Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 442/2011AE

Therese Grech Fernandes (KI 476365M)

vs

Veduta Estates Limited

L-Erbgha, 16 ta' Dicembru 2015.

Il-kumpanija ntimata appellat minn sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar tal-5 ta' Gunju 2013 li permezz taghha giet ikkundannata thallas lir-rikorrenti s-somma ta' elf u tlett mitt ewro (€1,300) fi zmien wiehed u ghoxrin (21) jum mid-data tas-sentenza, u fin-nuqqas kellu jibda jiddekorri l-imghax sad-data tal-pagament effettiv. Spejjez bla taxxa.

Mill-atti jirrizulta li fond f'San Pawl il-Bahar proprjeta' tar-rikorrenti sofra hsara minnhabba dhul ta' ilma mill-fond ta' fuqu. Is-socjeta' ntimata assumiet ir-responsabbilta' ghal dawn il-hsarat u wettqet ix-xogholijiet rimedjali mehtiega fl-istess fond. Ir-rikorrenti pproponiet kawza quddiem it-Tribunal sabiex titlob lill-intimati jaghmlu tajjeb ghal kirja ta' fond alternattiv sakemm tlestew it-tiswijiet. Ir-rikorrenti talbet kumpens ta' elfejn tmien mija u sittin ewro (€2,860) li jkopri cirka hdax-il xahar kera (rata ta' €260 fix-xahar). Min-naha taghha l-kumpanija ntimata wiegbet li ghalkemm accettat li taghmel it-tiswijiet, ix-xoghol li kien hemm ma kienx magguri u r-rikorrenti ma kellhiex ghalfejn tohrog mill-fond sakemm sar ix-xoghol.

L-aggravji tal-kumpanija appellanti huma dwar:-

1. **Hsarat fil-post u xogholijiet fil-post** – Fiz-zmien li kien hemm il-hsara fil-fond tar-rikorrenti, kienet qeghdha tghix ghand ommha. Meta saru x-xogholijiet marret tghix gewwa fond iehor minhabba n-negozju li kellha. Fil-fatt meta tlesta x-xoghol, ma marritx tghix fil-fond in kwistjoni. Inoltre, l-fond baqa' dejjem abitabbli kif konfermat minn Conrad Xerxen. Mill-provi rrizulta wkoll li mid-data tal-akkwist ir-rikorrenti qatt ma ghexet fil-fond.
2. **Entita' tax-Xogholijiet** – Dawn ma kienux magguri u ghalhekk ma kienx hemm bzonn li r-rikorrenti tikri fond alternattiv.
3. **Kirja ta' post alternattiv** – Ir-rikorrenti qatt ma nfurmat lis-socjeta appellanti li kienet ser tikri fond alternattiv. Inoltre, marret tghix fil-fond zmien wara li tlesta x-xoghol. Dan fih innifsu hu prova li r-rikorrenti riedet tapprofitta ruhha u li r-raguni vera

ghalfejn kriet fond kien minhabba li fethet negozju fin-Naxxar u riedet tghix vicin tal-hanut.

L-appellata wiegbet dwar dawn l-aggravji u qalet ukoll li taqbel mas-sentenza tat-Tribunal li timmerita li tigi konfermata *in toto*.

Il-qorti rat l-atti.

L-appell tal-kumpanija ntimata hu bazat fuq l-apprezzament tal-provi li ghamel it-Tribunal. Gurisprudenza kostanti tikkonferma li: *"l-apprezzament tal-fatti mill-Qorti ta' l-ewwel grad m'ghandux normalment jigi ddisturbat minn Qorti ta' kompetenza superjuri u li dan ghandu jsir biss f'dawk il-kazijiet fejn ic-cirkostanzi jkunu tali li jikkonvincu l-Qorti ta' revizjoni li l-apprezzament ta' l-ewwel Qorti kien tant zbaljat li altrimenti tkun ser tigi kkrejata ngustizzja."*[1]

Wara li l-Qorti rat l-atti ma jirrizultalhiex li sar xi zball tant gravi li jimmerita li din il-qorti tiskarta l-apprezzament tal-provi li ghamel it-Tribunal.

Fl-isfond ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-qorti tosserva:-

- Ir-rikorrenti xtrat il-fond f'April 2007;
- Fix-xitwa 2008 kien hemm perkolazzjoni ta' ilma;
- F'Settembru 2008 kriet fond fin-Naxxar;
- Bejn Frar u Marzu 2009 bdew isiru t-tiswijiet;
- Ir-rikorrenti qalet li x-xoghol tlesta f'Ottubru 2009;
- Ir-rikorrenti talbet il-hlas ta' €2,860, somma ekwivalenti ghall-perjodu ta' hdax-il xahar kera bir-rata ta' €260 fix-xahar;

1. <u>Hsarat fil-post u xogholijiet fil-post</u>.

Minn dak li jirrizulta mill-provi[2] ir-rikorrenti xtrat il-fond f'April 2007 u fix-xitwa ta' dik is-sena stess kien diga' qieghed jinzel l-ilma mill-fond ta' fuq. F'dak il-perjodu r-rikorrenti kienet ghadha tghix ghand ommha. Ta' dan il-perjodu r-rikorrenti ma talbitx kumpens. Imma sax-xitwa ta' wara, fl-2008, r-rikorrenti kienet lahqet izzewwget u allura hu naturali li riedet tmur tghix fil-fond ma' zewgha. Il-problemi kawzati mill-hsarat baqghu jippersistu u dan kif konfermat minn perit Joseph Falzon li ghamel diversi spezzjonijiet fil-post fl-2008[3]. Anne Marie Muscat Fenech Adami, impjegata tas-socjeta intimata, xehedet: *"Jiena ghalija l-post kien abitabbli ghax kull ma kien hemm moffa fuq is-saqaf"*. Jekk ghax-xhud hu accettabbli li tghix

---

[1] **Carmelo Agius vs John Agius** deciza fit-2 ta' Dicembru 1994 mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri).

[2] Xhieda tal-appellata 22 ta' Novembru 2011 a fol 11 *et seq.*

[3] Rapport datat 12 ta' Frar 2008 a fol 38.

gewwa fond bil-moffa fis-saqaf, ir-rikorrenti ghandha kull jedd li tirrifjuta li tghix f'ambjent simili.

F'Settembru tal-2008 ir-rikorrenti kriet fond alternattiv. Ghajr ghal xi xogholijiet zghar li kienu saru qabel, ix-xoghol proprju ta' tiswijiet beda fi Frar/ Marzu 2009. L-appellanti qalu li ma setghux jaghmlu t-tiswijiet qabel dan il-perjodu peress li fl-ewwel lok kellhom jitlestew ix-xogholijiet fil-penthouse ta' fuq li minnu kien dahal l-ilma fil-fond tar-rikorrenti[4]. Rapport peritali iehor datat 25 ta' Marzu 2009 jikkonferma li sa dak l-istadju l-post tar-rikorrenti ma kienx abitabbli[5]. Ix-xogholijiet ta' riparazzjoni damu ghaddejjin diversi xhur; l-appellanti jinsistu li dawn tlestew f'Awissu 2009 filwaqt li l-appellata tinsisti li dawn kienu kompletati f'Ottubru 2009. F'kull kaz is-socjeta ntimata hadet iz-zmien kollu li kellha bzonn u matul dak il-perjodu r-rikorrenti ma kellhiex it-tgawdija tal-proprjeta kif suppost. F'dan ix-xenarju r-rikorrenti ghandha kull jedd li tippretendi li tithallas kumpens.

It-tezi tal-appellanti hi li fil-perjodu kollu li kien hemm il-hsarat l-appellata kienet ghadha qed tghix m'ommha (bejn l-2007 u l-2009) u ghalhekk ma kienx minnu li hi qalet li ma setghetx tidhol tghix fil-post. Meta mbaghad tlestew ix-xogholijiet hi xorta ma kinitx interessata tghix fil-post ghaliex ippreferiet l-appartament li kriet li kien eqreb lejn in-negozju taghha. Dak hu biss argument li m'huwiex sorrett mill-provi.

Dwar l-argument li meta saru x-xogholijiet l-appellata xorta riedet tibqa' tabita x'imkien iehor minhabba n-negozju li kellha fin-Naxxar, m'hemmx provi li dak l-arrangament kien wiehed permanenti. Fil-fatt jirrizulta li eventwalment ir-rikorrenti marret tghix fil-fond proprjeta taghha[6]. Fi kwalunkwe kaz, kif tajjeb osserva t-Tribunal, il- fatt li r-rikorrenti ghazlet post vicin in-negozju taghha biex tikri huwa rrilevanti ghall-htiega o meno li ssir kirja.

Finalment lanqas ma jregi l-punt ewlieni tal-appellanti li fil-perjodu kollu waqt li kien hemm il-hsarat kif ukoll waqt it-tiswijiiet, il-fond kien abitabbli. Huwa minnu li xhud li ressqet l-intimata[7] qal li fil-fehma tieghu il-post kien baqa' dejjem abitabbli. Pero' l-Qorti, ma tistax tiskarta l-konstatazzjonijiet dettaljati tal-Perit Anthony Muscat, u l-konkluzjoni inekwivoka tieghu li b'dawk il-hsarat il-post ma setax jintuza bhala fond t'abitazzjoni.

2. Entita' tax-xogholijiet.

Huwa evidenti li l-kumpanija ntimata qeghda tipprova timminimizza l-portata tal-hsarat u t-tiswijiet mehtiega. Kif diga' nstab, il-hsarat kienu mifruxa ma' diversi bnadi tal-fond. It-tiswijiet

---

[4] Xhieda ta' Anne Marie Muscat Fenech Adami 24 ta' Jannar 2012 a fol 25 *et seq.*

[5] Rapport tal-Perit Anthony Muscat a fol 15 et seq.

[6] Xhieda 26 ta' Gunju 2012 a fol 43.

[7] Fol 29 et seq.

hadu diversi xhur biex bdew u jitlestew. Anke jekk uhud mit-tiswijiet kienu jinvolvu xogholijiet inqas magguri, mehudin fit-totalita' taghhom, il-qorti ma tqieshomx bhala insinifikanti. Fil-fatt jirrizulta li saret spiza ta' iktar minn €1,600. Il-kiri ta' fond alternattiv fic-cirkostanzi ma kienx kapriccuz, almenu ghall-perjodu li t-Tribunal ikkonkluda dwaru. Il-Qorti lanqas ma tara li n-nuqqas ta' ghamara fil-fond ghal xi zmien ghandu jimmilita kontra l-appellata. Ghandu jinghad li bin-natura tal-hsarat kif kienu ma kienx ikun ghaqli li tiddahhal ghamara qabel isiru x-xogholijiet. Fi kwalunke kaz, anke jekk eventwalment ghaddew diversi xhur ohra minn wara t-tlestija tax-xogholijiet sakemm l-appellata telqet mill-fond mikri, dahlet l-ghamara fil-fond in kwistjoni u marret tghix fih, dan ma affetwax lill-appellanti ghax it-Tribunal akkorda biss kumpens ekwivalenti ghal ftit xhur kera u mhux ghall-perjodu kollu li fih l-appellata baqghet tabita fil-fond mikri.

3. <u>Kirja ta' post alternattiv.</u>

L-appellata tammetti li aktarx ma avzatx lill-intimati appellanti dwar il-kiri ta' fond alternattiv ghax deherilha li dan id-dettall ma kienx importanti. Lanqas ma avzat direttament lir-rapprezentanta tal-intimata dwar il-pretensjoni taghha li tigi rimborsata ghall-ispejjez tal-kiri ta' post alternattiv. Xehdet pero' li tkellmet mal-intimati fis-sens li hi tippretendi l-hlas ta' danni u li anke wara t-tlestija tax-xogholijiet riparatorji l-bicca ma kinitx ser tieqaf hemm [8].

Li tqies l-Qorti hu li komplessivament ir-rikorrenti sofriet inkonvenjent mhux zghir minhabba meta tqies li ma setatx tgawdi l-proprjeta taghha. Il-Qorti tinnota wkoll kif it-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatt li r-rikorrenti ma kienx haqqha tigi kumpensata ghall-perjodu kollu li damet tghix fil-fond li kriet fin-Naxxar u llikwida s-somma ta' €1,300 ekwivalenti ghal hames (5) xhur kera biss. Meta tqies iz-zmien twil sakemm l-appellanti ghamlet it-tiswija abbinat mal-fatt li matul dak iz-zmien l-appellata ma kellhiex it-tgawdija ta' hwejjigha, il-likwidazzjoni li ghamel it-Tribunal hu altru milli gust. Il-bqija tal-ilmenti tal-appellanti diga' gew indirizzati u michuda.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tichad l-appell. L-ispejjez tal-proceduri quddiem it-Tribunal ghandhom jibqghu kif decizi minnu filwaqt li l-ispejjez tal-istanza tal-appell ghandhom jithallsu mill-kumpanija appellata.

Peress li tqies li l-appell hu frivolu timponi penali fuq is-socjeta intimata fl-ammont ta' erba' mitt ewro (€400)[9], ammont li ghandu jingabar mir-Registratur skond il-ligi.

Anthony Ellul

---

8 Xhieda rikorrenti a fol 44.

9 Artikolu 8(5) tal-Att dwar it-Tribunal ghal Talbiet Zghar.