MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2004

Appell Civili Numru. 152/2000/1

Frances armla ta' John Cassar, Emanuel Cassar, Mary Scerri, Elizabeth Farrugia u Charmaine Balzan u Josephine Vassallo

vs

B & M Supplies Limited

Il-Qorti,

Fl-1 ta' Dicembru, 2003, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra t-talba

Illi huma propjetarji tal-fond urban ossia garaxx minghajr numru maghruf bl-isem New York fi School Street, Tarxien.

Illi dan il-fond huwa mikri lis-socjeta' intimata bil-kera ta' mija hamsa u sebghin lira maltija (Lm175) fis-sens skadenza li jmiss l-1 ta' Jannar, 2001.

Illi s-socjeta' intimata naqset li tiehu hsieb il-manutensjoni tal-fond, oltre li biddlet id-destinazzjoni tal-fond.

Illi r-rikorrenti ghandhom bzonn il-fond de quo ghall-uzu personali taghhom.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Borg joggbu:

1. jittermina l-lokazzjoni tal-fond ossia garaxx bl-isem New York fi School Street, Tarxien; u

2. jordna li fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dan il-Bord is-socjeta' intimata tizgumbra u tivvaka l-fond fuq imsemmi favur l-esponenti.

Ra t-twegiba

Illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda billi:-

(a) s-socjeta' intiamta hadet hsieb il-manutensjoni tal-fond izda l-istess rikorrenti naqsu li jghamlu tiswijiet strutturali ghalkemm informati u mitluba diversi drabi jghamlu dan.

(b) il-fond minn dejjem intuza bhala mahzen u hekk ghadu jintuza sallum u ghalhekk id-destinazzjoni tal-fond qatt ma nbiddlet; u

(c) bhala fond kummercjali, l-bzonn tas-sid ma hix raguni permissibbli mill-Ligi ghar-ripreza tal-fond.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-nota ta’ osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra,

1. Ghalkemm fir-rikors il-fond hu imsemmi bhala ‘garage’ jirrizulta li dan hu mahzen li jinzammu fih oggetti li bihom taghmel negozzju x’imkien iehor is-socjeta’ intimata. Ir-rikorrenti Emanuel Cassar xehed li l-fond ‘inkera bhala store’ (fol 18). Jaf li B & M Supplies izomm fih ‘bathroom, fittings, tiles’ li tinnegozzja (fol 19). Il-Perit Albert Fenech meta mar fil-fond wara l-mewt ta’ John Cassar ra fond pjuttost uzat bhala store u mimli affarijiet (fol 29). Joseph Mallia prodott mis-socjeta’ intimata jghid li l-fond hu store (fo 53). Fin-nota ta’ osservazzjonijiet tar-rikorrenti l-fond hu msejjah ‘mahzen’. Ghalhekk dan mhux garage fejn titraqqad karozza jew xi haga simili imma fond kummercjali marbut ma’ negozzju

Ir-rikorrenti skond il-ligi ma jistghux jitolbu li jiehduh f’idejhom ghax ghandhom bzonnu kif qed jghamlu fir-rikors.

2. L-ewwel kawzali tar-rikorrenti hi li s-socjeta’ intimata “naqset li tiehu hsieb il-manutensjoni tal-fond”.

Il-periti mahtura mill-Bord jaslu ghal konkluzjoni li

“allavolja issa ftit jew wisq irrangat, ghadu jidher sewwa illi l-fond kien qed jinzamm mis-socjeta’ intimata fi stat hazin hafna, partikolarment ghal dak li jirrigwarda l-aperturi (wiehed ma jistax ma jinnotax mill-ewwel il-kwantita’ shiha ta’ hadid…..) u cioe’ dan l-istess bieb tar-remissa, iz-zewgt itwieqi li hemm fuq wara, u t-tieqa u l-bieb li hemm fuq ix-xellug”.

Isemmu ukoll

“il-hsara li kienet qed tigri fil-post, imhabba li kien qed jidhol l-ilma tax-xita minn gos-saqaf” (fol 36).

3. Is-subintiz (a) tal-Art 9 tal-Kap 69 jipprovdi li l-Bord jista' jawtorizza lis-sid jirriprendi pussess tal-fond jekk il-kerrej "ikun ghamel hsara hafna fil-fond. Frazi din li ….giet interpretata estensivament mill-gurisprudenza …li hi konkordi li sabiex is-sid jizgombra kerrej wara allegazzjonijiet ta' hsarat fil-fond irid jissodisfa lill-Qorti li dawn il-hsarat saru mill-kerrej. Naturlament dan ma jfissirx illi trid issir il-prova ta' azzjoni dannuza attiva da parti ta' l-inkwilin, imma hu bizzejjed li jigi stabbilit li l-inkwilin naqas mid-dover tieghu impost bil-ligi li jiehu hsieb tal-fond lilu lokat uti bonus pater familias, naturalment dejjem fil-parametri ta' l-obbligi mposti bil-ligi fuq l-inkwilin. Il-gurisprudenza li konkordi li d-danni jridu jkunu gravi biex il-Qorti tittermina l-kirja kurrenti, jew biex il-Bord ma jawtorizzax it-tigdid tal-kirja.

Il-hsarat iridu jkunu hafna u li l-kelma 'hafna' li ghada tigi valorizzata u definita. Terminu li hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu ukoll necessarjament miftuh ghall-interpellazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridut jkunu relatati mhux biss mal-kwalita' u l-kondizzjoni tal-fond lokat imma ukoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur" (*ara fost ohrajn 'Darmanin vs Galea et, 24/4/98, 'Camilleri et vs Mangion', 3/7/03; 'Coleiro et vs Meli et', 8/10/03, kollha Appelli mill-Bord*).

4. Skond ir-rikorrent il-bejt fuq il-fond mhux accessibbli u l-kerrej, mill-provi prodotti ma jistax jinzamm responsabbli li kien diehel l-ilma u ssir hsara fis-soqfa. Il-Bord ikkonsulta mal-periti li sostnew minbarra dak li diga' inghad f'dan il-paragrafu, li n-nuqqas ta' manutensjoni f'affarijiet ohra hi kbira u m'ghandux x'jaqsam ma-dhul ta' l-ilma mill-bejt. Il-fond kien bhala manutensjoni fi stat ta' abbandun shih. Din hija haga ghal kollox teknika. Id-dmirijiet tal-periti gew imfissra fis-sentenza "*Vella vs Azzopardi" (Appell mill-Bord 10/1/00*) u l-Bord qed jimxi fuq il-linji kemm tracjati. Dwar nuqqas ta' manutensjoni kemm, barra r-rapport tal-periti provi ohra.

5. "Il-Qorti ma tistax leggerment tiskarta l-opinjoni kwalifikata tal-membri teknici tal-Bord dwar il-kagun u r-

raguni ghaliex issuccedew il-hsarat. Ghalkemm l-opinjoni tal-membri teknici hi materja ta' fatt u bhal kull prova istruttorja ohra sindakabbli mill-Qorti b'dana kollu din l-istess opinjoni teknika m'ghandhiex facilment tigi disturbata mill-Qorti jekk mhux ghar-raguni serja" *('Camilleri et vs Chircop', App. Mill-Bord, 16/12/02*).

6. Ghalhekk il-Bord billi ser jilqa' t-talba fuq nuqqas ta' manutensjoni li gabet hsara kbira m'ghandux ghalfejn jidhol fuq bdil ta' destinazzjoni jew le.

Il-Bord jilqa' t-talba kif fuq premess u jawtorizzaha lir-rikorrenti jergghu jiehdu f'idejhom il-fond bla numru maghruf bl-isem New York fi School Street, Hal Tarxien; ghal ghan ta' tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien m'illum; l-ispejjez jithallsu mis-socjeta' intimata."

Is-socjeta` intimata tikkontesta din is-sentenza b' dawn l-aggravji:-

1. L-Artikolu 9 (c) tal-Kapitolu 69 ma jsemmix nuqqas ta' manutenzjoni bhala raguni ghat-terminazzjoni tal-kirja izda "hsara hafna fil-fond". Il-prova dwar dan ma saretx u lanqas ma tirrizulta mir-rapport tal-membri teknici;

2. Kwantu ghall-hsara fis-saqaf li minnu kien jipperkola l-ilma kien obbligu ta' sid il-fond li jaghmel ir-riparazzjonijiet mehtiega u dan naqas milli jaghmel dan nonostante li gie informat dwar l-ezistenza ta' din il-hsara mis-socjeta` nkwilina. L-istess socjeta` appellanti ssostni, b' ripetizzjoni, illi hi kienet fl-impossibilita` li taghmel it-tiswijiet hi u l-unika haga li setghet taghmel kien li tirrapporta din ic-cirkostanza lis-sid;

3. Gjaladarba l-Bord donnu skarta r-responsabilita` taghha ghad-dannu kawzat mid-dhul ta' l-ilma, il-kumplament tal-konstatazzjonijiet mill-membri teknici tal-Bord li dwarhom ikkummentaw, li issa gew xi ftit jew wisq rrangati, ma kellhomx iwasslu ghal konkluzjoni raggunta u, anzi, messhom gew skartati;

Hu principju stabbilit mil-ligi komuni illi “l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja” (Artikolu 1554, Kodici Civili) u ghandu jaghmel it-tiswijiet elenkati fl-Artikolu 1556 ta’ l-istess Kodici. Mhux hekk biss pero`. Dan ghaliex in konsiderazzjoni ta’ l-Artikolu 1561 tal-Kapitolu 16 “il-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu”;

Gjaladarba l-kerrej hu tenut jirritorna l-haga lilu lokata fi stat tajjeb f’ gheluq il-kirja jezistu, imbaghad, principji ta’ indoli generali li kerrej hu obbligat josserva. Hekk jinghad fl-Artikolu 1126 (1), Kodici Civili illi “fl-obbligazzjoni li biha wiehed jintrabat li jaghti haga tidhol l-obbligazzjoni li jikkonsinna l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna”;

Dan l-artikolu, kombinat mal-precitat dispost 1561, Kodici Civili, igib li l-piz tal-prova dwar in-nuqqas ta’ htija hu mil-ligi mixhut fuq l-inkwilin. Jghodd ma’ dawn id-disposizzjonijiet l-principju generali stabbilit fl-Artikolu 1133, Kodici Civili li jipprezumi l-htija fid-debitur inadempjenti;

B’ illustrazzjoni ta’ dan kollu premess, jekk allura l-kerrej juza l-haga lilu lokata “*in modo che possa derivarne danno al locatore, si deve di necessita` conchiudere che il conduttore deve rispondere sempre del danno …*” (“**Negte. Giovanni Azzopardi -vs- Negte. Vincenzo Cuschieri**”, Qorti Civili, Prim' Awla, 7 ta’ Mejju 1925 (**Kollez. Vol. XXVI P II p 102**). Dannu dan li meta jirrizulta “li jkun ta’ natura gravi u ngenti, u tali li jkun irriparabbli, jew li jikkomprometti s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond lokat jekk ma jigux milqugha mill-ewwel” (**Kollez. Vol. XLII P II p 880**) jintitolaw lil sid il-fond jagixxi biex, anke fil-kors tal-kirja, jikkostringi lill-inkwilin li jkun ikkaguna d-dannu jezegwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu li jitnisslu mir-rapport lokatizzju;

Issa minn dak emergenti mir-rizultanzi processwali gie ippruvat illi l-fond:

I. “minn nofsu l-wara kellu konsenturi u t-twieqi kellhom il-blajjet maqsumin” - ara xhieda ta’ John Scerri, fol. 12;

II. “kien ilu ma jitbajjad hafna, tant li kien hemm anke konsenturi fil-gebel; il-bieb ta’ barra anqas qatt ma nzebagh” - deposizzjoni ta’ Emanuel Cassar, fol. 16;

III. “ghandu xi umdita` mis-saqaf … kienet ilha ma ssir tibjida, sadid fit-travi u xorok imxarrbin” - xhieda ta’ AIC Albert Fenech, fol. 29;

IV. “li, allavolja issa ftit jew wisq irrangat, ghadu jidher sewwa illi l-fond kien qed jinzamm mis-socjeta` intimata fi stat hazin hafna, partikolarment ghal dak li jirrigwarda l-aperturi: bieb tar-remissa, zewgt itwieqi fuq wara, u tieqa u l-bieb fuq ix-xellug” - ara rapport tal-membri teknici tal-Bord, senjatament fol. 36;

Huwa dezumibbli minn dawn id-dikjarazzjonijiet u konstatazzjonijiet illi fil-fond *de quo* la saret manutenzjoni u lanqas tiswijiet. Dan in-nuqqas jittraduci ruhu, fl-osservazzjoni tal-membri teknici, fid-deterjorament ta’ l-istat generali tal-fond. U jekk hu veru li s-socjeta` appellanti avzat lil sid il-post bl-istat hazin tas-saqaf u dan baqa’ ma ghamel xejn, hi xorta wahda lanqas ma rrikorriet ghar-rimedju tal-proceduri preskritti mil-ligi fl-Artikoli 1541 u 1543 biex jaghmel dawk ir-riparazzjonijiet li ghalihom is-sid tal-fond kien obbligat. Il-verita` hi li s-socjeta` appellanti ma hadetx kura tal-manutenzjoni tal-fond anke ta’ dawk li hi kienet tenuta taghmel, b’obbligu, fil-kors ordinarju tal-kirja;

Premess is-suespost, hu provvdut fl-Artikolu 9 (c) tal-ligi specjali (Kapitolu 69) illi l-Bord jaghti l-permess lil sid il-fond fit-tmiem tal-kiri li jiehu pussess lura tieghu jekk il-kerrej tieghu “Jkun ghamel hsara hafna fil-fond”.

Skond kif imfisser "it-terminu "<u>hafna</u>" hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita` u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur." - "**Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kan. Anton Galea *et***", Appell, 24 ta' April 1998;

Issokta ghalhekk jinghad f' din l-istess decizjoni illi "mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilita` tieghu, ghandha twassal biex tiggustifika r-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hafna hsarat";

Fi kliem iehor il-hsara trid tkun ta' certa entita` u mhux ta' importanza zghira. Kif deciz, "minn dawn il-kliem tal-ligi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliz, huwa evidenti li l-hsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux hsara ohra …" (**Kollez. Vol. XXXVIII P I p 211**);

Dan affermat, jinsab enuncjat ukoll illi "certament wiehed mill-kriterji li jeskludi din l-entita` jista' jkun dak tal-facili riparabilita` tad-dannu" (**Kollez. Vol. XLVII P I p 264**) u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jgieghel lill-kerrej tieghu jaghmel it-tiswijiet necessarji minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Ara wkoll f' dan is-sens sentenza fl-ismijiet "**Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo**", Appell, 29 ta' April 1996;

Issa fil-kaz in ispecje l-Bord jidher li strah maggorment fuq ir-rapport tal-membri teknici tieghu li ghamlu access u taw rezokont ta' dak li osservaw. Fir-rigward biex jaghmel tieghu dan ir-rapport u b' hekk jakkolji t-talba fuq dik il-premessa kien il-bran gja riportat aktar 'il fuq fl-esposizzjoni tal-fatti;

Wara li rriflettiet bosta fuq din il-materja jidher illi mill-kumpless tal-provi, anke fid-dawl tal-gurisprudenza senjalata, in-nuqqas ta’ manutenzjoni da parti tas-socjeta` appellanti ma jistax jitqies nuqqas ta’ importanza zghira. Fil-verita` hi din l-istess nuqqas ta’ manutenzjoni li gabet l-“istat hazin hafna” tal-fond li jsemmu l-membri teknici. Stat hazin li, ghalkemm ma jinghadx, ma jidherx li hu ta’ facili riparabilita`. Stat hazin li kompla jgib tgharriq fil-fond bi pregudizzju ghall-godiment tieghu, tant li anke gie allegat u accennat illi ma kienx qed jintuza ghal kollox ghal magazzinagg tal-merce kif suppost. Stat hazin li certament jissarraf ukoll fi hsara ghall-interessi patrimonjali tas-sid;

Naturalment, kollox jirreduci ruhu ghal kwestjoni ta’ grad. Konsiderazzjoni din li jidher li giet fl-assjem taghha sew apprezzata mill-Bord wara d-debiti konstatazzjonijiet. Konstatazzjonijiet dawn li wasslu lill-Bord ghal konkluzjoni adeziva ghat-talba ta’ l-appellati. In vista ta’ dak gja sottomess, din il-Qorti ma ssibx, fic-cirkostanzi, ragunijet sufficcjenti biex tiddiskosta ruhha minn din il-konkluzjoni. Ghalhekk hi ta’ l-opinjoni li l-appell interpost ma jimmeritax li jigi akkolt.

Ghal dawn il-motivi, tiddisponi minn dan l-appell billi tichad l-istess u b’ hekk tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez jigu supportati mis-socjeta` appellanti. It-terminu ta’ tliet (3) xhur prefiss ghall-izgumbrament jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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