Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 298/2006

Carmelina Scicluna **(appellanti)**

vs

Paul Farrugia, u permezz ta' digriet tat-22 ta' Novembru 2006, gie msejjah fil-kawza John Farrugia u b'digriet tat-18 ta' Marzu 2009 Mary Jane Farrugia, Charles Farrugia, John Farrugia u David Farrugia assumew l-atti minflok Paul Farrugia li miet u permezz ta' digriet tal-14 ta' Gunju 2011 Concetta Farrugia, Joseph Cacici u Rita Farrugia assumew l-atti minflok John Farrugia li miet fil-mori tal-kawza **(appellati)**

Il-Gimgha, 29 ta' Lulju, 2016.

B'rikors prezentat fl-4 ta' Ottubru 2006, l-attrici harrket lill-konvenuti quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) fejn talbet:

"Prevja okkorrendo dikjarazzjoni li inti kkagunajt hsarat fil-hanut f'numru 101, St Mary Street, Sliema proprjeta tal-attrici, tul iz-zmien li l-istess hanut kien mikri lilek, u li konsegwentement inti responsabbli ghall-istess danni fil-konfront tal-attrici, thallas lill-istess attrici dik is-somma li tigi likwidata minn din il-qorti, okkorrendo b'opera ta' periti nominandi, bhala rapprezentanti l-quantum tad-danni minnek lilha kagunati, u kif premess."

B'sentenza tal-11 ta' Novembru 2013, il-qorti cahdet it-talba tal-attrici.

L-attrici appellat mis-sentenza. Fis-seduta tat-18 ta' Novembru, 2015 l-appellati ssollevaw l-eccezzjoni li l-azzjoni attrici hi preskritta a tenur tal-Artikolu 2153 u 2156(f) tal-Kodici Civili.

<u>Fatti.</u>

1. L-appellanti kienet tikri lil Paul Farrugia, il-fond 101, St Mary Street, Sliema. Originarjament il-fond kien mikri minn certu Seychell u Farrugia dahal minfloku, fi zmien meta l-fond kien ghadu mhuwiex proprjeta ta' omm l-appellanti.
2. L-appellanti tabita fir-residenza biswit il-fond oggett tal-kawza.
3. L-ircevuti tal-kera kienu johorgu f'isem Paul Farrugia. Mis-sena 1997 sid il-kera m'accettatx iktar kera u din bdiet tigi depozitata fil-qorti minn John Farrugia.
4. L-appellanti harrket lil Paul Farrugia quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera (**Carmelina Scicluna vs Paul Farrugia et**, 32/1997) fejn talbet l-awtorizazzjoni li ma ggeddidx il-kirja minhabba li l-inkwilin kien ittrasferixxa l-kirja minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera.

5. Waqt is-smigh tal-kawza, gie msejjah fil-kawza John Farrugia (hu Paul Farrugia) li ma kellu l-ebda relazzjoni guridika ma' sid il-kera. L-appellant stess xehedet: *"Jiena m'ghandix x'naqsam ma' John….. Il-post baqa' mikri lil Paul Farrugia l-konvenut"* (fol. 44).
6. B'sentenza tal-10 ta' Gunju 2014, il-Bord laqa' t-talba u ffissa terminu ta' tlett xhur sabiex l-inkwilin jizgombra minn gewwa l-fond. Il-Bord accetta t-tezi li Paul Farrugia kien ittrasferixxa l-kirja lil John Farrugia minghajr kunsens ta' sid il-kera.
7. B'sentenza tas-7 ta' Dicembru 2005 din kkonfermat is-sentenza tal-Bord[1].
8. L-appellanti harrket lil Paul Farrugia quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) [**Carmelina Scicluna vs Paul Farrugia et**, 297/06] u talbet li jigi kkundannat ihallas kumpens ghall-okkupazzjoni bla titolu tal-imsemmi fond ghall-perjodu mit-18 ta' Marzu 1997 sas-6 ta' Marzu 2006. B'sentenza tat-8 ta' Ottubru 2007 il-qorti ddikjarat li fil-perjodu in kwistjoni l-appellat kien qieghed jiddetjeni l-fond b'titolu skond il-ligi, ikkundannat lilu u lil John Farrugia (kien gie msejjah fil-kawza) sabiex ihallsu s-somma ta' €245.
9. Fil-kawza tal-lum, l-appellanti xehedet: *"L-ilment principali tieghi hu illi l-konvenut ma kienx jiehu hsieb il-manutenzjoni tal-fond in dizamina."*
10. B'digriet tal-20 ta' Novembru 2007, l-ewwel inkarigat lill-perit Godwin Abela sabiex jikkonstata x'inhuma l-hsarat li hemm fil-fond u jaghti stima. Il-perit tekniku rrelata li l-fond:

    - ma fihx hsara strutturali;
    - ghandu bzonn restawr u manutenzjoni sostanzjali li tinkludi: *"tnehhija tad-debris u mbarazz li thalla fil-post; tnehhija ta' raff fl-ewwel kamra; tnehhija ta' zebgha qadima minn mal-hitan; tikhil tal-fili; kisi tal-hitan tat-toilet; installazzjoni gdida tas-sistema ta' dawl u ilma; zebgha tal-hitan u soqfa kollha; tindif u ghorik tal-madum tal-art; tibdil tal-bieb ta' barra (bieb ta' remissa)."*

    L-istima hi spiza ta' €3,500.

<u>Preskrizzjoni</u>.

1. **<u>L-inkwilin Paul Farrugia.</u>**

    1.1 Bejn l-appellanti u Paul Farrugia kien hemm relazzjoni *ex contractu*.

    1.2 L-azzjoni tal-appellanti fil-konfront ta' Paul Farrugia hi bazata fuq kolpa kontrattwali, li *"hija dik li tikkonsisti fin-nuqqas ta' eżekuzzjoni, jew*

[1] Il-qorti qalet: *"Din il-Qorti, finalment, hi tal-ferma konvinzjoni illi l-intimat (Paul Farrugia) telaq ghal kollox l-ezercizzju tal-hanut f'idejn l-intervenjenti (John Farrugia) u ma baqax involut fil-qliegh tan-negozju u fl-inkwilinat tal-fond."* (fol. 132).

f'eżekuzzjoni ħażina, ta' l-obbligazzjoni riżultanti mill-kuntratt" (Vol. XXXVII.ii.292).

1.3 Skond l-Artikolu 1560 tal-Kodici Civili, *"Jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-haga moghtija b'kiri, jinghadd, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej ircieva l-haga fi stat tajjeb."* F'dan il-kaz m'hemmx prova li kienet saret deskrizzjoni tal-fond. Dan il-provvediment johloq presunzjoni, salv prova kuntrarja, li l-haga nghatat lill-kerrej fi stat tajjeb.

1.4 Hu evidenti li fejn il-haga nghatat fi stat tajjeb, daqstant iehor l-inkwilin ghandu l-obbligu li fit-tmiem il-kirja jirritornaha lil sid il-kera fi stat tajjeb; *"Hu obbligu generali tal-kerrej illi dan ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja [Artikolu 1554 (c) 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."*** (**Adelina Sant vs Emanuel Caruana**, 10 ta' Jannar 2007[2]).

1.5 Skond l-Artikolu 1125 tal-Kodici Civili, *"Kull min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, hu obbligat ghad-danni."*

1.6 Kien biss permezz tas-sentenza ta' din il-qorti tas-7 ta' Dicembru 2007 li gie kkonfermat li l-kirja giet fit-tmiem taghha. L-obbligu tal-inkwilin li jirritorna l-pussess tal-fond lil sid il-kera fi stat tajjeb, kien b'effett ta' dik is-sentenza.

1.7 L-Artikolu 2137 tal-Kodici Civili jipprovdi l-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dakinhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata, mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss.

1.8 L-appellanti kellha jedd tharrek lill-inkwilin ghad-danni li allegatament sofriet minhabba li ssostni li ma rritornax il-fond fi stat tajjeb, minn meta ntemmet il-kirja u hadet lura l-pussess. Gialadarba m'hemmx dubju li l-pussess tal-fond haditu lura wara s-sentenza tas-7 ta' Dicembru 2005, m'ghaddewx il-hames snin kontemplati fl-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili.

1.9 In kwantu l-pretensjoni tal-appellanti fil-konfront tal-inkwilin hi bazata fuq nuqqas li jhares obbligazzjoni gejja *ex contractu*, l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili ma japplikax ghalih.

---

[2] Sentenza ta' din il-qorti (Imhallef P. Sciberras).

2. John Farrugia.

2.1 John Farrugia ma kellux relazzjoni *ex contractu* ma' sid il-kera. M'hemmx prova li qatt gie rikonoxxut bhala inkwilin. Is-sentenzi tal-Bord Li Jirregola l-Kera (10 ta' Gunju 2004) u ta' din il-qorti (7 ta' Dicembru 2005) jikkonfermaw tali fatt. Dan ifisser li fil-konfront tieghu, ghal finijiet ta' preskrizzjoni japplika l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

2.2 L-artikolu 2137 tal-Kodici jipprovdi li l-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dakinhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata, mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss.

2.3 Fil-kawza **Mizzi Estates Limited vs Frank Borda et**[3], deciza mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-31 ta' Ottubru 2014, intqal:

> *"Hu risaput illi d-dies a quo tal-preskrizzjoni jibda jghodd minn meta ssir il hsara, u mhux minn meta dak li jkun jinduna bil-hsara. Fil-kawza Xuereb v Agius, deciza mill - Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Ottubru, 1959, intqal illi: "il-preskrizzjoni tibda tghaddi u timxi mill-jum li fih ikun gara l-fatt illecitu li minnu jidderiva d-dannu, u mhux mill-jum meta l-parti leza tigi taf bih". It-test huwa wiehed oggettiv u mhux dipendenti fuq meta jkun komdu li jinduna bil-hsara. Din il-Qorti, sede Inferjuri, fil-kawza Mohnani v. Stivala, deciza fil-11 ta' Gunju, 2010, qalet: "…….. jibda biex jigi registrat illi kif jinghad fl-Artikolu 2137 Kodici Civili, "bla hsara ta' disposizzjonijiet ohra tal-ligi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in nhar li din l-azzjoni tista' tigi ezercitata, minghajr ma jittiehed qies tal-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss". Hu spjegat mill Qorti tal-Appell Superjuri illi "t-test li trid il-ligi allura kien dak oggettiv, dipendenti mill-fatt li minnhom jorigina d-dritt tal-attur li jagixxi, mhux it-test soggettiv ghall-persuna tal-attur u cioe' jekk din kinitx jew le f'kundizzjoni li tagixxi, tkun xi tkun ir-raguni" ("Raphel Micallef -vs- Anthony Agius", 6 ta' Ottubru,2000). Evidentement, imbaghad, "iz-zmien hu dak li fih tkun twieldet l-obbligazzjoni, u li fih ikunu twieldu d-dritt u l-azzjoni konsegwenzjali" ("Joseph Stivala - vs - Prof. Joseph Colombo", Prim' Awla, Qorti Civi li, 9 ta' Jannar 1953")".*

2.4 Mir-rapport li tal-perit tekniku, hu evidenti li n-nuqqasijiet li sab fil-fond ilhom hemm ghal snin twal, bla dubju hafna iktar minn sentejn qabel John Farrugia ssejjah fil-kawza[4]. Mhuwiex bizzejjed li l-appellanti targumenta li saret taf bihom wara li nghatat lura l-pussess tal-fond. Dan apparti li per ezempju fil-kaz tal-bieb ta' barra tal-fond, meta tqies li l-appellanti tabita fil-fond biswit, zgur li ma tistax issostni li saret taf bl-istat tieghu meta hadet lura l-pussess tal-fond.

Ghal dawn il-motivi:

[3] F'dik il-kawza wkoll kienet nghatat l-eccezzjoni li l-azzjoni kienet preskritta skond l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

[4] John Farrugia gie msejjah fil-kawza b'digriet tat-22 ta' Novembru 2006 (fol. 7).

1. **Tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 u 2156 tal-Kodici Civili in kwantu din tirreferi ghal pretensjoni fil-konfront ta' Paul Farrugia. Dwar l-ispejjez relatati ma' din is-sentenza, l-appellati li dahlu minflok Paul Farrugia ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez taghhom u nofs l-ispejjez tal-appellanti.**

2. **Tilqa' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili in kwantu t-talba tirreferi ghal John Farrugia. L-appellanti ghandha taghmel tajjeb ghal nofs l-ispejjez taghha ghal dak li jirrigwarda din is-sentenza, kif ukoll thallas l-ispejjez tal-appell tal-appellati li dahlu minflok John Farrugia (inkluzi ta' din is-sentenza).**

Anthony Ellul.