MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tat-28 ta' April, 2011

Avviz Numru. 7/2010

Mario Difesa
vs
Muge Cergel

Il-Qorti,

Rat ir-rikors prezentat mill-attur nhar l-14 ta' Jannar 2010 fejn talab lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuta thallsu s-somma ta' sebat elef Ewro (€7,000) jew dik is-somma ohra verjuri, aktar jew anqas, rapprezentanti hsarat li ghamlet fl-ghamara ta' l-appartament 21/1001 Portomaso, San Giljan fi zmien li dan l-appartament kien mikri lilha in forza ta' kuntratt tas-sbatax ta' Dicembru tas-sena elfejn u tmienja (17/12/2008).

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra interpellatorja ta' l-erbtax ta' Settembru tas-sena 2009 u tal-Mandat ta' Sekwestru prezentat kontestwalment ma' dan l-avviz, u bl-imghaxijiet legali mid-data tan-notifika ta' l-istess Avviz kontra taghha.

Il-konvenuta hija ingunta in subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-konvenuta Muge Cergel fejn eccepiet is-segwenti:-

1. “Illi t-talbiet tal-attur ghandhom jigu michuda stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghaliex (i) il-konvenuta ma kkagunat l-ebda hsara fil-proprjeta’ li kienet tikri minghand l-attur u (ii) it-talbiet tal-attur huma frivoli u vessatorji u intizi biss bhala skuza sabiex ma jirrifondix id-depositu li thallas mill-konvenuta fil-bidu tal-lokazzjoni in kwistjoni.

2. Illi in oltre l-konvenuta u l-attur kienu iltaqghu flimkien fil-gurnata tat-terminzazzjoni tal-lokazzjoni, flimkien ivverifikaw l-istat li fih kien l-appartament u l-mobbli ta’ go fih u l-attur irringrazzja verbalment lill-konvenuta ta’ kemm hadet hsieb tajjeb ta’ l-appartament u wieghed li jirrifondilha d-depozitu wara li jaqta’ l-ahhar kont tad-dawl u ilma sad-data tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni u dan sa mhux aktar tard minn gimgha. Il-konvenuta tirrileva wkoll illi mid-data ta’ din il-laqgha fil-fond in kwistjoni qatt ma regghet dahlet fl-imsemmi fond.

3. Salv kull eccezzjoni ohra premessa skond il-ligi.

Bl-ispejjez”

Rat id-digriet taghha tal-4 ta’ Marzu 2010 (fol. 6) fejn kienet innominat lill-Perit Valerio Schembri sabiex “jezamina l-ghamara fl-appartament 21/101 Portomaso u jirrelata dwar l-istat taghha, jekk saritx xi deterjorazzjoni mill-31 ta’ Marzu 2009 sal-14 ta’ Jannar 2010”.

Illi nhar l-10 ta’ Jannar 2011 xehed il-**Perit Valerio Schembri** li pprezenta r-relazzjoni tieghu wara li halef il-kontenut taghha, liema relazzjoni giet immarkata bhala Dok VS.

Illi minn ezami ta’ dan ir-rapport jirrizulta is-segwenti:-

1.Il-hsara fl-ghamara ta’ l-American Walnut mertu tal-kawza tikkonsisti fil-fatt li ccara l-kulur tal-partijiet esposti taghha. Illi din il-hsara ma kinitx ikkawzata ghaliex l-ghamara kienet esposta ghal dawl zejjed izda minn c*ondensation* fl-arja ta’ l-ambjent li kienet tinsab fih, a kawza ta’ nuqqas ta’ cirkolazzjoni ta’ l-arja.

2. Illi fil-fehma ta’ l-espert nuqqas ta’ cirkolazzjoni tirrizulta kemm mid-disinn ta’ l-appartament innifsu w setghet giet mghejjuna anke min-nuqqas ta’ ftuh tal-aperturi.

3. Illi l-hsara tista’ tissewwa ghas-somma ta’ elfejn u hames mitt Ewro (€2500) bil-manjiera spjegata mill-istess perit fir-relazzjoni tieghu, f’kaz li l-ghamara tigi *replaced* jehtieg nefqa ta’ sebat elef Ewro (€7,000).

Quddiem l-esepert tekniku xehdu s-segwenti xhieda.

Il-Perit Mannie Galea xehed nhar it-8 ta’ Gunju 2010 u kkonferma li kellu jispezzjona xi ghamara fuq talba tal-attur, u appuntu l-ghamara gewwa l-blokk 21, l-appartament numru 101 gewwa l-kumpless ta’ Portomaso. Huwa rrediga rapport datat 11 ta’ April 2009 li huwa esebit fl-atti u markat bhala Dok MG 080601 u kkonferma l-kontenut tieghu.

In kontro-ezami jghid li huwa ra l-ghamara ghall-ewwl darba dakinhar tal-ispezzjoni teighu. Jghid li l-ghamara kienet tikkonsisti f’diversi bicciet ghalkemm in-numru ta’ bicciet ma jiftakarux. Jghid li huwa gie mitlub sabiex jikkummenta dwar il-kulur tal-ghamara. Jghid li l-iskala tal-kulur tista’ tvarja skond l-applikazzjonijiet ta’ spray moghtija mill-mastrudaxxa. Jghid li kien hemm varjazzjoni ta’ kulur f’certi partijiet li kienu esposti ghad-dawl. Ikkonferma li meta spezzjona l-fond ma kienx hemm purtieri w qal li l-umdita’ wkoll taffettwa l-kwistjoni tal-kulur.

Qal li jekk il-purtieri tnehhew allura jkun hemm aktar dawl tax-xemx u l-umdita’ kkrejata tippeggiora is-sitwazzjoni. Ikkonferma li jekk m’hemmx *cross-ventilation* appartament fl-ghaxar sular jista’ jkollu umdita’ zejda. Stqarr li ma kellux idea dwar l-orjentazzjoni tal-appartament u ma

jiftakarx jekk kienx hemm is-*shears* imdendlin meta spezzjona l-fond.

Joseph Fabri il-mastrudaxxa xehed fl-istess jum u kkonferma li huwa Direttur tas-socjeta' General Woodworks u Marine Ltd. Ikkonferma li huwa kien ahreg certifikat datat 15 ta' April 2009 u kkonferma l-kontenut tieghu. Dan ic-certifikat gie esebit u markat bhala Dok JF 080601. Jghid li sa fejn jiftakar hu kien ghamel spezzjoni fil-fond ftit granet qabel ma hareg ic-certifikat tieghu. Ikkonferma li meta zar l-appartament ma kienx hemm purtieri mat-twieqi, izda ma jiftakarx jekk kienx hemm ix-*shears* imdendlin.

Ikkonferma li l-materjal tal-ghamara huwa *veneer* u ghalhekk ma jsitax jigi *sanded* u ghalhekk ma jistghux isiru tiswijiet fuq l-ghamara.

Jghid li l-armarju li fuqu kien hemm it-TV ghandu l-istruttura tal-American Walnut Veneer, waqt li l-bibien huma Solid American Wallnut. L-ispray uzat kien Becker u huwa importat minn Coleiro General Suppies Ltd. Jghid li ilu juzah ghal dawn l-ahhar ghaxar snin. Ikkonferma li l-kulur tbiddel fuq quddiem biss u mhux fuq il-partijiet ta' wara. Jghid li huwa ghandu wkoll is-sengha ta' *sprayer* ghalkemm ma kienx hu li ssprejja l-ghamara in kwistjoni izda kien l-impjegat tieghu. Spjega li l-ispray qisu vernic u l-American Walnut ma jihux lostru. Il-kulur kannella skur huwa il-kulur naturali tal-injam. Fil-fehma tieghu il-kulur tbiddel ghaliex ma kienx hemm purtieri mdendlin.

Mistoqsi jekk tali ghamara tistax tinzamm f'kamra minghajr twieqi, huwa wiegeb fl-affermattiv. Jghid li l-problema kienet kawzata minhabba dawl dirett fuq l-ghamara. Jikkonferma li l-hsara fl-ghamara giet kagunata minhabba l-longa tax-xemx.

L-**attur Mario Difesa,** sid l-appartament in kwistjoni jikkonferma li kien krieh lill-konvenuta *fully furnished,* skond il-ftehim esebit u markat bhala Dok MD 080601. Ikkonferma li l-kirja giet terminata fl-ahhar ta' Marzu 2009, meta l-konvenuta telqet mill-post. Jghid li appena telqet

huwa kien spezzjona l-fond u nnota li l-kulur ta’ l-ghamara kien inbidel, fis-sens li ccara u sar lewn safrani. Huwa esebixxa numru ta’ ritratti li gew immarkati bhala Dok MD 080602 sa 080606. Jghid li huwa kien kera l-fond b’purtieri imdendlin mal-faccata li taghti ghall-Marina, izda meta l-konvenuta rritornatlu l-post dan ma kienx fih il-purtieri mdendlin, izda kienu fl-i*spare bedroom* impoggijin fuq sodda.

Jghid li huwa cemplilha sabiex tigi tara l-appartament, izda hi rrifjutat. Qal li ma ha l-ebda pass legali f’dan ir-rigward ghaliex hass li kienet kwistjoni ta’ *‘wear and tear’* u li kien ser jirranga din il-kwistjoni hu stess. Huwa pero’ kien staqsa lill-Perit Mannie Galea w lill-mastrudaxxa sabiex ihejju rapport dwar dak li kienu raw.

In kontro-ezami jikkonferma li l-ghamara giet mixtrija minghand Joseph Fabri u nstallata fil-post fis-sena 2005. Qal li kien xtrahom ghalih personali ghaliex kien ghex hemm ghall-perijodu ta’ erba’ xhur. Kien xtara l-units li kien hemm ghas-somma ta’ tlett elef Ewro (€3,000). Ikkonferma li l-konvenuta bdiet tghix fil-fond fit-2 ta’ Lulju 2007.

Spjega li purtieri kien hemm tnejn, wahda maghmula minn drapp ohxon u l-ohra *shear*. Jghid li dawn kienu mdendlin fl-appartament. Jghid li s-sbuhija tal-kamra fejn kien hemm il-purtieri mdendlin hija l-veduta tal-Marina w il-bahar. Ikkonferma li l-ewwel darba li informa lill-konvenuta dwar il-hsara, kien permezz ta’ ittra legali datata 9 t’Ottubru 2009, ghalkemm kien ipprova jkellimha b’mod verbali qabel. Jghid li matul il-kirja kien ipporva jispezzjona l-fond, izda l-konvenuta ma tatux access. Dan nonostante kien iddecieda li jgedded il-kirja f’Dicembru 2008 ghaliex il-konvenuta kienet klijenta tajba w dejjem hallset il-kera dovuta. Il-kirja ma ggedditx ghaliex il-konvenuta xtrat post band’ohra.

Il-konvenuta Muge Cergel xehdet nhar l-24 ta’ Gunju 2010 u kkonfermat li hija kienet kriet il-fond in d’ezamina minghand l-attur u li kient tghix go fih flimkien m’ohtha. Qalet li ghamlu hilithom kollha sabiex izommu l-

appartament nadif, u fil-fatt meta l-attur mar jigbor ic-cwievet minghandhom irringrazzjahom ghaliex kienu hadulu hsieb il-post. Ikkonfermat li xemx min-naha tal-Marina ma jkunx hemm fl-appartament, u li fis-sajf hemm xemx biss sal-gallerija, w mhux fin-naha ta' fejn kien hemm l-ghamara. Huma ma caqalqux l-ghamara, ghaliex l-attur kien qalilhom li kienet ghamara gholja.

Ikkonfermat li fis-salott verament kien hemm il-purtieri mdendlin, kemm dawk ta' drapp ohxon kif ukoll ix-*shears*. Ikkonfermat ukoll li meta tat ic-cwievet tal-fond lura lill-attur, il-purtieri ma kinux hemm, u l-attur kien jaf b'dan. Tghid li fil-fatt kien mar ikellimha gimgha qabel ma telqet mill-post u kienet qaltlu li jekk ried setghet terga' ddendel il-purtieri, izda hu qalilha li ma kienx hemm ghalfejn. Qalet li sa fejn taf hi l-purtieri ma kellhom ebda funzjoni salv dik ta' dekorazzjoni. Tghid li hija kriet il-post minhabba l-veduta tal-Marina, w kien ghalhekk li nehhiet il-purtieri, sabiex tgawdiha.

Stqarret li hija dahlet fil-fond f'Lulju 2007 u telqet fil-31 ta' Marzu 2009. Qalet li meta kriet il-post hadd ma qalilha li ma setghetx tnehhi l-purtieri, ghaliex kieku ma kinitx tikrih. Ikkonfermat li l-ewwel darba li semghet b'din il-kwistjoni li qed jilmenta l-attur, kien meta rceviet l-ittra legali f'Settembru 2009. Cahdet dak li qal l-attur li kien talabha sabiex jara l-post waqt il-kirja, w qalet li mar ghandha biss fil-gimgha ta' qabel ma telqet, meta ha mieghu xi klijenti prospettivi. Qalet li fil-fatt kien talabha darba minnhom, meta kienet ser issiefer, izda qatt ma rega' staqsiha. Qalet li kien imur fl-ufficcju taghha jigbor il-kera w l-ufficcju taghha jinsab f'Portomaso wkoll.

Ikkonfemat li kienet tivventila l-post kuljum. Qalet li wahda mill-kmamar tas-sodda kien fiha l-umdita' minhabba l-bini. Qalet li kienet tiftah it-twieqi tal-gallerija kuljum. Qalet li darba minnhom kien cemplilha l-attur u qalilha li kienet kisret it-TV, u gholla lehnu maghha w qatghetlu l-linja, izda qatt ma qalilha dwar il-problema msemmija minnu f'din il-kawza. Ikkonfermat li hija ghadha ma haditx lura d-deposit li kienet tatu fil-bidu tal-kirja.

Tghid li nhar is-26 ta' Marzu 2009 l-attur kien fil-post ghal xi siegha u ghamel xi hamsa w erbghin minuta ohra nhar il-31 ta' Marzu 2009.

Ikkunsidrat:

Kif tajjeb osserva l-avukat difensur tal-attur, din il-kawza hija bbazata fuq l-**Artikolu 1031 tal-Kodici Civili,** liema artikolu jippreciza li *"kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu";*

Fis-sentenza moghtija fl-ismijiet **Michael D'amato noe Vs Filomena Spiteri et** deciza fit-3 ta Ottubru 2010 mill-Qorti ta' l-Appelli (sede Inferjuri) -

"Din in-norma tal-ligi fil-kamp tar-responsabilita` akwiljana jew extra-kontrattwali tikkostitwixxi l-punt kardinali in subjecta materia, u tennuncja l-principju in virtu' ta' liema l-lezjoni kagjonata lis-suggett tobbliga lill-awtur tal-lezjoni li jirrizarcixxi l-konsegwenzi negattivi, ossija d-danni, kompjuti bl-att tieghu;

Issa kif saput, il-fonti primarju tar-responsabilita` civili hi ravvizata fl-imgieba imputabbli ghal dolo jew kulpa. Il-ligi civili taghna ma tiddefinixxix il-kolpa civili fl-ghemil, izda taghmlu jikkonsisti fin-nuqqas ta' prudenza, nuqqas ta' diligenza u nuqqas ta' hsieb tal-bonus paterfamilias [Artikolu 1032 (1), Kodici Civili].

Kif gie osservat fis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appelli (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Biagio Muscat Vs Anthony Falzon** deciza fit-12 ta' Marzu 2003:-

"*Il-Kodici taghna ma jipprovdi l-ebda definizzjoni tal-"kolpa". B'danakollu ma jonqosx milli jippreciza li "jitqies fi htija kull min fl-eghmil tieghu ma juzax il-prudenza, d-diligenza, u l-hsieb ta' missier tajjeb tal-familja" (Art 1032 (1), Kodici Civili). Dan ragjonevolment ifisser illi wiehed jehtieg jikkollega l-att kolpuz minhabba imprudenza jew nuqqas ta' diligenza mar-rekwizit tal-prevedibilita` ta' l-event dannuz. "Prevedibilita` din li trid tkun ta'*

probabilitajiet ragjonevoli u mhux ta' possibilitajiet remotissimi u inverosimili.

Il-kolpa, fil-kaz ta' fatt dannuz li minnu torigina l-azzjoni akwiljana, tavvera ruhha filli wiehed jaghmel att volontarjament, u jonqos li jipprevedi l-effett dannuz ta' dak il-fatt, meta seta' jipprevedi dak l-effett. Meta l-att li kkaguna d-danni kien jikkonsisti fil-manegg ta' haga perikoluza, ir-responsabilita` ta' min jaghmel dak l-att hija assoluta. Mhiex difiza tajba kontra din ir-responsabilita` l-allegazzjoni illi min ghamel l-att li gieb d-danni kien ilu jaghmlu zmien twil u qatt ma nqala' xejn, u li ghalhekk min ghamel dak l-att ma setax jissupponi, li fil-kaz partikolari kien ser jinqala' dak li nqala."

Jinghad ukoll fis-sentenza moghtija fl-ismijiet **David Gatt Vs Peter Calleja** deciza fit-30 ta' Mejju 2002 mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili li:-

"*Biex persuna tinstab responsabbli ghad-danni, mhux necessarju li l-agir taghha jkun l-unika kawza tad-danni reklamat; anke jekk, b'xi mod, ikkontribwiet bin-negligenza taghha ghall-hsara, ma tistax tahrab mir-responsabbilta'. Kull persuna, ovvjament, trid twiegeb ghall-ghemil taghha, u mhux responsabbli ghall-agir negligenti u traskurat ta' haddiehor.*

Anke jekk kellha tirrizulta n-negligenza, mhux bizzejjed li tigi konstatata l-htija, imma hu mehtieg ukoll li jigi stabbilit li dik il-htija kkagunat dannu attwali u valutabbli u pruvat b'mod cert."

Fis-sentenza fl-ismijiet **Richard Casha Vs Frans Sammut** deciza 28 ta' April 2003 mill-Qorti tal-Appelli (sede Inferjuri) il-Qorti ccarat it-tifsira ta' Kulpa u cioe :-

"Tissussisti "kolpa" meta jkun hemm il-vjolazzjoni ta' dmir u ommissjoni volontarja ta' diligenza bhala konsegwenza ta' liema ma jigux previsti il-konsegwenzi ta' l-azzjoni jew ommissjoni proprja u ghalhekk jigi vjolat id-dritt ta'

haddiehor, minghajr ma wiehed ikun irid jew minghajr ma wiehed jinduna"

Issa f'dan il-kaz jirrizulta li l-attur kera l-appartament tieghu gewwa l-kumpless ta' Portomaso lill-konvenuta, skond il-ftehim esebit fl-atti w skond il-kondizzjonijiet hemm imsemmija. Jirrizulta, skond ma qal l-istess attur, li l-konvenuta kienet inkwilina tajba u dan ghaliex qatt ma tatu problemi fil-hlas tal-kera w kienet puntwali. Jilmenta pero' li hija kkagunatlu danni konsistenti f'*discolouration* tal-kulur tal-i*spray* tal-ghamara li kien hemm fis-salott tal-flat mikri lilha. Jghid li dan sehh minhabba l-fatt li hija nehhiet il-purtieri li kien hemm imdendlin fis-salott.

Minn ezami tar-rapport tal-perit tekniku jirrizulta li verament kien hemm *discolouration* fl-i*spray* tal-ghamara, pero' ma jirrizultax kif kienet l-ghamara qabel ma l-flat gie mikri lill-konvenuta. L-attur ma gab l-ebda prova sabiex jipprova ghas-sodisfazzjon tal-Qorti li l-ghamara kellha kulur differenti qabel ma saret il-kirja in kwistjoni.

L-espert tal-Qorti, l-Perit Valerio Schembri, jghid li d-*discolouration* li kien hemm zgur mhux rizultat tat-tnehhija tal-purtieri, izda rizultat ta' nuqqas ta' cirkolazzjoni tal-arja fl-appartament. L-attur kera l-fond lill-konvenuta sabiex tghix fih u naturalment sabiex tgawdi l-veduta li kellha mis-salott. Il-konvenuta nehhiet il-purtieri w b'hekk ikrejat aktar cirkolazzjoni t'arja, ghaliex meta l-bieb tal-gallerija kien ikun miftuh setghet tidhol aktar arja. L-attur ma pprovax li l-konvenuta zammet l-aperturi maghluqa, w ma jidhirx li huwa possibbli li bniedem li jghix f'appartament ghal sentejn fis-sjuf li ghandna hawn Malta jsita' jghix bla ma jiftah ghall-arja.

Jirrizulta li l-konvenuta m'ghamlet l-ebda haga sabiex tikkreja dawn l-allegati hsarat li l-attur jghid li ghandu, w ghalhekk zgur li ma tistax tinzamm responsabbli ghal xi nuuqas. Il-fatt li nehhiet il-purtieri, fic-cirkostanzi ma jistax jitqies bhala fatt kontributorju ghall-hsara, izda bhal fatt li seta' ghen fic-cirkolazzjoni tal-arja fl-appartament. Haga li milli jidher hija nieqsa. Il-Perit jghid li l-istruttura tal-bini ma tippermettix li jkun hemm din ic-cirkolazzjoni tajba.

L-attur ma ipprovax ghas-sodisfazzjon tal-Qorti is-segwenti:-

1. Li effettivament il-hsara fl-ghamara sehhet fil-perijodu li l-fond kien mikri lill-konvenuta.
2. Li l-fond kellu cirkolazzjoni t'arja tajba, kif *del resto* l-perit tekniku cahad li kien hemm, u b'hekk ma setax kien dak li kkonkluda l-perit bhal li kien il-kagun tad-*discolouration* tal-i*spray*.
3. Li l-lostru wzat fuq l-ghamara kien tajjeb ghall-ambjent li fih kienet installata l-ghamara.
4. Li l-konvenuta ma fethitx l-aperturi, ghalkemm onestament hija ma kinitx obbligata li tiftah l-aperturi kieku ma riditx.
5. Li l-konvenuta hija responsabbli ghal dawn l-allegati hsarat sofferti mill-attur.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' w tiddeciedi din il-kawza billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta w tichad it-talbiet tal-attur.

Bl-ispejjez kontra l-istess attur.

< Sentenza Finali >

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