MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 1433/1994/2

Citazzjoni Nru. 1433 / 94NC

Kawza fil-lista: 25

Francis sive Tarcisio Galea bhala direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta’ Tarcisio Galea Construction Limited
Vs
Anthony Mario Vella bhala Direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta’ Chequers’ Inn Operators Limited

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attur nomine ppremetta u talab hekk:

Peress illi l-attur huwa l-propjetarju tal-lukanda Chequers’ Inn, Triq it-Trill, Qawra u

Peress illi fit-12 ta’ Awissu, 1990, l-attur u l-konvenut ghamlu ftehim rigward it-tmexxija tal-lukanda Chequers Inn, skond kondizzjonijiet miftehma kif jirrizultaw ahjar minn annessa Dok A u

Peress illi senjatament a klawsola 19 (a), il-konvenut baqa inadempjenti milli jhallas il-pagament dovut lill-attur rappresentanti nonostante li gie interpellat li jaghmel dan ripetutament u anke permezz ta l-ittra ufficjali (Dok F28) tal-25 ta’ Novembru, 1993, liema somma tirrisulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Peress illi inoltre skond l-Artikoli 6, 7 u 19 (f) tal-ftehim fuq citat, il-konvenut baqa inadempjenti fil-manutenzzjoni u riparazzjoni tal-lukanda, u kkommetta hsarat a dannu tal-attur kif jirrizulta mill-annessa relazzjoni tal-Perit David Pace.

U peress illi l-konvenut interpellat biex jottempera mall-obbligi minnu assunti baqa inadempjenti

Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex ma ghandux minn din l-Onorabbli Qorti:

1. Jigi dikjarat responsabli ghad-danni mill-attur sofferti rigwardanti nuqqas ta’ manutenzjoni tall-immobli u mobili u danni ohra kif fuq specificat.
2. Liema danni ghandhom jigu likwidati minn Perit nominandi u konsegwentement.
3. Kundannat ihallas dawk id-danni hekk likwidati.
4. Tigi likwidata is-somma dovuta lill-attur in forza tal-klawsola 19 (a) ghal kera dovut kif fuq intqal.
5. Jigi kundannat ihallas din l-ahhar somma hekk likwidata.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine li biha eccepixxa:

1. Illi preliminarjament, l-iskrittura qed tigi impunjata permezz ta’ citazzjoni numru 1708/93AM pendenti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta u differita

ghat-2 ta' Dicembru 1994; din il-kawza ghandha tistenna l-esitu tal-kawza ohra pendenti;
2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, is-socjeta' konvenuta ma kkawzat ebda danni lis-socjeta' attrici: il-bini sar mis-socjeta' attrici u s-socjeta' konvenuta dejjem ghamlet maintenance regolari;
3. Illi minghajr pregudizzju ghal-premess, ma hija dovuta ebda penali mis-socjeta' konvenuta lis-socjeta' attrici;
Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Ikkunsidrat;

Illi permezz ta' ftehim inkorporat fi skrittura privata[1] datata 12 ta' Awissu 1990 u ffirmata miz-zewg partijiet, is-socjeta' attrici ghaddiet lis-socjeta' konvenuta l-operat tal-lukanda Chequer's Inn sitwata fi Triq it-Trill il-Qawra, that il-kondizzjonijiet indikati fl-istess skrittura versu l-korripsettiv annwu ta' Lm70,000 pagabbli bil-quddiem; u dan ghal perijodu ta' hames snin, liema perijodu seta' jigi terminat qabel, f' kaz ta' inadempjenza fil-pagamenti skond kif stipulat fil-klawsola 19[a]. Inoltre, skond il-klawsoli numri 6 u 7 is-socjeta' konvenuta assumiet l-obbligu li zzomm il-post, inkluz l-ghamara u l-attrezzaturi, fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u taghmel it-tiswijiet mehtiega kemm dawk ordinarji kif ukoll dawk straordinarji. Hija rilevanti wkoll l-osservazzjoni li skond il-klawsola numru 6 il-partijiet qabblu li fiz-zmien tal-ftehim il-lukanda kienet fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Di fatti din il-klawsola tibda hekk: "The operator undertakes to maintain the hotel in the state it presently [sic] is in, that is in a good state of maintenance …"[2]

Illi rrizulta nkontestat li l-ftehim gie terminat fid-9 ta' Dicembru 1993 minhabba inadempjenza da parti tal-konvenut nomine fl-obbligu tal-pagament tal-kera, b'

[1] Dok.F1 - fol.8 *et seq.*
[2] Fol.8

applikazzjoni tal-klawsola 19[a] fuq imsemmija; u malli l-attur nomine ha il-pussess tal-lukanda huwa nkariga lil Perit AIC David Pace u lil Inginjier Carmel Cuschieri sabiex jaghmlu survey tal-hsara li kien hemm fil-post, u r-rapporti ta' dawn l-esperti ex parte gew esebiti[3] u konfermati minnhom bil-gurament. Dawn ir-rapporti huma datati rispettivament 7 ta' Jannar 1994 u 8 ta' Jannar 1994.

Minn dawn ir-rapport, u mix-xhieda ta' l-istess esperti, jirrizulta li fil-lukanda kien hemm diversi hsarat rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni da parti tas-socjeta' konvenuta. Fir-rapport tieghu l-Perit David Pace indika diversi hsarat li kienu jirrikjedu xoghol ta' riparazzjoni fil-waterproofing, fis-sistema ta' l-ilma, tikhil u plastering kemm fl-estern kif ukoll fl-intern tal-lukanda, tibdil ta' xi electrical fittings, hsarat fid-diversi fittings tal-kmamar tal-banju, hsarat estensivi fl-aperturi ta' l-aluminium kemm esterni, kif ukoll interni fil-kmamar tal-lifts, fil-madum u fis-sistema ta' l-arja kondizzjonata, u hsarat ohrajn. Anke l-Inginjer Cuschieri kkonferma fix-xhieda tieghu li skond is-survey li ghamel tal-electrical u mechanical equipment indikat fir-rapport, kien hemm "hafna affarijiet li ma kienux mantnuti sewwa."[4]

Illi fl-affidavit tieghu l-attur nomine spjega li, ghalkemm il-ftehim gie terminat fid-9 ta' Dicembru 1993, il-lukanda setghet terga' tinfetah u tibda topera fil-11 ta' April 1994 kagun tat-tiswijiet estensivi li kellhom isiru minhabba n-nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-konvenut nomine meta l-lukanda kienet fil-pussess tieghu. Huwa pprezenta prospett indikanti fid-dettal l-ispejjez kollha li kellu jaghmel sabiex il-lukanda tkun tista' terga' tibda topera, u pprezenta diversi ricevuti in sostenn tal-ammonti indikati minnu, u li komplessivament jammontaw ghas-somma ta' Lm15,347.09.

L-attur in sostenn tal-pretensjoni tieghu f' dan ir-rigward qed jinvoka l-applikazzjoni tal-klawsola numru 18 tal-ftehim li permezz taghha s-socjeta' konvenuta bhala

---

[3] DP1 u CC1 – fols.145 - 148

[4] Fol.155

operatur assumiet l-obbligu li tikkumpensa lilu bhala propretarju ghat-telf u/jew hsara riskontrati fl-oggetti indikati fl-inventarju anness mal-istess ftehim.[5]

Huwa principju bazilari f' materja ta' prova li "onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat", u ghalhekk huwa l-oneru ta' l-attur nomine li jipprova l-ezistenza tad-danni minnu reklamati u l-ispiza necessarja nvoluta fix-xoghol rimedjali jew sostituzzjoni ta' xi parts; kif ukoll li r-responsabbilita' ta' dawn id-danni tirrisjedi fuq il-konvenut nomine.

Fil-kaz in disamina il-Qorti hija tal-fehma li, stante li l-attur pprezenta u kkonferma prospett dettaljat tal-ispejjez involuti, munit b' kopji ta' ricevuti u tenut kont tar-rapporti tal-esperti minnu inkarigati u li ma gewx kontradetti jew attakkati bi provi li juru l-kuntrarju, il-Qorti hija propensa li taghti affidament ghal din il-parti tal-pretensjoni tal-attur; salv ghas-somma ta' Lm2,290 li fil-prospett tikkonfigura bhala "telephone system setting", u li, ghalkemm giet prezentata ricevuta in sostenn ta' din in-nefqa, il-Qorti tosserva li fir-rapporti tal-esperti fuq indikati ma hemm xejn x' jindika li kien hemm xi hsara jew hsarat f' din is-sistema. Di fatti mkien ma ssemmiet is-sistema tat-telephone. Ghalhekk il-Qorti thoss li f' dan ir-rigward jezisti dubju kemm verament kienet bzonjuza din l-ispiza, jew ahjar, kemm verament <u>din l-ispiza kienet necessitata minn nuqqas tal-konvenut nomine</u>. Dan id-dubju ghandu jmur favur dan ta' l-ahhar.

Illi rigward ir-responsabbilita' ghal dawn id-danni, jigi osservat illi l-kontenut tar-rapporti ta' l-esperti, li saru fit-tlett gimghat wara t-terminazzjni tal-ftehim, kunsidrati fid-dawl tad-dikjarazzjoni mghamula mill-partijiet li fiz-zmien li gie ffirmat il-ftehim il-lukanda kienet "in the state it presently is in, that is in a good state of maintenance"[6], u tenut kont ukoll ta' l-obbligu tal-konvenut nomine li jesegwixxi tiswijiet ordinarji u estraordinarji matul il-kirja, il-Qorti hi tal-fehma li, ukoll fin-nuqqas ta' provi li juru l-

[5] Liema inventarju pero' ma jinsabx anness mal-kopja tal-ftehim esebita.
[6] Klawsola 6

kuntrarju, dawn il-fatturi ghandhom iwasslu ghall-prova sodisfacenti li dawn id-danni gew kaggjunati mill-konvenut nomine waqt li l-lukanda u l-gestjoni taghha kienu fil-pussess tieghu. Ghalhekk l-ewwel talba tirrizulta provata.

Dan premess u kkunsidrat, il-Qorti hi tal-fehma li, filwaqt li gie sodisfacentement provat li fil-lukanda de quo gew kaggjonati diversi hsarat u danni kagjoanti mill-inadempjenza tal-konvenut nomine fl-obbligu tieghu skond il-klawsoli numri 6 u 7 meta dina kienet fil-pussess tieghu, il-likwidazzjoni ta' dawn id-danni ghandha tammonta ghas-somma ta' Lm13,057.09.[7]

Illi rigward ir-raba u l-hames talba bazati fuq inadempjenza ta' pagamenti tal-kera, mill-provi u senjatament mill-prospett esebit mill-attur[8] jirrizulta li s-somma bilancjali li ghadha dovuta lill-attur nomine tammonta ghal Lm1,993.73. Dan il-prospett ma giex kontestat jew kontradett mill-konvenut nomine, u ghalhekk anke din il-pretensjoni attrici ghandha tigi milqugha.

Illi rigward l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut nomine fis-sens li din il-Qorti ghandha tissopprassjedi sakemm tigi deciza l-kawza numru 1708/93AM[9] fl-ismijiet inversi, diretta ghall-impunjazzjoni ta' l-iskrittura fuq imsemmija, il-Qorti tosserva li fil-mori tal-kawza, u wara d-diversi differimenti inutili mitluba mill-partijiet bi skop li tintlahaq transazzjoni, il-konvenut ma baqax jinsisti fuq din l-eccezzjoni u inoltre l-Qorti fl-udjenza tat-3 ta' Ottubru 2001 pprovdiet billi ddifferit l-kawza ghall-konkluzjoni tal-provi attrici u l-kawza kompliet tinstema fuq il-meritu, minghajr ebda opposizzjoni jew riserva da parti ta' l-istess konvenut. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni ghandha titqies bhala li giet deciza.

Izda in propositu, mhijex inopportuna l-osservazzjoni li rrispettivament mill-obbligu tal-konvenut nomine naxxenti mill-iskrittura precitata li jzomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni meta l-fond ikun fil-pussess tieghu, jibqa'

[7] Lm15,347.09 nieqes Lm2,290.00
[8] Fol.156
[9] Kopja tac-citazzjoni fols.35 *et seq.*

veljanti l-obbligu tieghu naxxenti mill-principju generali ta' dritt li persuna ghandha taghmel tajjeb ghad-danni li tikkaguna bi htija taghha – f' dan il-kaz nuqqas ta' diligenza fl-uzu ta' bonus paterfamilias da parti tal-konvenut meta l-lukanda kienet fil-pussess tieghu skond id-dispost ta' l-artikolu 1132 tal-Kap.16.

L-istess japplika ghas-somma bilancjali dovuta bhala korrispettiv ghal-uzu tal-lukanda da parti tal-konvenut nomine, gjaladarba mill-provi rrizulta nkontestat, u jinsab anke ammess mill-konvenut fit-tieni eccezzjoni tieghu, li fiz-zmien indikat fl-iskrittura l-pussess u l-gestjoni tal-lukanda ghaddew f' idejn l-istess konvenut nomine.

Dawn il-konsiderazzjonijiet jimmilitaw kontra t-talba tal-konvenut ghas-soprassessjoni f' dan il-kaz.

Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi, previa rigett ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine, tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti u ghall-fini tat-tieni u tat-tielet talba tillikwida d-danni kaggjonati fil-lukanda fl-ammont ta' tlettax-il elf seba u hamsin lira maltin u disa centezmi [Lm13,057.09] u tikkundanna lill-konvenut nomine jhallas lill-attur nomine din is-somma ta' Lm13,057.09; u ghall-fini tar-raba u tal-hames talba tillikwida s-somma dovuta fl-ammont ta elf disa mija tlieta u disghin lira maltin u tlieta u sebghin centezmu[Lm1,993.73], u tikkundanna lill-konvenut nomine jhallas lill-attur nomine din is-somma ulterjuri ta' Lm1,993.73.

L-ispejjez kollha jkunu a kariku tal-konvenut nomine.

< Sentenza Finali >

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