QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tallum il-Ġimgħa 25 ta’ April, 2025

Rikors Ġuramentat Nru.: 876/15MH

Numru: 5

Antonio Ruggier u b’digriet tat-28 ta’ Mejju 2021 l-atti ġew trasfużi f’isem Maria Ruggier stante l-mewt ta’ Antonio Ruggier

vs

Milica Micovic bħala amministratrici tal-eredita’ ta’ Charles Sant Fournier

Il-Qorti;

Rat **ir-rikors ġuramentat ta’ Antonio Ruggier** tat-18 ta’ Settembru 2015 permezz ta’ liema ġie premess u mitlub -

I. *“ILLI l-attur jikri, minghand il-konvenuta, l-fondi ossija 53 u 54, St. John Street, Valletta - permezz ta’ zewg kirjiet li kienu originarjament jappartjenu lil Oreste Grech, li miet fil-5 ta’*

Dicembru 1957, u li baqghu jintirtu, skond il-ligi, sa minn dak inhar - li minnhom kien, fost ohrajn, jiggestixxi negozju bl-isem ta' "Grech's Art Studio", li kien inbeda mill aventi causa tal-attur ghexieren ta' snin ilu;

II. *ILLI, permezz ta' zewg sentenzi (DOK: A u DOK: B) fl-ismijiet Milica Micovic bhal amministratur tal-eredita' ta' Charles Sant Fournier vs. Kenneth Ruggier, li gew moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar il-5 ta' Dicembru 2007 u nhar it-12 ta' Dicembru 2007 rispettivament, il konvenuta giet awtorizzata sabiex ma ggeddidx il-kirjiet tal-fondi hawn fuq imsemmija, u dan ghar-ragunijiet hemm imfissra;*

III. *ILLI, in segwitu, il-konvenuta ntavolat zewg mandati ta' zgumbrament, ossija mandat numru 487/08MS dwar il-fond ossija 53, St. John Street, Valletta, u mandat numru 488/08LM dwar il-fond ossija 54, St. John Street, Valletta, liema mandati gew milqugha mill-Bord li Jirregola l Kera nhar l-4 ta' April 2008;*

IV. *ILLI, minkejja li l-konvenuta giet debitament infurmata, sa minn April tal-2008, illi kien l-attur illi kien igawdi titoli ta' kera validi u skond il ligi fuq iz-zewg fondi hawn fuq imsemmija - u mhux Kenneth Ruggier, kontra min inghataw iz-zewg sentenzi tal-Bord li Jirregola l-Kera - l istess konvenuta xorta wahda insistiet li tipprocedi billi titlob l ezekuzzjoni taz-zewg mandati ta' zgumbrament hawn fuq imsemmija;*

V. *ILLI, effettivament, iz-zewg mandati ta' zgumbrament hawn fuq imsemmija gew debitament ezegwiti nhar id-29 ta' Mejju 2008 u konsegwentement l-attur, li kien fil-pussess taz-zewg fondi hawn fuq imsemmija, u li kien igawdi titoli ta' kera validi u skond il-ligi fuq l-istess fondi, gie zgumbrat mill-istess fondi b'mod mill-aktar abbuziv;*

VI. *ILLI, permezz ta' rikors guramentat numru 362/2008 JZM fl-ismijiet Antonio Ruggier vs. Milica Micovic bhala amministratur tal-eredita' ta' Charles Sant Fournier, l-attur talab lill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili sabiex tiddikjara u tiddeciedi li l-istess attur kien igawdi titoli ta' kera validi u skond il-ligi fuq il-fondi ossija 53 u 54 St. John Street, Valletta;*

VII. *ILLI, permezz ta' sentenza tad-29 ta' Settembru 2011 (DOK: C), il-Prim' Awla tal-Qorti Civili ddikjarat u ddecidiet illi l-attur kien*

igawdi titoli ta' kera validi u skond il-ligi fuq il-fondi hawn fuq imsemmija, ossija 53 u 54, St. John Street, Valletta, u dan ghar-ragunijiet hemm imfissra;

VIII. *ILLI, wara appell li sar mill-konvenuta, l-Qorti tal-Appell (sede superjuri), permezz ta' sentenza tad-29 ta' Mejju 2015 (DOK: D), ikkonfermat id-decizjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili, ossija kkonfermat li l-attur kien igawdi titoli ta' kera validi u skond il-ligi fuq iz zewg fondi hawn fuq imsemmija, ossija 53 u 54, St. John Street, Valletta, u dan ghar-ragunijiet hemm imfissra;*

IX. *ILLI, permezz ta' ittra ufficjali tal-31 t'Awwissu 2015 (DOK: E), il konvenuta giet debitament interpellata sabiex tirritorna c-cwievet, ossija l-pussess, taz-zewg fondi hawn fuq imsemmija lill-attur, u sabiex tersaq ghall-likwidazzjoni u ghall-hlas tad-danni kollha li gew sofferti mill-istess attur sa mid-29 ta' Mejju 2008;*

X. *ILLI minkejja li, nhar id-9 ta' Settembru 2015 (DOK: F), il-konvenuta irritornat ic-cwievet, ossija l-pussess, taz-zewg fondi hawn fuq imsemmija lill-attur, hija naqset milli tersaq ghall-likwidazzjoni u ghall-hlas tad-danni kollha li gew sofferti mill-istess attur, u dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi;*

XI. *ILLI, effettivament, bejn id-29 ta' Mejju 2008 u d-9 ta' Settembru 2015, l attur gie mcahhad mill-pussess taz-zewg fondi hawn fuq imsemmija, u konsegwentement sofra danni, konsistenti, fost ohrajn, f'telf ta' qliegh kummercjali, telf ta' uzu, u telf iehor, u spejjez inkorsi, u dan kif ser jirrizulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawza;*

XII. *ILLI ghalhekk kellha ssir din il-kawza.*

GHALDAQSTANT tghid il-konvenuta ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri necessarja u opportuna:

I. *TIDDIKJARA li l-konvenuta hija responsabbli ghad-danni kollha li sofra l-attur bejn id-29 ta' Mejju 2008 - ossija d-data meta l-attur gie mcahhad mill-pussess u uzu tal-fondi ossija 53 u 54, St. John Street, Valletta - u d-9 ta' Settembru 2015 - ossija d-data meta l-attur gie reintegrat fil-pussess u uzu taz-zewg fondi hawn fuq imsemmija - u dan ghar-ragunijiet kollha hawn fuq esposti;*

II. TILLIKWIDA, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, d-danni kollha li sofra l-attur;

III. TIKKUNDANNA lill-konvenuta sabiex thallas, lill-attur, id-danni kollha hekk likwidati.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-31 t'Awwissu 2015, ossija ittra ufficjali numru 2997/2015, u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju tal-4 ta' Settembru 2015, ossija mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 1399/2015, kontra l-konvenuta li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata ta' Milica Micovic noe** tal-20 ta' Novembru 2015[1]

li permezz tagħha ressqet is-segwenti eċċezzjonijiet:

"1. Illi in linea preliminari t-talbiet attrici huma preskritti a tenur ta' Artiklu 2153 tal-Kodici Civili, in kwantu r-rikorrenti qieghed jirreklama danni allegatament subiti matul perjodu ta' 7 snin (bejn 2008 u 2015), cioe' in eccess tal-perjodu preskrittiv ta' sentejn, liema perjodu ma gie bl-ebda mod sospiz jew interrott;

2. Illi ukoll in linea preliminari u minghajr pregjudizzju ghall eccezzjonijiet l-ohra, it-talbiet attrici ghandhom semmai jigu diretti kontra Milica Micovic nomine, ossia fil-kwalita' taghha ta' amministratrici tal-eredita' ta' Charles Sant Fournier, kif daltronde jixhed l-okkju odjern u dak tal-proceduri kollha precedenti. Ghalhekk kemm-il darba jigu milqugha t-talbiet attrici kwalsiasi ordni ghandha tinghata kontra taghha fil-vesti taghha ta' amministratrici u mhux kontriha personalment;

3. Illi fil-mertu u minghajr pregjudizzju, ir-rikorrent ghandu jipprova b'mod konkrett id-danni allegatament subiti minnu. Sal-lum ir-

[1] Fol 44 et seq

rikorrenti ma gab l-ebda prova fir-rigward minkejja li gie mitlub jissostanzja dan diversi drabi;

4. Illi kif inhu risaput kulhadd ghandu l-obbligu li jimminimizza d danni li qieghed jissubixxi, u ma jidhirx illi r-rikorrent ha xi azzjoni biex jillimita t-telf allegeatament soffert;

5. Illi inoltre u minghajr pregjudizzju, l-intimata nomine ma hija bl ebda mod responsabbli ghal kwalsiasi dannu talvolta rizultanti in kwantu l-proprjeta in kwistjoni kienet ghaddiet fil-pussess taghha b'mod ghal kollox legittimu bis-sahha ta' sentenzi ottenuti regolarment, u baqghat hekk fil-pusses taghha sakemm l-inkwilinat gie stabbilit b'sentenza tal Qorti ta' l-Appell tad-29 ta' Mejju 2015. Ghalhekk it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz."

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat **is-sentenza preliminari tagħha tal-21 t'April 2017**[2] permezz ta' liema ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta noe dwar il-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Liġijiet u dan bl-ispejjeż ta' dik l-istanza jkunu a karigu tal-istess konvenuta.

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

[2] Fol 279 et seq

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti tiddikjara li l-konvenuta noe għandha titqies responsabbli għad-danni kollha minnu subiti b'riżultat tal-fatt li, għall-perjodu bejn id-29 ta' Mejju 2008 u d-9 ta' Settembru 2015, huwa ġie mċaħħad mill-użu u l-pussess tal-fondi lilu mikrija bin-numru 53 u 54, Triq San Ġwann, il-Belt Valletta. Huwa qed jitlob il-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni konsegwenzjali.

Il-konvenuta tirrespinġi l-pretensjonijiet tal-attur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

A. <u>PROVI</u>

Fil-qosor, l-isfond tal-fatti li wassal għall-intavolar tal-proċeduri odjerni huwa dan –

i. Il-fondi mertu tal-kawża jiffurmaw parti mill-eredita' ta' Charles Sant Fournier, liema eredita' hija amministrata mill-konvenuta odjerna;

ii. Fis-sena 2007 il-konvenuta noe fetħet żewġ kawżi Rik Nru 34/07 u Rik Nru 36/07 it-tnejn fl-ismijiet *Milica Micovic noe vs Kenneth Ruggier* quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Hija ppremettiet li, nonostante d-diversi interpellazzjonijiet, il-konvenut fil-kawża kien ilu ma jħallas kera sa mill-iskadenza ta' Frar 2003. Hija talbet għalhekk ir-ripresa taż-żewġ fondi;

iii. Kenneth Ruggier, li huwa iben l-attur odjern Antonio Ruggier, ma intavola ebda risposta minkejja li kien debitament notifikat u għalhekk ġie kontumaċi;

iv. Permezz ta' sentenzi datati 5 ta' Diċembru 2007 u 12 ta' Diċembru 2007 il-Bord laqa' t-talba ta' Micovic noe u ordna lil Kenneth Ruggier sabiex jivvaka l-fondi imsemmija u jirritornahom bil-pussess battal lill-attriċi noe fi żmien xahar mis-sentenza[3];

v. Sussegwentement, u a bażi ta' dawk is-sentenzi, Milica Micovic noe intavolat żewġ talbiet għall-ħruġ ta' Mandati ta' Żgumbrament Eżekuttivi Nru 487/08[4] u 488/08[5] fir-rigward taż-żewġ fondi in

[3] Fol 6 et seq u fol 9 et seq
[4] Fol 227 et seq
[5] Fol 248 et seq

kwistjoni. Dawn it-talbiet ġew milqugħa mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-10 t'April 2008;

vi. Fl-14 t'April 2008, Kenneth Ruggier ippreżenta żewġ rikorsi fl-atti tal-Mandati rispettivi fejn talab lill-Bord jirrevokahom stante li l-kirjiet in kwistjoni ma kinux jgħajjtu lilu iżda lill-missieru, u ċioe' l-attur odjern Antonio Ruggier[6]. Sabiex jissostanzja dak li kien qed jgħid, huwa esebixxa wkoll xi dokumenti. Madankollu t-talba ġiet miċħuda mill-Bord[7] u l-Mandati ġew eżegwiti fid-29 ta' Mejju 2008[8];

vii. Dakinhar stess u ċioe' fl-14 t'April 2008, l-attur odjern Antonio Ruggier intavola proċeduri quddiem din il-Qorti diversament preseduta kontra l-konvenuta odjerna Rik Nru 362/08 fl-ismijiet *Antonio Ruggier vs Milica Micovic noe* fejn talab lil din il-Qorti diversament preseduta tiddikjara li huwa jgawdi minn titolu ta' kera validi fuq il-fondi *de quo*;

viii. Fid-29 t'Ottubru 2009, l-attur odjern baghat ittra uffiċjali lill-konvenuta odjerna fejn filwaqt li rrefera għas-sentenzi tal-Bord tal-Kera u għal dik tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ippremetta li Milica Micovic minn dejjem kienet taf jew missha kienet taf li l-fondi in kwistjoni kienu fil-

[6] Fol 237 et seq u fol 250 et seq
[7] Digrieti tal-21 t'April 2008 a fol 243 u a fol 256
[8] Fol 245A u fol 270A

pussess esklussiv tiegħu u mhux ta' ibnu u li minħabba l-aġir abbużiv tagħha huwa ġie mċaħħad mill-użu tal-fondi *de quo* sabiex jiġġestixxi n-negozju tieghu. Għal dawn ir-raġunijiet huwa żamm lil Micovic responsabbli għad-danni kollha sofferti minnu konsistenti, *inter alia,* f'telf ta' użu, telf ta' qliegħ u telf ieħor u interpellaha sabiex tersaq għall-likwidazzjoni u l-ħlas ta' danni konsegwenzjali[9];

ix. Micovic irreaġixxiet ghal din l-ittra uffiċjali permezz ta' ittra responsiva tas-16 ta' Novembru 2009 li fiha innegat li kienet taf jew kien imissha tkun taf illi l-fondi de quo kienu fil-pussess tiegħu u mhux ta' ibnu. Anzi hija attribwiet *mala fede* lill-istess Ruggier talli naqas milli jġib provi biex isostni l-jedd tal-inkwilinat u żammitu responsabbli għad-danni kollha li għad tista' tissubixxi minhabba dan l-aġir abbużiv tieghu[10];

x. B'sentenza datata 29 ta' Settembru 2011, il-Qorti laqgħet it-talbiet tal-attur odjern fil-kawża Rik Nru 362/08 fl-ismijiet *Antonio Ruggier vs Milica Micovic noe* u ddikjarat li huwa jgawdi minn titolu ta' kera validu fuq il-fondi *de quo*[11];

xi. Milica Micovic appellat minn dik is-sentenza;

---

[9] Fol 81-83
[10] Fol 76A
[11] Fol 12 et seq

xii. Fid-29 ta' Mejju 2015 il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza Rik Nru 362/08 fl-ismijiet *Antonio Ruggier vs Milica Micovic noe* [12];

xiii. Fit-23 ta' Ġunju 2015 l-attur odjern bagħat ittra bonarja lill-konvenuta permezz ta' liema talabha tikkonsenjalu ċ-ċwievet tal-fondi in linea ma' dak deċiż fis-sentenzi Rik Nru 362/08, kif ukoll sabiex tersaq għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni li ġew subiti minnu b'riżultat tal-iżgumbrament għall-perjodu bejn id-29 ta' Mejju 2008 (id-data meta ġie żgumbrat) sad-data tal-konsenja effettiva taċ-ċwievet[13];

xiv. Iċ-ċwievet taż-żewġ fondi ġew ritornati lill-attur mill-konvenuta nhar id-9 ta' Settembru 2015[14];

xv. Fit-18 ta' Settembru 2015 ġew intavolati l-proċeduri odjerni.

B. EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

It-tieni eċċezzjoni preliminari tal-konvenuta noe tgħid hekk –

"…….it-talbiet attrici ghandhom semmai jigu diretti kontra Milica Micovic nomine, ossia fil-kwalita' taghha ta' amministratrici tal-

[12] Fol 20 et seq
[13] Fol 70
[14] Fol 31

> *eredita' ta' Charles Sant Fournier, kif daltronde jixhed l-okkju odjern u dak tal-proceduri kollha precedenti. Ghalhekk kemm-il darba jigu milqugha t-talbiet attrici kwalsiasi ordni ghandha tinghata kontra taghha fil-vesti taghha ta' amministratrici u mhux kontriha personalment;"*

Il-Qorti tinnota li għalkemm f'xi partijiet tar-rikors promotur l-attur jirreferi għal Milica Micovic bħala "konvenuta", jirriżulta ċar mill-okkju tal-kawża li hija ġiet imħarrka unikament fil-vesti tagħha ta' amministrattriċi tal-eredita' ta' Charles Sant Fournier.

Inoltre u a skans ta' kull ekwivoku, anke waqt is-seduta tal-21 t'April 2017, id-difensur tal-attur iddikjarat li fil-proċeduri odjerni l-konvenuta ġiet imħarrka fil-vesti tagħha bħala amministrattriċi u mhux fil-vesti personali tagħha.

Għalhekk kull referenza għal Milica Micovic fil-proċeduri odjerni ser titqies li qed tirreferi għaliha f'din il-kwalita' u mhux fil-kwalita' personali tagħha.

Il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti tiddikjara li l-konvenuta noe hija responsabbli għad-danni kollha minnu sofferti bejn id-29 ta' Mejju 2008 (id-data

meta l-attur ġie mċaħħad mill-pussess u użu tal-fondi mertu tal-kawża) u d-9 ta' Settembru 2015 (id-data meta l-attur gie reintegrat fil-pussess u użu taż-żewġ fondi msemmija).

L-attur jargumenta li bl-aġir tagħha l-konvenuta noe naqset fl-obbligi imposti fuqha mil-leġislatur ai termini tal-**artikolu 1539 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li jipprovdi hekk -

> *"Sid il-kera hu obbligat, min-natura stess tal-kuntratt, u mingħajr ma jinħtieġ ebda ftehim speċjali –*
>
> *(……..)*
>
> *(ċ) iqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-ħaġa, għaż-żmien kollu tal-kiri."*

Fi ftit kliem għalhekk, il-liġi tobbliga lis-sid biex ma jagħmel xejn li jċaħħad lill-inkwilin mit-tgawdija tal-fond mikri, anzi għandu jieħu ħsieb li l-inkwilin ikun f'qagħda li jgawdi l-fond mikri lilu u dan għad-durata kollha tal-perjodu tal-kiri. B'hekk is-sid ma għandux jagħmel ostakoli għat-tgawdija sħiħa ta' l-inkwilinat mill-inkwilin tal-fond mikri.

Ingħad hekk fil-każ **Amar Damien et vs Brian Degiorgio deċiż fit-28 t'Ottubru 2022** -

*"Fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Vella et vs Brian Micallef et** (Rik Nru 60/13) deċiża mill Qorti tal-Appell fit-12 ta' Ġunju 2020 ingħad:-*

(…….)

L-artikolu 1539 tal-Kodiċi Ċivili jispeċifika x'inhuma l-obbligazzjonijiet tas-sid ta' fond fir-rigward tal-inkwilin, u fost l-oħrajn jistabbilixxi li:

"Sid il-kera hu obbligat, min-natura stess tal-kuntratt, u mingħajr ma jeħtieġ ebda ftehim speċjali:
…

(ċ) iqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-ħaġa, għaż-żmien kollu tal-kiri."

Il-kelma "iqis" f'dan is-subartikolu tal-liġi tpoġġi fuq is-sid l-oneru li jassigura li l inkwilin qiegħed igawdi l-oġġett tal-kirja bil-kwiet, mingħajr ebda tip ta' molestja, u dan għaż-żmien kollu tal-kirja. Inkwilin li jikri fond sabiex joperah bħala stabbiliment minn fejn jisserva x-xorb, ma jistenniex li jkun is-sid li krielu dak l-istabbiliment li joħloqlu ċerti problemi, jew li jagħmel rapporti kontinwi lill Pulizija kull darba li fuq is-sit ma jarax il-vettura tal-persuna li għandha l-liċenzja f'isimha jew li hija rikonoxxuta bħala substitute fuq il-liċenzja. Sid il-fond għandu obbligu pożittiv li jassigura li l-inkwilin tiegħu jieħu l-benefiċċju massimu mill-fond minnu lokat, u li fejn il-fond jinkera għal skopijiet kummerċjali, dan mhux biss ikun jista' jintuża għall-iskop li għalih inkera, iżda wkoll l-inkwilin ikun f'pożizzjoni li jimmassimizza l-potenzjal tal-fond.

*Dwar id-disturb fit-tgawdija ta' fond, f'deċiżjoni fl-ismijiet **Alfredo Zammit vs. P.L. Giuseppe Mangion noe et** (Kumm. 11.03.1932), intqal:-*

"In caso di turbativa nel godimento del fondo, l'inquilina ha diritto alla garanzia del locatore, quindi anche tale turbativa proviene dalla amministrazione o per il fatto del principe, se il fondo fosse stato locato per l'esercizio di un commercio o di una industria fossati ai termini dalla convenzione."

*Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Luigi Cini vs. Giorgio Ciappara** (P.A., 13.06.1935), il-Qorti spjegat l-obbligu pożittiv li għandu sid il-kera b'dan il-mod:*

"Il-lokatur għandu jagħmel mod li l-inkwilin ikollu l-godiment paċifiku tal-fond fiż-żmien kollu tal lokazzjoni."

Fin-nuqqas li sid il-kera jottempera ruħu ma' dan l-obbligu, huwa jrid iġorr ir-responsabbilta' li tesponih anke għad-danni. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-każ **L-Avukat Alfred Grech noe vs Raymond Grech deċiż fit-12 ta' Lulju 2023** -

"Ifisser għalhekk, li jekk huwa veru dak li qiegħed jgħid l-avukat Alfred Grech nomine fir-rikors maħluf tiegħu, illi l-konvenut Raymond Grech bħala sid il-kera ċaħħad lil Daniela Finardi milli tgawdi l-kirja, allura dan ifisser li l-konvenut jista' jiġi kkundannat li jagħmel tajjeb għad-danni kollha li ġarrbet Daniela Finardi bħala kerrejja minħabba li ma setgħetx tinqeda bil-fond mikri lilha (ara ***Joseph Pisani v. Arkitett u Inġinier Ċivili Godfrey Vella*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Diċembru, 2001)."*

Fl-isfond ta' din il-ġurisprudenza l-Qorti tqis *in primis* li l-proċeduri Rik Nru 362/08 fl-ismijiet **Antonio Ruggier vs Milica Micovic noe deċiża fid-29 ta' Settembru 2011** deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta, diġa' tefgħu dawl ċar fuq l-aġir tal-konvenuta noe li huwa ta' rilevanza importanti għall-każ odjern. Ingħad hekk -

"Il-konvenuta qeghda tghid li kienet il-vittima ta` qerq u malafede da parti tal-attur. Jekk dik hija l-pretensjoni tal-konvenuta, allura kien jispetta lilha l-oneru li tipprova l qerq u l-malafede tal-attur fil-konfront taghha.

Fis-sottomissjonijiet finali taghha, il-konvenuta taghmel enfasi fuq l-bona fides bhala l-bazi tal obbligazzjonijiet kontrattwali.
U hekk hu. Pero` l-bona fides tghodd ghall kontraenti kollha.

Wara li qieset l-kumpless tal-provi, din il-Qorti tghid li mhijiex sodisfatta li l-konvenuta ghamlet il-prova sal-grad rikjest mil-ligi li l-attur wera malafede fil-konfront taghha jew qarraq biha.

Din il-Qorti tghid li l-vicenda ta` dan il-kaz kienet kostellata minn zbalji cari ta` gudizzju. Lascia molto a desiderare l-amministrazzjoni tal-eredita` konvenuta, bla ma din il-Qorti qeghda timputa necessarjament htija direttament jew specifikament lill-konvenuta. Bejn il-mewt ta` Oreste Grech u ta` ohtu Emma Grech ghaddew aktar minn erbghin (40) sena. Eppure r-ricevuti tal-kera sa qabel kienu istitwiti l-proceduri fil-Bord li Jirregola l-Kera baqghu jinhargu a favur ta` the heirs of Oreste Grech. Il konvenuta jew l-amministraturi li pprecedewha m`ghandhom l-ebda jedd jimputaw malafede lil haddiehor meta huma stess baqghu anke sa zminijiet ricenti ma jaggornawx l-atti tal-propjeta` gestita minnhom. Il konvenuta tista` targumenta - ladarba Kenneth Ruggier ma kienx l-inkwilin u kienu qeghdin johorgu ricevuti f`ismu ghall-eredi ta` Oreste Grech ghala ma sssemma xejn mal amministrazzjoni tal-eredita` konvenuta. Dak seta` kien nuqqas da parti tieghu pero` mhux bilfors ifisser li kien hemm qerq jew malafede da parti ta` missieru li ghall finijiet u effetti kollha tal-ligi rrizulta li kien l-inkwilin.

Min-naha taghha, il-konvenuta jekk qeghda tghid li ma kenitx taf min kienu l-eredi ta` Oreste Grech, kellha fl istess waqt toroq miftuha quddiemha sabiex thares l interessi taghha. Jekk naqas min kellu jghaddilha r-ricerki testamentarji, kellha toroq ohra miftuha quddiemha sabiex issir taf b`mod awtonomu min kienu l-eredi, procedura li kienet anqas komplikata fil-kaz tal-lum ladarba rrizulta li l eredi kienu testati. L-incertezza tal-konvenuta tittraspari anke mill-mod kif qieset lil Kenneth Ruggier – daqqa in rappresentanza ta` eredita` u daqqa personalment. Il konvenuta baqghet ghaddejja minghajr ma daret dawra tajba madwarha meta pprezentat il-kawzi fil-Bord li Jirregola l-Kera bil-mod kif ipprezentathom. F`ebda stadju, lanqas wara li kienu decizi s-sentenzi mill-Bord li Jirregola l-Kera, ma jirrizulta li l-konvenuta ntavolat proceduri kontra l-attur sabiex tikkontesta t-titolu minnu vantat fil-kawza tal lum. Jidher anzi li l-attrici baqghet passiva f` dan ir rigward.

Riferibbilment ghal argument iehor tal-konvenuta dwar ir-rwol ta` Kenneth Ruggier fil-kwistjoni kollha, din il Qorti tghid li l-fatt illi rrizulta li kien Kenneth Ruggier li effettivament kien imexxi n-negozju mill-fondi in kwistjoni ma kienx jinvesti lilu bit-titolu ta` lokazzjoni u fl-istess waqt jisvesti lil missieru minn dak l-istess titolu ta` lokazzjoni.

> *Dak it-titolu ghadda jure successionis minn Emma Grech a favur tal-attur meta tal-ewwel mietet. U baqa` vestit fl attur."*

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Mejju 2015 f'dawk l-istess proċeduri kompliet tikkonferma hekk dwar l-aġir tal-konvenuta noe -

> *"…….naqset il-konvenuta meta fethet proceduri kontra persuna minghajr ma ivverifikat sew min kellu jkun il-legittimu kontradittur taghha. Hu veru li Kenneth Ruggier jista' jitqies li naqas meta ma kkontestax il-kawza quddiem il Bord li Jirregola l-Kera u halla li tittiehed decizjoni fil-kontumacja tieghu (hu jghid li ghamel dan ghax kien, fil-fatt, hallas il-kera kollha dovuta u, allura, haseb li kien waqa' kollox – hekk kien qal lil missieru meta dan sar jaf bil proceduri ta' zgumbrament), pero`, l-konvenut f'kawza mhux tenut jaghti certa informazzjoni lill-parti l-ohra, sakemm ma jigix prodott bhala xhud u mitlub jispjega s-sitwazzjoni tieghu fil-kaz. Dan ma sarx quddiem il-Bord li Jirregola l Kera, bil-konvenuta kuntenta li tiehu sentenza fil-kontumaci ta' iben l-attur.*
>
> *Dwar l-allegazzjoni li iben l-attur kien qed jagixxi bhala mandatarju prestanome ta' missieru, din ukoll ma tirrizultax, apparti li hi eccezzjoni kontraditorja ghal dik diskussa precedentement. Li jirrizulta mill-provi hu biss li l-missier, li lahaq l-eta` tal-pensjoni, halla t-tmexxija tan-negozju f'idejn ibnu, pero`, ma jirrizultax li l-missier kien qed jinheba wara ibnu jew li l-iben assuma personalment obbligazzjonijiet li proprjament kienu tal-missier. Kenneth Ruggier, hu veru, kien ikun fil-hanut imexxi n-negozju, pero`, qatt ma assuma l-kirja fuq ismu, u sid il-kera qatt ma rrikonoxxietu bhala inkwilin. Hi baqghet tohrog l-ircevuta fuq l-eredi ta' Oreste Grech u qatt ma ghamlet ricerka biex tara dawn min huma. Hi stess tghid li bir-ricerki esebiti fl-atti kienet tinduna li l inkwilin hu l-attur – izda ma ghamlet ebda ricerka jew indagini qabel ma fethet il-kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.*
>
> *L-attur u ibnu, forsi, ma kienux qed jikkoperaw bi shih mal-konvenuta, ghalkemm l-attur jghid li hu kien ipprova jitkellem mas-sidien sabiex l-ircevuti jibdew johorgu fuq ismu personalment. Jibqa' l-fatt li min jiftah kawza ghandu dmir jivverifika s-sitwazzjoni tal-materja u min hu l-veru*

legittimu kontradittur tieghu, u mhux jaqbad u jmexxi kontra min jara fil-hanut bhala l-gestatur tan negozju."

Is-sustanza ta' dak deċiż mill-proċeduri suċitati juri li l-konvenuta qabdet u intavolat proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għar-ripreża taż-żewġ fondi, liema ġudizzju ġie maqtugħ favuriha bil-kontumaċja ta' l-intimat, mingħajr ma ħadet l-iżbriga li tagħmel verifiki u riċerki idonei biex taċċerta ruħha dwar l-identita' proprja tal-inkwilin.

Il-konvenuta noe ma kellha ebda impediment biex tindaga dwar min kienu l-eredi ta' Oreste Grech anke permezz ta' riċerki testamentarji. Irriżulta mix-xhieda tagħha fil-kawża odjerna pero' li għalkemm bdiet tamministra l-eredita' fl-1990 hija baqgħet matul is-snin toħroġ l-irċevuti dejjem fuq l-eredi tal-istess Oreste Grech mingħajr ma ħadet xi inizjattiva biex tiskopri effettivament min kien l-eredi tiegħu iżda straħet biss fuq l-impressjoni li kellha u ċioe' li Kenneth Ruggier kien l-inkwilin[15] -

"Dr Schembri: Ara, SInjura, inti bdejt fil-kariga fin-1990.

Ms Micovic: Iva

Dr Schembri: Fit-2007, ftaħt żewġ kawżi kontra Kenneth Ruġġier. Jiġifieri, kien ilek fil-kariga tiegħek għal 17-il sena – minn 1990 sat-2007.

[15] Fol 1065 et seq

Dr Schembri: Spegjalna ftit, maul dawn is-17-il sena x'għamilt biex ivverifikajt min kienu l-eredi ta' Oreste Grech, li kien miet fin-1957.

Ms Micovic: Tani biex nifhem – may he rest in peace – Kenneth. Kont niddilja ma' Kenneth Ruggier. U tani biex nifhem li hu kien l-eredi, kien imexxi... U technically, irbaħna u morna għall-iżgumbrament għax Kenneth, may he rest in peace, was not a good payer. He used to handle the payment – skużani. Magistrat, bl-Ingiż, imma it's to be clear, biex inkun ċara – hu kien jiħħandilja l-pagamenti u kien a very bad payer... bounced cheques, tgħidli "X'għamilt?", kont immur physically all these years. Nemmen li Kenneth kien l eredi OK. Però l-irċevuti qatt ma ħriġthom fuq Kenneth Ruggier.

(.....)

Ms Micovic: Iva, ħriġthom "on the heirs of Oreste Grech"

Dr Schembri: Sewwa. Inti qatt għamilt riċerka biex tara min huma l eredi ta' Oreste Grech? Iva jew le, fi 17-il sena qed ngħidlek.

Ms Micovic: Għidtlek, jiena emmint lil Kenneth and..."

Di piu', jirriżulta wkoll mill-provi li, fi kwalunkwe każ, wara li l-konvenuta noe ottjeniet il-ħruġ tal-mandati ta' żgumbrament eżekuttivi Rik Nru 487/08 u 488/08, iżda **qabel** ma dawn ġew eżegwiti, saru tentattivi mill-attur biex iwaqqaf l-iżgumbrament tal-attur mill-fondi-

(i) Rikors għall-ħruġ ta' Mandat t'Inibizzjoni Nru 589/08 fl-ismijiet Antonio Ruggier vs Milica Micovic intavolat fil-21 t'April 2008[16];

[16] Fol 93 et seq

(ii) Rikors għall-ħruġ ta' Mandat t'Inibizzjoni Nru 808/08 fl-ismijiet Antonio Ruggier vs Milica Micovic intavolat fis-27 ta' Mejju 2008[17];

F'kull wieħed minn dawn it-tentattivi ġew eżebiti d-dokumenti relattivi li kienu jikkonfermaw li effettivament l-inkwilin kien Antonio Ruggier u mhux ibnu Kenneth Ruggier, u ċioe':

- iċ-ċertifikat tal-mewt ta' Oreste Grech li juri li ġie nieqes fil-5 ta' Diċembru 1957;
- it-testment ta' Oreste Grech tal-31 t'Ottubru 1957 permezz ta' liema l-kirjiet in kwistjoni għaddew għand Emma Grech (oħt Oreste Grech);
- iċ-ċertifikat tal-mewt ta' Emma Grech li juri li hija ġiet nieqsa fl-10 ta' Novembru 1997;
- it-testment ta' Emma Grech tal-5 t'Awwissu 1988 permezz ta' liema l-kirjiet in kwistjoni għaddew għand Antonio Ruggier.

Dan ifisser li anke jekk sa dakinhar li ġew ippreżentati dawn ir-rikorsi, l-konvenuta noe kienet naqset milli minn jeddha tivverifika min huma l-eredi ta' Oreste Grech, mill-mument li hija kellha f'idejha dawn id-dokumenti żgur li ma

[17] Fol 158 et seq

kien fadlilha ebda skuża biex tagħraf li l-proċeduri minnha istitwiti quddiem il-Bord kienu monki għax saru kontra l-persuna żbaljata.

Inoltre, fl-atti tal-mandati ta' żgumbrament Rik Nru 487/08 u Rik Nru 488/08 fl-ismijiet *Milica Micovic noe vs Kenneth Ruggier*, iben il-konvenut Kenneth Ruggier ukoll ippreżenta rikorsi fl-14 t'April 2008[18] ukoll esebixxa dokumentazzjoni li tixħet dawl dwar min kien l-eredi ta' Emma Grech.

Il-konvenuta noe mhux talli ma għamlet xejn quddiem din l-informazzjoni, talli opponiet bil-qawwa dak indikat minn Antonio Ruggier u Kenneth Ruggier. U fil-fatt il-Qrati ċaħdu t-talbiet ta' Ruggier u l-konvenuta noe pproċediet bl-iżgumbrament tal-attur mill-fondi mertu tal-kawża.

Eventwalment, kien biss meta fid-29 ta' Mejju 2015 inqatgħet is-sentenza mill-Qorti tal-Appell fil-każ Rik Nru 362/08 *Antonio Ruggier vs Milica Micovic noe* li l-attriċi baxxiet rasha u irritornat iċ-ċwievet lill-attur.

Magħmula dawn l-osservazzjonijiet, il-Qorti tqis li, ġie muri sal-grad rikjest mill-liġi, **li l-konvenuta noe** għandha ġġorr ir-responsabbilta' tad-danni subiti mill-

[18] Fol 229 et seq u fol 266 et seq

attur kawża tal-aġir - jew aħjar in-nuqqas ta' aġir - da parti tagħha fil-viċenda in eżami.

L-ewwel talba ser tintlaqa' kif ingħad.

Fil-bqija tat-talbiet l-attur jitlob il-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni konsegwenzjali.

Fil-prospett tad-danni ppreżentat mill-attur, huwa elenka erba' pretensjonijiet[19] -

1. Spejjeż minnu inkorsi biex iżarmaw iż-żewġ fondi in kwistjoni kawża tal-iżgumbrament jagħmel referenza għal Dok A;
2. Spejjeż u telf ieħor soffert b'referenza għal Dok B u Dok C;
3. Tiswijiet fil-fondi mertu tal-kawża wara li l-attur ingħata lura ċ-ċwievet mill-konvenuta noe fl-2015 b'referenza għal Dok AR11;
4. Spejjeż ta' kontijiet ta' dawl u ilma għall-perjodu in kwistjoni.

1. **<u>Dwar l-ispejjeż inkorsi biex iżarmaw iż-żewġ fondi in kwistjoni kawża tal-iżgumbrament</u>**

[19] Fol 737 et seq

L-attur qed jitlob rimbors tas-somma ta' €3,200 biex l-affarijiet kollha li kien hemm fiż-żewġ fondi setgħu jitneħħew minn hemm b'riżultat tal-iżgumbrament tal-2008.

Kenneth Ruggier xehed hekk[20] -

> *"Niftakar illi aħna ngħatajna tmienja u erbgħin (48) siegħa sabiex inbattlu dawn il-fondi. Niftakar ukoll illi konna kkomunikajna mal-konvenuta sabiex ittina daqxejn iżjed żmien sabiex nagħmlu dan. Pero' niftakar li hija kienet talbet illi tiġi ċeduta l-kawża fl-ismijiet Antonio Ruggier vs Milica Micovic (362/2208) qabel ma takkordalna din l-estensjoni. Naturalment missieri ma riedx jagħmel dan, u b'hekk iddeċieda illi kellna noħorġu li nistgħu f'dan il-perjodu qasir li kellna.*
>
> *Ngħid li jiena u xi nies oħra konna għamilna żewġt iljieli sħaħ noħorġu l-affarijiet ta' missieri minn ġewwa dawn il-fondi. Ma' l-iskadenza tat-tmienja u erbgħin (48) siegħa, għalkemm konna ħriġna l-maġġiorparti tal-oġġetti li kien hemm, ma konniex ilħaqna ħriġna kollox. Madankollu, il-marixxalli reġgħu ġew fit-tmienja ta' filgħodu u jiena tajthom iċ-ċwievet ta' 53 u 54, St John Street, Valletta, kif kont ġejt skorrettement u nġustament ordnat li nagħmel."*

B'rabta ma' dan il-ġarr, ġiet esebita invoice bla data fl-ammont ta' €3,200 maħruġa minn Spiteri Brothers lil Ruggier Company Ltd li tkopri *"8 trips Valletta to Paola*[21]*."*

Huwa minnu li b'riżultat tal-iżgumbrament ordnat mill-Qorti l-attur inevitabilment kellu jneħħi l-oġġetti kollha tiegħu fi żmien qasir u li inkorra

[20] Fol 518
[21] Fol 738 Dok A.

spejjeż minħabba hekk. Huwa għalhekk plawsibbli li saru numru ta' vjaġġi biex dan seta' jsir.

Madankollu sabiex jiġi risarċit għal kwalunkwe ħlasijiet li għamel b'rabta ma' dan il-ġarr l-attur kellu jġib prova soda u konkreta almenu sal-grad rikjest mil-liġi.

Il-fattura esebita fl-atti hija waħda ġenerika li la turi meta seħħew dawn il-vjaġġi u lanqas biss hija maħruġa f'isem l-attur. Anke jekk mill-provi ħareġ li l-attur kien direttur tas-soċjeta' Ruggier Company Ltd, pero' legalment din hija meqjusa separata u distinta minnu u kwindi l-Qorti ssibha diffiċli fiċ-ċirkustanzi li tallaċċja din l-invoice ma' l-episodju tal-ġarr tal-oġġetti appartenenti lill-attur fl-2008 b'riżultat tal-iżgumbrament.

Għal kull buon fini jiġi osservat ukoll li kif xehed Kenneth Ruggier stess, għall-ħanut l-ieħor ta' Raħal Ġdid, jużaw ħafna s-servizzi tal-ġarr[22]. Allura aktar u aktar kien jaggrava lill-attur li jġib prova ċara u inekwivoka li din l-irċevuta tal-ġarr esebita fl-atti hija riferibbli unikament u esklussivament għall-mertu tal-kawża.

[22] Fol 1015(A1)

Inoltre, ma jistax jingħad li kien wisq diffiċli jew impossibbli li l-attur jipproduċi tali prova. Mhuwiex lanqas il-każ għalhekk li l-Qorti tikkunsidra kumpens *arbitrio boni viri* għax kif ingħad fil-każ **Maria Nicolina sive Marlene Azzopardi vs Godwin Zammit deċiż fil-25 ta' Jannar 2017 -**

> *"Illi kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni arbitrio boni viri hekk kif mitluba mill attriċi, kif deċiż reċentement minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta fis sentenza fl-ismijiet Easylife TV Direct Company Limited et vs. Omajco Cleaners Limited et:*
>
> *"illi huwa aċċettat, f'ċertu ċirkostanzi, illi d-danni jiġu stabbiliti arbitrio bono viri. Huwa paċifiku illi l-prova tad-danni tispetta IiI min jallega Ii soffriha (artikolu 562 tal Kap. 12). Iżda huwa daqshekk ieħor stabbilit illi Iikwidazzjoni ta' danni arbitrio boni viri hija mistennija u f'waqtha meta jkun diffiċli għall-attur Ii jipprova, b'mezzi ordinarji, id-danni effettivament sofferti. (Ara Margaret Camilleri et vs. The Cargo Handling Company Limited, PA, 13/10/2004 u Joseph Attard vs. Direttur Generali tas-Saħħa, App 30/05/2014).*
>
> *Illi fil-fehma kkunsidrata ta' din il-Qorti fil-kawża odjerna la jista' jingħad illi kien diffiċli għall-attriċi li tagħmel din il-prova tad-danni effettivament sofferti b'mezzi ordinarji u wisq inqas ma jista' jingħad illi hija kienet "fl-impossibbiltà li tressaq provi dwar il-kwantifikazzjoni ta' dawn id-danni" u għalhekk ċertament illi mhuwiex il-każ li ssir likwidazzjoni tad-danni arbitrio boni viri."*

Għalhekk din it-talba ser tiġi miċħuda.

2. **<u>Dwar l-ispejjeż u telf ieħor soffert</u>**

L-attur qed jitlob is-somma ta' €402,016 allegatament sofferti kif indikati fir-rapport ta' Silvio Muscat u skont il-kuntratt tal-4 t'Awwissu 2011.

Fir-rapport ta' Silvio Muscat[23], li huwa l-accountant tal-attur, huwa jelenka s-segwenti telf inkorsi mill-istess attur għall-perjodu mill-2008 sal-2015 li fit-total tagħhom jammontaw għal **€402,016** u mqassmin hekk –

- **€42,000** – Profit & loss account tal-attur (€6,000 fis-sena għal 7 snin);

- Telf fuq bejgħ t'appartament li l-valur tiegħu fis-suq miftuħ kien ta' €356,000 iżda li ttieħed mill-Bank b'kuntratt tal-4 t'Awwissu 2011 għall-prezz ta' 236,000. L-attur allura qed jitlob id-differenza fl-ammont ta' **€120,000** li huwa jqis bħala telf;

- Interessi akkumulati fuq dan it-telf **€67,200** (€120,000 bir-rata ta' 7% fis-sena);

- **€172,816** rappreżentanti d-differenza bejn il-ħlas tal-kirja tal-ħanut tal-Belt (€512 x 7 = €3,584) u l-kirja ta' ħanut ieħor li kellu jinkera (€25,200 x 7).

[23] Dok. B folio 739

a) Dwar it-telf ta' €42,000, Silvio Muscat xehed[24] li *"dak ġibtu min kemm kien jiddikjara qliegħ Antonio Ruggier fi żmien l-antik, qabel din il-biċċa xogħol[25]."*

In kontro-eżami huwa speċifika li[26] bbaża fuq dik il-figura għax l-attur, bħala *self-empolyed*, hekk kien jiddikjara fuq il-profit and loss li jibgħat fl-*income tax returns*. Għalkemm huwa niżżel din il-figura mill-memorja, għamel dan għax huwa kien ilu mis-snin '90 accountant tal-attur u allura jiftakar sew li Antonio Ruggier kien jiddikjara tali somma.

F'xhieda ulterjuri in kontro-eżami[27]huwa xehed li ma rnexxilux jottjeni d-dokumenti tal-profit and loss tal-attur, stante li fil-frattemp dan kien miet u l-familjari ma sabuhomx. Ikkonferma wkoll li din il-figura kienet riferibbli għall-profit and loss tal-attur personalment u mhux ta' xi kumpanija li tagħha kien direttur – *"is-6,000 kienu ta' Antonio Ruggier waħdu[28]."*

Rilevanti l-fatt ukoll li dan ix-xhud sarlu kontro-eżami[29].

[24] Folio 723 et. seq.
[25] Fol 724
[26] Fol 727
[27] Fol 985
[28] Fol 987
[29] Folio 983

Il-Qorti hawnhekk tqis li, salv il-kunsiderazzjonijiet li se jsiru hawn taħt, huwa ġustifikabbli li l-attur jitlob risarċiment f'dan il-kuntest, stante li kawża tal-iżgumbrament mill-fondi huwa spiċċa għamel snin sħaħ mingħajr l-introjtu li huwa kien idaħħal mill-ħanut. Mhuwiex ġust li ta' dan id-dannu huwa ma jiġix kumpensat.

Ma' dan, il-Qorti żżid li -

- Għalkemm id-dokumenti tal-*profit & loss* ma nstabux wara l-mewt tal-attur (ħaġa li mhijiex rari li tiġri wara l-mewt ta' xi ħadd), hija għandha quddiemha xhieda ġuramentata ta' professjonist li għal snin sħaħ kien jieħu ħsieb l-*accounts* tal-attur. Għalhekk mhijiex ser tiskarta x-xhieda tiegħu;

- Detto cio' l-Qorti ser tieħu in kunsiderazzjoni wkoll il-fatt li dak dikjarat fil-passat mill-attur ma jistax jitqies bħala garanzija assoluta ta' dak li potenzjalment seta' jaqla' fis-snin mill-2008 u l-2015. Dan minħabba diversi fatturi li normalment jolqtu d-dinja tan-negozju minn żmien għal żmien, partikolarment ix-xejriet ekonomiċi fil-pajjiż, bidliet fil-konsum tax-xerrejja eċċ.

Għalhekk il-Qorti ser tilqa' din it-talba limitatament u *arbitrio boni viri* se timxi fuq il-qligħ annwali ta' €5,000 fis-sena li multiplikat b'seba' snin jiġi **€35,000.**

Din it-talba għal telf ta' qliegħ mill-ħanut in kwistjoni ser tintlaqa' għall-ammont ta' €35,000.

b) Dwar l-allegat telf fuq bejgħ ta' appartament ix-xhud Silvio Muscat spjega kif wasal għall-figura ta' €120,000[30] -

"Dr Alexander Schembri : Ghidilna ftit x' ezercizzju ghamilt hemmhekk fejn wasalt ghas-somma ta' mija u ghoxrin elf.

Ix-Xhud : Dan il-bank kien gaghalu jbiegh b' subbasta l-proprjeta`. Jiena hadt kemm irnexxielu jbieghu u kemm kien stmah estate agent u hrigt id-differenza.

Il-Qorti : Ok.

Dr Alexander Schembri : Issa l-bank ghalfejn kien geghlu jbiegh il-proprjeta`?

Ix-Xhud : Ghax kellu over draft. Kellu loan u over draft

Il-Qorti : Ma wasalx ghal facilita`. Biex jonora l-facilita`.

(…….)

Dr Alexander Schembri : Sewwa. U x' kien gara allura ghalfejn il-bank kien wasal biex qabad din il proprjeta` f' dan il-perjodu?

(……)

[30] Fol 724 et seq

Ix-Xhud : Ghax hu kien ghalaqlu l-hanut u ma kellux flus biex ihallas il-loan."

Mill-atti rriżulta li fil-kuntratt tal-4 t'Awwissu 2011[31] l-attur, flimkien ma' martu kienu garanti tas-soċjeta' Ruggier Company Ltd bħala debitur prinċipali.

Il-Qorti tinnota pero' li l-istatements of accounts tal-faċilitajiet bankarji (loans u overdrafts imsemmija fil-kuntratt tal-2011[32]) **juru li sa minn qabel l-2008**, diġa' kien hemm bilanċ **akkumulat u dovut**. Allura hija diffiċli għaliha li torbot ness dirett bejn id-dejn mhux imħallas mal-Bank u l-kawża tal-għeluq tal-ħanut minħabba l-iżgumbrament. Dan oltre l-fatt li l-attur ma ġabx prova li d-debitur prinċipali ma kellux problemi oħra ta' natura finanzjarja li setgħu wasslu biex kellu jsir il-kuntratt tal-2011. Fi kliem ieħor hemm nieqes dak in-ness ta' kawżalita meħtieġa biex torbot id-dannu reklamat ma' l-azzjoni preċedenti tal-konvenuta noe.

Din it-talba ser tiġi miċħuda.

ċ) Konsegwentement ser tiġi miċħuda wkoll it-talba għall-ħlas tal-interessi fuq dan l-allegat telf.

[31] Fol 740 et seq
[32] Fol 956 et seq

d) Dwar il-pretensjoni ta' ħlas ta' €172,816 rappreżentanti d-differenza bejn il-ħlas tal-kirja tal-ħanut tal-Belt (€512 x 7 = €3,584) u l-kirja ta' ħanut ieħor li kellu jinkera (€25,200 x 7).

Dwar dan Silvio Muscat xehed li meta l-attur spiċċa bil-ħanut tal-Belt Valletta magħluq, huwa ħa l-affarijiet f'ħanut ieħor bl-isem ta' Ethnics li kien mikri minn ibnu Kenneth Ruggier[33]. Ix-xhieda kompliet hekk –

> *"Xhud: Ħa ngħidlek, ħa nispjegalek x'ġara. Il-ħanut Ethnics kien ta' Kenneth Ruggier, orrajt, u kien ibiegħ household goods, ma kienx ibiegħ l-affarijiet li kellu hawn; meta spiċċaw minn hawn, kellu jieħu l-affarijiet Ethnics—*
>
> *Dr Jacqueline Grech: Imma l-Ethnics diġà kien mikri fit-2003.*
>
> *Xhud: Iva imma hu kellu jużah bħala ħanut għal hekk.*
>
> *Dr Jacqueline Grech: Jużah imma mhux bil-ħlas—*
>
> *Xhud: Qabel ma kienx ibiegħ dawk l-affarijiet minn hemm, kien ibiegħ household goods.*
>
> *Dr Jacqueline Grech: Le granted, imma ma kellux iħallas kera addizzjonali għax il-kera kien diġà jħallasha sa mit-2003.*
>
> *Xhud: Le tista' teħodha kif trid.*
>
> *Qorti: Fuq il-fond Ethnics ma żditlux il-kera.*
> *Xhud: Le, imma mbagħad ħa biċċa sular ieħor fuq.*
>
> *Qorti: Imbagħad żdiditlu.*
>
> *Xhud: Dan kien maqsum fi tnejn……*

---

[33] Fol 997

Dr Jacqueline Grech: Żdiedet il-kera?

Xhud: Wara żdiedet il-kera.

Qorti: Għax imbagħad ħa sular ieħor.

Dr Jacqueline Grech: B'kemm żdiedet?

Xhud: Eżatt ma nafx, imma dejjem żdiedet b'LM4,000."

M'hemmx dubju li l-affarijiet li l-attur kellu fil-fondi li minnhom ġie żgumbrat kellhom jittieħdu f'lok ieħor. Pero' mill-atti l-Qorti ma tirriskontrax prova konvinċenti sal-grad rikjest mil-liġi li l-ħanut l-ieħor li fih ittieħdu u li kien diġa' jopera minn qabel, kien kostrett jikri sular ieħor proprju fiż-żmien meta sar l-iżgumbrament u ma jirriżultawx riċevuti li jistgħu b'xi mod jixħtu dawl fuq in-ness bejn il-kiri ta' sular ġdid fil-ħanut Ethnics u l-fatt tal-iżgumbrament. Is-somma li jsemmi biss Silvio Muscat tidher li kif irrisponda kienet waħda approssimattiva. Kenneth Ruggier da parti tiegħu wkoll jinsisti fuq kirja addizzjonali kemm ta' sular fl-ethnics ukoll garaxx fil-viċin Raħal Ġdid biex minnu ssir il-framing[34]. Għal darb'oħra hemm neqsin l-irċevuti li jgħinu lill-Qorti tasal għal xi tip ta' ammont dovut fir-rigward.

Din il-parti tat-talba ser tiġi miċħuda.

---

[34] Xhieda 11 ta' Novembru, 2022 folio 1015A et. seq.

Jirriżulta mill-atti pero' li l-attur xorta ħallas il-kera tal-fondi mertu tal-kawża għal parti mill-perjodi li fihom huwa ġie żgumbrat u għal dan il-għan ġew anke esebiti ċ-ċedoli ta' depożitu. Il-Qorti tqis li hija ġustifikata t-talba tal-attur għar-rifużjoni tagħhom (pro-rata fejn meħtieġ) stante li intortament huwa ma kienx qed igawdi l-użu tal-fond:

Ċedola ta' depożitu fuq il-fond 54 għall-perjodu mit-28 ta' Frar 2009 sas-27 ta' Frar 2010 - €151.41;

Ċedola ta' depożitu fuq il-fond 53 pro rata minn Mejju 2008 sa April 2009 - €319.41;

Ċedola ta' depożitu fuq il-fond 54 pro rata minn Mejju 2008 sa April 2009 - €113.58;

Ċedola ta' depożitu fuq il-fond 53 għall-perjodu mit-28 ta' Frar 2009 sas-27 ta' Frar 2010 - €151.41.

Total: €933.81

Dan l-ammont għandu jiġi likwidat a favur l-attur u għalhekk din il-parti tat-talba ser tintlaqa'.

3. **Tiswijiet fil-fondi mertu tal-kawża wara li l-attur ingħata lura ċ-ċwievet mill-konvenuta noe fl-2015**

L-attur qed jitlob il-ħlas tas-somma ta' €136,396.48 rappreżentanti tiswijiet li huwa jsostni li kellhom bżonn isiru fil-fondi wara li matul il-perjodu li dawn ma kinux f'idejh bejn l-2008 u l-2015 ma saret l-ebda manutenzjoni fihom mill-konvenuta noe.

Din il-pretensjoni hija bbażata fuq rapport tekniku tal-25 t'Awwissu 2015[35] redatt mill-perit Andrea Vassallo Cesareo, inkarigat mill-konvenuta noe, b'rabta mal-istat tal-fondi imsemmija ftit jiem qabel ma dawn ingħataw lura lill-attur. F'dan ir-rapport huwa jelenka lista ta' xogħlijiet li kienu meħtieġa li jsiru f'dawn il-fondi li b'kollox jammontaw għas-somma imsemmija ta' €136,396.48.

Madankollu sabiex tiġi evalwata din it-talba, dan ir-rapport irid jiġi ikkumparat ma' rapport tekniku ieħor tal-Perit David Vassallo, ikkummissjonat mill-konvenuta noe li huwa datat 17 ta' Novembru 2008[36] ftit xhur wara li l-attur ġie żgumbrat mill-fondi. F'dan ir-rapport huwa ikkummenta fost oħrajn li –

> *"The ground floor and first floor levels were used until recently as commercial premises, whereas judging by their condition, it appears that the second floor and the intermediate levels have been left vacant*

[35] Fol 838 et seq
[36] Fol 1073 et seq

and unutilised for a considerable number of years, and are now in a dilapidated state."

"Photo 1 – showing the dilapidated state of the facade. The balconies and windowsclearly show a lack of general and ordinary maintenance."

"Photo 3 – showing the state of disrepair of the room at roof level. The concrete lintel above the window displays severe spalling and large chunks of concrete have fallen off."

"Photo 5 & 6 – showing the condition of the kitchen and toilet located at the intermediate level above the second floor. It is evident that these areas have not been used in a long time."

Il-perit Andrea Vassallo Cesareo xehed hekk[37]

"Ix-Xhud : Mela jiena mort fuq il-post u ghamilt factual report tal-kondizzjoni tal proprjeta`. Il-proprjeta` kont sibta dak inhar kondizzjoni abbandunata, ejja nghidu hekk. Kienet evidenti li kien hemm lack of maintenance. Kien hemm indication ta' damage long term damage fil-post.

Il-Qorti : Due to lack of maintenance or due to other circumstances?

Ix-Xhud : Due to lack of maintenance."

Imbagħad meta mistoqsi dwar kemm circa kienet ilha ma ssir manutenzjoni, huwa wieġeb –

"Dr Sarah Grech : Meta qed tghidilna nuqqas ta' manutenzjoni qed tindika jigifieri zmien twil hafna jew ftit snin?

Ix-Xhud : Zmien twil hafna.

[37] Fol 731 et seq

Dr Sarah Grech : U tista' ittina pressappoco idea ta' kemm tahseb li kien ilu imholli minghajr maintenance dan il-post? Jigifieri qed nitkellmu

Ix-Xhud : Decades jekk ikolli nghid."

B'hekk dan jirrisali għal żmien ferm aktar mill-perjodu li fih l-attur kien żgumbrat iżda huwa kopert ukoll iż-żmien li fih kienu għadhom mikrijin lill-attur.

In kontro-eżami[38] Kenneth Ruggier xehed li meta daħlu lura fil-fond –

"Intefaq ħafna għax ġew irrestawrati ħafna mill-affarijiet. Kien hemm xorok imkissrin, konsenturi. Disgħa snin, post antik, ma tagħmillu xejn. Sax-xita baqgħet dieħla s'isfel."

Ix-xhud ma kienx f'qagħda jipproduċi xi riċevuti ta' xogħolijiet li saru minnhom. Anzi meta jitkellem fuq tali tiswijiet jagħmel referenza għal ċertu Martin Borg kummissjonat mill-mejjet missieru Antonio Ruggier, li kien ħa ħsieb flimkien ma' ieħor miġjub minnu jsewwi xorok u dħul ta' ilma fost ilmenti oħra, pero' ta' dan ma kienx kapaċi jressaq ebda prova qua riċevuti għax jixhed li ma nstabux fid-dar ta' ommu. Jgħid ukoll li ma kellu ebda kuntatt ma' dan Martin Borg.

Fid-dawl tas-suespost, kien jispetta lill-attur juri għalhekk li l-lista ta' xogħolijiet elenkati fir-rapport tal-2015 huma riżultat tal-fatt li l-fondi in kwistjoni kien

[38] Fol 1015G et seq

ġralhom dawk il-ħsarat b'riżultat tat-telqa fil-fondi waqt il-perjodu tal-iżgumbrament u mhux għax kienu riżultat tan-nuqqas ta' manutenzjoni u tiswijiet ordinarji li kienu l-obbligu tiegħu matul il-perjodu tal-kirja.

Meta l-Qorti tara li meta mir-rapport li sar fl-2015 il-perit innota li kien qed jidħol l-ilma mis-saqaf tal-bejt, huwa irrimarka li *"Undoubtedly, this is due to the fact that no regular maintenance has been carried out to this property for several years."*

Isemmi wkoll li *"it is noted that the building is generally in a dilapidated state and a considerable amount of work would be required to return it to a habitable state."*

Meta allura qed jissemma fl-2015 li l-binja kienet fi stat dilapidat meta bl-istess mod fl-2008 ir-rapport peritali kien diġa' jitkellem fuq l-istat mitluq tal-fond u rriżulta wkoll li l-manutenzjoni kienet ilha għexieren ta' snin ma ssir, **allura l-Qorti kien jeħtiġilha prova teknika aktar solida u konkreta** li turi preċiżament liema se mai kienu l-ħsarat li saru fil-fondi b'riżultat dirett tal-perjodi li fihom il-fondi ma kinux f'idejn l-attur u mhux b'riżultat ta' nuqqasijiet minn naħa tal-attur fejn tidħol manutenzjoni ordinarja meta l-fondi kienu għadhom f'idejh.

La din il-prova ma saritx, it-talba ser tiġi miċħuda.

4. **Spejjeż ta' kontijiet ta' dawl u ilma għall-perjodu in kwistjoni**

B'rabta ma' dawn il-kontijiet xehed primarjament Reuben Bonnici għan-nom tal-ARMS li xehed li għall-perjodu mill-2008 sal-2015 il-kontijiet kienu intestati f'isem Oreste Grech.[39]

Kif kompla jirrizulta mix-xhieda ta' dan ix-xhud u minn Dok RB1 a fol 772 jidher li fit-3 ta' Ġunju 2008 kien hemm diġa' kont pendenti ta' €858.09 li kienu jirreferu għall-perjodu anteċedenti ghall-mertu tal-kawża.

Imbagħad sal-perjodu li fih il-fondi ġew ritornati lill-attur, it-total dovut kien €3381.97.

Kenneth Ruggier esebixxa l-ircevuti tal-ħlasijiet li saru lill-ARMS biex ikopru l-kontijiet pendenti.

Anke jekk ma ttieħdux passi mill-partijiet sabiex tiġi regolariżżata s-sitwazzjoni tad-dawl u l-ilma fis-sens li ma saritx talba mal-awtoritajiet konċernati biex dan is-servizz jitwaqqaf meta l-fond kien magħluq, jibqa' l-fatt li l-attur għamel

[39] Fol 718

ħlasijiet ta’ kontijiet ta’ dawl u ilma fuq il-fondi meta huwa kien żgumbrat minnhom.

Għandha tiġi għalhekk rifuża s-somma ta’ dawn il-ħlasijiet bi tnaqqis tal-bilanċ li kien pendenti qabel il-mertu tal-kawża (€3381.97 - €858.09) għal total ta’ €2,523.88.

Din it-talba ser tintlaqa’ limitatament kif ingħad.

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuta noe ser jiġu miċħuda ħlief safejn kompatibbli ma’ dak deċiż.

Pero’, qabel ma l-Qorti tgħaddi għad-deċide se tagħmel is-segwenti kumment in kwantu għal dak li xehed l-attur Antonio Ruggier fl-affidavit tiegħu meta jelenka d-danni pretiżi[40]. Isemmi t-telf inkors qua business concern għaż-żmien li dam magħluq il-ħanut *“Grech’s Art Studio”* li kien jopera kif nafu mill-fond soġġett għal żgumbrament, anzi jgħid li dan in-negozju kważi spiċċa kompletament. B’kuntrast Silvio Muscat kif ġia rajna ma jelenka qatt dan it-telf.

[40] Folio 324

L-attur da parti tiegħu jippreżenta sensiela ta' annual reports tal-kumpanija Ruggier Company Ltd sas-sena 2025, pero' t-talbiet attriċi jolqtu u huma limitati għat-telf soffert direttament mill-attur Antonio Ruggier u mhux mis-soċjeta' imsemmija kif sew ġie emfasiżżat fil-kontro eżami ta' Silvio Muscat.[41]

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta noe filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż fis-sentenza;**

2. **Tilqa' l-ewwel talba tal-attur kif ingħad fis-sentenza u tiddikjara li l-konvenuta noe hija responsabbli għad-danni kollha li sofra l-attur bejn id-29 ta' Mejju 2008 - ossija d-data meta l-attur ġie mċaħħad mill-pussess u użu tal-fondi ossija 53 u 54, St. John Street, Valletta - u d-9 ta' Settembru 2015 - ossija d-data meta l-attur ġie reintegrat fil-pussess u użu taż-żewġ fondi hawn fuq imsemmija;**

3. **Tilqa' l-bqija tat-talbiet kif ingħad fis-sentenza billi tillikwida s-segwenti danni u tordna lill-konvenuta noe tħallas lill-attur is-somma**

[41] Folio 983

globali ta' tmienja u tletin elf erba' mija u sebgħa u ħamsin Ewro u disgħa u sittin ċenteżmu (€38,457.69) in kwantu għas-somma ta' ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000) rappreżentanti telf ta' qliegħ tal-attur mill-ħanut in kwistjoni; is-somma ta' disa' mija u tlieta u tletin Ewro u wieħed u tmenin ċenteżmu (€933.81) rappreżentanti rifużjoni ta' ħlasijiet tal-kera li saru mill-attur fuq il-fondi mertu tal-kawża għall-perjodu bejn Mejju 2008 u Frar 2010; u s-somma ta' elfejn ħames mija u tlieta u għoxrin Ewro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€2,523.88) rappreżentanti ħlasijiet li saru mill-attur għall-kontijiet tad-dawl u l-ilma matul il-perjodu mertu tal-kawża;

4. **L-ispejjeż tal-kawża għandhom ikunu a karigu tal-konvenuta noe.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ