MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tas-27 ta' Frar, 2014

Appell Civili - Ghawdex Numru. 22/2012/1

Anthony u Joan Antida konjugi Pisani

Vs

Dr Arnold Ludger Buddenberg kemm f'ismu proprju kif ukoll bhala ezercenti l-kummerc taht l-isem Apoloia Dental Clinic

Permezz ta' skrittura tad-29 ta' Lulju 2011 (fol. 13), l-appellati Pisani krew lill-appellant fond sabiex jintuza bhala dental clinic. Il-kirja kienet ghall-perjodu ta' sena b'effett mill-1 ta' Lulju 2011. Il-kera kienet ta' Ewro650 kull xahar, pagabbli kull tlett xhur.

Fil-25 ta' Gunju 2012 l-appellati Pisani pprezenta avviz quddiem it-Tribunal ghal Talbiet Zghar fejn talbu li l-konvenut jigi kkundannat ihallas Ewro3,119.76, in kwantu ghal:

- Ewro1,950 kera li saret dovuta fl-1 ta' April 2012;

- Ewro1,160 danni minhabba inadempjenza kuntrattwali tal-konvenut;
- Ewro9.76 bilanc dovut ghall-kera u konsum ta' dawl u ilma.

Il-konvenut oggezzjona ghat-talba peress li qal li l-fond ma kienx fi stat li seta' jibqa' jintuza minnu minhabba moffa li kien hemm. Il-konvenut spjega li qabel l-imsemmi kuntratt kellhom kuntratt ta' tlett snin fir-rigward tal-istess fond, li gie mgedded biss bil-patt verbali bejniethom li l-attur jirrestawra l-post b'mod li titnehha l-moffa. Il-konvenut ma kienx ser jidhol ghall-kuntratt iehor jekk dan ma kienx minnu u ghalhekk ihoss li gie mqarraq u dahal f'kuntratt bi promessa fittizja. Inoltre m'hemmx danni x'jithallsu. Fir-rigward tat-talba ghall-hlas ta' Ewro9.76 m'hemmx oggezzjoni.

Il-konvenut ippropona wkoll rikonvenzjoni ghal likwidazzjoni u hlas ta' danni peress li kellu jsib fond iehor adattat biex juzah bhala *dental clinic*. Talab ukoll ir-rifuzjoni tal-kera li hallas lill-atturi matul is-sena 2012 peress li s-sid naqas milli jipprovdi dak li gie mwieghed u miftiehem fil-kuntratt tal-kera, cjoe' fond minghajr difetti mohbija u li jkun tajjeb biex iservi bhala klinika fejn jezercita l-professjoni ta' dentist, u tilef hafna klijenti peress li l-fond ma kienx adattat ghall-ghoti ta' servizz ta' dentist. Il-konvenut iddikjara li ghal finijiet tar-rikonvenzjoni kien qieghed jippretendi hlas ta' Ewro3,400.

B'sentenza li nghatat fit-30 ta' Settembru 2013, it-Tribunal iddecieda:

"jilqa' t-talbiet attrici in parte kif fuq spjegat; jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta' elfejn u mitejn Ewro (€2,200); u jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut sakemm mhux kompatibbli mal-kunsiderazzjonijiet hawn fuq maghmula; bl-imghax mid-data ta' din is-sentenza l-quddiem. Jilqa' l-eccezzjonijiet tal-atturi fir-rigward tal-kontro-talba u jichad l-istess kontro-talba. L-ispejjez tat-talba li jinkludu dawk tal-ittri interpellatorji u ufficjali msemmija fl-avviz jitbghatu kwantu ghal zewg terzi mill-

konvenut u terz minn l-atturi, filwaqt li dawk tal-kontrotalba jitbghatew kollha mill-konvenut.”.

Il-konvenut appellat u l-aggravju hu li filwaqt li t-Tribunal accetta li fil-fond kien hemm il-moffa, skarta l-istess bhala materja rrilevanti.

Wara li l-qorti rat l-atti u semghet lid-difensuri tal-partijiet taghmel dawn l-osservazzjonijiet:-

1. L-appellant ghamel hafna enfazi fuq ir-rapport li ghamel il-perit Darren Sciberras (fol. 48) fuq inkarigu tieghu. Fir-rapport jinghad li kien hemm il-moffa fil-partijiet komuni u fil-klinika, u li dan kien minhabba konsenturi rqaq fil-hitan; *“Such cracks are leading to water slight ingress, with the consequence of creating significant mould and humidity problems.”*. Mar-rapport gew annessi ftit ritratti li f’uhud minnhom jidhru sinjali ta’ moffa. Il-perit Sciberras qatt ma tressaq bhala xhud sabiex jissostanzja dak li jinghad fir-rapport.

2. Jirrizulta li meta l-partijiet iffirmaw il-kuntratt tad-29 ta’ Lulju 2011, l-appellant kien diga’ ilu tlett snin jaghmel uzu mill-fond. Jidher li f’dak iz-zmien ukoll diga’ kien hemm xi moffa fil-post. Pero’ ma jidhirx li din kienet qeghda tinkwieta jew iddejjaq lill-appellat tant li:-

(a) Iffirma l-kuntratt tad-29 ta’ Lulju 2011 u dahal f’kirja ta’ sena ohra, bl-opportunita’ li jgedded il-kirja;
(b) Fil-kuntratt m’hemm l-ebda accenn ghall-problema ta’ moffa.

Ir-raguni tghidlek li kieku l-moffa kienet qeghda tipprekludi lill-appellant milli jezercita l-professjoni ta’ dentist ma kienx ser jidhol ghat-tieni kuntratt jew ghallinqas kienet tigi nserita klawzola *ad hoc* li biha jiehu l-prekawzjonijiet mehtiega. Il-konvenut xehed (seduta tat-28 ta’ Gunju 2013):

“Being asked why the mould reason was not mentioned in the second agreement, I have to say that the Pisani family had informed me that their draft was take it or leave it and

I was to accept it as it is. However they promised me verbally that they would be solving the mould problem. I don't know of any particular reason why a clause tackling the mould reason was not inserted in the agreement.".

L-appellant seta' ma ffirmax. Jekk verament l-appellati kienu wegheduh li jsolvu dik li qieghed jirreferi ghaliha bhala problema u ried jipprotegi l-posizzjoni tieghu, kien fl-interess tieghu li jizgura li titnizzel klawzola fil-kuntratt. F'kaz li s-sidien ma jaccettawx, l-appellat seta ma jiffirmax il-kuntratt u johrog mill-fond. Minn dan kollu ma ghamel xejn. Sahansitra l-appellant stess ikkonferma li *"During the negotiations for the second agreement I was always assisted by a lawyer"* (seduta tat-28 ta' Gunju 2013). Fejn hemm kuntratt iffirmat, ir-relazzjoni kuntrattwali hi regolata minn dak li jinghad fil-kuntratt u mhux minn dak li xi parti tallega li l-partijiet ftehemu verbalment. Hu facli li meta jinqala' d-dizgwid parti tallega li meta ffirmaw il-kuntratt il-partijiet kienu verbalment ftehemu kondizzjonijiet ohra. Li kieku l-qorti kellha tistrieh fuq dak li allegatament ftehemu bil-fomm il-partijiet ikun qieghed jinghata lok ghal incertezza, li kuntratt miktub suppost jevita. Ghalhekk dak li qal l-appellant tibqa' biss allegazzjoni.

3. Fil-kuntratt jinghad li l-appellant kien responsabbli *"[…] for all **ordinary repairs** and **maintenance** of the property, both internal and external."*. Ghalhekk kien l-obbligu tal-appellant li jnehhi l-moffa. Ghalkemm fir-rapport tal-perit Sciberras jinghad li hemm *"significant mould and humidity problems"*, ir-ritratti ma jurux xi problema akuta ta' moffa. Fil-fatt jidher li fil-klinika nnifisha kien hemm biss zewg postijiet fejn kien hemm sinjali ta' moffa[1]. Moffa li min ghandu djar f'Malta jaf li hi komuni u li facilment titnehha. F'kull kaz ma kien hemm xejn milli jzomm lill-appellant milli jqabbad in-nies biex inaddfu l-hitan li kellhom il-moffa u semmai jippretendi l-ispejjez. Pero' zgur mhux li jirrifjuta li jhallas il-kera ta' tlett xhur shah u jibqa' jgawdi l-fond sa ftit granet qabel spiccat

[1] Ara l-ewwel ritratt a fol. 50 u l-ewwel ritratt a fol. 52.

il-kirja[2] sakemm deherlu li kien komdu li johrog u jitrasloka ghall-fond iehor.

4. Jirrizulta wkoll li l-appellati kienu disposti li jduru l-faccata ladarba jispicca l-istagun tax-xitwa; *"I will ensure that the external façade is repointed once the weather has turned to the better and it is no longer so rainy."*. Wiehed jifhem li dan kien xoghol li jsir ladarba tinxef il-gebla. Madankollu hu evidenti li l-appellant kien determinat li ma jhallas xejn tant li f'ittra datata 27 ta' Marzu 2012 (fol. 41) gharraf lill-appellat li kien ser jitlaq mill-fond u li l-ittra kienet ukoll avviz *"[…] that I WILL NOT be extending the lease any further and will be leaving the place as soon as I find alternative premises…. Not only will I not be paying my further rents, But I must insist that you make good all damages…."*.

5. Kien fl-interess tal-appellant li jressaq lill-perit Sciberras bhala xhud sabiex jissostanzja dak li qal fir-rapport li l-moffa kienet rizultat ta' hsara strutturali fil-bini. Fir-rapport m'hemmx dettalji dwar f'liema parti tal-binja kien hemm il-konsenturi, u x'tip ta' spezzjoni ghamel il-perit fuq barra tal-binja fis-sular fejn hemm il-klinika. F'dan ir-rigward kull ma gie pprezentat huma kopja ta' zewg ritratti li ma jwasslux lill-qorti biex tikkonkludi li l-istruttura hi difettuza kif jallega l-appellant. 'Il fatt li l-appellati ma harrkux lill-perit Sciberras bhala xhud, ma jfissirx li jaqblu ma' dak li nghad. L-oneru tal-prova hu fuq l-appellant, u kien fl-interess tieghu li jressqu bhala xhud. Dan apparti li fir-rapport jinghad li l-qsim kien qieghed jaghti lok ghal *"water **slight** ingress"* (enfazi tal-qorti). Jekk dan huwa minnu allura wiehed ma jistenniex li ser ikun hemm kwantita kbira ta' moffa u umdita' kif ta x'jifhem il-perit Sciberras. L-impressjoni li hadet il-qorti meta qrat ir-rapport hu li dan sar *tailor made* ghall-htigijiet tal-klijenti tieghu. Il-mod kif inkiteb juri nuqqas ta' imparzjalita' u t-

[2] L-appellat Pisani xehed: *"Nghid li minkejja t-tgergir tieghu huwa xorta baqa' jara l-klijenti tieghu sa l-ahhar. Huwa hareg mill-klinika xi ghaxart ijiem qabel l-ahhar ta' Gunju."* (fol. 57). L-appellata kkonfermat li l-appellant telaq mill-post f'nofs ix-xahar ta' Gunju 2012 (fol. 61). Skond il-kuntratt il-kirja bdiet fl-1 ta' Lulju 2011 u kienet ghal sena wahda. Mid-dokument a fol. 110 jidher li fil-11 ta' Gunju 2012 hareg l-oggetti li kellu fil-fond.

Tribunal ghamel sew li ma jistriehx fuq rapport simili. Li imbaghad il-perit *ex parte* ma jitressaqx bhala xhud mill-parti li tipprezenta r-rapport ikompli jsahhah il-konvinzjoni tal-qorti.

6. Sahansitra rrizulta li l-appellant baqa' jokkupa l-fond tista' tghid sal-ahhar tal-kirja. Jekk il-moffa kienet tant problema akuta u suppost l-appellati kienu wegheduh li ser isolvuha, ir-raguni tghidlek li ma kienx ser jirritorna lura c-cavetta lis-sidien ftit granet qabel spiccat il-kirja u sa dakinhar jibqa' juza l-fond. Hu evidenti li l-appellant baqa' jgawdi l-fond u ghalhekk ukoll ghandu obbligu li jhallas il-kera.

7. Ma tara xejn stramb jew irregolari fl-apprezzament tal-provi u fil-konkluzjoni li wasal ghaliha t-Tribunal. Ir-rifjut tal-appellant li jhallas il-kera m'hijiex gustifikata, u daqstant iehor m'huwiex gustifikat dak li qieghed jitlob fir-rikonvenzjoni.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tichad it-talba tal-appellant sabiex thassar is-sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar tat-30 ta' Settembru 2013, bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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