Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 298/06

Carmelina Scicluna

(appellanti)

vs

Paul Farrugia;u permezz ta' digriet tat-22 ta' Novembru 2006 ġie msejjaħ fil-kawża 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 fil-mori tal-kawża; u b'digriet tal-14 ta' Ġunju 2011 Conċetta Farrugia, Josephine Cacici u Rita Farrugia assumew l-atti minflok John Farrugia li miet fil-mori tal-kawża; u fis-seduta tas-7 ta' Ottubru 2015 ġie dikjarat li l-aħwa Charles Farrugia, John Farrugia u David Farrugia kienu qegħdin ikomplu l-kawża flok ommhom Mary Jane Farrugia li mietet fil-mori (appellati)

21 ta' Frar 2017.

1. **Il-kawża titratta talba għad-danni minħabba ħsarat li allegatament saru f' ħanut fil-kors ta' kirja li damet sittin (60) sena.**

2. L-attriċi Carmelina Scicluna, fir-rikors promutur tagħha li ġie ppreżentat fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta) nhar l-4 ta' Ottubru 2006 talbet li jiġi dikjarat illi l-konvenut ikkaġuna ħsarat fil-ħanut proprjeta` tagħha bin-numru 101, St Mary Street, Sliema, tul iż-żmien li kien mikri lilu. Talbet ukoll li jiġi ordnat iħallasha somma rappeżentanti l-kwantum tad-danni kkaġunati minnu fil-ħanut tagħha fl-ammont ta' bejn Lm1,500 u Lm5,000, liema somma kellha tiġi likwidata mill-qorti (okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi).

3. Il-konvenut Paul Farrugia, fir-risposta tiegħu tal-21 ta' Novembru 2006 irrisponda li fl-ewwel lok ma kienx ikkaġuna danni fil-ħanut in kwistjoni u li għalhekk ma kienx hemm danni x' jiġu likwidati kontra tiegħu. Fit-tieni lok qal li għalkemm il-ħanut kien mikri lilu u għalkemm ir-riċevuta kienet toħroġ fuq ismu biss, il-ħanut kien jitmexxa u kien ġestit minnu u minn ħuħ John Farrugia

u li meta huwa rtira mix-xogħol il-ħanut kien baqa' jitmexxa minn ħuh John Farrugia. Għalhekk talab li l-istess John Farrugia jiġi kjamat fil-kawża;

4. Fit-22 ta' Novembru 2006 ġie kjamat fil-kawża John Farrugia.

5. Il-kjamat fil-kawża John Farrugia, fir-risposta tiegħu tal-15 ta' Diċembru 2006 sostna li t-talbiet kienu infondati, li ma kkaġuna l-ebda ħsarat fil-fond u li għalhekk mhux responsabbli għal xi danni.

6. Il-Qorti tal-Maġistrati (Malta), fis-sentenza tagħha tal-11 ta' Novembru 2013, laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tal-kjamat fil-kawża u ċaħdet it-talbiet tal-attriċi.

7. L-attriċi ħassitha aggravata b' tali deċiżjoni u għalhekk fid-29 ta' Novembru 2013 interponiet dan l-appell minnha. Hija fir-rikors tal-appell tagħha talbet lil din il-qorti tirrevoka s-sentenza appellata, tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut u tal-kjamat fil-kawża, u tilqa' t-talbiet kollha tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti u l-kjamat fil-kawża odjerni.

8. **L-aggravji tal-attriċi appellanti huma tlieta:**

   (i) Fl-ewwel lok tilmenta li l-ewwel qorti naqset milli tagħmel apprezzament tajjeb tal-provi, inklużi dawk tal-konvenuti stess, u li tat piż qawwi wisq lir-ritratt tal-faċċata tal-ħanut, liema ritratt kien ittieħed fl-1946. Tirreferi għall-fatt li l-ewwel qorti ikkummentat li dan ir-ritratt juri r-remissa (ħanut) eżatt fl-istess stat li hija fil-preżent. Hija targumenta illi minn dan ir-ritratt biss ma hux fil-fatt possibbli li wieħed iqabbel l-istat tal-ħanut kif kien fl-1946 mal-istat tiegħu preżentement. Fil-fatt taċċenna għall-fatt li l-perit tekniku Abela stess, f'waħda mir-risposti tiegħu għad-domandi magħmula lilu in eskussjoni, kien qal li mhux f' pożizzjoni li jqabbel f' liema stat kien il-ħanut in kwistjoni meta nkera (fl-1945) ma' dak li sab meta aċċeda fuq il-post;

(ii) Fit-tieni lok tilmenta li l-ewwel qorti messha bbażat is-sentenza fuq dak li nġiebet bħala prova dwar il-kundizzjoni tal-ħanut illum il-ġurnata, anke minn dak li kkonstata u rrelata l-perit tekniku. Taċċenna għall-fatt li l-perit tekniku Abela qal li l-ħanut jinsab f' kundizzjoni ta' abbandun u li għandu bżonn ta' restawr u manutenzjoni. Taċċenna wkoll għar-rapport tal-perit *ex parte* Azzopardi, u senjatament għal dik il-parti fejn qal li l-bieb ta' barra huwa kompletament deterjorat minħabba nuqqas ta' manutenzjoni għal diversi snin.

(iii) Fit-tielet lok issostni li l-ewwel qorti skartat il-prinċipji legali applikabbli għall-każ odjern, senjatament l-Artikolu 1560 li jipprovdi li jekk ma tkun saret l-ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa mogħtija b'kiri għandu jitqies li (fin-nuqqas ta' prova kuntrarja) il-kerrej irċeviha fi stat tajjeb, u l-Artikolu 1561 li jipprovdi li l-kerrej għandu jwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tal-fond sakemm ma jiġix pruvat li dawn seħħew mingħajr ħtija tiegħu.

(iv) Barra dawn it-tlett aggravji, l-attriċi tagħmel riferenza għall-kwantum tad-danni li stabbilixxa l-perit tekniku fl-ammont ta' €3,500, u tistieden lil din il-qorti biex ma tistrieħx kompletament fuqu għaliex issostni li huwa wieħed baxx (u tispjega għaliex). Tgħid ukoll li kien hemm xi oġġetti li nstabu nieqsa li għalkemm ġew indikati mill-perit *ex parte* ma ttiħdux in konsiderazzjoni mill-perit tekniku. Tiġbed l-attenzjoni tal-qorti ukoll għall-fatt li l-istima tal-perit ma tinkludix VAT u li ladarba tirreferi għall-2008 irid jiġi applikat l-indiċi tal-inflazzjoni.

9. Fit-12 ta' Diċembru 2013, Rita Farrugia, Maria Concetta Farrugia u Josephine Cacici (bħala eredi tal-kjamat fil-kawża John Farrugia) wieġbu biex jgħidu li din il-qorti għandha tiċħad it-talbiet attriċi (u cioe` tiċħad dan l-appell) bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attriċi appellanti.

10. Fit-12 ta' Ottubru 2014, Charles Farrugia, John Farrugia u David Farrugia (bħala eredi tal-konvenut Paul Farrugia u wkoll ta' ommhom Mary Jane

Farrugia li mietet fid-19 ta' Frar 2014) wieġbu biex jgħidu li l-appell odjern għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attriċi appellanti.

11. **<u>L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni:</u>**

Fl-istadju tal-appell, u proprju fit-18 ta' Novembru 2015, l-appellati qajmu l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-<u>Artikolu 2153 u 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili</u>.

12. Din il-qorti <u>ċaħdet</u> din l-eċċezzjoni in kwantu tirreferi għal pretenzjoni fil-konfront tal-konvenut <u>Paul Farrugia</u>, iżda <u>laqgħatha</u> ai termini tal-Artikolu 2153 in kwantu tirreferi għal pretenzjoni fil-konfront tal-kjamat il-kawża <u>John Farrugia</u>.

13. **<u>Sfond.</u>**

(i) Il-ħanut in kwistjoni, sal-1945, kien jinkera lil ċertu Ernest Seychell li kien jużah bħala *workshop* minn fejn kien jiġġestixxi negozju ta' tapezzerija.

(ii) Meta Seychell emigra lejn l-Awstralja, il-ħanut imbagħad inkera lill-konvenut Paul Farrugia. Huwa kien ukoll jużah bħala *workshop* biex jiġġestixxi negozju ta' tapezzerija flimkien ma' ħutu. Kienu fil-fatt ħamest aħwa: Hu, Emanuel, Ninu, Joseph, u John. Tlieta minnhom kienu imbagħad marru l-Awstralja u baqgħu fih il-konvenut Paul u ħuh John.

(iii) Fis-sena 1962 omm l-attriċi akkwistat il-ħanut in kwistjoni (bin-numru 101) bl-inkwilin Paul Farrugia fih u wkoll id-dar biswit il-ħanut (bin-numru 100). Dak iż-żmien l-attriċi kienet diġa tirrisjedi f' din id-dar. Hija fil-fatt twieldet f'tali dar u għadha tabita fiha. Sa dak

iż-żmien kienu biss l-aħwa Paul Farrugia u ħuh John li kienu għadhom qed jiġġestixxu n-negozju tagħhom ta' tapezzerija.

(iv) Meta mietet omm l-attriċi, il-ħanut in kwistjoni intiret mill-attriċi.

(v) Ir-riċevuti tal-kera kienu joħorġu f' isem il-konvenut Paul Farrugia. Meta imbagħad ma kienx baqa' jiflaħ jiġġestixxi n-negozju ħalla lil ħuh John Farrugia, dak li kien jaħdem miegħu, sabiex ikompli n-negozju. L-attriċi, wara li indunat li Paul Farrugia ma kienx għadu fil-ħanut ma baqgħetx taċċetta l-kera mingħandu, u huwa allura beda jiddepożitaha fil-qorti.

(vi) Fl-1997 l-attriċi intavolat proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ***(Carmelina Scicluna vs Paul Farrugia et - 32/1997)*** fejn talbet li tiġi awtorizzata ma ġġeddidx il-kirja għaliex Paul Farrugia kien ittrasferixxa l-kera lil terzi mingħajr il-kunsens tagħha. Il-Bord aċċetta t-teżi li Paul Farrugia kien fil-fatt ittrasferixxa l-kera lil ħuh John Farrugia mingħajr il-kunsens ta' Carmelina Scicluna u konsegwentement fid-deċiżjoni tiegħu tal-10 ta' Ġunju 2004 awtorizza lill-istess Carmelina Scicluna tirriprendi l-pussess tal-ħanut u konsegwentement ordna li jsir l-iżgumbrament fi żmien tlett xhur. Din id-deċiżjoni ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-7 ta' Diċembru 2005[1]. It-terminu ta' tlett xhur għall-iżgumbrament kif prefiss mill-Bord kellhom jiddekorru minn tali data. Paul u John Farrugia effettivament żgumbraw mill-fond entro t-terminu mogħti.

(vii) Wara li l-attriċi ħadet lura l-pussess tal-fond ipproponiet żewġ kawżi kontra Paul Farrugia quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta):

(a) Waħda kienet dik fl-ismijiet ***Carmelina Scicluna vs Paul Farrugia et – 297/06*** fejn talbet li Paul Farrugia jiġi ordnat iħallasha kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond bla titolu bejn it-

[1] Ara Dok PF5, fol 120-132

18 ta' Marzu 1997 u s-6 ta' Marzu 2006. Għalkemm fis-sentenza tagħha tat-8 ta' Ottubru 2007 il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) iddikjarat li għal tali perjodu Paul Farrugia kien fil-fatt qed jokkupa l-fond b'titolu validu fil-liġi, ikkundannat lilu u lil ħuh John (li kien ġie kjamat fil-kawża) iħallsu s-somma ta' Lm245.

(b) L-oħra kienet proprju din odjerna: ***Carmelina Scicluna vs Paul Farrugia et – 298/06***, li hija azzjoni għad-danni sofferti minnha minħabba ħsarat allegatament ikkaġunati fil-ħanut in kwistjoni waqt li dan kien mikri lill-konvenut Paul Farrugia. Kif diġa ġie spjegat *supra* il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) ċaħdet it-talbiet tal-attriċi u kien għalhekk li l-attriċi interponiet dan l-appell.

14. **Rapport tal-perit *ex parte* Philip Azzopardi dwar l-istat tal-ħanut fl-2006.**

L-attriċi Carmelina Scicluna hekk ħadet lura l-pussess tal-ħanut, inkarigat lill-perit Philip Azzopardi biex jispezzjonah. Huwa permezz ta' rapport datat 5 ta' April 2006 spjega li, "*The previous occupants have left the place in a very neglected state as shown in the photographs numbered 1 to 28*." Fost affarijiet oħra qal li "*The main timber entrance door is completely deteriorated due to lack of any form* (of) *maintenance for several years*." Osserva li kien hemm diversi toqob li kienu saru fil-ħitan sabiex fihom jiddaħħlu "*struts*" biex dawn ikunu jistgħu isostnu xkaffar. Fir-rigward tal-madum tal-art qal li huma "*all scratched and pitted that are completely beyond recovery by grinding and polishing*." Qal ukoll li x-shutters tat-tieqa ta' wara kienu "*missing*" u li l-bieb tal-injam tat-toilet inbidel f' wieħed tal-*plywood.*

15. Fix-xiehda tiegħu, mistoqsi kemm hi l-ispiża tal-ħsarat li huwa rriskontra fil-ħanut, qal li kienet bejn Lm2000 u Lm3000.

16. **Rapport tal-perit nominat mill-Qorti Godwin Abela dwar l-istat tal-ħanut:**

Il-perit tekniku nominat mill-qorti aċċeda fuq il-post fl-1 ta' Frar 2008. Huwa kkonstata li *"l-fond m'għandux ħsarat strutturali pero` jinsab f' kundizzjoni ta' abbandun. Il-fond għandu bżonn ta' restawr u manutenzjoni sostanzjali…"*. Huwa elenka x-xogħlijiet li fil-fehma tiegħu hemm bżonn isiru u qal li dawn jammontaw għal **€3,500**.

17. Fuq talba tal-attriċi, huwa ppreżenta s-segwenti *breakdown* biex jispjega kif wasal għall-ammont ta' €3,500 :

- Tneħħija ta' debris u mbarazz li tħalla fil-post	€100
- Tneħħija ta' raff fl-ewwel kamra	€50
- Tneħħija ta' żebgħa qadima minn mal-ħitan	€250
- Tikħil ta' fili	€250
- Kisi tal-ħitan tat-toilet	€200
- Installazzjoni ġdida tas-sistemi ta' dawl u ilma	€750
- Tiżbiegħ tal-ħitan u soqfa kollha	€650
- Tindif u togħrik tal-madum tal-art	€350
- Tibdil tal-bieb ta' barra	€900
- TOTAL	**€3,500**

18. Fost it-tweġibiet tiegħu għad-domandi li sarulu in eskussjoni huwa qal li huwa mhux f'pożizzjoni li jqabbel f'liema stat kien il-fond in kwistjoni meta nkera mal-istat li kien fih meta huwa aċċeda fih. Dwar il-madum spjega li kien evidenti li kien hemm użu tiegħu għal ħafna snin iżda fil-fehma tiegħu il-madum seta' jingħorok u kien rekuperabbli. Mistoqsi dwar il-bieb ta' barra li kien jinsab fi stat deterjorat qal li dan normalment ikun magħmul minn injam tal-aħmar mingħajr rifinituri u li wieħed ġdid kellu jiswa xi €900. Spjega wkoll li biex tiġi aġġornata l-istima li hi tal-2008 irid jiġi applikat l-indiċi ta' inflazzjoni skont l-Artikolu 13(1) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Ippreċiża li l-ammonti li jsemmi fil-*breakdown* tiegħu ma jinkludux VAT.

19. **Danni li l-attriċi tippretendi li jiġu likwidati:**

Fl-att promotur l-attriċi talbet li s-somma li għandha tiġi likwidata in linea ta' danni biex tagħmel tajjeb għad-danni sofferti minnha bħala riżultat tal-allegat ħsarat għandha tkun bejn Lm1500 u Lm5000.

20. Fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħha u wkoll fir-rikors tal-appell odjern issostni li għandha titħallas iktar mis-somma ta' €3,500 kif stmat mill-perit tekniku fir-rapport tiegħu tal-2008:

(i) Fl-ewwel lok tfakkar li dan l-ammont ta' €3,500 ma jinkludix il-VAT.

(ii) Fit-tieni lok tgħid li mid-data tar-rapport tiegħu tal-2008 irid jiġi applikat l-indiċi tal-inflazzjoni.

(iii) Fit-tielet lok issostni li l-madum għandu jinbidel u mhux sempliċiment jingħorok kif qal il-perit tekniku. Tgħid l-ispiża biex jinbidel il-madum hija ta' madwar €1990 (oltre l-VAT). Fir-rigward tal-bieb ta' barra tgħid li mir-"*riċerka li għamlet*", il-valur ta' wieħed ġdid huwa madwar €1600 (oltre l-VAT). Tgħid ukoll li l-perit tekniku ma kkwantifikax il-valur ta' oġġetti nieqsa fil-fond li semma' l-perit tagħha fir-rapport tiegħu (jidher li qed tirreferi għat-"*timber shutters*" tat-tieqa ta' wara u għas-"*solid timber door leading to the toilet*" li skont l-istess perit ġie sostitwit b' "*hollow plywood flush door*".) Tgħid li dawn jammontaw għal €800 (oltre l-VAT).

21. Jiġi għalhekk li qed tippretendi 'l fuq minn €8000.

22. **Konsiderazzjonijiet.**

Din il-qorti, wara li eżaminat bir-reqqa l-provi kollha prodotti u r-rapporti tal-periti (*ex parte* u tal-qorti); u wara li rat is-sentenza appellata u wara li qieset l-aggravji tal-attriċi appellanti u r-risposta tal-konvenut appellat Paul Farrugia, tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet/konsiderazzjonijiet:

(i) L-Artikolu 1560 tal-Kodiċi Ċivili, qabel l-emendi li saru bl-Att X.2009.22, u allura saż-żmien li l-ħanut kien għadu fil-pussess tal-konvenut, kien jipprovdi illi:-

> *"Jekk ma tkun saret l-ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa mogħtija b'kiri, jingħadd, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej irċieva l-ħaġa fi stat tajjeb, ukoll għal dawk li huma tiswijiet imsemmija fl-artikolu 1556."*

L-Artikolu 1561 tal-Kodiċi Ċivili, fiż-żmien li l-ħanut kien għadu fil-pussess tal-inkwilin, kien (u għadu) jipprovdi illi:

> *"Il-kerrej iwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, meta ma jippruvax li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu."*

L-Artikolu 1556 tal-Kodiċi Ċivili, qabel l-emendi li saru bl-Att X.2009.22, u allura saż-żmien li l-ħanut kien għadu fil-pussess tal-konvenut, kien jipprovdi illi:

> *"Il-kerrej ta' bini għandu jagħmel it-tiswijiet –*
> *(a) fil-fulgari;*
> *(b) fil-ħġieġ;*
> *(c) fil-bibien, fiċ-ċaċċis tat-twieqi, fiċ-ċappetti, fil-firrolli u fis-serraturi."*

L-Artikolu 1557 tal-Kodiċi Ċivili, qabel l-emendi bl-Att X.2009.22, u allura saż-żmien li l-ħanut kien għadu fil-pussess tal-konvenut, kien jipprovdi illi:

> *"Ebda waħda mit-tiswijiet imsemmija fl-aħħar artikolu qabel dan ma għandu jbatiha l-kerrej, jekk tkun saret meħtieġa bi qdumija jew b'forza maġġuri, u bla beda ħtija tal-kerrej."*

(ii) Kif spjegat din il-qorti fis-sentenza **Frances Cassar et vs B & M Supplies Ltd** tal-1 ta' Diċembru 2004:

> *"Hu principju stabbilit mil-ligi komuni illi "l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja" (Artikolu 1554, Kodici Civili) u ghandu jaghmel it-tiswijiet elenkati fl-Artikolu 1556 ta' l-istess Kodici. Mhux hekk biss pero`. Dan ghaliex in konsiderazzjoni ta' l-Artikolu 1561 tal-Kapitolu 16 "il-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu";*
>
> *Gjaladarba l-kerrej hu tenut jirritorna l-haga lilu lokata fi stat tajjeb f' gheluq il-kirja jezistu, imbaghad, principji ta' indoli generali li kerrej hu obbligat josserva. Hekk jinghad fl-Artikolu 1126 (1), Kodici Civili illi "fl-obbligazzjoni li biha wiehed jintrabat li jaghti haga tidhol l-obbligazzjoni li jikkonsinna l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna"."*

(iii) F'każ bħal dan odjern fejn ma tkunx saret deskrizzjoni tal-ħaġa fil-mument li tkun qed tingħata b'kera, **il-liġi tippreżumi li din tkun ingħatat fi "*stat tajjeb*" sakemm ma tinġiebx prova kuntrarja**.

(iv) Issa wieħed irid japprezza li l-ħanut in kwistjoni kien diġa użat bħala *workshop* għax-xogħol ta' tapezzerija minn Seychell, l-inkwilin preċedenti. In fatti Paul Farrugia fix-xiehda tiegħu fil-kawża 32/97 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kien spjega li kien proprju Seychell li għallem is-sengħa ta' tapezzar lill-aħwa Farrugia u li wara li dan emigra lejn l-Awstralja l-istess Paul Farrugia ħa l-kera il-ħanut minfloku u l-aħwa komplew bl-istess tip ta' xogħol. Il-kjamat fil-kawża John Farrugia fl-affidavit tiegħu xehed illi meta ħuh il-konvenut Paul Farrugia daħal f' kirja ġdida wara Ernest Seychell mas-sid ta' dak iż-żmien, "*...il-post lanqas ma kellu ebda plastering, lanqas ma kien mibjud* (sic) *iċ-ċeramika ġia kien miksur u għalhekk il-post kien ġie mogħti lil ħija Paul f' dak l-istat u dan naħlef li kien f' dan l-istat għax jiena stess kont naħdem hemmhekk ma' Seychell*"[2].

(v) Dwar it-toqob fil-ħitan, l-attriċi fix-xiehda tagħha ilmentat li dawn ġew magħmula biex fihom jiddaħħlu serratizzi biex ikunu jistgħu jibnu raff. Qalet ukoll li "*hemm ukoll imħaffer ukoll fil-madum biex ikunu jistgħu jdaħħlu serratizzi li jżommu dan ir-raff b'mod iebes.*" Għalkemm qalet li "*sa fejn naf jiena*" l-parti l-kbira tal-ħsarat strutturali għamilhom il-konvenut u mhux Seychell, waqt il-kontro-eżami qalet li fi żmien Seychell taf li diġa kien hemm ir-raff imqabbad mal-ħitan. Għaldaqstant ma jistax jingħad li fuq bażi ta' probabilta' l-konvenut ħaffer it-toqob li hemm fil-ħajt u konsegwentement m'għandux jitqies responsabbli għalihom u jiġi ordnat jagħmel tajjeb għat-tiswija tagħhom.

(vi) Daqstant ieħor m'għandux jagħmel tajjeb għall-ispejjeż sabiex jitneħħa r-raff ladarba dan kien diġa jeżisti fi żmien Seychell u baqa' fil-fond.

[2] Fol. 144.

(vii) Fir-rigward tal-madum[3], il-qorti fehmet li hu l-istess madum li kien hemm fil-fond meta Paul Farrugia sar inkwilin. Wieħed jistenna li ladarba l-fond kien diga' użat bħala workshop, meta daħal fil-fond Paul Farrugia, kien hemm diġa ċertu *wear and tear*. Pero' ma jistax wieħed jinnega li fis-sittin (60) sena li dam mikri għand il-konvenut dan kompla jitgħarraq. Il-konvenuti stess fin-nota ta' sottomissjonijiet qalu: *"Illi l-madum la kien ileqq meta kien hemm Seychell u kien ġja mibrux u mittiekel u ovvjament maż-żmien u bl-użu, għax għaddew sittin sena, minn meta telaq Seychell, il-madum iddeterjora aktar"*. Min-naħa l-oħra mir-ritratti a fol. 38 hu evidenti li l-inkwilin ma kienx inaddaf l-art u dan wassal biex l-art tinsab fil-kundizzjoni li tidher fir-ritratti. Fil-fatt fir-ritratti tidher li mat-trapass ta' żmien trabbiet skorċa fil-wiċċ tal-madum. Il-fatt li l-fond kien jintuża bħala workshop ma jfissirx li l-inkwilin kellu jibqa' passiv. Il-qorti temmen li l-ħtiega' li jsir ix-xogħol li semma l-perit tekniku hi minħabba n-nuqqas tal-inkwilin. Għalhekk irid jagħmel tajjeb għall-ispiża, li skont il-perit tekniku hi ta' **€350**. Filwaqt li l-attriċi argumentat li l-madum hemm bżonn li jinbidel, in eskussjoni l-perit tekniku qal li, *"(....) dakinhar li aċċeda fuq il-post deherlu li l-madum seta' jinorok u kien rekuperabbli"*. Il-fatt li l-perit *ex parte* nkarigat mill-attriċi ta opinjoni differenti, m'hijiex biżżejjed biex twassal lill-qorti biex tiskarta l-opinjoni tal-perit tekniku. Dan apparti li minn dak li xehed John Farrugia, mhux kontestat u li lanqas sarlu kontro-eżami, il-madum kien diga' jinsab f'kundizzjoni mhux mill-aħjar.

(viii) Il-perit tekniku semma' li hemm bżonn ta' dawn l-ispejjeż: **€250 sabiex titneħħa żebgħa antika mal-ħitan**; **€250 għat-tikħil ta' fili, €650 sabiex jinżebgħu l-ħitan u soqfa kollha**. Kif rajna John Farrugia xehed li meta ħuħ Paul daħal fil-fond, il-ħitan ma kellhomx *plastering* u ma kienx imbajjad. L-attriċi ma tatx tagħrif dwar il-kundizzjoni tal-fond matul il-kirja. Jidher li bħala sid il-kera ma kinitx

[3] Ara ritratti Dok PA24, Dok PA25, Dok PA26, (fol 38).

titlob li kull tant żmien tagħmel spezzjoni tal-fond. Dak li xehed John Farrugia ma ġiex skreditat permezz ta' provi oħra. Jidher li matul is-sittin sena li damet il-kirja, l-inkwilin m'għamilx xogħol ta' manutenzjoni fuq il-ħitan. Ħalla kollox kif sab. Fil-fatt hemm ritratti fejn għadha tidher ukoll it-tabella antika li kien hemm fil-fond fi żmien li Seychell kien l-inkwilin (ara PA19 u PA29). Il-qorti ma tarax li għandu jagħmel tajjeb għax-xogħol li hemm bżonn li jsir, ġialadarba minn dak li xehed John Farrugia il-ħitan tħallew fl-istess kundizzjoni li kienu meta ħuħ sar inkwilin. Għal dak li jirrigwarda s-soqfa, minn dak li rat il-qorti mir-ritratti ma jidhirx li dawn tħallew f'xi stat agħar mill setgħu kienu meta krew il-fond. Hu evidenti li kull m'għandhom bżonn huma tibjida. Dan żgur ma jistax jitqies bħala ħsara li l-inkwilin għamel fil-fond.

(ix) Il-perit tekniku fl-elenku tax-xogħlijiet li skont hu jeħtieġ li jsiru, semma wkoll, <u>kisi tal-ħitan tat-toilet</u>. Pero' ma jirriżultax għalfejn hemm bżonn li jsir dak ix-xogħol. Dan apparti li dan hu xogħol li jeżorbita mit-tiswijiet li kerrej ta' bini kien obbligat jagħmel fiż-żmien li matulu kien mikri l-ħanut lil Paul Farrugia.

(x) Fir-rigward tal-bżonn li fil-post titpoġġa <u>sistema ġdida ta' dawl u ilma</u>, dan ma qamx minħabba xi *"ħsara"* kkaġunata mill-konvenut u għalhekk ma tistax l-attriċi tippretendi li dan ix-xogħol isir a spejjeż tal-appellati. F'dan ir-rigward l-appellanti qeghda tipprova tapprofitta ruħha. Il-ħtieġa li jinbidel id-dawl u ilma hu ovvjament minħabba t-trapass ta' żmien u xejn iktar.

(xi) Fir-rigward tal-<u>bieb ta' barra</u>, din il-qorti pparagunat numru ta' ritratti li ttieħdu tul is-snin:-

(a) wieħed meħud fl-1946[4] (meta t-tabella kienet għadha dik ta' "*Ernest Seychell, General Upholsterer*", u n-numru tat-telephone reklamat kien għadu b'erba' (4) numri);

(b) ieħor li aktarx kien meħud fl-aħħar tas-sebgħinijiet[5] (meta n-numru tat-telephone reklamat jidher li kien b'ħames numri), u

(c) erbgħa ritratti oħra meħudin fl-2006[6] mill-perit *ex parte* Azzopardi, wara li l-attriċi kienet irriprendiet il-pussess tal-ħanut.

(xii) Kif wieħed jista' jara mir-ritratt tal-1946, meta l-konvenut ħa l-ħanut wara Seychell, il-bieb ta' barra ma kienx jidher malandat. Anke sas-sebgħinijiet, kif jindika t-tieni ritratt, jidher li kien għadu jiġi mantenut – għallinqas kien ċertament inżebagħ darba għaliex il-kulur jidher iktar skur mill-kulur li kellu fl-erbgħinijiet. Fil-fatt l-attriċi xehdet li darba minnhom wara li ommha kienet ġibdet l-attenzjoni tal-konvenut, dan kien żebagħ il-bieb ta' barra. Iżda kif jidher mir-ritratt meħud fl-2006 mill-perit *ex parte*, il-bieb ċertament li imbagħad sofra nuqqas ta' manutenzjoni kbira għaliex spiċċa deterjorat konsiderevolment. Skont l-Artikolu 1556(c) kien fil-fatt l-obbligu tal-konvenut li jieħu ħsieb it-tiswija tal-bibien, u għaldaqstant, ladarba dan safa' tant deterjorat sal-punt li issa hemm bżonn li jinbidel, huwa l-istess konvenut li jrid jagħmel tajjeb għall-ispiża relattiva. Il-qorti ma taqbel xejn mal-appellati li l-istat li fih jinsab il-bieb kien minħabba t-trappas taż-żmien. Kieku kull tant żmien il-bieb saritlu manutenzjoni, ma kienx jispiċċa fl-istat li jidher fir-ritratti. Il-bieb għandu bżonn jinbidel tort tal-inkwilin, li ma' ħax ħsiebu.

(xiii) Jiġi ċċarat illi għalkemm jirriżulta mill-provi li għall-ħabta tas-sena 1991 kienet daħlet xi vettura fil-bieb in kwistjoni ma jidhirx li kien dan il-fatt li kkaġuna d-deterjorazzjoni tal-bieb. (L-attriċi xehdet li d-daqqa iktar

---

[4] Dok XYZ1, fol 146.

[5] Dok XYZ4, fol 149. FL-affidavit tiegħu li kien maħluf fl-2010, John Farrugia spjega li dan ir-ritratt fil-fatt ittieħed meta huwa kellu xi erbgħin sena u fiż-żmien tal-affidavit qal li kellu 73 sena, u għalhekk jidher li ittieħed bejn l-aħħar tas-sebgħinijiet jew bidu tat-tmeninijiet.

[6] Dok PA3, Dok PA4, Dok PA10, Dok PA14 u Dok PA15, a fol. 38.

kienet fiċ-ċaċċis u għalkemm kienet ser tibgħat ħaddiem biex isewwih, il-konvenut "...*qalli li ma kienx hemm għalfejn għax kien waħħal żewġt imsiemer u l-bieb reġa' ġie tajjeb.*" Il-kjamat fil-kawża John Farrugia da parti tiegħu qal li fil-fatt ħuh Paul kien qabbad lil xi ħadd biex isewwih).

(xiv) Lanqas ma jidher li kienet il-"*qdumija*" (li tissemma fl-Artikolu 1557) li kkaġunat id-deterjorazzjoni tal-bieb. Rilevanti f'dan ir-rigward huwa dik il-parti tar-rapport tal-perit *ex parte* Philip Azzpardi fejn qal li l-bieb ta' barra huwa, ***"completely deteriorated <u>due to lack of any form of maintenance for several years</u>."*** Fil-fatt fil-kontro-eżami tiegħu, meta ġie suġġerit lilu li kull ma ġara rigward il-bieb ta' barra kien fil-fatt ikkaġunat biż-żmien, huwa qal li ma jistax jaqbel ma tali suġġeriment peress li kif jidher mir-ritratt Dok PA15 meħud minnu il-bieb huwa <u>immermer</u>. Spjega li "*t-tmermir isir għaliex ma sarx il-manutenzjoni neċessarja fuq il-bieb. Dan mhux qed nassumih, iżda jirriżulta, peress li hawn bibien tal-injam illi għandhom erba mitt sena.*" Tant ma kinitx issir manutenzjoni tal-bieb li hu mimli qsim, hemm is-sadid fejn hemm il-ħadid u l-kulur hu ċar ħafna, fis-sens li tista' tgħid li tilef il-kulur. Ir-riferenza ghar-ritratt Dok. XYZ1 ma tghinx lill-konvenut, in kwantu minnu l-qorti ma tistax tikkonkludi li l-bieb kien diga' jinsab f'kundizzjoni ħażina. Il-bieb spiċċa bil-mod kif inhu llum minħabba l-fatt li matul is-snin ma saritlux manutenzjon u bl-elementi saritlu ħsara rreparabbli.

(xv) Fl-assenza ta' provi da parti tal-attriċi li bieb ġdid effettivament jiswa ferm aktar mill-€900, din il-qorti sejra toqgħod fuq l-istima tal-istess perit. In eskussjoni l-perit Abel qal, "*(....) bieb ta' remissa normalment ikun magħmul minn injam tal-aħmar mingħajr rifinituri w ċ-ċifra ta' €900 kienet korretta*". Il-qorti m'hijiex ser toqgħod tispekula kemm jiswa bieb ġdid. Ladarba l-perit tekniku esprima l-opinjoni u m'hemmx provi li jikkonvinċu lill-qorti li għandha tiskarta tali prova, ser tiddeċiedi a bażi tal-opinjoni tal-perit tekniku. Dak li qalet l-attrici fin-nota ta' sottomissjonijiet li ppreżentat quddiem l-ewwel qorti, ma jikkwalifikax bħala prova.

(xvi) Fir-rigward ta' *debris* u imbarazz li tħalla fil-ħanut, jiġi mfakkar l-azzjoni hija waħda għal danni sofferti mill-attriċi minħabba ħsarat li allegatament saru fil-ħanut. L-imbarazz li jista' hemm ma jikkwalifikax bħala *"ħsarat fil-ħanut"*.

(xvii) Finalment dwar l-oġġetti allegatament nieqsa, u cioe` il-bieb tal-injam li allegatament kien jagħti għat-toilet, u x-*shutters* tal-injam tat-tieqa ta' wara, ladarba ma ġiex pruvat li dawn kienu hemm u tneħħew mill-konvenut din il-qorti ma tarax li għandhom jagħmlu tajjeb għalihom l-appellati.

Għaldaqstant, il-qorti hi tal-fehma li l-konvenut Paul Farrugia, jew aħjar l-eredi tiegħu li assumew l-atti wara mewtu, il-konvenuti Charles, John u David Farrugia, għandhom jagħmlu tajjeb ghall-ispejjeż relatati mal-bieb ta' barra, tindif u togħrik tal-madum.

23. Mas-somma ta' **€1,250** għandha tiżdied 18% VAT (€225) u għandu wkoll jiġi kalkolat awment fl-istima skont l-indiċi tal-inflazzjoni[7]. L-indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 2008[8] huwa ta' 743.05 u dak tal-2015[9] huwa ta' 832.95. Għaldaqstant is-somma totali tirriżulta li hija **<u>€1,653.46</u>**.

24. Billi s-sentenza ser ikollha titħassar, b'riferenza għat-tieni eccezzjoni ta' Paul Farrugia, il-qorti tosserva li l-kirja tal-fond kienet tiegħu. Sid il-kera kellha relazzjoni kuntrattwali ma' Paul Farrugia u mhux ma' John Farrugia. X'seta' ppretenda ħuħ hu rrilevanti għal finijiet ta' din il-kawża.

Għaldaqstant din il-qorti qegħda parzjament tilqa' l-appell tal-attriċi. Tħassar is-sentenza tal-ewwel qorti u:-

---

[7] Ara nota tal-perit tekniku preżentata fis-7 ta' Jannar 2013 a fol. 200.
[8] Sena meta l-perit tekniku pprezenta r-rapport.
[9] Sad-data tas-sentenza kien għadu ma ġiex ippubblikat l-indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 2016.

(i) **Fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni tiċħad l-istess b'dan li tiddikjara li l-ħsara li saret fil-fond m'hijiex tal-estent li tippretendi l-attriċi.**

(ii) **Fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni tiddikjara li ġiet sorvolata bid-digriet li kien ingħata waqt is-seduta tat-22 ta' Ġunju, 2006.**

(iii) **tilqa' t-talba tal-attriċi limitatament għas-somma ta' €1,653.46, u għaldaqstant tikkundanna lill-konvenuti aħwa Charles, John u David Farrugia bħala s-suċċessuri ta' Paul Farrugia, sabiex iħallsuha din is-somma u bl-imgħax mil-lum.**

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi[10], tenut kont tal-fatt li l-attriċi ppretendiet ħlas ferm iktar minn dak li ġie likwidat, għandhom jinqasmu in kwantu għal 65% a karigu tal-attriċi u 35% a karigu tal-konvenuti (suċċessuri ta' Paul Farrugia). B'dan li l-konvenuti għandhom jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż tagħhom relatati man-nota tal-eccezzjonijiet ta' Paul Farrugia. Spejjeż tal-prim'istanza ta' John Farrugia jibqgħu a karigu tiegħu ġialadarba kien biss fl-istadju tal-appell li ta l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni[11].

Anthony Ellul.

---

[10] Mhux inklużi dawk li diga' ssemmew fis-sentenza parzjali tad-29 ta' Lulju, 2016.

[11] Tieni eċċezzjoni ta' Paul Farrugia u ara digriet tat-22 ta' Novembru, 2006 (fol. 7).