MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tad-9 ta' Frar, 2005

Appell Civili Numru. 637/2003/1

Kevin Mifsud

vs

Sparkasse Bank Malta p. l. c. u Windsor Holdings Limited

Il-Qorti,

Fl-20 ta' Novembru, 2003, it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"It-Tribunal,

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fil-25 ta' Marzu 2003 fejn gie mitlub li s-socjetajiet konvenuti, sew flimkien kif ukoll min minnhom, jigu kkundanati jhallsu lill-attur is-somma ta' elf, tlett mija u sitta u disghin lira Maltin u hamsa u tmenin centezmu (Lm1,396.85) rapprezentanti danni kagunati fil-fond bin-numru 63, Regent House,

Bisazza Street, Sliema fil-weekend tas-16 ta' Marzu 2002, liema fond kien okkupat mill-attur bhala ufficcju. Dan il-fond gie inondat bl-ilma li origina mill-fond okkupat mis-socjeta' konvenuta Sparkasse Bank Malta p.l.c, liema fond gie mikri lilha mis-socjeta' konvenuta l-ohra. Minhabba l-ilma li dahal l-attur sofra danni fl-ghamara, twapet u oggetti ohra li huma propjeta' tieghu. Il-konvenuti, jew flimkien, jew min minnhom, huma responsabbli ghal dawn il-hsarat.

Ra r-Risposta tas-socjeta' konvenuta Sparkasse Bank Malta p.l.c fejn hija eccepiet li t-talba attrici hja kontestata stante li l-Bank konvenut ma jahti xejn ghall-akkadut mertu ta' din il-pendenza u ghalhekk m'hijex responsabbli ghal ebda hsarat allegatament sofferti mill-attur.

Ra r-Risposta tas-socjeta' konvenuta Windsor Holdings Limited fejn din eccepiet is-segwenti:-

1. Illi l-eccipjenti m'hijiex responsabbli ghad-danni fil-konfront tal-atturi kif premess mill-attur u dan kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
2. Illi l-eccipjenti inoltre qajmu s-segenti punti:-
3. L-appartament numru 64 kien mikri lill-konvenuti l-ohra u r-responsabilita' rispettiva tiddependi minn dak patwit fil-kuntratt tal-kirja.
4. Illi huma semmai il-konvenuti l-ohra li huma responsabbli ghad-danni u dan fost l-ohrajn ghaliex stallaw apparat gdid fil-fond in kwistjoni.
5. Illi l-eccipjenti uzaw id-diligenza rikjesta lilhom mill-ligi.
6. Illi fi kwalunkwe kaz l-attur ikkontribwixxa ghad-danni.
7. Id-danni huma kontestati.
8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Sema' x-xhieda tal-attur, ta' Anthony Parlato Trigona, ta' Gunar Pottag, Jason Vassallo u David Cauchi. Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz u tad-dokumenti esebiti.

Sema' t-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi l-fond numru 64, Regent House, Bisazza Street, Sliema kien mikri lill-attur mis-socjeta' konvenuta Windsor Holdings Limited. L-attur kien juza dan il-fond bhala ufficcju. Il-fond agjacenti, u cioe' dak bin-numru 64 kien mikri mis-socjeta' konvenuta imsemmija lis-socjeta' konvenuta l-ohra. Mill-provi rrizulta li fil-weekwnd tas-16 ta' Marzu 2002 kien hemm xi tip ta' malfunzjonament fis-sistema tal-plumbing fil-kcina tal-fond mikri lis-socjeta' konvenuta Sparkasse Bank Malta p.l.c, hareg xi ilma minn taht is-sink u dan l-ilma inonda l-appartmanet tal-attur u giet kawzata hsara fl-ghamara, fit-twapet, fil-gypsum u fil-bibien. Is-socjetajiet konvenuti qed iwahlu f'xulxin in kwantu jirrigwarda l-malfunzjonament fis-sistema tad-drenagg. Is-socjeta' Windsor Holdings Limited tikkontendi li l-hsara originat minn malfunzjonament fl-installazzjoni gdida li ghamlet Sparkasse Bank Malta plc fil-kcina u tghid li fi kwalunkwe kaz din l-installazzjoni saret bi ksur tal-kuntratt ta' kera li kien hemm bejn iz-zewg socjetajiet konvenuti li fl-Artikolu 6.01 jistabbilixxi li ma jistghux isiru xoghlijiet strutturali minghajr l-awtorizzazzjoni tas-Sid. Sparkasse Bank Malta p.l.c tirribatti li din l-installazzjoni saret bl-awtorizzazzjoni tas-Sid u tghid li fi kwalunkwe kaz hija kull m'ghamlet kien li ssostitiwiet valve b'iehor. Din tal-ahhar tghid ukoll li kien hemm zewg oultets tal-ilma taht is-sink u li l-malfunzjonament kien origina mill-outlet li ma kienx qed jintuza minnha u dan kien jimplika li d-difett kien fis-sistema tal-plumbing installata minn Windsor Holdings Limited. Fil-fehma tat-Tribunal l-attur irnexxielu jipprova li d-danni kagunati lilu kienu konsegwenza ta' negligenza ta' xi wiehed miz-zewg konvenuti jew tat-tnejn f'daqqa izda dawn tal-ahhar ma rnexxilhomx jippruvaw soddisfacentement li l-hsara kienet giet kawzata minhabba n-negligenza ta' wiehed minnhom u mhux tal-iehor. F'dawn ic-cirkostanzi t-Tribunal jidhirlu li ghandu japplika l-Artikolu 1050 (1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta liema Artikolu jipprovdi bil-mod segwenti:-
"Jekk il-bicca tal-hsara li kull wiehed ikun ikkaguna ma tkunx tista' tigi stabbilita, min ikun bata l-hsara jista' jitlob il-hlas tal-hsara kollha minghand kull min irid minn dawk li jkunu hadu sehem fiha, ukoll jekk ilkoll jew xi whud

minnhom ma jkunux imxew dolozament, bla hsara tal-jedd tal-konvenut li jdur kontra l-iehor jew l-ohrajn".

Fic-cirkostanzi t-Tribunal jidhirlu li z-zewg socjetajiet konvenuti ghandhom jigu dikjarati solidalment responsabbli ghad-danni sofferti mill-attur b'riserva ghal kwalsisasi dritt spettanti lilhom fil-konfronti ta' xulxin.

L-attur ikkwantifika d-danni sofferti minnu fl-ammont ta' Lm1,396.85 u mid-dokumenti esebiti a fol. 13 et seq. jirrizulta li dan l-ammont huwa maghmul hekk:-

1. Tapit minghand C & H Bartoli Lm241.95
2. Ghamara minghand l-FXB Lm665.00
3. Tiswija fil-gypsum u zebgha Lm287.50
4. Tiswija fil-bieb tal-uffiiccju u fil-main door Lm202.40.

Mill-provi rrizulta li f'Dicembru 2002 intlahaq ftehim bejn it-tlett partijiet involuti fil-kawza odjerna fis-sens li l-attur kellu jivvaka l-fond minnu okkupat peress li Sparkasse Bank Malta plc xtaqet tkabbar u ghalhekk riedet tiehu l-fond agjacenti ghal dak mikri lilha, u cioe' dak li kien jokkupa l-attur. Mid-dokumenti esebiti a fol. 61 et seq. jirrizulta li l-attur thallas l-ammont ta' Lm2,200 ghal benefikati jew miljoramenti li huwa kien effetwa fil-fond mikri lilu. Mill-ittra datata 10 ta' Dicembru 2002 (a fol. 62) jirrizulta li l-attur kien qed jirriseva d-dritt *"to claim damages that I suffered during March of this year due to the flood of the offces of Sparkasse Bank".*

Fir-rigward tal-quantum tad-danni reklamati mill-attur is-socjetajiet konvenuti jaghmlu referenza ghall-Artikolu 6 tal-kuntratt ta' kera ezistenti bejn l-attur u s-socjeta' konvenuta Windsor Holdings p.l.c minfejn jirrizulta li kwalsiasi miljorament fil-fond maghmul mill-inkwilin ikun jappartjeni lil Sid il-Kera u l-inkwilin ma jkollu ebda dritt ghal kumpens.

Mix-xhieda tal-attur jirrizlulta li l-ammonti ndikati minnu rigwardanti d-danni huma biss stimi fis-sens li huwa ma effetwax it-tiswijiet in kwistjoni. Mil-provi rrizulta wkoll li fil-mument li l-attur ivvaka l-fond huwa ha mieghu biss l-ghamara danneggjata. Dan ifisser li d-dannu realment

soffert mill-attur kien jirrigwarda biss l-ghamara li huwa ha mieghu. Ix-xoghol necessarju sabiex jigu riparati il-bibien, it-tapit u l-gypsum qatt ma thallsu mill-attur u thallew fil-post meta huwa ivvaka l-fond. Dan ifisser li l-attur huwa ntitolat jirreklama biss l-ammont ta’ Lm665.00 minghand is-socjetajiet konvenuti in linea ta’ danni realment sofferti minnu. Huwa kien ikun intitolat jirreklama il-bilanc tal-ammont mitlub minnu biss fl-eventwalita’ li l-ammont li huwa rcieva ghal benefikati gie mnaqqas proprju minhabba l-hsarat li kien hemm fil-bibien, fil-fitted carpet u fil-gypsum, haga li ma jrnexxilux jipprova.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi billi jilqa’ t-talbiet attrici limitatament ghall-ammont ta’ sitt mija u hamsa u sittin lira Maltin (Lm665.00) u konsegwentement jikkundanna lis-socjetajiet konvenuti jhallsu lill-konvenut in solidum bejniethom dan l-ammont ta’ sitt mija u hamsa u sittin lira Maltin (Lm665.00).

L-ispejjez ta’ din l-istanza ghandhom jigu sopportati bin-nofs bejn iz-zewg socjetajiet konvenuti.”

Minn din is-sentenza appellat is-socjeta` konvenuta Windsor Holdings Limited bl-aggravji f’ dawn it-termini:-

(1) It-Tribunal injora l-ezistenza tal-kuntratt lokatizju bejn iz-zewg socjetajiet konvenuti; *inter alia*, l-obbligu tas-socjeta Sparkasse Bank Malta plc, *qua* inkwilina, li taghmel tajjeb ghad-danni minhabba uzu tal-fond lilha mikri;

(2) Il-hsara kagjonata kienet l-effett tas-sistema ta’ *plumbing* mhux skond is-sengha installata mill-imsemmija socjeta` inkwilina;

(3) l-Artikolu 1050 tal-Kodici Civili huwa inapplikabbli gjaladarba gie pprovat li l-hsara saret mis-socjeta` inkwilina u mhux minnha bhala sid il-fond;

Il-materja in diskussjoni tirrigwarda d-danni sofferti mit-terz - l-attur - fil-fond lilu lokat b' rizultat ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-fond, proprjeta` tas-socjeta` appellanti, mikri lis-socjeta` konvenuta Sparkasse Bank Malta plc. Iz-zewg socjetajiet konvenuti ma jikkontestawx il-fatt tad-danni izda jikkontrastaw lil xulxin ir-responsabilita` ghal dawn id-danni. Hekk mentri s-socjeta` konvenuta msemmija tattribwixxi l-kawza tan-nixxiegha ta' l-ilma mis-sistema tal-*plumbing* ezistenti fil-fond fil-mument tal-lokazzjoni, is-socjeta` appellanti, minn naha l-ohra, tikkontendi li l-event dannuz kien ir-rizultat ta' xoghol difettuz ta' *plumbing* introdott fil-fond mis-socjeta` nkwilina;

Premessa din il-qaghda u l-atteggjament taz-zewg socjetajiet konvenuti dwarha, huwa principju kwalifikat fil-ligi illi "kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu" (Artikolu 1031, Kodici Civili). Din in-norma tikkostitwixxi l-punt kardinali tar-responsabilita extra-kontrattwali u tenuncja r-regola li l-awtur tal-lezjoni ghandu jaghmel tajjeb ghall-konsegwenzi negattivi patrimonjali subiti mit-terz. Din ir-responsabilita` ghandha bhala fonti taghha l-imgieba imputabbli, li tista' tkun doluza jew kolpuza. Imgieba din li ghandha jkollha necessarjament ness ta' kawzalita` ma' l-event dannuz;

Fl-ezami kondott mit-Tribunal, u tal-verifika minnu tal-htija f' xi wahda jew l-ohra miz-zewg socjetajiet konvenuti, jidher bic-car illi dan ma setax jindividwa b' certezza min minnhom kien il-kagun ta' l-event li wassal ghall-hsara sofferta mill-attur. Invece, l-istess Tribunal kien sodisfatt, fuq ir-rizultanzi processwali, illi l-attur iddizimpenja ruhu mill-oneru nkombenti fuqu tal-prova li hu sofra dannu u li dan id-dannu kien derivat minn inondazzjoni ta' ilma provenjenti mill-fond appartenenti lis-socjeta` appellanti u lokat lis-socjeta` konvenuta l-ohra;

Fil-fehma ta' din il-Qorti fuq ir-riezami taghha ta' l-istess rizultanzi probatorji ma jidherx li l-apprezzament li ghamel

it-Tribunal jista' jitqies difettuz mill-punto di vista ta' fatt u ta' dritt. Dak li effettivament kien jikkoncerna lill-attur kien il-fatt li hu htieglu jistabilixxi li sofra hsarat fil-proprjeta` tieghu u li xi wahda mis-socjetajiet azzjonati jew it-tnejn flimkien arrekawlu dawn l-istess hsarat;

Is-socjeta` appellanti tillanja li t-Tribunal messu hares lejn ir-rapport kontrattwali bejnha u s-socjeta` konvenuta nkwilina; in partikolari, il-klawsola li tipprovdi li "*Tenant shall indemnify Landlord against, and hold him harmless from any claim arising from, Tenant's use of the Premises …" (Section 8.01).* Ovvjament is-socjeta` appellanti, bis-sahha ta' din il-klawsola, tirpoza d-deduzzjoni taghha li l-hsara avverat bl-uzu li s-socjeta` inkwilina ghamlet mill-fond. Uzu li skond l-Artikolu 1554, Kodici Civili hi kellha taghmel fid-durata tal-kirja "*uti bonus paterfamilias*" ossija l-obbligu mpost fuq kull kerrej li jikkustodixxi u jikkonserva l-haga lokata u li jivvigila fuq l-integrita` taghha u jiehu l-kawteli opportuni;

Naturalment is-socjeta` appellanti tinsa li l-kunsinna da parte taghha tal-haga mikrija kien jimporta, *ex* Artikolu 1540 Kodici Civili, l-obbligu li tali konsenja tkun "fi stat tajjeb ta' tiswija ta' kull xorta". Hu proprju dan li s-socjeta` konvenuta nkwilina qeghda tikkontrastalha;

Il-versjonijiet moghtija miz-zewg socjetajiet konvenuti huma dijametrikalment kontrastanti. Dan pero` ma jgibx illi l-istat ta' incertezza dwar mil-liema parti tas-sistema tal-*plumbing* - u cjoe hijiex dik pre-ezistenti jew dik l-ohra ntrodotta mill-kerrej - ghandha tkun rinfaccjata lill-attur appellat. F' sitwazzjoni bhal din, fil-hsieb ta' din il-Qorti, il-lokatur ghandu jikkonkorri ma' l-inkwilin fir-responsabilita`, di fronte ghat-terz, tad-danni konsegwenzjali meta ma jkunx jista' jigi stabbilit b' certezza min mil-lokatur jew il-kerrej kien hati ta' imgieba kolpuza;

Ferma din il-konsiderazzjoni, din il-Qorti ma ssibx li kien vizzjat ir-ragonament tat-Tribunal fejn dan irrikorra ghad-dispost ta' l-Artikolu 1050 tal-Kodici Civili. B'

osservazzjoni generali jrid jinghad li dan id-dispost hu ntiz b' referenza ghall-ipotesi fejn id-dannu medesimu jkun il-konsegwenza ta' diversi atti minn diversi persuni responsabbli, anke jekk indipendentement minn xulxin, imma li flimkien jikkonkorru ghall-produzzjoni tad-dannu. Jidher li l-iskop fondamentali wara dan il-provvediment hu dak li jsahhah il-garanzija tad-danneggjat billi takkordalu l-fakolta li jazzjoni lil kull wiehed mis-suggetti responsabbli minghajr il-htiega li jippersegwixxi lil kull wiehed ghal kwota tieghu tal-htija. In-norma hi applikabbli wkoll fil-kaz li l-ko-awturi tad-dannu jwiegbu skond titoli diversi u, certament, imbaghad, fil-kaz li ma jkunx jista' jigi accertat, bhal f' dan il-kaz, min ikun effettivament ta lok ghad-dannu. Jikkonsegwi illi ghall-fini tar-responsabilita` solidali l-unicita` tal-fatt dannuz hi relattiva unikament ghad-danneggjat u din il-forma ta' responsabilita` ssehh, "meta l-Qorti tkun fl-impossibilita` li tirrikonoxxi f' liema mizura kull wiehed mill-konvenuti ppartecipa fl-effettwazzjoni tal-fatt dannuz". (**Kollez. Vol. XLIX P II p 703; Vol. XXXIV P II p 518**). Fil-fehma tal-Qorti, it-Tribunal f' dan il-kaz ghamel sewwa li adotta din ir-regola.

Ghal dawn il-motivi, u dawk l-ohra additati mit-Tribunal ghal Talbiet Zghar, l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu a karigu tas-socjeta` appellanti Windsor Holdings Limited.

< Sentenza Finali >

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