MALTA

Fil-Qorti tal-Magistrati (Malta)
Magistrat
Dr. Gabriella Vella B.A., LL.D.

Rikors Nru. 41/07VG

Nazzareno Fenech

Vs

John's Group Limited già J.F. Group Limited

Illum 11 ta' April 2016

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ipprezentat minn Nazzareno Fenech fl-14 ta' Frar 2007 permezz ta' liema jitlob li s-socjetà John's Group Limited, già J.F. Group Limited, tigi ikkundannata thallus dik is-somma li tigi likwidata mill-Qorti, okkorrendo bl-opra ta' Periti nominandi, rapprezentanti danni sofferti minnu u kawzati mill-imsemmija socjetà fil-fond li jinsab fi Plot C, fi Triq l-Imdina kantuniera ma' Triq ix-Xghir, Haz-Zebbug, u mobbli fl-istess fond, proprjetà tieghu, meta l-imsemmija socjetà kienet tikri l-fond minghandu u kellha l-obbligu li zzommu fi stat tajjeb; bl-imghax legali dekoribbli sad-data ta' l-effettiv pagament u bl-ispejjez kontra s-socjetà konvenuta;

Rat li l-attur iddikjara li d-danni ma jeccedux il-kompetenza ta' din il-Qorti;

Rat ir-Risposta tas-socjetà John's Group Limited permezz ta' liema topponi ghat-talba ta' l-attur u titlob li l-istess tigi michuda stante li: (i) tali talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt in kwantu *inter alia* kull pretensjoni bejn il-partijiet giet saldata ai termini ta' skrittura datata 28 ta' Ottubru 2005; u li (ii) ebda dannu ma gie kawzat minnha u ghalhekk it-talba attrici hija frivola u vessatorja u konsegwentement ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

Rat id-dokument, ossia l-iskrittura datata 28 ta' Ottubru 2005, esebit mis-socjetà konvenuta permezz ta' Nota pprezentata fis-17 ta' April 2007 a fol. 13 u 14 tal-process;

Semghet ix-xhieda ta' l-attur moghtija waqt is-seduti tat-28 ta' Novembru 2007[1], tat-23 ta' Jannar 2008[2], tal-21 ta' Ottubru 2008[3], tas-16 ta' Frar 2009[4] u tal-11 ta' Ottubru 2011[5] u rat id-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "NF1" sa' Dok. "NF9" a fol. 25 sa' 38 tal-process u Dok. "N1" sa' Dok. "N16" esebiti permezz ta' Nota pprezentata fil-21 ta' Ottubru 2008 a fol. 42 sa' 47 tal-process, semghet ix-xhieda ta' Gaetano Farrugia moghtija waqt is-seduta tal-25 ta' Mejju 2009[6] u x-xhieda ta' Raymond Farrugia moghtija waqt is-seduti tat-2 ta' Frar 2010[7], ta' l-4 ta' Ottubru 2010[8] u tal-11 ta' Ottubru 2011[9], semghet ix-xhieda ta' John Farrugia moghtija waqt is-seduta ta' l-1 ta' Gunju 2010[10] u rat id-dokument esebit minnu markat Dok. "JF1" a fol. 72 sa' 86 tal-process, rat l-affidavit ta' Jonathan Farrugia esebit mis-socjetà konvenuta permezz ta' Nota pprezentata fis-27 ta' Lulju 2010 a fol. 95 u 96 tal-process u semghet ix-xhieda moghtija mill-imsemmi Johnathan Farrugia waqt is-seduta ta' l-4 ta' Ottubru 2010[11];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet ta' l-attur a fol. 121 sa' 129 tal-process u rat in-Nota Responsiva tas-socjetà konvenuta a fol. 132 sa' 135 tal-process;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Bil-proceduri odjerni l-attur jitlob li s-socjetà konvenuta tigi kkundannata thallsu somma, li tigi likwidata minn din il-Qorti okkorrendo b'opra ta' Periti nominandi, rapprezentanti danni minnu sofferti u minnha kawzati fil-fond li jinsab f'Plot C, fi Triq l-Imdina kantuniera ma' Triq ix-Xghir, Haz-Zebbug u mobbli fl-istess fond, proprjetà tieghu, meta l-istess fond kien fil-pussess taghha b'titolu ta' lokazzjoni u b'hekk kellha l-obbligu li zzommu fi stat tajjeb. Is-socjetà konvenuta tilqa' ghat-talba ta' l-attur bis-segwenti zewg eccezzjonijiet: (i) it-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt in kwantu *inter alia* kull pretensjoni bejn il-partijiet giet saldata ai termini ta' skrittura datata 28 ta' Ottubru 2005, liema skrittura tinsab esebita a fol. 14 tal-process; u (ii) ebda dannu ma gie kawzat minnha u ghalhekk it-talba attrici hija frivola u vessatorja u konsegwentement ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

[1] Fol. 17 sa' 19 tal-process.
[2] Fol. 22 sa' 24 tal-process.
[3] Fol. 48 sa' 50 tal-process.
[4] Fol. 54 sa' 57 tal-process.
[5] Fol. 119 u 120 tal-process.
[6] Fol. 59 sa' 62 tal-process.
[7] Fol. 65 sa' 69 tal-process.
[8] Fol. 104 sa' 107 tal-process.
[9] Fol. 116 sa' 118 tal-process.
[10] Fol. 87 sa' 94 tal-process.
[11] Fol. 102 u 103 tal-process.

Mill-provi prodotti jirrizulta li in forza ta' skrittura privata datata 21 ta' Novembru 1998[12], l-attur ikkonceda lis-socjetà J.F. Group Limited, li in segwitu bidlet isimha ghal John's Group Limited[13], b'titolu ta' lokazzjoni l-fond dak iz-zmien bl-isem "Dirty Dick" mibni fuq Plot 9C fi Triq l-Imdina kantuniera ma' Triq ix-Xghir, Haz-Zebbug, Malta, ghall-perijodu ta' hdax-il sena verso l-kera ta' Lm36,500 fis-sena, ridott ghal Lm4,380 fis-sena ghall-ewwel hames snin tal-lokazzjoni, ghal Lm5,474 fis-sena ghat-tieni hames snin tal-lokazzjoni u mill-gdid mizjud ghal Lm36,500 fis-sena fil-hdax-il sena tal-lokazzjoni, liema fond gie mikri ghall-uzu bhala Showroom ghall-bejgh u kiri ta' vetturi u servizzi affini u relatati. B'dik l-iskrittura privata l-partijiet kontraenti kienu, fost affarijiet ohra, ftehmu illi: *(5) il-kerrej ikun projbit milli b'xi mod jaghmel tibdiliet strutturali jekk mhux bil-kunsens tas-sid u x-xoghlijiet isiru taht perit arkitett li jaqblu fuqu l-partijiet* u *(6) kull manutenzjoni ordinarja tkun a karigutal-kerrej, mentri dawk straordinarji jkunu a karigu tas-sid. Però kull miljoramenti u benefikati li jkunu maghmula fil-kors tal-kirja mill-kerrej, fit-terminazzjoni ta' l-istess kirja jsiru proprjetà tas-sid minghajr ebda dritt ta' kumpens.*

L-attur jikkontendi li meta huwa ha lura l-pussess tal-fond, u dana wara t-28 ta' Ottubru 2005, kien sab diversi affarijiet naqsin kif ukoll xi hsara fil-fond. Waqt is-seduta tat-28 ta' Novembru 2007[14] huwa xehed illi *sibt illi fejn qabel kien hemm l-alarm system, dina ma baqghetx aktar fil-post. Qalghu air-conditioner mis-saqaf u hallew l-attrezzi kollha tieghu mdendlin. Minbarra is-sistema ta' l-alarm kien hemm sistema ta' sigurtà. Il-fond kien imdawwar b'shutters. Meta mort jien dawn ix-shutters ma baqghux aktar fil-post. Kien hemm hames shutters b'kollox. Wiehed operat bl-elettriku u l-ohrajn manwali. Kelli linja tat-telephone li qalghuh bit-telephone b'kollox u biex nerga' napplika ghall-linja gdida trid sitta u erbghin Lira peress illi l-fond huwa meqjus bhala kummercjali. Kelli remote control ghall-air-conditioners li wkoll baqa' nieqes ghad illi l-konvenuti kienu qaluli li ser jaghtuhuli, izda ma tawni xejn. Originarjament meta krejtilhom il-fond kien hemm air-conditioner wiehed kbir. Dana gie maqlugh fil-mori tal-kirja u l-konvenuti ghamlu sistema gdida. Suppost dik is-sistema kellha tithalla fil-post u mhux jaqilghuha bil-mod kif ghamlu. Ix-showroom kien imdawwar b'parapett fejn kellu xi balavostri. Dawna gew maqlugha u ma ghamlu xejn flokhom. Gewwa l-fond jiena kelli madum specjali, ta' certa hxuna sabiex jiflah il-piz tal-karozzi. Is-socjetà konvenuta dehrilha illi kellha tbiddel dan il-madum u ghamlet xorta ohra li ma jiflahx daqshekk. Tant hu hekk illi llum hafna minn dan il-madum huwa miksur.* Huwa jissosstanzja x-xhieda tieghu b'numru ta' ritratti li gew esebiti minnu u markati Dok. "N1" sa' Dok. "N20" a fol. 45 tal-process. L-atturi jippretendi li s-socjetà konvenuta ghandha thallsu ghad-danni minnu subiti, fir-rigward ta' liema danni pretizi minnu esebixxa diversi stimi u fatturi markati Dok. "NF1" sa' Dok. "NF8" a fol. 25 sa' 33 tal-process u Dok. "NZ1" a fol. 46 tal-process.

[12] Dok. "NF9" a fol. 34 sa' 38 tal-process.
[13] Vide xhieda moghtija minn John Farrugia waqt is-seduta ta' l-1 ta' Gunju 2010, fol. 93 tal-process.
[14] Fol. 17 sa' 19 tal-process.

Kif già iktar 'l fuq osservat, is-socjetà konvenuta tilqa' ghat-talba ta' l-attur bl-eccezzjoni li tali talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt in kwantu *inter alia* kull pretensjoni bejn il-partijiet giet saldata ai termini ta' skrittura datata 28 ta' Ottubru 2005. L-imsemmija skrittura datata 28 ta' Ottubru 2005 giet esebita mis-socjetà konvenuta permezz ta' Nota pprezentata fis-17 ta' April 2007[15], u fiha jinghad *Further to our letter dated 7th July 2005 we are enclosing our cheque no. 002121 for the amount of Lm1,365.00 in full and final settlement of your pretensions*. Din id-dikjarazzjoni jew ahjar skrittura giet iffirmata minn Ray Farrugia bhala Managing Director tas-socjetà John's Group kif ukoll mill-attur. Mill-provi prodotti però jirrizulta li, kif korrettament affermat mill-attur, dak il-pagament a saldu kien jirreferi biss – u in verità fic-cirkostanzi seta' jirreferi biss – ghall-hlas ta' l-arretrati ta' kera dovuti mis-socjetà konvenuta lill-attur.

L-ittra datata 7 ta' Lulju 2005 li ghaliha ssir referenza fl-ittra tat-28 ta' Ottubru 2005, esebita tali ittra mill-attur bhala Dok. "N1" a fol. 44 tal-process, kienet tghid hekk: ***Re: Showroom at "Dirty Dick", Mdina Road, Zebbug.*** *... Further to our meeting held yesterday at our offices and the subsequent telephone conversation between your lawyer, Dr. Toni Abela, and Mr. Raymond Farrugia, we write to confirm that our Company agrees to pay the sum of Lm2,715 (two thousand seven hundred and fifteen) in settlement of the rent for the period 1st January to 30th June 2005. The total amount payable relates to 181 days @ Lm15 per day. This amount is being settled as follows:- 7th July ...... Lm1,350; 31st October 2005 .... Lm1,365. The relevant keys are also being returned*. Minn din l-ittra huwa evidenti li l-pretensjoni ta' l-attur hemm trattata kienet tirreferi ghall-arretrati ta' kera dovuti ghall-perijodu l-1 ta' Jannar 2005 sat-30 ta' Gunju 2005 u ghalhekk il-pagament finali w a saldu effettwat fit-28 ta' Ottubru 2005, li kien it-tieni pagament dovut skond l-ittra tas-7 ta' Lulju 2005, kien relattiv u jirreferi biss ghall-arretrati ta' kera u xejn aktar.

Fix-xhieda taghhom John Farrugia, General Manager tas-socjetà konvenuta, u Raymond Farrugia, Direttur tas-socjetà konvenuta, jippruvaw jaghtu *ad intendere* li l-attur seta' jaccedi fil-fond meta ried u ghalhekk la ma semma xejn fir-rigward ta' nuqqasijiet, hsarat u danni sa' meta gie effettwat il-pagamenti finali fit-28 ta' Ottubru 2005, allura jfisser li l-attur ma kellux pretensjonijiet fir-rigward jew ta' l-inqas b'dak il-pagament gew saldati l-pretensjonijiet kollha li seta' kellu fil-konfront tas-socjetà konvenuta. Izda minn ezami akkurat ta' tali xhieda jirrizulta li bhala fatt qabel it-28 ta' Ottubru 2005 l-attur ma kellux pussess tal-fond in kwistjoni stante li c-cwievet gew ritornati lilu appuntu ma' l-ahhar pagament effettwat fit-28 ta' Ottubru 2005, u tul l-ahhar disa' xhur tal-kirja l-fond kien inzamm maghluq.

[15] Fol. 13 u 14 tal-process.

Fir-rigward John Farrugia[16] iddikjara: *fuq suggeriment li tul l-ahhar disa' xhur li damet fil-pussess tas-socjetà x-showroom in kwistjoni meta ma kienetx qed tigi utilizzata jiena naqbel li c-cwievet ta' din l-istess showroom kienu ghandna. Fil-fatt l-istess cwievet baqghu ghandna sad-data tat-28 ta' Ottubru 2005 meta fil-fatt gie ffirmat id-dokument a fol. 14 tal-process. Jiena nikkonferma li tul dan iz-zmien l-attur ma kellux pussess ta' dan l-istess fond. Jiena nghid li l-attur seta' jigi meta jrid fih dan il-fond u ghalhekk ahna qed nippretendu li meta gie ffirmat dan id-dokument ma kellux aktar pretensjonijiet fil-konfront tas-socjetà konvenuta. Jiena rrid nghid li l-attur kellu access ghal din il-binja u rrid nippreciza li f'dan il-kaz qed nghid li meta ried hu seta' jigi. Cwievet ma nafx kellux tal-binja u jiena ma nistax niftakar jekk konniex biddilna l-locks tal-binja izda cwievet ahna lill-attur ma tajniehx. … Fuq suggeriment illi s-somma ta' elf tlett mija u hamsa u sittin lira li thallset lill-attur fit-28 ta' Ottubru 2005 kien jirreferi ghall-kera, jiena nikkonferma li fil-fatt dan il-hlas sar verso l-kera dovuta lill-istess attur. Ghalkemm ghedt li l-attur kellu access ghax-showroom u meta ried seta' jigi, jiena personalment lill-istess attur go din ix-showroom qatt ma rajtu.* Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tal-11 ta' Ottubru 2011[17], Raymond Farrugia iddikjara li *jiena nikkonferma li c-cwievet tal-fond lill-attur tajnihomlu dakinhar li effettwajna l-ahhar pagament. Nghid illi dwar dan l-attur kien iffirmalna karta. Jiena nikkonferma illi meta l-attur iffirma l-karta li hemm a fol. 14 tal-process, ahna konna hallasnieh l-ammont indikat hemm u irritornajna c-cwievet tal-post. Meta ahna dhalna fil-fond konna ghamilna locks godda. Ma jidhirlix li lill-attur konnha tajnieh sett cwievet ta' dawn il-locks il-godda.*

Fid-dawl ta' tali xhieda minn fejn, jigi ribadit, jirrizulta li l-attur ma kellux il-pussess ta' u access ghall-fond in kwistjoni, partikolarment tul l-ahhar perijodu tal-lokazzjoni meta addirittura l-fond kien qed jinzamm maghluq, ma huwiex affattu kredibbli li bil-pagament a saldu effettwat fit-28 ta' Ottubru 2005 giet saldata kwalunkwe pretensjoni li l-istess attur seta' kellu fil-konfront tas-socjetà konvenuta, inkluz u b'mod partikolari l-pretensjoni ghall-hlas tad-danni ghan-nuqqasijiet u hsarat minnu ravvizati hekk kif ha lura l-pussess tal-fond. Ladarba f'dak l-istadju l-attur ma kellux il-pussess ta' u access ghall-fond in kwistjoni huwa ma setghax kien a konoxxenza tan-nuqqasijiet u hsarat – jew ta' l-inqas ta' whud min-nuqqasijiet u hsarat – minnu ravvizati hekk kif rega' ha pussess ta' l-imsemmi fond u ghalhekk l-ittra tas-7 ta' Lulju 2005 – meta l-fond ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi kien ghadu fil-pussess tas-socjetà konvenuta – u l-konsegwenti skrittura datata 28 ta' Ottubru 2005 u l-pagament effettwat f'din l-ahhar data, qatt ma jistghu jitqiesu li kienu jikkontemplaw u jipprovdu ghall-pretensjoni odjerna ta' l-attur ghall-hlas tad-danni.

[16] Xhieda moghtija waqt is-seduta ta' l-1 ta' Gunju 2010, fol. 87 sa' 94 tal-process.
[17] Fol. 116 sa' 118 tal-process.

F'tali rigward il-Qorti taghmel referenza ghal dak osservat mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet **Agius Marble Works Limited v. AX Construction Limited, Citaz. Nru. 1886/01** deciza fit-8 ta' Marzu 2005, fir-rigward ta' pagamenti effettwati a saldu u ricevuti relattivi mahruga mill-kreditur: *jekk tassew jirrizulta li saru xoghlijiet ohra li ghalihom ghadu ma sarx hlas, u ghalhekk l-istqarrija li l-hlas sar ghas-saldu kienet zbaljata, ir-ricevuta ma zzommx lill-attrici milli titlob hlas ghal xoghol li ghamlet u li ghadha ma thallistx ghalih. Kien ikun differenti li kieku l-partijiet wara li qiesu ix-xoghlijiet kollha, ftiehmu fuq hlas ghal xogholijiet li kellhom xi differezti dwarhom, biex hekk jaqtghu l-kontroversja, ghax f'dak il-kaz ir-ricevuta tiehu wkoll il-forma ta' ftehim ta' transazzjoni, u ghalhekk, wara li jkun intlahaq dak il-ftehim, parti ma tkunx tista' tmur lura minnu u tippretendi li l-kontijiet jergghu jinfethu mill-gdid. Fil-kaz ta' llum, izda, u ghal ragunijiet li sejrin jidhru aktar 'il quddiem f'din is-sentenza, li gara hu li kien hemm xi xoghlijiet illi ma tqisux. … Fil-fehma tal-qorti, ghalhekk, il-hrug ta' ricevuta ghas-saldu ma jzommx lill-attrici milli titlob hlas ghal xoghlijiet li thallew barra meta saru l-kontijiet li fuqhom sar il-hlas.* Ghalkemm il-fatti tal-kaz trattat b'din is-sentenza huma differenti mill-fatti tal-kaz in ezami, il-Qorti hi tal-fehma li l-qofol ta' l-insenjament enuncjat mill-Qorti fl-imsemmija sentenza jsib applikazzjoni fil-kaz in ezami wkoll.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat ghalhekk, il-Qorti tqis li l-ewwel eccezzjoni sollevata mis-socjetà konvenuta ghat-talba attrici ma hijiex gustifikata u b'hekk ma jisthoqqx li tigi milqugha.

Is-socjetà konvenuta tilqa' ghat-talba ta' l-attur b'eccezzjoni ohra u cioè li hija ma kkawzat l-ebda dannu fil-fond mikri lilha mill-attur u li ghalhekk it-talba attrici hija frivola u vessatorja u per konsegwenza ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Kif già iktar 'l fuq osservat l-attur jilmenta mill-istat li fih is-socjetà konvenuta halliet il-fond in kwistjoni u dana b'mod partikolari ghall-fatt li kuntrarjament ghall-ftehim li kien hemm bejniethom: (i) is-sistema ta' l-alarm ma baqghetx fil-post; (ii) is-shutters li kienu mad-dawra tal-fond tnehhew; (iii) il-linja tat-telephone giet dizattivata u s-sistema tat-telephone tnehhiet mill-post; (iv) is-sistema ta' l-air-conditioning inqala' u thallew l-attrezzi kollha imdendlin; (v) ir-remote control ta' l-air-conditioner ittiehed ukoll; (vi) il-balavostri li kienu jdawru l-parapett tal-fond inqalghu u ma gewx imqieghda lura f'posthom fit-terminazzjonital-kirja; u (vii) il-madum gewwa x-showroom kien fil-maggor parti tieghu mkisser.

Fil-fehma tal-Qorti fir-rigward ta' din il-pretensjoni partikolari l-oneru tal-prova jinkombi principalment fuq l-attur stante li huwa principju guridiku assodat f'materja ta' danni *illi biex ikun hemm lok ghar-responsabbilità tad-danni, hemm bzonn li min jitlobhom jipprova mhux biss l-att jew ommissjoni*

kolpuza imma li dak l-att jew ommissjoni ghandhom konnessjoni ta' kawza u effett mad-danni sofferti[18].

L-attur jikkontendi li skond il-ftehim ta' lokazzjoni li kellu mas-socjetà konvenuta l-istess socjetà ma setghetx taghmel tibdiliet strutturali minghajr il-kunsens tieghu u x-xoghlijiet kellhom isiru taht is-sorveljanza ta' Perit inkarigat miz-zewg nahat. Jghid ukoll li kellu ftehim verbali mas-socjetà konvenuta li ghalkemm kienet se tnehhi l-balavostri minn mad-dawra tal-parapett kellha terga' tqieghdhom f'posthom fit-terminazzjonital-kirja, haga li però baqghet ma ghamlitx. Huwa jilmenta wkoll mill-fatt li kuntrarjament ghall-ftehim li kien hemm bejniethom is-socjetà konvenuta nehhiet is-shutters li kien hemm wara t-twieqi tal-fond u ma regghetx qeghdithom fit-terminazzjonital-kirja.

F'tali rigward l-attur xehed illi *il-fond kien imdawwar b'shutters. Meta mort jien dawn ix-shutters ma baqghux aktar fil-post. Kien hemm hames shutters b'kollox. Wiehed operat bl-elettriku u l-ohrajn manwali. … Ix-showroom kien imdawwar b'parapett fejn kellu xi balavostri. Dawna gew maqlugha u ma ghamlu xejn flokhom*[19]. *…* [Ir-] *ritratt N2 juri l-proprjetà imdawwar bil-balavostri li kienu inhadmu minn certu Tony Cascun. Is-socjetà konvenuta nehhiethom u ghalhekk nippretendi li ghandhom jergghu jigu rimpjazzati.*[20]

Izda imbaghad in kontro-ezami waqt is-seduta tas-16 ta' Frar 2009[21] huwa iddikjara li *rigward ix-xoghlijiet illi ghamlu s-socjetà konvenuta, peress li fl-iskrittura kien hemm miktub illi jiena kelli nkun avzat b'kwalunkwe xoghlijiet is-socjetà konvenuta kienet tghidli u jiena kont inkun naf x'ikun ghaddej. Kont naf illi l-fond sar open plan. Kont naf illi tnehhew il-balavostri, tbiddlu l-armaturi, l-hgieg u affarijiet ohra. Qabel ma kont nuza l-fond bhala bar kien showroom u kont ninnegozja minnu jiena personalment. Kont fin-negozju tal-bejgh ta' karozzi second hand u imbaghad ghamiltu bar. Meta l-balavostri nqalghu dawna nzammu gewwa fil-fond u hekk kellu jsir ghax jiena ghidtilhom biez izommuh. Lill-konvenuti kont ghamiltielhom cara illi dak li jaqilghu mill-fond irid jerga' jitqieghed kif kien qabel. Mistoqsi jekk jiena ghidtx lis-socjetà konvenuta sabiex jaghtuni l-affarijiet li jaqilghu jew izommuhom huma, nghid illi jiena ma kellix fejn inzommhom. Huma kellhom izommuhom. Mistoqsi l-ghaliex ma sarx inventarju b'mod aktar dettaljat la jiena ridt inzomm l-affarijiet li kien hemm fil-fond, nghid illi l-inventarju ma sarx. Ma nafx ghaliex ma sarx però konna ftiehmna bil-kliem. Terga' l-affarijiet importanti konna semmejnihom fuq il-kuntratt.*

Wara li qieset sew ix-xhieda ta' l-attur, kemm in ezami kif ukoll in kontro-ezami, il-Qorti hi tal-fehma li huwa ma ghandu ebda jedd jippretendi hlas ta'

---

[18] Giovanni Vella et v. Michael Cilia, Appell Civili Nru. 46/02 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-23 ta' Gunju 2006.
[19] Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-28 ta' Novembru 2007, fol. 17 sa' 19 tal-process.
[20] Xhieda moghtija waqt is-seduta tal-21 ta' Ottubru 2008, fol. 48 sa' 50 tal-process.
[21] Fol. 54 sa' 57 tal-process.

danni minghand is-socjetà konvenuta ghat-tnehhija tal-balavostri li kienu mad-dawra tal-parapett tal-fond u ghat-tnehhija tax-shutters li kien hemm fuq gewwa tal-fond, u dana peress illi kuntrarjament ghal dak li jipprova jaghti *ad intendere* dawn ix-xoghlijiet – **bl-implikazzjonijiet relattivi taghhom u cioè li dawn l-oggetti jitnehhew u ma jigux rimpjazzati** – saru bil-kunsens u konsapevolezza tieghu.

Jibda biex jinghad li ladarba t-twieqi tal-fond gew sostanzjalment alterati, kif fil-fatt jirrizulta li gara, ma huwiex affattu kredibbli u logiku li l-attur kien ftiehem mas-socjetà konvenuta li x-shutters li kien hemm originarjament jergghu jitqieghdu fl-istess twieqi fit-terminazzjonital-kirja. Mill-provi prodotti mill-attur jirrizulta wkoll li llum qed jippretendi l-hlas ta' l-ispiza inkorsa minnu meta kien ghamel *vertical blinds* fl-aperturi tal-fond meta dan kien ghadu fil-pussess tieghu[22] izda hawn ukoll, ladarba l-attur kien jaf u akkonsenta ghall-fatt li l-aperturi tal-fond jigu alterati sostanzjalment b'dana li il-blinds jitnehhew u ma jintuzawx izjed, ma ghandu l-ebda dritt jirreklama d-danni in konnessjoni ma' l-istess. Apparte minn hekk, ladarba sar ftehim bil-miktub bejn il-partijiet kontendenti, liema ftehim skond l-attur stess kien jipprovdi ghall-iktar affarijiet importanti, il-Qorti ma tistax tifhem kif l-attur, jekk verament ried li dak li jinqala' mis-socjetà konvenuta fil-kors tal-kirja – bhalma gara fil-kaz tal-balavostri – jerga' jitqieghed f'postu fit-terminazzjonital-kirja, ma nizzilx din il-kondizzjoni b'mod espress fl-istess skrittura privata.

L-unici zewg klawsoli fl-iskrittura privata ta' lokazzjoni ffirmata bejn il-partijiet kontendenti li kienu jittrattaw dwar tibdil, benefikati u alterazzjonijiet fil-fond lokatizju kienu l-Klawsola 5 li kienet tipprovdi *l-kerrej ikun projbit milli b'xi mod jaghmel tibdiliet strutturali jekk mhux bil-kunsens tas-sid u x-xoghlijiet isiru taht perit arkitett li jaqblu fuqu l-partijiet* **u** l-Klawsola 6 li kienet tipprovdi *kull manutenzjoni ordinarja tkun a karigu tal-kerrej, mentri dawk straordinarji jkunu a karigu tas-sid. Però kull miljoramenti u benefikati li jkunu maghmula fil-kors tal-kirja mill-kerrej, fit-terminazzjoni ta' l-istess kirja jsiru proprjetà tas-sid minghajr ebda dritt ta' kumpens*. Minn l-ebda wahda minn dawn iz-zewg klawsoli ma jirrizulta dak issa affermat mill-attur fir-rigward kemm tax-shutters u *vertical blinds* kif ukoll tal-balavostri u fil-fehma tal-Qorti dak issa minnu affermat dwar allegat ftehim verbali mas-socjetà konvenuta ma jregix u ma jistax Minnha jigi accettat bhala veritier.

Din l-osservazzjoni tal-Qorti ssib konferma fil-principji guridici li japplikaw meta relazzjoni guridika bejn partijiet kontraenti hija regolata bi ftehim bil-miktub, liema principji essenzjalment huma s-segwenti: *meta l-kontraenti jinkorporaw fi skrittura l-ftehim ta' bejniethom, ghandu jigi prezunt li dak li riedu jiftiehmu fuqu nizzluh f'dik l-iskrittura. Ghalhekk m'ghandux ikun lecitu li wiehed mill-kontraenti jdahhal f'dak il-ftehim klawsoli ohra li mill-kitba ma jirrizultawx, jekk ma jkunux klawsoli sekondarji li jkunu qeghdin ifissru*

[22] Vide Dok. "NF2" a fol. 26 tal-process datat 19 ta' Novembru 1993.

jew jiccaraw il-klawsoli principali (Appell 31 ta' Mejju 1943, in re 'Farrugia v. Piscopo', Kollez. Vol. XXXI.I.pg 627). Ghalkemm huwa veru li provi orali jistghu jigu ammessi biex jigu dilucidati punti oskuri ta' kitba, jew f'kazi ta' impunjazzjoni ta' dik il-kitba, izda l-provi orali mhumiex ammissibli biex ifissru dak li fih innifsu huwa diga car (Appell 26 ta' Mejju 1941 in re 'Attard v. Mamo' Kollez. Vol. XXXI.I.pg 441). Ir-regola li kontra l-prova miktuba ma tistax tigi ammessa prova testimonjali mhix applikabbli meta l-prova tigi offerta biex tigi mfissra ahjar l-intenzjoni tal-kontraenti li tkun espressa b'mod ambigwu jew oskur, jew meta jrid jigi pruvat xi fatt incidentali jew accessorju li jkun konciljabbli ma' l-att (App. 17 ta' Jannar 1917, in re 'Muscat v. Fiteni', Kollez Vol. XXIII.I.780; Prim' Awla 27 ta' Jannar 1937 in re 'Mifsud v. Mifsud', Kollez Vol. XXIX.II.1203 u Appell 20 ta' Jannar 1930 in re 'Rizzo v. Anastasi'). Il-principju 'contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur' jibqa' jsehh sakemm il-Qorti ma tkunx perswaza illi hemm zball fil-kuntratt jew li thalla barra xi patt ghal xi raguni specjali[23].

In kwantu rigward l-*alarm system* u l-linja u sistema tat-telephone li ghalihom jaghmel referenza l-attur, jigi osservat li l-prova imressqa fir-rigward ma hijiex affattu sodisfacenti. In effetti ghalkemm jallega li l-linja tat-telephone inqatghet u s-sistema tat-telephone ttiehdet mis-socjetà konvenuta fit-terminazzjonital-kirja, l-attur ma ressaq assolutament l-ebda prova fir-rigward. In kwantu jirrigwarda l-*alarm system* l-unika prova li ressaq l-attur huma zewg ritratti[24] li juru l-kaxxa ta' l-alarm mal-faccata tal-fond kemm meta l-istess fond kien fil-pussess ta' l-attur kif ukoll meta l-fond kien ghadda fil-pussess tas-socjetà konvenuta, izda imbaghad ma ressaq l-ebda prova li turi b'mod sodisfacenti li fuq gewwa s-sistema ta' l-alarm effettivament tnehhiet mis-socjetà konvenuta fit-terminazzjonital-kirja. Ghal din ir-raguni ghalhekk id-danni pretiz mill-attur fir-rigward ta' dawn iz-zewg elementi partikolari ma humiex dovuti peress illi ma jirrizultawx sodisfacentement ippruvati.

Is-sitwazzjoni hija kemm xejn differenti fejn jidhlu s-sistema ta' l-air-conditioning tal-fond u l-madum tal-fond.

Kif già iktar 'l fuq osservat il-Klawsola 6 ta' l-iskrittura privata ta' lokazzjoni espressament tipprovdi li *kull manutenzjoni ordinarja tkun a karigutal-kerrej, mentri dawk straordinarji jkunu a karigu tas-sid. <u>Però kull miljoramenti u benefikati li jkunu maghmula fil-kors tal-kirja mill-kerrej, fit-terminazzjoni ta' l-istess kirja jsiru proprjetà tas-sid minghajr ebda dritt ta' kumpens</u>*[25]. Ma hemmx dubju li s-sistema ta' l-air-conditioning li ghamlet is-socjetà konvenuta tul il-kors tal-lokazzjoni tikkostitwixxi benefikat u dana anke peress illi din kienet sistema iktar moderna minn dik già ezistenti fil-fond u allura s-socjetà konvenuta necessarjament kellha tosserva dak provdut fl-

[23] Alfrida Borg et v. Carmen Camilleri et, Citaz. Nru. 1752/96 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Ottubru 2001.
[24] Dok. N3 u Dok. N8 a fol. 45 tal-process.
[25] Sottolinear tal-Qorti.

imsemmija Klawsola ta' l-iskrittura privata ta' lokazzjoni u thalli s-sistema ta' l-air-conditioning fil-fond fit-terminazzjonital-kirja.

Din l-osservazzjoni ssib konferma f'dak osservat mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet **Saviour Cutajar et v. Maria Dolores Zammit et, 1624/97** deciza fit-3 ta' Ottubru 2003: *l-Artikolu 1564(2) tal-Kodici Civili jippreciza illi 'il-kerrej ghandu jedd jiehu lura dawk il-miljoramenti [anke jekk saru bla kunsens, ex Artikolu 1564(1)], billi jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma saru, izda dan kemm-il darba, ghal dawk li huma l-miljoramenti li jkunu ghadhom jezistu fi tmiem tal-kiri, huwa juri li jista' jiehu xi utli minnhom billi jaqlaghhom u sid il-kera ma jaghzilx li jzommhom, u jhallas lill-kerrej somma daqs il-gid li dan jista' jiehu li kieku jaqlaghhom'. Kif jinsab rilevat fid-decizjoni fl-ismijiet 'Antonio Maria Caruana v. Procuratore Legale Costantino Fenech' Prim' Awla, Qorti Civili, 29 ta' April 1920 (Vol. XXIV PII p177) 'questa disposizione deriva dal Codice della Repubblica e Cantone del Ticino (art. 834) ma è anche modificata a senso del Tropling della locazione Nri. 351 e segte, e sul diritto Romano Dei Rei Vindicatione Dig; legge 39 'De sumtibus a possessore factis'. Jissokta imbaghad jigi precizat illi 'secondo il detto articolo il conduttore che avesse fatto dei miglioramenti nella cosa locatagli conserva la proprieta degli stessi, tanto che la legge, sotto certe condizioni, gli concede il diritto di riprenderli. La legge in questo punto ha equiparato il conduttore all' usufruttuario che avesse fatto miglioramenti nella cosa soggetta al suo usufrutto' – Marietta Borg v. Carmelo Fenech Cefai, Appell Civili, 21 ta' Novembru 1921 (Vol. XXIV PI p890). ... Min dan dedott wiehed jifhem illi l-iskop tal-ligi fil-kazijiet prospettati hu dak li jinghata harsien lill-principju 'nemo locupletari licet cum aliena jactura'.* ***B'danakollu tali principju jibqa' hekk validu sakemm ma jkunx hemm fil-kuntratt klawsola li tirregola xort' ohra dawn il-miljoramenti u l-modalità dwarhom***[26] – kif inhu appuntu l-kaz fil-kaz in ezami.

Ghalkemm is-socjetà konvenuta tramite x-xhieda ta' Raymond Farrugia[27] u John Farrugia[28] tallega li is-sistema ta' l-air-conditioning inqalatilha l-hsara lejn l-ahhar tal-kirja u minhabba l-ispiza involuta ma kienx val la pena li din tittranga proprio ghaliex kienet ser tirrilaxxa l-fond a favur l-attur, apparte l-fatt li dan fi kwalunkwe kaz guridikament ma jaghtix dritt tagixxi kif agixxiet partikolarment meta mill-provi prodotti jirrizulta li l-fond in kwistjoni kien munit b'sistema ta' air-conditioning anke meta kien fil-pussess ta' l-attur u qabel ma ghadda fil-pussess taghha[29], l-istess socjetà konvenuta ma ressqet assolutament l-ebda prova in sostenn ta' dak minnha allegat. B'hekk l-unika haga li tirrizulta bhala fatt ippruvat hija li kuntrarjament ghal dak provdut fil-Klawsola Nru. 6 ta' l-iskrittura privata ta' lokazzjoni, fit-terminazzjonital-kijra

[26] Enfasi tal-Qorti.
[27] Vide xhieda moghtija waqt is-seduta tat-2 ta' Frar 2010, fol. 65 69 tal-process.
[28] Vide xhieda moghtija waqt is-seduta ta' l-1 ta' Gunju 2010, fol. 87 sa' 94 tal-process.
[29] Dok. "N2" a fol. 45 tal-process.

hija qalghet u hadet is-sistema ta' l-air-conditioning li kien hemm fil-fond lokat lilha.

Fid-dawl ta' dan ghalhekk l-attur ghandu dritt jithallas minghand is-socjetà konvenuta in linea ta' danni l-valur tas-sistema ta' l-air-conditioning minnha installata fil-fond izda maqlugha fit-terminazzjonital-kirja, danni dawn li skond id-dokument Dok. "NF3" a fol. 27 tal-process, liema dokument ma gie bl-ebda mod kontestat jew kontradett mis-socjetà konvenuta, jammontaw ghal **€3,382.25**.

In kwantu rigwarda l-madum tal-fond jirrizulta bla ebda dubju ta' xejn li dan il-madum kien imkisser. Dan jidher car mir-ritratti esebiti mill-attur markati Dok. "N11" sa' Dok. "N20", liema stat ta' fatt ma giex kontestat jew kontradett mis-socjetà konvenuta, anzi gie minnha kkonfermat tramite x-xhieda ta' John Farrugia[30]. Is-socjetà konvenuta però tikkontendi li l-fond kien già fi stat hazin meta gie koncessa lilha b'titolu ta' lokazzjoni[31], fatt dan li assolutament ma jirrizultax in kwantu meta l-istat tal-fond ma jigix deskritt fl-iskrittura privata ta' lokazzjoni huwa prezunt, salv prova kuntrarja, li però f'dan il-kaz ma gietx prodotta, li gie koncess fi stat tajjeb ta' manutensjoni, u timminimizza l-ilment ta' l-attur dwar l-istat li fih thalla l-madum tal-fond. In effetti fir-rigward ta' l-istat li fih thalla l-madum Raymond Farrugia xehed illi *hemm ukoll ritratti tal-madum li minnu jista' jkun li hemm xi bicciet minnu mkisser però ma nistax nifhem ezatt l-attur x'irid jghid biha din ghaliex dana jista' jkun li bil-karozzi li kienu jidhlu u johorgu xi haga tkissret*[32].

Il-posizzjoni adottata mis-socjetà konvenuta hija guridikament inaccettabbli in kwantu huwa principju fondamentali fl-istitut guridiku tal-lokazzjoni li *hu obbligu generali tal-kerrej illi dan ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja [Artikolu 1554(c) tal-Kodici Civili]. Hi, imbaghad, presunzjoni krejata mill-Artikolu 1560 illi jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni ta' l-istat tal-haga fil-mument li nbdiet il-kirja dan igib li l-kerrej irceviha fi stat tajjeb. In kwantu tali, u salv prova kuntrarja, hu mistenni li l-kerrej jirrestitwixxi l-haga fl-istess stat tajjeb. Di fatti l-ligi tqieghed a kariku tieghu l-obbligu li jwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsara li jigru matul it-tgawdija tieghu sakemm ma jipprovax li dawn sehhew minghjar htija tieghu (Artikolu 1561)*[33].

Fid-dawl ta' dan kollu osservat ghalhekk is-socjetà konvenuta ghandha taghmel tajjeb, in linea tad-danni, ghall-ispiza mehtiega biex tali madum jinbidel, liema spiza skond id-dokument Dok. "NZ1" a fol. 46 tal-process, liema dokument ma giex kontestat mis-socjetà konvenuta, tammonta ghal **€4,701.87**.

---

[30] *Ibid.*

[31] Vide xhieda moghtija minn Raymond Farrugia waqt is-seduta ta' l-4 ta' Ottubru 2010, fol. 104 sa' 107 tal-process.

[32] Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-2 ta' Frar 2010, fol. 65 sa' 69 tal-process.

[33] Adelina Sant v. Emanuel Caruana, Appell Civili Nru. 230/02 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-10 ta' Jannar 2007.

B'hekk fil-fehma tal-Qorti t-tieni eccezzjoni sollevata mis-socjetà konvenuta ma hijiex gustifikata u ghaldaqstant ma jisthoqqx li tigi miluqgha, u d-danni dovuti lill-attur mis-socjetà konvenuta ghandhom jigu likwidati fl-ammont komplessiv ta' **€8,084.12**, ekwivalenti ghal Lm3,470.51.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet tas-socjetà konvenuta ghat-talba attrici;
2. Tilqa' l-istess talba attrici;
3. Tillikwida d-danni dovuti mis-socjetà konvenuta lill-attur fl-ammont komplessiv ta' €8,084.12; u
4. Tikkundanna lis-socjetà konvenuta thallas lill-attur is-somma ta' €8,084.12, bl-imghax legali dekoribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data ta' l-effettiv pagament.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati interament mis-socjetà konvenuta.

MAGISTRAT

DEPUTAT REGISTRATUR