kawza fl-ismijiet "Lilian Micallef Eynaud -vs- Albert Falzon Santucci", li tikkustodixxi jfisser li l-kerrej irid dejjem (i)

jivvigila fuq lintegrita` u l-inkolumita` tal-haga, (ii) li jiehu l-kawteli kollha ghall-konservazzjoni taghha , (iii) li jipprevedi ghat-tiswijiet li jmissu lilu skond l-Artikolu 1556, u (iv) li javza mill-ewwel lis-sid bil-htiega li dan jipprovdi ghar-riparazzjonijiet li ghalihom hu responsabbli. Biex inkwilin verament ikun adempixxa ma' dik id-diligenza li jsemmi l-Artikolu 1554 (a) huwa ghandu mhux biss jevita li jsir dannu materjali fil-fond mikri imma wkoll li jevita pregudizzju indirett lil-lokatur bl-inazzjoni tieghu. Hu ghalhekk leziv ta' l-interessi tas-sid meta, kif inhu fil-fattispeci l-kaz hawnhekk, il-kerrej ma jivvigilax b' mod adegwat fuq lintegrita` tal-fond jew, li hu aghar, jibqa' passiv u ma jittutelax kif jixraq l-interessi patrimonjali tas-sid." ("Anthony Gatt et - vs- Office Electronics Ltd", Appell mill-Bord li Jirregola l-Kera, 22 ta' Marzu, 2006);

In kwantu ghall-ammont ta' danni l-periti perizjuri naqsu bi ftit l-ammont li kien gie likwidat mill-ewwel perit tekniku mqabbad mill-Qorti, u kkonkludew li x-xogholijiet rimedjali ghal hsarat subiti jammontaw ghal €49,177. Din il-Qorti ma tarax kif tista' tiddisturba din il-konkluzjoni ibbazata kif inhi fuq kostatazzjonijiet purament teknici.

Il-konvenuti fin-nota ta' sottomissjoniet taghhom igiebu l-argument illi f'Jannar 2009 il-perit ex parte prodott minnhom kien tal-opinjoni li saqaf wiehed biss kellu jinbidel bi spiza ta' €15,000. Jekk illum hemm bzonn li jinbidlu zewg soqfa dan hu htija tal-attrici li ma ghamlu xejn biex jimmitigaw il-hsara meta c-cwievet gew ritornati lis-sidien fl-2009 stess.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. Kif jixhed il-perit ex parte tal-konvenuti l-hsara fis-soqfa kienet wahda progressiva. Il-perit ex parte tal-attrici kien tal-opinjoni li z-zewg soqfa kellhom jigu mibdula u dan gia fir-rapport tieghu tas-26 ta' Gunju 2007. Tal-istess fehma hu l-perit tekniku imqabbad mill-Qorti li ghamel ir-rapport tieghu fl-2011. Il-konvenuti qed jikkontestaw dan. F'dan l-isfond ma jistghax jippretendu l-konvenuti illi semmai l-attrici kellha taghmel tiswiejiet fil-fond meta l-konvenuti qed jikkontestaw l-entita tat-tiswijiet li fl-2007 il-perit ex parte tal-attrici kien iddikjara li z-zewg soqfa kellhom jitbidlu jew

li jhallu lill-attrici taghmel tiswijiet, ukoll b'mod li ma jibqax aktar prova tal-hsarat mertu tal-kontestazzjoni. Mhux hekk biex izda ma kienx hemm trapass taz-zmien bejn it-tehid tac-cwievet mill-attrici fl-2009 u l-ftuh ta' dawn il-proceduri ghad-danni kagunati u ghalhekk ma jistax jinghad illi l-attrici kaxkret saqajha biex il-kwistjoni tigi rizolta u b'hekk evitat il-hsara. L-istess jinghad ghal proceduri nfishom li hadu ftit il-fuq minn sena biex jigu konkluzi.

Ghalhekk dan l-ilment qed jigi respint.

Decide

Ghalhekk din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ghar-ragunijiet fuq spjegati, tichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha tas-socjeta konvenuta u tilqa' t-talbiet attrici kollha b'dan illi l-ammont ta' danni likwidati favur l-attrici hu ta' €49,177 liema somma s-socjeta konvenuta qed tigi kkundannata thallas lill-attrici bl-imghax mit-13 ta' Mejju 2010 u bl-ispejjez kollha kontra socjeta konvenuta.

< Sentenza Finali >

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