- *Obbligu ta’ sid il-kera li jgħarraf sewwa lill-kerrej prospettiv bl-istat tal-fond mikri*

FIL-PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 13 ta’ Jannar 2022

Rikors Nru. 370/2018 GM

NatPharma Wellbeing Ltd (C63565)

vs

Raymond Mifsud (K.I. 521857 M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat tas-soċjeta` NatPharma Wellbeing Ltd. li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

Permezz ta' skrittura privata datata t-tlieta u għoxrin ta' Settembru elfejn u sittax (23.09.16) ħadet b'titolu ta' lokazzjoni mingħand il-konvenut l-fond bl-indirizz 87, Triq San Ġwann, Birżebbuġa, konsistenti f' sular terran livell mat-triq u sular sotterran, u dana bil-pattijiet u kondizzjonijiet kif pattwiti bejn il-partijiet fl-istess skrittura;

A tenur tal-istess skrittura kriet l-imsemmi fond sabiex topera n-negozju tagħha u ċioe' l-manifatturar u bejgħ ta' *food supplements*, u dana billi tuża l-livell sotterran ossia basement bħala laboratorju filwaqt li tagħmel użu mis-sular terran bħala ħanut;

Nefqet ammont ta' flus sostanzjali sabiex tirrendi l-proprjeta' de quo utilizzabbli għall-iskop li għalih kienet ġiet mikrija lilha mingħand il-konvenut, liema spejjeż jammontaw għas-somma globali ta' disgħa u tletin elf sitt mija u tlieta u tmenin ewro u sitta u disgħin ċenteżmu (€39,683.96) u li jinkludu, fost oħrajn, spejjeż inkorsi għax-xiri ta' raw material u għamara kif ukoll spejjeż relatati mal-permessi neċessarji kellha tottjeni sabiex topera n-negozju tagħha mill-imsemmi fond (kopji tal-fatturi relattivi annessi u mmarkati bħala 'Dok NPW2 - Dok NPW 11');

Nhar is-17 ta' Frar tas-sena 2017 irriżultalha lis-soċjeta' li fil-livell sotterran ossia basement level tal-imsemmi fond kien daħal ammont kbir ta' ilma u li konsegwenza ta' hekk, il-makkinarju, materjal u għamara li kienu jinsabu f'dan il-livell kienu għerqu;

Sussegwentement skopriet illi minħabba l-problema ta' dħul ta' ilma fil-fond mikri lilha, il-konvenut kien, fi żmien preċedenti għall-ftehim ta' lokazzjoni bejn il-partijiet, installa pompa tal-ilma li taħdem bl-elettriku taħt il-livell sotterran tal-fond de quo intiża sabiex l-ilma li jkun se jidħol fil-proprjeta' jinġibed mill-istess pompa, liema pompa ma kinitx ħadmet meta għereq il-fond waqt li kien fil-pussess tas-soċjeta' attriċi minħabba li kien mar id-dawl;

Fil-5 ta' Settembru 2017, il-partrjiet kontendenti qablu biex jitterminaw il-ftehim ta' lokazzjoni li kien għadu viġenti bejniethom, b'dana illi kemm is-soċjeta' attriċi kif ukoll il-konvenut irriżervaw id-dritt li jfittxu lil xulxin għad-danni diġa` sofferti kif ukoll danni futuri (kopja tal-iskrittura annessa u mmarkata bħala 'Dok NPW 12');

Il-konvenut qatt ma għarrafha dwar ir-riskju li seta' jidħol l-ilma fil-proprjeta' *de quo*, liema nuqqas kien gravi stante li s-soċjeta' attriċi, li kieku ġiet mgħarrfa b'dan, ma kinitx tieħu b'lokazzjoni proprjeta' li

ċertament mhijiex ideali u sigura għat-tip ta' negozju li riedet tiġġestixxi l-attriċi;

Minħabba dan in-nuqqas da parti tal-konvenut, sofriet danni konsistenti fl-ispejjeż li lahqet nefqet biex tkun tista' tutilizza l-proprjeta' mikrija lilha;

Sofriet ukoll danni konsistenti fit-telf tan-negozju tagħha u dan minħabba li l-prezz ta' proprjeta' fis-suq Malti llum huwa ferm ogħla mill-prezz ta' ħamsin elf ewro (€50,000.00) li s-soċjeta' attriċi kellha l-għażla li tħallas lill-konvenut għax-xiri tal-proprjeta' mikrija lilha (vide 'Dok NPW 1');

Għalhekk kellha ssir din il-kawża u Raimondo Ciro jiddikjara li huwa jaf b'dawn il-fatti personalment;

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li bin-nuqqas tiegħu li jinformaha dwar il-problema ta' dħul ta' ilma fil-proprjeta' msemmija, il-konvenut ikkaġuna danni lis-soċjeta` attriċi.

2. Tordna lill-konvenut iħallas lis-soċjeta' attriċi s-somma ta' €39,683.96 rapprezentanti spejjeż inkorsi mis-soċjeta' attriċi.

3. Tillikwida, okkorrendo bl-opra ta' periti nominandi, d-danni ikkawżati lilha mill-konvenut konsistenti f'telf ta' negozju.

4. Tordna lill-konvenut iħallas id-danni hekk likwidati.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Raymond Mifsud li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Din ir-risposta qed ssir *ai termini* tad-digriet ta' din l-Onorabbli Qorti datat sitta u għoxrin (26) ta' April 2018 wara rikors tas-soċjeta` attriċi tal-għoxrin (20) t'April, 2018.

2. Preliminarjament għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju stante li l-unika relazzjoni ġuridika mas-soċjeta' attriċi hija naxxenti minn skrittura' ta' lokazjoni datata 23 ta' Settembru 2016 li diġa` ġiet preżentata mar-rikors promotorju mis-soċjeta' attriċi u mmarkata bħala' Dok NPW 1' u a tenur tal-istess skrittura, speċifikatament f'artiklu numru tnax (12), joħroġ biċ-ċar illi s-soċjeta' attriċi kellha l-obbligu li tħallas polza ta' assigurazzjoni u żżommha in vigore għal perjodu kollu tal-lokazzjoni, liema polza kellha tkopri l-proprjeta' kontra kwalunkwe ħsarat inkluż ħsarat li setgħu jinkorru lill-kontenut tal-proprjeta' u lil terzi, u għaldaqstant ma huwiex il-leġittimu kontradittur stante li din l-azzjoni semmai kellha tinġieb kontra s-soċjeta' tal-assikurazjoni.

3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, kif ser jiġi ulterjorment pruvat waqt il-proċeduri ta' din il-kawża, kien fil-fatt l-esponenti li ġarrab ħsarat u danni riżultanti minn nuqqasijiet tas-soċjeta' attriċi u mill-ksur tal-kuntratt imputtabli unikament lis-soċjeta' attriċi li fil-fatt kien negliġenti, traskurata, imperita u inadempjenti bħala lokatur fil-proprjeta' tal-esponent.

4. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, meta ġie ffirmat il-kuntratt tal-lokazzjoni (Dok NPW 1), is-soċjeta' rikkorrenti kienet a konjizzjoni ta' dak kollu li kellu x'jaqsam mal-fond in kwistjoni u l-esponent kien għarraf lill-kerrej b'kollox u a tenur tal-kuntratt tal-lokazzjoni nnifsu (vide artiklu 9) is-soċjeta' attriċi kienet iddikjarat illi qed taċċetta l-fond *tale quale.*

5. Sal-ġurnata tal-lum, għalkemm l-esponent prova f'diversi okkazjonijiet, jasal għal ftehim mar-rikorrent sabiex jiġi onorat il-kuntratt tal-lokazzjoni, is-soċjeta' attriċi baqgħet inadempjenti u waslet sabiex fil-fatt ġiet iffirmata skrittura privata bejn il-partijiet sabiex jiġu rritornati ċ-ċwievet tal-fond lill-esponent u dan għaliex is-soċjeta' attriċi kienet waqfet tħallas il-kera dovuta għal aktar minn żewġ skadenzi.

6. Għalkemm is-soċjeta' attriċi ġiet interpellata diversi drabi sabiex tiġbor l-immobbli tagħha mill-fond in kwistjoni, is-soċjeta' attriċi baqgħet inadempjenti u issa qiegħda tippretendi li l-esponent iħallas ta' dawn il-mobbli li, kif ser jiġi pruvat waqt il-proċeduri ta' din il-kawża, ma' ġarrbu l-ebda ħsara u setgħu, kif in oltre għadu possibbli, jiġu faċilment miġbura mis-soċjeta' attriċi.

7. Minħabba l-fatt li r-rikorrent abbanduna l-fond sullokat inkluż il-mobbli tiegħu, l-esponent ġarrab danni li għadu jsoffrihom sal-ġurnata tal-lum u

dan għaliex sakemm jitneħħew is-sudetti mobbli l-esponenti ma' jistax jikri l-fond in kwistjoni.

8. Ukoll fil-mertu u bl-applikazzjoni tar-regoli ġenerali tal-liġi dwar responsabilta', kulħadd irid iwieġeb għall-għemil jew nuqqas ta' għemil tiegħu. Kienet is-soċjeta' attriċi stess li abbandunat u ħalliet fi stat dilapitat il-fond tal-esponenti u dan għaliex id-direttur tagħha kien qed iħalli l-fond mikri magħluq u dan bi preġudizzju serju għall-esponenti u l-proprjeta' tiegħu.

9. Matul il-perjodu kollu tal-kirja, sakemm ġew irritornati ċ-ċwievet lill-esponent, huwa ma kellu l-ebda aċċess għall-fond in kwistjoni u dan għaliex l-unika ċwievet eżistenti kienu f' idejn is-soċjeta' attriċi.

10. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li s-soċjeta' attriċi soffriet xi tip ta' danni minħabba traskuraġni jew xi fattur ieħor li l-esponent ma kellux kontroll fuqu, semmai kellha tkun koperta b'polza ta' assigurazzjoni adegwata hekk kif kienet titlob l-iskrittura tas-sulokazzajoni (ara klawżola 12) u jekk ma kienx, allura jekk kien hemm xi ħsarat li ġew sofferti dan kien unikament attribwibli għall-inadempjenza tas-soċjeta' attriċi.

11. Għal dawn ir-raġunijiet u għal raġunijiet oħra kif ser jiġi ulterjorment pruvat waqt il-proċeduri ta' din il-kawża, s-somma ta' disgħa u tletin elf sitt mija u tlieta u tmenin ewro u sitta u disgħin ċenteżmu (€39,683.96) mhiex dovuta lis-soċjeta' attriċi u l-konvenut ma kkawża l-ebda dannu lis-soċjeta' attriċi.

12. It-talbiet tas-soċjeta' attriċi fil-konfront tas-soċjeta` konvenuta, huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

Rat l-atti tal-kawża.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku minnha nominat.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet u semgħet it-trattazzjoni bil-fomm tal-avukati tagħhom.

Ikkunsidrat:

Jirriżulta li bi skrittura tat-23 ta' Settembru 2016 il-konvenut kera lis-socjeta` attrici fond f'Birżebbuga konsistenti f'ħanut fil-pjan terran b'kantina taħtu, biex tużaħ bħala laboratorju u ħanut għall-manifattura u bejgħ ta' *food supplements*. Is-soċjeta' attriċi tallega li fis-17 ta' Frar 2017 il-kantina ntliet bi kwantita` ta' ilma m'għola metru li għarraq makkinarju, materjal u għamara li kellha fil-kantina. Konsegwentement talbet dikjarazzjoni li l-konvenut hu responsabbli għad-danni u l-likwidazzjoni u ħlas tagħhom. Fir-rikors promutur tallega li nkorriet €39,683.96 spejjeż fil-fond li mbagħad naqqset għal €23,338.56.

Fl-art tal-kantina hemm ħofra li fiha pompa, biex titfa' l-ilma li jista' jkun hemm barra mill-kantina. Skont il-konvenut, mhux kontradett, l-ilma joħroġ mill-blat taħt il-livell tat-triq. Huwa jsostni li nforma lill-attriċi b'din il-pompa f'waħda minn għadd ta' laqgħat fuq il-post qabel saret l-iskrittura ta' lokazzjoni. Allegazzjoni miċħuda minn Raimondo Ciro, uffiċjal tas-soċjeta` attriċi, u minn Maria Annunzia Ferlante. Jirriżulta li l-pompa hi mgħottija permezz ta' bieba u li hija konnessa ma' plakka fil-ħajt tal-kantina permezz ta' wire li qiegħed barra u jidher sew. L-addetti tal-attriċi jallegaw li ma setgħux jaraw il-pompa billi l-art kienet mgħottija bl-injam.

Skont l-addetti tas-soċjeta' attriċi, il-kantina ntliet b'mogħla metru ilma, li meta niżlu fil-kantina kien m'għola rkuptejhom. Malli xegħlu d-dawl, bdiet taħdem il-pompa u l-ilma minnufih beda nieżel. Skont il-perit Sharol Anne Bonello, imqabbda biex tagħmel spezzjoni u rapport *ex parte* mill-konvenut, il-pompa tieħu ħdax-il siegħa biex tbattal il-volum ta' ilma riżultanti minn għoli ta' metru fil-kantina. Luigi Annone, inkarigat minn Ciro sabiex jikkonstata l-allegata ħsara u kif setgħet tiġi rimedjata, li aċċeda fil-kantina fit-3 ta' Marzu 2017, xehed li sab bejn 20-30 centimetru fond ta' ilma. Il-Perit Ian Cutajar, li fuq talba ta' Ciro aċċeda fil-kantina xi ġurnata jew tnejn wara li ntliet bl-ilma, ma

sabx ilma.[1] Il-Perit Bonello ma sabet l-ebda sinjali ta' ilma mal-ħitan, li kienu miżbugħin b'żebgħa antika, meta aċċediet fuq il-post f'Mejju 2018.[2] Il-konvenut xehed li ma setax kien hemm metru ilma u xegħlet il-pompa, meta l-plakka tagħha hi biss 60 ċentimetru 'l fuq mill-art tal-kantina.[3]

Lill-Qorti ma jirriżultalhiex ippruvat li kien hemm m'ogħla metru ilma, għalkemm seta' kien hemm f'livell inqas. Dan għaliex ma jagħmilx sens li jum jew tnejn wara l-ilma kien għeb skont il-Perit Ian Cutajar, iżda kien għoli 20-30 ċentimetru meta mar Luigi Anone fit-3 ta' Marzu 2017 jiġifieri wara li mar il-perit. Din il-kontradizzjoni qiegħdha bejn ix-xhieda prodotti mill-attriċi stess. Barra minn hekk, xejn ma hu verosimili li pompa mqabbda ma' plakka mgħarrqa fl-ilma tixghel u taħdem bla tfixkil ta' xejn. Mir-rapport tal-perit tekniku, ma jirriżultax li l-għamara – magħmula minn materjal sintetiku li jitbewwaq kif imiss mal-ilma – kienet mgħarrqa. Dan ifisser li jew ma kinitx tinstab fil-kantina kif allegat mill-attriċi, inkella jekk kienet fil-kantina mhux tassew daħal l-ilma. Kif ammess mill-addetti tal-attriċi nfushom, lanqas irriżultat ħsara fl-apparat li allegatament kien hemm fil-kantina u li skont l-addetti tal-attriċi neħħewhom minnufih mill-kantina.

Meta seħħ l-allegat inċident, il-fond kien qiegħed jinżamm magħluq, u kien jinfetaħ biss okkażjonalment. Mhux inverosimili li l-addetti tal-attriċi kienu jitfu l-main tad-dawl qabel joħorġu fl-okkażjonijiet li kienu jkunu hemm.

Ma jirriżultax li l-kantina qatt intliet bl-ilma għajr f'okkażjoni waħda snin qabel l-allegat inċident. Jidher li l-pompa kien ilha hemm u kwalunkwe ilma li joħroġ mill-blat kien jibqa' biss fis-sump għaliex jekk jogħla iktar kienet tixhel il-pompa u ssewqu 'l barra. Żgur li kienet hemm għall-ħabta tas-sena 2010 –

---

[1] Fol 117.
[2] Fol 157A.
[3] Fol 198.

seba' snin qabel l-inċident – meta l-post kien mikri għal madwar sena u nofs lil Roderick Baldacchino.[4] Dan xehed li fi żmienu ilma daħal darba biss u kien m'għola żewġ jew tliet pulzieri; ma jafx imnejn; għalkemm il-konvenut xehed li l-ilma daħal għax infaqgħet kanna tal-ilma li ġiet imsewwija mill-provditur tas-servizz tal-ilma. Il-konvenut xehed – mhux kontradett - li apparti dan l-inċident, l-art tal-kantina qatt ma ntliet bl-ilma f'20 sena kemm kienet ilha hemm il-pompa.

Ciro jsostni li wara l-inċident ikkuntattja lill-konvenut iżda dan irrifjuta li jsib rimedju. Min-naħa tiegħu, il-konvenut isostni li Ciro ma lmentax dwar l-ilma ħlief wara li beda jiġri warajh biex iħallas il-kera, u dan permezz tal-ittra tal-avukat tal-attriċi tal-4 ta' Mejju 2017, wara li naqas iħallas il-pagament dovut tal-kera. Il-Qorti ssibha inverosimili li l-attriċi ħadet minn Frar sa Mejju biex tieħu azzjoni jekk verament kienet qiegħdha ssofri danni u jekk verament il-fond *de quo* ma kienx addattat għaliha. In-negozju jimxi bil-ħeffa u mhux qatra qatra bħall-proċessi tal-Qorti. Il-Qorti ssib il-verżjoni tal-konvenut iktar verosimili minn dik ta' Ciro. Dan għaliex fl-aħħar mill-aħħar, il-pompa kienet tajba biex tilqa' għall-ilma; għalkemm seta' kien hemm xi difett fis-sistema tad-dawl għax kien jaqa' l-kurrent. Imma dan ma jirriżultax mill-provi li kien xi difett insormontabbli jew diffiċli biex jissolva. Barra minn hekk, il-Qorti ssib il-verżjoni tal-konvenut fis-sens li Ciro qajjem l-kwistjoni tal-ilma biss wara li ma baqax iħallas il-kera hija iktar verosimili billi effettivament l-attriċi ma kienet ġarrbet l-ebda ħsara, u għalhekk l-ilmenti tagħha iktar kienu pretest fi sforz biex tevita l-obbligazzjonijiet kuntrattwali tagħha. Anke l-kondotta tal-attriċi wara li ġie xjolt, billi ħalliet l-għamara u l-madum li xtrat fil-post b'detriment għall-konvenut, iddgħajjef serjament il-kredibilita` tal-attriċi.

Ikkunsidrat:

[4] Fol 121.

It-tieni eċċezzjoni, fis-sens li l-konvenut mhuwiex leġittimu kontradittur għaliex l-attriċi naqset mill-obbligu tagħha kuntrattwali li tagħmel polza tal-assikurazzjoni biex tkopri l-proprjeta` mikrija flimkien mal-mobbli li jkun hemm fiha, hija mhux biss mingħajr bażi, imma frivola għall-aħħar. Ir-relazzjoni bejn l-attriċi u l-konvenut tibqa' hemm anke jekk l-attriċi m'onoratx xi obbligu kuntrattwali. Din l-eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

It-tielet eċċezzjoni – illi l-attriċi kkawżat ħsara lill-konvenut – ma tilqax għat-talbiet tal-attriċi. Mhix kontro-talba. Għalhekk saret għalxejn. L-istess jgħodd għall-ħames, is-sitt, is-seba', u t-tmien eċċezzjonijiet. Il-Qorti mhix sejra tieħu konjizzjoni tagħhom.

Ikkunsidrat:

Ma jirriżultax li l-fond ma kienx tajjeb għall-iskop li għalih kien mikri. Lanqas jirriżulta ppruvat li l-konvenut ħeba l-fatt li kien jidħol l-ilma fil-fond. Anke kieku għall-grazzja tal-argument ħeba dan il-fatt, il-pompa fil-kantina kienet tajba biex tneħħi l-ilma. Il-fatt li ma kinitx tiffunzjona jekk jinqata' d-dawl kien difett li seta' faċilment jiġi rimedjat. L-attriċi ħadet perit espert biex jeżamina l-post qabel iffirmat il-kuntratt ta' lokazzjoni u għalhekk bi spezzjoni attenta tal-kantina l-pompa u l-użu tagħha kellhom ikunu ferm evidenti. Anke jekk verament l-art kienet mgħottija b'xi njam; dan seta' u messu tneħħa ħalli ssir spezzjoni kif imiss. Għal negliġenza bħal din taħti biss l-attriċi.

Għalhekk ma jirriżultax li l-attriċi sofriet xi danni imputabbli għall-konvenut.

Decide:

Għal dawn il-motivi l-qorti tiċħad it-talbiet tal-attriċi. Spejjeż a kariku tagħha.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA