MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tas-16 ta' Gunju, 2014

Citazzjoni Numru. 1008/2010

Rita Laferla ID card no.2021050P, Emily Scicluna ID card no.2014669P u l-istess Emily Scicluna bhala mandatarja ta' Maria Dolores sive Dolly De La Fuente Passport 836362008

-VS-

Joseph Lauri

Il-Qorti :

Rat l-att tar-rikors tar-rikorrenti mressaq fl-4 t' Ottubru 2010 , li jaqra hekk:

1. *"Illi b'kuntratt datat 18 ta' Dicembru 1981 (Dok A) 1-aventi kawza tal-esponenti kienu ikkoncedew b'titolu ta' subenfiteusi temporanea lill intimat Joseph Lauri l-flat internament immarkat numru hamsa (5) fil-block ta' flats numru erbgha u erbghin (44), Nelson Flats, Dingli Circus Sliema ghal perjodu ta' hamsa u ghoxrin (25) dekorribbli mit-l8 ta' Dicembru 1981.*

2. *Illi ghalhekk c-cens ghalaq fit-18 ta' Dicembru2006.*

3. *Illi nonostante dan l-intimat naqas li jirritorna l-fond lis-sidien minkejja li gie interpellat diversi drabi.*

4. *Illi b'sentenza datat 4 ta' Ottubru 2009 l-intimat gie kundannat sabiex jizgombra mill-fond fiz-zmien xaghrejn. (Dok B).*

5. *Illi l-intimat finalment ghadda l-pussess tal-fond lura lir-rikorrenti fis-17 ta' Frar 2010 u l-esponent ottjena rapport tal-perit Godwin Abela (Dok C) dwar l-istat tal-fond u l-valur lokatizju wara t-terminazzjoni tac-cens.*

6. *IIli l-intimat huwa risponsabbli ghad-danni li sofrew l- atturi minhabba l-fatt li halla d-dar in kwistjoni f'stat hazin u minhabba li naqas li jirritorna l-fond lill-atturi f'Dicembru 2006.*

7. *Illi minkejja li gie interpellat jersaq ghal likwidazzjoni u hlas ta' danni l-intimat baqa inadempjenti.*

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti biex :

1. *tiddikjara li l-konvenut naqas li jirritorna l-fond lis-sidien rikorrenti meta ghalaq ic-cens in kwistjoni u irritorna l-fond biss fis- 17 ta' Frar 2010.*

2. *Tillikwida, jekk necessarju, bl-appuntament ta, perit tekniku, d-danni sofferti mir-rikorrenti, konsistenti f'danni kagjonati fil-fond Flat 5, Nelson, Flats, 44 Dingli Street, Sliema liema danni huma elenkati fir- rapport tal-perit hawn anness (dok C) u tillikwida d- danni stante l-fatt li l-intimat dam jokkupa l-fond illegalment u naqas li jirritorna l-fond lir-rikorrenti u ghalhekk r-rikorrenti sofrew telf kif spjegat u kalkolat fl-istess dok C.*

3. *tikkundanna lil konvenut sabiex ihallas d-danni hekk likwidati lir-rikorenti u dan ghar-ragunijiet fuq imsemmija.*

B'riserva ghal azzjoni danni. Bl-ispejjes inkluzi dawk ta' ittra bonarja datat 23 ta' Frar 2010 kontra l-intimat li huwa minn issa ingunt ghas-subizzjoni. Bl-imghax legali."

Rat illi l-atti tar-rikors promotorju id-digiret u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi lill-intimat;

Rat ir-risposta guramentata ta' Joseph Lauri tat-12 ta'Novembru 2010 li taqra hekk:

1) *"Illi preliminarjament, it-talbiet attrici ghall-likwidazzjoni u hlas ta'danni huma preskritti a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta);*

2) *Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit l-azzjoni attrici hija kompletament infondata fil-fatt u fi dritt stante li l-esponent ikkonforma ruhu mal-artikolu 1505 tal-Kodici civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta);*

3) *Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit l-esponent ma huwiex responsabbli ghal kwalunkwe danni li setghu soffrew ir-rikorrenti, u dana, apparti ragunijiet ohra, anke peress illi kien hemm inkwilin li kien diga' qed jokkupa l-fond fl-isfond tal-artikolu 1530 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u li baqa' fil-pussess ta' l-istess fond sa ftit gimghat qabel ma l-istess fond gie ritornat lil-atturi;*

4) *Illi subordinatament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit f'kwalunkwe kaz id-danni pretizi mill-atturi ndikati fir-rapport peritali anness mar-rikors promotur u mmarkat bhala dok. "C" huma in toto ferm ezagerati u di piu, a rigward il-pretensjoni attrici fir-rigward ta' danni subiti in konnessjoni ma kera mitlufa, dawn huma wkoll bbazati fuq suppozizzjonijiet kimerici fir-rigward ta' l-istat ta' l-istess fond;*

Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez,"

Rat id-digriet tal-1 ta’ Frar 2011 illi bih din il-Qorti kif diversament preseduta innominat lill-Perit Alan Saliba;

Rat id-digriet taghha tat-8 t’Awwissu 2012 illi bih cahdet l-awtorizzazzjoni ghal prezentata ta’ nota t’eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat ir-rapport pprezentat mill-Perit Tekniku Alan Saliba fis-19 ta’Settembru 2012 u mahluf fil-15 t’Ottubru 2012;

Rat in-nota ta’sottomissjonijiet tal-atturi tal-1 t’Awwissu 2012 (a fol. 43 et seq.);

Rat ir-risposti in eskussjoni tal-Perit Alan Saliba prezentati u mahlufa fit-8 t’Awwisu 2013 (a fol. 166 et. seq.);

Rat in-nota ta’sottomissjonijiet tal-atturi tat-22 ta’Novembru 2013(a fol. 121 et seq.);

Rat in-nota ta’sottomissjonijiet ta’Joseph Lauri tat-12 ta’Frar 2014(a fol. 125 et seq.);

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-decizjoni ta’ din il-Qorti tal-10 t’April 2014 (a fol. 136 et seq.) illi permezz taghha l-Qorti cahdet it-talba ghar-revoka contrario imperio tad-digriet taghha tat-8 t’Awwissu 2012 ;

Rat id–dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kaz;

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Il-kawza odjerna titratta talba ghal hlas ta’danni, konsegwenzjali ghan-nuqqas ta’ ritorn tal-fond Numru 5 li jinsab fil-blokk ta’ appartamenti Numru 44, ‘Nelson’ Flats, Dingli Circus, Sliema, in segwitu tal-gheluq tac-cens fis-17 ta’ Frar 2010 u risarciment ta’ danni konsegwenti ghal okkupazzjoni illegali tal-istess fond, u kundanna ghal hlas tal-istess.

Illi wara sentenza tal-04 ta’ Ottubru 2009 moghtija mill-Imhallef Joseph Azzopardi fl-ismijiet Rita Laferla et vs Joseph Lauri, l-Qorti ordnat l-iżgumbrament tal-konvenut Joseph Lauri. (Vide fol. 4 sa 5)

Il-konvenut ressaq eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Civili u żied illi huwa kkonforma ruħu mal-Artikolu 1505 tal-Kodiċi Civili u kif ukoll illi huwa ma kienx responsabbli għal kwalunkwe danni peress illi kien hemm inkwilin jokkupa l-fond ai termini tal-Artikolu 1530 tal-Kodiċi Civili sa ftit ġimgħat qabel il-fond ġie ritornat lill-atturi. Il-konvenut wieġeb ukoll illi d-danni pretiżi mill-atturi kienu esaġerati u li d-danni rigwardanti t-telf tal-kera kienu bbażati fuq suppożizzjonijiet kimeriċi rigward l-istat tal-istess fond.

Ikkonsidrat:

Aldo Laferla, ir-raġel tal-attriċi Rita Laferla, a fol. 83 et seq. xehed illi l-atturi wirtu l-fond Numru 5 li jinsab fil-blokk ta’ appartamenti Numru 44, ‘Nelson’ Flats, Dingli Circus, Sliema mingħand iz-ziju tagħhom Joseph Scicluna u kienu jieħu ħsieb iċ-ċnus sa minn qabel miet Joseph Scicluna, fosthom iċ-ċens tal-post fil-kwistjoni li kien għand il-konvenut. F’ Diċembru 2006 fl-gheluq ta’dan iċ-ċens, hu talab iċ-ċwievet lill-konvenut li min-naħa tiegħu qallu li ibnu kien interessat li jixtri l-post għalkemm dwar dan ma waslux fi qbil. Sad-19 ta’ Jannar 2008 (wara ġiet involuta bintu Jacqueline Laferla) il-konvenut baqa ma rretornax iċ-ċwievet u informah li jekk ried kellu jintavola proceduri l-Qorti. Eventwalment martu fethet kawża kontra l-konvenut u permezz tas-sentenza 14 ta’ Ottubru 2009 l-konvenut gie kundannat jiżgombra mill-fond in kwistjoni.

In kontroeżami Aldo Laferla xehed li jaf li fil-fond kienet tgħix ċertu Lilian Anastasi li kienet omm il-mara tal-konvenut - għalkemm ma kienx jafx b’ liema titolu kienet tokkupa l-istess fond, (vide fol. 85). Fiż-żmien li skada ċ-ċens fl-2006 Aldo Laferla sostna li ma kien hemm ħadd fil-flat billi Lilian Anastasi kienet tinsab f’ *home* (vide fol. 88).

Jacqueline Laferla, bint l-attriċi Rita Laferla (a fol. 86 et seq) , xehdet li hi bdiet tieħu ħsieb il-fond fil-kwistjoni wara missierha u kienet ħadet ħsieb sabiex jinbdew proċeduri legali li wasslu għall-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond. Fi Frar 2010 il-konvenut taha ċ-ċavetta

tal-fond u mill-ewwel ħadet jara l-post lill-Perit Godwin Abela li ħejja rapport. Jacqueline Laferla żiedet illi meta skada ċ-ċens fl-2006, l-atturi riedu l-post lura sabiex jikruh u meta ħadet iċ-ċwievet il-post ma kienx fi stat li jista jinkera billi kien maħmuġ u kien jidher illi kien ilu snin mhux okkupat kif jidher mir-rapport tal-Perit Abela(vide Dok. C fol. 7 u 8).

Kienu saru wkoll xi laqgħat bl-intervent tal-avukati li pero ma wasslux għal ftehim. Fil-kontroeżami Jacqueline Laferla żiedet illi wara l-kawża hi kienet iltaqghet mal-konvenut fuq il-post wara li ħa l-affarijiet tiegħu mill-*flat*. Hija xhedet illi l-konvenut sempliciment taha ċ-ċavetta. Wara li ħa l-affarijiet hi daħlet fil-post u qalet lill-konvenut li ma jistax iħalli l-post hekk maħmuġ u *uninhabitable* fis-sens "li kien hemm *filthy walls* u *filthy floors as though it hasn't been lived in for years*." Hi qabbdet lill-Perit Godwin Abela sabiex iħejji rapport fuq l-istat tal-post u kemm ħa jiswa biex ikun abitabbli għax il-kċina u l-banju ma kienux użabbli għax kienu mkissrin. Il-kċina (li kienet tal-formica) kienet imkissra. Il-banju ma kienx imkisser. Il-kxaxen tal-kċina kienu mkissrin u mmuffati. Kien hemm ħafna sadid. "*It was just a dirty filthy flat that had never been maintained in years*." (vide fol. 92) Barra tindif il-post kellu bżonn aktar xogħlijiet oħra bħal ħitan, tindif u żebgħa, it-twieqi, il-balavostri. Il-*concern* kien illi l-post kellu bżonn *facelift* (vide fol. 93). Jacqueline Laferla kompliet tixhed li ma kienitx tafx jekk il-fond kienx abitat u kienet taf li Lilian Anastasi kienet marret f' *home.* Lill-Perit qabditu biex iħejji wkoll stima tal-valur lokatizju u żiedet "Il-post kien *unfurnished* meta krejnieh u l-konvenut ħa l-*furnishings* kollha." (Ibid fol. 93)

Perit Godwin Abela, ikkonferma r-rapport tiegħu Dok. 'C' (a fol. 7 u 8 tal-atti) li huwa ħejja fuq inkarigu ta' Jacqueline Laferla. Fil-kontroezami l-Perit xehed li ma kienx hemm periklu strutturali fil-fond u li t-twieqi kienu kollha fil-post inkluz iċ-ċaċċisa. Mistoqsi t-twieqi u l-art kienux tal-istess perjodu meta nbena l-flat, il-Perit wieġeb illi kien probabbli li kienu ta' dak il-perjodu; dwar l-art l-Perit Abela kien tal-opinjoni li din kienet tal-perjodu ta' meta nbena l-flat. Dwar id-dawl, il-Perit ma kkonstatx jekk kienx qed jiffunzjona u huwa ma pruvax jixgħel il-*mains* u l-i*switches* biex jiċċekja d-dawl. Ma ċċekjax l-ilma fil-flat u kulma ċċekja kienu r-*readings* tal-*meters* kif ġie mitlub.

Dwar ir-*rental value* il-Perit xehed illi ir-*return* kien bejn 3 u 4.5% tal-valur tal-flat għar-residenti u huwa ħadem a bażi ta' *a free market value* ta' post vakanti. Huwa xehed li t-tip ta' *finish* jaffettwa l-valur tal-fond. Ghalhekk huwa ha l-medja, ċioe' xi 3%.

Il-Perit Abela kompla jixhed li hu ħejja stima tal-post *unfurnished,* fi stat abitabbli u fi stat aċċettabli li jiġi mikri, u cioe' t'appartament *finished to a reasonable standard with all the facilities.*(vide fol. 90 u 91)

Il-Perit kompla illi bid-dawl u l-ilma biss, l-appartament ma kienx jinkera fl-istat li rah u hu stmah bħala post adekwat biex jinkera, ċioe' bil-ħitan u t-twieqi miżbugħin u kif ukoll l-affarijiet l-oħra li semma fir-rapport. Il-Perit Abela xehed illi *"sabiex post jinkera irid ikun dicenti u ghalhekk fl-istat li sibtu jien ma setghax jinkera."*(Ibid fol. 91). Il-perit Abela wasal għaċ-ċifra ta' tmint elef Ewro (€8,000) fuq rati *per square metre* li japplika għal *refurbishment works.* Mistoqsi x' effett ikollu fuq il-valur lokatizju l-fatt li l-post kien protett bil-kera, il-Perit wieġeb illi jekk kien protett ma setax jinkera lil ħaddieħor. Hu ħejja stima tal-post vojt bhal li kieku kien fuq is-suq (*free market value*) kif ġie mitlub.

Joseph Lauri, konvenut, a fol. 94, ikkonferma il-kuntratt ta' cens datat 18 ta' Diċembru 1981 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, li permezz tieghu, kien akkwista ic-cens tal-fond in kwistjoni meta kien mikri lil terzi. Lauri kien jiġbor il-kera mill-okkupanti. Joseph Lauri kompla jghid li meta sar il-kuntratt taċ-ċens, il-fond kien fl-istess stat li instab mill-atturi, bħalma huma l-flats l-oħrajn. Lauri xehed li ma kienu saru ebda alterazzjonijiet strutturali fil-fond peress l-post li kien *"sound".* Meta ntemm iċ-ċens, il-kerrej oriġinali (Anastasi) kien għadu jħallas il-kera lilu fis-somma ta' tmenin liri Maltin (Lm80) fis-sena li qatt ma ġiet awmentata. Iċ-ċwievet ġew f' idejh mingħand ir-raġel ta' Mrs Anastasi wara l-mewt taghha f' Ottubru 2009. **Minhabba l-fatt li kien għad hemm xi efetti personali tal-familja Anastasi, żamm ic-cwievet tal-fond ghal sena, waqt li kien qed jinnegozja mal-atturi bil-ghan li jixtri il-post**.

Lauri xehed li kien irritorna iċ-ċwievet lill-atturi li minn naha taghhom informawh li kien jehtieg jsir xogħlijiet ta' tindif, żebgħa u ċċekjar tal-aperturi. Il-konvenut sostna li dejjem offrielhom li jnaddaf u jiżbogh il-fond.

Fil-kontroeżami l-konvenut xehed hekk:

> *"Jiena sirt naf illi Anastasi kellhom joħorġu mid-dar tagħhom li kienet ser titwaqqa' bla kumpens ta' xejn u riedu jitfgħuhom f' dan l-appartament fil-kwistjoni. Dan kien qabel għamilt iċ-ċens*

> *jiena. Anastasi kienet tħallas kera lil Mr Joe Scicluna li jiġi xi ħaġa mill-atturi sa fejn naf jien u wara li ħadt iċ-ċens Anastasi bdiet tħallas il-kera lili. Dan numru ta' ftit snin qabel għamilt il-kuntratt ta' ċens fuqi. Jista jkun ħames snin jew sitt snin pero eżatt ma nafx.*" (vide fol. 95 u 96)

Il-konvenut kompla jixhed li qatt ma ra rċevuti ta' kera bejn Anastasi u Scicluna. Il-konvenut Lauri prometta li jippreżenta l-ktieb tal-kera bejnu u Anastasi u sostna li s-sinjura Anastasi baqgħhet tgħix fil-post sal-mewt taghha waqt li r-raġel ħareġ mill-post xahar wara. Mrs Anastasi, u mhux ir-raġel, kienet tikri mingħand il-konvenut. Mrs Anastasi kienet rikoverata ġo *home* pero kienet tmur ukoll fil-post meritu tar-rikors. Mrs Anastasi daħlet fil-*home* xi sena, sentejn qabel il-kuntratt ta' ċens u meta kienet fil-*home* ir-raġel tagħha kien joqgħod fil-flat. Fil-mument li spiċċa ċ-ċens Mrs Anastasi kienet tmur il-*home* għall-kura u Mr Anastasi kien jgħix fil-flat. Ftehim bejn Mrs Anastasi u l-konvenut ma kien hemm xejn. Tħallas il-kera u hu jtiha l-irċevuta biss. Il-konvenut kompla jixhed illi l-mara tiegħu kienet għamlet il-Karta tal-Identita fuq il-post fil-kwistjoni għal-raġuni privata li ma kelliex x' taqsam mal-kwistjoni tal-kera. Il-konvenut kompla li huwa kellu ċ-ċens għal tletin sena li ħadu b' inkwilina fih li kienet tikri mingħand sid il-post **u li għamel ix-xiri tac-cens mhux għall-qliegħ imma sabiex jissalvagwardja t-titlu ta' residenza tal-inkwilina Mrs Anastasi li tiġi omm il-mara tiegħu.** Il-konvenut xehed illi meta spiċċa ċens hu ma setax jirritorna ċ-ċavetta billi Mrs Anastasi kienet għadha qed tgħix fl-appartament u meta mietet Mrs Anastasi, ibnu kien qed jinnegozja ma' Aldo Laferla biex jixtri l-flat pero ma waslux billi l-prezz kien għoli. Il-konvenut kompla jixhed li huwa kien lest li jnaddaf u jiżbogħ il-flat in kwistjoni, jew jħallas ħamest elef Ewro (€5000) lill-atturi. Oriġinarjament, missier Mrs Anastasi kien jgħix f' dar ħafna akbar u kien irranġa mas-sidien li riedu jiżviluppawha biex joħroġ minnha bil-kundizzjoni li tawh l-appartament fil-kwistjoni b' kirja. Mrs Anastasi kienet marida bid-dimentia u ġieli kienet tmur fil-flat għall-weekend jew għal xi ġranet. Kienet marret l-ewwel darba għall-kura fil-home qabel m' għalaq iċ-ċens.

Skond ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Alan Saliba u ghamel distinzjoni ghar-rigward ta' danni mitluba mill-atturi u ċioe':

1. It-tiswija tal-hsarat fil-fond

2. Telf ta’ kera tal-istess fond waqt li kien ghadu f’idejn il-konvenut

Illi ghar-rigward tat-tiswija fil-fond in kwistjoni l-Perit ħejja stima fl-ammont ta’ sitt elef hames mija erbgha u tmenin Ewro (€6,584) li jkopri :

1. It-tindif tal-ħitan imsemmi fl-ewwel item fl-istima tal-Perit Abela qed jiġi nkluż max-xogħlijiet ta’ żebgħa tal-istess ħitan.

2. It-tindif tal-art imsemmi fl-ewwel item fl-istima tal-Perit Abela qed jiġi nkluż mal-*polishing* tal-madum tal-art, liema *polishing* qed jiġi kkunsidrat li jsir bl-idejn billi l-mutur jikkawża ħsara fuq madum ta’ din in-natura.

3. Għalkemm l-istima tal-Perit Abela tinkludi biss *“stripping and repainting of all doors and windows”* l-istima tal-Perit Saliba tinkludi wkoll il-bdil tal-ħġieġ indikati waqt l-aċċess.

4. Dwar il-*“water and electrical installations”* qed jiġu kkunsidrati biss il-ħsarat indikati waqt l-aċċess fis-serpentina tal-kċina, **billi l-atturi ma ressqux provi la dwar ħsarat oħra u lanqas dwar il-kontijiet tad-dawl u l-ilma**.(vide fol. 64 u 65)

Fl-ittra Dok. ‘JL1’ l-atturi jsemmu wkoll l-ammont ta’ seba’ mija u dsatax Euro (€719) spejjeż tal-Perit dwar l-istess rapport u ma tressqux provi oħra fir-rigward. F’ dan ir-rigward l-esponent jirrileva biss illi t-tariffa ‘K’ fil-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili tispeċifika r-rata ta’ 5% dritt f’ dan il-każ u r-rata ta’ 3% għall-valur lokatizju. Għalhekk dan l-ammont huwa skont it-Tariffa, salv il-mertu legali jekk dan l-ammont hux dovut lill-atturi.

Ghar-rigward ta’ danni mitluba mill-atturi konsegwenzjali ghal telf ta’ kera minhabba okkupazzjoni illegali tal-fond in kwistjoni, il-perit tekniku wasal ghal-kostatazzjoni ta’ danni f’ammont ta’ erbgha mija hamsa u sittin Ewro (€465) fix-xahar mill-gheluq tac-cens u cioe’ mit-18 ta’ Diċembru 2006, sar-retorn tac-cwievet tal-fond mill-konvenut, fis-17 ta’ Frar 2010, apparti perjodu ta’ xahrejn ghat-twettieq tat-tiswijiet elenkati f’ Dok. ‘AST’.

Id-danni sofferti mill-atturi konsistenti fi ħsarat ikkaġjonati fil-fond 44,b ‘Nelson’ Flats, Flat 5, Triq Dingli, Sliema matul l-okkupazzjoni tal-istess fond mill-konvenut gew stmati fl-ammont ta’ sitt elef, ħames mija u erbgħa u tmenin Euro (€6,584).

L-ispejjeż tal-Perit ex parte inkarigat mill-atturi fl-ammont ta' seba' mija u dsatax Euro (€719) huma skont Tariffa 'K' fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Procedura Ċivili salv il-mertu legali jekk dan l-ammont hux dovut lill-atturi.

Fir-rigward tal-okkupazzjoni tal-fond tal-atturi mill-konvenut wara l-iskadenza tal-enfitewsi temporanja li seħħet fit-18 ta' Diċembru 2006, il-valur lokatizju mensili tal-imsemmi fond (average għall-perjodu bejn Diċembru 2006 u April 2010) gie stmat fl-ammont ta' erba' mija u ħamsa u sittin Euro (€465).

In kwantu ghall konkluzjonjiet peritali, Il-Qorti taghmel referenza ghall-insenjament ta' dawn il-Qrati:

> *"kif pacifikament assodat f'bosta decizjonjiet il-konkluzjonijiet peritali huma bhal materjali istruttorji ohrajn kontrolabbli mill-gudikant, tant li kif jinghad fl-Artikoli 681, Kapitolu 12, il-Qorti mhux marbuta li taccetta dawn il-konkluzjonijiet kontra l-konvinzjoni taghha nfisha . Gie deciz, izda, illi* ***"dan ma jsisserx pero' illi l-Qorti tista' taghmlu b'mod legger jew kappriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunjiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjonijiet ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami" ("Philip Grima -vs-Carmelo Mamo et nomine",*** *Appell 29 ta' Mejju 1998).* ***"Jigifieri l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kienitx gusta u koretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku." ("Anthony Cauchi -vs- Carmel sive Charles Mercieca."*** *Appell 6 t'Ottubru 1999;* ***"John Saliba –vs-Joseph Farrugia",*** *Appell, 19 ta' Novembru 2001);"*

Il-Qorti tikkondividi mal-konkluzjonjiet raggunti mill-perit tekniku, taddotthom u taghmilhom taghha u ma jirrizulta ebda raguni impellanti li tikkonvinci lil din il-Qorti titbieghed mir-rizultanzi raggunti.

Ikkonsidrat:

L-intimat Joseph Lauri ecepixxa l-preskrizzjoni ai tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 :

> ***"L-azzjoni ghal hlas ta' hsarat mhux kagjonati b'reat taqa' bi preskrizzjoni b'gheluq ta' sentejn."***

Fil-kaz in ezami huwa palezi illi l-intimat Joseph Lauri rritorna c-cwievet tal-fond in kwistjoni lill-atturi fis-17 ta' Frar 2010 u **kien f'dan il-mument biss** illi l-atturi setghu jindunaw bil-hsarat illi kien hemm fil-fond meritu tar-rikors. Illi l-kawza odjerna giet intavolata fl-4 t'Ottubru 2010. Illi di piu' jirrizulta mill-provi (vide fol. 95) illi Joseph Lauri gharaf il-jedd tal-atturi u konsegwentement giet interotta l-preskrizzjoni (vide l-Artikolu 2133 tal-Kapitolu 16) meta Lauri offra illi jhallas lill-atturi s-somma ta' hames t'elef Ewro (€5,000) ghad-danni kawzati fil-fond in kwistjoni. Ghaldaqstant il-Qorti tichad l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mill-intimat.

Il-Qorti tghaddi biex tezamina t-tieni eccezzjoni tal-intimat u cioe' illi huwa kkonforma ruhu mal-Artikolu 1505 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta din il-Qorti tgharaf illi jkun ghaqli li tippreciza li l-Artikolu 1505 tal-Kapitolu tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi teswalment is-segwenti :

> ***"Ic-censwalist ghandu izomm u, fi zmien li jmiss irodd il-fond, fi stat tajjeb."***

Illi mill-provi migjuba a konjizzjoni ta' din il-Qorti, mir-rapport ex parte tal-Perit Godwin Abela Dok. C a fol. 7 u 8 u mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Alan Saliba , certament ma

jistghax jinghad illi l-fond Flat 5, Numru 44, 'Nelson' Flats, Dingli Circus, Sliema inzamm fi "*stat tajjeb".*

Il-provi juru precizament l-oppost ta' dan. Ghalhekk il-Qorti tichad it-tieni eccezzjoni.

Il-Qorti tghaddi biex tezamina it-tielet eccezzjoni u cioe li l-intimat ma kienx responsabbli ghad-danni peress li kien hemm inkwilin li kien diga qed jokkupa l-fond skond l-Artikolu 1530 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u li baqa' fil-pussess tal-istess fond sa ftit gimghat qabel ir-ritorn tal-fond lill-atturi.

Il-Qorti taghraf illi jidher li l-koppja Anastasi kienu jokkupaw l-fond b'titolu ta' kera skond l-Artikolu 1530 tal-Kapitolu 16, u dana ghalkhemm illi l-konvenut naqas illi jipproduca xhieda dokumentari ta' dan. Ghaldaqstant il-Qorti tgharaf li din l-eccezzjoni hija wahda sostenibbbli **albeit b'mod limitat**. Dan qieghed jinghad 'l ghaliex skond l-istess xhieda tieghu, Joseph Lauri minkejja dak illi sostna it-titolu ta' kera tal-konjugi Anastasi (kunjati tieghu), u li c-cwievet tal-fond inkwistjoni gew f'idejh biss xahar wara tal-mewt ta' Ms Anastasi f'Ottubru 2009, **a fol. 95 il-konvenut ametta illi kien idditjena l-fond inkwistjoni ghal-sena shiha bil-ghan li jinnegozja mal-attur fi sforz li jixtri l-post, jew ahjar juza is-sahha li jtugh ic-cwievet tal-fond bhala *leverage* f'dawn in-negozjati.** Din is-sena li fih kien vakanti l-appartament in kwistjoni jikkorrobera x-xhieda fattwali tal-istat dilapitat tal-appartament u tal-fatt illi s-sinjura Anastasi kienet ghamlet zmien konsiderevoli rikoverata go *home* .

Di piu' l-Qorti kif diversament preseduta permezz ta' sentenza moghtija fl-14 t'Ottubru 2009 kienet ordnat l-izgumbrament tal-konvenut Joseph Lauri mill-fond fuq indikat mill-liema sentenza Joseph Lauri ma interpona ebda appell.

Illi ghaldaqstant il-Qorti issib illi mhuwiex minnu illi l-konvenut kien marbut bil-kirja ta' terzi **fi zmien kollu bejn t-terminazzjoni ta' cens u l-okkupazzjoni mill-inkwilini Anastasi 'l ghaliex Ms Anastasi mietet fl-istess xahar u sena illi fih inghatat is-sentenza ta' zgumbrament kontra l-intimat minn dawn il-Qrati, cioe' Ottubru 2009.** Jirrizulta ukoll mill-provi tal-konvenut stess illi, l-intimat Lauri kellu f'idejh ic-cwievet tal-fond ghal sena shiha.

Illi l-Qorti sejra tghaddi biex tezamina ir-raba eccezzjoni tal-intimat fis-sens li d-danni pretizi mill- atturi kienu esagerat.

Illi ghar-rigward tad-danni kawzati fil-fond u ghall-ispiza sabiex il-fond jerga jigi riprestinat fi stat tajjeb jew stat dicenti ghall-abitazzjoni, l-Qorti taghraf illi l-avvarija bejn l-istima tal-perit ex-parte u dik tal-perit tekniku hija ta inqas minn elf u hames mitt Ewro (€1,500) u ghaldaqstant certament non si tratta ta' xi stima esagerata.

Illi ghar-rigward ta' dak sollevat mill-intimat u cioe' d-danni in konessjoni ma kera mitlufa kienu bbazati fuq supposizzjonijiet, il-Qorti rat u ezaminat ir-rapport peritali li stabilixxa rata mensili ta' erbgha mija hamsa u sittin Ewro (€465) cioe renta ta' hamest elef, hames mija u tmein Ewro (€5,580) fis-sena. Dan il-valur lokatizzju m'huwiex mibni fuq supposizzjonijiet, izda mibni fuq opinjoni tal-profisjonisti. Illi di piu' l-atturi kienu prekluzi illi jgibu stima t'Estate Agents jew li juru l-flat lil persuni interessati li jikruh 'l ghaliex dan l-appartament baqa' fil-pussess tal-intimat.

Ir-rapport ex parte ta' Godwin Abela ta' valur lokatizju ta' sebghat elef tlett mija u hamsin Ewro (€7,350) per annum b'awment kull sena ghal tmint elef Ewro (€8,000) per annum.

Illi din il-Qorti taghraf illi l-konvenut idditjena il-fond ghal zmien sena wara li l-konjugi Anastasi zmettew li okkupaw il-fond in kwistjoni.

F'dawn ic-cirkorstanzi kien mistenni illi l-intimat, jirritorna ic-cwievet b'modd immedjat lill-atturi.

Minflok l-intimat ghazel li jiddietjeni c-cwievet bhala *leverage* fin-negozjati li sehhew sabiex hu jixtri l-fond in kwistjoni.

Fid-dawl ta' dawn ic-cirkostanzi il-Qorti tqis illi t-telf ta' kera jista' jigi kwantifikat minn sena qabel is-17 ta' Frar 2010, u xahrejn oltre din id-data li kien it-terminu taz-zmien indikat mill-Perit Tekniku bhala mehtieg ghax-xoghlijiet ta'restawr u riprestinar tal-fond de quo.

Illi ghaldaqstant jidher illi l-kera mitlufa mill-atturi kienet:

1. Mis-17 ta’ Frar 2009 sa 17 ta’ Frar 2010 .... (€465 x 12) = €5580
2. Xahrejn kera mitlufa minhabba ir-restawr;........................ (€465 x 2) = €930

Total €6,510

Illi ma din is-somma irid jigu maghduda d-danni komputati mill-Perit Tekniku is-somma ta sitt elef hames mija u erbgha u tmenin Ewro (€6,584).

€6,510

€6,584

Total €13,094

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat ghajr l-eccezzjoni numru tlieta (3) li qed tigi milqugha limitatament kif fuq spjegat, tilqa’ t-talbiet attrici, tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti f’ammont tlettax –il elf u erbgha u disghin Ewro (€13,094**)** u tikundanna lil konvenut ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata ta’ tlettax –il elf u erbgha u disghin Ewro (€13,094).

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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