MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tal-11 ta' Novembru, 2013

Avviz Numru. 298/2006

Carmelina Scicluna (ID 459329M)
vs
Paul Farrugia (ID 91427M) u, permezz ta' digriet datat 22 ta' Novembru 2006, gie kjamat in kawza John Farrugia (ID 598637M) u, permezz ta' dirgiet datat 18 ta' Marzu 2009, Mary Jane Farrugia (ID 64431G), Charles Farrugia (ID 336460M), John Farrugia (ID 622763M) u David Farrugia (ID 259267M) assumew l-atti flok Paul Farrugia, illi miet u, permezz ta' digriet datat 14 ta' Gunju 2011, Concetta Farrugia (ID 825538M), Josephine Cacici (ID 250765M) u Rita Farrugia 9ID 459761M) assumew l-atti flok John Farrugia (ID 598637) illi miet waqt il-mori tal-kawza.

Illum 11 ta' Novembru 2013
Il-Qorti,

Rat ir-rikors promotur ippresentat mir-rikorrenti fl 4 ta' Ottubru 2006 fejn hija stqarret li l-intimat, waqt illi kellu l-hanut go 101, St. Mary Street, Sliema, kien ikkaguna hsarat fl-istess hanut illi huwa propjeta taghha, ghal liema

hsarat kellu jaghmel tajjeb l-intimat u ghalhekk talbet lill-Qorti tillikwida d-danni sofferti mill-istess intimat u tikkundannah ihallashom.

Rat ir-risposta ta' Paul Farrugia ippresentata fil 21 ta' Novembru 2006 fejn laqa' ghal dak lilu attribwit billi sahaq li huwa ma ikkaguna ebda danni u li l-fond kien jitmexxa minn huh, John Farrugia, u ghalhekk kellu jirrispondi ghal hsarat hu. Huwa ghalhekk talab il-kjamat in kawza tieghu.

Rat illi fit 22 ta' Novembru 2006 issejjah fil-kawza John Farrugia, li sussegwentement, permezz ta' risposta intavolata fil-15 ta' Dicembru 2006, huwa sahaq li d-domandi attrici kienu infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi huma gew zgumbrati mill-fond permezz ta' sentenza tal-Qorti ta' l-Appell datata 7 ta' Dicembru 2005 u kienu ilhom fil-fond mis-sena 1945, meta huwa haduh minghand Ernest Seychell, li kien general upholsterer, u huma baqghu fis-sengha ta' general upholsterer sa meta eventwalment zgumbraw il-fond fis 7 ta' Marzu 2006. Huwa sahaq illi tul dawna is-sittin sena, huma dejjem ghamlu l-mantuenzjoni ordinarja tal-fond li kien jintuza fix-xoghol taghhom ta' upholsterers, u d-danni li r-rikorrenti qieghda tikkontendi ma huma xejn aktar minn deterjorament rizultat tat-trapass taz-zmien u certament mhux minhabba f'nuqqas ta' manutenzjoni.

Rat ix-xhieda tal-**Perit Philip Xuereb**, prodott mir-rikorrenti, moghtija fl 4 ta' Lulju 2007, fejn ippresenta rapport li huwa rrediga fuqil-fond in kwistjoni flimkien ma sett ta' ritratti minnu mehudha.

Rat ix-xhieda tar-rikorrenti **Carmelina Scicluna** moghtija fl-20 ta' Novembru 2007.

Rat illi fl 20 ta' Novembru 2007, din il-Qorti, diversament ippresjeduta, appuntat lill Perit Godwin Abela sabiex jaccedi fuq il-post meritu tal-kawza odjerna, jikkonstata l-hsarat kkawzati minn nuqqas ta' manutenzjoni kif ukoll hsarat ta' l-injam u jivvalutahom.

Rat ir-rapport tal-**Perit Godwin Abela** ippresentat fil 5 ta' Frar 2008.

Rat illi fit 18 ta' Marzu 2009, saret il-legitimazzjoni tal-atti ghal Paul Farrugia u assumew l-atti minfloku martu Mary Jane Farrugia w uliedu Charles Farrugia, John Farrugia u David Farrugia.

Rat in-nota ta' l-eredi tal-konvenuti Paul Farruga ippresentata fid 19 ta' Jannar 2010 fejn ippresentaw ix-xhieda kopja illi il-mejjet Paul Farrugia kien ta quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fil-proceduri fl-ismijiet 'Carmelina Scicluna vs Paul Farrugia et', Rikors Nru 32/97 JC kif ukoll sentenzi ohra decizi bejn il-partijiet.

Rat l-affidavit ta' **John Farrugia** ippresentat fl-14 ta' April 2010 flimkien ma dokumentazzjoni maghha esebita.

Rat illi fl 14 ta' Gunju 2011 saret il-legitimazzjoni tal-atti ghal John Farrugia u assumew l-atti martu Concetta Farrugia w it-tfal tieghu Josephine Cacici u Rita Farrugia.

Rat in-nota bid-domandi in eskussjoni ta' l-eredi ta' John Farrugia maghmulha lill-Perit Godwin Abela fil 21 ta' Novembru 2011 u ir-risposta tieghu li saret fit 2 ta' Dicembru 2011.

Rat l-affidavit ta' **Rita Farrugia** ippresentat fis 6 ta' Dicembru 2011.

Rat in-nota bid-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti lill-Perit Tekniku Godwin Abela illi saret fis 16 ta' Jannar 2012 u ir-risposta tieghu illi saret fl-20 ta' Jannar 2012.

Semghet ix-xhieda, in kontro ezami u ri-ezami ta' **Rita Farrugia** moghtija fid 19 ta' Novembru 2012.

Rat in-nota bid-domandi ulterjuri in eskussjoni ta' l-eredi ta' John Farrugia maghmulha lill-Perit Godwin Abela fit 28 ta' Novembru 2012 u ir-risposta tieghu tat 23 ta' Jannar 2013.

Rat in-nota bid-domandi ulterjuri in eskussjoni tar-rikorrenti moghtija fit-12 ta' Dicembru 2012 u ir-risposta tieghu datata 7 ta' Jannar 2013.

Rat in-nota ta' sottomissjonjiet ta' l-attrici ippresentata fis 26 ta' Frar 2013.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-eredi ta' John Farrugia ippresentata fl 4 ta' April 2013.

Rat in-nota ta' sottomissjonijet ta' l-eredi ta' Paul Farrugia ippresentata fl 1 ta' Lulju 2013.

Rat illi fl 1 ta' Lulju 2013 il-kawza giet differita ghallum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Mill-provi prodotti jirrizulta illi r-rikorrenti wirtet il-fond ossija remissa go 101, St. Mary Street, Sliema minghand ommha li kienet xtratu fis-sena 1962 u fiha sabet lill Paul Farrugia u huh, John Farrugia, bhala inkwilini u kienu juzaw tali fond bhala workshop u post uniku tax-xoghol taghhom, li kien ta' General Upholsterers, liema xoghol huma kienu ilhom jaghmlu sa mill 1945, meta hadu il-post minghand certu Ernest Seychell illi anke hu kien jaghmel tali xoghol ukoll fl-istess fond qabilhom.

Jirrizulta mill-provi illi, mument minnhom, Paul Farrugia, illi lilu kien mikri il-fond fuq imsemmi, ma felahx aktar jahdem u ghalhekk halla lill-huh, John Farrugia, illi kien jahdem hemm mieghu, sabiex ikompli jiggestixxi in-negozju ta' General Upholsterer. Ir-rikorrenti, sussegwentement, saret taf illi Paul Farrugia ma kienx ghadu fil-hanut u ghalhekk intavolat kawza quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera sabiex l-ahwa intimati Paul u John Farrugia jigu zgumbrati mill-fond.

Jirrizulta li l-Bord li jirregola l-kera, fl 10 ta' Gunju 2004, laqa' it-talba ta' zgumbrament da parte tar-rikorrenti, liema sentenza giet ikkonfermata fil-Qorti ta' l-Appell fis 7 ta'

Dicembru 2005. Sussegwentement, fis 7 ta' Marzu 2006, l-intimati vakaw il-fond in ottemperanza mas-sentenzi fuq imsemmija.

Jirrizulta illi, sussegwentement, ir-rikorrenti intavolat kawza kontra l-intimati, Rikors 297/06, ghal hlas ta' kumpens xieraq in vista tal-okkupazzjoni bla titolu da parte taghhom tal-fond meritu tal-kawza odjerna, ghal periodu bejn it 18 ta' Marzu 1997 u is 6 ta' Marzu 2006, liema kawza inqatghet favur ir-rikorrenti fit 8 ta' Ottubru 2007 fejn il-Qorti ikkundannat lill-intimati ihallsu lir-rikorrenti is-somma ta' Lm245 bhala kera kalkolata fuq il-kera ta' Lm24 fis-sena li kienet il-kera vigenti fuq il-fond dak iz-zmien.

Jirrizulta ukoll illi, kontemporanjament mal-kawza fuq imsemmija, ir-rikorrenti intavolat ukoll il-kawza odjerna fejn talbet lill-Qorti tikkundanna lill-intimati ihallsuha danni li kkagunaw fil-hanut tul il-periodu li huma kienu fih.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi, meta l-intimati ivvakaw il-fond, ir-rikorrenti baghtet perit sabiex jikkonstata l-istat tal-fond illi hija kienet hadet lura minghand l-intimati wara illi kienu ilhom jizawh ghal sittin sena.

Gie imqabbad ukoll Perit mill-Qorti fuq talba tal-partijiet, sabiex jigi stabbilit l-istat tal-post, u, kif irrileva il-Perit stess, "*il-fond m'ghandhux hsarat strutturali pero jinsab f'kundizzjoni ta' abbandun*". Huwa imbghad ikompli jghid illi ghandu bzonn xoghlijiet ta' manutenzjoni u tiswija li jinkludi kisi tal-hitan, installazzjoni gdida tad-dawl, tindif tal-madum u tibdil tal-bieb ta' barra. Tali xoghlijiet, il-Perit stmah bhala li jammonta ghal madwar tlett elef u hames mitt Euro.

Ikkunsidrat

Illi, fl-argumentazzjoni tal-abbli difensur tar-rikorrenti, intqal illi, a tenur ta' l-artikolu 1560 tal-Kap 16, stante illi ma kien hemm ebda deskrizzjoni ta' l-istat tal-haga moghtija b'kiri allura jitqies illi l-fond inkera lilu fi stat tajjeb. Imbghad, ikompli jinghad li, a tenur ta' l-artikolu 1561, l-intimat kellhom iwiegbu ghat-tgharriq u hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu sakemm ma jippruvax illi tali tgharriq jew hsarat graw minghajr il-htija tieghu.

L-intimat Paul Farrugia, ossija l-eredi tieghu peress illi miet waqt il-mori tal-kawzi, argumentaw tramite l-abbli difensur taghhom, illi l-fond kien fl-istat illi hu sa minn meta haduh fis-sena 1945 u, ghal dan il-ghan, jaghmlu referenza ghal ritratt illi jidher li ggib id-data 1946 u li juri ir-remissa ossija garage fejn l-intimati kienu jahdmu u li huwa l-fond meritu tal-kawza odjerna, liema remissa tidher ezatt fl-istess stat illi hija llum.

L-intimati John Farrugia, ossija l-eredi tieghu peress illi anke huwa miet waqt il-mori tal-kawza, tramite l-abbli difensur taghhom, filwaqt li sahqu l-istess punt li qajjem Paul Farrugia, komplew jghidu illi x-xoghljliet kollha indikati kemm mill-Perit imqabbad mir-rikorrenti kif ukoll dawk indikati mill-Perit imqabbad mill-Qorti kienu kollha xoghlijliet ta' natura straordinarja u dana billi l-hsarat kollha riskontrati kienu kollha dovuti ghall tgharriq bi qdumija kif indikat fl-artikolu 1559 tal-Kap 16.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti, l-ewwel u qabel kollox tosserva illi huwa minnu li, fis-sena 1945, meta l-intimati hadu pussess tar-remissa meritu tal-kawza odjerna, ma kienetx saret deskrizzjoni tal-fond illi huma kienu ser jikru, u il-Qorti tifhem, anke mix-xhieda illi kien ta' il-mejjet Paul Farrugia quddiem il-Bord li Jirregola il-kera esebita quddiem dina l-Qorti, li dana kien dettat mill-fatt li, f'dawk iz-zminijet, l-irgulija bejn il-partijiet kienet tali illi f'affarjiet bhal dawn, l-irgulija u il-kelma ta' persuna kienet tmur ferm oltre il-kitba u kellha valur aktar signifikattiv. Sfortunatament, fil-gurnata ta' llum, tali kuncett huwa aljen ghal hafna nies, inkluz ir-

rikorrenti, u ghalhekk ghandha ragun tinsisti li ma hemm xejn bil-miktub.

Madanakollu, il-Qorti tirrileva li, l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti bl-ebda mod ma hija f'pusizzjoni tghid jekk attwalment saritx deskrizzjoni tal-fond jew le, peress illi omm ir-rikorrenti kienet xtrat il-post kif kien bl-intimati fih fis-sena 1962, liema xiri kien anke jinkludi d-dar li kien hemm fuqha fejn omm ir-rikorrenti u, presumibbilment ir-rikorrent stess, kienet gia tghix. Apparti minn hekk, l-intimati rnexxilhom jipproducu l-ahjar prova li juri l-istat illi kien fih il-post meta huwa haduh, u dana billi esebiew ritratt mehud fis-sena 1946 li juri ir-remissa ezatt fl-istess stat illi hija fil-present.

Tenut kont ta' tali fatt, il-Qorti tirrileva wkoll illi l-fond ma kienx uzat ghal skopijiet residenzjali, izda kien uzat unikament ghal skopijiet kummercjali, ossija ghat-tiswija ta' tapezzerija, u ghalhekk, certament, tul l-ghexieren ta' snin illi ghamel jintuza bhala hekk, huwa kien soggett ghat-tgharrieq bi qdumija aktar minn normal in vista tax-xoghol illi kien isir.

Il-fatt illi fil-post in kwistjoni kien isir xoghol ta' natura kummercjali jwassal, naturalment, illi l-livell ta' tgharriq tal-fond ikun oghla minn dak ta' post residenzjali, peress illi, minn natura tieghu, xoghol kummercjali bhal dak ta' l-intimati jibbaza ruhu fuq l-utilizz ta' apparat tqil u ingombranti li certament iwassal sabiex ihalli aktar effett ta' qdumija fuq l-art u l-hitan minn-normal.

Apparti minn hekk, il-Qorti ma tistax ma tinnutax, anke wara illi rat ir-ritratti esebiti mil-Periti, li l-fond jidher li verament thalla fl-istess stat illi kien meta huma krewh, tant illi hemm ir-raff li jidher fir-ritratt tas-sena 1946 kif ukoll hemm diversi elementi ohra, fosthom il-bieb ta' barra, illi ghandhom l-istess minn dak iz-zmien.

Fid-dinja ta' llum certi elementi ta' l-antik u affarjiet qodma huma apprezzati hafna u ricerkati kif ukoll restawrati - fil-kaz in ezami, jidher illi r-rikorrenti ma ghandhiex tali gosti,

peress illi intenzjonata tbiddel u tirranga kull ma hemm u trid illi dana jsir a spejjez ta' l-intimati.

Fl-ahhar nett, il-Qorti ma tista ma tinnutax illi x-xoghlijiet kollha indikat ghat-tiswija huma kollha xoghlijiet strutturali u straordinarji, bhalma hija tibdil tas-sistema elettrika, tikhil tal-fili u tikhil tal-hajt, u affarjiet ohra ta' tisbih tal-fond, liema spejjez huma ta' pertinenza ghas-sid, ossija ir-rikorrenti.

Il-Qorti tifhem illi r-rikorrenti, wara battalja illi ilha sejjra mis-sena 1997, fl-ahhar regghet hadet lura il-garage meritu tal-kawza odjerna sabiex tikkompleta id-dar li tifforma parti minn tali garage u dana abbazi ta' argument li sar trasferiment tal-fond fuq terzi ghalkemm kien jidher car illi l-ahwa kollha kienu ilhom jaghmlu uzu mill-fond u l-irgulija kienet tiddetta li hija taccetta dak li sar fil-passat bhala vinkolanti fuqha wkoll, haga li ma ghamlitx, izda certament il-Qorti ma tifhimx kif tista tippretendi li l-intimati jhallsu ghar-renovazzjoni ta' fond illi huma ghamlu sittin sena juzawh minghajr problemi u li kien qieghed jaqdi il-funzjonjiet illi huwa kellu meta originalment kienu krewh fis-sena 1945 fl-istat illi huwa llum.

Illi, finalment, il-Qorti ma tistax ma tinnutax illi ghalkemm qed tilmenta li l-post kien abbandunat u sarulu hafna hsarat fih, dana ma jidhirx illi kien il-bazi li biha ottjeniet lura il-fond minghanr l-intimati u referenza ghal tali hsarat ma jidhirx illi sar tul il-proceduri kollha quddiem il-Bord.

Konkluzjoni

Il-Qorti

Wara illi rat il-provi kollha prodotti, rat ix-xhieda u dokumentazzjoni esebita u rat is-sottomissjonjiet tal-abbli difensuri tal-partijiet

Jghaddi biex jaqta' u jiddeciedi billi

Jilqa l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati u il-kjamati in kawza u ghalhekk

Tichad it-talbiet kollha attrici

Spejjez kollha tal-proceduri odjerni ikunu a kariku tar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------