



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
DENNIS MONTEBELLO**

Seduta tas-27 ta' April, 2006

Avviz Numru. 295/2004

Avviz numru 295/04 DM

**S.D. Vella Company Limited
Vs
Calypso Manufacturing Limited**

Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema s-socjeta' attrici talbet il-kundanna tas-socjeta' konvenuta, ghall-hlas tas-somma komplessiva ta' erba' t'elef u sbatax-il lira Maltin (Lm4,017) jew kwalunkwe ammont verjuri li okkorrendo tista' tigi likwidata minn dina l-Qorti rapprezentanti kwantu ghal tlett elef, tlett mija u hamsin lira Maltin (Lm3,350) bhala arretrati ta' kera dovuta in konnessjoni ma' tliet (3) 'garages' gia mikrija lis-socjeta' konvenuta f'Tal-Handaq limiti ta' Hal Qormi a tenur ta' skrittura privata ta' lokazzjoni datata 4 ta' Settembru, 2001, annessa ma' l-avviz u mmarkata Dok 'A' u kwantu ghal sitt mija u sebgha u sittin liri Maltin (Lm667) bhala spejjes peritali mahruqa mis-socjeta' konvenuta minhabba hsarat kagonati waqt l-

istess kirja per konsegwenza ta' hruq u dana kollu kif jirrizulta minn prospett anness ma' l-Avviz u mmarkat Dok 'B' ;

Bl-ispejjes u bl-interessi skond il-ligi dekorribbli mid-data ta' kull skadenza relattiva kontra s-socjeta' konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta fejn eccepjet illi:

1. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhon jigu michuda bl-ispejjes u dana stante illi l-ammont reklammat mill-atturi mhux dovut.

2. Ghal dak illi jirrigwarda t-talba ghas-somma ta' tlett elef, tlett mija u hamsin lira Maltin (Lm3,350) rapprezentanti arretrati ta' kera, din mhiex dovuta u dana stante illi s-socjeta' esponenti kienet terminat il-lokazzjoni ai termini tal-Artiklu 7 tal-ftehim ta' lokazzjoni gia esebit mill-atturi bhala Dok 'A', u dana kif jidher mill-ittra datata 8 ta' Awissu, 2002, annessa ma' l-eccezzjonijiet u mmarkata bhala Dok. 'CM1'.

3. Is-socjeta' esponenti hallset il-kera kollha illi kien hemm dovut sat-8 ta' Frar, 2003, u dana kif jidher mill-ittra datata 6 ta' Mejju, 2004, annessa ma' l-eccezzjonijiet u mmarkata bhala Dok. 'CM2', u ghalhekk l-atturi mhumieq korretti u sahansitra qeghdin jippruvaw jizvijaw il-Qorti meta fil-prospett illi esebew bhala Dok. 'B', nizlu l-pagament ta' elf, u sitta u ghoxrin lira Maltin (Lm1,026) bhala hlas akkont. Il-hlas tas-somma ta' elf u sitta u ghoxrin lira Maltin (Lm1,026), ma sarx akkont kif donnha qed tipprovi taghti *ad intendere* s-socjeta' attrici, izda kien jirrappresenta specifkament il-kera kollha illi kienet dovuta sat-8 ta' Frar, 2003, kif jidher bl-aktar mod car mid-dokument 'CM2'.

4. Ghal dak illi jirrigwarda t-talba ghall-hlas tas-somma ta' sitt mija u sebgha u sittin lira Maltin (Lm667) bhala spejjes peritali, din mhiex dovuta lanqas u dana billi s-socjeta' konvenuta gia hallset is-somma ta' sitt elef, tmin mija u ghoxrin lira Maltin (Lm6,820 *ai termini* ta' stima tal-hsarat illi sehew fil-fond minhabba hruq incidentali, liema stima kien mahrug mill-perit ta' l-atturi stess (li gie anness ma' l-eccezzjonijiet u mmarkat bhala Dok. 'CM3') u li kien

Kopja Informali ta' Sentenza

jinkorpora fih is-somma ta' tmin mija u ghoxrin lira Maltin (Lm820) bhala spejjes peritali.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tat-2 ta' Gunju, 2005, fejn il-partijiet qablu illi l-hruq li sehh fl-imhazen in kwistjoni ma kienx doluz ;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti esibiti;

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet tal-kontendenti ;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Illi l-kontendenti jaqblu dwar il-fatti saljenti li taw lok ghall-kwistjoni ta' bejniethom u cioe' jaqblu:

1. illi bi skrittura ta' l-4 ta' Settembru, 2001, il-kumpannija attrici kienet kriet lill-kumpannija konvenuta tlett garages bl-isem rispettiv ta' Lucianne, Simone u Edward f' tal-Handaq, limiti ta' Hal Qorti, u dana versu l-kera ta' hames' t elef lira (LM5,000) fis-sena b' riferenza ghall-perjodu in kwistjoni.

2. Jaqblu ukoll illi f' dina l-iskrittura kien gie pattwit illi l-inkwilini konvenuti kienu nghataw il-fakolta' illi ghad-diskrezzjoni taghhom setghu jitterminaw din il-lokazzjoni qabel l-iskadenza taz-zmien miftiehem f' kull zmien, basta illi jaghtu preavviz lis-sid ta' almenu sitt xhur qabel id-data tat-terminazzjoni.

3. Il-partijiet jaqblu ukoll illi fit-22 ta' Mejju, 2002, tnejn mill-garages inhakmu minn nirien u gew distrutti, liema hruq ma kienx ta natura doluza; u

4. in oltre jirrizulta illi lanqas m' hemm kontestazzjoni ghal dak li jirrigwarda l-kera sa' Dicembru 2002 tal-garaxx li ma' kienx gie mahkum minn nar u jirrizulta illi l-kera fis-somma ta' sitt mija u sitta u ghoxrin lira (LM626) hija accettatha miz-zewg nahat u nfatti din is-somma tiffirma parti minn pagament illi ghamlu l-konvenuti ghas-saldu tal-kera li huma jippretendu li ghandhom ihallsu.

Il-kwistjonijiet bejn il-kontendenti jirrigwardaw il-perjodu oltre Jannar ta' l-2003 u filwaqt illi, ghaz-zewg garages mahkumin minn nirien, l-atturi jippretendu somma komplessiva ta' tlett elef, seba' mija u hamsin lira (LM3,750) bhala arretrati ta kera sa Gunju tas-sena 2004, il-konvenuti jsostnu illi huma ghandhom ihallsu biss il-kera ta' xahrejn sa Frar tas-sena 2003 fis-somma ta' erba' mitt lira (LM 400), liema hlas fil fatt ghamlu f' Mejju ta' l-2004 kif indikat fl-ittra taghom tas-6 ta' Mejju, 2004 esebita a fol 10 tal-process.

Il-konvenuti jibbazaw il-kontestazzjoni fuq dak li jipprovdi l-kuntratt ta' lokazzjoni fejn huma inghataw il-fakolta' li jittterminaw il-lokazzjoni f' kull zmien fid-diskrezzjoni taghom billi jaghtu sitt xhur preavviz u ghalhekk, billi jsostnu li huma taw tali preavviz permezz ta' l-ittra taghom tat-8 t' Awissu ta' l-2002, (dokument CM 1 a fol 9 tal-process) jippretendu illi l-atturi huma ntitolati biss ghal-kera ghal dak il-perjodu ta' preavviz ta' sitt xhur dovut lilhom u ghalhekk huma hallsu sat-8 ta' Frar tas-sena 2003.

Minn naha ta' l-atturi, ghalkemm ma' jikkontestawx illi effettivament ircevw l-ittra tat-8 t' Awissu, 2002 fejn inghata preavviz tat-terminazzjoni, huma jsostnu illi, nonostante dik l-ittra, l-konvenuti kienu mhux biss zammew il-pussess taz-zewg garages distrutti, izda m'ghamlu ebda tentattiv ghar-riparazzjoni ta' l-istess garages, u kien biss f' Mejju tas-sena 2004 illi ghamlu tajjeb billi hallsu ghall-valur tal-hsarat li gew ikkawzati fiz-zewg imhazen. Ghalhekk l-atturi jippretendu li ghandhom ikunu kkompensati ghad-danni kollha lilhom derivanti talli kienu pprivati mill-pussess ta' l-istess imhazen.

Anke mill-affidavit u deposizzjoni ta' Saviour Vella, direttur tal-kumpannija attrici, jirrizulta illi l-atturi m' humiex qed jaghmlu distinzjoni bejn dak li huwa dovut ghal dak il-perjodu li fih kienet ghandha korrenti l-lokazzjoni originali miftehema bejn il-partijiet, u dak illi jista' jkun dovut mill-konvenut in linea ta' danni minhabba illi huma gew ipprivati mill-uzu ta' l-imhazen taghom kemm minhabba l-

hsarat ikkawzati minn l-istess konvenuti, kif ukoll minhabba li c-cwieviet tal-fondi ma' gewx rilaxxati minnhom u ghalhekk ma' kellhomx access ghalihom.

Billi t-talba ta' l-atturi hija maqsuma f' zewg pretensjonijiet, wahda li tirreferi ghall-hlas ta' kera skond it-termini tal-kuntratt originali ta' lokazzjoni u l' ohra ghal danni specifici ammontanti fis-somma ta' sitt mija, sebgha u sittin lira (LM667) bhala spejjez peritali, il-Qorti trid fl-ewwel lok tistabilixxi x' inhi l-kera illi hija dovuta mill-konvenuti ghal dak il-perjodu illi fih kienet ghadha ssehh il-lokazzjoni originali u fit-tieni lok tistabilixxi jekk il-konvenuti humiex responsabbli ghal xi danni favur l-atturi biex f' kaz affermattiv, l-atturi jkunu jistghu jitolbu minghand il-konvenuti s-somma stabbilita u specificata ta' sitt mija u sebgha u sittin lira (LM667) bhala spejjez peritali.

Ghalkemm fin-nota ta' l-ossevazzjonijiet taghhom, il-konvenuti jsostnu illi bl-accettazzjoni tal-pagament ta' elf, u sitta u ghoxrin lira (LM1,026) illi kienu ghamlu l-konvenuti f' Mejju ta' l-2004 il-kwistjonijiet dwar il-hlasijiet tal-kera gew itterminati bl-accettazzjoni ta' tali pagament, dan ma jirrizultax li huwa l-kaz peress illi bl-ittra stess mibghuta mill-konvenuti flimkien mal-pagament, il-konvenuti kienu kkoncedew lil atturi l-fakolta' illi huma setghu jaccettaw u jzommu l-ammont li gie mhallas minghajr pregudizzju ghall-pretensjoni taghhom ta' kera ulterjuri.

Ghal dak li jirrigwarda dik il-pretensjoni tal-kera, l-Qorti, sakemm il-kuntratt originali ta' lokazzjoni kien jawtorizza lill-konvenuti, li a scelta taghhom, jiterminaw il-lokazzjoni korrenti billi jaghtu preavviz ta' sitt xhur u billi ma' giex specificat li t-terminazzjoni kellha ssehh ma' l-ewwel skadenza wara li jkunu ghalqu s-sitt xhur relattivi u billi ghalhekk jirrizulta illi t-terminazzjoni kellha tavvera ruhha f'gheluq is-sitt xhur preavviz, jinghata meta jinghata, u billi l-prezavviz inghata fit-2 ta' Awissu, tas-sena 2002, il-lokazzjoni giet legalment terminata fit-8 ta' Frar, 2003.

Ghalhekk kull pretensjoni tal-kumpannija attrici ghal dak li jirrigwarda hlasijiet ta' kera, tista' tirreferi biss ghall-

perjodu li ma jmurx oltre t-8 ta' Frar, 2003. Kull pretensjoni ulterjuri ta' hlas ghal xi kumpens ta' okkupazzjoni ghal xi perjodu sussegwenti t-8 ta' Frar, 2003, ma jistax jaqa' fid-definizzjoni ta' kera dovuta izda biss bhala preytensjoni ghal hlas ta' danni in kumpensazzjoni tat-telf ta' uzu soffert mill-atturi.

Ghalhekk il-konvenuti kienu gustifikati illi jaghmlu pagament limitat ghas-somma ta' elf u sitta u ghoxrin lira Maltin (LM 1,026) ghall-kera kollha dovuta sa l-ahhar ta' Frar, 2003 u ghalhekk il-Qorti tirrespingi t-talba attrici li effettivament tirrigwarda talba ghall-hlas ta' kera oltre Frar ta' l-2003.

Ghal dak li jirrigwarda d-danni, peress illi t-talba tal-konvenuti, fejn tirrigwardaw id-danni, hija limitatata ghas-somma specifika ta' sitt mija u sebgha u sittin lira Maltin (LM 667) bhala spejjez peritali sborsati mill-kumpannija attrici, din il-Qorti ma' tistax tezamina xi pretensjoni ta' l-atturi ghal xi kumpens iehor ghal danni sofferti minhabba li kienu pprivati mill-pussess u uzu ta' l-imhazen tagghom.

Biex jista jigi stabbilit jekk il-konvenuti jistghux jigu tenuti responsabbli ghal xi danni minhabba l-hruq li avvera ruhhu, huwa rilevanti dak li jipprovdi l-Kodici Civili fl-artikolu 1562 fejn il-kerrej huwa tenut li jwiegeb ghal kull hsara, li tista' tigrigi fil-fond mikri permezz ta' hruq u dan sakemm l-inkwilin ma jippruvax illi l-istess hruq kien gara minghajr ebda tort tieghu.

Ghalhekk l-oneru tal-prova illi l-konvenuti ma kellhomx tort ghall-hruq illi gara fl-imhazen ta' l-atturi jinkombi fuqhom u f' dawn il-proceduri huma l-limitaw ruhhom biss li jghamli riferenza ghall-konkluzzjoni ta' l-inkjesta Magisterjali dwa l-istess hruq fejn kien gie tenut illi ghall-hruq in kwistjoni ma' kienx irrizulta xi att doluz ta' xi persuna u l-istess hruq ma' kienx jikkostitwixxi xi reat kriminali.

Pero' din il-konkluzzjoni wahedha ma tezonerax lill-konvenuti mir-responsabbilita' civili ghal kull dannu derivanti mill-hruq in kwistjoni peress illi l-konkluzzjonijiet ta' l-inkjesta huma utili biss fil-kamp kriminali u jeskludu

biss ir-responsabilita' kriminali ta' l-istess konvenuti jew ta' xi persuna oħra għall-istess hruq. Infatti fejn fil-kamp kriminali ma tinstabx htija meta ma jirrizultax li kien hemm il-*mens rea* tal-persuni nvoluti, senjatament meta l-maggior parti tal-hsara tkun grat a kariku ta' l-istess persuni nvoluti u illi jkunu diga lesti illi jghamlu tajjeb għall-hsarat ta' terzi ghax koperti b' polza ta' assikurazzjoni, fil-kamp civili l-esenzjoni mir-responsabbilita' lejn terzi persuni tirrikjedi studju iktar approfondit u l-konkluzzjoni biex tista tghamel stat fil-konfront ta pretensjonijiet ta terzi trid tintlahaq wara illi l-parti leza tkun almenu ammessa għall-kontestazzjoni.

Għalhekk il-Qorti ssib illi mill-provi prodotti l-konvenuti ma' waslux għall-prova minnhom rikjesta illi l-hruq illi gara fl-imhazen in kwistjoni gara minghajr htija tagħhom u għaldaqstant iridu jirrispondu għad-danni li gew ikkawzati mill-atturi permezz ta' tali hruq.

Infatti l-konvenuti, anke bil-pagament ta' dik is-somma illi huma thallsu minghand l-assikuraturi tagħhom, jidhru illi huma ammettew ir-responsabbilita' tagħhom lejn l-atturi għall-hlasijiet tad-danni illi gew ikkawzati bil-hruq li gara fl-imhazen ta' l-atturi.

Għalhekk billi l-ispejjez peritali essenzjali sabiex jistghu jigu identifikati l-hsarat u kwantifikati d-danni jinkwadraw ruħhom sew f' danni illi gew ikkawzati lill-atturi minhabba l-hruq fl-imhazen, l-atturi għandhom jigu ikkompensati għal dawn l-ispejjes fis-somma ta' sitt mija u sebgha u sittin lira Maltin (LM 667) illi huma hallsu bhala spejjez peritali kif jirrizulta mill-provi.

Konsegwentement tilqa' t-talba attrici limitatament fejn tirrigwarda t-talba għall-hlas tas-somma ta' sitt mija u sebgha sittin lira Maltin (LM 667) bhala spejjez peritali u tichadha għall-kumpliment u konsegwentement, għar-ragunijiet indikati fl-avviz, qeghdha tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta' sitt mija u sebgha u sittin lira Maltin (LM 667) bl-imghax legali b' effett mit-2 ta' Gunju, 2004.

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez jithallsu kwart mill-konvenuti u tlett kwarti mill-atturi

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----