MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 609/2003

Citazzjoni Nru. 609 / 03NC

Kawza fil-lista: 31

Tamarac Limited u b' nota tas-17 ta' Gunju 2003 assumiet l-atti tal-kawza is-socjeta' 1999 Limited wara kuntratt pubblikat fl-istess data minn Nutar Dottor Pierre Cassar
Vs
Angela Simonds

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attrici ppremettiet u talbet hekk:

Peress illi l-attur jikri lill-konvenuta l-fond numru tlieta u tletin (33) maghruf bhala Palazzo Castro, f'Castro Street, Naxxar.

Peress illi b'sentenza tal-Bord li Jirregolha l-Kera tas-27 ta' Settembru 2001 gie ordnat l-izgumbrament tal-konvenuta mill-imsemmi fond liema sentenza giet konfermaa mill-Qorti ta' l-Appell fis-6 ta' Mejju 2003.

Peress illi l-konvenuta ghandha thallas il-kera ta' dan il-post minn 1991 sad-data tal-prezentata ta' din ic-citazzjoni bir-rata ta' mitejn lira Maltin (Lm200) fis-sena u inoltre hija responsabbli ghall-hsarat u danni sostanzjali ta' natura strutturali fil-fond fuq imsemmi u dan kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Peress illi inoltre, l-konvenuta kellha l-pussess u t-tgawdija esklussiva tal-fond numru tlieta u erbghin (34) Castro Street, Naxxar liema fond gie ritornat lill-atturi u dan ukoll instab li fih hsarat konsiderevoli.

Peress illi l-konvenuta nterpellata biex tersaq ghall-likwidazzjoni u hlas tad-danni fuq imsemmija u tal-arretrati tal-kera, baqghet inadempjenti.

Ghaldaqstant tghid il-konvenuta ghaliex din il-Qorti m'ghandiex:

1. Tiddikjara lill-konvenuta responsabbli ghad-danni fil-fondi fuq imsemmija, cioe' l-fond numru erbgha u tletin (34) u l-fond numru tlieta u tletin (33) maghruf bhala Palazzo Castro, Triq Castro, n-Naxxar u ghal-hlas tal-kera ta dan l-ahhar fond.

2. Tillikwida l-istess danni u dan jekk hemm bzonn bl-opra ta' periti nominandi u tillikwida wkoll l-ammont ta' kera dovuta mill-istess konvenuta minn 1991 sad-data tal-eventwali konsenja tal-pussess battal tal-post Palazzo Castro fuq imsemmi.

3. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex thallas lill-attur is-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta u bl-interessi mid-data tal-presentata tac-citazzjoni liema konvenuta hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta li biha eccepiet:

1. Illi t-talbiet tas-socjeta' attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt, stante li l-konvenuta ma kkawzat l-ebda danni fil-fond Palazzo Castro, Triq Castro, Naxxar;

2. Illi l-azzjoni ta' danni huwa preskritt bit-terminu ta' sentejn;

3. Illi kienet is-socjeta' attrici u l-avanti kawza taghha li abbusivament u illegalment kkommettew spoll kontra l-konvenuta, li minn dan l-ispoll kkawza danni irreparabbli ghall-konvenuta u ghal fond in kwistjoni u bhala fatt ghandhom jigi kjamati in kawza l-eredi ta' l-avanti kawza tas-socjeta' attrici;

4. Illi bla pregudizzju ghas-suespost l-azzjoni ghal hlas ta' kera ghandu jkun limitat ghal hames snin biss u dan a tenur ta' l-artikolu 2156 ©

5. Illi bla pregudizzju l-fond in kwistjoni kien mikri u bhala konsegwenza, kwalunque tiswijiet straordinarji kien responsabbli sabiex jaghmilhom is-sid, li naqas li jaghmel dan u dan a tenur ta' l-artikoli 1539 (b) u (c) u 1557 tal-Kodici Civili;

6. Illi bla pregudizzju ghas-suespost l-esponent ma setghet tgawdi l-proprjeta mikri minhabba cirkostanzi li ma kienetx responsabbli ghalihom.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat ir-relazzjoni[1] tal-perit gudizzjarju l-AIC Alan Saliba minnu debitament mahlufa;

---

[1] Fol.68 *et seq.*

Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet il-provi bil-gurament;
Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-proceduri odjerni s-socjeta' attrici qeda titlob il-kundanna tal-konvenuta [1] ghall-hlas tad-danni kaggjonati fil-fondi 33 u 34 maghrufa bhala Palazzo Castro sitwati go Castro Street, Naxxar, u [2] ghall-hlas ta' arretrati ta' kera mis-sena 1999 "sad-data ta' l-eventwali konsenja tal-pussess battal tal-imsemmi post"

Illi l-konvenuta qeda tirrezisti dawn il-pretensjonijiet attrici bis-segwenti eccezzjonijiet:
[1] Cahda da parti taghha ghar-responsabbilita' ghad-danni fil-fond de quo; [2] Il-preskirzzjoni bijennali relattivament ghall-azzjoni ghad-danni; [3] L-ispoll kommess ghad-detriment taghha minn Giammri Caruana, l-aventi kawza tas-socejta' attrici, u li kellu bhala konsegwenza tieghu "danni rreparabbli ghall-konvenuta u ghal fond in kwistjoni." Il-konvenuta eccepiet li "bhala fatt ghandhom jigu kjamati in kawza l-eredi ta' l-aventi kawza tas-socjeta' attrici." [4] Il-preskrizzjoni kwinkwennali skond l-Artikolu 2156[c] dwar l-kera arretrat; [5] Id-dispost tal-Artikoli 1539[b][c] u 1557 tal-Kodici Civili dwar l-obbligu ta' riparazzjonijiet ta' tiswijiet straordinarji u tiswijiet indikati fl-istess artikoli; [6] Illi l-konvenuta kienet privata mit-tgawdija tal-fond mikri lilha minhabba cirkostanzi mhux attribwibbli ghaliha.

Mill-kumpless tal-provi ddelinea ruhu s-segwenti kwadru tal-fatti.

Jirrizulta pacifiku li l-fondi de quo, formanti l-post maghruf bhala Palazzo Castro, kienu gew koncessi in emfitewsi temporanea lir-ragel tal-konvenuta George Duncan Simonds liema cens kien jiskadi fit-30 ta' Settembru 1984. Jirrizulta li permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 22 ta' Dicembru 1982, l-imsemmi Duncan Simonds kkonceda l-fond numru 33 [Palazzo Castro] lill-konvenuta, allura minnha legalment separat, that il-kondizzjonijiet indikati fl-istess skrittura fosthom bil-kera annwa ta' Lm200 u bl-obbligu li dina qua "Lesee shall maintain the premises in a

good condition and state and shall hand over the premises in a good condition on the termination of the lease."[2]

Illi b' sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Frar 1984 u konfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Mejju 1984, irrizulta li Giovanni Maria Caruana, l-awtur tas-socjeta' attrici, kien ikkommetta spoll fil-konfront tal-konvenuta, li f' dak iz-zmien kellha l-pussess tal-fond. U konsegwentement gie ordnat sabiex jirreintega lill-konvenuta fil-pussess taghha fi zmien sebghat ijiem. Il-Qorti tosserva li l-provi f' dan ir-rigward huma fis-sens li, rizultat tal-att spoljattiv da parti ta' l-imsemmi Giamri Caruana, il-konvenuta kienet sprovvista mill-pussess tal-fond ghal perijodu li jestendi mit-28 ta' Ottubru 1983 sas-16 ta' Mejju 1984.

Illi permezz ta' sentenza moghtija fil-27 ta' Settembru 2001 mill-Bord li Jirregola l-Kera u li giet konfermata fl-appell fis-6 ta' Mejju 2003[3], gie ordnat l-izgumbrament tal-konvenuta mill-fondi de quo.

Illi fl-affidivit tieghu Victor Fenech jghid li in segwitu ghal din l-ordni ta' zgumbrament is-socjeta' 1999 Limited hadet il-pussess materjali tal-fondi de quo u kien f' dan l-istadju li setghu jikkonstataw id-danni meritu tal-kawza odjerna.
Illi fir-relazzjoni taghhom datata 28 ta' Mejju 1997 il-membri teknici tal-imsemmi Bord esprimew l-opinjoni "li l-istat li kien jinsab fih il-fond waqt l-access jindika li ilu ma jintuza bhala post ta' l-abitazzjoni u li huwa nieqes mill-manutenzjoni li hija mehtiega biex jerga' jigi ripristinat ghall-uzu ta' residenza."[4]

Illi fir-relazzjoni tieghu l-perit gudizzjarju AIC Alan Saliba kkonstata diversi hsarat fil-post li ddeskriva dettaljatament kif ukoll l-ispejjez tar-riparazzjonijiet li komplessivament jammontaw ghas-somma ta' Lm11,420. Il-Qorti tosserva

[2] Fol.123 – Il-Qorti tosserva li ghalkemm kopja ta' dan id-dokument jinsab anness man-nota ta' sottomissjonijiet tal-attrici, dan ma giex kontestat, u jidher li fuq dawn il-fatti ma hemmx kontestazzjoni.
[3] Fol.43 *et seq.*
[4] Fol.42

li ma ntalbitx nomina ta' periti perizjuri u ma hemmx kontestazzjoni dwar dan l-aspett tal-kawza.

Illi fl-affidavit taghha, il-konvenuta qalet li meta hija u r-ragel taghha George Duncan Simonds zzewgu fis-sena 1966 dawna bdew jghixu fil-fond de quo wara li kienu ghamlu hafna xogholijiet bi "spiza enormi" sabiex id-dar tkun abitabbli. Fit-22 ta' Dicembru 1982 ir-ragel taghha krielha il-fond, u sussegwentement Giamri Caruana kien ikkommetta spoll fil-konfront taghha bir-rizultat "li kelli nibqa' barra mid-dar tieghu ghal <u>numru ta' snin</u>. Meta rbaht il-kawza kontra Giamri Caruana kien l-ewwel darba minn mindu krejt il-fond … li bdejt ingawdi il-kirja. Izda … meta dhalt sibt li kien hemm dizastru shih." Hija kkonkludiet tghid "Fir-realta' jiena qatt ma gawdejt il-krija kif suppost, u l-hsarat kollha li hemm kienu saru mill-aventi kawza tas-socejta' attrici, Giamri Caruana. Jiena qatt ma ghamilt xi hsara fil-fond, anzi nghid li pprovajt nirranga l-hsara li kienet saret minn haddiehor."[5] Fil-kontro ezami ix-xhud qalet li mis-sena 1985 ma ghamlitx spejjez fil-post.[6] Dwar il-pretensjoni ta' l-arretrati ta' kera ma qalet xejn.

Preskrizzjoni [Danni]

Illi jidher li din l-eccezzjoni hija bazata fuq id-dispsot tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili li jikkontempla preskrizzjoni bijennali f' kaz ta' danni mhux kaggjonati b' reat. Sabiex il-konvenuta tirnexxi f' din l-azzjoni ghandha l-oneru li tipprova d-dekors, mhux interrot u mhux sospiz, tal-perijodu preskrittiv kollu. F' dan il-kaz, il-konvenuta ma resqet <u>ebda prova</u>, u mill-atti jirrizulta li, filwaqt li s-sentenza li kkonfemat l-ordni ta' zgumbrament giet moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-6 ta' Mejju 2003, ic-citazzjoni odjerna giet prezentata fis-16 ta' Gunju 2003, u ghalhekk fiz-zmien il-perijodu preskrittiv. Inoltre, huwa inapplikabbli l-principju *contra non valentem agire non currit prescriptio* stante li, sakemm il-fond kien ghadu legalment f' idejn il-konvenuta, l-atturi ma setghux jkunu jafu bid-danni u ghalhekk ma setghux jagixxu

[5] Fol.119 – sottolinear tal-Qorti
[6] Fol.117

gudizzjarjament minhabba ostakolu legali. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni hija nsostenibbli.

Responsabbilita' ghad-danni
Illi fl-affidavit taghha l-konvenuta cahdet li hija kkagunat xi danni fil-fond de quo, u tefghet il-htija kollha fuq Giamri Caruana li skond hi kienet il-persuna li kkawzat dawk id-danni kollha u li kienet ipprivaha mill-pussess u ghal "numru ta' snin". Il-Qorti tosserva din l-allegazzjoni ma ssibx sostenn fil-provi, anzi hija kontradetta mill-istess. Mill-provi jirrizulta li l-effett ta' l-ispoll dam biss perijodu ta' seba xhur mit-28 ta' Ottubru 1983 sas-16 ta' Mejju 1984, u wara dan il-perijodu l-konvenuta dahlet fil-fond de quo. Fi kliemha "Meta rbaht il-kawza [ta' l-ispoll] kien l-ewwel darba minn mindu krejt il-fond … bdejt ingawdi l-kirja." Dan kien f' Mejju 1984.

Il-provi juru li, ghajr ghal dawn is-seba xhur meta hija kienet giet privata mill-pussess tal-fond, il-fond kien u baqa' fil-pussess esklussiv taghha qua inkwilina bid-drittijiet u l-obbligi kif indikati fl-iskrittura ta' lokazzjoni. Ghalhekk il-konvenuta kellha l-pussess tal-fond mill-1 ta' Jannar 1983 sa kemm effettivament ikkonsenjat ic-cwievet lis-socjeta' attrici. Tul dan il-perijodu hija kellu l-obbligu li zzomm l-post "in a good condition and state" bl-obbligu li tikkonsenja l-fond f' dan l-istat fit-terminazzjoni tal-kirja. Il-Qorti tosserva li mill-provi, u senjatament minn natura tal-hsara riskontrata mill-perit tekniku, jirrizulta manifest li l-konvenuta qua inkwilina kienet manifestament lampanti f' dan l-obbligu taghha billi, anke kif jidher *de visu* mir-ritratti annessi mar-relazzjoni, jidher car li l-post kien <u>thalla fi stat ta' abbandun totali ghal zmien twil</u>. Hija flokha l-konsiderazzjoni li n-natura tal-hsara riskontrata fil-fond hija nkompatibbli mal-allegazzjoni tal-konvenuta li dina kienet giet kaggjonata minn Giamri Caruana, li mill-provi jirriuzlta li l-post dam fil-pussess tieghu seba xhur biss.

Inoltre, il-konvenuta qalet li fis-sena 1966, meta hi u zewgha marru jabitaw fil-post, dawn ghamlu spejjez enormi sabiex jirrenduh abitabbli. Dan ifisser li meta l-fond kien fil-pussess taghhom, inizjalmnt b' emfitewsi temporaneja, dan kien fi stat abitabbli. Inoltre, minn

imkien ma jirrizulta li meta l-post gie mikri lilha, dan ma kienx fi stat tajjeb u abitabbli. Anzi il-fatt li hi assumiet l-obbligu li zzomm il-fond f' kondizzjoni tajba, jindika li fid-data tal-kirja fid-29 ta' Dicembru 1982 il-fond kien fi stat tajjeb. Inoltre, il-ligi espressament tghid li "jekk [bhal fil-kaz prezenti] ma tkunx saret ebda deskrizzjoni ta' l-istat tal-haga moghtija b' kirja, jinghad fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej ircieva l-haga fi stat tajjeb, ukoll ghal dawk li huma tiswijiet imsemmija fl-artikolu 1556"[7] Din il-prezunzjoni *juris tantum* ma gietx ma gietx skossata fil-kaz prezenti, u ghalhekk it-tezi tal-konvenuta f' dan ir-rigward tkompli tidghajjef. Di piu' fid-deposizzjoni taghha l-konvenuta qalet li mis-sena 1985 hija ma ghamlet ebda spejjez fil-fond.

Il-Qorti tosserva ulterjorment li mill-provi jirrizulta li l-konvenuta kienet manifestament mankanti fl-obbligu konvenzjonali taghha bhala inkwilina li zzomm il-post f' kundizzjoni tajba ta' manutenzjoni u fl-obbligu legali li tuza l-fond bhala *bonus paterfamilias*[8] Il-provi jissufragaw it-tezi li l-fond thalla fi stat ta' abbandun u ta' delipidazzjoni ghal zmien twil u ghalhekk huwa applikabbli d-dispost tal-Artikolu 1561 li "Il-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jippruvax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu." Ghalhekk gialadarba l-konvenuta naqset minn dawn l-obbligi taghha kontrattwali u legali, u, fin-nuqqas ta' provi sodisfacenti li d-danni saru minghajr htija taghha, hija ghandha tirrispondi ghad-danni konsegwenzjali li fil-kaz in disamina jammontaw ghas-somma ingenti fuq indikata.

Illi l-konsiderazzjonijiet premessi, jinnewtralizzaw ukoll il-hames eccezzjoni tal-konvenuta bazati fuq id-disposti ta' l-Artikoli 1539 [b][c] u 1557 tal-Kodici Civili. Jigi osservat li ma jirrizultax provat li s-socjeta' attrici naqset mill-obbligi taghha naxxenti mis-sub incizi precitati. In fatti rrizulta li kienet il-konvenuta li abbandunat il-post u naqset mill-obbligu taghha li zzommu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni bil-konsegwenza li post garrab danni kbar. Mir-ritratti

[7] Art.1560
[8] Art.1554 [a]

jidher car l-istat ta’ delapidazzjoni li fih thalla l-fond li kien fil-pussess esklussiv tal-konvenuta. Inoltre ma rrizultax li l-atturi jew l-awturi taghhom kienu gew interpellati xi darba sabiex jaghmlu riparazzjonijiet. Il-provi juru li l-konvenuta ma kienitx thallas kera, u kienet abbandunat il-post. Di piu’ ma rrizultax li l-hsara kienet dovuta ghal “qdumija jew b’ forza magguri, u bla ebda htija tal-kerrej”[9] imma ghal kuntrarju kienet dovuta ghat-traskuragni da parti tal-konvenuta fuq medda twila taz-zmien. Ghaldaqstant anke dawn l-eccezzjonijet huma nsostenibbli.

Kera
In propositu, il-Qorti tosserva li mix-xhieda mhux kontradetta ta’ Victor Fenech jirrizulta li mid-data ta’ l-akkwist da parti tas-socjeta’ Tamarac Limited fl-ewwel xaharejn tas-sena 1991 tal-fond in kwistjoni sad-data tad-dispozizzjoni tieghu tal-11 ta’ Frar 1995 il-konvenuta ma hallsetx xejn kera. Din l-allegazzjoni ma gietx kontradetta mill-konvenuta, u fin-nota tal-eccezzjonijiet taghha llimitat ruhha li tinvoka l-applikazzjoni ta’ l-Artikolu 2156[c] li jikkontempla perijodu preskrittiv ta’ hames snin ghall-azzjonijiet ghall-hlas tal-kera.

Illi ghalhekk, in mankanza tal-prova ta’ fatturi li jinterrompu jew jissospendew il-preskrizzjoni, id-domanda attrici hija valida limitatament ghall-arretrat ta’ kera li jirrisali ghal hames snin mill-3 ta’ Novembru 2003[10], id-data tan-notifika tal-att tac-citazzjoni, sat-3 ta’ Novembru 1998.

Illi rigward id-data li fiha l-konvenuta kkonsenjat ic-cwievet lill-atturi, jigi osservat li huwa l-oneru ta’ l-istess atturi li jipprovaw mhux biss li l-konvenuta ma hallsetx kera, izda wkoll jehtieg li jipprovaw b’ mod sodisfacenti l-estensjoni tal-perijodu li ghalih tirriferi l-inadempjenza tal-konvenuta f’ dan ir-rigward. Il-Qorti tosserva li, ghalkemm l-imsemmi Victor Fenech fl-affidavit tieghu jghid li l-konvenuta kkonsenjat ic-cwievet fil-mori tal-kawza tar-ritrattazzjoni li skond hu giet deciza fil-21 ta’ Jannar 2004, la s-sena, la x-xahar u lanqas id-data tal-konsenja tac-cwievet ma giet

[9] Art.1557
[10] Fol.9 *tergo*

specifikata. Dan id-dubju ghandu jiffavorixxi l-konvenuta fis-sens li l-Qorti ghandha tiehu bhala d-data tal-konsenja d-data li fiha giet moghtija s-sentenza li ordna l-izgumbrament u cioe' is-6 ta' Mejju 2003.

Konformament, il-perijodu li fuqu ghandu jigi kkalkolat l-kera arretrat dovut mill-konvenuta jestendi mit-3 ta' Novembru 1998 sas-6 ta' Mejju 2003[11] li, kalkolat bir-rata ta' kera annwa ta' Lm200, iwassal ghall-figura komplessiva ta' Lm900.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi [1] tichad it-tieni eccezzjoni bazata fuq il-preskrizzjoni bijennali; [2] tilqa' ir-raba eccezzjoni bazata fuq il-preskrizzjoni kwinkennali kontemplata fl-Artikolu 2156[c]; [3] tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta; u [4] previa l-addozzjoni fl-intier taghha tar-relazzjoni tal-perit tekniku l-AIC Alan Saliba, tiddikjara lill-konvenuta responsabbli ghad-danni rekati fil-fondi indikati fic-citazzjoni, tillikwida dawn id-danni fl-ammont ta' hdax il-elf, erba mija u ghoxrin lira maltin [Lm11,420] u tikkundanna lill-konvenuta thallas lis-socjeta' attrici din is-somma ta' Lm11,420; u [5] tillikwida l-ammont dovut bhala kera arretrat fl-ammont ta' disa' mitt lira maltin [Lm900] , u tikkundanna lill-konvenuta thallas lis-socjeta' attrici din is-somma ulterjuri ta' Lm900 – b' hekk b' kollox l-konvenuta ghandha thallas lill-attrici s-somma komplessiva ta' tnax il-elf, tlett mija u ghoxrin lira maltin [Lm12,320], flimkien mal-imghax legali mid-data tallum; bl-ispejjez kollha a kariku tal-konvenuta, salv ghal dawk relattivi ghar-raba eccezzjoni li ghandhom jigu sopportati mis-socjeta' attrici.

< Sentenza Finali >

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

[11] Erba snin u sitt xhur