MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2003

Appell Civili Numru. 1699/1998/1

Maria Farrugia Roberts armla ta' Emmanuel f'isimha proprju u bhala mandatarja ta' uliedha John, Anthony, Marisa mart Mario Vella u Mary Anne mart Emanuel Brincat lkoll assenti minn Malta; u Josephine armla ta' Michael Zammit, Veronica mart John Tabone, Monica mart Joseph Mula, Lucia mart Hugh Greengrass, Paul, Mario u Victor lkoll ahwa Farrugia Roberts

vs

Invicta Limited

Il-Qorti;

Preliminari

B'citazzjoni tat-18 ta' Awissu, 1998 l-atturi wara li ppremettew illi huma ko-proprjetarji tal-fond numru 84, Misrah Il-Barrieri, Msida, liema fond gie moghti permezz ta' titolu ta' lokazzjoni mill-istess atturi lis-socjeta` konvenuta permezz ta' skrittura privata datata 13 ta' Jannar, 1993; illi minn din l-iskrittura jirrizulta li s-socjeta` konvenuta kellha l-obbligu li tuza dan l-istess fond ghal skopijiet kummercjali ta' kwasliasi generu, kif ukoll li l-istess fond ghandu jinzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni u kif ukoll li s-socjeta` konvenuta ma taghmel xejn li jtellef il-permessi u licenzji relattivi; illi anke a terminu ta' l-Artikolu 1554 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt; illi kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Edgar Caruana Montaldo A.&C.E. datat 18 ta' Dicembru, 1997 il-fond lokatizzju jinsab fi stat hazin hafna bil-konsegwenza li hemm xi xorok miksura u qieghed ukoll jidhol l-ilma; illi kif jirrizulta mill-istess rapport u mir-ritratti annessi ma' l-istess rapport, jidher car illi l-kawza ta' dawn il-hsarat hija n-nuqqas da parti tas-socjeta` konvenuta li tinqeda bil-fond lokatizzju bhala missier tajjeb tal-familja u li l-istess socjeta` konvenuta ma zammitx il-fond lokatizzju fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni u dan ad insaputa ta' l-istess atturi; illi kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, is-socjeta` konvenuta naqset ukoll li tuza l-fond lokatizzju ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt u qeghda ukoll tikser il-kondizzjoni li ma taghmel xejn li jtellef il-permessi u licenzji relattivi; illi minhabba r-ragunijiet fuq premessi s-socjeta` konvenuta giet interpellata biex jigi terminat dan il-kuntratt ta' lokazzjoni u biex tikkonsenja lura c-cavetta tal-fond lokatizzju, izda s-socjeta` konvenuta naqset li taghmel dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi; talbu li l-Prim Awla tal-Qorti Civili:-

1. tiddikjara xolt u mahlul il-kuntratt ta’ lokazzjoni datat tlettax ta’ Jannar, 1993;
2. issib u tiddikjara lis-socjeta` konvenuta responsabbli ghad-danni kollha minnha gja kawzati u li ghad jistghu jsofru l-atturi;
3. tillikwida d-danni li gew sofferti mill-atturi, okkorrendo bl-opera ta’ periti nominandi;
4. tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-atturi d-danni li jigu hekk likwidati.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ ittri legali tat-8 ta’ Jannar 1998 u 24 ta’ April, 1998 kontra s-socjeta` konvenuta li tibqa’ minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Illi b’nota tas-16 ta’ Frar 1999 s-socjeta` konvenuta eccepiet illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li hija m’hijiex responsabbli ghall-allegati hsarat fil-fond in kwistjoni.

Is-sentenza appellata.

B’sentenza tal-14 ta’ Jannar, 2002 il-Prim Awla tal-Qorti Civili laqghet l-ewwel zewg talbiet tal-atturi u, billi ddikjarat li t-talbiet l-ohra ghadhom mhux maturi ghad-decizjoni, iddifferiet l-kawza ghal prova dwar il-likwidazzjoni ta’ danni ghal 4 ta’ Frar, 2002 – spejjes riservati ghad-decizjoni finali, u dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“*Il-post in kwistjoni kien originarjament gie mikri lil Publius Farrugia missier id-diretturi tas-socjeta` konvenuta. Wara li miet Farrugia fin-1991, l-attrici ghamlet kuntratt gdid ta’ lokazzjoni mal-konvenuti b’kera ghola.*

L-attrici f’din il-kawza qed titlob li tigi xolta l-lokazzjoni datata 13 ta’ Jannar, 1993 mal-konvenuti billi dawn ikkagunaw hsarat kbar fil-post lilhom mikri kif muri fir-ritratti ezibiti a fol. 10 sa 19 u fir-rapport tal-Perit Attard (recte: Caruana) Montaldo.

Il-konvenuti, waqt it-trattazzjoni tal-kawza ressqu bhala difiza s-segwenti argumenti:

1. Il-hsarat lamentati huma kawza ta’ difetti strutturali originali fil-post. Huma ezebew rapport mahrug mill-Perit Mario Cassar fejn dan kiteb li ‘most of the defects present

in the building are to a great extent, the direct result of poor workmanship when the store was originally built.'
2. Fit-tieni lok, il-konvenuti qed jissottomettu li l-attrici kienet ippromettiet li tirranga dawn id-difetti meta kienu ghamlu l-kirja l-gdida fin-1993 u li l-hsarat murija fir-ritratti mehuda fin-1997 huma l-istess bhal dawk li kienu jezistu fin-1993.

Dwar l-ewwel punt il-Perit E. Caruana Montaldo prodott mill-attrici xehed li hemm hafna affarijiet li ma jaqbilx maghhom fir-rapport tal-Perit Mario Cassar pero' principalment ma jaqbilx li l-hsarat huma kawzati minhabba difetti strutturali fl-origini tal-bini u fl-opinjoni tieghu d-difetti strutturali huma kkawzati minhabba nuqqas ta' maintenance.
"Mil-provi prodotti ma jidhirx li gie kontestat li hemm xi hsarat murija fir-ritratti li kienu diga hemm fin-1993 meta saret il-kirja gdida ma' l-Invicta Ltd imma skond l-atturi, jekk kien hemm, dawn gew accentwati bit-traskuragini tas-socjeta` konvenuta fiz-zmien sussegwenti. Huma semmew li Alfred Farrugia kkonferma li minn meta hadu l-post qatt ma ghamlu maintenance fih.
"Il-konvenuti qed jissottomettu wkoll pero` li meta sar il-kuntratt ta' lokazzjoni fin-1993 l-attrici kienet obbligat ruhha li ssewwi l-hsarat straordinarji li kien hemm fih, izda dwar dana fil-kuntratt ma tnizzel xejn. Alfred Farrugia, ghall-Invicta Ltd xehed li "Fil-kuntrarr ma nizzilt xejn minn dan billi l-attrici nafuha bizzejjed. Ahna bqajna fuq il-kelma taghha".
"L-attrici cahdet li hija kienet obligat ruhha li ssewwi xi hsarat fil-fond.
"Il-Qorti ghalhekk trid tiddecidi jekk fil-fatt l-attrici kienitx assumiet xi obbligu li taghmel tajjeb ghal hsarat li l-konvenuti jallegaw li kien hemm fil-post meta haduh fin-1993.
"Illi fil-kuntratt ta' lokazzjoni ma hemm imsemmi imkien li l-attrici kienet intrabtet li taghmel xi tiswijiet. Anzi fil-kuntratt hemm li l-inkwilini (l-konvenuti) jobbligaw ruhhom li jzommu l-fond lilhom mikri fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni u li jirritonawh fi stat tajjeb fit-terminazzjoni ta' din il-lokazzjoni.

“Kieku l-konvenuti riedu jissalvagwardjaw il-posizzjoni taghhom huma messhom nizzlu bil-miktub dan id-dritt li huma jghidu li kellhom li jinghataw il-post fi stat tajjeb u mhux joqghodu biss fuq il-kelma ta’ l-attrici. Il-konvenuti huma negozjanti u jafu kif imorru l-affarijiet.
“Alfred Farrugia fix-xhieda tieghu jistqarr li huma qatt ma interpellaw lill-attrici biex hija tersaq biex taghmel it-tiswijiet li skond huma hija kienet intrabtet li taghmel. Huma baqghu jhallsu l-kera regolarment kif mitiehem ai termini tal-kuntratt ta’ lokazzjoni. Ghal kuntrarju t-tifel ta’ l-attrici xehed li huma kienu jigbdu l-attenzjoni tal-konvenuti li l-post kien qed jithalla maghluq u li kienet qed issirlu l-hsara u l-konvenuti kienu jghidulu li kienu ser jiehdu hsieb izda qatt ma sar xejn u l-post kompla jiddeterjora bin-nuqqas ta’ maintenance li l-konvenuti stess jammettu li qatt ma ghamlu fil-post u li zammewh maghluq.
“Il-Qorti tirrileva inoltre li mkien fl-eccezzjonijiet u fid-dikjarazzjoni tal-konvenuti ma jissemma li l-attrici kienet obbligat ruhha li jsewwi (recte: issewwi) xi hsarat.
“Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-konvenuti huma responsabbli ghall-hsarat li hemm fil-post in kwistjoni u li gew kostati minn dina l-Qorti waqt l-access. Dawn il-hsarat huma dovuti kemm minhabba nuqqas ta’ maintenance da parti tal-konvenuti kif ukoll minhabba accenwazzjoni (sic) ta’ xi hsara preezistenti li kien hemm fil-post meta l-konvenuti hadu b’kera fin-1993. Dawn il-hsarat huma gravi (u anke perikoluzi) bizzejjed (kif gie kostatat) biex jiggustifikaw ix-xoljiment tal-kuntratt ta’ lokazzjoni.”

L-appell tas-socjeta’ konvenuta.

B’rikors tas-7 ta’ Marzu, 2002 s-socjeta` konvenuta interponiet appell lil din il-Qorti mis-sentenza fuq riportata. L-aggravji mressqa mis-socjeta` appellanti huma s-segwenti:-

a) Illi, kuntrarjament ghal dak li rriteniet l-ewwel qorti, l-attrici kienet assumiet responsabbilita` ghat-tiswijiet;

b) illi n-natura tal-hsara ma kienitx tali li tiggustifika xoljiment;

c) illi l-hsara kienet pri-ezistenti l-kuntratt tal-1993.

Ikkunsidrat:-

Dwar l-assunzjoni ta’ responsabbilita` mill-attrici ghat-tiswijiet.

L-iskrittura privata tat-13 ta’ Jannar, 1993 li permezz taghha l-attrici proprio et nomine kkoncediet l-fond 84, Misrah il-Barrieri, Msida b’titolu ta’ lokazzjoni lis-socjeta` appellanti ghal dak li jikkoncerna l-obbligu ta’ manutenzjoni u riparazzjoni fil-paragrafu (4) tghid semplicement hekk: “*L-inkwilini jobbligaw ruhhom li jzommu l-fond lilhom mikri fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni u riparazzjoni u li jirritornawh fi stat tajjeb fit-terminazzjoni ta’ din il-lokazzjoni.*” Hawn ghalhekk naraw li l-partijiet volontarjament kkuntrattaw barra minn dak li tipprovdi l-ligi dwar l-istitut tal-Kuntratt ta’ Kiri regolat fit-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili nkwantu sid il-kera gie liberat mill-obbligu li jzomm il-fond fl-istat tajjeb ta’ manutenzjoni u liema obbligu ghadda fuq l-inkwilin li issa assuma responsabbilita` ghal dak kollu li jista’ jinqala oltre dak li l-ligi stess timponielu u cioe l-obbligu li jaghmel it-tiswijiet fil-fuglari, fiz-zgieg, il-bibien, caccis tat-twieqi etc kif previst fl-artikolu 1556 tal-Kodici Civili.

Il-kliem ta’ din il-konvenzjoni huma cari u ghalhekk ma hemmx lok ghal interpretazzjoni. Is-socjeta` appellanti izda qedha tissottmetti li ghalkemm fl-iskrittura jinghad li dan l-obbligu ta’ manutenzjoni u riparazzjoni ghadda fuqa, kien hemm ftehim bejn il-kontendenti fis-sens li l-attrici Maria Farrugia Roberts kienet assumiet ir-responsabbilita` li “*taghmel kull xoghol ta’ tiswija li talvolta kien hemm bzonn*” izda, jkompli jghid Alfred Farrugia, socju fl-Invicta Ltd, “*pero` kienet spjegatilna illi l-pozizzjoni finanzjarja taghha ma kienetx tippermetti ghall-ispiza.*” Din l-allegazzjoni hija kategorikament michuda mill-istess Maria Farrugia Roberts. L-ewwel qorti wara li ezaminat l-provi fir-rigward waslet ghall-konkluzzjoni li dak li kien qed jigi allegat mis-socjeta` konvenuta ma kienx minnu u li konsegwentement r-responsabbilita` ta’ dawn it-tiswijiet kienet taqa’ fuq s-socjeta` konvenuta.

Apparti l-konsiderazzjonijiet ta’ l-ewwel qorti fuq dan l-aggravju, ma liema konsiderazzjonijiet din il-qorti taqbel,

jigi rilevat li l-istess xhud Alfred Farrgia, fl-affidavit tieghu a fol 61 tal-process jghid espressament li "(ahna) *ma riedniex nassumu ebda responsabbilita` dwar dan* (cioe tiswijiet ta' natura straordinarja)." Din il-Qorti tosserva li jekk s-socjeta` konvenuta verament insistiet li ma tassumiex responsabbilita` u fl-istess hin l-attrici appellata accettat li taghmel dawn ix-xogholijiet, kif qed jallega dan ix-xhud, x'zamm lill-partijiet milli fil-kuntratt isemmu dan il-fatt u mhux, kif gara, ma jinghad xejn, anzi l-istess kuntratt jipprovdi ghall-sitwazzjoni diametrikament opposta ghal dak li qed jigi allegat. Jekk verament kienet kwistjoni ta' finanzi l-partijiet setghu facilment prrovedew billi l-inkwilin jinghata d-dritt li jzomm parti mill-kera biex jaghmel tajjeb ghal dawn l-ispejjes kif jinghad fl-artikoli 1541 u 1543 tal-Kodici Civili.

Illi gie allegat ukoll li l-awment fil-kera jirrifletti dan l-akkordju. Din il-Qorti izda ma taqbel xejn ma dan billi c-cirkostanzi fin-1969 meta l-fond inghata l-ewwel darba lil Publius Farrugia bil-kera ta' LM140 u dawk tal-1993, u cioe erba' u ghoxrin sena wara, meta saret l-kirja favur is-socjeta` appellanti, b'kera ta' LM450 kienu ghal kollox differenti. Tant hu hekk li f'ittra ta' Dr. Noel Buttigieg Scicluna ta' 10 ta' Dicembru, 1992 indirizzata lill-attrici, u liema ittra giet ezebita mill-istess Alfred Farrugia, jinghad espressament hekk: "*Nahseb illi prezz fair fid-dawl tac-cirkostanzi tal-lum huwa LM750 fis-sena ....*" Fil-fatt l-kera konvenuta hija ferm anqas minn dak suggerit bhala "*fair*".

Dan l-aggravju ghalhekk ma jirrizultax gustifikat.

Ikkunsidrat

Dwar in-natura tal-hsara.

Qed jinghad fir-rikors tal-appell tas-socjeta` konvenuta li l-ewwel qorti ma kelliex prova cara tal-entita` tad-danni fil-fond de quo billi r-rapporti teknici "ex parte" huma konfliggenti. Qed jinghad ukoll li l-ewwel qorti kellha d-dmir li tahtar espert tekniku ghal kostatazzjoni ta' dawn il-

hsarat u li, fi kwalunkwe kaz, il-hsara li tirrizulta mhux tali li tiggustifika xoljiment tal-lokazzjoni.

Fl-ewwel lok jinghad li l-hatra ta' perit tal-qorti matul il-proceduri hija diskrezzjonali ghal qorti li mhux talli ma hijiex marbuta li taccetta l-konkluzzjonijiet tal-istess perit (Art. 681 tal-Kodici Civili) izda l-qorti ghandha ukoll l-fakolta` li tqies bhala prova opinjoni ta' espert "*ex parte*" kemm-il darba jirrizultala li tali persuna hija kwalifikata in materja. Fil-kaz in ezami l-ewwel qorti jidher li, wara li accediet hija stess fuq il-fond in kwistjoni w kkonstatat l-hsarat li kienu jidhru, ghazlet li tiskarta dak li kien qed jinghad mil-perit *ex parte*" tas-socjeta` konvenuta bi preferenza ghal dak li kien gie sottomess mill-AIC Edgar Caruana Montaldo. Din il-Qorti ghalhekk ma ssibx li dan l-aggravju huwa gustifikat. Izda ghandu jinghad inoltre, u dan bla ebda riflessjonijiet fuq l-kompetenza tal-Perit Cassar inkarigat mis-socjeta` konvenuta, li r-rapport tal-Perit Cassar donnu sar b'certa ghaggla u minghajr l-verifiki mehtiega espressament sabiex jirribatti dak li kien hemm fir-rapport tal-Perit Caruana Montaldo. Infatti dan ir-rapport huwa datat 4 ta' Frar, 1999 u cioe` jumejn biss wara li s-socjeta' konvenuta giet notifikata bic-citazzjoni attrici, liema notifika saret fit-2 ta' Frar 1999 kif tixhed ir-riferta a fol 27 tergo tal-process.

Illi dwar s-sottomissjoni li l-hsarat ma kienux tali li jiggustifikaw l-akkoljiment ta' l-ewwel talba attrici, ghalkemm hija korretta s-socjeta` appellanti meta tghid li dawn il-hsarat jridu jkun ta' certa entita, jirrizulta li sew il-Perit Caruana Montaldo kif ukoll l-ewwel qorti waslu ghal konkluzzjoni li fil-verita` dawn il-hsarat kienu serji u jipprezentaw perikolu.

Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat.

Ikkunsidrat:-

Dwar li l-hsara kienet hemm fid-data ta' meta bdiet il-kirja.

L-iskrittura tat-13 ta' Jannar, 1993 ma titkellem xejn dwar l-kondizzjoni tal-fond lokat. Isegwi li fic-cirkostanzi ghandu

japplika l-artikolu 1560 tal-Kodici Civili li jiddisponi li "*Jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni ta' l-istat tal-haga moghtija b'kiri, jinghad, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej ircieva l-haga fi stat tajjeb ....*" Ghalkemm din l-presunzjoni tista' tigi mwarrba bil-provi li jresqu l-partijiet xorta wahda, fil-kaz sotto ezami, kull prova li resqet s-socjeta` konvenuta fir-rigward bl-ebda mod ma tnaqqas l-obbligu assunt minnha fir-raba paragrafu tal-iskrittura li "*zzomm l-fond lilhom mikri fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni u li jirritornawh fi stat tajjeb fit-terminazzjoni ta' din il-lokazzjoni.*" Dan l-obbligu kien jimponi fuq is-socjeta` appellanti, kif gja rajna aktar-il fuq, id-dmir li din taghmel dak kollu mehtieg sabiex issewwi l-hsarat, li taghmel il-manutenzjoni biex kwalunkwe hsarat ma jaggravawx ruhhom u li finalment tirritorna l-fond fi stat tajjeb. Mir-rizultanzi processwali jidher li s-socjeta` appellanti naqset bl-aktar mod serju f'dawn l-obbligi meta "*ex admissis*" jirrizulta li mhux talli qatt ma saret manutenzjoni izda li l-istess fond kien jinzamm maghluq bil-konsegwenza li l-umdita` li kien fih ma kellhiex l-opportunita` li tonqos.

Dan l-aggravju huwa wkoll ghalhekk mhux gustifikat.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tas-socjeta` konvenuta qed jigi michuda bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra taghha, u l-atti qed jintbaghatu lura quddiem l-ewwel Qorti ghad-determinazzjoni tat-tielet u raba' talba attrici.

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