MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-17 ta' Settembru, 2013

Citazzjoni Numru. 664/2009

Grap Limited (C11038)

kontra

Vadala Company Limited (C62)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-10 ta` Lulju 2009 li jaqra hekk–

1. Illi s-socjeta` rikorrenti hi l-proprjetarja tal-fond ghaxra (10), Triq is-Sajjied, Marsa u liema fond kien mikri

mis-socjeta` intimata versu kera ta` erba` mija u tletin euro u tlieta u disghajn centezmu (€430.93) fis-sena pagabbli bil-quddiem kull l-1 ta` Marzu ;

2. Illi, permezz ta` sentenza tal-15 ta` Ottubru 2008 moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet `Grap Limited v. Vadala Company Limited` (Rikors numru: 28/2006GG Dok. RF1) is-socjeta` intimata giet ordnata tizgombra mill-fond minhabba r-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza fosthom li saret hsara estensiva fil-fond. Is-sentenza hi gudikat ;

3. Illi s-socjeta` intimata naqset milli zzomm il-fond f`kundizzjoni tajba, milli tgharraf lis-socjeta` rikorrenti li hemm hsara fil-fond li tehtieg li tissewwa, u certament milli tirritorna lura l-fond fi stat tajjeb ;

4. Illi wara li s-sentenza ghaddiet f`gudikat, is-socjeta` rikorrenti nghatat lura l-pussess tal-fond fi stat hazin hafna. Fil-fatt skond rapport imhejji mill-Perit David Pace datat 16 ta` Frar 2009 (Dok. RF2) fil-fond hemm hsara ta` madwar wiehed u tletin elf hames mija u tlieta u sebghin ewro (€31,573) ;

5. Illi inoltre s-socjeta` konvenuta naqset milli thallas il-kera ghall-perjodu mill-1 ta` Marzu 2005 sal-1 ta` Ottubru 2008 (data meta rritornat ic-cavetta) u ghalhekk ghandha thallas ukoll is-somma ta` elf hames mija u disgha u sebghin ewro u tnejn u tletin centezmu (€1,579.32) ;

6. Illi s-socjeta` intimata interpellata sabiex taghmel tajjeb ghal dawn id-danni baqghet inadempjenti u ghalhekk kellhom isiru dawn il-proceduri ;

7. Illi inoltre s-socjeta` intimata naqset milli thallas il-kera mill-1 ta` Mejju 2005 sal-15 ta` Ottubru 2008 (data meta nghatat is-sentenza).

Tghid ghalhekk is-socjeta` intimata ghaliex m`ghandhiex din l-Onorabbli Qorti prevja kull dikjarazzjoni li hi mehtiega skond il-ligi :

1. Tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta` intimata hi responsabbli ghall-hsara li hemm fil-fond ghaxra (10), Triq is-Sajjieda, Marsa.

2. Tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta` rikorrenti, jekk hemm bzonn bil-hatra ta` perit tekniku.

3. Tikkundanna lis-socjeta` intimata thallas lis-socjeta` rikorrenti s-somma li tigi hekk likwidata.

4. Tikkundanna lis-socjeta` intimata thallas lis-socjeta` attrici l-arretrati tal-kera fl-ammont ta` elf hames mija u disgha u sebghin ewro u tnejn u tletin centezmu (€1,579.32) jew somma verjuri.

Bl-imghax legali spejjez, inkluzi dawk tal-mandati kawtelatorji prezentati kontestwalment ma` dan ir-rikors guramentat, kontra s-socjeta` intimata li hi minn issa ngunta in subizzjoni. Bla pregudizzju ghal kwalsiasi drittijiet li jista` ghandha s-socjeta` attrici fil-konfront tas-socjeta` intimata ghal danni peress li rrizulta li fil-perjodu tal-kirja l-istess kumpannija ppermettiet lil terzi jghaddu katusi u jokkupaw parti mill-istess proprjeta` minghajr il-kunsens tas-socjeta` rikorrenti.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija attrici u l-elenku ta` dokumenti esebiti.

Rat ir-risposta guramentata ta` l-kumpannija konvenuta li kienet prezentata fl-20 ta` Awwissu 2009 u taqra hekk –

Illi r-rikorrent mhux totalment korrett dwar il-fatti minnu esposti u inoltre u anke ghalhekk it-talbiet tar-rikorrent kif ipprezentati huma legalment inkorretti u ghalhekk ghandhom jigu michuda. Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata li kienet prezentata flimkien mar-risposta guramentata fejn il-kumpannija konvenuta fissret il-posizzjoni taghha hekk –

1.1 Illi din il-kirja hija minn 1950 (ara ricevuta Dok. V1).

1.2 Illi l-inkwilin huwa responsabbli ghall-hsara fil-post kemm-il darba din tigi kkagunata minhabba nuqqas ta` manutenzjoni da parti tieghu.

1.3 Illi l-inkwilin mhuwiex risponsabbli ghad-deterjorazzjoni u dannu fil-post rizultanti mill-mghodija taz-zmien. F`dan ir-rigward irid jigi mehud in konsiderazzjoni c-cirkostanzi partikolari kollha tal-kaz, inkluz il-lokalita` u t-teknika uzata fil-kostruzzjoni tal-bini. Dana qed jinghad sija in generali, kif ukoll izjed specifikament ghall-fond in kwistjoni u ghal dan il-kaz.

1.4 Illi jigi rilevat illi fir-rikors ma hemm ebda indikazzjoni jew distinzjoni tal-hsara kkagunata mill-mghodija taz-zmien – u huwa zgur fatt illi hsara fil-post hija attribwibbli biss ghall-moghdija taz-zmien – u dak rizultanti min-nuqqas ta` manutenzjoni.

1.5. Hemm biss lista twila ta` xogholijiet li darba esegwit igibu l-post fi stat ta` livell mill-izjed gholi skond is-sengha u esigenzi odjerni. Stat zgur mhux bhal dak meta l-fond gie mikri. Dan iwassal ghall-fehma tal-eccipjent illi s-sid irid jivvantaggja ruhu u jerga` jigi moghti lilu oggett fi stat pristin u kompletament rinovat meta fil-ligi mhuwiex intitolat li jiehu dan il-fond f`tali stat.

1.6 Illi l-fond in kwistjoni m`ghandux "damp proof course" li jilqa` ghad-deterjorazzjoni tal-gebla minhabba l-umdita` u l-ilma. Jigi wkoll rilevat illi l-fond jinsab fil-Marsa f`livell baxx u fejn l-ilma mill-port jipperkola facilment ghal tahtu u mbaghad minhabba n-nuqqas ta` damp proof course jibqa` tiela` mal-hitan. L-istess jinghad ghall-art. Din hija art ta` warehouse u bhala tali hi soggetta ghall-uzu kostanti ta` fork lifter ecc – bir-roti taghhom li jimmarkaw l-art u li jaghmlu "impression" bil-piz fuq l-istess. Dan igib deterjorazzjoni naturali u normali – f`dan il-kaz "fair wear and tear" li tieghu m`hemmx obbligu ta` maintenance da parti tal-inkwilin.

1.7 Ir-rikorrent qed jilmenta dwar in-nuqqas ta` manutenzjoni bir-rizultanzi danni. Hemm inkwilini u sidien illi b`manutenzjoni jifhmu illi l-gebla tigi miksija b`xi konkos jew zebgha. Din ma thalli l-ebda passagg ghall-arja u fil-fatt taghmel izjed hsara lill-gebla. Ghalhekk huwa sottomess illi fil-fatt f`dan il-kaz l-allegat nuqqas ta` manutenzjoni huwa teknikament l-ahjar mod li tista` tadopera biex tippreserva tajjeb il-gebla u l-fond.

2. L-eccipjent jichad bl-iktar mod qawwi illi huwa ta xi drittijiet lill-terzi sabiex jaghmlu xi xogholijiet fuq il-bitha jew xi mkien iehor tal-fond.

3.1 Certu xogholijiet, ossija asserzjonijeit ta` xogholijiet li allegatament iridu jsiru msemmija mill-Perit Pace Dok RF2 huma michuda p.ez illi jridu jitqeghdu xi beams. L-eccipjent jikkonferma illi sa fejn jaf huwa qatt ma kien hemm beams jew raff fil-fond in kwistjoni.

3.2 Ghar-rigward tax-xogholijiet (u costings) moghtija mill-Perit Pace (inkarigat mir-rikorrent) rapport risponsiv qed jigi ppresentat (Dok V2) ippreparat mill-Perit Anthony Stivala inkarigat mill-eccipjent.

4.1 Ghar-rigward tat-talba tal-hlas tal-kera, l-eccipjent jikkonferma illi dina qatt ma kienet problema bejn il-partijiet. Fir-rikors precedenti l-istess rikorrent ma talabx ir-ripossess tal-fond minhabba nuqqas ta` pagament ta` kera. Matul dawk il-proceduri fil-bidu l-eccipjent kien iddeposita l-kera l-Qorti, izda mbaghad ra li dan kien spejjez inutili. Min-naha tieghu r-rikorrent Grap Ltd ovvjament m`accettax u ma talabx il-hlas tal-kera.

4.2 Appena li r-rikorrent talab illi jigi moghti pussess tal-fond wara s-sentenza in gudizzju tal-Bord li Jirregola l-Kera, il-pussess inghata mmedjatament mill-eccipjent ; hekk ukoll kieku saret it-talba ghall-hlas tal-kera da parte tar-rikorrent. Irridu niftakru li r-rikorrent ma kienx qed jaccetta l-hlas tal-kera.

4.3 Hija issa biss b`dina c-citazzjoni illi r-rikorrent qed jitlob il-hlas tal-kera. Il-Qorti tigi infurmata illi fil-mori tal-kawza l-eccipjent hallas il-kera in kwistjoni Dok V3.

4.4 Ghalhekk l-eccipjent jissottometti bir-rispett illi dina t-talba hija ezawrita u illi l-ispejjez tal-istess minhabba c-cirkostanzi kif fuq spjegati ghandhom jigu sopportati mir-rikorrent.

5. Fit-talbiet tieghu ir-rikorrent qed jitlob hlas ghall-allegat danni. L-eccipjent jissottometti bir-rispett illi f`kawza ta` din in-natura r-rikorrent ghandu l-ewwel jitlob illi jigu stabbiliti x-xogholijiet li jridu jsiru sabiex jigi riparat il-hsara ikkagunata biss minhabba nuqqas ta` manteniment da parte tal-inkwilin. Il-prezz ta` dawn ix-xogholijiet ghandu wkoll jigi stabbilit.

Illi l-konvenut ghandu jigi moghti l-opportunità li jesegwixxi x-xogholijiet, u dan fiz-zmien u taht il-modalita` prefissa mill-Qorti. Hija mbaghad kompetenti ghar-rikorrent li in linea sussidjarja jitlob il-hlas ghax-xogholijiet stabbiliti, kemm-il darba l-eccipjent ma jaghmilx ix-xoghol in kwistjoni kif ordnat mill-Qorti.

5.2 Ghalhekk f`dan ir-rigward l-eccipjent jissottometti illi t-talba tar-rikorrent ghall-hlas tad-danni hija inammissibbli.

6. L-eccipjent jaqbel illi ghandu jigi deciz ix-xoghol li jrid isir sabiex jirripara d-dannu rizultanti biss min-nuqqas ta` manutenzjoni da parti tieghu, jekk dan hu l-kaz. Irid jigi mehud in konsiderazzjoni z-zmien twil tal-kirja, kif il-fond hu kostruwit, u c-cirkostanzi fizici li jiccirkondaw dan il-fond. Stabbilit dawn ix-xogholijiet u l-prezz tal-istess l-eccipjent jitlob li jigi moghti z-zmien li jaghmel dawn ir-riparazzjonijiet u li mbaghad biss fil-kas tan-nuqqas li jigu esegwiti, jigi ordnat ihallas il-prezz tal-istess lir-rikorrent.

7. Jigi sottomess bir-rispett mill-eccipjent illi minhabba s-suespost, u minhabba kif ippresentati t-talbiet f`din il-kawza, l-ispejjez tal-kawza ghandu jbatihom l-attur.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija konvenuta u l-elenku ta` dokumenti esebiti minnha.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-2 ta` Ottubru 2009 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta fejn l-avukat tas-socjeta` attrici ceda r-raba` talba u cioe` dik ghall-hlas tal-kera, bla hsara ghall-imghaxijiet u spejjez, billi s-somma mitluba fit-talba thallset waqt li kienet miexja l-kawza.

Rat ukoll id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghti fl-istess udjenza fejn wara li accertat illi kienet tehtieg opinjoni teknika, hatret lill-Perit Joseph Ellul Vincenti sabiex, wara li jaghmel access fuq il-post izda bla ma jzomm seduti u bla ma jisma` xhieda jirrelata dwar il-fond fihx hsarat, dwar il-kawza ta` hsarat jekk hemm u dwar l-ispiza mehtiega biex tissewwa.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li kienet prezentata fit-12 ta` Novembru 2009 u mahlufa fid-29 ta` Jannar 2010 (fol 38 sa fol 47).

Rat id-domandi ghall-eskussjoni tal-perit tekniku li saru bil-miktub mill-kumpannija konvenuta kif ukoll ir-risposti bil-miktub tal-perit tekniku.

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Reginald Fava, tal-Perit David Pace u ta` Anthony Busuttil.

Rat id-digriet tal-Onor. Imhallef li kien qieghed jisma` l-kawza, moghti fl-udjenza tal-1 ta` Lulju 2011 fejn, ghar-ragunijiet hemm indikati, astjena milli joqghod fil-kawza.

Rat id-digriet tal-Onor. Prim` Imhallef moghti *in camera* fil-11 ta` Lulju 2011 fejn il-kawza kienet assenjata lil din il-Qorti hekk kif issa presjeduta.

Rat il-provi li kienu lahqu ngabru mill-Assistent Gudizzjarju Av. Tiziana Filletti skond direzzjoni li kienet tatha l-Qorti meta kienet diversament presjeduta.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti hekk kif presjeduta fejn hatret lill-Av. John Gauci bhala perit legali sabiex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet.

Rat ix-xhieda bl-affidavit tal-Perit Anthony V. Stivala.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet illi kienu skambjaw il-partijiet qabel il-perit legali hejja u pprezenta r-relazzjoni.

Rat ir-relazzjoni tal-perit legali li kienet prezentata fid-19 ta` Ottubru 2012 u mahlufa fit-22 ta` Novembru 2012 (fol 121 sa fol 138).

Rat ukoll l-atti li l-perit legali pprezenta flimkien mar-relazzjoni.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar mid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-2 ta` Mejju 2013.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. <u>Ir-relazzjoni tal-perit tekniku</u>

1. <u>Accertamenti</u>

L-inkariku tal-Perit Joseph Ellul Vincenti bhala perit tekniku kien **<u>specifiku</u>** u cioe` illi wara li jaghmel access fuq il-post izda bla ma jzomm seduti, u bla ma jisma` xhieda, jirrelata fl-ewwel lok dwar jekk kienx hemm hsarat fil-fond, fit-tieni lok dwar il-kawza ta` hsarat jekk hemm, u fit-tielet lok dwar l-ispiza mehtiega biex tissewwa.

In adempjament tal-inkariku tieghu, il-perit tekniku (a) ghamel il-**kostatazzjonijiet** tieghu dwar hsara li sab fil-post (b) **stabilixxa** l-kawza tal-hsara u (c) ghamel **stima** tal-hsara.

Il-**konkluzjonijiet** tal-perit tekniku kienu dawn –

A. Ħsara fil-bieb D/1, li hu bieb ta' barra bil-loċċ fuqu. Dan għandu bżonn ta' tiswija ġenerali, ħruq ta' żebgħa antika, stukkjar, żebgħa undercoat u passata finishing coat. Jidher li dan il-bieb ilu żmien twil ma jara maintenance.

Il-perit tekniku kien tal-fehma li dak il-bieb garrab hsara ghaliex ma saritx manutensjoni tieghu ghal hafna snin.

Il-hsara kienet stmata fl-ammont ta` €800 (eskluza l-VAT).

B. Ħsara fil-bieb D/2 li jinsab fi stat ħażin u partijiet iridu jinbidlu u partijiet oħra jissewwew u wara, jingħataw passata zebgħa undercoat oħra finishing coat. Dan il-bieb hu vitrijat bil-kontraporti.

Skond il-perit tekniku, il-bieb garrab dik il-hsara minhabba nuqqas ta` manutensjoni.

Il-hsara kienet stmata fl-ammont ta` €400 (eskluza l-VAT).

C. Ħsara kbira fil-bieb D/3 li hu bieb tal-injam solid b'żewġ bibien li waħda minnhom tinsab nieqsa. Dan il-bieb irid tiswija fil-parti li hi eżistenti u l-partijiet nieqsa

jiġu replaced b'partijiet ġodda u kollox jinżebah b'undercoat u finishing coat.

Anke fil-kaz ta` din l-apertura, il-perit tekniku kien tal-fehma illi l-hsara giet minhabba nuqqas ta` manutensjoni.

Id-danni kienu stmati fl-ammont ta` €700 (eskluza l-VAT).

D. Ħsara fit-tieqa W/1 li tinsab fi stat ħażin ħafna u trid tinbidel.

Anke fil-kaz ta` din l-apertura, il-perit tekniku kien tal-fehma illi l-hsara giet minhabba nuqqas ta` manutensjoni.

L-istima tad-dannu kienet ta` €150 (eskluza l-VAT).

E. Ħsara fit-tieqa W/2 li trid irranġar, u żebgħa.

Il-perit tekniku imputa l-hsara ghal nuqqas ta` manutensjoni.

Il-hsara kienet stmata fl-ammont ta` €450 (eskluza l-VAT).

F. Ħajt tal-Appoġġ sa għoli ta' tmien filati jinsab fi stat ħażin billi minnu ħierġa umdità kbira li mermret il-ġebla. Ta' min hawn jgħid li taħt dawn il-ħitan tal-appoġġ ma hemmx layer tal-qatran.

Skond il-perit tekniku, billi ma kienx hemm qatran, wiehed jistenna li titla` l-umdita fil-hitan specjalment f`post bhal dan vicin il-bahar. Biz-zmien din l-umdita` jkollha effett hazin fuq il-gebla li tfarfar u taqa`. Fl-istess waqt, jghid il-perit tekniku, il-konvenut ma ghamel xejn biex itaffi l-hsara u lanqas avza lis-sidien

Id-dannu kien stmat fl-ammont ta` €3000 (eskluza l-VAT).

G. Art tal-concrete fi stat medjokri u li f'xi partijiet żgħar trid tiswija.

Skond il-perit tekniku, ix-xoghol originali kien sar *rough* pero` hemm partijiet li saritilhom hsara.

L-istima tal-perit tekniku kienet fis-somma ta` €1500 (eskluza l-VAT).

H. Jidher li f'xi żmien kien hemm raff fuq il-parti ta' wara tal-maħżen. Jidhru l-ingalli tat-travi però xejn ma baqa' mir-raff. Peress li s-sottoskritt (Perit Ellul Vincenti) ma semax xhieda, ma jistax jgħid meta tneħħa dan ir-raff u minn min.

Id-dannu kien stmat fl-ammont ta` €10,000 (eskluza l-VAT).

I. Il-bitħa hi mitluqa għal kollox u tinsab miksija bi zkuk u ħaxix. Dan irid jitnaddaf u jintrema u tiġi irranġata l-ħsara.

Skond il-perit tekniku hadd qatt ma ta kaz jew ghamel xi manutensjoni fil-bitha in kwistjoni li tinsab fuq wara tal-mahzen.

L-istima tal-hsara = €200 (eskluza l-VAT).

J. Il-fetħa tal-bieb D/2 għandha il-parti ta' isfel imblukkata bi slab tal-concrete. Din trid titneħħa wara li titnaddaf il-bitħa.

Skond il-perit tekniku, kienet il-kumpannija konvenuta li bniet dan il-barrier biex izzomm l-ilma tal-bitha milli jidhol fil-mahzen

L-istima = €100 (eskluz l-VAT)

K. Fil-bitħa fuq wara hemm katusa tal-PVC li nieżla minn fuq il-bejt ta' terzi u tferra fil-bitħa fuq wara. Din il-katusa tieħu l-ilma tax-xita tal-bejt ta' terzi li jinsabu fuq l-area tal-maħżen in kwistjoni. Il-katusa hi tal-PVC, però is-sottoskritt ma hux f'posizzjoni li jgħid jekk qabel din il-katusa tal-PVC kienx hemm oħra taċ-ċaqquf.

L. Terzi persuni għaddew katusi tal-PVC, tul ta' ċirka metru minn ġol-bitħa tal-maħżen.

M. Terzi persuni għamlu pjattaforma tal-concrete fuq wara tal-bitħa tal-maħżen biex din illum qegħda sservi bħala bridge.

Skond il-perit tekniku, ma jirrizultax illi l-kumpannija konvenuta avzat lill-kumpannija attrici li sar dak ix-xoghol.

N. Parti mis-saqaf tal-concrete u travi taħthom iridu tiswija konsidervoli peress li l-ħadid saddad u qasam il-concrete. Dan jidher li hu riżultat ta' ilma li daħal u/jew qed jidħol mingħand terzi.

Skond il-perit tekniku, in-nuqqas tal-kumpannija konvenuta jirrizulta mill-fatt illi ma avzatx lill-kumpannija attrici.

Il-hsara kienet stmat fl-ammont ta` €5,000 (eskluza l-VAT).

O. Tibjid tal-fond jidher li ilu ma jsir ħafna u l-post jinħtieġ tikħil u tibjid.

Il-hsara kienet stmata fl-ammont ta` €4,000 (eskluza l-VAT).

2. <u>Eskussjoni</u>

Waqt l-eskussjoni, l-perit tekniku rrimarka illi ghalkemm it-tmermir huwa process naturali, il-manutensjoni ssir propju ghall-iskop sabiex l-oggett jerga` jinghata s-sahha u l-hajja, u b`hekk jibqa` jservi ghal zmien itwal. Jekk il-manutensjoni ma ssirx, il-konsegwenza tkun illi l-oggett jiddeterjora u jispicca. Sostna illi fis-snin hamsin, l-art kienet issir jew mill-gebel tal-qawwi inkella bil-concrete. Dwar il-fatt accertat illi l-hajt indikat fil-paragrafu H (*supra*) kien bla qatran, il-perit tekniku rrileva illi jekk issir manutensjoni perjodika, u cioe` jinfethu l-fili u jerga` isir mili u kisi b`materjal li jhalli l-arja tghaddi allura l-hajt ikun preservat ghal tul ta` zmien. Biz-zmien il-gebla tfarfar pero` jekk issir manutensjoni bis-sengha, b`mod regolari u ta` sikwit, il-gebla tissahhah ghal zmien twil. L-umdita` ma tkunx tista` titnehha ghal kollox pero` jistghu jsiru xogholijiet li jnaqqsu d-deterjorament. Iz-zebgha trid tkun tat-tip bhal gir jew waterpaint li thalli l-arja tghaddi inkella l-umdita tibqa` tiela` `l fuq ; u allura z-zebgha tat-tip plastic emulsion mhijiex adattata.

3. <u>Piz probatorju</u>

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"<u>Calleja vs</u> <u>Mifsud</u>"**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kienitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu

wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kienitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami* (“**<u>Grima vs Mamo et noe</u>” –** Qorti tal-Appell – 29 ta’ Mejju 1998)**.**

Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. (“**<u>Cauchi vs Mercieca</u>” –** Qorti tal-Appell – 6 ta’ Ottubru 1999 **; “<u>Saliba vs Farrugia</u>**” – Qorti tal-Appell – 28 ta’ Jannar 2000 ; “**<u>Tabone vs Tabone et</u>**” – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; “**<u>Calleja *noe* vs Mifsud</u>**” – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; **`<u>Attard vs Tedesco et</u>`** - Qorti tal-Appell – 1 ta` Gunju 2007 u **“<u>Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et</u>”** (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta’ Dicembru 2008).

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta bhala fatt illi ma saret l-ebda talba mill-partijiet ghall-hatra ta` periti addizzjonali.

Din il-Qorti ma tistax tikkondividi l-fehma espressa f’paġna 7 tan-nota ta’ sottomissjonijiet tas-soċjetà konvenuta, meta tghid illi sabiex tevita spejjeż u telf ta’ ħin, minflok titlob il-ħatra ta’ periti addizzjonali, setghet tressaq rapport *ex parte* sabiex ixejjen is-sejbien tal-perit tekniku.

Din il-Qorti tirribadixxi li l-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta’ talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*” – (“**Bugeja *et* vs Muscat et” –** Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

Ir-rapport *ex parte* tal-kumpannija konvenuta jiehu x-xejra ta` nota ta` kritika tar-rapport tal-perit tekniku. U b`ebda mod ma jwaqqa` l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku.

Din il-Qorti kkunsidrat b`reqqa l-accertamenti tal-perit tekniku, u tghid illi kull fejn l-perit tekniku kkostata fatti, esprima fehmiet u ghamel stimi, li huma ta` natura **teknika** fl-essenza taghhom, ghaliex huma frott is-sengha u l-esperjenza tieghu, hemm din il-Qorti sejra toqghod fuq l-apprezzament li sar mill-perit tekniku, ghaliex fil-fehma taghha ma hemmx fatti jew cirkostanzi teknici ohra li jikkontrastaw hekk nettament mal-fehmiet teknici tal-perit tekniku, li jwassluha sabiex tiddiskosta ruhha minnhom. Fejn pero` l-perit tekniku accenna ghal konsiderazzjonijiet ta` xejra **legali** hemm il-materja ma tibqax ta` kompetenza tieghu.

Ikkunsidrat :

III. <u>L-ewwel talba</u>

Fl-ewwel domanda, il-kumpannija attrici talbet mill-Qorti dikjarazzjoni ta` responsabilita` tal-kumpannija konvenuta għall-ħsara li garrab il-fond 10, Triq is-Sajjieda, Marsa, li kien mikri lill-kumpannija konvenuta, liema kirja kienet terminata b`decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-15 ta` Ottubru 2008 moghtija fil-kawza *Grap Limited vs Vadala Company Limited (Rik. Nru. 28/2006 GG)* li saret *res judicata* (fol 21).

Il-kumpannija konvenuta eccepiet bhala punt ta` dritt illi l-inkwilin ikun biss responsabbli għall-ħsara kemm-il darba jiġi ppruvat illi l-ħsara tkun seħħet minħabba nuqqas da parti tal-inkwilin illi jwettaq ix-xogħolijiet ta' manutensjoni. Fil-kaz taghha, is-soċjetà konvenuta tgħid illi ma kienx hemm prova ta` dan. Inoltre, is-soċjetà konvenuta tisħaq illi s-soċjetà attriċi ppretendiet li tieħu l-post lura fi stat pristin, meta – dejjem skont l-istess soċjetà konvenuta – is-soċjetà attriċi mhijiex intitolata għal dan.

Din il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-perit legali Av. John Gauci illi fil-kaz tal-lum ma hemmx il-htiega li terga` tistharreg il-kwistjoni tar-<u>**responsabilita`**</u> ghad-danni ghaliex ir-responsabilita` tal-kumpannija konvenuta ghad-danni tal-fond de quo kienet <u>**finalment**</u> determinata bis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-15 ta` Ottubru 2008 fuq riferita meta l-Bord sab *inter alia* illi l-kumpannija konvenuta kienet ikkagunat *hafna* hsara fil-fond mikri u kwindi *anke* ghal dik il-kawzali awtorizza lill-kumpannija attrici biex terga` tiehu lura l-pussess tal-fond u ordna l-izgumbrament tal-kumpannija konvenuta mill-fond. Li dak huwa l-istat korrett tad-dritt isib sostenn fis-sentenza (citata mill-perit legali) li tat din il-Qorti (<u>**PA/GV**</u>) fit-30 ta` Ottubru 2006 fil-kawza <u>***Bianco et vs Sant***</u> *(Citaz. Nru. 490/1999)* li ma kienitx appellata.

L-ewwel talba qeghda ghalhekk tkun milqugha.

Ikkunsidrat :

IV. <u>It-tieni u t-tielet talbiet</u>

Ma kienx il-kompitu tal-Bord li Jirregola l-Kera illi jillikwida d-danni li garrbet il-kumpannija attrici. Il-likwidazzjoni tad-danni tispetta lil din il-Qorti.

Aktar qabel din il-Qorti ghamlet riferenza ghall-accertamenti tal-perit tekniku. Irrilevat illi fejn il-perit tekniku rrefera ghal materji li jmorru oltre l-inkariku tieghu ghaliex jinvolvu kwistjonijiet ta` dritt, hemm il-Qorti sejra taghmel l-apprezzament taghha. Qeghda tirreferi in partikolari ghall-punti li fir-relazzjoni huma markati K, L u M u cioe` -

K. Fil-bitħa fuq wara hemm katusa tal-PVC li nieżla minn fuq il-bejt ta' terzi u tferra fil-bitħa fuq wara. Din il-katusa tieħu l-ilma tax-xita tal-bejt ta' terzi li jinsabu fuq l-area tal-maħżen in kwistjoni. Il-katusa hi tal-PVC, però is-sottoskritt ma hux f'posizzjoni li jgħid jekk qabel din il-katusa tal-PVC kienx hemm oħra taċ-ċaqquf ;

L. Terzi persuni għaddew katusi tal-PVC, tul ta' ċirka metru minn ġol-bitħa tal-maħżen ;

M. Terzi persuni għamlu pjattaforma tal-concrete fuq wara tal-bitħa tal-maħżen biex din illum qegħda sservi bħala bridge ;

Din il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-perit legali illi dawn it-tliet rilievi ma jinkwadrawx fit-talbiet attrici, u allura ghandhom jibqghu barra mill-gudizzju ta` din il-Qorti, in kwantu ma hemmx talbiet *ad hoc* li jolqtu dawk il-kwistjonijiet. Dawk jistghu jkunu materji ta` ġudizzju ieħor.

Del resto hekk tirrikonoxxi l-kumpannija attrici stess meta fl-ahhar paragrafu tar-rikors guramentat taghmel riserva ghal azzjoni *għal kwalsiasi drittijiet li jista' għandha s-soċjetà attriċi fil-konfront tas-soċjetà intimata għal danni peress li rriżulta li fil-perjodu tal-kirja l-istess kumpannija ppermettiet lil terzi jgħaddu katusi u jokkupaw parti mill-istess proprjetà mingħajr il-kunsens tas-soċjetà rikorrenti*.

Kombattuta mhux biss fl-istadju tal-gbir tal-provi izda anke waqt it-trattazzjoni finali tal-kawza kienet l-item H fir-relazzjoni tal-perit tekniku li tghid hekk –

Jidher li f'xi żmien kien hemm raff fuq il-parti ta' wara tal-maħżen. Jidhru l-ingalli tat-travi però xejn ma baqa' mir-raff. Peress li is-sottoskritt (Perit Ellul Vincenti) ma semax xhieda, ma jistax jgħid meta tneħħa dan ir-raff u minn min.

Reginald Fava, rapprezentant tal-kumpannija attrici, xehed hekk quddiem l-Assistent Gudizzjarju Av. Tiziana Filletti fit-12 ta` Settembru 2011 –

Meta mort l-ewwel darba kien hemm raff. Imma li huwa fatt huwa li hemm evidenza ta' raff għaliex kien hemm il-post fejn kien hemm it-travi mdaħħlin fil-ħajt. Dan ir-raff li jidher li kien jeżisti u dan qed ngħidu għax hemm evidenza tiegħu, bl-Ingliż tgħid "glaring evidence" …"Jien qed nghid li r-raff kien jeżisti għax kif ġja spjegajt kien hemm evidenza ċara daqs il-kristall. Bħala evidenza nerġa' nirreferi għall-post fejn kienu jidħlu t-travi u wkoll 'l għoli stess huwa indikazzjoni ċara li mill-gholi l-post kien maqsum fi tnejn.

Meta Reginald Fava rega` xehed quddiem il-perit legali fis-7 ta` Frar 2012 u kien mistoqsi dwar il-kliem *Meta mort l-ewwel darba kien hemm raff* (ara fuq) huwa ppreciza li dak il-kliem kellu jiftiehem fis-sens illi *Meta mort l-ewwel darba kien hemm il-pożizzjoni, ċioè toqob fil-ħajt – iż-żewġ naħat – ta' fejn kien hemm it-travu li jżomm ir-raff.*

Min-naħa tiegħu, Thomas Agius Vadala, ir-rappreżentant tas-soċjetà konvenuta, jixhed illi huwa kien ilu direttur tal-kumpannija konvenuta għal dawn l-aħħar 35 sena u matul dawk is-snin kollha qatt ma ra *raff* fil-proprjetà in kwistjoni.

Fis-sottomissjonijiet tal-ahhar, id-difensur tal-kumpannija attrici jirrileva illi fuq bazi ta` probabilita` din il-Qorti ghandha tikkonkludi illi ghal xi zmien matul il-kirja li bdiet fl-1950 kien hemm *raff* li tnehha mill-kumpannija konvenuta u kwindi ghandha taghmel tajjeb ghan-nuqqas tieghu.

Anke ghall-kaz tar-*raff*, jghodd il-principju ewlieni tal-evidenza u cioe` illi l-piz tal-prova huwa mixhut fuq il-kumpannija attrici in kwantu l-kumpannija konvenuta tibqa` assistita mill-presunzjoni li mhijiex obbligata taghmel il-prova negattiva. Fil-kaz tal-lum, din il-Qorti trid tara jekk il-kumpannija attrici ssodisfatx l-oneru tal-prova tal-legittimita' tal-pretensjoni taghha jew inkella kellhiex il-Qorti tapplika r-regola ta' gudizzju li l-fatti allegati ma gewx sodisfacjentement pruvati (*non esse et non probari paria sunt*). Meta gudikant jigi biex iqis il-kumpless tal-provi li jitressqu ghall-konsiderazzjoni tieghu sabiex fuq dawk il-provi jaghti decizjoni, il-kriterju rilevanti mhuwiex jekk il-gudikant assolutament jemminx dak li jkun gie spjegat lilu, izda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosimili fic-cirkostanzi svarjati tal-hajja. Hekk meqjusa dawk il-provi, il-grad rikjest fil-kamp civili huwa dak li bizzejjed li jkun inissel certezza morali fil-mohh tal-gudikant li tkun indotta minn preponderanza ta' provi fuq bilanc ta` probabilitajiet ("**Bugeja vs Meilak**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 30 ta` Ottubru 2003 ; **Kmandant tal-Forzi Armati ta' Malta vs Difesa**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili - 28 ta' Mejju 2003 ; "**Ciantar vs Curmi noe**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 28 ta` April 2003 ; "**Caruana vs Laurenti**" – Prim'Awla tal-Qorti Civili – 8 ta` April 1994 ; "**Borg vs Manager ta' l-Intrapriza tal-Halib**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 17 ta`

Lulju 1981 ; "**<u>Vassallo vs Pace</u>**" – Vol.LXX.II.144 u "**<u>Zammit vs Petrococchino</u>**" – Appell Kummercjali – 25 ta` Frar 1952).

Wara li ghamlet analizi bir-reqqa tal-provi akkwiziti, din il-Qorti tghid illi ma tirrizultax – lanqas fuq il-bazi ta` probabilita` - il-prova illi matul il-kirja de qua kien hemm attwalment *raff* fil-post fejn skond il-perit tekniku kien hemm indizji li juru li *xi* zmien ilu kien hemm *raff.* L-indizji tal-presenza tar-*raff xi* zmien ilu huma oggettivi pero` hija karenti l-prova taz-zmien u din il-karenza hija hekk determinanti anke mill-assjem tal-provi nkluzi x-xhieda tal-persuni responsabbli mis-socjetajiet kontendenti. Fl-istess waqt din il-Qorti tqis rilevanti l-osservazzjoni tal-perit legali illi fir-rapport *ex parte* tas-16 ta` Frar 2009 (Dok RF2) imħejji mill-espert *ex parte* tal-kumpannija attrici, Perit David Pace datat 16 ta' Frar 2009 ma hemm l-ebda aċċenn għall-kwistjoni tar-*raff* u allura ma kienet indikata l-ebda spiza ghar-ripristinu tar-*raff* in linea ta` danni. Kwindi din il-Qorti mhijiex sejra tillikwida danni ghar-*raff* kif indikat mill-perit tekniku fir-relazzjoni tieghu.

Qabel ma tghaddi ghall-kontegg tad-danni, din il-Qorti sejra tippronunzja ruhha dwar l-eċċezzjonijiet markati 5 u 6 fejn is-soċjetà konvenuta tghid illi minflok tiġi ikkundannata tħallas danni, hija għandha tingħata opportunità sabiex minflok twettaq hija stess ir-riparazzjonijiet li jirriżultaw meħtieġa. Il-perit legali esprima ruhu dwar dawn l-eccezzjonijiet. Din il-Qorti tikkondividi l-fehma tieghu li qeghda tigi riproposta biex taghmel parti minn din is-sentenza –

Illi l-esponenti jidhirlu illi is-soċjetà konvenuta setgħet <u>tipprova</u> tqajjem din id-difiża ossija li tingħata l-benefiċċju tal-purgazzjoni tal-mora quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, fis-sens li titlob il-Bord sabiex minflok tiġi żgumbrata mill-ewwel, tingħata żmien sabiex twettaq il-manutenzjoni li suppost għamlet matul is-snin. Di fatti l-Qorti tista' fejn ma hemmx il-kondizzjoni risoluttiva espressa tista' taghti zmien moderat lill-konvenuti sabiex

jigi rimedjat in-nuqqas taghhom u evitata d-dissoluzzjoni tal-kirja (vide inter alia Vol. XXXIX.I.353, Vol. XL.I.542 u Vol. XLII.III.1167) għalkemm hemm dubju serju kemm dan il-kunċett jista' jiġġebbed għal sitwazzjoni fejn l-inkwilin ħalla l-fond mikri jġarrab ħsarat minħabba nuqqas ta' manutenzjoni.

Illi dina d-difiża ma tqajjmitx quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u fil-fehma tal-esponenti wisq u wisq inqas tista' titqajjem f'dawn il-proċeduri, fejn is-soċjetà rikorrenti għażlet – kif kellha kull trid li tagħmel – titlob ir-riżarċiment tad-danni subiti. Hija l-fehma tal-esponenti illi għalhekk din id-difiża għandha tiġi miċħuda.

Dawn l-eccezzjonijiet qeghdin jigu respinti.

Din il-Qorti qeghda taghmel taghha, ghar-ragunijiet fuq esposti, il-*quantum* determinat mill-perit tekniku, salva l-eskluzjoni li din il-Qorti diga` rrilevat fil-kaz ta` l-items H. K, L u M. Ghalhekk qeghda tillikwida d-danni li l-kumpannija konvenuta ghandha thallas lill-kumpannija attrici fl-ammont ta` dsatax-il elf mitejn erbgha u tletin Ewro (<u>€19,234</u>) – <u>VAT inkluza</u>.

Ikkunsidrat :

V. <u>Ir-raba` talba</u>

Is-soċjetà attriċi talbet il-kundanna tas-soċjetà konvenuta ghall-hlas ta` arretrati ta` kera fl-ammont ta' €1,579.32 jew somma verjuri. Ir-rikors guramentat kien prezentat fl-10 ta` Lulju 2009 u notifikat fit-3 ta` Awissu 2009.

Skond ir-risposta ġuramentata, jirriżulta li l-ammont ta` €1,579.32 intbaghat lill-kumpannija attrici permezz ta` cheque datat 20 ta' Awwissu 2009 (Dok V3 a fol 32).

Li jfisser li l-pagament intbaghat **<u>wara</u>** n-notifika tar-rikors guramentat.

Ghalkemm din ir-raba` talba kienet ceduta fl-udjenza tat-2 ta' Ottubru 2009, il-kumpannija attrici zammet ferma t-talba taghha ghall-hlas tal-imghax u tal-ispejjez.

Anke b`riferenza ghall-eccezzjoni markata 4 tal-kumpannija konvenuta dwar din it-talba, din il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-perit legali meta jghid hekk –

Illi dwar dan jingħad illi l-Artikolu 1554(b) tal-Kap. 16 iqiegħed l-obbligu tal-ħlas tal-kera miftiehem fuq il-kerrej u tali obbligu mhux dipendenti fuq xi tip ta' interpellazzjoni da parti tas-sid. Illi inoltre, is-soċjetà konvenuta ma ġabitx prova ta' dak minnha allegat, ossija li s-soċjetà attriċi kienet qed tirrifijuta li tirċievi l-kera u lanqas ġabet prova li s-soċjetà konvenuta kienet qed tiddepożita l-kera l-Qorti. Anzi, jekk xejn, minn qari tal-eċċezzjoni numru 4.1, hemm ammissjoni li s-soċjetà konvenuta ma baqgħetx tiddepożita l-kera l-Qorti għax rathom bħala spejjeż inutili. Dwar dan jingħad illi kieku kien minnu illi s-soċjetà attriċi kienet qed tirrifjuta l-pagament offert, is-soċjetà konvenuta setgħet liberament tiddepożita l-pagament tal-kera l-Qorti a spejjeż tas-soċjetà attriċi, ai termini tal-Artikolu 1173 tal-Kap 16. Għaldaqstant l-argument tas-soċjetà konvenuta ma jreġix.

Illi għaldaqstant hija l-fehma tal-esponenti illi s-soċjetà konvenuta għandha tiġi kkundannata tħallas l-imgħaxijiet legali maħdumin fuq is-somma ta' elf ħames mija u disa' u sebgħin Ewro u tnejn u tletin ċenteżmu (€1,579.32) mid-data tal-15 ta' Ottubru 2008 sad-data tal-effettiv pagament. Peress illi s-soċjetà konvenuti wettqet il-ħlas biss wara li ġiet intavolata l-kawża u peress li l-obbligu tal-ħlas tal-kera jissussisti indipendentement minn

kwalsiasi interpellazzjoni, is-soċjetà konvenuta ghandha wkoll tissapporti l-ispejjeż relatati.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi –

Tichad l-eccezzjonijiet kollha.

Tilqa` l-ewwel talba.

Tilqa` t-tieni talba u tillikwida d-danni tal-kumpannija attrici fl-ammont ta` dsatax-il elf mitejn erbgha u tletin Ewro (€19,234) inkluza t-Taxxa fuq il-Valur Mizjud.

Tilqa` t-tielet talba u tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex tħallas in linea ta` danni lill-kumpannija attrici fl-ammont ta` dsatax-il elf mitejn erbgha u tletin Ewro (€19,234) inkluza t-Taxxa fuq il-Valur Mizjud, bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tar-raba` talba kif dedotta stante li l-kumpannija konvenuta ghamlet pagament fil-mori tal-kawza lill-kumpannija attrici tal-ammont li l-kumpannija attrici kienet qeghda tirreklama.

Tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas lill-kumpannija attrici s-somma ta` mija u seba` Ewro (€107) bhala imghax legali dovut lilha fuq l-ammont ta` €1,579.32 bhala arretrati ta` kera bejn il-15 ta' Ottubru 2008 u l-20 ta` Awissu 2009.

Tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza komprizi dawk tal-mandati kawtelatorji li kienu preżentati kontestwalment mar-rikors ġuramentat.

< Sentenza Finali >

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