Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Inferjuri

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Seduta tal-lum it-Tlieta, 31 ta' Mejju, 2016

Avviz Numru:- 7/2013JVC

Mario u Michaelangelo Attard

Vs

Daniel Magrin

Il-Qorti,

Rat l-avviz fejn l-atturi talbu li l-konvenut jigi ordnat ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' elfejn hames mija u wiehed u sittin Euro u wiehed u sebghin centezmu (€2561.71) dovuta bhala arretrati ta' konsum ta' dawl u ilma illi l-konvenut ghamel fil-hanut 'Oleander', Pjazza l-Vittorja, Xaghra, Ghawdex (kif jidher mill-kont anness u mmarkat bhala Dokument 'A') meta dan il-fond kien mikri lilu u dana skont kif obbligat permezz tal-iskrittura ta' kera li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'B', kif ukoll jigi ordnat jirritorna lura l-oggetti kollha mmarkati bil-kulur ahdar fid-Dokument 'C' anness illi l-konvenut kien obbligat li jhalli fl-istess fond mikri lilu skont l-istess imsemmi ftehim.

Ghall-finijiet ta' kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti qed jigi ddikjarat illi s-somma pretiza ma taccedix il-limitu ta' kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-prezenti, u tal-ittra ufficjali nru 583/2012 u bl-imghaxijiet kontra l-konvenuti u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.
Rat ir-risposta fejn il-konvenut eccepixxa:

1. Illi fir-rigward tat-talba ghall-hlas ta' €2561.71c arretrati ta' konsum ta' dawl u ilma, l-esponenti qatt ma kkontesta li dan l-ammont huwa dovut minnu. Però, mill-banda l-ohra:

a. L-atturi odjerni huma debituri tal-esponenti f'diversi ammonti, dwar liema qeghdha tigi pprezentata kontro-talba fit-tieni parti ma' din ir-risposta u ghalhekk l-ammonti dovuti lill-esponenti ghandhom jigu pacuti ma' daqstant mill-ammont dovut minnu.

b. huwa dejjem assuggetta u ghadu jassuggetta l-pagament da parti tieghu ta' dan l-ammont ghall-kundizzjoni li kontestwalment mal-pagament, l-ahwa Attard jaghtu l-kunsens taghhom ghall-kancellament shih u totali tal-ipoteka li hemm irregistrata favur taghhom kontra l-esponenti bhala garanzija ghall-pagament ta' din is-somma. L-atturi baqghu qatt ma rrispondew ghall-korrispondenza mibghuta mill-esponenti f'dan is-sens, u ghaldaqstant it-talba taghhom odjerna hija min- naha ntempestiva u min-naha l-ohra ma tistax tintlaqa' jekk fl-istess waqt l-atturi ma jaghtux il-kunsens taghhom ghall-kancellament tal-ipoteka.

2. Illi t-talba ghar-ritorn lura ta' l-oggetti ndikati bl-ahdar fuq id-Dokument C hija totalment infondata fid-dritt u fil-fatt, u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kollha kontra l-atturi. L-esponenti ilu illi zgombra mill-fond lokatizzju sa minn Marzu 2012 u meta huwa gie biex jizgombra mill-fond gìet organizzata laqgha mal-attur Mario Attard appuntu sabiex jigì vverifikat l-istat tal-fond u tal-attrezzi kollha ta' go fih. F'dik il-laqgha saru l-verifiki necessarji kollha u l-atturi accettaw il-fond u l-oggetti kollha ta' go fih minghajr ebda riserva, appuntu ghaliex effettivament, l-esponenti irritorna dak kollu li huwa kien obbligat jirritorna. L-ewwel darba li l-atturi qajmu pretensjoni fir-rigward ta' oggetti li allegatament sabu neqsin fl-istess fond kien fid-19 ta' Ottubru 2012 – wara li lanqas f'ittra ufficjali li huma baghtu f'Lulju 2012 ma avvanzaw xi pretensjoni simili. F'dawn ic-cirkustanzi, fejn l-atturi kienu lhom fil-pussess tal-fond lokatizzju u tal-oggetti kollha ta' go fih ghal xejn inqas minn seba' xhur, kien tard wisq sabiex huma jippruvaw jghabbu lill-esponenti b'xi responsabbiltà ghall-affarijiet li huma allegatament sabu nieqsa meta gie ritornat il-pussess lura lilhom.

3. Salvi risposti ulterjuri kemm fid-dritt kif ukoll fil-fatt.

4. Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda billi fir-rigward tal-ewwel talba, l-esponenti jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju ghaliex it-talba hija ntempestiva, u fi kwalunkwe kaz billi tigi ordnata tpacija parzjali mal-ammont dovut mill-atturi jew min minnhom lill-konvenut – fis-sens li l-ammont intier dovut mill-esponenti jigi pacut ma' daqstant mill-ammont dovut mill-atturi lill-konvenut; u billi t-tieni talba tigi michuda fil-mertu; bl-ispejjez kollha kontra taghhom.

Rat il-kontro talba tal-konvenut fejn talab:

Billi l-atturi huma debituri fil-konfront tal-konvenut fis-segwenti ammonti:

i. Ammont ta' tliet mija u tnejn u tmenin euro u sittin centezmu (€382.60c) rapprezentanti prezz ta' ikel u servizzi suppliti mill-konvenut lill-atturi, senjatament fuq ordni ta' Mario Attard;

ii. Ammont ta' mija u ghaxar euro (€110) prezz ta' tabella ta' reklamar proprjetà tal-mittenti li tkissret illegalment minn Mario Attard;

U billi inoltre l-fond mikri lill-konvenut kien mifni b'diversi llegalitajiet inkluz fil-mod li bih kien mibni u kostruzzjonijiet minghajr jew mhux skont il-permess tal-bini relattiv.

U billi l-konvenut nefaq diversi spejjez sabiex igib dan il-fond in regola, u dan sabiex huwa jkun jista' jakkwista l-permessi necessarji skont il-ligì sabiex ikun jista' jpoggi mwejjed u siggijiet fl-ispazju pubbliku frontegganti l-istess fond – kif kien intitolat li jaghmel skont il-kuntratt ta' kera bejnu u bejn l-atturi;

U billi l-konvenut irid li jigu likwidati u rifuzi lura lilu l-ispejjez li huwa nkorra ghal dan l-iskop;

U billi inoltre, l-atturi ghandhom vigenti favur taghhom ipoteka specjali rregistrata kontra l-konvenut fuq il-garaxx fil-livell ta' basement, internament markat bin-numru hamsa (5) Ta' Lonza Apartments, Triq Parisot, Xaghra, Ghawdex, bhala garanzija ghall-osservanza da parti tieghu tal-kundizzjonijiet tal-kirja u dan bis-sahha ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Paul G. Pisani fit-tnejn (2) ta' Gunju elfejn u erbgha (2004);

U billi llum il-konvenut ilu li ssodisfa l-obbligazzjonijiet kollha tieghu naxxenti mill-kuntratt ta' kera;

U billi l-atturi qeghdin jirrifjutaw li jaghtu l-kunsens taghhom ghall-kancellament tal-istess ipoteka specjali;

Talab lil din l-Onorabbli Qorti:

i. Tikkundannahom jew min minnhom sabiex ihallsu lill-konvenut is-somma ta' tliet mija u tnejn u tmenin euro u sittin centezmu (€382.60c) rapprezentanti prezz ta' ikel u servizzi suppliti mill-konvenut lilhom, flimkien ma' mija u ghaxar euro (€110) prezz ta' tabella ta' reklamar proprjetà tal-mittenti li tkissret illegalment minn Mario Attard;

ii. Tillikwida, okkorrendo ad opera ta' perit nominand, l-ammont li l-atturi obbligati jirrifondu lill-konvenut minhabba l-ispejjez li huwa kien kostrett jinkorri sabiex jelimina diversi llegalitajiet li kienu jinsabu fil-fond mikri lilu;

iii. Tikkundannahom ihallsu dan l-ammont hekk likwidat lill- konvenut;

iv. Tordna t-tpacija bejn l-ammonti rispettivi dovuti minnhom lilu u minnu lilhom sal-inqas ammont fosthom u tikkundannahom ihallsu l-bilanc rizultanti lill-konvenut;

v. Tordnalhom sabiex jidhru fuq il-kuntratt ta' kancellament tal-ipoteka rregistrata fuq il-garaxx fil-livell ta' basement, internament markat bin-numru hamsa (5) Ta' Lonza Apartments, Triq Parisot, Xaghra, Ghawdex bis-sahha ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Paul G. Pisani fit-tnejn (2) ta' Gunju elfejn u erbgha (2004) u tinnomina Nutar u tahtar kuratur deputat sabiex jidher f'isem l-eventwali kontumacì fuq dak l-att.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali ta' Lulju 2012 u ta' Novembru 2012 kontra taghhom.

Bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huma msejha.

Ghall-finijiet ta' kompetenza jigi ddikjarat li d-danni li ghandhom jigu likwidati fit-termini tat-tieni u t-tielet talba ma jaccedux l-ghaxart elef euro (€10,000).

Rat ir-risposta tal-atturi Mario u Michaelangelo Attard ghall-kontro talba tal-konvenut fejn eccepew:

1. Illi d-domandi tal-konvenut kif saru fil-kontro talba tieghu fil-konfront tal-esponenti huma nfondati fid-dritt u fil-fatt;

2. Illi l-atturi qeghdin jirrespingu bil-qawwa l-pretensjonijiet kollha tal-konvenut fil-kontro-talba tieghu u dana peress illi huma ma ghandhom xejn dovut lill-konvenut;

3. Illi in oltre' u minghajr pregudizzju l-pretensjonijiet tal-konvenut fir-rigward tal-ikliet moghtija lill-atturi llum huma preskritti ai termini tal-Artikolu 2148 tal-Kap.16;

4. Illi l-ftehim ta' kirja ffirmat bejn il-partijiet kien wiehed car u kien jistipula u jirregola b'mod inekwivoku l-permessi u licenzji marbuta mal-kirja tal-*going concern* u jekk l-inkwilin ghazel li jaghmel xi spejjez fir-rigward ta' dawn il-licenzji u permessi dan ma setax jaghmlu minghajr il-kunsens bil-miktub tal-atturi;

5. Illi in oltre fir-rigward ta' bidliet strutturali u spejjez tal-MEPA li l-konvenut seta' ghamel, il-ftehim tal-kirja jistipula b'mod car illi dawn ma setghux isiru, u jekk inhuma saru, il-konvenut ma ghandu ebda dritt ta' rimbors minghand l-atturi;

6. Salv eccezzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt.

Rat ix-xhieda, affidavits u dokumenti kollha fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-23 ta' Frar, 2016 il-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jissottomettu s-sottomissjonijiet taghhom f'terminu mpost fuqhom.

Rat li n-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur li dahlet ben oltre t-terminu mpost lilu giet sfilzata minn din il-Qorti;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti fil-qosor bejn il-partijiet huma li l-atturi huma s-sidien tal-hanut bl-isem 'Oleander, Pjazza il-Vittorja, Xaghra, Ghawdex filwaqt li l-konvenut ghamel perjodu ta' madwar tnax-il sena jikri l-istess fond minghand l-atturi u joperah bhala ristorant. A fol. 3 *et seq* tal-process jinsab esebit abbozz mhux iffirmat tal-ftehim ta' kiri bejn il-partijiet. Hadd mill-partijiet ma kkontesta izda li l-kontenut ta' dan l-abbozz mhux l-istess bhall-kirja proprja ffirmata bejniethom. A fol. 8 jinsab esebit, din id-darba ffirmat, kopja ta' inventarju tal-oggetti li kienu jinsabu fil-fond fil-bidu tal-kirja u li ghaddew fil-pussess tal-konvenut. Fil-mument li giet terminata l-kirja f'April tas-sena 2012 jirrizulta nkontestat bejn il-partijiet li kien ghad hemm pendenti kont tad-dawl u ilma dovut mill-konvenut ghas-somma ta' elfejn, hames mija u wiehed u sittin Euro u wiehed u sebghin centezmu (€2,561.71). Jirrizulta li ghalkemm il-konvenut Daniel Magrin kien hareg cekk lill-ARMS Ltd. u ta' dan anki nharget ircevuta f'isem l-attur Mario Attard (fol. 138) sabiex dan il-kont jithallas, wara gimgha l-istess Daniel Magrin waqqaf l-istess cekk milli jithallas ghaliex skont hu l-atturi ma kienux ottemperaw ruhhom mal-obbligu li jhassru ipoteka li ghandhom favur taghhom fuq proprjeta' tal-konvenut kif obbligati skont il-ftehim ta' kera. L-attur intavola din il-kawza sena u tliet xhur wara r-rilaxx tal-fond sabiex jithallas l-ammont dovut bhala arretrati ta' dawl u ilma filwaqt li jsostni li l-konvenut naqas milli jirritorna xi oggetti wara t-terminazzjoni tal-kera u cioe' dawk l-oggetti mmarkati bl-ahdar fl-inventarju a fol. 8 sa 10 tal-process u qed jitlob lill-Qorti sabiex tordna lill-konvenut jirritorna l-istess oggetti allegatament nieqsa. Min-naha tieghu l-konvenut isostni li huwa minn dejjem kien lest li jhallas l-arretrati tad-dawl u ilma izda dejjem bil-kundizzjoni li l-atturi jnehhu l-ipoteka favur taghhom u la darba dan m'ghamluhx isostni li t-talba attrici hija ntempestiva. Jichad ukoll li huwa ma rritornax xi oggetti fil-fond mat-terminazzjoni tal-kirja. Il-konvenut ressaq ukoll kontro-talba fejn isostni li huwa nkorra diversi spejjez sabiex jissanzjona x'illegalitajiet li kien hemm fil-fond biex b'hekk seta' jinhariglu l-permess ghall-imwejjed u s-siggijiet quddiem il-fond. Isostni wkoll li hemm xi ammonti ohra dovuti lilu bhala spejjez ta' ikel lill-atturi u tabbella li skont hu kissru l-atturi. Il-konvenut isostni li l-ammonti dovuti lilu ghandhom jigu pacuti ma' dak dovut lill-atturi u li l-partijiet ghandhom jigu ordnati jidhru ghall-kancellament tal-ipoteka favur l-attur fl-istess hin li jithallas dak dovut skont din id-decizjoni.

It-Talba tal-atturi:

Illi t-talba tal-atturi hija maqsuma f'zewg rikjesti:

(1) It-talba sabiex il-konvenut ihallas is-somma ta' elfejn hames mija u wiehed u sittin euro u wiehed u sebghin centezmu (€2561.71) dovuta bhala arretrati ta' konsum ta' dawl u ilma.

Din is-somma mill-bidu ma gietx kontestata bhala dovuta mill-konvenut tant illi kien inghata cekk minghand il-konvenut lis-socjeta' ARMS Ltd. b'ircevuta mahruga f'isem l-attur Mario Attard li izda ma lahaqx issarraf ghaliex ftit ta' granet wara l-konvenut stess, kif ammetta mal-Qorti stess (ara fol. 118), x'hin skont hu n-Nutar ikkonfermalu li sa dakinhar ma kinitx ghadha tnehhiet l-ipoteka mill-atturi huwa waqqaf ic-cekk milli jissarraf b'dana li dan intbaghat lura. Din il-Qorti kkonfermat mill-konvenut stess li huwa ta zmien biss ta madwar hamest ijiem mill-pagament ghand l-ARMS Ltd. qabel ma ddecieda li c-cekk iwaqqfu milli jissarraf u tqis li dan l-agir da parti tal-konvenut ma kienx lecitu la darba huwa kien hareg ic-cekk appuntu sabiex jithallas l-ammont in kwistjoni. Il-konvenut lanqas ta cans li dan ic-cekk jissarraf sabiex b'hekk l-atturi jkunu mohhhom mistrieh li ssarraf qabel ma jnehhu l-ipoteka. Irrizulta lil din il-Qorti li kien ferm wara li mbaghad l-atturi bdew jorbtu t-tnehhija tal-ipoteka ma' kundizzjonijiet ulterjuri fosthom li tigi ceduta kawza ohra li kienet inqalghet bejn il-partijiet dwar l-isem tal-fond. In vista tal-provi kollha fl-atti l-Qorti tqis li din it-talba da parti tal-atturi hija gjustifikata u ghandha tigi milqugha. Tqis izda wkoll li din ghandha tigi allaccjata mar-raba' u l-hames talba fil-kontro-talba tal-konvenut jekk jigu milqugha sabiex b'hekk jigu evitati dizgwiti ohra dwar il-kancellament tal-ipoteka li ai termini tal-iskrittura ta' kera huwa obbligu tal-atturi malli jigi effettwat il-hlas dovut lilhom.

(2) it-tieni talba tal-atturi tirrigwarda talba sabiex il-konvenut jigi ordnat jirritorna lura oggetti mmarkati bil-kulur ahdar fl-inventarju a fol. 8 sa 10 tal-process li skont l-atturi l-konvenut kien obbligat li jhalli fl-istess fond mikri lilu skont l-istess imsemmi ftehim u allegatament kienu nieqsa.

Illi l-artikoli fil-ftehim tal-kera li l-Qorti tqis rilevanti sabiex tigi analizzata din it-talba huma s-segwenti:

'14. L-inkwilin ikollu l-fakolta' li fid-diskrezzjoni tieghu izid a spejjez tieghu attrezzi ohra ma' dawk ezistenti sabiex dan il-fond ikun jista' jintuza ghall-iskop miftiehem. Kwalunkwe attrezzi mobbli li jizdiedu jibqghu proprjeta' ta' l-inkwilin. Kwalunkwe attrezzi jew benefikati ta' natura permanenti jaccedu mal-fond u ma jkunux jistghu jitnehhew minghajr il-kunsens tas-sid u l-inqas ikun dovut xi kumpens lill-inwkilin minhabba fihom.

15. L-ispejjez kollha ghall-manutenzjoni ordinarja sew interna kif ukoll esterna tal-fond ikunu a karigu esklussiv ta' l-inkwilin. Tiswijiet ta' natura straordinarja jkunu

a karigu ta' l-ahwa Attard. L-Inkwilin ikun ukoll tenut li jhallas l-ispejjez tal-manutenzjoni u riparazzjoni li minn zmien ghal zmien ikunu mehtiega tal-mobbli ezistenti u jkun ukoll tenut li a spejjez tieghu jissostitwixxi kwalunkwe oggetti mobbli nkluz *equipment,* makkinarju, *appliances* jew attrezzi ohra godda. . . .

19. L-inkwilin ikun obbligat li jiggestixxi dan in-negozju b'mod diligenti li jgibu 'l quddiem u li ma jarrekax hsara fil-fond jew il-*fittings* komprizi f'din il-kirja salv *wear and tear.*

20. L-attrezzi, l-equipment u l-mobbli u oggetti ohra li bihom huwa attwalment fornut in-negozju u illi jinsabu deskritti ahjar fl-inventarju hawn anness bhala Dokument A huma proprjeta' tas-sid. L-equipment u l-mobbli l-ohra illi bhalissa jservu sabiex ifornu n-negozju u illi ma jissemmewx f'dan l-inventarju huma, u ghandhom jibqghu, proprjeta' tal-inkwilin salv sostituzzjonijiet li jsiru rizultanti mill-obbligi assunti mill-inkwilin fl-artikolu 15 tal-ftehim.'

Fl-ewwel lok il-Qorti tinnota li ghalkemm it-talba attrici hija specifika ghall-oggetti mmarkati bl-ahdar fid-dokument esebit a fol. 8 sa 10 tal-process, il-provi mressqa mill-atturi jmorru ben oltre u jidhlu f'bosta oggetti ohra li l-atturi jsostnu li kienu fil-fond u li ma kellhomx jitnehhew ghaliex skont kif fehmet din il-Qorti jsostnu li kienu ta' natura permanenti u mhux mobbli, kif ukoll tressqu provi dwar hsarat li allegatament l-atturi sabu fil-fond wara li dan gie ritornat lilhom. Il-Qorti izda tqis illi jekk hija tiddeciedi oltre l-oggetti mmarkati bl-ahdar fil-lista ndikata lilha fl-istess talba promotorja hija tkun qed tmur *'ultra-vires'* dak mitlub minnha stess fit-talba tal-atturi. Il-Qorti ghalhekk ser tillimita ruhha ghall-oggetti li huma mmarkati bl-ahdar fl-inventarju a fol. 8 sa 10 tal-process li huma appuntu l-bazi tat-talba attrici.

L-oggetti li din il-Qorti hija mitluba li taghti ordni sabiex jigu ritornati huma kif isegwi:

1. Freezer tal-marka Forestals – erba' (4) bibien;
2. Handryer tal-marka Starmix;
3. Cash Registers Itardata;
4. Mid-Med Credit Card Machine;
5. Freezer Whirlpool Tropical 32" x 34";
6. Fridge tal-marka Iarp 68" x 24;
7. Slicer tal-marka Rheningaus (serial no. 10.97.36692);
8. Industrial oven tal-marka Forestals 32" x 34";
9. Frier tal-marka Sicomex;
10. Cupboard;
11. Photo;
12. Frying pans;
13. Large Kitchen pots.

Fl-affidavit tieghu l-attur a fol. 25 isemmi hsara fl-imwejjed u siggijiet, erba' umbrellel u xi tankijiet tal-gass li izda m'humiex inkluzi fil-lista ndikata mill-atturi mat-talba taghhom. L-anqas il-'cutlery' u platti ma gew indikati mill-attur fit-talba tieghu. Jissemmew zewg ritratti u pittura izda l-lista tinkludi biss ritratt wiehed li lanqas gie dentifikat mill-attur liema wiehed hu mit-tnejn imsemmija.

L-attur isemmi wkoll 'coffee machine' li skont hu sabha ma tahdimx u tazzi tal-inbid li ma kienux hemm. Dawn ukoll ma tnizzlux mill-attur fit-talba tieghu. Fir-rigward tal-*'wine glass racks'* li l-attur jammetti li ghamilhom l-istess konvenut, il-konvenut isostni li dawn kienu mobbli kif anki konfermat mill-haddiem li ghamilhom fl-atti u li ghalhekk kellu kull dritt li johodhom. Fi kwalunkwe kaz lanqas dawn ir-'racks' ma kienu nkluzi fit-talba originali. Jissemma' bieb biex tidhol ghal *'wine cellar'* li gie kkonfermat kemm mill-konvenut u mill-masturdaxxa li dan kien sar mill-konvenut u fl-ahhar tal-kirja nqala' u twahhal l-antik floku. Dan izda wkoll mhux inkluz fil-lista tal-attur fit-talba tieghu. L-istess jinghad fuq *'ice machine'*, tankijiet tal-ilma u l-apparat zghir tal-kcina ghajr ghall-*slicer* li fil-fatt jissemma' fit-talba originali.

Dwar l-*'extractor fan'* li l-attur isemmi u jammetti li ma ghamlux hu, l-ilment tal-attur li dan ma kienx jahdem ma jistax jigi kkunsidrat minn din il-Qorti stante li mhux inkluz fit-talba tal-atturi u wisq anqas jinsab immarkat fl-inventarju la darba ma giex provdut mill-atturi *ab inizio*.

L-attur isemmi zewg *cookers* u salamander li skont hu nghataw lilu ma jahdmux. Fl-inventarju esebiti jissemma' *Industrial Oven u Frier* filwaqt li l-*'items'* immarkati bl-ahdar jeskludu s-*salamander* li ghalkemm qieghed fil-lista ma giex immarkat bl-ahdar allura mhux inkluz fit-talba. Fir-rigward taz-zewg *'cookers'* il-Qorti qed tifhem li l-attur jista' jkun qed jaghmel referenza ghall-*Industrial oven* u l-*Frier* imsemmija u mmarkat bl-ahdar fil-lista. L-attur isostni li miz-zewg fran li tah, il-konvenut halla wiehed biss li ma jahdimx.

Jirrizulta li fl-atti tressqu wkoll provi dwar xoghlijiet ta' dawl li kellhom isiru, xi ghamara li kellha terga' ssir u xi xoghol ta' hadid izda jinghad li l-ebda minn dawn il-pretensjonijiet ma tqajjmet mill-atturi fit-talba taghhom u ghalhekk din il-Qorti ma tista' tiehu konjizzjoni taghhom apparti l-fatt li mill-assjem tal-provi rrizulta li dawn l-ispejjez thallsu mill-kerrej il-gdid u mhux mill-atturi.

Illi minn dak suespost kif ukoll mill-kontro-ezami tal-attur Mario Attard jirrizulta li mill-provi mressqa mill-atturi l-oggetti deskritti bhala:

1. Freezer tal-marka Forestals – erba' (4) bibien: dan thalla fuq il-post izda thalla mkisser (ara fol. 101).

Freezer Whirlpool Tropical 32" x 34" u 6. Fridge tal-marka Iarp 68" x 24: Dwar dawn l-oggetti fl-atti ma tressqet l-ebda prova jekk dawn kienux effettivament fuq

il-post jew le dakinhar li c-cavetta ghaddiet ghand l-atturi stante li lanqas jissemmew fil-provi mressqa mill-atturi.

Ghandu jinghad izda li l-konvenut xehed li flok wahda mill-fridges jew freezers huwa halla ohra li xtara hu stess u li tahdem ghaliex ta' qabilha kienet waqfet. Ma jirrizultax li dan gie kontestat mill-atturi.

2. Handryer tal-marka Starmix: dwar din il-handryer ma tressqet l-ebda prova da parti tal-attur li tissustanzja li din ma nstabitx fil-fond meta huwa hadu lura;

3. Cash Registers Itardata: dwar dawn ma tressqet l-ebda prova fl-atti;

4. Mid-Med Credit Card Machine: Dwar din il-magna wkoll ma tressqet l-ebda prova fl-atti;

5. Slicer tal-marka Rheningaus (serial no. 10.97.36692): Dwar din l-islicer fl-affidavit tieghu l-attur isemmi li din instabet ma tahdimx mhux li ma kinitx fil-fond;

6. Industrial oven tal-marka Forestals 32" x 34" u 9. Frier tal-marka Sicomex: jirrizulta lil din il-Qorti li l-attur ikkonferma li thalla forn wiehed fuq il-post izda ma jahdimx. Dwar il-Frier l-attur ma xehed xejn (ara fol. 102) u ma tressqet l-ebda prova sodisfacjenti dwar jekk dan kienx fuq il-post jew le dakinhar li l-attur ha lura c-cwievet tal-fond tant li lanqas huwa car jekk it-tieni forn imsemmi mill-attur hux dan il-'frier' jew xi forn iehor.

7. Cupboard: Jirrizulta li fl-atti tressqu provi dwar 'cupboards' li ghamel l-istess konvenut u hadhom mieghu meta spiccat il-kirja izda ma tressqet l-ebda prova da parti tal-attur ta' x'cupboard seta' kien hemm u li huwa msemmi fl-inventarju u li allegatament tnehha tant li dan lanqas biss jissemma' fix-xhieda tal-attur Mario Attard;

8. Photo: Dwar dan ir-ritratt ukoll ma tressqitx prova sodisfacjenti quddiem din il-qorti x'ritratt kien li allegatament instab nieqes tant li fix-xhieda tissemma' pittura u zewg ritratti izda bl-ebda mod ma huwa identifikat ir-ritratt li effettivament kien inkluz fl-inventarju originali;

12. Frying pans u 13. Large Kitchen pots: Dwar dawn il-Qorti rat illi fir-ritratti esebiti a fol. 71 tal-process jidhru bosta borom kbar u tagnijiet u l-attur iddikjara li r-ritratti ttiehdu fil-post wara li huwa ha l-fond. Ma tressqet l-ebda prova l-kuntrarju dwar borom jew tagnijiet ohra li setghu gew neqsin mill-fond.

Da parti tieghu l-konvenut jichad b'mod assolut li huwa ma halliex fil-fond xi oggetti elenkati fl-inventarju tant li ghamilha cara fil-kontro-ezami tieghu li dak li ghamel hu kien li nehha l-oggetti mobbli li kien qed jaghmel uzu minnhom hu ghaliex certu oggetti fl-inventarju ma kienux ghadhom tajbin ghall-uzu u rega' pogga dak li kien thalla mill-atturi originarjament meta bdiet il-kirja (fol. 113). Il-

partijiet ukoll ma qablux dwar kif l-attur ha lura c-cwievet stante li l-attur isostni li ghalkemm kien minnu li huwa mar fuq il-post u kkonferma li kollox kien hemm, huwa jsostni li nghata c-cwievet tlett ijiem wara din il-laqgha. Il-konvenut jichad dan kollu u jsostni li kien dakinhar stess li l-attur inghata c-cwievet u li dakinhar l-attur kien kuntent b'dak li ra wara li sahansitra qaghdu jghoddu l-oggetti li kienu fil-fond. Il-konvenut isostni wkoll li kien xhur wara li l-attur beda jilmenta li kien hemm xi affarijiet nieqsa u dan wara li l-konvenut kien ilu nieqes mill-fond xhur shah u sahansitra wara li gia kienu dahlu terzi jahdmu minnu. Dan ikkonfermah l-istess attur li xehed li ghall-bidu ma agixxiex ghaliex ried jiftiehem billi jithallas tal-kont tad-dawl u ilma u jhalli l-affarijiet l-ohra ghaddejjin biex jehles. Jikkonferma li kien xhud wara li huwa ddecieda li jfittex fuq kollox sahansitra wara li gia kienu nbtaghtu ittri nterpellatorji lill-konvenut dwar il-kont pendenti tad-dawl u l-ilma li izda fihom ma semma' xejn dwar l-oggetti allegatament nieqsa jew li ma jahdmux (ara fol. 82 u 83).

Fis-sitwazzjoni suesposta, din il-Qorti tqis li ma tressqux provi sufficjenti fl-atti skont il-ligi sabiex hija tidentifika l-oggetti jew uhud minnhom indikati mill-atturi bhala verament nieqsa mill-fond dakinhar li huma hadu lura c-cwievet tal-fond u ghalhekk f'dan ir-rigward it-tieni talba tal-atturi ma tistax tigi milqugha. Min-naha l-ohra rrizulta lil din il-Qorti li effettivament thallew xi oggetti ndikati mill-atturi fil-lista taghhom, fil-fond, li allegatament skont l-attur ma kienux jahdmu, fosthom forn. Ai termini tal-ftehim ta' kirja bejn il-partijiet, il-konvenut kien obbligat li jirritorna l-oggetti lura salv '*wear and tear*' u f'kaz li dawn ma jibqghux jahdmu jirrimpjazzhom b'ohrajn. Jirrizulta izda li fit-talba taghhom l-atturi qed jitolbu biss li din il-Qorti tordna li l-konvenut jirritorna l-oggetti li nstabu nieqsa (u li taghhom ma tressqitx prova sufficjenti) mhux li jaghmel tajjeb ghall-oggetti li ma nstabux jahdmu jew li jhallas il-valur taghhom ghalkemm il-Qorti tqis li fi kwalunkwe kaz xorta ma tressqux provi dwar liema oggetti effettivament ma kienux jahdmu u wisq anqas il-valur taghhom. Tali pretensjoni tal-atturi f'dan l-istadju tmur oltre dak mitlub da parti tal-atturi lill-Qorti fit-talba taghhom ghalhekk il-Qorti legalment ma tista' taghti l-ebda pronunzjament dwarhom.

Il-kontro-talba tal-konvenut:

Il-Qorti ser tghaddi sabiex titratta wahda, wahda t-talbiet tal-konvenut kif isegwi:

L-ewwel talba:

'(i) Tikkundannahom jew min minnhom sabiex ihallsu lill-konvenut is-somma ta' tliet mija u tnejn u tmenin euro u sittin centezmu (€382.60c) rapprezentanti prezz ta' ikel u servizzi suppliti mill-konvenut lilhom, flimkien ma' mija u ghaxar euro (€110) prezz ta' tabella ta' reklamar proprjetà tal-mittenti li tkissret illegalment minn Mario Attard;'

Preskrizzjoni:

L-atturi sabiex jirribattu ghal din il-pretensjoni qajmu l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2146 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe' l-preskrizzjoni ta' tmintax-il xahar. Hija gurisprudenza kostanti li min jallega l-preskrizzjoni ghandu jissostanzja l-istess permezz ta' provi. Mill-atti ma jirrizultax li l-atturi ressqu xi prova dwar meta l-allegati ikliet setghu saru u ghalhekk din il-Qorti mihijiex f'posizzjoni li tiddeciedi favorevolment l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mqajjma minnhom stante li ma ghandhiex data minfejn tista' tibda tikkalkula trapass l-perjodu ta' preskrizzjoni.

Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad it-tielet eccezzjoni tal-atturi ghall-kontro-talba tal-konvenuti dwar preskrizzjoni kif invokata ai termini tal-Artikolu 2148 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Mertu:

Fil-mertu jirrizulta li l-atturi qajmu biss l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni izda mkien fl-atti ma cahdu li huma hadu s-servizzi msemmija minghand il-konvenut. A fol. 81 il-konvenut ikkonferma bil-gurament li ta' dak is-servizz l-atturi kien ghadu ma hallsux. Lanqas fil-kontro-ezami tal-konvenut ma giet kontestata b'xi mod din il-pretensjoni da parti tal-konvenut fil-konfront tal-atturi. Il-Qorti ghalhekk tqis li din il-pretensjoni ghas-somma ta' tliet mija u tnejn u tmenin Euro u sittin centezmu (€382.60) giet sufficjentement pruvata u t-talba tal-konvenut f'dan ir-rigward ghandha tigi milqugha

Fl-istess talba l-konvenut qed jitlob il-hlas ta' valur ta' tabbella li skont hu tiswa mija u ghaxar Euro (€110) u li allegatament tkissret mill-attur. Din il-Qorti tqis li la tressqu bizzejjed provi dwar il-valur tat-tabbella u wisq anqas tressqu provi li jevidenzjaw li t-tabbella tkissret mill-atturi jew xi hadd minnhom u ghaldaqstant ma tqisx li din il-pretensjoni tal-konvenut giet sufficjentement pruvata u ser tichad l-istess.

It-tieni talba:

'(ii) Tillikwida, okkorrendo ad opera ta' perit nominand, l-ammont li l-atturi obbligati jirrifondu lill-konvenut minhabba l-ispejjez li huwa kien kostrett jinkorri sabiex jelimina diversi llegalitajiet li kienu jinsabu fil-fond mikri lilu;'

Illi mill-atti jirrizulta li l-konvenut qed jippretendi li l-atturi jhallsu ta' spejjez li huwa nkorra sabiex inhargu permessi sanatorji fuq il-fond biex konsegwentement seta' jinhareg il-permess ghall-imwejjed u siggijiet. F'dan ir-rigward l-atturi jirribattu li ai termini tal-ftehim dawn l-ispejjez setghu jsiru biss bil-kunsens tal-atturi u li altrimenti tibdil strutturali ma setghux isiru. Il-konvenut izda jirribatti billi jghid li kienu l-atturi li sa mill-bidu krewlu fond li parti minnu ma kienx kopert b'permess validu u li konsegwenza tieghu huwa ma setax johrog il-permess ghall-imwejjed u siggijiet quddiem il-fond. Fi kwalunkwe kaz il-Qorti tinnota li l-unika

prova li tressqet dwar dawn il-pretensjonijiet tal-konvenut hija sentenza wahda fl-affidavit tieghu a fol. 81 tal-process li taqra kif isegwi:

'Jiena kont hallast il-penali u applikajt biex ingib il-permess fuq din il-kamra u nfaqt fuq tmint elef euro (€8000) penali, tariffi u hlas lill-periti rigward din il-kwistjoni.'

Minn din l-istess sentenza jirrizulta lil din il-Qorti li l-konvenut lanqas biss ipprovda somma ezatta tal-pretensjoni tieghu. In oltre ma ressaq l-ebda prova dokumentarja sabiex jevidenzja l-pagamenti li effettivament wettaq dokumentazzjoni li facilment setghet tigi ottenuta mill-anqas mill-MEPA anki li kieku l-konvenut kien sprovvist minnhom. Aktar u aktar ma tressqu l-ebda provi dwar x'hallas il-konvenut lill-periti nkarigati.

In vista ta' dak suespost il-Qorti tqis li t-tieni talba tal-konvenut rikonvenzjonanti ma gietx sufficjentement pruvata u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

It-tielet u r-raba' talba:

Fir-rigward tat-tielet talba jirrizulta li l-uniku ammont likwidat minn din il-Qorti bhala dovut mill-atturi lill-konvenut huwa dak ta' tliet mija u tnejn u tmenin Euro u sittin centezmu (€382.60) liema ammont ghandu jigi pacut mal-ammont dovut lill-atturi kif dikjarat aktar 'il fuq b'dana li f'dan is-sens ser jigu milqugha t-tielet u r-raba' talbiet tal-konvenut.

Il-hames talba:

Fil-hames talba l-konvenut rikonvenzjonant jitlob kif isegwi:

'v. Tordnalhom sabiex jidhru fuq il-kuntratt ta' kancellament tal-ipoteka rregistrata fuq il-garaxx fil-livell ta' basement, internament markat bin-numru hamsa (5) Ta' Lonza Apartments, Triq Parisot, Xaghra, Ghawdex bis-sahha ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Paul G. Pisani fit-tnejn (2) ta' Gunju elfejn u erbgha (2004) u tinnomina Nutar u tahtar kuratur deputat sabiex jidher f'isem l-eventwali kontumacì fuq dak l-att.'

Illi l-artikolu fl-iskrittura ta' kera koncernat ma' din it-talba jaqra kif isegwi:

'1.i. L-inkwilin jobbliga ruhu li b'kuntratt, li jigi pubblikat separatament qabel l-10 ta' April, 2004, jikkonstitwixxi ipoteka specjali fuq proprjeta' immobiljari tieghu, accettabli lis-Sid, - liema ipoteka specjali ghandha tkun u tibqa' matul il-perijodu tal-ftehim l-unika ipoteka jew privilegg fuq dik il-proprjeta' partikolari – sa ammont ta' disat elef lira Maltija (Lm9,000) favur is-Sid. Din l-ipoteka specjali hija ntiza sabiex tissalvagwardja d-dritt tas-Sid ghall-pagamenti puntwali tal-kera hawn pattwita, kif ukoll it-twettiq tal-obbligazzjonijiet kollha pattwiti bejn il-partijiet.'

Illi mix-xhieda ta' l-attur Mario Attard u l-kontro-ezami tieghu din il-Qorti fehmet li l-istess attur kien qed jiddetjeni milli jirrilaxxa l-ipoteka specjali koncernata ghal zewg ragunijiet (1) in-nuqqas ta' hlas tal-arretrati tas-servizzi tad-dawl u l-ilma (2) il-fatt li bejn il-partijiet inqalghet kwistjoni (suggett ta' kawza ohra) dwar l-isem (trademark) tal-fond. L-attur fil-kontro-ezami tieghu ghamilha cara li kien qed jassoggetta l-kancellament tal-ipoteka wkoll ghar-raguni li kien hemm kwistjoni bejn il-partijiet fuq isem il-fond. Din izda mihijiex wahda mir-ragunijiet moghtija fl-iskrittura u li maghhom hija marbuta l-ipoteka specjali. Ir-raguni l-ohra li ghaliha kien qed jaghmel referenza l-attur jirrizulta li ai termini ta' din id-decizjoni ser tigi solvuta stante li l-konvenut ser jigi ordnat ihallas l-ammont pretiz lill-attur salv it-tpacija hawn fuq dikjarata. Mill-atti ma jirrizultax li ma' l-ghoti ta' din id-decizjoni ser jibqa' xi pendenzi ohra bejn il-partijiet li jaqghu taht l-artikolu tal-ftehim ta' kera hawn fuq ikkwotat. Il-Qorti ghalhekk tqis li anki in vista tal-pika li tidher evidenti bejn il-partijiet, ikun gust li tigi milqugha l-hames talba tal-konvenut sabiex il-hlas dovut lill-attur u l-kancellament tal-ipoteka jsiru kontemporanjament bl-ghan li jinghalqu darba ghal dejjem il-kwistjonjijiet bejn il-partijiet.

Spejjez

Fuq l-istess linja l-Qorti tinnota li din il-kawza rrizultat konsegwenza ta' pika kbira bejn il-partijiet u ghalhekk tqis li kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha f'dawn il-proceduri filwaqt li l-ispejjez tal-kancellament tal-ipoteka u l-kuratur ghall-eventwali assenti jithallsu mill-atturi.

Decizjoni

Ghar-ragunijiet suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi finalment din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa' t-talba attrici f'dik il-parti fejn mitluba tordna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta' elfejn hames mija u wiehed u sittin Euro u wiehed u sebghin centezmu (€2561.71) dovuti bhala arretrati ta' konsum ta' dawl u ilma illi l-konvenut ghamel fil-hanut 'Oleander', Pjazza il-Vittorja, Xaghra, Ghawdex suggett ghat-tpacija kif hawn isfel deciz.

2. Tichad il-bqija tat-talba attrici;

3. Tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni (tielet eccezzjoni) imqajma mill-atturi fir-risposta ghall-kontro-talba tal-konvenut;

4. Tilqa' l-ewwel talba rikonvenzjonali limitatament ghas-somma ta' tliet mija u tnejn u tmenin Euro u sittin centezmu (€382.60) u tordna lill-atturi jhallsu din is-somma lill-konvenut billi ssir tpacija mal-ammont dovut lilhom kif hawn fuq deciz mill-konvenut b'dana li t-tielet u r-raba talba rikonvenzjonali qed jigu milqugha limitatament ghal dan l-ammont;

5. Tichad it-tieni talba rikonvenzjonali;

6. Tilqa' l-hames talba rikonvenzjonali u tordna lill-atturi sabiex fi zmien massimu ta' xahar mil-lum jidhru fuq il-kuntratt ta' kancellament tal-ipoteka rregistrata fuq il-garaxx fil-livell ta' basement, internament markat bin-numru hamsa (5) Ta' Lonza Apartments, Triq Parisot, Xaghra, Ghawdex bis-sahha ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Paul G. Pisani fit-tnejn (2) ta' Gunju elfejn u erbgha (2004) filwaqt li jithallsu dak dovut lilhom mill-konvenut kif hawn fuq gia deciz u ghal dan il-ghan qed tinnomina lin-Nutar Paul George Pisani sabiex jippublika l-att u tahtar lil Dr. Renata Formosa bhala kuratur deputat sabiex tidher f'isem l-eventwali kontumaci fuq dak l-att.

Kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha f'dawn il-proceduri filwaqt li l-ispejjez tal-kancellament tal-ipoteka nkluz tan-Nutar nominat u l-kuratur ghall-eventwali kontumaci ghandhom jithallsu mill-atturi.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur