MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-20 ta' Novembru, 2017

Rikors Maħluf Numru 55/15LM

Raymond Zammit f'isem Raymond Auto Dealer Ltd (C-9850)

vs.

Keith Azzopardi (K.I. 43882M) u Paparukei II Ltd (C-47753), u Automated Revenue Management Services Limited (C-46054)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fil-21 ta' Jannar, 2015 mis-soċjetà attriċi **Raymond Auto Dealer Ltd** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà attriċi"), u li kien maħluf minn Raymond Zammit debitament awtorizzat, li jgħid kif ġej:

1. *Illi l-esponenti Raymond Auto Dealer Ltd. kienet tikri lill-intimati Keith Azzopardi u Paparukei II Ltd. il-fond "Martin's Garage", Triq tal-Ħandaq, Ħandaq, limiti ta'*

Ħal-Qormi, bil-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-iskrittura ta' lokazzjoni tal-15 ta' Marzu, 2011 annessa u markata Dolument "A".[1]

2. *Illi l-intimati msemmija minn jeddhom temmew il-kirja qabel iż-żmien miftiehem.*

3. *Illi qabel l-esponenti aċċettat iċ-ċwievet, il-kontendenti spezzjonaw il-fond flimkien għall-ħsara u l-ispejjeż tax-xogħlijiet rimedjali meħtieġa.*

4. *Illi inoltre, il-kontendenti flimkien qraw l-arloġġi tad-dawl u l-ilma, u ftehmu li l-intimati Keith Azzopardi u Paparukei II Ltd. iħallu l-bilanċ dovut bi prezz tas-servizzi, filwaqt li jagħmlu bla dewmien dak kollu meħtieġ sabiex l-istess servizzi jiġu trasferiti mill-intimata l-oħra Automated Reveue Management Services Limited (ARMS Ltd.) f'isem l-esponenti jew persuna oħra indikata minnha għal dan l-iskop.*

5. *Illi minkejja dan, u minkejja li l-intimati kienu interpellati anke permezz ta' ittra uffiċjali tad-9 ta' Lulju, 2014 sabiex jagħmlu dan u sabiex iħallsu lill-esponenti l-ispejjeż tax-xogħlijiet rimedjali, sal-lum huma baqgħu inadempjenti.*

6. *Illi dan l-aġir abbużiv u illegali tal-intimati qed jikkaġuna danni inġenti lill-esponenti, inkluż ukoll telf ta' qliegħ mill-fond, u għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u dawk kollha li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, previa kull dikjarazzjoni oħra li tista' tirriżulta meħtieġa, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti jogħġobha:

(i) Tiddikjara lill-intimati Keith Azzopardi u Paparukei II Ltd. responsabbli flimkien u in solidum għall-ħsarat u d-danni kollha li kkaġunaw lill-esponenti wara t-terminazzjoni tal-kirja tal-fond 'Martin's Garage', Triq tal-Ħandaq, limiti ta' Ħal-Qormi, kif fuq spjegat;

(ii) Tillikwida d-danni kollha hekk sofferti mill-esponenti;

(iii) Tikkundanna lill-intimati Keith Azzopardi u Paparukei II Ltd. flimkien u in solidum iħallsu lill-esponenti s-somma hekk likwidata u dovuta;

[1] *A fol.* 4 sa 6, li però ma kellux annessi miegħu l-iskedi li suppost kienu jiffurmaw parti mill-kuntratt u li kienu mmarkati bħala dok. A u B.

(iv) Tikkundanna lill-intimati Keith Azzopardi u Paparukei II Ltd. sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss, jiffirmaw il-formola ta' trasferiment tas-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fond imsemmi għal fuq isem l-esponenti, jew terzi indikati minnhom għal dan l-iskop, u lill-intimati l-oħra Automated Revenue Management Services Limited sabiex tirreġistra l-istess trasferiment;

(v) Taħtar kuratur deputat sabiex, fin-nuqqas, jiffirma hu minflok l-intimati Keith Azzopardi u Paparukei II Ltd. id-dokumenti appożiti tat-trasferiment tas-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fond imsemmi;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tad-9 ta' Lulju 2014 u tal-mandat ta' sekwestru preżentat kontestwalment, u bl-imgħaxijiet sad-data tal-pagament effettiv.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenut **Keith Azzopardi** (minn issa 'l quddiem "il-konvenut") u tas-soċjetà konvenuta **Paparukei II Ltd** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà konvenuta", li ġiet ippreżentata fit-30 ta' Jannar, 2015, u li ġiet maħlufa minn Keith Azzopardi debitament awtorizzat, li biha eċċepew:

1. *Illi l-eċċipjenti ma kkommettew ebda danni lis-soċjetà rikorrenti, anzi bil-maqlub huma kienu strumentali biex arredaw il-fond in kwistjoni li nkera lest għal użu u li l-esponenti ħalla effetti li jiswew eluf ta' liri warajh u li ma ħa xejn u anqas talab ebda kumpens għal benefikati li ħalla kif ser jirriżulta waqt il-mori tal-kawża. Illi kawża tal-benefikati li għamlu l-eċċipjenti mhux talli l-atturi ma sofrewx danni talli l-valur tal-fond illum il-ġurnata żdied minn meta kien inkera lill-esponenti;*

2. *Illi konsegwentement dina l-Onorabbli Qorti la għandha għalfejn tillikwida danni u wisq anqas għandha tordna li l-eċċipjenti jiġu ordnati jħallsu xi forma ta' danni;*

3. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

4. *Bl-ispejjeż.*

Rat ir-Risposta Maħlufa tas-soċjetà konvenuta **Automated Revenue Management Services Limited** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà konvenuta ARMS Limited") li ġiet ippreżentata fid-19 ta' Frar, 2015, u li ġiet maħlufa minn Reuben Bonnici debitament awtorizzat, li biha eċċepiet:

1. *Illi preliminarjament l-attur għandu jindika b'mod ċar x'inhuma t-talbiet u l-pretensjonijiet fil-konfront tas-soċjetà eċċipjenti billi mir-rikors dawn it-talbiet ma humiex ċari;*

2. *Illi preliminarjament ukoll, is-soċjetà intimata teċċepixxi n-nuqqas ta' ġurisdizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti sabiex tisma' u tiddeċiedi l-kawża odjerna u dan ai termini tal-paragrafu 1.3, Taqsima A tar-raba' Skeda tal-Kapitolu 387 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi bla preġudizzju għas-suespost, is-soċjetà eċċipjenti ma kenitx parti mill-ftehim li hemm, kien hemm jew seta' kien hemm bejn is-soċjetà attriċi u l-intimati l-oħra u kwindi kwalsijasi dispożizzjoni bejn dawn il-partijiet ma jorbotx lis-soċjetà eċċipjenti.*

4. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stant li mhumiex ibbażati fuq xi jedd mogħti lilu mil-liġi u s-soċjetà intimata ma għandha ebda obbligu fil-liġi li tvarja jekk mhux saħansitra tippreġudika, il-posizzjoni tagħha fil-konfront ta' debituri tagħha sempliċement għaliex ir-rikorrent ftiehem ma' terzi dwar trasferiment ta' sehmu minn proprjetà immobbli;*

5. *Illi s-soċjetà eċċipjenti ma għandha l-ebda relazzjoni ġuridika mas-soċjetà attriċi billi l-kont fil-fond mertu tal-kawża ma huwiex fuq isem is-soċjetà attriċi;*

6. *Illi s-soċjetà eċċipjenti għandha d-dritt tirrifjuta li jsir trasferiment ta' kont tad-dawl jew tal-ilma fuq terzi persuni sakemm ikun għad hemm xi bilanċ dovut fuq dak il-kont. Biex isir it-trasferiment is-soċjetà attriċi għandha tieħu responsabbilità tal-bilanċ dovut u t-trasferiment isir;*

7. *Illi di più is-soċjetà attriċi qua sid tal-fond kienet konsapevoli meta awtorizzat espressament u anki taċitament lill-intimati l-oħra sabiex il-kontijiet tad-dawl u*

tal-ilma jkunu reġistrati fuqhom, bil-konsapevolezza li jekk ikun hemm bilanċ dovut ma' dawn il-kontijiet ma jkunux jistgħu jiġu trasferiti lura fuq is-sidien tal-fond;

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li jmorru manifestament kontra dak li l-liġi, senjatament il-leġislazzjoni sussidjarja 423.01* (sic)*;*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jinġiebu.*

Rat is-sentenza *in parte* tagħha tas-6 ta' Mejju, 2015 fejn ġiet miċħuda t-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta ARMS Limited, bl-ispejjeż riżervati għas-sentenza finali.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-27 ta' Settembru, 2017 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Il-kwistjonijiet bejn il-partijiet

Is-soċjetà attriċi, sid tal-fond "Martin's Garage", Triq tal-Ħandaq, Ħandaq, limiti ta' Ħal-Qormi, qiegħda titlob mingħand il-konvenuti Keith Azzopardi u Paparukei II Ltd il-ħlas għall-ħsarat u d-danni kollha li allegatament kkaġunaw fl-imsemmi fond fi żmien li dawn kienu inkwilini ta' dan il-fond. Is-soċjetà attriċi istitwiet din il-kawża kontra wkoll is-soċjetà konvenuta ARMS Limited sabiex fi żmien qasir u perentorju jsir it-trasferiment tas-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fond imsemmi għal fuq isem is-soċjetà attriċi. Min-naħa tagħhom il-konvenuti Keith Azzopardi u Paparukei II Ltd jikkontendu li huma ma kkawżaw ebda danni lis-soċjetà attriċi, anzi jsostnu li ħallew fil-fond inkwistjoni benefikati li jiswew eluf ta' Euro. Is-soċjetà konvenuta ARMS Limited tikkontendi *inter alia* li hija ma kinitx parti għall-ftehim ta' kiri bejn is-soċjetà attriċi u l-konvenuti l-oħrajn, u li hija ma kellha ebda relazzjoni ġuridika mas-soċjetà attriċi għax il-kont tal-fond ma kienx irreġistrat fuq is-soċjetà attriċi u li hija ma kellha ebda obbligu li taqleb is-servizz fuq is-soċjetà attriċi għax ma kien hemm ebda dritt favur is-soċjetà attriċi mogħti mil-liġi għal tali servizz.

Provi u riżultanzi

Provi mressqa mis-soċjetà attriċi

Raymond Zammit xehed[2] li s-soċjetà attriċi kellha garaxx fi Triq tal-Ħandaq, Ħandaq u fl-2011 hu ried jikri dan il-fond u kien sar il-ftehim datat 15 ta' Frar, 2011.[3] Il-fond kien ġie mikri *finished* bl-arloġġi tad-dawl u l-ilma, lest minn

[2] *A fol.* 36 sa 39.
[3] *A fol.* 4 sa 6.

kollox, kemm wieħed jidħol fih. Il-konvenuti kellhom jagħmlu biss ix-xogħlijiet meħtieġa biex il-fond jiġi addatat għan-negozju tagħhom.[4] Meta nkera l-fond, l-arloġġi tad-dawl u l-ilma kienu għadhom ġodda u kienu fuq isem Raymond Zammit u ma kienx għad hemm konsum fuq dawn l-arloġġi, ċjoè kienu jindikaw konsum zero. L-arloġġi tad-dawl u l-ilma kienu nqalbu fuq il-konvenuti. Ix-xhud jispjega li wara li l-fond kien inkera lill-konvenuti, dawn kienu biddlu l-intern kollu tal-fond billi għamlu *partitions,* l-ispazju tal-*car lift* kien ingħalaq u ssaqqaf, il-*basement* kien ġie mimli kollu bil-*freezers* u l-konvenuti bdew jużaw il-fond għall-bżonnijiet tagħhom.[5]

Raymond Zammit jgħid li meta l-konvenuti temmew il-kirja qabel iż-żmien bi ftehim bejn il-partijiet, huwa kienu aċċeda fil-fond biex jiżgura li kien tħalla kollox skont l-inventarju[6] għax il-fond kellu jiġi rilaxxjat fl-istat li l-konvenuti kien ħaduh fil-bidu tal-kirja[7] u effettivament kien sab li kien hemm ħafna affarijiet differenti minn kif kienu oriġinjarjament[8] bħal *partitions,* l-għeluq tal-ispazju fejn kellu jiġi l-*car-lift.* Raymond Zammit sab ukoll li l-fond kien fi stat ta' traskuraġni[9], il-bejt mimli b'ħafna affarijiet, il-faċċata traskurata mingħajr żebgħa u fi stat ta' abbandun. Zammit jgħid illi kien hemm bżonn ta' ħafna xogħlijiet biex jirranġaw il-fond. Ix-xhud jgħid li meta temmew il-kirja, l-konvenuti kien talbu għal ħmistax jew tliet ġimgħat żmien biex ikunu jistgħu

---

[4] Il-fond kien jikkonsisti f'garaxx/*workshop* fil-pjan terran u bitħa fuq wara, l-ewwel sular u l-arja tal-bejt u *basement* garaxx/*workshop* aċċessibbli b'*lift* li kellu jiġi installat mill-konvenuti stess u b'taraġ, *tale quale* u nkera lil Keith Azzopardi lilu personali u għan-nom ta' Paparukei Ltd b'kuntratt ta' kera datat 15 ta' Frar, 2011, għal 14-il sena minn dik id-data.

[5] Fi klawsola 4 tal-ftehim ġie stipulat: *"The premises are being leased exclusively for commercial and/or industrial uses in connection with the Food industry by Paparukei II Ltd only."*

[6] Dan l-inventarju ma ġiex esebit fl-atti.

[7] Klawsola 8 tal-ftehim kienet tgħid: *"At the termination of the lease the lessee is obliged to return the premises in good condition and in a clean state as consigned in the date of the contract. If it is not so returned the lessee shall pay the amount quoted by the lessor for cleaning and refurbishment against receipts as to re-arrange the premises into re-rentable condition."*

[8] Klawsola 13 tal-ftehim kienet tgħid illi *"The work done on the premises by the lessee is at his own expense and the lessee should not expect any compensation for such work. This should be left as to the requirement of the lessor."*

[9] Klawsola 12 kienet kienet tgħid illi *"The lessee shall be responsible for ordinary maintenance and repairs to the premises whilst the lessor shall be responsible for extraordinary maintenance and repairs to the premises."*

jneħħu l-mobbli u fir-rigward tal-affarijiet fissi li kien hemm fil-fond, il-konvenut kien qallu li ser jipprova jġiblu inkwilin ġdid fl-istess ġeneru ta' xogħol tiegħu u li allura seta' juża l-affarijiet li kien ser iħalli fil-post. Zammit jgħid li wara li stenna xahar u nofs u dan il-persuna fl-istess ġeneru ta' xogħol ma tfaċċax, huwa kien iddeċieda li jbiegħ il-fond u għalhekk ried jirranġah biex ikun jista' jbiegħu, u għalhekk kien inkariga lill-Perit Alan Saliba biex jagħmillu rapport u stima tal-ispejjeż neċessarji biex l-fond jinġieb fl-istat oriġinali tiegħu.

Dwar il-kwistjoni tal-arloġġi tad-dawl u l-ilma, Raymond Zammit jgħid li kien mar l-uffiċini ta' ARMS Limited biex jaqleb l-arloġġi lura fuqu, però tal-ARMS qalulu li kien hemm problema għax kien hemm kont li kien għadu ma tħallasx. Dan kien kont tal-konvenut u tas-soċjetà konvenuta fis-somma ta' madwar €30,000. Zammit jgħid ukoll li fil-mori tal-kawża kien daħal f'konvenju għall-bejgħ tal-fond[10] u seta' jitlef il-bejgħ jekk ma tiġix solvuta l-problema tad-dawl u l-ilma.

Xehed ukoll il-**Perit Alan Saliba**[11] li kkonferma r-rapport u l-istima li kien ġie inkarigat jagħmel minn Raymond Zammit dwar l-fond mertu tal-kawża.[12] Il-fond "Martin's Garage", fi Triq tal-Ħandaq, Ħandaq kien jikkonsisti f'*basement,* pjan terran u sular fuq u jidher li kien jintuża bħala *cold rooms.* Il-perit Alan Saliba jgħid li fil-fond kien għad fadal xi affarijiet mill-*cold rooms* bħal *partitioning.* Ix-xhud jgħid li kien ra l-ħsarat fil-fond kif indikati lilu minn Raymond Zammit u kkwantifika x-xogħlijiet rimedjali li kienu meħtieġa li jsiru biex il-fond jinġieb għall-istat li kien qabel ma nkera. Il-perit Alan Saliba spjega

[10] Xhieda ta' Raymond Zammit fl-udjenza tat-12 ta' Ġunju, 2015.
[11] *A fol.* 52 u 53.
[12] *A fol.* 29 sa 35.

li għalkemm ma kienx ra l-fond qabel ma inkera, kien jidher li l-*cold rooms* kienu saru għall-iskop tax-xogħol tal-inkwilin u għalhekk għamel stima biex l-fond jittranġa mingħajr *partitions* biex ikun bil-lest li jerġa' jinkera. Ir-rapport tal-perit Saliba hu datat 18 ta' Frar, 2015 u fih hemm elenkati x-xogħlijiet li hemm bżonn li jsiru biex il-fond jiġi ripristinat għall-istat oriġinali. Mar-rapport hemm ukoll ir-ritratti[13] meħuda waqt l-ispezzjoni li għamel il-perit Saliba. Ix-xogħlijiet rimedjali li kellhom isiru kienu s-segwenti:

Nru.	**Deskrizzjoni**	**Stima €**
1	Żarmar u ġarr ta' *partitions* tal-*cold-rooms* mill-livelli kollha (ritratti 01 u 12)	2,000
2	Qlugħ ta' madum fil-livell tal-*basement,* ħdejn il-*lift,* liema madum qed jgħatti l-qatran, tħaffir u formazzjoni tal-pit li kien hemm qabel għall-*car lift* (ritratt 09)	800
3	Madum tal-bitħa sabiex ikun hemm *drainage* tajjeb (ritratt 10)	500
4	Tiswija tal-madum imkisser fit-tromba tat-taraġ (ritratti 02, 06 u 08)	150
5	Tiswija tal-pedata tat-taraġ tal-granit imtajjra (ritratt 03)	150
6	Għeluq ta' bieb tal-bitħa (ritratt 11)	150
7	Tikħil u żebgħa tal-ħitan minn barra (ritratti 04, 05, 11 u 13)	2,500
8	Tikħil u żebgħa tal-ħitan u xi soqfa minn ġewwa (ritratti 07 u 09)	2,100
	TOTAL €	**8,350**

Dan ir-rapport jgħid ukoll li ġew meħuda r-*readings* tal-*meters* li kienu jaqraw kwantu għall-arloġġ tal-ilma fil-garaxx: 662cu.m., l-arloġġ tad-dawl fil-garaxx: *disconnected* u l-arloġġ tad-dawl fit-tromba tat-taraġ: 2,123KWh.

[13] Ritratti 01 sa 03 *a fol.* 31, 04 sa 06 *a fol.* 32, 07 sa 09 *a fol.* 33, 10 u 11 *a fol.* 34 u 12 u 13 *a fol.* 35.

Ittella' jixhed ukoll mis-soċjetà attriċi l-konvenut **Keith Azzopardi**[14], li kkonferma li kien daħal f'kuntratt ta' kera mas-soċjetà attriċi rigward il-fond inkwistjoni. Il-konvenut Azzopardi jgħid li l-kwistjoni bejn il-partijiet inqalgħet meta l-konvenuti ġew biex jitilqu mill-fond wara ħames snin. Azzopardi jispjega li huma ma kinux sejrin tajjeb fin-negozju u f'Novembru tal-2013 kien informa b'dan lil Raymond Zammit u kien staqsih jekk setax iwilli l-fond lil ħaddieħor u Zammit ma oġġezzjonax basta li dawn ikunu nies sewwa. Azzopardi kien sab tnejn min-nies li kienu mħajrin jikru u qal li wieħed minnhom, ta' Jeff's Pastizzerija, kien mar ikellem lil Raymond Zammit iżda ma wasalx għax dan ma riedx li jintrabat għal ħames snin. Keith Azzopardi jgħid li fi Frar 2014 kien ta n-*notice* lil Zammit u meta kienu ser jagħlqu l-ħames snin f'Mejju 2014[15], kien talab lil Zammit jagħtih ġimgħa oħra biex ikun jista' jneħħi xi affarijiet mill-fond. Azzopardi jgħid li kien ħalla l-fond fi stat tajjeb. Meta l-konvenuti kienu daħlu fil-fond oriġinarjament, il-fond kien imkaħħal u miżbugħ bil-ġir kullimkien u d-dawl *single phase* mgħoddi kollu f'tubi. Kif daħal fil-fond minħabba l-ġeneru tax-xogħol tiegħu, għal raġunijiet ta' *food safety* kellu jagħmel *panelling* ta' ċertu ħxuna mal-ħitan u s-soqfa kollha, li kien jikkonsisti f'*insulated foam* apposta għall-*catering*. Keith Azzopardi jgħid li dan kollu kien għamlu bil-permess ta' sid il-fond Raymond Zammit. Jgħid ukoll li anki biex l-ispazju fejn kellu jsir *car-lift* seta' jissaqqaf, kien ħa l-permess mingħand is-sid. Il-konvenut Azzopardi jgħid li meta ġie biex jitlaq mill-fond, kellu jiżbarazza l-fond minn affarijiet bħal *raw goods* u materjal tal-ippakkeġġjar. Keith Azzopardi jgħid li hu u Raymond Zammit kienu ftiehmu diversi drabi biex jiltaqgħu fuq il-post biex jiċċekkjaw l-affarijiet mal-inventarju, iżda Zammit ma kienx mar u kien qallu biex iħalli iċ-ċwievet tal-

---

[14] *A fol.* 41 sa 49.

[15] Fi 15 ta' Mejju, 2015 kienu jagħlqu 4 snin mhux 5.

fond ix-*showroom* tiegħu. Azzopardi jgħid ukoll li Zammit kien ippretenda kumpens għall-ħsarat li skont hu kien hemm fil-post, imma hu ma qabilx li kien hemm ħsarat. Il-konvenut Azzopardi jgħid li kien ħalla warajh affarijiet bħal *passenger lift* u *goods lift* li kienu jiswew madwar €45,000 allavolja kien sab il-bejgħ ta' wieħed minnhom, għax Zammit kien qallu illi jekk se jneħħi l-*lifts* kellu jneħħi ukoll it-tibdil strutturali li kien għamel, il-parti fejn Azzopardi kien bena uffiċċju. Azzopardi jgħid ukoll li Zammit kien qallu biex ineħħi l-*panelling* li kien għamel, imma meta qallu li kien ser iġib lil xi ħadd jaqlagħhom, Zammit beda jinisti li min jaqlagħhom kellu jkaħħal fejn jaqla' u mbagħad Zammit qallu *"might as well* jekk trid tħallihom hemm, ħallihom hemm." Dan il-*panelling* kien inxtara mingħand Philip Pace & Sons għall-prezz ta' madwar €60,000. Azzopardi jgħid li kien għadda wkoll l-elettriku *three phase* fil-fond kollu u dawn ix-xogħlijiet kienu saru minn MP Contractors għas-somma ta' €50,000. Il-konvenut Azzopardi jgħid li hu kien għamel ukoll xi xogħlijiet tal-*aluminium* permezz ta' A & C Aluminium li kienu tħallew fil-fond. Azzopardi jgħid li darba minnhom Zammit kien qallu biex iħalli kollox kif kien biex jipprova jerġa' jikri l-fond kif kien.

Keith Azzopardi ġie muri r-ritratti meħudin mill-perit Alan Saliba[16] biex jikkonferma jekk jaqbilx mal-istat tal-fond kif muri f'dawn ir-ritratti. Dwar ir-ritratt numru 1 li kien juri l-*partitionings,* fit-tweġiba tiegħu Azzopardi jagħmel riferiment biss għal xi tliet *appliances* li jidhru fl-istess ritratt u jgħid li dawk l-*appliances* mhux hu kien ħallihom fil-fond. Dwar ritratt numru 2, rigward madum imkisser fit-tromba tat-taraġ, Azzopardi wieġeb illi hekk kien ħallih il-fond, però mhux "dik il-ħniżrija li hawn, qiegħda differenti." Għar-rigward tal-madum imkisser fl-imsemmija tromba tat-taraġ kif muri fir-ritratti numri 6 u 8,

[16] A fol. 31 sa 35.

il-pedata tat-taraġ tal-granit imtajjra kif murija fir-ritratt numru 3, l-istat tat-tikħil u żebgħa tal-ħitan minn barra kif muri fir-ritratti numri 4 u 5, Keith Azzopardi qabel illi huwa kien ħalla l-fond f'dak l-istat. Għar-rigward tal-umidità li kienet tidher mas-saqaf fir-ritratt numru 7, Azzopardi jgħid li hu ta' kull sena, sakemm telaq f'Mejju 2014, kien jagħti *roof compound.* Għar-rigward tal-umdità mal-ewwel tliet filati minn mal-art, kif murija fir-ritratt numru 9, għalkemm jgħid li ma kienx ħalla l-fond dak l-istat, jgħid li ma kienx qed jagħraf eżattament il-post indikat fir-ritratt. Għar-rigward tar-ritratti numri 10 u 11 li juru l-istat tal-bitħa mingħajr madum u qlugħ ta' *panelling* imqiegħed fil-kuridur u qlugħ tal-bieb tal-bitħa, Azzopardi jammetti li huwa kien ħalla l-fond f'dak l-istat, imma spjega li l-*panelling* kien ġie żarmat minnhom stess mis-saqaf biex setgħu joħorġu forn minn hemmhekk, u anki l-bieb fir-ritratt numru 11 kien inqala' għall-istess raġuni.

Għar-rigward tal-*meters,* il-konvenut Keith Azzopardi jgħid li hu kien applika għan-nom tas-soċjetà konvenuta biex jaqleb minn *single phase* għal *three phase* u dan kien swielu €900 u qal li meta sab li ma kellhomx saħħa biżżejjed biex iħaddmu ż-żewġ *lifts,* għamlu *meter* ieħor wara li Raymond Zammit irranġa mal-MEPA xi ħaġa fuq il-faċċata li ma kinitx skont il-permess. Dan il-*meter* ġdid kien ġie installat f'isem is-soċjetà konvenuta u l-*meter* l-antik li oriġinarjament kien fuq Raymond Zammit kien ġie maqlub fuq Keith Azzopardi personali wara li kienu mlew il-formola tat-*trasfer.* Azzopardi ammetta li fuq dawn l-arloġġi hemm kont ta' xi €36,000 fuq wieħed u ta' xi €1,700 fuq l-ieħor.

In kontroeżami Keith Azzopardi[17] ammetta li skont il-kuntratt ta' kera, il-ħlas tad-dawl u l-ilma kellu jsir minnu. Il-konvenut jgħid li peress li l-arloġġi kienu jinqraw ħażin mill-*meter reader*, qabel kien qed iħallas inqas milli kien verament dovut minnu u wara li ttieħdu r-*readings* korretti ġie fi stat li kellu jħallas somma kbira f'daqqa minflok fuq perijodu ta' żmien kull sitt xhur.

Provi mressqa mill-konvenuti Keith Azzopardi u s-soċjetà Paparukei II Ltd

Meta sussegwentement **Keith Azzopardi** xehed minn jeddu[18] qal illi kien kera l-fond fi Frar tal-2008 meta kien għadu qed jinbena, li kien tajjeb biex jaħdem fih imma kien bis-*single phase.* Skont il-konvenut Keith Azzopardi, l-ewwel sular kien għadu fuq il-planki u hu għamel il-konkos u filwaqt li l-fond kien diġà magħluq bl-*aluminium,* huwa kien għamel xi xogħol ieħor tal-*aluminium* fil-fond inkwistjoni. Azzopardi jgħid li kien għamel ħames snin fil-fond,[19] u jsostni li wħud mix-xogħlijiet li għamel hu suppost li kellhom isiru mis-soċjetà attriċi, bħall-istruttura tal-*aluminium* fuq in-naħa ta' wara tat-tieni sular. Filwaqt li ma' tmiem il-kirja kien ħa lura l-effetti mobbli, Azzopardi jgħid illi kien ħalla fil-fond il-*lifts* għax Raymond Zammit ma ridtx li jinqalgħu u lanqas ma ħallih jaqla' l-*aluminium* li kien għamel hu stess għax Zammit sostna li la kienu saru, ma setgħux jinqalgħu. Azzopardi qal li fil-ġimgħa żejda li kien tah Zammit biex iżarma wara tmiem il-kera, ma setax jaqla' kollox. Keith Azzopardi jsostni li l-fond ħallihulu nadif u ħaslu qabel ma telqu minn idu, imma kien hemm xi pajpijiet u *wires* li ma setgħux jinqalgħu li kien ħallihom fil-post. Wara li ġiet

[17] *A fol.* 49 u 50.
[18] *A fol.* 57 sa 59 u 61 u 62.
[19] Id-dati li jagħti l-konvenut waqt id-diversi depożizzjonijiet tiegħu, mhux dejjem jikkombaċjaw ma' xulxin u lanqas mal-kuntratt ta' kera esebit *a fol.* 4 sa 6.

mitmuma l-kirja f'Mejju 2014 u wara l-ħamest ijiem żejda li Zammit kien tah biex iżarma, Zammit ma kienx ħallieh jidħol aktar fil-fond u dan issakkar b'katnazz. Keith Azzopardi jgħid li reġa' daħal fil-fond fi Frar 2016 wara li kienu xtrawh ħbieb tiegħu.[20] Qal li din il-kumpannija ta' ħbieb tiegħu tagħmel xogħol simili għal li kien jagħmel hu, u ċjoè ippakkjar ta' mluħa bħal żebbuġ, ġardiniera u bigilla u qal li s-sidien il-ġodda qegħdin jużaw il-*panelling* li kien għamel hu u sostna li dawn kienu xtraw il-fond għax kien lest minn kollox għall-finijiet tal-użu tagħhom.

In kontroeżami Keith Azzopardi qal[21] li l-kont tad-dawl u l-ilma qiegħed fuq is-soċjetà Paparukei II Ltd, liema soċjetà sa fejn jaf hu falliet. Hu kien għadda kollox lill-*accountant* Massimo Borg u ma jafx xejn aktar dwar dan, però pprometta li jġib id-dettalji dwar din il-kwistjoni. Qal ukoll li hu ma kienx jaf jaqra, però l-kuntratt ta' kera kien sar quddiem in-Nutar Alex Sceberras Trigona li kien spjegalu kollox. Azzopardi kkonferma li ma kienx qed jitlob spejjeż tal-benefikati li kien ħalla fil-fond.[22]

Xehdet ukoll **Bernice Calleja**[23], omm it-tifel ta' Keith Azzopardi u li kienet taħdem mas-soċjetà Konvenuta Paparukei II Ltd, li tgħid li taf kif kien il-fond meta nkera u kif tħalla minn Azzopardi wara li ħareġ mill-kirja. Ix-xhud tgħid li meta nkera l-fond kien ġebel u saqaf miżbugħ bil-ġir u bl-art tal-konkos. Azzopardi għamel il-*gypsum* mal-ħitan, mas-saqaf, qaleb id-dawl minn *single* għal *three phase* kompatibbli man-neċessitajiet tas-sanità. Ix-xhud esebiet ritratti mhux ta' kif kien il-fond qabel ma nkera, imma ta' kif ġie kkonvertit

[20] Preżumibbilment Jeff's Pastizzerija.
[21] *A fol.* 59 sa 62.
[22] *A fol.* 61.
[23] *A fol.* 64 sa 67.

mill-konvenut.[24] Ix-xhud esebiet ukoll kopji ta' dokumenti li juru l-ispejjeż li s-soċjetà konvenuta nefqet fuq il-fond u li tħallsu lis-soċjetà Philip Pace & Sons Limited[25] u lil MP Contractors.[26]

In kontroeżami Bernice Calleja tgħid[27] li għalkemm illum m'għadhiex ma' Keith Azzopardi, hi kienet għadha miegħu meta telqu mill-fond mertu tal-kawża. Murija r-ritratti meħudin mill-Perit Alan Saliba, dwar ir-ritratt numru 1, qalet li żgur ma kinux ħallew l-affarijiet li jidhru fil-kuridur maqlugħin. Dwar ritratti li juru kif kien tħalla l-bejt, ix-xhud qalet li ma setgħtx tgħid għax ma kinitx titla' fuq il-bejt. Ix-xhud tikkonferma li kienu ħallew il-faċċata fl-istat kif tidher fih fir-ritratt numru 13 u li l-pannelli kienu tħallew fil-post kif muri fir-ritratt numru 12. Dwar djun ma' Philip Pace & Sons Limited, ix-xhud Bernice Calleja tikkonferma li dan is-*supplier* kien ħa lura żewġ *fridges,* imma dan ma kienx qala' mill-fond *panelling* jew bibien għax ma kinux ħallsuh.

Ix-xhud Calleja tikkonferma li hi ma kinitx tieħu ħsieb l-amministrazzjoni tan-negozju, imma kienet tieħu ħsieb l-ordnijiet bit-*telephone*, il-flus li jdaħħlu s-*salesmen,* u kienet toħroġ il-*purchasing orders* u fatturi. Hija ma kellhiex x'taqsam ma' kontijiet li kienu jirċievu, ħlief li kienet tgħaddihom lill-*accountant.* Dwar kontijiet tal-ARMS Limited dawn ukoll kienet tgħaddihom lill-*accountant.* Ix-xhud tgħid li dawn il-kontijiet kienu jitħallsu regolarment, però wara li qalbu għall-*ismart meters,* kien ġiehom kont għoli ħafna

[24] *A fol.* 72 sa 76.
[25] *A fol.* 77 sa 85 li jinkludu fattura datata 10 ta' Jannar 2012 għal *units, shelving* u *storage racks* tal-i*stainless steel* fis-somma ta' €8,614; fattura oħra datata 10 ta' Jannar, 2012 għal *cold rooms, refrigeration units,* pannelli tas-saqaf u tal-ħajt, *skirting* u *sinks* fis-somma ta' €47,805.34; fattura oħra bl-istess data għal *cold rooms, refrigeration rooms* oħrajn u pannelli oħrajn tal-ħajt u bibien fis-somma ta' €45,099.60; u fattura oħra bl-istess data għal *cold rooms, refrigeration rooms* oħra u pannelli oħra tal-ħajt u bibien oħrajn fis-somma ta' €42,501.24.
[26] *A fol.* 86 sa 91 li jikkonsistu f'żewġ fatturi, l-ewwel waħda datata 31 ta' Awwissu, 2010 għal xogħol ta' *plumbing* u ilma fis-somma ta' €16,523 u t-tieni waħda datata 27 ta' Settembru, 2011 għal xogħlijiet addizjonali relatati mal-elettriku fis-somma ta' €15,314.
[27] *A fol.* 67 sa 71.

minħabba li kien sar żball mill-persuna li kull xahrejn kien jaqra l-*meters,* li kien iħalli barra xi numru mit-total tar-*readings* u meta ġie l-ewwel kont bl-i*smart meter* dan allura kien ġie għoli ħafna.

Xehed ukoll **Massimo Borg**[28], *accountant*, li stqarr li fl-2012 kien ġie inkarigat minn Keith Azzopardi biex joħodlu ħsieb is-soċjetà konvenuta u min-nofs ta' dik is-sena beda jieħu ħsieb il-kotba tagħha. Ix-xhud jgħid li kien imur ta' spiss fil-fond inkwistjoni u jgħid li dan kien jinżamm nadif ħafna minħabba l-i*standards* tas-sanità fis-settur tal-*catering,* fejn kienu anki isiru *spot checks* minn tas-Sanità. Ix-xhud jgħid li ma jiftakarx kif kien il-fond meta ħadu l-ewwel darba l-konvenut. Ix-xhud esebixxa l-*VAT Returns* għas-snin 2011 u 2012[29] li kienu saru mill-awditur li kellu qabel il-konvenut, ċertu Emanuel Fenech, li juru n-nefqa kapitali li kienet saret biex ġie armat il-fond, inkluż l-manutenzjoni, kienet ta' mill-inqas €170,000, inkluż il-VAT. Ix-xhud kien baqa' *accountant* tal-konvenuti sakemm ġiet itterminata l-kirja tal-fond inkwistjoni.

Meta xehed in kontroeżami **Raymond Zammit**[30], ikkonferma li l-kirja kienet intemmet fl-14 ta' April, 2014 u li huwa kien ta lill-konvenuti estensjoni ta' xi xahar biex iġorru. Mistoqsi għaliex kien dam sat-18 ta' Frar, 2015 biex inkariga lill-Perit Alan Saliba jagħmel stima tad-danni, Zammit wieġeb li huwa kien baqa' jittama li l-konvenut kien ser iħallsu, imma wara kellu jiftaħ il-kawża. Raymond Zammit jikkonferma li ftit wara li fetaħ din il-kawża, huwa kien biegħ il-fond inkwistjoni lil terzi. Kien dam ukoll ma inkariga lill-perit Saliba għax hu u Azzopardi kienu ftiehmu li jekk isibu xi ħadd fl-istess ġeneru ta' xogħol u jieħu

---

[28] *A fol.* 103 sa 108.
[29] *A fol.* 109 sa 111.
[30] *A fol.* 113 sa 125.

il-fond kif kien ħallieh Azzopardi, id-danni kienu jonqsu sostanzjalment.[31] Ix-xhud jgħid illi hekk kif iffirma l-konvenju għall-bejgħ tal-fond lil terzi, huwa għadda ċavetta tal-fond lill-kumpraturi prospettivi. Zammit jgħid illi l-kumpraturi prospettivi ma kienx ressaqhomlu l-konvenut imma kien involut sensar. Raymond Zammit għall-ewwel qal li min xtara l-fond ma kienx fl-istess ġeneru ta' xogħol tas-soċjetà konvenuta u kellu jbiddel kollox. Però meta ġie konfrontat bil-fatt li min xtara l-fond kien effettivament fl-istess ġeneru ta' xogħol tal-konvenuti, qal illi ladarba kien biegħ il-post, min xtrah seta' jagħmel li jrid bih.[32] Zammit jgħid li qabel ma għadda ċ-ċavetta lill-kumpraturi prospettivi fuq il-konvenju, il-fond kien baqa' vojt għal xi sena u huwa kien qabbad lavrant tiegħu jagħmel l-manutenzjoni biex ma jkomplix jidħol l-ilma. Zammit jgħid illi veru Azzopardi kien għamel *lift,* però dan kien kisser fejn oriġinarjament suppost li kellu jsir *car lift.* Zammit jgħid illi parti kbira mill-*panelling* kien ħadu lura il-fornitur li ma kienx tħallas tiegħu. Rigward l-istruttura tal-*aluminium* ix-xhud jgħid li din kienet saret bla permess tal-Awtoritajiet u għad trid tinqala'.

Meta ġie suġġerit mill-avukat difesur tal-konvenuti li s-sidien il-ġodda tal-fond kienu ċerti aħwa Xuereb li inizjalment kienu ġew riferuti lilu mill-konvenut, Raymond Zammit wieġeb li ma kienx jaf min kienu s-sidien il-ġodda għax dawn kien ressaqhomlu s-sensar li kellu, ċertu Chris Cachia, u dan kien ittratta magħhom direttament hu mingħajru. Zammit jgħid illi lis-sensar kulma qallu kien kemm ried bħala prezz. Meta ġie mitlub jesebixxi kopja tal-kuntratt ta' bejgħ u anki tal-konvenju biex jiġi vverifikat meta kien ta ċ-ċavetta lis-sidien, Raymond Zammit spiċċa biddel il-verżjoni tiegħu meta qal li ċ-ċavetta lill-

[31] *A fol.* 116.
[32] *A fol.* 118.

kumpraturi ma kienx tahielhom eżatt mal-konvenju, imma bejn il-konvenju u l-kuntratt finali meta x-xerrejja tawh somma oħra mill-prezz finali tal-fond.

F'seduta sussegwenti Raymond Zammit esebixxa (i) kopja tal-konvenju bejn is-soċjetà attriċi u l-aħwa Xuereb[33], minn fejn jirriżulta li l-fond kien ser jinbiegħ għall-prezz ta' €300,000 u fejn tħallas, akkont tal-prezz, depożitu ta' €30,000 u fejn ġie garantit li l-proprjetà *in vendita* nbniet skont il-pjanti approvati mill-MEPA u li l-kuntratt finali kellu jiġi ppubblikat mhux aktar tard mill-31 ta' Lulju, 2015; (ii) kopja ta' skrittura oħra datata 13 ta' Lulju 2015[34] fejn tħallset akkont tal-prezz somma oħra ta' €119,200, b'dan illi l-kuntratt finali kellu jiġi ppubblikat mhux aktar tard mis-7 ta' Settembru, 2015; u (iii) kopja tal-kuntratt finali datat 27 ta' Ottubru, 2015.

Provi mressqa mis-soċjetà konvenuta ARMS Limited

Xehed ukoll **Reuben Bonnici** rappreżentant tas-soċjetà konvenuta ARMS Limited[35] li ppreżenta ittra datata 6 ta' Novembru, 2015 indirizzata lil Raymond Zammit, u li l-istess xhud jgħid li jaf li Raymond Zammit kien irċevieha[36], fejn l-ARMS Limited kienet aċċettat wara li kienu diġà nbdew dawn il-proċeduri, li ssolvi l-problema tas-soċjetà attriċi biex tkun tista' tipprovdilha servizz ta' dawl u ilma, billi s-soċjetà attriċi tkun tista' tapplika għal *meters* ġodda minflok ma jsir trasferiment tal-*meters* li kienu jinsabu fil-fond li kellhom jinqalgħu, u b'hekk tkun tista' tipprovdilha l-fond bis-servizz

[33] *A fol.* 129 sa 131.
[34] Fix-xhieda tiegħu Raymond Zammit jgħid li kien dakinhar li għadda ċ-ċavetta lix-xerrejja prospettivi, imma f'din l-skrittura ma jissemma xejn minn dan.
[35] *A fol.* 146.
[36] Dan jikkonfermah l-avukat difensur tas-soċjetà attriċi waqt it-trattazzjoni finali tiegħu.

tad-dawl u l-ilma. L-ittra kienet iffirmata minn Maria Mangion, *customer care,* ARMS Ltd u kienet tgħid:

> *"With reference to the above, kindly note tht the case was investigated and final decision was taken. It resulted that existing meters have to be removed and a new application for new meters is to be submitted including all related fees and documents.*
>
> *Please follow the above and visit our offices in Gattard House, National Road, Blata l-Bajda. Opening hours are between 8:00 and 13:30.*
>
> *Thank you for your co-coperation."* [37]

<u>Kunsiderazzjonijiet legali</u>

Danni allegatament ikkaġunati lis-soċjetà attriċi minħabba l-istat kif tħalla l-fond fi tmiem il-kirja

Illi sabiex tirnexxi l-azzjoni tas-soċjetà attriċi dwar l-allegati danni sofferti minnha fil-fond li kien mikri lill-konvenuti, din trid tipprova (i) fl-ewwel lok li effettivament ġew ikkaġjonati ħsarat fil-fond inkwistjoni u li ta' dawn il-ħsarat għandhom jinżammu legalment responsabbli l-konvenut u jew is-soċjetà konvenuta u (ii) trid tipprova wkoll illi l-imsemmija ħsarat fil-fond effettivament sarrfu f'danni reali għas-soċjetà attriċi.

L-artikolu 562 tal-Kap. 12 jipprovdi illi min jallega xi ċirkostanza jew oħra, irid ikun hu li jippruvaha. Għalhekk min jallega li sofra danni, dan irid jipprova li

[37] *A fol.* 147.

dawk id-danni effettivament soffrihom. Fuq kollox il-Qorti trid tiddeċiedi skont il-liġi kif ukoll abbażi tal-provi li jiġu sottomessi quddiemha u dan anki fid-dawl tal-prinċipji li jitnisslu mill-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna, li *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat.*

Tqis illi m'hemmx dubju dwar il-ħsarat ikkonstatati fil-fond inkwistjoni u dan ġew ampjament ippruvati mis-soċjetà attriċi. Dawn id-danni jirriżultaw kemm mir-rapport tal-perit Alan Saliba[38] li fis-sustanza ma ġiex ikkontestat mill-konvenuti, salv li l-konvenut Keith Azzopardi pprova jixħet dubju fuq jekk dawk il-ħsarat imsemmija kinux saru wara li kienet ġiet mitmuma l-kirja tal-fond. Iżda l-Qorti ma tistax toqgħod biss fuq suppożizzjonijiet. Meta l-konvenut Keith Azzopardi ttella' jixhed mis-soċjetà attriċi u ġie muri r-ritratti li ttieħdu mill-perit Alan Saliba, Azzopardi ammetta li dawk il-*partitionings* li nqalgħu minnhom biex setgħu joħorġu forn mill-fond, tħallew maqlugħin fil-post, pedata tat-taraġ tal-granit kienet ġiet imxellfa minnhom, il-fond kellu bżonn xi tikħil u ċertament passata żebgħa speċjalment minn barra, xi madum li jidher li twaħħal mill-istess konvenuti, tkissru biex jgħaddu *conduits* u l-*pit* li kien hemm għall-*car lift* tgħatta bil-konkos mill-konvenuti.

Tqis illi li kieku s-soċjetà attriċi żammet il-fond u ma biegħitux lil terzi, m'hemmx dubju li l-istima tal-perit Alan Saliba kienet tkun tabilħaqq indikattiva ta' dak li kien ikollha tonfoq is-soċjetà attriċi f'xogħlijiet rimedjali biex tirripristina l-fond għall-istat li kien fih qabel ma bdiet il-kirja. Barra minn hekk huwa inutli li l-konvenuti jsostnu li għal dawn l-ispejjeż kien hemm xi jpatti bil-valur tal-benefikati li ħallew warajhom il-konvenuti u dan stante li

[38] *A fol.* 29 sa 35.

skont klawsola 13 tal-kuntratt ta' kera: *"The work done on the premises by the lessee is at his own expense and the lessee should not expect any compensation for such work. This should be left as to the requirement of the lessor."* Għalhekk il-konvenuti ma jistgħux jippretendu li għandha ssir xi tpaċija bejn il-*quantum* tad-danni pretiżi mis-soċjetà attriċi u l-valur tal-benefikati li setgħu tħallew fil-fond mill-konvenut, tenut kont ukoll tal-fatt li l-konvenut Keith Azzopardi meta kien qiegħed jixhed f'dawn il-proċeduri, ammetta li kien konsapevoli ta' dan kollu u li ma kien qed jippretendi ebda ħlas ta' kumpens għall-benefikati kollha li ħalla warajh fil-fond. Wara kollox ma saret ebda kontrotalba f'dan is-sens mill-konvenuti. Sa hawnhekk l-provi li tressqu mis-soċjetà attriċi għandhom jitqiesu li kienu suffiċjenti.

Illi hemm imbagħad it-tieni element li jeħtieġ li jiġi ppruvat mis-soċjetà attriċi, jekk l-imsemmija ħsarat fil-fond sarrfux f'danni reali għas-soċjetà attriċi. Mill-provi jirriżulta li fl-10 ta' Novembru, 2014 is-soċjetà attriċi daħlet f'konvenju ma' terzi biex tbiegħ il-fond inkwistjoni, li x'aktarx kienu l-istess nies li kien ressqilhom il-konvenut wara li ntemmet il-kirja. Tqis illi kien hemm inkonsistenzi u diskrepanzi kbar fid-depożizzjoni ta' Raymond Zammit meta ittella' jixhed in kontroeżami mill-konvenuti, tant hu hekk dan bħal donnu jipprova jagħti wieħed x'jifhem illi lanqas biss kien jaf min xtara l-fond tiegħu għax ma kienx ittratta direttament max-xerrejja prospettiv.

Tqis illi s-soċjetà attriċi ma ressqet ebda prova li hija kellha tbaxxi l-prezz meta ġiet biex tbiegħ il-fond minħabba l-imsemmija ħsarat li ġew riskontrati. Barra minn hekk klawsola 8 tal-ftehim ta' kera kienet tgħid:

> *"At the termination of the lease the lessee is obliged to return the premises in good condition and in a clean state as consigned in the date*

> *of the contract. If it is not so returned the lessee shall pay the amount quoted by the lessor for cleaning and refurbishment* ***against receipts***[39] *as to re-arrange the premises into re-rentable condition."*

Kulma ressqet bħala prova s-soċjetà attriċi f'dan ir-rigward kienet l-istima tal-perit Alan Saliba, imma ma ressqet ebda prova li dawn l-ispejjeż effettivament ġew inkorsi minnha u wisq inqas ma pproduċiet irċevuti kif kien rikjest fil-ftehim ta' kera. Anzi l-Qorti tqis illi fuq bażi ta' probabbiltajiet illi dawn l-ispejjeż baqgħu ma ġewx inkorsi minnha peress li fil-frattemp seħħ il-bejgħ tal-fond. Proprju hawnhekk tidħol ħafna l-kredibbilità o meno tax-xhud Raymond Zammit, in kuntrast mal-kredibbilità o meno tal-konvenut Keith Azzopardi.

F'każ ta' provi konfliġġenti bejn dak li ġie affermat miż-żewġ xhieda prinċipali f'din il-kawża, il-ġurisprudenza nostrana tgħallimna li meta l-qrati jkunu rinfaċċjati b'verżjonijiet opposti għal xulxin, li:

> "Mhux kwalunkwe tip ta' konflitt għandu jħalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessità li minħabba fih ma tkunx tista' tiddeċiedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola tal-*in dubio pro reo*. Il-konflitt fil-provi, sakemm il-bniedem jibqa' soġġett għall-iżbalji tal-perċezzjonijiet tiegħu u għall-passjoni, huma ħaġa li l-Qrati jridu jkunu dejjem lesti għaliha. Meta l-każ ikun hekk, il-Qorti m'għandhiex taqa' ċomb fuq l-iskappatoja tad-dubbju, imma għandha teżamina bl-akbar reqqa jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilità u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq il-bilanċ tal-probabbilità u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawża ċivili, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant ... Anzi, f'każijiet bħal dawn, aktar ma jkun il-konflitt bejn versjoni u oħra, aktar tidher il-possibbilità ta' qerq da parti ta' xi wieħed mill-kontendenti."[40]

[39] Enfażi tal-Qorti.
[40] **Carmelo Farrugia *vs.* Rokku Farrugia**, Qorti Ċivili, 24 ta' Novembru, 1966 *per* Onor. Imħallef Maurice Caruana Curran.

Bl-istess mod, il-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Gunju, 2003, fil-kawża fl-ismijiet **Middle Sea Insurance p.l.c.** ***noe vs*****. Victor Sammut** irreteniet illi:

> "F'każ ta' konflittwalità l-Qorti trid tadopera aktar attenzjoni biex proprju taċċerta ruħha jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet possibbli għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq l-bilanċ tal-probabilitajiet, tal-preponderanza u tal-verosimiljanza tal-provi." Għalhekk fil-konflitt ta' versjonijiet li jesisti f'din il-kawza għandu jiġi esaminat liema waħda mit-tezijiet konfilinġenti hi l-aktar attendibbli. Għandu jiġi esaminat jekk xi waħda mill-versjonijiet hi sostnuta mill-provi prodotti. Jekk jesistu tali provi konsegwentement ikun hemm sostenn qawwi u definittiv lil xi waħda mill-verżjonijiet li allura jista jingħad li hi korroborata. Għandu jiġi esaminat ukoll jekk jesistix xi fatt li jwassal għall-konklużjoni liema verżjoni tirrispekkja r-realtà tal-fatti, u kwindi għandha tiġi aċċettata bħala dik veritiera u attendibbli."[41]

Illi dwar il-provi li partijiet għandhom iressqu, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Tonna** ***vs.*** **Philip Azzopardi**[42] fejn ingħad illi:

> "In materja ta' provi, r-regoli l-aktar prevalenti fl-ordinament ġuridiku tagħna jidhru li huma dawn:
>
> a) Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piż tal-provi timpani a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ġġib il-prova tal-eżistenza tiegħu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bażi tad-dritt azzjonat minnu *(actori incumbit probatio),* sija fuq il-konvenut għas-sostenn tal-fatt miġjub minnu biex jikkontrasta l-pretiża ta' l-attur *(reus in excipiendo fit actor)* – Ara **Vol. XLVI, Pt. i, pġ. 5**.
>
> b) Fil-kors tal-kawża dan il-piż jista' joxxilla minn parti għall-oħra, għax, kif jingħad, 'jista jkun ġie stabbilit fatt li juri prima facie li t-teżi tal-attur hija sostenuta' – Ara **Vol. XXXVII, Pt. i, pġ. 577**;

[41] *Vide* wkoll P.A., 09.12.2011 **Dr Elizabeth Vella M.D.** ***vs.*** **Bieb Bieb Limited** ***et.***
[42] Appell Ċivili (Sede Inferjuri) datata 12 ta' April, 2007.

ċ) Il-ġudikant adit mill-meritu tal-każ hu tenut jiddeċiedi iuxta allegata et probata, u dan jimporta illi d-deċiżjoni tiegħu tiġi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jiġifieri, minn dawk iċ-ċirkustanzi tal-fatti dedotti għab-bażi tad-domanda jew tal-eċċezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piż tal-provi ssir bażi tar-regola legali tal-ġudizzju in kwantu timponi fuq il-ġudikant il-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwiex veru għax mhux ippruvat;

d) Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-prinċipju tal-konvinċiment liberu tal-ġudikant. Lilu hu mogħti l-poter diskrezzjonali tal-apprezzament tar-riżultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaża l-konvinċiment tiegħu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli u idoneji għall-formazzjoni tal-konvinċiment tiegħu. Naturalment dik id-diskrezzjoni tiegħu hi soġġetta għal dak il-limitu legali impost fuqu mill-artikolu 218 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li jrid li fis-sentenza tingħata motivazzjoni raġonata li tikkonsenti l-kontroll tal-ħsieb loġiku segwit fuq appell interpost mis-sentenza. Motivazzjoni din, li jekk jinstab li tirrispondi mal-loġika u r-razzjonalità, kif ukoll koerenti mal-elementi utilizzati allura skont ġurisprudenza konkordi, ma tiġix disturbata minn Qorti ta' reviżjoni – Ara b'eżempju **Ramchand Kilumal *noe vs.* Jessie Blanco** – App. 30 ta' Ġunju, 1912 (Vol. XXIV. Pt. i, pġ. 104)".

Tqis illi fil-każ odjern hemm wisq diskrepanzi fix-xhieda ta' Raymond Zammit biex possibilment dan jiġi emmnut. Hekk pereżempju meta Zammit ipprova jargumenta illi kellu jnaqqas il-prezz tal-fond proprju minħabba l-ispejjeż imsemmija biex il-fond jinġieb lura għal li kien, jibbaża l-argumenti tiegħu fuq dak li probabbilment ser iseħħ u mhux fuq il-fatti. Dwar il-kamra bl-*aluminium* fuq in-naħa ta' wara fl-ewwel sular, Raymond Zammit jgħid li din tant mhijiex benefikat illi probabbilment ser ikollu jneħħija a spejjeż tiegħu għax din ma kinitx skont il-pjanti fil-permess maħruġ mill-MEPA. Iżda kemm fil-konvenju u kemm fil-kuntratt finali tal-bejgħ bħala l-venditur kien iddikjara li l-fond kellu kollox skont il-permessi u l-pjanti approvati mill-MEPA. Fir-rigward tal-prezz

miftiehem ta' €300,000, is-soċjetà attriċi ma ressqet ebda prova li kien kostrett li jbaxxi l-prezz minħabba l-allegati ħsarat. Anzi fix-xhieda tiegħu jgħid li huwa kien ta il-prezz li ried għall-fond lis-sensar Chris Cachia, li però ma tellgħux jixhed f'dawn il-proċeduri u lanqas iddikjarah bħala xhud fir-Rikors Maħluf, u ħalla kollox f'idu biex jittratta max-xerrejja.

Tqis ukoll li huwa għalkollox inverosimili li seta' sar xi negozjar għal tnaqqis fil-prezz tal-fond minħabba l-ħsarat, meta l-konvenju bil-prezz miftiehem kien ġie konkluż tliet xhur qabel ma l-perit Alan Saliba ġie inkarigat mis-soċjetà attriċi jagħmel stima tad-danni biex il-fond jiġi ripristinat għall-istat oriġinali.

Tqis ukoll li s-soċjetà attriċi naqset illi tressaq provi dwar danni reali sofferti minnha mhux biss abbażi ta' dak li kien stipulat fil-kuntratt ta' kera, ċjoè ***"against receipts"***, iżda anki fuq il-bażi ta' probabbilitajiet sal-livell probatorju rikjest fil-kamp tad-dritt ċivili.

Danni pretiżi mis-soċjetà attriċi għax ma setgħetx taqleb il-meters fuqha

F'dan ir-rigward is-soċjetà konvenuta ARMS Limited min-naħa tagħti diversi eċċezzjonijiet: li l-pretensjoni tas-soċjetà attriċi fil-konfront tagħha ma kinitx ċara, però fl-istess nifs tirrispondi b'sensiela ta' eċċezzjonijiet speċifiċi. Tant hu hekk isostni li hija ma kinitx parti mill-ftehim bejn s-soċjetà attriċi u l-konvenuti l-oħrajn u li ma għandha ebda relazzjoni ġuridika mas-soċjetà attriċi stante li l-kont tad-dawl u l-ilma ma kienx għadu fuq is-soċjetà attriċi. Tqis però f'dan ir-rigward li ARMS Limited ma tistax tingħata raġun għax huwa ċar

li l-pretensjoni tas-soċjetà attriċi kontra ARMS Limited mhijiex ibbażata fuq il-kuntratt ta' kera li kellha mal-konvenuti l-oħrajn u lanqas għax kien hemm *meters* fil-fond fuq isimha. Għall-kuntrarju l-lanjanzi tagħha huma msejsa fuq il-ħtieġa tagħha għas-servizz tad-dawl u l-ilma peress li kienet kisbet lura l-pussess tal-fond inkwistjoni u kienet meħtieġa l-approvazzjoni tal-konvenuta ARMS Limited biex ikun jista' jseħħ it-trasferiment. Fis-sentenza in parte mogħtija mill-Qorti f'din il-kawża, ingħad:

> "Illi l-unika talba li s-soċjetà attriċi qegħda tagħmel fir-Rikors Maħluf tagħha fil-konfront tas-soċjetà konvenuta Automated Revenue Management Systems Limited hija r-raba' talba tagħha, u ċjoè sabiex wara li l-konvenuti Keith Azzopardi u Paparukei II Ltd jiġu kkundannati biex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss, jiffirmaw il-fomola tat-trasferiment tas-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fond inkwistjoni għal fuq isem is-soċjetà attriċi, jew terzi indikati minnha għal dan l-iskop, il-konvenuta Automated Revenue Management Services Limited tiġi kkundannata tirreġistra tali trasferiment."[43]

Illi l-konvenuta ARMS Limited fis-seba' (7) eċċezzjoni tagħha tgħid li s-soċjetà attriċi *qua* sid tal-fond kienet konsapevoli meta awtorizzat espressament u anki taċitament lill-konvenuti l-oħrajn sabiex il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma jkunu reġistrati fuqhom, li jekk ikun hemm bilanċ dovut dawn il-kontijiet ma jkunux jistgħu jiġu trasferiti lura fuq is-sidien tal-fond. Però ma nġabet assolutament ebda prova dwar dan il-ftehim ta' trasferiment preċedenti. Is-soċjetà konvenuta ARMS Limited tagħmel riferiment ukoll għal-leġiżlazzjoni sussidjarja 423.01[44] mingħajr ma tispeċifika l-ebda regolament partikolari. Skont dawn ir-Regolamenti jekk kont jew talba għall-ħlas, debitament preżentata lill-konsumatur, ma titħallasx fi żmien erbatax-il jum minn mindu

[43] 06.05.2015.
[44] Regolamenti fuq il-Provvista tal-Elettriku.

tiġi preżentata, jew jekk id-depożitu miftiehem skont ir-regolament 8 ma jsirx fi żmien erbatax-il jum minn meta ssir dik it-talba, il-provvista tal-kurrent f'dak il-kont u f'kull kont ieħor li jkun f'isem l-imsemmi konsumatur, tista' tiġi sospiża mingħajr ma jingħata ebda avviż minn qabel.[45] L-imsemmija regolamenti jipprovdu wkoll li sid il-kera jista' jintrabat *in solidum* mal-kerrej għall-ħlas tal-kontijiet, li ma kienx il-każ hawnhekk stante li kienu ARMS Limited stess li sostnew li ma kellhom ebda relazzjoni mas-soċjetà attriċi rigward il-fond inkwistjoni. Fl-istess regolamenti jingħad ukoll li fuq min ikun hemm reġistrat il-konsum tal-elettriku, ikun responsabbli għall-ħlas tiegħu. Mill-atti jirriżulta li l-inkwilini ma ħallsux il-kontijiet, li Keith Azzopardi jammetti li kienu dovuti, u għalhekk ARMS Limited irrifjutat li taqleb is-servizz fuq is-soċjetà attriċi sakemm din ma kinitx disposta li tħallas għal kont ta' ħaddieħor, minkejja li ma kinitx intrabtet *in solidum* mal-inkwilin rigward dan il-ħlas. Legalment jidher li kien hemm soluzzjoni għal problema, iżda din ġiet proposta mis-soċjetà konvenuta ARMS Limited lis-soċjetà attriċi għaxar xhur wara li kienet ġiet intavolata din il-kawża, ċjoè li l-*meters* li dwarhom għad hemm arretrati dovuta mill-konvenuti Keith Azzopardi u Paparukei II Ltd setgħu jitneħħew mill-fond u l-arretrati jibqgħu dovuta mill-konvenuti Azzopardi u Paparukei II Ltd u s-soċjetà attriċi tapplika għal *meters* ġodda fil-fond inkwistjoni. Din l-ittra ma kinitx intbagħtet bla preġudizzju u turi li għaldaqstant kien hemm soluzzjoni legali għal din il-parti tal-vertenza odjerna min-naħa tas-soċjetà konvenuta ARMS Limited għall-*impasse* li sabet ruħha fih is-soċjetà attriċi. Tant hu hekk l-avukat difensur tas-soċjetà konvenuta ARMS Limited fis-sottomissjonijiet finali tiegħu ammetta li din il-kwistjoni llum ġiet sorvolata bis-soluzzjoni prospettata mis-soċjetà konvenuta ARMS Limited fl-imsemmija ittra, liema soluzzjoni ma kinitx

[45] Regolament 67.

tirrikjedi l-involviment tal-konvenuti l-oħrajn. Iżda tibqa' l-kwistjoni tal-allegati danni sofferti mis-soċjetà attriċi minħabba din l-inadempjenza tal-konvenuti, riżultanti f'telf ta' qligħ jekk il-fond inkwistjoni ma setax jinkera għal din ir-raġuni. Madankollu s-soċjetà attriċi għal darb'oħra naqset li tippreżenta provi dwar xi telf ta' kera li seta' kellha fil-perijodu sakemm ġiet proposta l-imsemmija soluzzjoni mis-soċjetà konvenuta ARMS Limited bl-ittra datata 6 ta' Novembru, 2015. Fuq kollox meta s-soċjetà attriċi daħlet f'konvenju mal-aħwa Xuereb fl-10 ta' Novembru, 2014, minn dakinhar hija kienet fl-impossibilità li tikri l-fond inkwistjoni. Fi kwalunkwe każ is-soċjetà attriċi ma ressqet ebda provi li b'xi mod din il-kwistjoni tal-*meters* kellha xi impatt fuq il-prezz tal-bejgħ tal-fond.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta Automated Revenue Management Services Limited li kien għad fadal x'jiġu deċiżi b'din is-sentenza;

2. Tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti Keith Azzopardi u Paparukei II Ltd;

3. Tiċħad l-ewwel tliet talbiet tas-soċjetà attriċi Raymond Auto Dealer Ltd u tiddikjara li l-mertu tar-raba' (4) u l-ħames (5) talba attriċi ġie eżawrit;

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri kontra s-soċjetà attriċi salv għall-ispejjeż tal-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta Automated Revenue Management Services Limited li għandhom jiġu sopportati inkwantu għal erbgħa minn ħamsa (4/5) tagħhom mis-soċjetà konvenuta Automated Revenue Management Services Limited u inkwantu għal kwint (1/5) rimanenti mis-soċjetà attriċi.

Moqrija.