MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI) BORDIJIET

**ONOR. IMHALLEF
SCIBERRAS PHILIP LL.D.**

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2002

Appell Civili Numru. 8/1996/1

Guza Camilleri, Rose Azzopardi, Maria Tsolis, Imelda Naudi u Emmanuel Azopardi, Kostantinos Tsolis u Gaetano Naudi u b'digriet ta' l-1 ta' Novembru, 2002 stante l-mewt ta' Guza Camilleri fil-mori tal-kawza, il-gudizzju gie trasfuz f'isem l-istess rikorrenti Rose Azzopardi, Maria Tsolis u Imelda Naudi.

vs

Raymond Chircop

Il-Qorti,

Fil-11 ta' Ottubru 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors:

Illi l-esponenti jikru lill-intimat il-garage "St. Anthony Garage" fi Triq Zamenoff, Msida versu l-kera ta' Lm2 kull jum; u dan wara li kienet saret skrittura annessa bhala Dokumnet "A";

Illi dan il-garage gie mikri lill-intimat personalment pero' dan issullokah lill-Kumpanija Raycop Enterprises Limited u dan minghajr il-kunsens tas-sidien;

Illi l-intimat ikkawza wkoll danni gravi fil-fond in kwistjoni;

Ghaldaqstant l-esponenti prevja kull dikjarazzjoni li tkun necessarja jitolbu bir-rispett lil dana l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-garage "St. Anthony" fi Triq Zamenoff, Msida u tordna lill-intimat sabiex jizgombra mill-istess garage fi zmien qasir u perentorju li jigi fissat minn dana l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Ra <u>r-risposta</u> ta' l-intimat li qal:

1) In-mullita' tar-rikors, stante li gia hemm rikors pendenti quddiem dan il-Bord bl-istess talba (Rikors numru 68B/94, (differita 21/3/96).

2) Illi kontrarju ghal dak allegat fir-rikors li ghalih qed issir din ir-risposta, u kif gia irrizulta mill-provi prodotti waqt is-smigh tar-rikors 68B/94, m' hux veru li saret xi sublokazzjoni tal-fond 'de quo'.

3) Li din il-kawzali m' hi xejn hlief attentat bla ebda bazi fis-sens l-aktar assolut biex ir-rikorrenti jirriprendu l-fond minkejja li m' ghandhom ebda jedd jaghmlu hekk, u dana wara talbiet ghal awment assurd fil-kera.

Ra l-verbal tas-seduta tat-3 ta' Mejju 1996 fejn gie ordnat illi l-provi prodotti fir-rikors 68B/94, deciz mill-Bord (diversament presedut) fil-11 ta' Ottubru 2000 ghandhom jitqiesu bhala provi prodotti fir-rikors ta' llum.

Ra d-digriet tat-3 ta' Novembru 1997 fejn gew mahtura periti teknici l-AIC John Sciberras u l-AIC Frederick Valentino.

Ra l-verbal tas-seduta tas-27 ta' Novembru 1997 fejn l-intimat ecepixxa ulterjorament li:

"kif inhi mposta t-talba fir-rikors, ir-rikorrenti mhux qed jitalbu l-awtorizzazzjoni biex il-kirja ma tiggeddidx fl-ewwel skadenza, izda x-xoljiment tal-kirja u ghalhekk dan il-Bord nkompetenti biex jiehu konjizzjoni tat-talbiet."

Ra li r-rikorrenti fl-istess seduta qalu l-eccezzjoni ta' din is-sura kellha tinghata ' in limine litis'.'

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici li tqeghdet ghad-dispozizzjoni tal-partijiet.

Ra l-verbal tal-5 ta' Gunju 2001

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti u l-atti;

Ra l-atti kollha tal-process u tar-rikors l-iehor fl-istess ismijiet numru 68B/94 u d-dokumenti hemm imressqa.

Ra n-nota ta' osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra,

1. L-intimat eccepixxa n-nullita tar-rikors minhabba l-fatt biss li l-istess rikorrenti qeghdin jitolbu ukoll l-izgumbrament ta' l-istess intimat mill-istess fond.

2. L-artiklu 794 tal-Kap 12 jghid dan li gej dwar l-eccezzjoni tal- LIS ALIBI PENDENS

"(1) l-eccezjoni lis abili pendens jew ta' konnessjoni ta' kawza ohra tinghata f' kull zmien sas-sentenza.

(2) Il-Qorti ghandha tiddeciedi l-eccezzjoni; u meta l-eccezzjoni ma tigiex milqugha, l-Qorti tista' fl-istess hin tiddeciedi l-mertu tal-kawza."

3. Jirrizulta illi t-talba fir-rikors l-iehor hija msejsa fuq premessa li m' ghandhiex x' taqsam ma' dik ta' llum

" l-intimat bidel id-destinazzjoni ta' dan il-garage u beda juzah ghall-kummerc."

4. Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michudha.

5. L-intimat ressaq eccezzjoni ohra: l-inkompetenza tal-Bord imsejsa fuq allegazzjoni li r-rikorrenti qed jitolbu ix-xoljiment tal-kirja u mhux li l-kirja ma tiggeddidx fl-ewwel skadenza (seduta 27 ta' Novembru 1997 - fol 47)

6. Dan ma jirrizulta minn imkien. Ir-rikorrenti qeghdin jitolbu skond il-ligi specjali li jiehdu l-pussess fiz-zmien li l-Bord jipprefiggi minghajr ebda talba ghal xi xoljiment tal-kirja. Din l-eccezzjoni tressqet biex tkun tressqet u qed tigi michudha. Lanqas issemiet fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat.

7. Ir-rikorrenti qed issejjes, l-ewwelnett, it-talba tieghu fuq sullokazzjoni minghajr il-kunses tas-sidien lill-kumpanija 'Raycop Enterprises Limited.'

8. Illi mis-sentenza tal-11 ta' Ottubru 2000 jirrizulta li l-ftehim ma' l-intimat sar mieghu bhala li jmexxi negozju taht l-isem 'Raycop Enterprises'. Il-Kumpanija ((11503) giet registrata fis-26 ta' Marzu 1990. L-indirizz ufficjali taghha huwa r-residenza ta' l-intimat u mhux il-fond in kwistjoni. Ir-rikorrent Gaetano Naudi esebixxa rezoluzzjoni tat-8 ta' April 1993 (fol 23) li fuqha bhala indirizz (donnu b' timbru) hemm:

"Raycop, L. Zamenoff Street
Msida MSD 06 - Malta"

u numri tat-telephones.

Fuq nett b' ittri kbar hemm

'Raycop Enterprises Ltd.'

L-ittra hi dwar ishma tal-kumpanija.

4. L-istess rikorrent f' affidavit li ghamel jghid (fol 28)

"Jiena kont ghamilt ricevuti f' xi Dipartiment tal-Gvern u sibt illi 'Raycop Enterprises Limited' bl-indirizz "Raycop", L. Zamenoff Street, Msida kienet registrata mad-dipartiment tax-xoghol bhala "running a wholesale business". Din il-kumpanija kellha tlett impjegati maghha, kollha registrati ma' l-ETC."

10. Guza Camilleri, rikorrenti, tghid li zewgha Anthony li kien kera l-fond lill-intimat

"qatt ma ried li l-garage......jinkera ghal store jew biex tikkumercjalizza fih xi kumpanija.. Kien ha parir minghand xi hadd li meta jikri jsemmi l-kelma garage fil-kuntratt qatt "store". (fol 32)

11. L-intimat xehed (fol 50-52) li s-socjeta' kummercjali, 'Raycop Enterprises Limited' m' ghandhiex x' taqsam man-negozju li taghmel 'Raycop Enterprises', ghanda ufficju band' ohra, ghandha mhazen ghaliha. Il-kera tal-garage ma tidholx fil-kontijiet tal-kumpanija. Esebixxa il-'memorandum and articles of association tal-kumpanija.' Qatt ma ssulloka. Dwar il-letterheads (ara fuq) jghid li billi jkun fil-fond in kwistjoni u jixtieq jircievi l-posta regolarment ta' l-indirizz tal-fond bhala biss indirizz ghall-posta.

12. Min jallega sullokazzjoni irid jipprevoka (ara sentenzi Appell 'Portelli vs Cachia' 29/4/96 msemmija mill-intimat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu u Gatt vs Facciol, 10/1/2000). Din il-prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita'. Jehtieg li tkun cara u kredibbli sal-punt li twassal lill-gjudikant ghall-konvinciment morali illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt juzufruwixxi mid-drittijiet tieghu bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet

komprizi fit-tgawdija tal-haga lilha mikrija lil haddiehor. Is-sid allura jrid jipprova sodisfacentement illi l-inkwilin ma kienx zamm ghalih b' mod rejali u mhux fittizzju l-kirja u li konsegwentement ma jkunx ihossu dwarha responsabbli ghall-oggett lokat versu s-sid. (ara wkoll 'Theuma vs Mercieca, App20/2/96)

13. Mix-xhieda fuq migjuba dan ma jirrizultax. L-prova wahdanija li gabu r-rikorrenti hija dik ta' indirizz fuq letterhead li bl-ebda mod ma tipprova sullokazzjoni. Tindika biss li l-intimat jixtieq jircievi l-posta, f' post u mhux f' iehor. Ma hemm l-ebda prova li l-kumpanija titmexxa mill-fond kif donnhom jghidu r-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom. Titmexxa minn post iehor kif jindikaw dokumenti ufficjali.

14. Ghalhekk it-talba tar-rikorrenti msejsa fuq is-sullokazzjoni tal-fond qed tigi michuda.

15. It-tieni kawzali tar-rikorrenti hi li

"l-intimat ikkawza ukoll danni gravi fil-fond in kwistjoni."

16. Il-periti mahtura mill-Bord ghamlu zewg accessi fil-fond. Il-president tal-Bord iddiskuta r-rapport taghhom fit-tul billi din hi kwistjoni ghal kollox teknika. Il-periti tal-Bord jaqblu mar-rapport u xhieda tal-AIC Catherine Galea li kienet prezenti ghal wiehed mill-accessi ghar-rikorrenti li minnhom kienet inkarigata. Il-Periti ghalqu r-rapport taghhom hekk:

"........hemm ovvjament hsara fil-pavimentar ta' l-istess garage....... kawzat direttament minn caqliq u moviment ta' radam bejn il-pedamenti ta' l-istess garage li huma relattivament sostanzjali, tali moviment gie aggravat minn perkolazzjoni u tnixxija ta' drenagg tul is-snin minn medda ta' katusi difettuza li tappartjeni in komuni mal-garage u il-flats soprastanti; u barra dan, peress illi l-istess garage qed iservi bhala store jew lok ta' magazinagg ta' merkanzija fejn hemm tqandil u moviment kontinwu ta' 'loading' u 'unloading' tul iz-zmien, flimkien mal-fatt li l-istess pavimentar tal-konkos kien nieqes minn rinforzar

adeguat ta' xibka meta wiehed jikkunsidra l-ammont sostanzjali ta' radam li kien hemm taht il-garage, dawn il-fatturi komplessivament ikkagunaw il-hsara fil-paviment tal-garage liema hsara.......hija irriversibbli."

17. Ghal dawn id-danni ma hu bl-ebda mod responsabbli l-intimat. Huma danni li jirrizultaw mill-kostruzzjoni tal-fond meta kien qed jinbena. Dawn id-danni ma gewx kagunati mill-kerrej. Is-sid meta jaghmel talba ghal zgumbrament irid jipprova li dawn id-danni gew kagunati, apposta jew bi traskuragni tal-kerrej. (ara 'Gerada vs Pace', App 5/3/84)

18. Il-periti kkonstataw <u>ukoll barra dak li, diga ntqal</u>

(a) il-bieb ta' barra tal-hadid tal-garage kien nieqes miz-zebgha ghal kollox.

(b) il-bieb ta' fuq wara tal-hadid li jaghti ghal ghamla ta' gallarija retrostanti ghall-istess garage li jigi ghal fuq ambjent li hemm fl-istess art tar-rikorrenti hdejn il-kumpless tal-bini ta' l-istess garage, u gie osservat li dan il-bieb kien zdingat hafna, bil-hgieg imkisser, nieqes minn zebgha u manutensjoni, u li l-istess spazju tal-gallarija kienet mimlija b' ghadd ta' imbarazz."

19. Meta saret il-kirja fl-14 ta' Dicembru 1979 gie stipulat li l-intimat izomm il-fond f' kundizzjoni tajba (rikors 68B/94 fol 2).

20. jirrizulta nuqqas ta' manutensjoni imma li m' hux daqshekk gravi li jwassal biex tintlaqa' talba ghall-izgumbrament. Il-ligi ssemmi 'hsara kbira'. Il-gurisprudenza hi konkordi li d-danni jridu jkunu gravi biex il-Qorti tittermina l-kirja korrenti jew biex il-bord ma jawtorizzax it-tigdid tal-kirja. Dan dejjem qed jinghad dwar il-bibien msemmija fir-rapport tal-periti.

21. Il-Bord qed jichad l-kawzali msejsa fuq it-tieni kawzali: danni gravi jew fi kliem il-'ligi 'hsara hafna'.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti fuq iz-zewg kawzali; billi gew michuda zewg eccezzjonijiet ta' l-intimat u billi l-istess intimat naqas fil-manutensjoni tajba tal-fond (li fil-kaz ma tiggustifikax talba ghall-izgumbrament), l-intimat ghandu jbati wiehed minn tlieta (1/3) ta' l-ispejjez; il-bqija, tnejn minn tlieta (2/3) ghandhom ibaghtuhom ir-rikorrenti."

Mis-sentenza appellaw ir-rikorrenti principalment fuq iz-zewg kawzali taghhom:- dik tad-danni gravi u dik tas-sullokazzjoni, meritu ta' l-azzjoni taghhom respinta mill-Bord.

Ir-rikors ta' l-appell taghhom tista' tghid li fil-maggjor parti tieghu hu 'computer print out' tan-nota ta' sottomissjonijiet li kienu pprezentaw quddiem il-Bord (fol 76). Din il-Qorti, kolleggjalment komposta, kienet gja iccensurat prattika simili billi gustament irrilevat illi l-appell kellu jigi inkwadrat bl-aggravji li jirrelataw mal-konsiderandi tas-sentenza appellata ("**Lino Debono –vs- Avv. Toni Abela LL.D.**", Appell, 6 ta' Ottubru 2000). Ghalhekk hu desiderabbli li din il-prassi ma tkomplix tigi segwita, anke biex jigi evitat lill-Qorti li jkollha tiehu s-sanzjonijiet li jidhrilha opportuni fir-rigward.

Dan stabbilit, issa fil-fehma ta' din il-Qorti ma jidherx illi r-rikorrenti rnexxielhom igibu provi sufficjentement robusti u perswazivi biex jipprovaw il-kawzali l-wahda jew l-ohra. Kien jinkombi fuqhom li jaghmlu dan. Inkella l-Qorti jkollha ssegwi l-principju li tiddeciedi 'iuxta allegata et probata'.

Bhala fatt l-atti processwali ma jikkonfortawx u ma jsostnux l-aggravju ta' l-appellanti tad-danni gravi.

Essenzjalment r-rikorrenti jirreferu ghal tliet punti principali:- l-fatt tal-oskular tad-drenagg, l-isfrondar tal-paviment tal-garage, u l-hsara fil-bibien. Dawn gew apprezzati teknikament minn perit 'ex parte' u l-membri teknici tal-Bord.

Mir-rapport tal-Perit Catherine Galea (fol 14), konfermat minnha, (fol 36) jirrizulta illi d-drenagg tal-appartamenti sovrastanti u tal-garage oskula ghal perijodu twil fis-sottowsol u dan wassal ghall-isfrondar tal-"floor concrete slab" fl-entratura tal-garage.

Minn naha taghhom il-membri teknici tal-Bord ghamlu dawn il-kostatazzjonijet (fol 95) fiz-zewg accessi mizmuma minnhom:

i. tnixxigha tad-drenagg mill-medda tal-katusi;
ii. ghadd sostanzjali ta' radam ta' materjal bejn il-pedament tal-garage;
iii. il-konkos tal-art ta' l-istess garage sar minghajr rinforzar ta' xibka.

Ir-rizultanzi ta' dawn it-tliet fatturi – caqliq u moviment fir-radam perkolazzjoni ta' ilma tad-drenagg, in-nuqqas ta' rinforzar adegwat b'xibka – kombacjat mal-moviment kontinwu ta' taghbija u skarikar ta' merkanzija mill-utenti tal-garage, kienu l-'kawza determinanti' tal-hsara fil-pavimentar tal-garage. L-istess membri teknici osservaw ukoll nuqqas ta' manutenzjoni fil-bibien tal-garage.

In materja ta' lokazzjoni l-Kodici Civili jistabilixxi dawn ir-regoli. Kwantu ghas-sid dan "*ghandu jikkunsinna l-haga fi stat tajjeb ta' tiswija ta' kull xorta*" (Ar 1540) u "*ghandu jaghmel tajjeb li l-haga moghtija b'kiri m'ghandhiex mankamenti jew difetti li jfixklu jew inaqqsu l-uzu taghha*" (Art 1545). F'kaz li dawn ikunu mohbija hu sahansitra passibbli ghad-danni versu l-kerrej jekk huwa ma jkunx gharraf lill-kerrej bihom (art 1546).

Minn naha tieghu l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga bhala bonus paterfamilias b'mod li ma jgibx "*hsara lis-sid il-kera*" (Art 1555) u li jwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu (Art 1561), anke fejn dawn jigu kawzati minn nies tal-familja tieghu (Art 1563). F'dan il-kaz l-oneru tal-prova hu spustat ghal fuq il-kerrej li kellu hu jaghmel il-prova illi t-tgharriq u l-hsarat ikunu graw minhabba qdumija jew forza magguri jew b'kull kaz

minghajr htija tieghu ("**Philip Aquilina –vs- William Caligari**", Appell, Sede Inferjuri, 24 ta' Marzu 2000).

Evalwati l-provi ben tajjeb irraguna l-Bord illi l-intimat ma ghandux jinstab fi htija ghad-danni gjaladarba dawn kienu r-rizultat ta' makamenti u difetti fil-kostruzzjoni tal-fond fl-1971. Il-gurisprudenza hi konkordi li sabiex sid jizgombra lill-kerrej wara allegazzjoni ta' hsarat fil-fond irid jissodisfa lill-Qorti li dawn il-hsarat saru mill-kerrej.

Zgur, imbaghad, li l-Qorti ma tistax leggerment tiskarta l-opinjoni kwalifikata tal-membri teknici tal-Bord dwar il-kagun u r-raguni ghaliex issucedew il-hsarat. Ghalkemm l-opinjoni tal-membri teknici hi materja ta' fatt u bhal kull prova istruttorja ohra sindakabbli mill-Qorti b'danakollu din l-istess opinjoni teknika m'ghandhiex facilment tigi disturbata mill-Qorti jekk mhux ghal raguni serja. Raguni li fil-kaz in ezami ma tokkorrix.

Dwar in-nuqqas ta' manutenzjoni fil-bibien, anke jekk il-manutenzjoni u tiswija huma responsabilita' tal-inkwilin (Art 1556 tal-Kodici Civili), dan m'ghandux iwassal biex jiggustifika r-ripresa tal-fond ghal dawn ir-ragunijiet. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hsara hafna u konsiderevoli fil-fond, kif hekk irid it-test tal-ligi fl-Art 9 (a) tal-Kap 69. Dak rilevat mill-membri teknici dwar il-bibien jista' jigi riparat minghajr is-sanzjoni drastika u estrema tal-izgumbrament. Ara fir-rigward is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tad-29 ta' April 1996 fil-kawza fl-ismijiet "**Paolo Farrugia –vs- Amante Murgo**.

Kwantu ghal kawzali tas-sullokazzjoni kif gustament rilevat mill-Bord stava ghal min, bhar-rikorrent, allegaha li ried jipprova li effettivament is-socjeta' tal-intimat issubentrat minn flok id-ditta tieghu fid-dritt ta' l-inkwilinat ("**Pio Le Brun –vs- Cecil Bartoli**", Appell, 21 ta' Marzu 1997). Mhux biss dan ma giex pruvat sufficjentement u minghajr ombra ta' dubju talli hu negat ghal kollox mill-intimat (fol 50):- "*Il-kumpanija ma taghmel l-ebda uzu mill-garage. Ghandha ufficcju ghaliha u stores ghaliha*".

Ic-cirkostanzi kif jirrizultaw mill-provi ma jipproducux dik il-prova univoka, cara u konklusiva illi kienet saret xi sullokazzjoni; kif hekk ad exemplum, kien il-kaz f'dawn id-decizjonijiet- "**Phyllis Ebejer et –vs- Joseph Aquilina**", Appell Civili, 10 ta' Jannar 1995; "**Pasquale Grech –vs- Publio Farrugia et**", Appell 4 ta' April 1997, "**Rustica Ltd –vs- Neville Gatt**", Appell, 27 ta' Ottubru 2000; "**Philip Mallia –vs- Nazzarena Meli**", Bord li Jirregola l-Kera, 7 ta' Novembru 2001.

Minn dak kaptat f'dawn id-decizjonijiet u bosta ohrajn tal-istess xehta taghhom r-rikorrenti kien jehtiegilhom jippruvaw illi l-kirja giet konferita fl-assi socjali tal-kumpanija Raycop Enterprises Limited. Fatt dan li ma jokkorrix fil-kaz de quo. Anzi jirrizulta illi l-intimat baqa' personalment jiddetjeni l-kirja tal-fond. Din in-nuqqas ta' prova tixbah lil dik fil-kawza fl-ismijiet "**Vincent Curmi nomine –vs- Paul Bonnici et**", deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Ottubru 2000 u ghal liema qed issir debita riferenza.

Din il-Qorti ta' revizjoni ghalhekk, fid-dawl tal-konsiderandi fuq esposti, ma tara l-ebda raguni il-ghala ghandha tasal ghal konkluzjoni diversa minn dik li wasal ghaliha l-Bord fuq iz-zewg kawzali pre-ordinati ghat-talba taghhom ghar-ripreza tal-fond mikri lill-intimat.

Ghal dawn il-motivi u dawk l-ohra sollevati mill-Bord li Jirregola l-Kera, is-sentenza appellata qed tigi konfermata u l-appell interpost mir-rikorrenti respint; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellanti.

Dep/Reg
cb