MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-26 ta' Jannar, 2005

Appell Civili Numru. 2523/2002/1

L-Avukat Dottor Francis Lanfranco
u martu Claire Lanfranco

vs

Maike Metz

Il-Qorti,

Fis-27 ta' Ottubru, 2003, it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"It-Tribunal

Ra l-Avviz fejn l-atturi talbu l-ammont ta' Lm639.00c (sitt mija u disgha u tletin lira Maltin) rappresentanti bilanc ta' somma akbar dovuta bhala kumpens ghall-ahhar xahar tal-okkupazzjoni tal-fond numru 34 Main Street, Mosta

propjeta' ta' l-istess atturi mill-konvenut, kif ukoll diversi danni kkagunati minnu fl-istess fond u dan wara li tnaqqas id-depozitu f'idejn l-atturi. Bl-ispejjez kif spjegat fl-istess Avviz. Ra wkoll dokument A anness ma' l-istess Avviz.

Ra r-Risposta fejn il-konvenut qal li t-talbiet attrici ghandom jigu michuda peress li l-ammont mitlub mhux dovut u dan ghaliex il-konvenut fiz-zmien imsemmi ma kienx qed jokkupa l-fond u peress li mhux responabbli ghad-danni allegament ikkagunati.

Ra l-Kontro-Talba fejn il-konvenut rikonvenjenti talab is-somma ta' Lm440.00c (erba' mija u erbghin lira Maltin) rappresentanti depozitu mhallas mill-istess konvenut hekk kif deskritt fl-istess Kontro-Talba.

Ra s-seduta tal-24 ta' Marzu fejn l-attur esebixxa tliet affidavits u diversi dokumenti.

Sema' x-xhieda u ra d-dokumenti esebiti.

Illi rigward it-talba ghas-somma ta' Lm275.00c (mitejn u hamsa u sebghin lira Maltin) rappresentanti kumpens ghall-ahhar xahar ta' okkupazzjoni mill-konvenut, it-Tribunal ra l-konvenju datat 31 ta' Jannar 2000 esebit bhala dokument A fejn il-partijiet kienu ftehmu li l-konvenut kellu jaghti tlett xhur "notice" – klawzola 2.

Illi, ghalhekk jirrizulta li l-konvenut kellu obbligu li jaghti "three months notice".

Illi, kif jirrizulta car mill-provi l-konvenut irtira mill-konvenju fix-xahar ta' Gunju ta' 2002 u ghalhekk kien obbligat ihallas ghat-tlett xhur sussegwenti jigifieri ghax-xhur ta' Lulju, Awissu u Settembru.

Kif iddikjara huwa stess fix-xhieda tieghu fis-seduta tat-30 ta' April 2003 huwa hallas biss zewg pagamenti – "As far as I remember we had asked Dr Lanfranco to use the Lm440.00c (four hundred and forty Maltese liri) to deduct the last months rent …. I did not pay the last month ….. I informed the Plaintiff that he could deduct money for the

last month from this deposit of Lm440.00c (four hundred and forty Maltese liri) … I accept that from the Lm440.00c (four hundred and forty Maltese liri) the damage caused to the shower can be deducted and one month payment”. Ghalhekk certament l-konvenut kien obligat ihallas Lm275.00c (mitejn u hamsa u sebghin lira Maltin) kumpens ghax-xahar ta’ Settembru 2002.

Illi fl-istess konvenju l-vendituri obbligaw ruhhom li jirrestitwixxu s-somma ta’ Lm440.00c (erba’ mija u erbghin lira Maltin) lill-kumpratur jew parti minnha jekk ikunu sodisfatti li l-kumpratur ma ghandu l-ebda debitu maghhom u dan minghajr pregudizzju da parti taghhom ghal xi tip ta’ bilanc dovut.

Illi l-konvenut iddikjara li ma hallasx id-depozitu ta’ l-ahhar xahar, jigifieri ta’ Settembru, peress li l-attur setgha jaqta dan l-ammont dovut lilu minn dan id-depozitu ta’ Lm440.00c (erba’ mija u erbghin lira Maltin).

Illi t-talba attrici tinkludi wkoll il-hlas ta’ diversi danni kkagunati mill-konvenut fl-istess fond.

Illi permess ta’ klawzola numru sitta ta’ l-istess konvenju “*the purchaser shall be responsible for all types of ordinary maintenance of the premises… to keep the said premises and the contents thereof in a good state of repair and maintenance … to keep the garden in a good state of cultivation and maintenance … not to uproot or destroy any of the trees and/or shrubs … to take proper care of all plotted plants existing in the said garden and the courtyards”.*

Illi mill-provi jirrizulta li l-elenku ta’ danni esebit bhala Dok. A ma’ l-Avviz tat-talba huma effetivament reali u dan jikkonfermah il-konvenut stess ghalkemm fix-xhieda tieghu sostna li l-fond u l-oggetti ddanneggjati huma qodma hafna.

Skond l-Artikolu 1560 tal-Kodici Civili “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…."

Illi, mill-provi ma jirrizultax li l-konvenut ghamel xi kummenti fuq l-inventarju ghalkemm inghata kopja ta' l-istess. Il-konvenut naqas li jipprova li d-danni eziztew qabel ma huwa dahal fil-fond.

Illi wiehed mill-obbligi tal-kerrej skond l-Artikolu 1554 huwa li l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja.

Inoltre Artikolu 1561 ta' l-istess Kodici jghid li l-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu. Meta ma jippruvax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr il-htija tieghu.

Fl-ittra tieghu datata 20 ta' Awissu 2001 il-konvenut jghid "if you could indicate the damaged or broken items I will gladly replace them… I can assure you that on departure the premises will be rendered in the condition received save fair wear and tear…. the reinstatement of the garden, pots, shrubs, plants, shall be effected before I leave the premises". Illi f'din l-ittra l-konvenut ma jghidx, kif qal fir-Risposta, li d-danni mhux imputabbli lilu.

Illi l-konvenut ma pprova bl-ebda mod li huwa mhux responsabbli ghad-danni allegament ikkagunati minnu hlief ghar-rigward tad-danni li saru fil-hajt. Mix-xhieda u r-ritratti esebiti jirrisulta li l-"farmhouse" in kwistjoni hija wahda qadima u kienu sehhu wkoll xi xogholijiet fil-fond adjacenti li kkontribwixxu ghal dan l-imsemmija danni fil-hajt.

Ghalhekk il-konvenut mhux responsabbli ghall-ammont pretiz ghat-tibjid tal-fond in kwistjoni.

Ghaldaqstant dan it-Tribunal jilqa' t-talba tal-atturi li s-somma ta' Lm275.00c (mitejn u hamsa u sebghin lira Maltin) kumpens ghall-ahhar xahar ta' okkupazzjoni fil-fond hija dovuta u ghalhekk jichad l-eccezzjoni li din is-

somma mhix dovuta peress li fl-imsemmi zmien ma kienx qed jokkupa l-fond.

It-Tribunal jilqa’ wkoll it-tieni talba tal-atturi ghal hlas ta’ diversi danni kkagunati mill-konvenut fil-fond u fil-kontenut tieghu bl-eccezzjoni tal-hlas ta’ Lm160.00c (mija u sittin lira Maltin) ghat-tibjid ta’ parti mid-dar. Ghalhekk l-ammont dovut mill-konvenut huwa ta’ Lm1,079.00c – Lm160.00c = Lm919.00c (disa’ mija u dsatax-il lira Maltin) u billi l-atturi kellhom f’idejhom depositu ta’ Lm440.00c (erba’ mija u erbghin lira Maltin) il-bilanc dovut mill-konvenut lill-atturi huwa ta’ Lm919.00c – Lm440.00c = Lm479.00c (erba’ mija u disgha u sebghin lira Maltin).

Ghalhekk, dan it-Tribunal jichad ir-Risposta, jichad il-Kontro-Talba u jikkundanna l-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta’ Lm479.00c (erba’ mija u disgha u sebghin lira Maltin) bl-ispejjez kontra l-istess konvenut. Bl-imghax mid-data ta’ din is-sentenza.”

Il-konvenut appella minn din is-sentenza. Huwa jiddeduci bosta aggravji, *inter alia*, li ma saret ebda prova in sostenn tat-talba attrici riferibilment ghall-kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond u li, b’ mod generali, it-Tribunal naqas b’ mod gravi milli jaghti d-decizjoni tieghu skond id-dettami ta’ l-imparzjalita` u ta’ l-ekwita` b’ mod li gew ippregudikati l-jeddijiet tieghu. F’ dan il-kuntest l-appellanti jikkontendi li t-Tribunal naqas milli jizen ix-xhieda mressqa miz-zewg partijiet b’ mod ugwali u gust;

Jigi in linea preliminari osservat illi fil-korp ta’ l-appell tieghu l-konvenut iqajjem kwestjonijiet li mill-atti ma jidherx li ngiebu ghall-attenzjoni tat-Tribunal permezz ta’ eccezzjoni jew sottomissjoni. Dan qed jigi rilevat b’ referenza ghal certi lmenti tieghu bhal dawk li s-somma ta’ mitejn u hamsa u sebghin lira (Lm275) kienet se mai dovuta bhala hlas ta’ kapparra u mhux in linea ta’ kumpens ghall-okkupazzjoni, l-aspett tat-tpacija, l-ispiza tal-mandat ta’ sekwestru u l-eccessivita` ta’ l-ammont tad-danni;

Kif maghruf, Qorti fi grad ta' appell mhix qorti ta' prim' istanza izda qorti ta' revizjoni. Ghalhekk kien mistenni li t-trattazzjoni ta' kawza kellha tkun ezawrjenti u kompluta quddiem it-tribunal inferjuri biex dan, meta jiddeciedi, ikollu verament quddiemu dak li l-partijiet setghu jgibu l-quddiem ghas-soluzzjoni tal-kaz. (Ara **Kollez. Vol. XXIX P I p 1592**). Ma jidherx illi l-ilmenti fuq espressi gew verament rilevati quddiem it-Tribunal adit, u allura, kif drabi ohra deciz, mhux lecitu li l-appellanti jqajjem quddiem din il-Qorti ta' revizjoni materji li hu messu ssolleva waqt it-trattazzjoni tal-kawza quddiem dak it-Tribunal. (Ara "**Malcolm Cachia *nomine* -vs- Joseph Apps *nomine***", Appell, 30 ta' Gunju 1997). Ghalhekk din il-Qorti ser ikollha tinjorahom;

Dan premess, bhala t-tieni osservazzjoni din il-Qorti tixtieq tirregistra illi fil-fehma konsiderata taghha s-sentenza appellata ma kienet bl-ebda mod tikkozza mas-subinciz (d) ta' l-Artikolu 8 (2) ta' l-Att V ta' l-1995. Certament, mill-atti ma jista' jigi estratt xejn dwar l-imparzjalita` tat-Tribunal u fil-fatt l-ebda aggravju ma jinsab dedott specifikatament dwar dan. Effettivament, l-accenn li jaghmel il-konvenut ghandu rifless, unikament fuq il-gudizzju tat-Tribunal mil-lat ekwitattiv;

Din il-Qorti ezaminat bir-reqqa l-provi kollha attendibbli u ma ssibx li tista' ssostni l-lanjanza ta' l-appellanti illi t-Tribunal naqas li jwiezen il-provi taz-zewg kontendenti b' mod ugwali u gust. Anzi, ghal kuntrarju, issib li fuq ir-rizultanzi istruttorji, it-Tribunal ghamel apprezzament korrett tal-fatti u applika sew id-disposizzjonijiet tal-ligi ghal dawn l-istess fatti. Tajjeb li jigi mfakkar, u ripetut ukoll illi l-gudizzju ta' l-ekwita` ma jfisserx illi min hu gravat bil-piz tal-prova huwa ezonerat mill-oneru li jgib il-quddiem dawk l-elementi probatorji sodisfacenti u sufficcjenti biex jiddeterminaw it-talba u l-prova tad-dannu jew biex isostnu d-difiza ghal tali talba;

Fil-kaz in ispecje, konsiderat il-principju appena premess, din il-Qorti tadduci dawn il-konsiderazzjonijiet:-

(1) Kwantu ghall-pretenzjoni ta' l-atturi ghall-hlas tal-kumpens ghall-okkupazzjoni, l-istess konvenut appellant jistqarr testwalment: "*I know that I have to give him a notice for which time I have to pay … I did not pay the last month*" (fol. 55). In vista ta' din il-konfessjoni difficilment din il-Qorti tara argoment plawsibbli f' dak ritenut mill-appellant fl-ewwel aggravju tieghu. Lanqas ma tara s-serjeta` fl-ilment riferibilment ghall-fatt tat-tpacija meta huwa stess iddikjara : "*I informed the plaintiff that he could deduct money for the last month from this deposit of Lm440*" (fol. 55);

(2) Kwantu ghad-danni reklamati ghall-hsarat fil-fond u fil-mobbli, din il-Qorti sincerament ma tarax kif jista' l-appellanti jadduci b' raguni u bhala motiv biex jinficja d-decizjoni appellata, illi t-Tribunal ma ghamelx ezercizzju xieraq ta' ekwita`. Bl-ebda sforz ta' l-immaginazzjoni ma jregi l-aggravju ta' l-appellanti f' dan il-kuntest meta t-Tribunal sab, fuq il-valutazzjoni tieghu tal-fatti, illi ma kellux jilqa' l-kap tad-dannu reklamat (Lm160) ghat-tibjid ta' parti mid-dar; anke ghaliex dan id-dannu, fil-fehma ta' l-istess Tribunal, kien l-effett ta' xoghlijiet kondotti minn terzi fil-fond adjacenti;

Fermi dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti ssib ukoll illi t-Tribunal sewwa rraguna fuq il-bazi tal-pattijiet fl-iskrittura (fol. 19) u d-disposizzjonijiet li jghoddu tal-ligi, illi l-kapi l-ohra tad-danni kienu jissussistu f' dan il-kaz u li l-appellati rnexxielhom b' mod adegwat, ghall-iskop ta' l-istabilizzar u tad-determinazzjoni taghhom, jorbtu l-kondotta ta' l-appellanti ma' l-event dannuz;

Ghall-argomenti kontenuti fir-rikors ta' l-appell u sottomessi fid-dibattitu orali, jirrispondu s-segwenti konsiderazzjonijiet:-

(1) Klawsola 6 ta' l-iskrittura ta' ftehim tal-31 ta' Jannar 2000 tghabbi lill-appellanti bl-obbligu "*to keep said premises and the contents thereof in a good state of repair*". Tali obbligu kien jinkorpora wkoll ir-responsabilita` "*to keep the garden in a good state of cultivation and maintenance … and take care of all potted plants*". Ikompli jsegwi fi klawsola 7 illi l-appellanti jitqies responsabbli "*for any shortages and/or breakages or chipping to any the articles as well as for damage to the furniture*". Dawn il-hwejjeg kienu nventarjati u l-appellant inghata kopja ta' l-inventarju, (ara deposizzjoni tieghu a fol. 54);

(2) It-Tribunal kien sodisfatt li, salv ghal dak il-kap tad-dannu fuq riferenzjat, l-appellati pprovaw d-danni minnhom mitluba. Fi kliem iehor, it-Tribunal hassu konvint illi l-appellati ddizimpenjaw ruhhom mill-oneru li jipprovaw l-ezistenza tad-danni, li dawn kienu saru b' att jew b' ommissjoni kolpuza ta' l-appellant u li dan l-att jew ommissjoni kellu konnessjoni ta' kawza u effett mad-danni sofferti mill-appellati;

(3) Issa filwaqt li l-appellanti ma jidherx li jikkontesta l-fatt tad-danni jiddefendi ruhu billi fl-ewwel lok jghid li l-inventarju (fol. 38) ma kienx jaghmel stat ta' prova fil-konfront tieghu billi dan, anke jekk iffirmat mill-appellat, ma giex sottoskritt minnu. Huwa jsostni bi skuza illi dan ma ffirmahx "*because there are items mentioned in it which I did not find in the premises that I was occupying*" (fol. 54). Apparti l-fatt li hu, imbaghad, ma jidentifikax liema kienu dawn l-"*items*", u lanqas li gab dan il-fatt dwarhom a konjizzjoni ta' l-appellati, bir-rispett kollu din il-Qorti ma taqbelx ma' l-argoment dedott illi ghax l-inventarju ma giex iffirmat mill-appellanti, *ergo* dan ghandu jitqies "irrilevanti" skond il-ligi. Hi gurisprudenza pacifika, kondiviza minn din il-Qorti, illi "l-konsenja ta' dokument iffirmat minn kontraent wiehed lill-kontraent l-iehor accettanti tekwivali daqs kieku gie iffirmat mit-tnejn u jorbot lit-tnejn" (**Kollez. Vol. XXXIX P I p 382; Vol. XXXII P I p 620** u **Vol. XXVI P II p 463**);

(4) L-appellanti javvanza wkoll b' argoment d-difiza li l-oggetti li rrizultaw danneggjati kienu l-konsegwenza ta' qdumija u forza magguri. Hu logiku illi meta titressaq difiza ta' din ix-xorta l-oneru tal-prova jisposta ruhu fuq il-persuna, inkwilina jew okkupanti tal-fond fejn ikunu sitwati l-mobbli jew fejn issehh il-hsara. Kien hu li kellu jipprova li d-dannu sehh ghar-ragunijiet dedotti u bla htija tieghu. Dan ghaliex hu prezunt li hu rceva l-fond u l-oggetti ta' go fih f' kundizzjoni tajba u allura hu mistenni li fit-terminazzjoni jirritornah f' din l-istess kundizzjoni. Jekk ma jirnexxielux f' din il-prova tieghu hu jwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tal-fond u ta' l-oggetti (Artikolu 1561, Kodici Civili);

(5) Fuq il-bazi tal-provi prodotti din il-Qorti, l-istess bhat-Tribunal, ma thossx li l-appellanti rnexxielu jasal biex jipprova dan l-assunt tieghu. Effettivament minn dak rakkolt mill-istess provi, anke jekk si tratta ta' fond pjuttost qadim u ta' *items* li ma humiex godda, ma jidherx li l-hsarat riskontrati kienu l-kawza ta' qdumija jew ta' forza magguri li jsemmi l-Artikolu 1557 tal-Kodici Civili izda pjuttost ir-rizultat ta' certa non-kuranza u nuqqas ta' diligenza da parti ta' min hu affidat bil-godiment ta' hwejjeg haddiehor. F' certu sens l-istess appellanti jirrikonoxxi dan tant li hu stess iddikjara f' ittra datata 20 ta' Awissu 2001 (fol. 25) li kien ser jaghmel tajjeb ghar-riparazzjonijiet jew rimpjazzamenti mehtiega. Ghal kull bwon fini qed jigi sottolinejat f' dan il-kuntest il-principju, bosta drabi ohra mtenni, illi "*il concetto del caso fortuito in quanto almeno alla irresponsabilita` che ne deriva viene meno quando concorre il fatto positivo o negativo dell' uomo.*" (**Kollez. Vol. XVIII P II p 164; Vol. XXIV P I p 172**);

(6) Dan iwassal ghal konsiderazzjoni ovvja illi gjaladarba l-konvenut apellant assuma bil-kuntratt ta' ftehim li jaghmel tajjeb ghall-hsarat ma jistax jallega li mhux tenut jaghmel tajjeb ghalihom billi jaqa' fuq id-difiza tal-forza magguri, meta din mhux biss ma gietx provata minnu, talli addirittura gie ppruvat li dawn l-istess hsarat

kienu l-effett ta’ nuqqas serju ta’ dik id-diligenza mistennija minn *bonus paterfamilias*.

In raguni ghal dawn il-konsiderazzjonijiet kollha fuq esposti din il-Qorti qed tichad l-appell tal-konvenut u b’ hekk tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez anke ta’ din l-istanza jitbatew mill-istess konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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