MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 133/2009

Martin u Joan Alfrida konjuġi Tonna

-vs-

Yassine Company Limited
(C–27875)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fit-13 ta' Frar 2009 fejn ġie premess:

1. Illi l-esponenti permezz ta' kuntratt datat tmintax (18) ta' Marzu 2005 in atti Nutar Dottor Tonio Cauchi kkonċedew b'titolu ta' lokazzjoni favur is-soċjeta' konvenuta, li bl-istess titolu aċċettat, il-fond ossia forn uffiċjalment immarkat bin-numru ħamsa (5) u sitta (6) f'Garden Street, Qormi, u dan taħt il-patti u kundizzjonijiet hemmhekk stipulati;

2. Illi s-soċjeta' konvenuta naqset li tħallas il-kera dovuta għax-xahar ta' Diċembru tas-sena elfejn u tmienja (2008) u għax-xhur ta' Jannar u Frar tas-sena elfejn u disgħa (2009) u dan minkejja li ġiet debitament interpellata ġudizzjarjament għall-adempiment tal-obbligi tagħha;

3. Illi l-esponenti permezz ta' ittri legali mmanifestaw mas-soċjeta' konvenuta l-intenzjoni tagħhom li jitterminaw il-lokazzjoni *de qua*;

4. Illi a tenur tal-klawsoli mmarkati bin-numru ħamsa (5) u tmienja (8), il-lokazzjoni li ġiet konċessa lis-soċjeta' konvenuta ġiet terminata;

5. Illi *in oltre*, is-soċjeta' konvenuta naqset milli tonora l-obbligi minnha assunti skond il-klawsola mmarkata bin-numru sebgħa (7) u konsegwentement anke dan il-fatt jagħti lok għat-tmienja (8);

6. Illi *di piu*, kif se jirriżulta waqt is-smiegħ ta' din il-kawża, is-soċjeta' konvenuta kkaġunat danni lill-fond lilha lokat, u għalhekk dawn id-danni għandhom jiġu risarċiti;

7. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża

Għaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-kuntratt ta' lokazzjoni pattwit bejn il-kontendenti ġie tterminat minħabba l-inadempjenza tas-soċjeta' konvenuta kif hawn fuq premess;

2. Tordna lis-soċjeta' konvenuta sabiex tiżgombra mill-fond lilha lokat mill-atturi fi żmien qasir u perentorju minnha prefiss;

3. Tiddeċiedi u tiddikjara li l-esponenti sofrew danni minħabba l-inadempjenza tas-soċjeta konvenuta kif

ukoll minħabba l-okupazzjoni illeċita tagħha tal-fond *de qua;*

4. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi, anke *occorrendo* permezz ta' periti nominandi;

5. Tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta tħallas lill-atturi dik is-somma minnha likwidata,

U dan kollu previa kwalsiasi dikjarazzjoni jew provvediment ieħor li lilha jidhrulha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' konvenuta, li hija minn issa nġunta in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta preżentata fil-21 ta' April 2009, li permezz tagħha eċċepiet:

1. Fl-ewwel lok u *in linea* preliminari, ir-rikors ġuramentat odjern ma jissodisfax ir-rekwiżiti kollha elenkati mill-Artikolu 156 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk għandu jiġi sanat jekk *talvolta* jkun il-każ.

2. Fit-tieni lok u fil-mertu, *nonostante* li l-atturi ma humiex qegħdin jitolbu kundanna għall-ħlas ta' arretrati ta' kera, is-soċjeta' konventua offriet f'diversi okkażjonijiet li tħallas l-arretrati tal-kera u kif ukoll tirritorna l-pussess tal-fond *de quo,* dan *purche'* hija tingħata kwittanza. Is-soċjeta' konvenuta diġa nfurmat lill-atturi li hija ma ssib l-ebda oġġezzjoni li l-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-partijiet, datat 18 ta' Marzu 2005, jiġi tterminat.

3. Fit-tielet lok, is-soċjeta' konvenuta tikkontesta l-allegazzjoni li fil-fond *de quo* ġew ikkawżati xi danni. Għall-kuntrarju, fl-imsemmi fond saru ameljoramenti varji, intiżi prinċipalment, imma mhux biss, sabiex dan jinġieb *in linea* mar-rekwiżiti sanitarji rikjesti sanitarji rikjesti mill-awtoritatjiet kompetent.

4. Fir-raba’ lok, mit-trattativi li saru bejn il-partijiet sabiex tiġi riżolta din il-vertenza mingħajr in-neċessita’ ta’ proċeduri ġudizzjarji, irriżulta li l-atturi qegħdin jitolbu rimbors ta’ spejjeż ta’ kawża li s-soċjeta’ konvenuta hija *estranea* għaliha u kif ukoll rimbors tal-ispejjeż inkorsi versu l-kawża odjerna. Fil-fehma tas-soċjeta’ konvenuta, dan ifisser biss li l-atturi jridu jieħdu vantaġġ irraġjonevoli minn dan il-każ peress li qegħdin jorbtu dawn it-talbiet tagħhom ma’ kull possibbilta’ ta’ riżoluzzjoni tal-vertenza odjerna.

Illi għaldaqstant, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda.

5. Fil-ħames lok, is-soċjeta’ konvenuta, għar-raġunijiet appena esposti, ma għandhiex tbati ebda spejjeż in konnessjoni ma’ dawn il-proċeduri.

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta’ konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tat-30 ta’ Novembru 2009 illi permezz tiegħu l-Qorti ċaħdet it-talba tal-atturi biex jiġi mdaħħal fil-kawża Yassine Khaled;

Rat il-verbal tal-istess data li permezz tiegħu id-difensur tas-soċjeta’ konvenuta rrinunzja għall-ewwel eċċezzjoni;

Rat illi bi ftehim bejn il-partijiet ġie nominat l-A.I.C. Mario Cassar bħala espert tekniku u r-rapport tiegħu debitament konfermat bil-ġurament fis-seduta tat-22 ta’ Marzu 2010;

Rat il-verbal tas-seduta tal-25 ta’ Mejju 2009 li minnu jirriżulta illi ġew konsenjati ċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni u allura l-ewwel żewġ talbiet attriċi ġew sorvolati;

Semgħet il-provi u rat l-affidavits;

Rat l-atti proċesswali kompriżi n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tal-20 ta' Ġunju 2012 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif ġja' msemmi, l-atturi ippreżentaw din il-kawża biex jitolbu l-iżgumbrament tas-soċjeta' konvenuta u għall-ħlas ta' danni minħabba okkupazzjoni llegali u danni fil-fond; peress li kif ingħad, l-atturi rriprendew il-pussess tal-fond matul il-kors tal-kawża, jibqgħu biex jiġu deċiżi t-talbiet attriċi dwar id-danni.

Illi r-relazzjoni ġuridika bejn il-partjiet hija governata mill-iskrittura ta' lokazzjoni tat-18 ta' Marzu 2005 li permezz tiegħu appuntu l-atturi kkonċedew lis-soċjeta' konvenuta l-fond in kwistjoni li kellu jintuża bħala *'bakery'*. Skond l-iskrittura, li ġiet esebita a fol 4 tal-proċess, *'the ordinary and extraordinary maintenance during the lease is to be borne by the company'*.

Illi dan ifisser allura li minn dakinhar is-soċjeta' konvenuta kellha tieħu ħsieb il-manutenzjoni kollha tal-fond.

Il-perit tekniku wasal għall-konklużjonijiet tiegħu a fol 39 *et sequitur*; huwa kkonkluda illi f'dawn l-aħħar snin ma saret ebda tip ta' manutenzjoni ordinarja u dan il-fatt ikkawża ħsarat fl-imsemmi fond. Dawn il-ħsarat jikkonsistu fi ġmied estensiv mal-ħitan u s-soqfa intenri kif ukoll mal-faċċata. Iż-żebgħa taż-żejt użat f'waħda mill-kmamar sekondarji qegħda tagħmel ħsara lill-ħitan tal-kantun bir-riżultat ta' umdita' eċċessiva fl-istess ħitan. Il-ħġieġ tat-tieqa li hemm fuq il-faċċata huwa miksur. Is-sistema tal-*meter* tad-dawl tinsab f'sitwazzjoni malandata, kif ukoll is-sistemi ġenerali tad-dawl u l-ilma. Ħsara oħra fil-faċċata tikkonsisti fit-tkissir fi partijiet mill-koxxa bil-lavur tal-bieb iż-żgħir. Ġie osservat ukoll li kien hemm xi madum tal-art imkisser.

Illi minn dan jidher li ftit qabel mas-soċjeta' konvenuta rritornat il-fond lill-atturi hija bdiet tittraskura l-fond. Anke jekk waqt it-trattazzjoni rriżulta li s-soċjeta' konvenuta kienet fil-fatt għamlet xi xogħlijiet biex tkun tista' tiġġestixxi l-forn, jirriżulta mir-rapport peritali li hija naqset li tagħmel biżżejjed manutenzjoni ordinarja u dan irriżulta fi ħsarat li tagħhom għandha twieġeb. Il-perit tekniku kkonkluda li kien hemm danni li biex jiġu rranġati kien hemm bżonn spiża ta' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800). Huwa nnota wkoll li kien hemm ħsarat fiċ-ċumnija li pero' ma llikwidax għaliex ħass li din ma kienitx responsabbilta' taċ-*ċenswalist* (sic!). Naturalment ried jgħid il-kerrej – huwa qal dan għaliex il-ħsara kienet ilha fuq perjodu ta' ċirka 40 sena.

Illi normalment, il-Qorti fuq l-iskorta ta' diversi sentenzi ma jkollhiex għalfejn ma taddottax u ma tagħmilx tagħha l-konklużjonijiet tal-espert tekniku. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża deċiża fit-23 ta' Ġunju 1967 fl-ismijiet **"Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et"**: *"għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet tagħha nnifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu 'il giudizio del' arte' espress mit-tekniku ma jistgħux u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta lilha mogħitja b'talba ta' nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi irraġonevoli."* (Ara wkoll **"Josephine Micallef vs Louis Zammit"** deċiża fil-11 ta' Ottubru 2010 minn din il-Qorti).

Illi l-atturi pero' qed jitolbu *oltre*; ġie prodott bħala xhud, George Galdes, bennej li għamel xi xogħol ta' tiswija fil-fond u esebixxa riċevuta ta' aktar minn disa' mitt Euro (€900). Naturalment pero' l-Qorti ma tistax iżżid dan l-ammont ma' dan likwidat mill-perit għaliex allura l-atturi ikunu qed jitħallsu darbtejn għall-istess ħsara. L-istess l-atturi ma jistgħux jitolbu ħlasijiet li kienu dovuti lid-direttarju mingħandhom; l-iskuża li ma kienux qed iħallsu għax is-soċjeta' konvenuta kienet moruża hija għal kollox

bla bażi; l-atturi kellhom jaraw li huma jħallsu l-obbligazzjonijiet tagħhom lil terzi mingħajr ma jistennew lis-soċjeta' konvenuta tħallashom. Ir-relazzjonijiet ġuridiċi in kwistjoni huma għal kollox distinti. L-atturi għandhom jifhmu li f'materja ta' danni il-Qorti qatt ma hija se tħalli lill-istess atturi jitolbu kif jingħad, *'their pound of flesh'*.

Illi jirriżulta pero' li l-atturi huma dovuti tlett mija u tmienja u sittin Euro (€368) fix-xahar kera minn Diċembru 2008 sa Mejju 2009 u għalhekk b'kollox elfejn u mitejn u tmien Euro (€2,208) u elf mija u erbatax il-Euro (€1,114) oħra biex jiġi saldat il-kont tad-dawl u ilma. Dwar dan tal-aħħar, id-direttur tas-soċjeta' konvenuta qal li huwa kien wasal fi ftehim biex iħallas bin-nifs mal-ARMS Limited iżda l-fatt li l-attur ħallas il-kont ma jfissirx li issa ma jistax jitlob il-ħlas mingħandhom. Ma hemm xejn dovut għal-ħlas għal-okkupazzjoni illegali illi ma rriżultatx, iżda għal inadempjenzi kontrattwali kif spjegat.

Għalhekk l-atturi għandhom dritt jitħallsu is-somom ta' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800), elfejn, mitejn u tmien Ewro (€2,208) u elf, mija u erbatax-il Ewro (€1,114), b' kollox tmien t'elef mija u tnejn u għoxrin Euro (€8,122).

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta, u filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel żewġ talbiet, tilqa' t-talbiet attriċi l-oħra kollha u tillikiwda d-danni sofferti mill-atturi fis-somma ta' tmient elef, mija u tnejn u għoxrin Ewro (€8,122), u konsegwentement tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta tħallas din is-somma lill-atturi.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-istess soċjeta' konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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