MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.

FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' l-4 ta' Dicembru, 2014

Avviz Numru. 274/2011

Joseph Borg (ID 902348M) u Emanuela Borg (ID 553249M)

vs

Carmel Aquilina u Sterling Holdings Co Jewellers kjamat in kawza permezz ta' digriet tal-Qorti fl 1 ta' Frar 2012 kif korrett b'digriet sussegwenti datat 26 ta' Marzu 2012

Il-Qorti

Rat ir-rikors ippresentat fit-22 ta' Awissu 2011 fejn ir-rikorrenti talbu lill-Qorti sabiex tikkundanna lill-intimat Carmelo Aquilina ihallashom is-somma ta' hamest elef u sitt mitt Euro (€5,600) rappresentanti danni sofferti minnhom bhala sidien tal-fond 129 u 130, Triq Gorg Borg Olivier, Mellieha, liema fond kien mikri lill-intimat u liema danni gew ikkonstatati wara illi l-kirja giet terminata u l-fond gie konsenjat lir-rikorrenti.

Rat ir-risposta ta' l-intimat Carmel Aquilina ippresentat fis 27 ta' Settembru 2011 fejn huwa cahad it-talbiet attrici u sahaq illi l-hwienet regghu gew fil-pussess tar-rikorrenti wara illi t-terminazzjoni tal-kirja fis 17 ta' Gunju 2011 fi stat ferm ahjar minn kif bdiet il-kirja fit 18 ta' Gunju 1979, wara diversi benefikati illi saru.

Rat illi fl-1 ta' Frar 2012, wara talba ta' l-intimat, gie kjamat in kawza Alfred Fenech ezercjenti fil-kummerc bhala Sterling Jewellers.

Rat ir-risposta tal-kjamat in kawza Sterling Holdings Co Limited ippresentat fis 6 ta' Marzu 2012 fejn sahqet illi hiha qatt ma okkupat il-fond 129, izda okkupat biss il-fond 130, Triq Borg Olivier, Mellieha. Sahqet ukoll illi t-talbiet attrici kienu infondati peress illi meta ssullokat il-fond erbgha u ghoxrin sena qabel, il-post kien gebel u saqaf minghajr servizz ta' dranagg u s-socjeta esponenti ghamlet spejjez ingenti biex taghmlu utilizabbli. Sahqet ukoll illi l-affarjiet kollha illi hija hadet mill-fond kienu mobbli li, bhala imkwilin, kellha kull dritt illi tiehu fl-eghluq tal-lokazzjoni.

Rat l-affidavit ta' **Joseph Borg** u **Emanuela Borg** ippresentat fit 28 ta' Ottubru 2011.

Rat illi fis-seduta tas 26 ta' Marzu 2012, in vista ta' l-eccezzjonijiet tal-kjamat in kawza, il-provi gew invertiti.

Semghet ix-xhieda ta' **Carmel Aquilina** moghtija fis 26 ta' Marzu 2012.

Semghet ix-xhieda ta' **Alfred Fenech**, rappresentant tas-socjeta kjamata in kawza, moghtija fl-14 ta' Mejju 2012.

Rat illi fit 12 ta' Lulju 2012 il-partijiet qablu illi jressqu l-provi fuq il-meritu kollu tal-kawza odjerna.

Semghet ix-xhieda tal-**Perit Joseph Attard** moghtija fit 12 ta' Novembru 2012 flimkien maz-zewgt rapporti minnu redatti fit 22 ta' Gunju 2011 u fis 26 ta' Lulju 2011.

Rat l-affidavit ta' **Doreen Grech** u **Salvinu Zammit** ippresentati fit 22 ta' Marzu 2013.

Rat illi fit 22 ta' Marzu 2013 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Semghet ix-xhieda ta' **Joseph Attard**, General Manager tas-socjeta kjamata in kawza, moghtija fl-20 ta' Mejju 2013.

Rat l-affidavits ta' **Joseph Cauchi** u **Silvia Aqulina** ippresentati fit 23 ta' Settembru 2013.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta' **Joseph Borg** moghtija fit 8 ta' Novembru 2013.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta' Joseph Cauchi in kontro ezami moghtija fis 7 ta' Marzu 2014.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta' Sylvia Aquilina u Carmel Aquilina moghtija fit 30 ta' Gunju 2014.

Semghet il kontro ezami ta' Joseph Attard illi saret fis 27 ta' Novembru 2014.

Rat illi fis-seduta tas 27 ta' Novembru 2014 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Semghet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet.

Rat illi l-kawza giet differita ghallum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Il-kawza odjerna tirriggwarda talba illi qieghda ssir minn sid hanut lill-inkwilin ghal danni illi huwa allega illi sofra wara illi ha lura l-pussess tal-hanut u sab il-hsarat fil-fond.

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi fit-18 ta' Gunju 1979, l-intimat, flimkien ma' certa Carmelo Micallef, kien dahal fi ftehim mar-rikorrent illi jikri il-fondi 129 u 130, Main Street, Mellieha, u sussegwentement Carmelo Micallef ceda is-sehem tieghu favur l-intimat b'mod illi l-intimat baqa' l-unika inkwilin rikonoxxjut mir-rikorrent tal-fond 129 u 130.

Jirrizulta illi fit-28 ta' Dicembru 1986, l-intimat dahal fi ftehim ta' sullokazzjoni tal-fond 130, Main Street, Mellieha mal-kumpannija A&P Jewellers Limited, ossija is-socjeta kjamata in kawza kif sussegwentement imsemmija, fejn il-fond 130 gie sullokat lilhom ghall-periodu originali ta' sullokazzjoni ta' sittax-il sena, ossija sas-sena 1995.

Jirrizulta illi l-kirja originali, kif ukoll is-sullokazzjoni giet imgedda ghal sittax-il sena ohra u giet terminata f'Gunju tas-sena 2011.

Jirrizulta illi, qabel mar-rikorrent wella l-fond lill-intimat, tali fond kien jintuza bhala pompa tal-petrol kif ukoll *ironmongery*, fejn ir-rikorrent kien anke jaghmel xoghol ta' tiswija ta’ roti tal-vetturi u xoghol iehor relatat ma' vetturi.

Jirrizulta illi ftit wara illi l-intimat ha il-pussess tal-fondi 129 u 130, huwa biddel il-generu tal-hanut u minn pompa tal-petrol u hanut ghal servizzi relatati, huwa fetah hanut li jbiegh il-gojellerija, u dana bl-isem ta' Blue's Jewellery. Sabiex huwa ghamel dan, huwa irranga il-fond kollu, biddillu is-servizzi kollha u arredah b'mod illi jkun accettabbli ghall-mestjier ta' bejgh tal-gojjellerija.

Jirrizulta, illi meta s-socjeta kjamata in kawza hadet it-twellija tal-fond, hija zammet l-istess generu tal-fond, u arredat il-fond mill-gdid, u dana ghal diversi drabi tul l-erbgha u ghoxrin sena li kellha l-pussess tal-fond, kif ukoll installat servizz ta' drenagg fil-fond, liema sistema ma kienetx esistenti la meta l-intimat kien qed juza il-fond u wisq anqas meta r-rikorrent kien qieghed juza il-fond.

Jirrizulta illi meta l-intimat ha il-pussess tal-fond, illi kien pompa tal-petrol, il-hanut kellu "*bicca vetrina fuq in-naha ta' barra u minghajr hgiega jew eghluq minn wara, ftit xkaffar b'hafna zebgha qadima u hafna msiemer 'l hawn u 'l hinn fejn idendlu gabjetti bl-ghasafar u bank twil fejn ipoggu bil-qieda*". Fil-parti ta' wara tal-fond kien hemm ghar fejn kien jinzamm iz-zejt tal-karozzi u fin-nofs tal-hanut, il-madum kien kollu miksur ghax kienu jirrangaw it-tyres ta' trucks bil-mazza b'mod illi kienu jispiccaw jaghmlu hofra fl-art. Fl-ahhar nett, il-post ma kellux toilet u, kif stqarr Joseph Cauchi, li kien l-ewwel persuna li kien dahal jahdem fil-pompa tal-petrol meta ha il-hanut l-intimat, "*il-bzonnijiet kienu jsiru go barmil jew kien hemm toqba fl-art fl-ghar.*"

Jirrizulta illi meta ir-rikorrent ha lura l-pussess tal-hanut tnejn u tletin sena wara li wellieh, ossija fis-sena 2011, il-fond li baqa' fil-pussess tas-socjeta kjamata in kawza, illi kien il-fond 130, kellu l-art kollu ta' l-irham, sistema tad-dawl u ilma adegwata ghaz-zminijiet ta' llum,

strong room installata flok l-ghar illi kien hemm qabel kif ukoll toilet funzjonanti u komunikat mas-servizz tal-Gvern.

Jirrizulta wkoll illi meta ir-rikorrent ha lura l-pussess tal-hanut, l-ghamara illi kien hemm fil-fond, inkluz il-vetrini, kienu tnehhew kif ukoll tnehhiet is-senjaletika illi kien hemm fil-faccata, filwaqt illi s-shutter li kien hemm fil-hanut kien baqa' hemm ukoll.

Jirrizulta illi, skond ix-xhieda tar-rappresentanti tas-socjeta kjamata in kawza, il-hanut taghhom kien wiehed minn diversi hwienet ilkoll ta' Sterling Jewellers illi hemm sparsi ma' Malta u Ghawdex u l-ghamara illi kien hemm kienu jaqblu ma' l-ghamara li tinstab fil-hwienet 'l ohra u s-sistema ta' gheluq ta' tali ghamara kienet identika bhal dik tal-hwienet l-ohra b'mod illi s-socjeta kjamata in kawza kellha ta' bilfors taqla tali ghamara sabiex tassikura s-sikurezza tal-hwienet 'l ohra kollha.

Ikkunsidrat

Il-Qorti, l-ewwel u qabel kollox, ma tistax ma tosservax illi ir-rikorrent, ghalkemm nieda l-proceduri odjerni abbazi ta' kuntratt ta' lokazzjoni illi huwa kellu ma' l-intimat, ma kienx kapaci illi jesebixxi kwalsiasi kuntratt ta' lokazzjoni illi huwa ghamel u fl-atti tal-process odjerna ma hemm ebda att tar-rikorrent, izda hemm biss il-kuntratt ta' sullokazzjoni bejn l-intimat u is-socjeta kjamata in kawza li jaghmel referenza ghall-kuntratt originali.

Il-Qorti setghet facilment tiddisponi mill-kawza semplicement peress illi r-rikorrenti naqas milli jipprova li kien hemm kuntratt ta’ lokazzjoni, izda fl-ahjar interess tal-gustizzja ser tissorvola tali fatt u tikkonsidra il-fatti kollha tal-kaz.

Il-Qorti ma tistax ma tosservax ukoll illi ir-rikorrent ma kienx f'pusizzjoni illi b'xi mod jindika l-istat tal-hanut tieghu meta huwa wellieh lill intimat u fl-affidavit tieghu, konsapevolment jew le, naqas milli jghid illi l-hanut tieghu kien nieqes mill-aktar servizz bazilari f'hanut, ossija sistema ta' toilet.

Il-Qorti, finalment, ma tistax ma tosservax illi meta huwa wella l-hanut lill-intimat, ir-rikorrenti wella pompa tal-petrol filwaqt illi meta reggha ha fil-pussess tieghu il-hanut, huwa ha lura hanut ta' giollerija, bil-facilitajiet kollha illi tali hanut jirrikjedi, fosthom strong room, flimkien ma l-aktar haga bazika illi hanut ghandu jkollu, ossija toilet imqabbad mas-sistema tal-Gvern.

Il-Qorti tosserva illi, anke minn harsa lejn ir-ritratti esebiti mill-Perit imqabbad mir-rikorrenti stess, jidher car li l-hanut gie ritornat lir-rikorrenti fi stat gebel u saqaf, u l-ghamara kollha illi kien hemm giet mehudha mis-socjeta kjamata in kawza.

Ikkunsidrat

Fil-kawza odjerna, ir-rikorrent qieghed jintavola dina l-kawza peress illi jikkontendi li, fl-istat ili hu, il-hanut ma setax jinkera.

Il-Qorti, madanakollu, ma tistax ma tosservax illi fl-istat illi huwa llum, il-hanut certament jista jinkera ferm ahjar milli kieku baqa' fl-istat illi kien meta krieh originalment, u dana peress illi kemm l-intimat u s-socjeta kjamata in kawza ghamlu miljoramenti lill fond illi lkoll kemm huma certament apprezzaw il-valur lokatizju tal-fond.

Il-Qorti tosserva illi l-hsarat illi allegatament ir-rikorrenti jghidu illi saru huwa biss illi l-hitan ma kienux imkahhlin, fatt li, kif jirrizulta mix-xhieda, juri f'liema stat kien il-hanut meta twella originalment, peress illi jintqal illi l-hanut kien originalment fuq il-fil. Hsara ohra tirrigwarda l-fatt illi wires tad-dawl baqghu imdendlin, fatt li minnu inniffsu ma huwiex indikazzjoni ta' hsara izda hija indikazzjoni illi kien hemm vetrini li fihom kien hemm id-dawl u li meta dawna tnehhew minn posthom minghajr ma saret hsara lill-propjeta, thallew il-wires fil-post sabiex jkunu jistghu jigu utilizzat mis-sid.
Il-Qorti tosserva wkoll illi, dwar il-vetrina illi r-rikorrenti jghidu li ma kienx hemm, jidher car li s-socjeta kjamata in kawza nehhiet l-ghamara kollha illi kienet ghamlet hi filwaqt illi halliet warajha l-miljorament kollha illi hija kienet ghamlet tul l-erbgha u ghoxrin sena li ghamlet tokkupah. Il-vetrina illi allegatament kien halla ir-rikorrent kienet, semmai, tnehhiet mill-intimat meta huwa ghamlet l-miljoramenti waqt li l-hanut kien fil-pussess tieghu, u mhux is-socjeta kjamata in kawza. Apparti minn hekk, tali vetrina jidher illi kienet vetrina semplici li taghlaq parti mill-entrata u li kienet miftuha minn wara, li certament il-valur taghha kien ferm anqas minn dak pretiz mir-rikorrenti.

Il-Qorti ma tistax ma tosservax ukoll illi r-rikorrenti bl-ebda mod ma wrew lill Qorti f'liema stat kien il-hanut meta huma welluh, u ghalhekk, salv il-konsiderazzjoni illi l-intimat ircieva il-hanut fi stat tajjeb a tenur tal-Artikolu 1560 tal-Kap 16, ma hemm ebda indikazzjoni dwar il-vetrina illi r-rikorrenti allegatament jghidu li l-intimat ma irritornax.

Kif qalet ben tajjeb il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza Eucaristico Zammit vs Eustrachio Petrococchino, C.B.E. noe (App Kum 25/02/1952, Vol.XXXVI.i.319):-

> *Il-gudikant, fil-kamp civili, ghandu jiddeciedi fuq il-provi li jkollu quddiemu, meta dawn jinducu fih dik ic-certezza morali li kull tribunal ghandu jfittex, u mhux fuq semplici possibilitajiet; imma dik ic-certezza morali hija bizzejjed, bhala li hi bazata fuq il-preponderanza tal-probabilitajiet. U dan ghad-differenza ta' dak li japplika fil- kamp kriminali, fejn il-htiega trid tirrizulta minghajr ma thalli ebda dubju ragonevoli.*

Fil-kaz odjern, il-Qorti hija konvinta illi l-istat illi fih gie ritornat il-hanut lir-rikorrenti f'Gunju 2011 kien ferm ahjar mill-istat illi huma welluh f'Gunju 1979, u kemm l-intimat kif ukoll is-socjeta kjamata in kawza ritornaw lura bil-miljoramenti kollha illi huma kien ghamlu, salv dawk l-ghamara illi huma setghu jaqlighu mill-fond, kif kellhom kull dritt illi jaghmlu, u ghalhekk it-talbiet attrici ma jissusistux.

Konkluzjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat il-provi kollha prodotti u semghet ix-xhieda

Wara illi semghet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijet

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi l-vertenza billi

Tilqa l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimat u tas-socjeta kjamata in kawza u

Tichad it-talbiet attrici kollha

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

< Sentenza Finali >

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