MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE**

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2005

Appell Civili Numru. 388/1997/1

Lecram Developments Co. Ltd.

v.

Supermarkets (1960) Malta Ltd.

Il-Qorti:

Rat l-att ta’ citazzjoni pprezentat fil-Prima Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu is-socjeta` attrici, wara illi ppremettiet illi l-konvenuti jikru minghandha l-fond 99D

Annunciation Street, Sliema skond skritturi tal-5 ta' Jannar 1977 u 13 ta' Lulju 1994; illi dan il-fond kellu jigi biss uzat bhala mahzen ghall-merkanzija; illi, bi ksur ta' din il-kundizzjoni l-konvenuti biddlu d-destinazzjoni tal-fond billi biddlu parti sostanzjali tal-fond f'ufficcji, postijiet tal-hasil, *canteen* u *locker rooms*; illi inoltre, il-konvenuti ghamlu jew ippermettew li jsiru diversi hsarat sostanzjali fil-fond, liema hsarat jirrizultaw mill-anness rapport peritali (Dok. A); illi l-konvenuti mbarraw tieqa li qabel kienet miftuha, u fethu komunikazzjoni ma' propjetà ohra ta' l-atturi ossia socjeta` attrici, u dan minghajr ebda awtorità u bi hsara tad-drittijiet ta' l-atturi; talbu ghaliex il-konvenuti m'ghandhomx: (1) jigu inibiti milli jaghmlu xi uzu iehor mill-fond *de quo* hlief ghall-maggazzinagg tal-merkanzija, u dana taht is-sanzjonijiet tal-ligi fin-nuqqas; (2) jigu dikjarati responsabbli ghall-hsarat kollha li jirrizultaw fl-istess fond; (3) jigu kundannati jirriparaw dawk il-hsarat li jirrizultaw fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom taht id-direzzjoni ta' Perit li jigi ghal dan il-fini nominat; (4) jigu kundannati jergghu jifthu t-tieqa fuq imsemmija u jaghlqu l-komunikazzjoni li fethu bejn il-fond mikri u propjetà ohra ta' l-atturi fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom taht id-direzzjoni ta' Perit li jigi ghal dan il-fini nominat; fin-nuqqas il-konvenuti (*sic*) jigu awtorizzati li jaghmlu l-imsemmija tiswijiet u xogholijiet a spejjez tal-konvenut; b'rizerva ta' kull azzjoni ta' zgumbrament kompetenti lill-atturi, u bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittri ufficjali tat-22 ta' Jannar (*sic*) kontra l-konvenuti ingunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjetà attrici, guramentata minn Marcel Pace Asciak, u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tas-socjetà konvenuta illi permezz taghha eccepiet:

Fl-ewwel lok illi l-uzu li qed jaghmlu mill-fond huwa wiehed fl-iskop generali tal-kirja u fi kwalsiasi kaz l-atturi kienu akkwiexxew fl-usu li qed isir mill-fond;

Fit-tieni lok illi l-konvenuti ma kkawzaw u ma kienu bl-ebda mod responsabbli ghall-xi hsarat kif qieghed jippretendi l-istess attur (*sic*) u kwalsiasi xoghol li sar fil-fond huwa ta' natura temporanja, facilment jitnehha u jitpogga' fl-istat li kienu (*sic*) originarjament u kienu mehtiega ghall-uzu normali tal-fond kif mikri lill-konvenuti;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjetà konvenuta, guramentata minn John Mattei, u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prima Awla tal-Qorti Civili fit-tletin (30) ta' Jannar, 2002 illi permezz taghha l-Qorti iddecidiet hekk:
"… fl-ewwel lok tiddikjara li s-socjetà konvenuta kisret il-kondizzjoni numru (3) tal-kuntratt ta' lokazzjoni billi qedha tuza l-ambjenti mikrija ghal skop differenti u ghalhekk b'rispett lejn il-kondizzjoni imposta fil-kuntratt lokatizzju tinibixxi lis-socjetà konvenuta milli tuza l-ambjenti mertu tal-lokazzjoni ghall-skopijiet ohra hlief dawk imsemmija fl-istess skrittura; fit-tieni lok tipprovdi dwar it-tieni u t-tielet talbiet attrici billi tiddikjara li l-unika hsara li hemm fil-fond lokat u ghal-liema s-socjetà konvenuta ghandha taghmel fronti jirreferi [*recte*: tirreferi] ghal *damp staining* fl-ambjenti taht ix-*shower rooms* u konsegwentement tikkundanna lill-istess socjetà konvenuta taghmel ix-xogholijiet mehtiega sabiex din il-hsara tigi sanata taht is-sorveljanza ta' l-AIC David Pace li qed jigi mahtur appositament b'din is-sentenza, u fin-nuqqas tawtorizza lill-istess attur jaghmel a spejjez tas-socjetà konvenuta u taht id-direzzjoni tal-perit nominat, ix-xogholijiet kollha mehtiega. Fl-ahharnet[t] tastjeni milli tippronunzja ruhha fir-rigward tal-ilmenti l-ohra billi dawn jew mhux responsabbilità tas-socjetà konvenuta, jew gjà saru jew ma jinnecessitaw ebda xogholijiet fil-present.

B[l]-ispejjez ghas-socjetà konvenuta";

u dana wara illi kkunsidrat hekk:

"Il-kwistjonijiet involuti f'din il-kawza huma tnejn. Fl-ewwel lok l-attur qed isostni li s-socjetà konvenuta kisret u qed tikser il-kondizzjonijiet lokatizji billi l-ambjenti mertu tal-kirja li bdiet fl-1977 mhux qeed jintuzaw ghall-iskop originarjament miftiehem. Fit-tieni l-attur qed jilmenta li l-inkwilin ikkaguna hsarat fil-fond u ezegwixxa xi xogholijiet minghajr il-kunsens tieghu.

"F'Jannar 1977 s-socjetà attrici kriet lis-socjetà konvenuta l-*basement* flimkien ma' tlett ikmamar fil-pjan terren tal-fond 99(D) Annunciation Street, Sliema. Fost il-kondizzjonijiet ta' din il-kirja insibu l-klawsola numru (3) li tghid espressament li '*The premises shall be used by the Tenant solely and exclusively as a store for the storage of foodstuffs and other material used in the tenant's Supermarket.*' Jirrizulta li ghal habta tal-1984 is-socjetà konvenuta, li sa dak inhar kienet tiggestixxi l-hanut taghha adjacenti bhala *outlet* ta' effetti tal-ikel, ma baqghatx tbiegh '*foodstuffs*' u illimitat ruhha ghal bejgh ta' hwejjeg. Dan gie ammess mix-xhud John Mattei kif ukoll mix-xhieda prodotti mill-istess socjetà konvenuta.

"Bhala fatt ghalhekk dak li qed tghid is-socjetà attrici jidher pruvat. Izda s-socjetà konvenuta qed tallega li d-diretturi tas-socjetà attrici kienu jafu b'dan il-kambjament fil-generu tal-merkanzija mibjugha minnha u li kienu ukoll konxji mill-kambjamenti fl-uzu ta' l-ambjenti mikrija. Ghalhekk qed jigi sottomess li meta sar tigdid tal-kirja fl-1994 in-nuqqas ta' oggezzjoni ghal dan it-tibdil jammonta ghall-akwiexxenza da part ta' l-atturi ghall-istat ta' fatt gdid. Infatti Luigi Pace Asciak qal kategorikament li ghalkemm huwa kien jaf li s-socjetà konvenuta kienet tbiegh '*foodstuffs*' mil-hanut taghha (u dan huwa ovvju mill-kundizzjoni fuq riprodotta), huwa sar jaf biss bil-bdil tad-destinazzjoni u kambjamenti fil-fond lokat meta attenda *inspection* mal-Perit Renato Laferla fuq rapport li kien sar mis-socjetà konvenuta.

“Issa jirrizulta li dan l-access inzamm f’Lulju 1996 filwaqt li c-citazzjoni odjerna giet presentata fil-21 ta’ Frar 1997 u din kienet preceduta b’ittra ufficjali tat-22 ta’ Jannar tal-istess sena. Il-verzjoni ta’ Luigi Pace Asciak ghalhekk hija aktar verosimili billi l-atti gudizzjarji jikkorroboraw dak li qal dan ix-xhud u cioè li huwa mill-ewwel ikkummenta mas-socjetà attrici meta intebah bil-kambjamenti.

“L-akkwiexxenza trid tirrizulta b’mod car u inekwivoku u din il-Qorti ma tistax tistrieh fuq allegazzjonijiet ta’ ‘suppost’ li l-attur kien jaf. Din it-talba ghalhekk tirrizulta gustifikata u sejra tigi akkolta.

“Dwar danni lamentati mill-attur fil-fond mikri saret referenza ghar-rapport preparat mill-Perit Ranato Laferla fl-10 ta’ Lulju 1996. Dan ir-rapport gie kummissjonat billi s-socjetà konvenuta kienet qed tilmenta li fil-fond mikri kien hemm hsarat strutturali li kellu jiehu hsiebhom is-sid u cioè l-attur. Basikament l-ilmenti huma erbgha u cioè:-

1. Xpakkar tal-konkos u sadid fix-xibka tal-konkrit f’ambjent li jinsab taht il-hanut tal-parrukkier, liema hsara, skond l-istess perit qed tigi kagunata minhabba perkolazzjoni tal-ilma. Ghalkemm ma jirrizultax car mir-rapport din il-Qorti tifhem li l-perkolazzjoni tal-ilma hija gejja mill-ambjent sovrastanti u cioè il-hanut tal-barbier. F’dan il-kaz is-socjetà konvenuta qed tigi molestata fil-godiment tal-fond lokat minhabba l-intervent ta’ terza persuna u bl-ebda mod ma jirrizulta li l-hsara qed tigri minhabba xi nuqqas da parti tas-socjetà konvenuta. Din [*recte*: dan] l-ilment ghalhekk ma huwiex gustifikat.

2. Xpakkar tal-konkrit u sadid fil-hadid tas-saqaf, ghalkemm mhux tal-entità kif tirrizulta fl-ambjent deskritt fil-paragrafu (1) *supra*. Din il-hsara tirrizulta f’saqaf li jinsab taht ix-*showers* li gew istallati mis-socjetà konvenuta. Din il-hsara gie[t] riskontrata ukoll mill-perit Konrad Buhagiar inkarigat mis-socjetà konvenuta. Izda ghalkemm dan isemmi li d-*damp*

***staining* jinsab fil-kamra taht ix-*showers* mhux possibbli li l-hsara tigi attribwita ghal xi difett fil-*plumbing* tax-*showers*. Fi kwalunkwe kaz dan il-perit jghid li s-socjetà konvenuta sejra taghmel renovazzjoni fl-ambjenti tax-*showers* u kull difett jigi rimedjat. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan l-ilment jirrizulta gustifikat u l-hsara ghandha tigi rimedjata mis-socjetà konvenuta.**

3. Tnehhija tal-izbarri minn tieqa fil-fond mikri adjacenti ossia prospicenti l-bitha ta' l-attur. Dan l-ilment jidher li issa ma ghadux jezisti billi dawn l-izbarri regaw tpoggew f'posthom.

4. Twahhil ta' apparat ghall-*airconditioner* fil-bitha ta' l-attur. Dan l-ilment jidher li mhux relatat mal-kawza odjerna billi l-bitha ma tifformax parti mill-kirja in kwistjoni u fi kwalunkwe kaz din il-bitha donnha tappartjeni lis-sur Pace Asciak personalment u mhux lis-socjetà attrici. Inoltre dan l-ilment ma ghadux jezisti billi dan l-apparat tnehha wara protest tas-sur Pace Asciak.

"Oltre dak li hemm fir-rapport tal-Perit Laferla l-attur qed jilmenta ukoll li fl-ambjenti mikrija s-socjetà konvenuta imbarrat tieqa li kienet taghti ghal fuq Strada Annunzjata mill-*basement* lokat. S-socjetà konvenuta mhux qed tikkontesta dan il-fatt biss issostni li dan ix-xoghol sar biex jigu eskluzi l-grieden mill-fond lokat u fi kwalunkwe kaz fit-terminazzjoni tal-kirja t-tieqa tista' terga' tinfetah facilment. Inoltre intqal li l-apertura ghada qed tintuza bhala ventilatur.

"Ma ngiebet ebda prova ta' kif din it-tieqa giet imbarrat[a] izda jidher li dan ix-xoghol jista' facilment jigi ripristinat fit-terminazzjoni tal-kirja u ghalhekk it-talba mhux gustifikata."

Rat ir-rikors ta' appell tas-socjetà konvenuta illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbet hekk:
"… li dina l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell jghogobha tirriforma l-precitata sentenza billi tirrevoka[ha] sa fejn

laqghet it-talbiet ta’ l-atturi u tikkonferma[ha] safejn cahdet l-istess talbiet, u b’hekk tiddeciedi billi tichad kompletament it-talbiet attrici b’ l-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi.”

Rat ir-risposta tas-socjetà attrici illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottomettiet illi l-appell tas-socjetà konvenuta ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghha;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravji tas-socjetà konvenuta appellanti kontra s-sentenza appellata huma bazikament is-segwenti:

1. Fi kliem ir-rikors ta’ appell:

“Illi fir-rigward tal-kundizzjoni maghmula fil-lokazzjoni l-esponenti jissottomettu bir-rispett li l-ewwel Onorabbli Qorti zbaljat sija f’ l-interpretazzjoni tal-klawsola in kwistjoni sija wkoll f’dak li kkonkludiet il-Qorti dwar bdil ta’ uzu”;

2. Ukoll fi kliem ir-rikors ta’ appell:

“Illi dwar il-kwistjoni tad-danni jigi sottomess li ma hemm l-ebda prova li dawn id-danni gew kaguniati [*sic*] mill-konvenuti u ghalhekk ukoll huma ma jmisshomx instabu hatja fir-rigward”;

Ikkunsidrat:

Illi l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni illi s-socjetà konvenuta qed tuza l-fond in kwistjoni b’mod differenti minn dak illi ghalih inkera lilha mis-socjetà attrici wara illi ikkonsidrat hekk fis-sentenza appellata (fol. 69 u 70):

“… l-attur [jew ahjar, is-socjetà attrici] qed jsostni li s-socjetà konvenuta kisret u qed tikser il-kondizzjonijiet lokatizji billi l-ambjenti mertu tal-kirja li bdiet fl-1977 mhux qed jintuzaw ghall-iskop originarjament miftiehem. …

"F'Jannar 1977 s-socjetà attrici kriet lis-socjetà konvenuta l-*basement* flimkiem ma tlett ikmamar fil-pjan terren tal-fond 99(D) Annunciation Street, Sliema. Fost il-kondizzjonijiet ta' din il-kirja insibu il-klawsola numru (3) li tghid espressament li '*The premises shall be used by the tenant solely and exclusively as a store for the storage of foodstuffs and other material used in the tenant's Supermarkat*.' Jirrizulta li ghal habta tal-1984 is-socjetà konvenuta, li sa dakinhar kienet tiggestixxi l-hanut taghha adjacenti bhala *outlet* ta' effetti tal-ikel, ma baqghatx tbiegh '*foodstuffs*' u illimiat ruhha ghal bejgh ta' hwejjeg. Dan gie ammess mix-xhud John Mattei kif ukoll mix-xhieda prodotti mill-istess socjetà konvenuta.

"Bhala fatt ghalhekk dak li qed tghid is-socjetà attrici jidher pruvat."

Tajjeb illi, qabel xejn, tigi hawn riprodotta l-klawsola numru tlieta (3) ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni in kwistjoni illi kopja taghha hija esebita a fol. 27 sa 29 tal-process:
"*The premises let shall be used by the Tenant solely and exclusively as a store for the storage of foodstuffs and other material used in the Tenant's Supermarket*";

Dan premess, fil-fehma ta' dina l-Qorti, mis-silta appena citata mis-sentenza appellata jirrizulta illi l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni taghha illi ghadha kemm issemmiet ghaliex ikkonsidrat illi:
(i) l-iskop tal-kirja kien illi fil-fond in kwistjoni jigu magizzinati *foodstuffs* biss;

(ii) is-socjetà attrici qed tippretendi illi sar tibdil fid-destinazzjoni ta' l-istess fond ghaliex is-socjetà ma baqghetx tahzen *foodstuffs* fih u bdiet tahzen oggetti ta' lbies;

Dina l-Qorti ma taqbilx ma' dawn iz-zewg (2) konsiderazzjonijiet ta' l-ewwel Qorti ghaliex, fit-termini tal-klawsola numru 3 hawn fuq citata ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni, l-iskop tal-kirja huwa illi fil-fond relativ is-

socjetà konvenuta tahzen il-merkanzija, tkun ta' liema generu tkun, illi tispaccja mit-'*Tenant's Supermarket*', u ghaliex il-pretensjoni tas-socjetà attrici, kif avanzata fl-att ta' citazzjoni, mhix illi s-socjetà konvenuta biddlet id-destinazzjoni tal-fond billi gewwa fih ma ghadhiex tahzen oggetti ta' l-ikel izda qed tahzen oggetti ta' lbies. Infatti, fl-att ta' citazzjoni, is-socjetà attrici, fost affarijiet ohra, ippremettiet hekk:
"billi dan il-fond kellu jigi biss uzat bhala mahzen ghall-merkanzija; u billi bi ksur ta' din il-kundizzjoni l-konvenuti biddlu d-destinazzjoni tal-fond billi biddlu parti sostanzjali tal-fond f'ufficcji, postijiet tal-hasil, *canteen* u *locker rooms*" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Huwa veru illi fl-*affidavit* tieghu x-xhud Antoine Marcel Pace Asciak jghid (fol. 25):

"… gie miftiehem fil-klawsola numru tlieta (3) illi dan il-fond ghandu jigi uzat mis-socjetà inkwilina esklusivament ghal magazinagg ta' oggetti ta' l-ikel u oggetti affini uzati fis-*supermarket* …",

izda huwa veru wkoll illi immedjatament wara l-istess xhud jghid:
"Illi s-socjetà konvenuta minghajr il-kunsens u bi ksur ta' din il-kundizjoni ikkonvertit l-uzu tal-fond lokat billi bdew u ghadhom juzawh bhala ufficini minflok ghall-maggazzinagg" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Inoltre, tajjeb illi jinghad illi hija gurisprudenza kostanti illi huwa dak illi jinghad fl-att ta' citazzjoni illi jiddetermina l-parametri tal-pretensjoni attrici;

Minn dak illi inghad sa issa jirrizulta illi l-ewwel (1) aggravju tas-socjetà appellanti huwa fondat;

Il-kompitu ta' dina l-Qorti, però, ma jiqafx hawn ghaliex jonqos illi jigi determinat jekk l-imsemmija pretensjoni tas-socjetà attrici, dik illi, fi kliem l-att ta' citazzjoni:
"… bi ksur ta' din il-kundizzjoni [*i.e.* dik kontenuta fl-imsemmija klawsola 3] l-konvenuti biddlu d-destinazzjoni

tal-fond billi biddlu parti sostanzjali tal-fond f'ufficcji, postijiet tal-hasil, *canteen* u *locker rooms*";

hijiex valida. Dan peress illi huwa biss f'kaz illi din il-pretensjoni tas-socjetà attrici hija valida illi l-ewwel (1) talba ta' l-istess socjetà tista' tigi milqugha;

John Mattei, fl-*affidavit* tieghu illi gie esebit mis-socjetà konvenuta permezz ta' nota pprezentata fit-tletin (30) ta' April, 1999, jghid hekk (fol. 32):
"Gara li fl-1984 il-kumpannija [konvenuta] ma baqghetx tbiegh prodotti tal-ikel, u l-hanut sar hanut tal-hwejjeg. Ghaldaqstant ma bqajniex nistivaw l-ikel fil-*basement*. Fl-istess sena <u>ghamilna xi tibdiliet zghar</u> fil-*basement* u fil-kmamar ta' fuq. Fil-kmamar ta' fuq ghamilna *changing room area* u *toilets* u fil-*basement* ghamilna zewg ufficini zghar. Il-kumplament baqa' l-istess u fil-fatt <u>illum ghadna nistivaw il-prodotti taghna fil-*basement*</u>" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Huwa utili illi tigi hawn citata s-segwenti silta minn sentenza tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Dicembru, 2001 ta' dina l-Qorti, fil-gurisdizzjoni inferjuri taghha, fil-kawza fl-ismijiet <u>*Brother James Calleja v. Joseph Grixti et*</u>, illi ghaliha ghamlet riferenza s-socjetà appellanti waqt l-udjenza mizmuma minn dina l-Qorti fis-sbatax (17) ta' Jannar, 2005:
"… fil-waqt li uzu divers ta' natura sekondarja jew marginali ma kienx iwassal ghal vjolazzjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li jiggustifika l-izgumbrament sakemm il-fond jibqa' utilizzat <u>principalment</u> ghall-iskop originali li ghalih kien mikri, differenti tkun is-sitwazzjoni … fejn l-iskop originali li ghalih ikun e[s]pressament inkera il-*garage*, jigi ghal kollox abbandunat jew taparsi mizmum bhala paraventu ghal uzu divers li attwalment ikun qed isir mill-fond lokat" (sottolinear ta' dina l-Qorti kif komposta);

Il-principji enuncjati f'din is-silta ilhom zmien twil jigu affermati u applikati fil-gurisprudenza taghna;

Fil-kaz odjern dina l-Qorti, wara illi ezaminat il-provi kollha prodotti, hija tal-fehma illi, filwaqt illi jinsab pruvat illi, kif

già inghad, l-iskop originali tal-kirja kien illi fil-fond lokat tigi maggazzinata merkanzija illi tinbiegh mit-'*Tenant's Supermarket*', jinsab pruvat ukoll illi, ghalkemm fl-istess fond saru t-tibdiliet elenkati mill-imsemmi John Mattei fis-silta citata mill-*affidavit* tieghu, l-uzu principali ta' l-istess fond baqa' dak ta' maggazzinagg ta' merkanzija mibjugha mill-imsemmi *supermarket*. F'dan ir-rigward, dina l-Qorti taghmilha cara illi hija taghti affidament lil Geoffrey Dalli, impjegat bhala *Store Manager* mas-socjetà konvenuta, meta fl-*affidavit* tieghu, esebit mill-istess socjetà permezz ta' nota ipprezentata fis-sitta (6) ta' Mejju, 1999, qal (fol. 36), b'riferenza ghall-fond in kwistjoni:
"Parti minn dan il-hanut jew *Supermarket* huwa mikri minghand is-sinjuri Pace Axiaq. Din il-parti tikkonsisti f'xi kmamar li nuzaw principalment bhala *store* u ghal uzu iehor koncernat max-xoghol taghna" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Ghalhekk, fl-istat attwali tal-fatti rizultanti mill-provi prodotti, ma jistax jinghad illi l-pretensjoni tas-socjetà attrici illi s-socjetà konvenuta biddlet id-destinazzjoni tal-fond in kwistjoni hija valida u, konsegwentement, l-ewwel (1) talba attrici ma tistax tintlaqa';

Ikkunsidrat:

Illi ma hemm ebda dubbju illi t-tieni (2) aggravju tas-socjetà appellanti jammonta ghal sottomissjoni illi, kwantu ghall-kwistjoni tad-danni, l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-provi prodotti. Tajjeb illi jinghad, qabel xejn, illi l-ewwel Qorti kkonkludiet illi l-unici danni kagjonati mis-socjetà konvenuta fil-fond lokat in kwistjoni jikkonsistu, fi kliem is-sentenza appellata, f' "*damp staining* fl-ambjenti taht is-*shower rooms*". L-ewwel Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni wara illi kkonsidrat biss hekk (fol. 71-72):
"Bazikament l-ilmenti [dwar hsarat strutturali] huma erbgha u cioè:-

"…

“2. Xpakkar tal-konkret [*recte*: *concrete*] u sadid fil-hadid tas-saqaf, ghalkemm mhux tal-entità kif tirrizulta fl-ambjent deskritt fil-paragrafu (1) *supra*. Din il-hsara tirrizulta f’saqaf li jinsab taht is-*showers* li gew istallati mis-socjetà konvenuta. Din il-hsara giet riskontrata ukoll mil[l]-Perit Konrad Buhagiar inkarigat mis-socjetà konvenuta. Izda ghalkemm dan isemmi li d-*damp staining* jinsab fil-kamra taht is-*showers* mhux possibbli li l-hsara tigi attribwita ghal xi difett fil-*plumbing* tax-*showers*. Fi kwalunkwe kaz dan il-perit jghid li s-socjetà konvenuta sejra taghmel renovazzjoni fl-ambjenti tax-*showers* u kull difett jigi rimedjat. Fil-fehma ta’ din il-Qorti dan l-ilment jirrizulta gustifikat u l-hsara ghandha tigi rimedjata mis-socjetà konvenuta”;

Huwa opportun illi ssir is-segwenti precizazzjoni: mir-rapport rilaxxjat mill-imsemmi Perit Konrad Buhagiar (fol. 34) - liema rapport gie esebit minn John Mattei flimkien ma’ l-*affidavit* tieghu fuq imsemmi - ma jinghadx, kif qalet is-sentenza appellata, illi “mhux possibbli li l-hsara tigi attribwita ghal xi difett fil-*plumbing* tax-*showers*”, izda jinghad testwalment:
“*Damp staining is also evident in the room below the showers although* <u>*it is impossible to ascertain whether this is due to faults in the plumbing system of the latter*</u>” (sottolinear ta’ dina l-Qorti);

Tajjeb illi jinghad ukoll illi mill-imsemmi rapport ma jirrizultax illi l-Perit Konrad Buhagiar qal illi “kull difett [sejjer] jigi rimedjat”. F’dan ir-rigward, fl-istess rapport jinghad hekk:
“*It is the intention of Supermarkets (1960) Ltd to renew the showers and any damage* <u>*to the system that becomes evident when it is exposed*</u> *will be put right*” (sottolinear ta’ dina l-Qorti);

Fil-fehma ta’ dina l-Qorti, permezz tal-kliem appena citat il-Perit Buhagiar ma qalx illi sejjer jigi rimedjat id-difett izda qal illi, <u>jekk</u> fil-kors tar-rinnovazzjoni tax-*showers* <u>jirrizulta illi hemm xi difett fis-sistema relativa</u>, dan id-difett jigi rimedjat;

Fl-ahharnett, kwantu ghall-imsemmi rapport tal-Perit Buhagiar, huwa utili illi jigi rilevat illi l-kontenut ta' l-istess rapport ma giex konfermat bil-gurament;

Ghar-ragunijiet illi issemmew, dina l-Qorti ma taqbilx ma' l-ewwel Qorti illi, milli provi identifikati mill-istess Qorti, jirrizulta pruvat illi s-socjetà konvenuta hija responsabbli ghall-imsemmi *damp staining* u illi, konsegwentement, l-istess socjetà ghandha tirrimedja ghall-hsara relativa;

Kwantu ghall-aggravju in ezami, jibqa' biss illi jigi ezaminat jekk, minn xi provi ohra prodotti, jirrizultax pruvat illi l-hsara rizultanti mid-*damp staining* giet kagjonata mis-socjetà konvenuta. Mill-provi prodotti mis-socjetà konvenuta dan certament ma jirrizultax. Il-provi prodotti mis-socjetà attrici jikkonsistu:

(i) fid-dikjarazzjoni akkompanjanti l-att ta' citazzjoni, konfermata bil-gurament minn Marcel jew Antoine jew, wisq probabbli, Antoine Marcel Pace Asciak, direttur ta' l-istess socjetà;

(ii) fl-*affidavit* ta' Antoine Marcel Pace Asciak u f'kopja ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni in kwistjoni, esebiti permezz ta' nota ipprezentata mis-socjetà attrici fil-hmistax (15) ta' Frar, 1999;

(iii) rapport rilaxxjat mill-Perit Renato La Ferla, esebit mis-socjetà attrici flimkien ma' l-att ta' citazzjoni (Dok. A) u konfermat bil-gurament mill-imsemmi perit waqt l-udjenza mizmuma mill-ewwel Qorti fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' Gunju, 1999 (fol. 47);

Dwar l-allegati hsarat fil-fond *de quo*, fid-dikjarazzjoni imsemmija taht (i) jinghad <u>biss</u> hekk (fol. 3):

"Inoltre, l-konvenuti ghamlu, jew ippermettew li jsiru diversi hsarat sostanzjali fil-fond, <u>liema hsarat jirrizultaw mill-anness rapport peritali (Dok. A)</u>" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Dwar l-istess hsarat, fl-*affidavit* imsemmi taht (ii) jinghad <u>biss</u> hekk (fol. 25):

"Illi fl-istess fond is-socjetà konvenuta ikkagunat diversi hsarat fil-fond lokat kif jidher mir-rapport peritali tal-Perit Renato Laferla anness ma' l-att ta' citazzjoni u kif ghandu jirrizulta waqt it-trattazjoni tal-kawza" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Fl-imsemmi rapport, dwar il-hsara illi fis-sentenza appellata hija identifikata bhala rizultanti minn *damp staining* jinghad biss hekk (fol. 5):
"Is-sottofirmat ikkonstata illi … (ii) f'ambjent iehor, li jahbat taht dak li l-kerrejja qed juzaw bhala *showers et* [*sic*], hemm sinjali li qed jigri l-istess haga, ghax is-saqaf qed jintefah u jitbewwaq …" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Minn dawn il-provi prodotti mis-socjetà attrici u identifikati minn dina l-Qorti jista' jinghad illi tirrizulta hsara fil-fond *de quo*, però ma jistax jinghad illi hemm xi prova, anke l-aktar minima, illi tali hsara giet kagjonata mis-socjetà konvenuta;

Ghaldaqstant, it-tieni (2) aggravju tas-socjetà appellanti huwa fondat;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddisponi mill-appell billi:
(i) tirrevoka s-sentenza appellata kwantu ipprovdiet dwar l-ewwel (1) talba illi "fl-ewwel lok tiddikjara li s-socjetà konvenuta kisret il-kondizzjoni numru (3) tal-kuntratt ta' lokazzjoni billi qedha tuza l-ambjenti mikrija ghal skop differenti u ghalhekk b'rispett lejn il-kondizzjoni imposta fil-kuntratt lokatizzju tinibixxi lis-socjetà konvenuta milli tuza l-ambjenti mertu tal-lokazzjoni ghall-skopijiet ohra hlief dawk imsemmija fl-istess skrittura", kwantu pprovdiet dwar it-tieni (2), it-tielet (3) u l-hames (5) talbiet attrici u kwantu pprovdiet dwar l-ispejjez tal-kawza, u billi tikkonfermaha ghall-kumplament;

(ii) tichad l-ewwel (1), it-tieni (2), it-tielet (3) u l-hames (5) talbiet attrici;

Tordna illi l-ispejjez tal-kawza, kemm ta’ l-ewwel (1) istanza u kemm ta’ din l-istanza, jigu sopportati kollha mis-socjetà attrici.

< Sentenza Finali >

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