MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-8 ta' Jannar, 2010

Appell Civili Numru. 99/2008/1

Joseph Loporto

vs

Sundown Court Ltd

Il-Qorti,

Fis-26 ta’ Gunju, 2009, it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> “It-Tribunal,
>
> Ra l-Avviz tat-Talba pprezentat mill-attur permezz ta’ liema jitlob li s-socjetà konvenuta tigi kkundannata thallsu s-somma komplessiva ta’ elfejn, mitejn u hmistax-il Euro u erbgha u ghoxrin centezmu (€2,215.24) konsistenti: (a) fis-somma ta’ elfejn u sitta u disghin Euro u erbgha u erbghin centezmu (€2,096.44) jew somma ohra verjuri

rapprezentanti l-valur ta’ diversi oggetti li insterqu mill-appartament bin-numru J116 f’Sundown Court, fi Triq ir-Russett, Kappara, San Gwann, fit-2 ta’ Ottubru 2007; u (b) fis-somma ta’ mija u tmintax-il Euro u tmenin centezmu (€118.80) rapprezentanti spejjez inkorsi mill-attur biex biddel is-serratura tal-bieb principali ta’ l-appartament fuq imsemmi ghall-ahjar sigurtà ta’ l-istess appartament; bl-ispejjez u bl-imghax legali dekoribbli mid-29 ta’ Jannar 2008, id-data tal-prezentata ta’ l-Avviz tat-Talba, sad-data ta’ l-effettiv pagament, kontra s-socjetà konvenuta.

Ra r-Risposta u Kontro-Talba tas-socjetà konvenuta permezz ta’ liema fl-ewwel lok tichad kwalunkwe responsabbilità ghall-allegata serqa li saret mill-appartament li kien mikri lill-attur u tikkontendi li kwalsiasi spiza li ghamel l-attur fl-appartament in kwistjoni saret minn jeddu u ghalhekk ma ghandhomx jigu minnha refuzi lilu u permezz tal-Kontro-Talba titlob li l-attur jigi kkundannat ihallasha s-somma ta’ elfejn, erba’ mija hamsa u erbghin Euro u erbgha u tmenin centezmu (€2,445.84) rapprezentanti hlas ta’ kera dovuta ai termini tal-ftehim iffirmat bejnha u l-attur fit-30 ta’ Mejju 2007 ghall-perjodu bejn il-15 ta’ Novembru 2007 sal-14 ta’ Gunju 2008, ossia minn meta l-attur abbaduna l-appartament mikri lilu.

Ra r-Risposta ta’ l-attur ghall-Kontro-Talba tas-socjetà konvenuta permezz ta’ liema jeccepixxi li: (a) is-socjetà konvenuta kienet giet infurmata bit-terminazzjoni tal-kirja da parte tieghu fid-9 ta’ Ottubru 2007, liema terminazzjoni giet accettata mis-socjetà konvenuta in quanto gie rifuz lilu l-ammont ta’ €349.41 (Lm150) rapprezentanti xahar kera bil-quddiem già imhallas mill-attur u s-socjetà konvenuta accettat pagament minghandu sabiex jigu saldati kwalsiasi pendenzi relatati ma’ kontijiet tad-dawl u ta’ l-ilma li kienu jappartejnu ghall-appartament mikri lill-attur; (b) wara s-serqa li sehhet fit-2 ta’ Ottubru 2007 l-attur ma kellux iktar

t-tgawdija pacifika ta’ l-istess fond u ma setax jaghmel uzu pacifiku mill-fond ghall-iskop specifiku li ghalih kien gie mikri; u li (c) l-ammont mitlub mis-socjetà konvenuta jirreferi ghal perjodu ta’ inkwilinat fejn l-attur ma kellux it-tgawdija effettiva ta’ l-appartament in kwistjoni stante li ma kienx ghadu jghix fl-istess appartament.

Ra x-xhieda ta’ l-attur moghtija waqt is-seduta tas-16 ta’ April 2008, ix-xhieda tas-Surgent 240 Brian Camilleri moghtija waqt is-seduta tat-8 ta’ Ottubru 2008, ix-xhieda ta’ Romina Veneziani moghtija waqt is-seduta tat-23 ta’ Ottubru 2008, ix-xhieda ta’ l-Ispettur Keith Arnaud, Miriam Caruana u Martin Briffa, ilkoll moghtija waqt is-seduta tat-12 ta’ Novembru 2008 u sema’ x-xhieda in kontro-ezami ta’ Miriam Caruana moghtija waqt is-seduta tas-16 ta’ Frar 2009.

Ra l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti kollha esebiti mill-partijiet kontendenti u mix-xhieda minnhom prodotti.

Ra in-Nota ta’ Sottomissjonijiet ta’ l-attur u n-Nota ta’ sottomissjonijiet tas-socjetà konvenuta.

Ra li waqt is-seduta tas-7 ta’ April 2009 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkonsidra:

Illi mis-sottomissjonijiet ferm voluminuzi imressqa mill-partijiet kontendenti jirrizulta li l-meritu tal-kaz in ezami essenzjalment jirrivolvi madwar tlett kweziti: (a) jekk is-socjetà konvenuta ghandhiex tinstab responsabbli fil-konfront ta’ l-attur u b’hekk tigi kkundannata thallsu ghad-danni minnu pretizi ghaliex qabel ma gie konkluz il-ftehim ta’ lokazzjoni datat 30 ta’ Mejju 2007 naqset milli tgharrfu bis-serq li kien qed ikun hemm mill-kumpless Sundown Court; (b) jekk is-socjetà konvenuta ghandhiex tinstab responsabbli u

b'hekk ikkundannata thallas id-danni pretizi mill-attur ghaliex naqset mill-obbligi taghha *qua* lokatur fil-konfront ta' l-attur *qua* inkwilin; u (c) jekk l-attur ghandux ikun tenut ihallas lis-socjetà konvenuta l-kera ghall-perjodu bejn il-15 ta' Novembru 2007 u l-14 ta' Gunju 2008 nonostante l-fatt li matul dan il-perjodu ma kienx ghadu in okkupazzjoni ta' l-istess appartament.

<u>L-ewwel kwezit</u>: Kif johrog ferm car min-Nota ta' Sottomissjonijiet ta' l-attur ir-risposta tieghu ghal dan l-ewwel kwezit hija fl-affermattiv u dana in bazi ghall-principju li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti in buona fede.

L-attur jikkontendi li s-socjetà konvenuta kellha l-obbligu li qabel il-konkluzzjoni tal-ftehim ta' lokazzjoni bejniethom, li mill-atti jirrizulta li gie iffirmat fit-30 ta' Mejju 2007, tgharrfu bl-incidenza elevata ta' serq li kien qed ikun hemm fil-kumpless Sundown Court, partikolarment meta f'dak iz-zmien hi kienet ben konxja ta' din il-problema li kien hemm fil-kumpless.

Il-pretensjoni ta' l-attur però tmur ben oltre l-buona fede li ai termini tal-Ligi ghandha tigi adottata fl-esekuzzjoni tal-kuntratti ghaliex l-attur effettivament jippretendi li s-socjetà konvenuta kellha l-obbligu fil-konfront tieghu ta' *full disclosure* li jirrizulta mill-principju ta' *uberrima fidei* ossia, *utmost good faith*, solitament applikat fil-kuntest ta' tip ta' kuntratti bhalma huma l-kuntratti ta' assikurazzjoni u mhux ghall-kuntratti ta' lokazzjoni.

B'dan it-Tribunal mhux qed jghid li s-socjetà konvenuta ma kellhiex tesegwixxi l-kuntratt taghha ma' l-attur bil-buona fede izda, li ma kellhiex l-obbligu assolut li <u>qabel</u> il-konkluzzjoni tal-ftehim ta' lokazzjoni datat 30 ta' Mejju 2007 tgharraf lill-attur bl-incidenza elevata ta' serq li kien qed ikun hemm mill-appartamenti formanti l-kumpless Sundown Court.

Ghalhekk l-ewwel pretensjoni tieghu avvanzata fil-konfront tas-socjetà konvenuta ma tistax tigi milqugha bhala guridikament valida.

Jigi ccarat li s-socjetà konvenuta ma kellhiex dan l-obbligu assolut ta’ *full disclosure* fil-konfront ta’ l-attur ghar-raguni li ai termini tal-Ligi u senjatament a tenur ta’ l-Artikolu 1539(c) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta, hi kellha l-obbligu li tul il-kors kollu tal-lokazzjoni ta’ l-appartament numru J116 fil-kumpless Sundown Court favur l-attur tassigura li l-istess attur ikollu t-tgawdija bil-kwiet ta’ l-appartament – kwistjoni din li tifforma l-qofol tat-tieni kwezit li ghandu jigi trattat fil-kuntest tal-kaz in ezami.

<u>It-tieni kwezit:</u> Jibda biex jinghad illi kontra dak li donna fehmet is-socjetà konvenuta, l-attur fl-ebda mument ma jippretendi li l-istess socjetà jew xi hadd mill-amministrazzjoni tal-kumpless Sundown Court kien materjalment responsabbli ghas-serqa li sehhet fit-2 ta’ Ottubru 2007 mill-appartament mikri lilu. L-ilment ta’ l-attur dejjem kien dwar il-livell ta’ sigurtà provdut mis-socjetà konvenuta fil-kumpless Sundown Court partikolarment meta l-incidenza ta’ serq mill-kumpless bdiet tizdied.

Il-kwistjoni li trid tigi determinata fil-kuntest ta’ dan it-tieni kwezit hi jekk s-sigurtà provduta mis-socjetà konvenuta fil-kumpless Sundown Court, partikolarment meta l-incidenza ta’ serq f’dan il-kumpless bdiet issir iktar frekwenti, kienetx tali li l-istess socjetà issodisfat l-obbligu taghha fil-konfront ta’ l-attur nascenti mill-precitat Artikolu 1359 (c) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

It-Tribunal huwa tal-fehma li mill-provi prodotti, partikolarment mix-xhieda moghtija mill-ufficjali tal-Pulizija, minn Romina Veneziani u minn Miriam Caruana ma jirrizultax li s-sigurtà provduta mis-socjetà konvenuta fl-imsemmi kumpless kienet

wahda adegwata, partikolarment meta l-incidenza ta’ serq bdiet issir iktar frekwenti.

Mix-xhieda li ta s-Surgent 240 Brian Camilleri[1] jirrizulta li bejn is-sena 2006 u s-sena 2008 saru ben 27 rapport ma’ l-Ghassa ta’ Tas-Sliema dwar serq mill-kumpless Sundown Court u l-incidenza elevata ta’ serq minn dan il-kumpless tul l-imsemmi perjodu giet ikkonfermata wkoll minn Romina Veneziani[2], Spettur fl-ghassa ta’ Tas-Sliema bejn l-2006 u l-2007.

In effetti fix-xhieda taghha Romina Veneziani stqarret illi *kont niehu qata’ meta kont nisma’ li hemm serqa ohra u fil-fatt jiena kont nibghat patrol biex jaghmel rotta fuq bazi regolari. Però ovvjament wiehed ma jridx jinsa illi hemm hafna appartamenti fl-kumpless*[3].

Mill-investigazzjonijiet li kienu saru mill-Pulizija fiz-zmien tas-serqiet kien irrizulta li *l-incidenti kienu jkunu kemm rizultat ta’ sgass u anki minghajr sgass u meta ma kienx ikun hemm sgass jiena kont nitlob anki lil tal-Forensika biex jaraw jigbrux finger prints però qatt ma’ tela’ xejn u niftakar incident partikolari wkoll meta kien hemm serqa ta’ ammont ta’ flus sostanzjali u ma kienx hemm sgass u anki kont investigajt lis-seftura u lil xi hadd mill-management. Gieli kellna suspetti fihom peress li dawn kellhom access ghac-cwievet relattivi u ssuspettajna li min dahal kien keyholder. Izda imbaghad minn investigazzjoni ulterjuri rrizultalna illi mhux dawn it-tnejn minn nies biss kellhom … ghax per ezempju jekk xi hadd ikun kera appartament, jista’ jkun li kellu kopja tac-cavetta u l-lock ma tkunx inbidlet allura seta’ dahal xi hadd iehor wara li jkun telaq mill-post*[4]*.*

---

[1] Seduta tat-8 ta’ Ottubru 2008 fol. 39 sa’ 41 tal-process.
[2] Seduta tat-23 ta’ Ottubru 2008 fol. 45 sa’ 48 tal-process.
[3] Fol. 46 tal-process.
[4] *Ibid.*

Dan kollu gie kkonferma wkoll mill-Ispettur Keith Arnaud[5] illi xehed li f'hafna kazijiet kien serq bla sgass tant illi *hafna drabi mir-rapporti jghidulna illi d-derubati jkunu sakkru kullimkien u kif jigu jsibu xi tieqa ta' gallarija jew tax-xaft miftuha u kelli kazijiet ohra li ltqajt maghhom fejn kienu li d-derubat kien jghid li kien rieqed mal-lej u halla tieqa miftuha u mal-lejl insteraq jew inkella johorgu ghad-dinner ihallu t-tieqa miftuha u meta jigi lura jsibu li nsterqu*[6].

Tant kienet gholja l-incidenza ta' serq minn Sundown Court illi l-Ispettur Arnaud hass il-htiega li jaghmel laqgha mas-sidien tal-kumpless ghaliex fil-fehma tieghu *l-management kellhom jaghmlu xi haga biex jimpruvjaw is-sigurtà tal-post u dan kien qisu l-istess kaz meta William inqabad f'wahda mill-gallarijiet … Fil-kors ta' l-investigazzjonjiet kien hemm kazijiet fejn meta ninvestiga nsib per ezempju tieqa mbexxqa u dak il-hin kont nigbed l-attenzjoni tal-management biex jiehdu hsieb ahjar ta' security u huma ma kienux imeruni. Kienu jghiduli li se jwasslu l-messagg*[7].

L-attitudini li hadet is-socjetà konvenuta fid-dawl ta' din l-incidenza elevata ta' serq mill-kumpless Sundown Court u tal-prekupazzjoni tal-Pulizija dwar il-livell ta' sigurtà fil-kumpless tohrog cara mix-xhieda ta' Martin Briffa waqt is-seduta tat-12 ta' Novembru 2008[8] u mix-xhieda in kontro-ezami ta' Miriam Caruana waqt is-seduta tas-16 ta' Frar 2009.

Martin Briffa xehed illi *mistoqsi mit-Tribunal jekk nafx li kien hemm hafna serqiet f'Sundown Court u nghid li naf u dawn partikolarment matul dawn l-ahhar sentejn. <u>Mistoqsi jekk matul dawn is-sentejn, minhabba f'dawn is-serqiet jekk giex</u>*

[5] Seduta tat-12 ta' Novembru 2008 a fol. 52 sa' 56 tal-process.
[6] Fol. 52 sa' 53 tal-process.
[7] Fol. 55 u 56 tal-process.
[8] Fol 62 sa' 63 tal-process.

inkarigat watchman u nghid li le, filghaxija jkun hemm ir-receiptionist biss. Mistoqsi jekk sarx xoghol ta' security bhal bars mat-twieqi u affarijiet hekk u nghid li fix-shaft kienu installaw xi twieqi però dawn bdew jisgassawhom facilment u fl-ahhar imbaghad kellna ninvitawhom. Ix-xoghol ta' l-invitar ta' dawn it-twieqi fix-shaftijiet ghamilnihom din is-sena[9] – u cioè fis-sena 2008.

Ghalkemm fix-xhieda taghha Miriam Caruana taghmel hafna enfasi fuq is-sistema ta' kif jinzammu c-cwievet u kif ic-cwievet ta' l-appartamenti mikrija ghal *long lets* jigu sostitwiti wara li appartament jigi vakat mill-inkwilin, dwar is-sigurtà provduta per se, partikolarment fiz-zmien meta l-incidenza ta' serq bdiet tizdied, kulma rrizulta mix-xhieda taghha huwa li *wara sensiela ta' serqiet li kien hemm u wara din id-darba li gew il-pulizija fl-ahhar serqa li ghadni kemm semmjt, jiena nghid illi ahna digà kellna sistema ta' security izda komplejna ntejbuha. Bdejna nduru l-complex biex naraw minn fejn setghu kienu qed jidhlu l-hallelin u hadna l-mizuri li kien hemm bzonn, per ezempju kien hemm xi twieqi li jaghtu ghal ghox-xaftijiet fejn ghamilnihom more secure*[10]*. Li ghamilna wkoll ic-cwievet per ezempju bdejna nhalluhom imsakkrin fl-ufficcju tieghi li huwa l-ufficcju tal-long stays*[11] *… Jiena nghid illi meta l-pulizija kienu jigu jinvestigaw is-serqiet … kienu jghidu xi affarijiet dwar is-sigurtà per ezempju suggeriment illi kienu taw illi fis-sliding doors illi hemm at ground level isiru l-gradi tal-hadid izda jiena nghid illi dan mhux possibbli illi jsir*[12]*.*

Irrizulta ferm evidenti li nonostante l-enfasi li saret fuq is-sistema ta' kif kienu jigu sostitwiti c-cwievet ta' l-appartamenti mikrija ghal *long stays* wara li l-appartament jigi vvakat mill-inkwilin, din ftit li xejn

[9] Sottolinejar tat-Tribunal.
[10] Sottolinejar tat-Tribunal.
[11] Fol. 75 tal-process.
[12] Fol. 79 tal-process. Sottolinejar tat-Tribunal.

tat kontribut ghas-sigurtà ta’ l-kumpless ghaliex is-serq mill-appartamenti kien isir xorta wahda u dana b’incidenza pjuttost elevata.

Ghalkemm Miriam Caruana xehdet illi kienet ziedet is-sigurtà fit-twieqi tax-*shafts* tal-kumpless, mix-xhieda ta’ Martin Briffa irrizulta li l-ewwel intervent tas-socjetà konvenuta ma kienx sufficjenti u t-twieqi in segwitu gew invitati biss fis-sena 2008 ossia, zmien wara li kien beda s-serq mill-kumpless. Irrizulta wkoll li s-socjetà konvenuta ma tatx widen ghas-suggerimenti tal-Pulizija biex tizdied is-sigurtà fil-kumpless billi l-attitudini li hadet ghal dawn is-suggerimenti kienet, fi kliem Miriam Caruana stess, *dan mhux possibbli illi jsir*.

Johrog car ghalhekk illi kontra dak pretiz mis-socjetà konvenuta, l-istess socjetà ftit li xejn ghamlet biex tipprovdi sigurtà adegwata fil-kumpless Sundown Court, partikolarment meta l-incidenza tas-serq bdiet tizdied. In effetti ampjament irrizulta kemm mix-xhieda ta’ l-Ispettur Keith Arnaud u mix-xhieda in kontro-ezami ta’ Miriam Caruana illi s-serq mill-kumpless waqaf biss wara li l-Pulizija irnexxielhom jarrestaw grupp ta’ zaghzagh li irrizulta li kienu materjalment responsabbli ghas-serqiet u mhux minhabba xi mizuri preventivi li hadet is-socjetà konvenuta.

Ghalhekk kif sewwa jsostni l-attur is-socjetà konvenuta *qua* lokatur naqset milli tadempixxi l-obbligu taghha nascenti mill-Artikolu 1359 (c) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta li tassigura t-tgawdija bil-kwiet ta’ l-appartament mikri lilu tul il-kors kollu tal-lokazzjoni favur tieghu. Dan l-obbligu tas-socjetà konvenuta jassumi ferm iktar importanza u rilevanza fil-kuntest ta’ Sundown Court ghaliex dan mhuwiex fond wiehed li gie mikri lill-inkwilin ghal perjodu ta’ zmien izda huwa kumpless kbir hafna konsistenti f’133 il-appartament mqassma f’ghaxar blocks li necessarjament jehtieg

supervizzjoni kontinwa u kostanti da parte tal-lokatur.

Stabbilita l-inadempjenza tas-socjetà konvenuta fl-esekuzzjoni ta' dan l-obbligu taghha fil-konfront ta' l-attur necessarjament jirrizulta li ghandha tirrispondi ghad-dannu soffert mill-istess attur b'konsegwenza tas-serqa li sehhet fit-2 ta' Ottubru 2007 mill-appartament mikri lilu, in bazi ghall-principju guridiku li kull minn jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li jkun marbut biha hu tenut ihallas id-danni[13].

F'dan l-istadju jehtieg tigi trattata l-pretensjoni ta' l-attur ghall-hlas tas-somma komplessiva ta' €2,215.24 (Lm951), konsistenti fis-somma ta' €2,096.44 (Lm900) rapprezentanti l-valur ta' oggetti u flus li nsterqu mill-appartament mikri lilu fit-2 ta' Ottubru 2007 u fis-somma ta' €118.80 (Lm51) rapprezentanti spejjez minnu inkorsi biex saret serratura gdida fil-bieb principali ta' l-appartament.

L-unika prova li l-attur ressaq dwar il-valur ta' l-oggetti li insterqu mill-appartament in kwistjoni huwa r-rapport li ghamel mal-Pulizija dakinhar tas-serqa[14] minn liema jirrizulta li nsterqu diversi oggetti fosthom computer equipment, electronic equipment, photographic equipment, HSBC credit card, telephonic equipment, cosmetics, wallet, flus kontanti, karti ta' l-identità u passaporti.

Gie però moghti valur biss lil uhud minn dawn l-oggetti ossia (a) computer equipment ghall-valur ta' Lm550 (€1,281.16); (b) photographic equipment ghall-valur ta' Lm80 (€186.35); (c) mobile phone ghall-valur ta' Lm50 (€116.47); (d) flus kontanti ammontanti ghal Stg. 180 (€210.60); u (e) mobile phone iehor ghall-valur ta' Lm40 (€93.17) u, tul is-smigh tal-kawza l-attur ma

[13] Artikolu 1125 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.
[14] Dok. "B" anness ma' l-Avviz tat-Talba minn fol. 6 sa' fol.11 tal-process.

ressaq ebda prova ohra dwar il-valur ta’ l-oggetti l-ohra li insterqu mill-appartament in kwistjoni. Ghalhekk it-Tribunal jista’ jiehu in konsiderazzjoni biss dawk il-valuri li jirrizultawlu mill-atti processwali ossia, il-valuri indikati mill-attur appuntu fir-rapport li ghamel mal-Pulizija li komplessivament jammontaw ghal €1,887.75 (Lm810.41).

Is-socjetà konvenuta ma jidhirx li qed tikkontesta l-*quantum* ta’ dawn id-danni pretizi mill-attur ghaliex tillimita l-kontestazzjoni taghha ghall-kwistjoni tar-responsabbilità u fin-nuqqas ta’ tali kontestazzjoni t-Tribunal ma jsib ebda raguni ghaliex ma ghandux jaccetta l-ammont ta’ €1,887.75 li jirrizulta mill-atti bhala dik is-somma li effettivament tirrapprezenta l-valur ta’ l-oggetti, jew ghall-inqas ta’ uhud mill-oggetti, li fit-2 ta’ Ottubru 2007 insterqu mill-appartament li kien mikri mill-attur.

L-attur jitlob ukoll il-hlas tas-somma ta’ €118.80 (Lm51) rapprezentanti spejjez inkorsi minnu biex bidel is-serratura tal-bieb principali ta’ l-appartament mikri lilu. F’dan il-kaz ukoll is-socjetà konvenuta mhijiex qed tikkontesta l-*quantum* ta’ dawn l-ispejjez izda tikkontendi li ma ghandhiex tigi kkundannata thallas dan l-ammont lill-attur ghaliex kienet spiza li saret inutilment billi ma kienetx mehtiega u fi kwalunkwe kaz dik it-tip ta’ serratura ma tintuzax fil-kumpless Sundown Court u ghalhekk ma hi ta’ ebda utilità ghas-socjetà konvenuta.

It-Tribunal ma jaqbilx mal-kontestazzjoni tas-socjetà konvenuta li l-attur inkorra tali spiza inutilment u dana billi fic-cirkostanzi u partikolarment fin-nuqqas ta’ intervent attiv da parte tas-socjetà konvenuta biex tipprovdi sigurtà adegwata fil-kumpless Sundown Court fid-dawl ta’ l-incidenza elevata ta’ serq li kien qed ikun hemm, hadd ma jista’ jlum lill-attur ghaliex ghazel li huwa

stess jaghmel xi haga biex izid is-sigurtà ghall-inqas fl-appartament mikri lilu. Wiehed ma jridx jinsa li l-Pulizija ghall-ewwel kienu qed jahsbu li min kien qed jidhol jisraq mill-appartamenti kellu access ghac-cwievet ta’ l-appartamenti u b’hekk l-attur kien gustifikat li fin-nuqqas ta’ azzjoni da parte tas-socjetà konvenuta jghaddi biex huwa stess ibiddel is-serratura tal-bieb ta’ l-appartament mikri lilu.

Ladarba s-socjetà konvenuta naqset mill-obbligu taghha fil-konfront ta’ l-attur kif inghad iktar ‘l fuq, hija ghandha taghmel tajjeb ghall-ispiza minnu biex bidel is-serratura tal-bieb principali ta’ l-appartament, u dana indipendentement mill-fatt jekk tali serratura hijiex o meno ta’ utilità ghaliha.

Billi kif inghad is-socjetà konvenuta mhijiex qed tikkontesta l-*quantum* pretiz mill-attur ghal din l-ispiza, ma hemm ebda raguni ghaliex l-ammont ta’ €118.80 ma ghandux jigi accettat bhala realment rapprezentanti l-ispiza inkorsa mill-attur.

Ghaldaqstant l-ammont totali li ghandu jithallas mis-socjetà konvenuta lill-attur in linea ta’ danni huwa ta’ €2,006.55 u mhux €2,215.24 kif minnu pretiz fl-Avviz tat-Talba.

Trattati dawn il-punti jifdal issa li jigi trattat it-tielet kwezit pertinenti ghad-determinazzjoni tal-kaz in ezami li huwa marbut mal-meritu tal-Kontro-Talba tas-socjetà konvenuta fil-konfront ta’ l-attur.

<u>It-tielet kwezit:</u> Is-socjetà konvenuta tippretendi li l-attur ghandu jhallasha is-somma ta’ €2,445.84 (Lm1,050) rapprezentanti l-kera ghall-perjodu bejn il-15 ta’ Novembru 2007 (id-data meta l-attur ivvaka l-appartament in kwistjoni) sal-14 ta’ Gunju 2008 (id-data tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni originarjament miftehma bejn il-partijiet kontendenti fl-iskrittura tat-30 ta’ Mejju 2007).

Is-socjetà konvenuta tippretendi li l-attur ghandu jhallasha dan l-ammont ghaliex: (a) a tenur tal-*proviso* tal-klawsola numru 16 tal-ftehim ta' lokazzjoni l-inkwilin jibqa' obbligat li jhallas sena kera (it-terminu miftiehem) anke jekk jezercita d-dritt ta' terminazzjoni moghti lilu fl-imsemmi ftehim; u (b) fi kwalunkwe kaz l-attur ma tax id-debitu pre-avviz ta' terminazzjoni skond kif provdut fil-ftehim ta' lokazzjoni.

Jibda biex jinghad illi t-Tribunal ma jaqbilx mal-pretensjoni tas-socjetà konvenuta li l-attur ghandu jigi kkundannat ihallas is-somma minnha pretiza ghaliex ivvaka l-appartament qabel gheluq ix-xahrejn minn meta ta l-avviz li kien ser jittermina l-lokazzjoni.

Irrizulta li fil-15 ta' Novembru 2007, wara li l-attur salda l-kontijiet tieghu mas-socjetà konvenuta, gie refuz lilu l-ammont ta' Lm150 - vide Dok. "D" anness mar-Risposta ta' l-attur ghall-Kontro-Talba tas-socjetà konvenuta a fol. 24 tal-process – li kien thallas minnu mal-firma tal-ftehim u li kellu jigi *refunded to lessee at termination of the lease*[15].

Ladarba s-socjetà konvenuta rritornat dan id-depozitu lill-attur jigi li accettat it-terminazzjoni tal-lokazzjoni da parte ta' l-attur anke jekk din saret qabel gheluq ix-xahrejn *notice* li kien taha fid-9 ta' Ottubru 2007.

It-Tribunal lanqas ma jaqbel li s-socjetà konvenuta ghandha l-jedd li tinvoka favur taghha l-*proviso* tal-klawsola numru 16 tal-ftehim ta' lokazzjoni.

Kif inghad iktar 'l fuq f'din is-sentenza, is-socjetà konvenuta kienet ghal kollox inadempjent fl-obbligu taghha fil-konfront ta' l-attur li tipprovdi sigurtà adegwata fil-kupless Sundown Court meta l-incidenza ta' serq mill-istess kumpless bdiet

---

[15] Sottolinejar tat-Tribunal.

tizdied u, fil-fehma tat-Tribunal kien dan l-istess nuqqas li wassal lill-attur biex fid-9 ta’ Ottubru 2007 jaghti pre-avviz ta’ terminazzjoni u fil-15 ta’ Novembru 2007 effettivament jivvaka l-appartment in kwistjoni.

Fic-cirkostanzi t-Tribunal ma jhossx, u dan fuq bazi ta’ ekwità, li s-socjetà konvenuta ghandha l-jedd tenforza kondizzjoni stipulata fil-ftehim ta’ lokazzjoni meta kienet l-istess socjetà li ma onoratx l-obbligi taghha fil-konfront ta’ l-attur nascenti minn dak l-istess ftehim, u partikolarment l-obbligu nascenti mill-Artikolu 1359 (c) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Ghaldaqstant il-Kontro-Talba tas-socjetà konvenuta qed tigi michuda.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi billi in quanto rigwarda t-talba principali, jichad l-eccezzjonijiet tas-socjetà konvenuta jilqa’ t-talba ta’ l-attur u jikkundanna lis-socjetà konvenuta thallsu s-somma ta’ elfejn u sitt Euro u hamsa u hamsin centezmu (€2,006.55), bl-imghax legali dekoribbli mid-data ta’ din is-sentenza sad-data ta’ l-effettiv pagament, u in quanto rigwarda l-Kontro-Talba tas-socjetà konvenuta jilqa’ l-eccezzjonijiet ta’ l-attur u jichad l-istess talba rikonvenzjonali; bl-ispejjez, kemm dawk ta’ l-azzjoni principali kif ukoll tal-Kontro-Talba, kontra s-socjetà konvenuta.”

Is-socjeta` konvenuta appellat minn din is-sentenza u talbet ir-revoka taghha b’dawn l-aggravji:-

1. Fir-rigward tat-talba ta’ l-attur, it-Tribunal ma evalwax sew il-fatti u naqas milli jikkonsidra l-portata ta’ l-Artikolu 1550 tal-Kodici Civili fuq dak tad-dispost ta’ l-Artikolu 1539 (c) ta’ l-istess Kodici;

2. Fil-kaz tal-kontro-talba taghha, it-Tribunal ma kellux jiskarta l-pretensjoni taghha di fronte ghall-attur li kiser l-obbligazzjoni kontrattwali tieghu meta qabad u abbanduna l-fond mikri lilu minghajr l-preavviz li jistipula l-kuntratt ta' ftehim;

Addizzjonalment, is-socjeta` konvenuta talbet ukoll illi f'kaz li din il-Qorti ma takkoljix id-domanda taghha tar-revoka tas-sentenza hi ghandha xorta wahda tindaga dwar il-veru valur ta' l-oggetti fiz-zmien meta dawn insterqu mill-appartament ta' l-attur;

Mill-Avviz tat-Talba quddiem it-Tribunal jiddixxendi illi l-attur attribwixxa responsabilita` fis-socjeta` konvenuta, u ghal konsegwenti rizarciment tad-danni, fuq zewg binarji, u cjoe, li s-socjeta` konvenuta:

i. naqset milli tavzah, qabel il-konkluzjoni tal-ftehim, bl-incidenza tas-serqiet frekwenti li sehhew fil-kumpless ta' appartamenti;

ii. naqset mill-obbligu taghha li zzomm lill-attur fit-tgawdija tal-fond lokat lilu;

Is-sentenza appellata ma accettatx l-proposizzjoni ta' l-attur fuq l-ewwel punt billi kkunsidrat illi s-socjeta` konvenuta ma kellhiex l-obbligu assolut ta' "*full disclosure*" dwar l-incidenza elevata tas-serq fil-kumpless. Inversament, l-istess sentenza akkoljiet it-tieni premessa tieghu in bazi ghall-Artikolu 1539 (c) tal-Kodici Civili fis-sens illi s-socjeta` konvenuta ma pprovdietx livell adegwat ta' sigurta` fl-istess kumpless meta kienet hekk koxjenti minn atti ripetuti ta' serqiet;

Rilevanti li jigi osservat f'dan l-istadju illi fir-risposta ta' l-appell tieghu, l-attur, filwaqt li jikkontrasta l-argomenti tas-socjeta` konvenuta kif koncepiti bl-ewwel aggravju, jinsisti illi, avolja t-Tribunal ma laqax is-sottomissjonijiet tieghu fuq punt (i) *supra*, il-materja kellha tigi inkwadrata wkoll fil-parametri tal-principji tad-diligenza u tal-bwona fede applikabbli ghall-kuntratti;

Premessi dawn ir-rilevanzi introduttivi, il-Qorti ma tarax in-necessita li toqghod tirriproduci l-fatti tal-kaz anke ghaliex s-sentenza appellata titratta estensivament dwarhom. Tillimita ruhha ghall-punti ta’ dritt involuti, kif hekk, wara kollox, ikkoncediet l-istess socjeta` appellanti li ghandu jsir meta rrilevat illi l-appell taghha mhux qed jigi intavolat biex isir apprezzament tal-fatti izda biex jigi ri-konsiderat l-aspett tad-dritt maghmul mit-Tribunal in kwantu ghall-obbligi tal-lokatur;

Hi disposizzjoni espressa tal-ligi kif tinzel mid-definizzjoni, ex-Artikolu 1526 tal-Kodici Civili, illi oggett tal-kuntratt ta’ kiri hu l-godiment tal-haga mikrija, ossija l-utilizzazzjoni taghha ghall-perijodu ta’ zmien u versu l-hlas ta’ l-affitt konkordat. Hi imbaghad ukoll disposizzjoni esplicita ta’ l-istess ligi taht il-Kodici Civili illi fost l-obbligazzjonijiet principali tal-lokatur hemm dik tal-garanzija tal-pacifiku godiment tal-kerrej matul id-durata tal-kirja [Artikolu 1539 (c)];

Indubitament, fil-fehma ta’ din il-Qorti, korrettement intiz, il-precitat obbligu tal-garanzija fis-sens ta’ l-ahhar imsemmi artikolu ghandu rabta mal-molestji li l-kerrej jista’ jissubixxi fil-kors tal-kirja. Dan limitatament, pero`, ghall-molestji *di diritto*. Tali jsib spjegazzjoni mid-dispost ta’ l-Artikolu 1550 tal-Kodici Civili ghal-liema tirreferi s-socjeta` appellanti. In effetti dan l-artikolu jikkontjeni previzjoni duplici in mertu ghall-molestji passibbli li jistghu jigu arrekati minn terzi lill-pacifiku godiment fir-rapport lokatizzju. Hekk, il-godiment jista’ jigi mfixkel minn pretizi ta’ natura guridika da parti ta’ terzi li jikkampaw drittijiet kontrastanti ma’ dawk ta’ l-inkwilin. Altrimenti, il-molestji jistghu jinsorgu minn certi attivitajiet materjali ostativi li jiddiminwixxu illegittimament il-godiment tal-kerrej. Dawn huma l-molestji *di fatto* dwar liema sid il-kera mhux obbligat jaghmel tajjeb lill-kerrej, u dwarhom il-kerrej ghandu awtonomija li jagixxi;

Dan ikkonsiderat hu sew rifless mis-silta li ssegwi, estratta mis-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell, sede Civili, tal-5 ta’ April, 1954 in re: “**Giuseppe Caruana -vs- Carmelo Caruana *et***”:-

> “Generalment, hija molestja ta’ fatt dik li tnaqqas jew tippriva lill-konduttur ‘materjalment’ mit-tgwadija jew l-uzu tal-haga mikrija, minghajr ma tolqot il-haga fiha nnifisha; tkun offiza personali lill-konduttur, li taghmel hsara lilu biss, u ma tinteressax ebda element tad-dritt ta’ proprjeta` u ghalhekk il-konduttur ghandu d-dritt li jagixxi biex jirrimwovi din l-ispeci ta’ molestja. Mentri l-molestja ta’ dritt hija dik li jkollha bhala oggett taghha pretensjoni fuq il-proprjeta` tal-haga, jew fuq kwalunkwe smembrament tal-proprjeta` (per ezempju, servitu), jew anke fuq il-pussess fis-sens strett tal-kelma – liema pretensjoni tikkostitwixxi offiza permanenti lill-proprjeta` jew lill-pussess, u tattakka d-dritt stess tal-lokatur fuq il-haga tieghu; ghalhekk trid tkun pretensjoni ezercibbli kontra l-lokatur, u tinteressa principalment lill-lokatur, b’mod li hu biss, u mhux il-konduttur, ikollu dritt jirrespingiha.”

Fil-kaz prezenti, in bazi ghall-fattispeci singolari tieghu, ma hi bl-ebda mod ravvizata molestja *di diritto* dwar liema, kif gja osservat, hu abbinat l-Artikolu 1539 (c), Kapitolu 16, izda l-attur qed jghid illi minhabba l-atti tas-serq, u n-nuqqas ta’ mizuri tas-socjeta`, hu sofra pregudizzju ghaliex l-godiment liberu tieghu ta’ l-appartament gie alterat;

Minn kif rapprezentata din il-qaghda hi l-opinjoni ponderata ta’ din il-Qorti illi kien jaghmel aktar sens, ghar-

rizoluzzjoni tal-vertenza, illi t-Tribunal iffoka l-attenzjoni tieghu fuq l-aspetti l-ohra ventilati mill-attur appellat, riferibilment ghall-principji kodicistici tad-diligenza *uti bonus paterfamilias* (Artikolu 1132) u tal-bwona fede (Artikolu 993), sew fil-process formattiv tal-ftehim kif ukoll fl-ezekuzzjoni tieghu;

Kif taraha din il-Qorti, fost il-kompartimenti diversi inerenti ghall-bwona fede li s-socjeta` appellanti kienet tenuta tosserva kien jikkonfigura certament id-dover li hi tinforma lill-attur bl-incidenza tas-serqiet li kienu sehhew fil-kumpless biex b'hekk l-attur seta' jevalwa ahjar il-konvenjenza tal-ftehim lokatizju qabel ma jikkonkludih, u forsi wkoll jiddeciedi li ma jassumix ir-riskju li jiehu b'kera l-fond, jew, biex almenu, jkun in grad li jinsisti ghal sigurta aktar adegwata mis-socjeta` appellanti ghall-ahjar kustodja ta' hwejgu.  Dan il-principju etiku-guridiku fl-adempiment tad-doveri ma jidherx li gie mis-socjeta` appellanti osservat f'dan il-kaz. Dan lanqas fil-minimu ta' dik il-korrettezza mistennija dejjem f'rapport obbligatorju. Ghal dik li hi diligenza, jew in-nuqqas taghha, il-fatti jitkellmu ghalihom innifishom. Dan qed jinghad ghaliex mic-cirkustanzi tal-kaz, meta kienet a konoxxenza tan-numru elevat ta' serqiet u mir-rikjami li sarulha minn membri tal-Pulizija li investigawhom, is-socjeta` appellanti messha kienet sew allertata biex timpenja ruhha bis-serjeta` u tintroduci fil-kumpleelss mizuri effettivi ta' sigurta. Madankollu, hi baqghet passiva u baqghet ma offrietx sigurta aktar efficjenti, u dan, ghall-Qorti ifisser illi l-ilment taghha, anke jekk ghall-konsiderandi ohra minn dawk tat-Tribunal, ma jistax jitqies sostenibbli;

It-tieni aggravju relattiv ghall-kontro-talba hu imbaghad ghal kollox infondat. Apparti d-deduzzjoni maghmula mit-Tribunal in bazi ghall-provi illi meta s-socjeta` appellanti rrifondiet d-depozitu inizzjali tal-kera lill-attur hi giet li b'hekk accettat it-terminazzjoni tal-lokazzjoni, tezisti wkoll ir-riflessjoni, fuq l-istregwa ta' l-osservazzjonijiet maghmula fuq l-ewwel ilment, ta' dik ir-raguni guridika li tinzel mill-principju *inademplenti non est ademplendum*.

Jigifieri illi "jekk wiehed huwa inadempjenti u jivvjola l-obbligu tieghu di fronte ghall-kontraent l-iehor ikun immorali li huwa jitlob l-applikazzjoni tas-sanzjonijiet kontra dak li ghamel dik il-vjolazzjoni, meta huwa stess isib ruhu fl-istess kondizzjoni, ghaliex da parte tieghu hemm vjolazzjoni ohra tal-kuntratt" ("**Celestino Muscat -vs- Giovanni Attard *et***", Appell Civili, 3 ta' Gunju, 1938);

Kwantu ghas-sottomissjoni illi, rigettati l-obbjezzjonijiet devoluti, il-Qorti ghandha xorta wahda tinoltra ruhha fl-ezami tal-valur ta' l-oggetti derubati, jigi qabel xejn notat illi l-kwantum tad-danni pretizi ma jinsab bl-ebda eccezzjoni attakkat jew xort'ohra kkontestat fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza quddiem it-Tribunal. Mhux allura ghal din il-Qorti li tinvesti l-ilment tas-socjeta` appellanti fir-rigward, ghaliex l-ezercizzju mitlub kien jaqa' fil-mansjoni esklussiva tat-Tribunal adit fil-meritu u ma jistax lanqas isir f'dan l-istadju inoltrat. F'kull kaz, ukoll il-Qorti ma tistax tonqos li tosserva illi t-Tribunal adopera fil-kuntest id-dritt ekwitattiv a norma ta' l-Artikolu 7 (1) tal-Kapitolu 380 billi ma laqax l-ammont shih reklamat, izda llimita ruhu biex jakkorda biss dak il-kwantum kif sorrett mill-provi.

Ghall-motivi kollha predetti, ukoll jekk in parti ghall-konsiderazzjonijiet diversi minn dawk tat-Tribunal, il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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