FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI.

IMHALLEF

ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 14 ta' Jannar, 2002.

Kawza Numru: 15

Citaz. Nru. 1699/98GV

Doc. 188-02

Maria Farrugia Roberts armla ta' Emmanuel f'isimha proprio u bhala mandatarja ta' uliedha John, Anthony, Marisa mart Mario Vella u Mary Anne mart Emanuel Brincat ikoll assenti minn Malta; u Josephine armla ta' Micheal Zammit, Veronica mart John Tabone, Monica mart Joseph Mula, Lucia mart Hugh Greengrass, Paul, Mario u Victor ikoll ahwa Farrugia Roberts

-vs-

Invicta Limited

Il-Qorti,

PRELIMINARI

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha gie premess illi l-atturi huma ko-proprjetarji tal-fond numru erbgha u tmenin (84) Misrah il-Barrieri, Msida, liema

fond gie moghti permezz ta' titolu ta' lokazzjoni mill-istess atturi lis-socjeta' konvenuta permezz ta' skrittura privata datata tlettax (13) ta' Jannar, 1993 (kopja ta' liema ftehim hija hawn annessa markata Dok. "A");
U premess illi kif jirrizulta mill-istess ftehim ta' lokazzjoni is- socjeta' konvenuta kellha l-obbligu li tuza dan l-istess fond ghal skopijiet kummercjali ta' kwalsiasi generu, kif ukoll li l-istess fond ghandu jinzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni u kif ukoll li is- socjeta' konvenuta ma taghmel xejn li jtellef il-permessi u l-licenzji relattivi;

U premess illi anke ai terminu ta' l-artikolu 1554 tal-Kap. 16 talLigijiet ta' Malta, il-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja, u ghall- uzu miftiehem fil-kuntratt;

U premess illi kif jirrizutta mir-rapport tal-Perit Edgar Caruana Montaldo A. & CE. datata tmintax (18) ta' Dicembru, 1997 (hawn anness bhala Dok. "B"), il- fond lokatizzju jinsab fi stat hazin hafna bil-konsegwenza li hemm xi xorok miksura u qieghed ukoll jidhol l-ilma;

U premess illi kif jirrizulta mill-istess rapport u mir-ritratti annessi ma' l-istess rapport, jidher car illi l-kawza ta' dawn il- hsarat hija in-nuqqas *da parti* tas-socjeta' konvenuta li tinqeda bil-fond lokatizzju bhala missier tajjeb tal-familja u li l-istess socjeta' konvenuta ma zammetx il-fond lokatizzju fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni u dan *ad insaputa* ta' l-istess atturi;

U premess illi kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, is-socjeta' konvenuta naqset ukoll li tuza il-fond lokatizzju ghall- uzu miftiehem fil-kuntratt u qeghda wkoll tikser il-kundizzjoni Ii ma taghmel xejn li jtellef il- permessi u l-licenzji relattivi;

U premess illi minhabba ir-ragunijiet fuq premessi is-socjeta' konvenuta giet interpellata biex jigi terminat dan il-kuntratt ta' lokazzjoni u biex tikkonsenja lura c-cavetta tal-fond lokatizzju, izda is-socjeta' konvenuta naqset li taghmel dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi;

L-atturi talbu lil din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara xolt u mahlul il- kuntratt ta' lokazzjoni datat tlettax (13) ta' Jannar, 1993;

2. Issib u tiddikjara lis-socjeta' konvenuta responsabbli ghaddanni kollha minnha gja kawzati u li ghad jistghu jsofru latturi;

3. Tillikwida d-danni li gew sofferti mill-atturi, occorrendo blopra ta' periti nominandi;

4. Tikkundana lis-socjeta' konvenuta thallas lill-atturi id-danni li jigu hekk likwidati;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' ittri legali tat-tmienja (8) ta' Jannar, 1998, u erbgha u ghoxrin (24) ta' April, 1998, kontra is-socjeta' konvenuta.

Nota ta' Eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta a fol. 29 tal-process li teccepixxi bir-rispett;

1 illi d-domandio attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-eccipjenti m'humiex responsabbli ghall-allegati hsarat fil-fond in kwistjoni.

2 Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti a fol. 29;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

Zammet access fuq il-post.

TALBA

L-atturi qed jitlobu li dina l-Qorti;

1. tiddikjara xolt u mahlul il-kuntratt ta' lokazzjoni datat 13 ta' Jannar, 1993;
2. Issib u tiddikjara lis-socjeta' konvenuta responsabbili ghad-danni kollha minnha kawzati u li ghad jistghu jsofru l-atturi;
3. tillikwida d-danni li gew sofferti mill-atturi, occorrendo bl-opra ta' periti nominandi;
4. tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-atturi d-danni li jigu hekk likwidati.

ECCEZZJONIJIET

Il-konvenuti eccepew

li d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-eccipjenti m'humiex responsabbili ghall-allegati hsarat fil-fond in kwistjoni.

KONSIDERAZZJONIJIET

Il-post in kwistjoni kien originarjament gie mikri lil Publius Farrugia missier id-diretturi tas-socjeta' konvenuta. Wara li miet Farrugia fin-1991, l-attrici ghamlet kuntratt gdid ta' lokazzjoni mal-konvenuti b'kera oghla.

L-attrici f'dina l-kawza qed titlob li tigi xolta il-lokazzjoni datata 13 ta' Jannar, 1993 mall-konvenuti billi dawn kkawgunaw hsarat kbar fil-post lilhom mikri kif muri fir-ritratti ezibiti a fol. 10 sa 19 u fir-rapport tal-Perit Attard Montaldo.

Il-konvenuti, waqt it-trattazzjoni tal-kawza ressqu bhala difiza s-segwenti argumenti:

1. li l-hsarat lamentati huma kawza ta' difetti strutturali originali fil-post. Huma ezebew rapport mahrug mill-Perit Mario Cassar fejn dan kiteb li "*most of the defects present in the building are to a great extent, the direct result of poor workmanship when the store was originally built*".

2. Fit-tieni lok, il-konvenuti qed jissottomettu li l-attrici kienet ippromettiet li tirranga dawn id-difetti meta kienu ghamlu l-kirja gdida fin-1993 u li l-hsarat murija fir-ritratti mehuda fin-1997 huma l-istess bhala dawk li kienu jezistu fin-1993.

Dwar l-ewwel punt il-Perit E.Caruana Montaldo prodott mill-attrici xehed li hemm hafna affarijiet li ma jaqblix maghhom fir-rapport tal-Perit Mario Cassar pero'

principalment ma jaqbilx li l-hsarat huma kawzati minhabba difetti strutturali fl-origini tal-bini u fl-opinjoni tieghu d-difetti strutturali huma kkawzati minhabba nuqqas ta' maintenance.

Mill-provi prodotti ma jidhirx li gie kontestat li l-hemm xi hsarat murija fir-ritratti li kienu diga hemm fin-1993 meta saret il-kirja gdida ma' l-Invicta Ltd imma li skond l-atturi, jekk kien hemm, dawn gew accentwati bit-traskuragni tas-socjeta' konvenuta' fiz zmien sussegwenti. Huma semmew li Alfred Farrugia kkonferma li minn meta hadu l-post qatt ma ghamlu *maintenance* fih.

Il-konvenuti qed jissottomettu wkoll pero' li meta sar il-kuntratt ta' lokazzjoni fin-1993 l-attrici kienet obbligat ruhha li issewwi l-hsarat straordinarji li kien hemm fih, izda dwar dana fil-kuntratt ma tnizzel xejn. Alfred Farrugia, ghall Invicta Ltd xehed li "Fil-kuntratt ma nizzilt xejn minn dan billi l-attrici konna nafuha bizzejjed. Ahna bqajna fuq il-kelma taghha". (fol. 178).

L-attrici cahdet li hija kienet obbligat ruhha li ssewwi xi hsarat fil-fond.

Il-Qorti ghalhekk trid tiddeciedi jekk fil-fatt l-attrici kinitx assumiet xi obbligu li taghmel tajjeb ghal hsarat li l-konvenuti jallegaw li kien hemm fil-post meta haduh fin-1993.

Illi fil-kuntratt ta' lokazzjoni ma hemm imsemmi imkien li l-attrici kienet intrabet li taghmel xi tiswijiet. Anzi fil-kuntratt hemm (ara art. 4) li l-inkwilini (l-konvenuti) jobbligaw ruhhom li jzommu l-fond lilhom mikri fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni u li jirritornawh fi stat tajjeb fit-terminazzjoni ta' din il-lokazzjoni.

Kieku l-konvenuti riedu jissalvagwardjaw il-posizzjoni taghhom huma messhom nizzlu bil-miktub dan id-dritt li huma jghidu li kellhom li jinghataw il-post fi stat

tajjeb u mhux joqghod biss fuq il-kelma ta' l-attrici. Il-konvenuti huma negozjanti u jafu kif imorru l-affarijiet.

Alfred Farrugia fix-xhieda tieghu jistqarr li huma qatt ma interpellaw lill-attrici biex hija tersaq biex taghmel it-tiswijiet li skond huma hija kienet intrabtet li taghmel. Huma baqghu jhallsu l-kera regolarment kif miftiehem *ai termini* tal-kuntratt ta' lokazzjoni. Ghal kuntrarju t-tifel ta' l-attrici xehed li huma kienu jigbdu l-attenzjoni tal-konvenuti li l-post kien qed jithalla maghluq u li kienet qed issirlu l-hsara u l-konvenuti kienu jghidulu li kienu ser jiehdu hsieb izda qatt ma sar xejn u l-post kompla jiddeterjora bin-nuqqas ta' *maintenance* li l-konvenuti stess jammettu li qatt ma ghamlu fil-post u li zammewh maghluq.

Il-Qorti tirrileva *inoltre* li imkien fl-eccezzjonijiet u fid-dikjarazzjoni tal-konvenuti ma jissemma li l-attrici kienet obbligat ruhha li jsewwi xi hsarat.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-konvenuti huma responsabbili ghall hsarat li hemm fil-post in kwistjoni u li gew kostatati minn dina l-Qorti waqt l-access. Dawn il-hsarat huma dovuti kemm minhabba nuqqas ta' *maintenance da parti* tal-konvenuti kif ukoll minhabba accenwazzjoni ta' xi hsara preezistenti li kien hemm fil-post meta l-konvenuti hadu b'kera fin-1993. Dawn il-hsara huma gravi (u anke perikoluzi) bizzejjed (kif gie kostatat) biex jiggustifikaw ix-xoljiment tal-kuntratt ta' lokazzjoni.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddecidi billi tilqa l-ewwel zewg talbiet ta' l-attrici
u billi t-talbiet l-ohra ghandhom mhux maturi ghad-decizjoni.
Tiddifferixxi l-kawza ghal prova dwar il-likwidazzjoni ta' danni ghal 4 ta' Marzu, 2002 spejjez riservati ghad decizjoni finali.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.

Frankie Mercieca
Deputat Registratur.