-sentenza hija l-formulazzjoni konkreta tal-liġi

- effikaċja tas-sentenza qabel issir ġudikat

-differenza bejn imperattivita` u immutabilita` tagħha

-rinunzja għall-appell u deżerzjoni –Art. 907(1) u 963(6) Kap 12

-l-istitut tal-ġudikat mhux essenzjali għall-validita` tas-sentenza billi

ġie maħluq għal raġuni ta' utilita` politika u soċjali

*- obbligu tal-kerrej ta' restorant li jsewwi l-makkinarju tal-*catering

-obbligu li javża lis-sid

-abbuż tad-dritt ġudizzjarju

MALTA

QORTI ĊIVILI

PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA LL.D.

Rik. Ġur. 421/2015 GM

Paolo D'Arrigo

vs

Philip Bailey u Theresa Elaine Bailey

Seduta tal-11 ta' Diċembru 2018

Il-Qorti:

1. Il-kwistjoni:

Rat ir-Rikors Ġuramentat presentat fis-7 ta' Mejju 2015 li permezz tiegħu ġie premess illi:

1. l-attur kien ta b'titolu ta' kera lill-konvenuti r-restorant bl-isem *The Overflow* fi Triq il-Maskli, Qawra u dan permezz ta' kuntratt pubbliku datat 19 ta' Novembru 2012 in atti Nutar Sam Abela;

2. wara li l-konvenuti akkumulaw diversi kontijiet mhux imħallsa, inkluż tad-dawl u ilma, l-attur fetaħ kawża kontra l-konvenuti fil-Bord li Jirregola l-Kera biex dan jordna l-iżgumbrament tagħhom mill-imsemmi restorant u jordnalhom iħallsu l-ammonti li kienu dovuti;

3. permezz ta' sentenza tal-24 ta' April 2014, il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' t-talba tal-attur u filwaqt li ordna lill-konvenuti jħallsu s-somma ta' €2,993.98 rapprezentanti €2,709.58 kontijiet tad-dawl u ilma sad-29 ta' Novembru 2013 u €284.40c kont tal-assigurazzjoni, ordnalhom jiżgumbraw mir-restorant fi żmien 30 jum;

4. flok żgumbraw kif ordnati, il-konvenuti appellaw mill-imsemmija deċiżjoni fis-7 ta' Mejju 2014 quddiem il-Qorti tal-Appell filwaqt li żammew il-pussess tal-istess restorant f'idejhom;

5. sussegwentement, permezz ta' nota ta' ċessjoni ppreżentata fl-4 ta' Diċembru 2014, ċedew l-appell li huma kienu ppreżentaw qabel;

6. minkejja dan, il-kera minnhom imħallsa l-aħħar kienet dik depożitata taħt l-awtorità tal-Qorti u li twassal biss sal-31 ta' Lulju 2014, mil-liema kera nqatgħu ukoll l-ispejjeż tad-depożitu li il-konvenuti naqqsu inġustament;

7. fil-frattemp, huma baqgħu jakkumulaw iktar kontijiet u arretrati u baqgħu fil-pussess tal-istess restorant sakemm, fis-17 ta' Diċembru 2014, l-avukat tagħhom irritorna ċ-ċwievet f'isem il-konvenuti lill-avukat tal-attur;

8. għaldaqstant bejn l-24 ta' Mejju 2014 (ċioe t-30 jum konċessi bis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera) u l-4 ta' Diċembru 2014 (ċioe` d-data meta il-konvenuti ċedew l-appell) il-konvenuti ġew li okkupaw l-imsemmi restorant b'mod illeġittimu *stante* ċ-ċessjoni tal-appell tagħhom;

9. kif il-attur seta' jidħol lura u fil-fatt daħal lura fir-restorant wara r-ritorn taċ-ċwievet fis-17 ta' Diċembru 2014, huwa sab diżastru totali, fosthom provvista tad-dawl maqtugħa, wires tal-kompressuri tal-*fridges* u *airconditioners* maqtugħin, żebgħa fuq l-injam, telqa u ħmieġ u kif ukoll oġġetti neqsin, imkissrin jew mibdulin b'oħrajn inferjuri;

10. dan sar kollu b'danni kbar lil-attur, b'mod li l-aġir tail-konvenuti pprekluda wkoll lil-attur milli jerġa' jikri l-istess restorant lil terzi u allura b'żieda mad-danni minnhom ikkaġunati;

11. fil-fatt, il-attur sofra danni ammontanti minn tal-inqas €32,243.29 rappreżentanti l-ammonti u d-danni elenkati fil-prospett anness mar-Rikors Ġuramentat;

Talbu lil din il-Qorti:

1. tiddikjara li il-konvenuti okkupaw l-imsemmi restorant b'mod illeġittimu mill-24 ta' Mejju 2014 sad-data tar-ritorn taċ-ċwievet;

2. tiddikjara li il-konvenuti huma debituri tal-attur u wkoll li kkaġunaw danni lil-attur kif fuq premess;

3. tillikwida l-imsemmija ammonti, kumpens għal okkupazzjoni illeġittima u danni kif elenkati fil-prospett anness Dok B u dan fl-ammont ta' mill-inqas ta' €32,243.29 jew ammont ieħor iktar preċiż, *occorrendo* bl-għajnuna ta' periti nominandi;

4. tiddikjara li il-konvenuti huma solidalment debituri tal-attur fl-imsemmija ammonti,

5. tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu lill-esponent l-imsemmija ammonti, kumpens u danni;

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tal-mandat ta' arrest tal-bċejjeċ tal-baħar Nru 635/15, bl-imgħaxijiet sad-data tal-pagament effettiv;

Rat il-lista tax-xhieda flimkien mal-elenku tad-dokumenti esebiti mar-Rikors Ġuramentat;

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti mressqa fil-22 ta' Lulju 2015 li biha eċċepew illi:

1. l-ewwel talba tal-atturi hija infondata fil-fatt u fid-dritt ġaladarba l-ordni taż-żgumbrament mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera permezz tas-sentenza tal-24 ta' Mejju 2014 ma kienitx għada saret *res judicata* minħabba l–appell pendenti u effettivament saret *res judicata* u beda għaddej it-terminu ta' xahar għall-iżgumbrament maċ-ċessjoni tal-appell fl-4 ta' Diċembru 2015. Illi għalhekk l-esponenti okkupaw il-fond b'mod leġittimu sal-aħħar tal-okkupazzjoni tagħhom b'konsegwenza illi l-atturi ma jistgħux jitolbu ħlas għall-kumpens għall-okkupazzjoni llegittima;

2. l-esponenti ma kkaġunaw l-ebda danni fil-fond tal-atturi, anzi ħallewh fi stat aħjar minn meta ingħatalhom;

3. l-apparat, tagħmir u *finishings* tar-restorant in kwistjoni kien ilhom fil-fond għall-oltre 20 sena u mhux talli l-esponenti ma kkaġunaw l-ebda ħsara talli huma ħallewh aħjar milli ħaduh fil-bidu tal-kirja, billi huma tul il-kors tal-kirja għamlu diversi xogħolijiet ta' riparazzjoni, fl-apparat kif ukoll fil-*finishings* u fit-tagħmir tar-restorant, u biddlu apparat u tagħmir antik bi ġdid minkejja li dawn ix-xogħolijiet kienu r-responsabilita` tas-sid, tant li l-esponenti permezz ta' kontro-talba minnhom intavolata fil-kawża 87/2013 fl-ismijiet *Paolo D'Arrigo vs Philip Bailey et* li bħalissa tinstab pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera talbuh jillikwida d-danni li ġarrbu

rappreżentanti ix-xogħolijiet ta' tiswija li l-esponenti kellhom jagħmlu fir-restorant;

4. *inoltre* m'huwiex minnu illi ħallew il-fond fi stat li ma jippermettix li jinkera lil terzi, tant illi r-restorant beda jinkera lil terzi persuni ftit wara l-għoti taċ-ċwievet;

5. f'kull każ u mingħajr preġudizzju għall-premess it-talba tar-rikorrenti hija esaġerata anki kif joħroġ *ictu oculi* mill-prospett Dok B anness mar-rikors ġuramentat;

Rat id-dokumenti annessi mar-Risposta Ġuramentata;

Rat in-noti ta' sottomisjonijiet tal-partijiet u semgħet it-trattazzjoni bil-fomm mill-abbli avukati difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

2 Dwar l-effikaċja tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera

Illi l-Bord li Jirregola l-Kera permezz tas-sentenza tal-24 ta' Mejju 2014 ordna l-iżgumbrament tal-konvenuti fi żmien 30 jum mid-data tas-sentenza. Huma appellaw, irrinunzjaw għall-atti tal-appell fl-14 ta' Diċembru 2014 u rritornaw iċ-ċwievet tar-restorant lill-avukat tal-attur fis-17 ta' Diċembru 2014. L-attur jgħid illi mill-24 ta' Mejju 2014 sa meta rċieva ċ-ċwievet lura fis-17 ta' Diċembru 2014, il-konvenuti okkupaw l-fond in kwistjoni b'mod illeġittimu. Il-konvenuti ma jaqblux. Isostnu li fil-pendenza tal-proċeduri tal-appell, is-sentenza kienet għadha

ma saritx ġudikat u għalhekk l-ordni ta' żgumbrament kien għadu ma ġiex fis-seħħ. Jiċċitaw in sostenn tal-eċċezzjoni tagħhom l-Artiklu 907(1) tal-kodiċi ritwali li jgħid illi "Ir-rinunzja ġġib l-istess effetti tad-deżerzjoni". U l-ligi tkompli tgħid fl-Artikolu 963(6) li "bid-deżerzjoni ta' kawża fil-qorti tal-ewwel grad il-proċediment jispiċċa iżda ma jispiċċax il-jedd għall-azzjoni. Fil-qorti fi grad ta' appell, bid-deżerzjoni[1] jispiċċa l-appell, u s-sentenza appellata ssir ġudikat". Isostnu li huwa biss f'jum iċ-ċessjoni illi s-sentenza appellata saret ġudikat; kien minn dakinhar li sfaw bla titolu u allura twieled l-obbligu li jiżgumbraw; u għalhekk sa dakinhar ma jistax jingħad li kienu qegħdin jokkupaw il-fond in kwistjoni b'mod illeġittimu;

Illi biex jiġi ddeterminat x'awtorita` għandha sentenza qabel issir ġudikat, irid l-ewwel nett jiġi stabbilit sewwasew x'inhi *sentenza*, u x'inhu *ġudikat*;

Illi *sentenza* hija l-formulazzjoni tar-rieda konkreta tal-liġi. "*La sentenza vale come commando, almeno nel senso che contiene la formulazione autoritativa di una volonta` di contenuto imperativo*".[2] Hija ssir minn dak l-organu li fih il-liġi tkun fdat is-setgħa li jiddikjara b'mod sovran u b'valur normattiv x'inhi r-rieda konkreta tagħha f'kull każ partikolari. B'mod ġenerali, sentenza tista' titqies li hija kmand, kemm jekk għandha l-iskop li taċċerta, kif ukoll dak li tikkostitwixxi, timmodifika, jew ittemm rapport ġuridiku;

Illi għalkemm pjenament effikaċi, dan il-kmand jista' jkun suġġett għal riforma minħabba l-pluralita` tal-istanzi. Tant hu hekk li f'ċerti proċessi antiki s-sentenza kienet tista' tiġi mpunjata indefinittivament. Huwa wkoll espost għar-riskju li jiġi kontradett minn kmand ieħor maħruġ huwa wkoll minn organu tal-Istat. Għalhekk l-effikaċja ta' sentenza ma tistax minnha nnifisha timpedixxi mħallef ieħor, investit anke hu l-istess setgħat li kellu l-ewwel imħallef, li jeżamina l-każ mill-ġdid u jasal għal konklużjoni differenti. Hija biss raġuni ta' utilita` politika u soċjali li tindaħal biex tevita din il-possibilita` billi tqis li l-kmand ma jistax jinbidel meta l-proċess ikun wasal għall-konklużjoni tiegħu billi timpedixxi impunjattivi kontra s-

[1] parentesi fuq l-oriġini tal-istitut tad-deżerzjoni: Kemm id-Dritt Gustinjan kif ukoll id-Dritt Kanoniku laqgħu il-massima li jinħtieġ ikun hemm terminu li fih il-ġudizzju tal-appell jiġi eżawrit. Ġustinjanu ffissa terminu ta' sena billi kkopja framment mill-kostituzzjoni imperjali fid-digriet ta' Graziano (Can. 41, *Gratiani Decret.,* causa II, quest. VI). F'każijiet eċċezzjonali dan it-terminu seta' jiġi prorogat. Id-dritt Kanoniku iżda ta' lil dan it-terminu forza rrevokabilment perentorja u minn hawn għandna l-oriġini u l-isem tal-istitut tad-deżerzjoni tal-appell - ara *Digesto, Appello Civile*, paġna 410.

[2] Enrico Tullio Liebman, *Efficacia ed Autorita` della Sentenza*, 1962, p. 39.

sentenza hekk ippronunzjata. Huwa għalhekk li l-leġislatur daħħal il-prinċipju tal-ġudikat;

Illi minn dan isegwi li l-awtorita` tal-ġudikat mhux wieħed mill-elementi tas-sentenza. Min jagħmel hekk ikun qiegħed iħallat l-effett normali tas-sentenza mad-definittivita` u l-inkontestabilita` eventwali tagħha;

Illi m'hemmx dubbju għalhekk li għandha ssir distinzjoni bejn l-effikaċja ġuridika tas-sentenza u l-awtorita` tal-ġudikat: bejn l-imperattivita` u l-immutabilita` tagħha. "***la sentenza puo` essere obbligatoria, anche senza essere irretrattabile, e vale finche` non e` modificata***"[3]. **Billi hi imperattiva, tipproduċi l-effetti tagħha kollha anke qabel u indipendentement mill-fatt tal-passaġġ tagħha f'ġudikat;**

Illi tant hu hekk, li l-effetti tas-sentenza jseħħu saħansitra qabel il-passaġġ tagħha f'ġudikat. "Irid jingħad ukoll bħala t-tieni osservazzjoni illi oġġettivament il-ġudikat (*recte*: sentenza) hekk mogħti mill-ewwel Qorti jagħmel stat għall-effetti kollha bejn il-partijiet fuq il-kontroversja. Kieku ma kienx hekk id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 266 u ta' l-Artikolu 267 tal-Kapitolu 12 li jippermettu l-eżekuzzjoni provviżorja, b'ordni tal-Qorti jew *ex lege*, is-sentenzi mogħtija mill-ewwel Qorti jiġu emaskulati jew reżi insinjifikanti"[4];

Illi l-prinċipju li sentenza għandha effikaċja sħiħa malli tiġi ppronunzjata jitnissel mid-Dritt Ruman minn żmien l-Imperatur Awgustu 'l quddiem:

"70. *Quando il giudice superiore rigettava l'appello, dichiarava oralmente* 'injustum esse appallationem*', quando lo accoglieva diceva:* 'justum esse appellationem o provocationem*' e quindi – in questo ultimo caso, pronunciava una nuova sentenza...*

"Anche la sentenza confermatoria si riteneva come una nuova sentenza, perche` fondata su una nuova procedura. In virtu` della conferma dovevano essere fatti buoni all'appellato gl'interessi, i danni e i frutti per il sofferto ritardo

[3] *ibid.*, p. 26

[4] Eric Parnis v Saviour Cassar – 20.04.2006 – Qorti tal-Appell, per imħallef Philip Sciberras

all'esecuzione del giudicato in seconda istanza riconosciuto, non che pagata la penalita` della somma legale, e il rimborso al quadruplo delle spese di procedura.

"Nel caso di sentenza riformatoria, quella del primo giudice cessava in tutte le sue conseguenze, specialmente dell'effettuata esecuzione.

*"71. Coll'*appellatio*, restava sospesa l'esecuzione della sentenza…*

"Respinto l'appello, e per conseguenza confermata la sentenza impugnata, gli effetti di questa si retrotraevano al giorno in cui venne emanate, come se nessun appello vi vosse stato. L'appellante che soccombeva doveva pagare il quadruplo delle spese alle quali aveva dato occasione col suo appello.

"Solo piu` tardi questa penale fu abolita, e per rescritto degli imperatori Diocleziano e Massimiano venne accordato al giudice il diritto di punire, in generale, coloro che proponevano appello temerario… E fu questa savia misura contro l'abuso e la leggerezza degli appelli!"[5]

Illi mir-riċerka li rnexxielha tagħmel din il-Qorti, sabet li l-iktar każ li fattispeċje tiegħu jillustraw l-effikaċja sħiħa tas-sentenza qabel tgħaddi f'ġudikat – li inċidentalment kien ukoll każ ta' żgumbrament - jinstab fis-sentenza ġja` ċċitata. Mhux biss imma: fiha pronunzjament awtorevoli fuq dan is-suġġett ippronunzjata mill-wisq erudit Imħallef Philip Sciberras;

Illi l-fatti, kif riepologati mill-istess Qorti tal-Appell kienu dawn:

(1) b'kuntratt tas-16 ta' April 1980 ġie konċess lill-konvenut l-utile dominju tal-fond *de quo* għal perjodu ta' 25 sena dekorribbli mill-1 ta' Marzu 1977;

(2) fuq il-proċeduri inizjati mid-direttarju fl-1997 għar-rexxissjoni tal-konċessjoni enfitewtika, il-Qorti Civili, Prim'Awla, b'sentenza tat-23 ta' Marzu 2000 iddeċidiet adeżivament għat-talba;

(3) il-konvenuti ttantaw jimpunjaw dik is-sentenza iżda l-Qorti tal-Appell, kolleġġjalment komposta, kkonfermat bid-deċiżjoni tagħha tat-30 ta' Gunju 2004, is-sentenza tal-Qorti ta' l-ewwel grad;

[5] Avv. Guido Ridolfi, *Digesto*, voce Appello Civile, parte generale

(4) bl-azzjoni odjerna, preżentata fid-9 ta' Awissu 2004, l-atturi talbu l-iżgumbrament mill-fond tal-atturi, in kwantu talba bħal din ma kinux għamluha fil-kawża proprja tar-rexxissjoni tal-kuntratt taċ-ċens;

Illi dan kien il-pronunzjament tal-Qorti tal-Appell:

"Il-konvenuti argumentaw li ġjaladarba laħaq skatta d-dispost tal-Artiklu 12 tal-Kapitlu 158 meta s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawża l-oħra bejn il-partijiet, riferibilment għar-rexxissjoni tal-kuntratt enfitewtiku, kienet għadha mhix definita, allura huma setgħu jipprevalixxu ruħhom mill-imsemmi dispost biex isostnu titlu ta' nkwilinat *ope legis* fuq il-fond. Is-sentenza tal-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-ewwel qorti;

"Jirriżulta mbagħad li s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, mogħtija veru wara li kien spiċċa t-terminu tal-konċessjoni enfitewtika, ikkonfermat, u mhux ħassret jew biddlet, id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti fil-mertu. Ma kien hemm ebda sostituzzjoni tas-sustanza tas-sentenza ta' l-ewwel grad u lanqas ebda motivazzjoni differenti minn dik raġonata mill-ewwel Qorti u li tterminat ir-rapport enfitewtiku li kien jeżisti;

"In bażi għal dak kollu li ntqal l-appellanti ma jidhirx li jistgħu qatt jippretendu illi għax is-sentenza mill-Qorti tal-Appell ingħatat wara d-dekors tal-perjodu taċ-ċens, il-ġudikat tal-ewwel Qorti, hekk pronunzjat qabel dak l-istess dekors, jinsab ostakolat fil-forza eżekuttiva tiegħu mill-mutament tat-titolu ġuridiku li huma jippretendu li akkwistaw fil-frattemp bis-saħħa tal-invokazzjoni minnhom tal-provvediment speċifiku tal-Kapitolu 158.

"Djalettika bħal din proposta mill-appellanti mhix aċċettabbli għal din il-Qorti u hi għal kollox vizzjata in kwantu, bl-argoment ta' l-appellanti, is-sentenza hekk mogħtija tiġi żvestita mill-awtorita` tagħha, u dan la huwa konsentit u lanqas permissibbli. La darba it-titolu enfitewtiku intemm *ope sententiae*, l-appellanti ma jistgħux jippretendu li dak l-istess titolu ġie ravvivat bil-mera volonta` tagħhom biex dan bħal speci jagħti soljev u sostenn lill-argument illi fil-mori tal-appell akkwistaw il-jedd tal-konverżjoni ta' dak l-istess titolu enfitewtiku, hekk dikjarat riżolut u rexxiss, f'wieħed ta' inkwilinat. L-aggravju fuq dan il-punt ma jistax allura jreġi, u qed jiġi respint";

Illi dak li jgħodd fil-każ ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell li tikkonferma s-sentenza tal-prim'istanza, għandu jgħodd *multo magis* għall-każ preżenti fejn lanqas biss hemm sentenza mill-Qorti tat-tieni istanza billi kien hemm rinunzja għall-atti fil-mori tal-proċeduri tal-appell. L-effett tar-rinunzja huwa li s-sentenza tal-ewwel Qorti tgħaddi in ġudikat. Li jfisser li ma tkunx tista' tiġi iktar mibdula. Mhux imma l-effetti tagħha, li jiskaturixxu b'effett minn dakinhar tas-sentenza tal-ewwel Qorti. Is-sentenza tal-ewwel Qorti kienet kompluta u sħiħa fl-imperativita` tagħha kollha dakinhar tal-pronunzjament tagħha. Sakemm ma tinbidilx, l-effetti tagħha kollha jiskaturixxu minn dakinhar. Il-passaġġ tagħha f'ġudikat ma jeffettwax din is-sitwazzjoni. L-unika ħaġa li ġrat bl-introduzzjoni tal-appell huwa li ġiet sospiża l-eżekuzzjoni tagħha. Fi kliem ieħor, ma setgħetx issir l-eżekuzzjoni tal-iżgumbrament fil-mori tal-proċeduri tal-appell. Dan ma jfissirx, iżda, li d-dikjarazzjoni tal-Qorti li xoljiet it-titlu ta' kera minħabba nuqqas ta' ħlas ta' kera fil-konfront tal-konvenuti kien sospiż ukoll. Li jfisser li sa mid-data tas-sentenza, il-konvenuti kienu qegħdin jokkupaw il-fond *de quo* illegalment;

Illi kieku kellha tiġi aċċettata t-teżi tal-konvenuti, jibda jintuża t-terminu tal-appell sabiex jittawwal kapriċċożament iż-żmien li fih għandha titwettaq l-ewwel sentenza, b'detriment għall-attur billi l-ewwel isir rikors tal-appell imbagħad jiġi ċedut meta joqrob iż-żmien tas-smiegħ jew tas-sentenza quddiem il-Qorti ta' reviżjoni. Dan ma hu xejn ħlief abbuż tal-proċeduri ġudizzjarji, ferm abberranti mhux biss għal din il-Qorti imma wkoll għas-sistema ġuridika tagħna li tiddikjara espressament li "Kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss, ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dan l-użu"[6]. L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti għalhekk ma tista' ssib l-ebda sostenn minn din il-Qorti;

3. Kumpens għal okkupazzjoni illeġittima

Illi skond il-kunsiderazzjonijiet suesposti, il-konvenuti għandhom iħallsu tal-okkupazzjoni tal-fond bejn l-24 ta' Mejju 2014[7] u s-17 ta' Diċembru 2014 meta ġew mogħtija lura ċ-ċwievet. Jekk wieħed jieħu l-valur tal-okkupazzjoni skont ir-rata ta' kera li biha l-fond kien mikri lill-konvenuti, dan ifisser kera bil-€2,130 fix-

[6] Artiklu 1030 tal-Kodiċi Ċivili

[7] is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera ngħatat fl-24 t'April 2014 u tat 30 jum għall-iżgumbrament tal-konvenuti

xahar x 6 xhur u 23 jum = €14,413. Billi ġie depożitat il-kera sal-31 ta' Lulju 2014 l-ammont dovut jonqos għal €9710.47; ma' dan l-ammont irid jiżdied €185.42 spejjeż konnessi mad-depożitu tal-kera fil-Qorti.

4. Aċċertazzjoni u responsabilita` għad-danni

Illi skont affidavit ta' sieħbet l-attur, li kienet tgħinu f'dak illi għandu x'jaqsam mar-restorant: kif ħadu ċ-ċwievet lura mingħand il-konvenuti xtaqu jieħdu magħhom perit tal-fiduċja tagħhom li iżda ma setax jaqdihom billi kien żmien il-festi tal-Milied. Kif daħlu fil-fond sabu ħsara kbira, u l-provvista tad-dawl maqtugħa; għalhekk ma setgħux jaraw jekk l-*appliances* kienux jaħdmu jew le. L-*airconditioner* kellu l-wajers maqtugħin u tubu tas-saqaf maqlugħ. Kien hemm xi siġġijiet u mwejjed neqsin u imkissrin, iż-żebgħa ta' mal-ħajt kienet qed titqaxxar filwaqt li parti mir-restorant kien miżbugħ b'żebgħa tar-ramel li tintuza' fuq barra u min żebagħ baqa' għaddej biha fuq il-*light holders* mingħajr distinzjoni ta' xejn. Kien hemm xi madum imkisser. Il-*cold room* kienet mitfija u tintuża' biex jinżammu xi karti u oġġetti oħra fiha, u l-bieb tagħha kien maqlugħ. Kien hemm telqa u ħmieġ. Il-kaxxa tal-injam li tgħatti x-xatter tal-bieb ta' barra kienet imkissra filwaqt illi l-pjanta li kienet mal-faċċata kienet fi stat ħażin. Kien hemm xi dvalji ta' kwalita` għolja u lampi ta' fuq il-mejda neqsin;

Illi kkontro-eżaminata, ix-xhud iddikjarat illi qabel daħlu l-konvenuti fil-fond it-tagħmir kollu kien jaħdem. F'dan ġiet ikkorroborata mix-xhieda tat-*technician* Raymond Ebejer[8] li qabel ma l-konvenuti daħlu fil-fond kien spezzjona t-tagħmir kollu li kien hemm fih u ċċertifika illi kollox kien jaħdem kif suppost. Dan ix-xhud ikkonferma illi wara li ħarġu l-konvenuti mill-fond, l-apparat verament ma kienx jaħdem u kien dan l-istess xhud illi għamel it-tiswijiet kollha fuq it-tagħmir, inkluż dak l-apparat illi skond il-konvenuti ma kienx jissewwa jew kien jissewwa bi spiża eżorbitanti. Fil-fatt l-attur ippreżenta l-irċevuti kollha tat-tiswijiet magħmula.

Illi l-attur qabbad ukoll lill-Perit Alan Saliba li ħejja rapport tal-14 ta' Jannar 2015 u stima tax-xogħolijiet rimedjali għall-ħsarat imġarrba, xahar wara illi l-fond reġa' għadda għand l-attur. Il-Perit Saliba jgħid hekk: "Iż-żebgħa kienet qed titqaxxar; rajtha jien. Dan mid-dehra kien beda jinkixef l-i*spray* oriġinali, żebgħu fuqu u

[8] fol 157 – 165

ovvjament peress li l-i*spray* ikun iktar lixx u irfinut iż-żebgħa ma taqbadx daqshekk miegħu. Jiġifieri suppost jekk xi ħadd ried jiżbogħ fuqu, jekk għallinqas ma jagħmlux *spray* kif kien oriġinarjament trid tixkatlah xi naqra qabel biex iż-żebgħa jaqbad"[9]. Jirriżulta mill-atti tal-kawża illi x-xogħol ta' żebgħa għamlu l-konvenut. Il-Perit Saliba kompla jixhed illi: "kienet tidher, kien hemm traskuraġni; speċjalment dan huwa post kummerċjali. Jiġifieri anke li jidħlu n-nies fih aktar għandu jinżamm f'kondizzjoni tajba." Irriżulta ukoll mix-xhieda tal-Perit Saliba illi l-madum kien inkiser riċentement u kkonferma ukoll li kien hemm il-ħmieġ fil-fond in kwistjoni;

Illi xhud ieħor prodott mill-attur kien l-*electrician* u *plumber* fejn qal illi ż-żebgħa ma kinitx kif għandha tkun u kienet miżbugħa b'żebgħa ta' barra. Fis-saqaf kien hemm il-fanali u baqgħu għaddejjin fuq kollox bl-istess kulur. "U x-xogħol kien traskurat. Ma kienx ta' quddiem in-nies";

Illi joħroġ biċ-ċar illi x-xogħol imwettaq fir-restorant ma sarx skont l-arti u sengħa min-naħa tal-konvenuti;

Illi ritratti prodotti mill-konvenuti li suppost ġew meħuda fi tmiem l-okkupazzjoni tal-fond mill-konvenuti ttieħdu qabel ma l-elettriku ġie maqtugħ fil-11.12.2014[10] u għalhekk jagħtu stampa differenti minn dik li verament kien hemm f'dak il-mument;

Illi għalhekk jirriżulta li l-konvenuti ħallew ir-restorant fi stat dilapitat; li minħabba f'hekk l-attur kellu jidħol fl-ispejjeż imsemmijin f'dan il-paragrafu, u li kellu jistenna sat-23 ta' Frar biex seta' jikrieh mill-ġdid.

Hemm nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet dwar min minnhom kien responsabbli għal din il-partita, li tikkonsisti fit-tiswija tal-ħsara li kienet tiġri fil-*catering equipment* tul il-kors tal-kirja.

Illi skont il-kuntratt lokatizju bejn il-partijiet, il-kerrej "*shall be responsible for ordinary maintenance relative thereto… however this does not include extraordinary maintenance which are to remain the responsibility of the owner*"[11]

[9] fol 182
[10] fol 542

[11] klawżola 2b tal-kuntratt a fol 11

u kellu jżomm il-fond *"in a good state of repair, saving fair wear and tear, and is so to be returned to the Owner at the termination of this lease*".[12] Fl-istess kuntratt hemm ukoll stipulat li "*the said tenement is being leased in its present state*"[13];

Illi l-ftehim ta' kera bejn il-partijiet kien jirrigwarda fond immobbli bil-mobbli ta' fih li kienu jikkonsistu parti f'attrezzaturi normali f'restorant bħal imwejjed, siġġijiet, dvalji u platti kif ukoll f'apparat tal-*catering.* Fl-iskrittura tal-kirja saret it-tiswijiet ordinarji ġew addossati fuq il-kerrja u dawk straordinarji fuq is-sid mingħajr ma saret definizzjoni tagħhom u b'mod li japplikaw kemm għall-immobbli kif ukoll għall-mobbli. Dan l-abbozzar sbrigattiv, ta' fuq fuq u neboluż tal-iskrittura wassal għal inċertezza dwar l-obbligi rispettivi tal-partijiet fil-kuntratt u speċjalment jekk tibdil ta' *parts* fil-*catering equipment* hijiex tiswija ordinarja jew straordinarja. Speċjalment meta qajla tista' ssir riferenza għal-liġi f'dan ir-rigward billi l-Kodiċi Ċivili ma jiddistingwix bejniethom u iktar jitratta l-immobbli milli l-mobbli.

Illi l-konvenuti kienu familjari mal-istorja tar-restorant u konsegwentement meta krew kienu jafu x'kienu qegħdin jikru. Qalu illi t-tagħmir kollu li kien hemm fir-restorant kien qadim aktar minn għoxrin sena u għalhekk ma baqax jaħdem u kellhom ibiddlu xi appartat għax ma sabux jirranġaw l-apparat originali. Jason Malli, prodott mill-konvenuti, ippreżenta ruħu bħala inġinier mingħajr *warrant*, iżda aktar 'il quddiem qal illi hu *technician* fejn stqarr illi kull m' għamilx, ma marx l-Universita` u biex tkun *technician* m'hemmx bżonn tkun inġinier. Stqarr illi mar jara l-makkinarju kollu tal-ħanut hekk kif l-koppja Bailey daħlu fih, u sab ħafna minnu mhux jaħdem sew u għalhekk il-konvenuti Bailey kellhom jixtru apparat ġdid. Dan ix-xhud iżda ma rrilaxxja l-ebda ċertifikat *a tempo vergine*. Din il-Qorti ma ssibx lil dan ix-xhud fededenju. Apparti l-livell tal-kwalifiki tiegħu, issibha ferm inverosimili li minkejja d-difetti li jgħid li sab dan ix-xhud fil-bidu tal-kirja, l-konvenuti ma ġibdux minnufih l-attenzjoni tas-sid meta raw dan. Barra minn hekk, ir-ritratti li allegatament ġew miġbuda fil-bidu tal-kirja, jirriżulta li ttieħdu rispettivament tmien, disa' xhur u sena wara. U l-evidenza dokumentarja

[12] klawżola 2a *ibid.*

[13] klawżola 1 *ibid.*

turi illi l-ħsarat tranġaw diversi xhur wara illi l-konvenuti ħadu l-kirja f'idejhom u għalhekk kienu moqdija bit-tagħmir ta' ġor-restorant;

Illi kien biss fid-9 t'Ottubru 2013[14] – disa' xhur wara l-bidu tal-kirja u għaxar xhur wara li l-konvenuti ngħataw iċ-ċavetta tal-fond - wara li ġew interpellati jħallsu kontijiet tal-dawl u l-ilma mill-attur li l-konvenuti bdew jilmentaw bil-ħsarat fl-attrezzaturi mobbli u fil-makkinarju;

Illi l-attur stess kien offra illi s-sieħba tiegħu toqgħod l-ewwel xahar fil-ħanut mingħajr paga sabiex ikun hemm xi ħadd magħhom ħalli jurihom kif jitħaddem it-tagħmir kollu pero` l-konvenuti irrifjutaw din l-offerta[15];

Illi skont il-liġi speċjali tal-kera, "Meta sid il-kera u l-kerrej ikunu għamlu deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa mogħtija b'kiri, il-kerrej għandu jagħtiha lura f'dak l-istat li jkun irċeviha, skont id-deskrizzjoni li tkun saret, minbarra kwantu għal dak li jkun inqered jew tgħarraq bi qdumija jew b'forza maġġuri."[16] Min-naħa l-oħra "jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa mogħtija b'kiri, jingħadd, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej irċieva l-ħaġa fi stat tajjeb"[17];

Illi fil-każ preżenti, ma saret l-ebda deskrizzjoni tal-*catering equipment* u m'hemm l-ebda prova li dan, anke jekk qadim, ma kienx jiffunzjona tajjeb fil-bidu tal-kirja. "Għalhekk il-piż tal-prova dwar nuqqas ta' ħtija huwa bil-liġi mixħut fuq il-kerrej[18], anke in applikazzjoni tal-prinċipji generali li jippresumi l-ħtija fid-debitur inadempjenti[19];

"Tali għandu fundament ukoll f'dak tal-principju tad-dritt applikabbli għal kuntratti in ġenerali skond l-Artikolu 1132(1) tal-Kodici Civili u li, ukoll jirreferi għad-diligenza *boni pater familias*. Hu mbgħad, dettat mill-Artikolu 1560 tal-istess Kodici b'abbinament mal-Artikolu l-ieħor appena aċċennat illi, jekk ma tkunx saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa mogħtija b'kiri, jingħad, fin-nuqqas ta' prova

---

[14] fol 27

[15] fol 417

[16] Art. 1559 Kodiċi Ċivili

[17] Art. 1560 Kodiċi Ċivili

[18] Artikolu 1650, issa Artikolu 1561, Kodici Civili. Enfasi miżjuda minn din il-Qorti

[19] Artikolu 1176, illum Artikolu 1133, Kapitolu 16

kuntrarja, li l-kerrej irċieva l-ħaġa mogħtija b'kiri fi stat tajjeb, ukoll għal dawk li huma tiswijiet imsemmija fl-Artikolu 1556[20]";

Skont l-istess liġi:

"(1) Sid il-kera għandu jagħmel tajjeb li l-ħaġa mogħtija b'kiri m'għandhiex mankamenti jew difetti li jfixxklu jew inaqqsu l-użu tagħha; u, meta jinsab li hemm dawn il-mankamenti jew difetti, il-kerrej jista' jagħżel li jitlob jew il-ħall tal-kuntratt jew it- tnaqqis tal-kera.

"(2) Dan igħodd ukoll, għalkemm dawn il-mankamenti jew difetti jkunu nqalgħu wara l-kuntratt.

"(3) Iżda, sid il-kera ma jweġibx għall-mankamenti jew difetti li jidhru, u li l-kerrej seta' jinduna bihom huwa nnifsu fiż-żmien tal-kuntratt";[21]

Illi l-liġi tgħid ukoll li "l-kerrej iwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, meta ma jippruvax li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu".[22]

Illi l-konvenuti għamlu tentattiv biex iwaħħlu l-kawża tal-ħsarat fil-qdumija tal-apparat. Imma apparti li l-istat li kien fih l-apparat kien apparenti fil-bidu tal-kirja, mhux talli l-konvenuti ma ppruvawx li t-tgħarriq ma sarx mingħajr ħtija tagħhom, talli l-attur ipprova proprju l-kuntrarju: Ippreżenta rapport tal-Inġinier Keith Genius[23] tat-12 ta' Frar 2015 fejn ikkonstata illi kien hemm il-ħsara fit-tagħmir tal-fond u filfatt elenka dawn il-ħsarat anke permezz ta' ritratti. Fost oħrajn kien hemm l-kompressur illi kien jinsab fuq barra tar-restaurant li jipprovi għal-arja friska fuq ġewwa kien danneġġjat u l-wires tiegħu kienu maqtugħin. Il-lasku tal-*cold room* kien ukoll danneġġjat filwaqt li l-*cold room* innifisha ma kinitx taħdem 'due to carelessness and lack of service to the *motor room* of the *cold room'* u kien hemm xi *fridges* oħra illi lanqas kienu qed jaħdmu. In oltre' kien hemm plakkek illi

[20] enfasi miżjuda minn din il-Qorti

[21] Art 1545 Kodiċi Ċivili

[22] Art. 1561 Kodiċi Ċivili

[23] Fol 62

kienu maħruqin peress illi kien hemm xi *overload* ta' elettriku. Apparti minn hekk il-plakkek kienu maħruġin il-barra mill-ħajt. Ic-CCTV kien maqlugħ u mhux jopera. Ir-*reverse osmosis* meta ġie spezzjonat irriżulta li lanqas kien jaħdem u l-pompa tal-ilma għalkemm kienet funzjonanti, kienet qed tagħmel ċertu ħsejjes u vibrazzjonijiet mhux normali u fi kliemu: "*The restaurant equipment was not serviced as it should and due to negligence the equipment was left in a poor state… Most of the compressors were full of rust since they have not been serviced and replenished with new refrigerant*." L-inginier Genius ikkonkluda r-rapport tiegħu billi qal: "*I can thus declare that all the above damages were found on the day I the undersigned visited the premises due to lack of maintenance and lack of care*."

Illi apparti fir-rigward t'apparat ieħor, fil-każ tal-freezer, il-konvenuti jimmanifestaw nuqqas ovvju ta' kompetenza: allegaw li seta' jissewwa biss bi spiża eżorbitanti ta' bejn €8,000 u €9,000 mentri fil-fatt l-atturi sewwew il-ħsarat kollha fil-*catering equipment* (inkluż il-*freezer*) bi €3,3350;

Illi fl-aħħarnett, din il-Qorti tagħmel riferenza għall-Artiklu 1543 tal-Kapitlu 16, kif sostitwit bl-Att X.2009.14:

> "Il-kerrej jista', mingħajr ma jkunu jinħtieġu ebda proċeduri jagħmel bi spejjeż ta' sid il-kera, dawk it-tiswijiet urġenti; u, f'dan il-każ, jista', biex jitħallas lura, iżomm il-kera bħal ma jingħad fl-artikolu 1541:
>
> "Iżda l-kerrej għandu, mill-aktar fis li jista' jkun, jgħarraf b'dan lil sid il-kera u jagħtih rapport ta' perit dwar il-ħtieġa tal-għażla ta' dawk it-tiswijiet u l-valur stmat tagħhom u l-ħsara li jista' jġib id-dewmien:
>
> "Iżda wkoll sid il-kera għandu jkun responsabbli li jkompli dawk it-tiswijiet li jkunu bdew taħt id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu."

Illi kif irrimarkat il-Qorti tal-Appell: "Anke hawn japplika l-prinċipju li l-kerrej juża dik id-diliġenza ordinarja fil-limiti tal-possibiltajiet tiegħu li jelimina l-ħsara u ma jħallix sitwazzjoni ta' aggravament meta r-riparazzjonijiet ikunu urġenti. Jekk hu ma jagħmelx dan ma jistax jiskansa ruħu mill-konkors ta' ħtija għax ikun hu li ommetta li jaġixxi u anzi ikun ħalla qagħda fejn id-dannu jissokta jipprogredixxi bi preġudizzju għall-interess ta' sid il-fond. Anke dan jimmanifesta ksur ta' prinċipju tal-*bonus paterfamilias*, kemm għaliex ma jkunx qiegħed lis-sid in grad li

jadempixxi l-obbligu tiegħu li jagħmel it-tiswijiet opportuni u neċessarji, kemm għaliex hu nnifsu jkun naqas li jagħmilhom fejn is-sitwazzjoni kienet hekk tempestivament timponi ruhha";[24]

Illi l-konvenuti nfushom jammettu li sid il-kera ma ġiex avżat tempestivament bil-ħsarat. Ġie nfurmat biss dwar uħud minnhom biex il-konvenuti jsibu skuża biex ma jħallsux il-kontijiet tad-dawl u l-ilma minnhom dovuti;

Illi ġaladarba jirriżulta li l-ħsara ġrat minħabba t-traskuraġni tal-inkwilini, il-Qorti tista' tieqaf hawn. Imma għall-kompletezza xorta sejra tqis il-pożizzjoni fil-każ li kellu jitqies li l-ħsarat ma ġrawx tort tagħhom. F'din l-ipotesi, irid l-ewwel nett jiġi ddeterminat jekk kinux ta' natura ordinarja jew straordinarja; għax skont il-kuntratt iffirmat bejn il-partijiet, fl-ewwel każ it-tiswijiet isiru mill-kerrej u fit-tieni mis-sid.[25] Fil-każ ta' makkinarju produttiv, bħal dak tal-*catering,* li jkun soġġett għal strapazz kbir, mhux biss irid jiġi operat b'diliġenza kbira u jsirlu *service* regolarment, imma jirrikjedi li jinbidlulu xi *parts* tiegħu minn żmien għal żmien. Għal din il-Qorti, din hi *ordinary maintenance*[26]. M'hemm xejn straordinarju fil-bdil tal-*parts*; **għax din hi ħaġa mistennija li ssir minn żmien għal żmien** diment li makkinarju industrijali jkun qiegħed jitħaddem. Bl-istess mod li l-kura u attenzjoni kontinwa bħat-taħlib tal-bjut, tikħil tal-ħitan esterni, u żebgħa tal-aperturi tal-injam, fost l-oħrajn, li tirrikjedi kull binja ma tistax tissejjaħ għajr *ordinary maintenance* indipendentement mill-ispiża nvoluta*;* hekk ukoll il-bdil ta' *parts* tal-magni. Hekk ukoll fil-każ ta' binja tkun *extraordinary maintenance* ħaġa li tiġri – jekk qatt tiġri – eċċezzjonalment, bħat-tiġrif ta' bejt. Fil-każ ta' makkinarju, *extraordinary maintenance* fil-fehma ta' din il-Qorti jkun dak li biex jissewwa jkun jinvolvi partijiet essenzjali tal-magna li jfissru spejjeż ferm ikbar minn tas-soltu;

---

[24] Victor Licari v Prestige Printers Limited – 17.10.2007 Qorti tal-Appell (Onor. Philip Sciberras)

[25] interessanti l-Art. 1576 tal-Kodiċi Ċivili Taljan li jiddistingwi bejn kiri ta' immobbli (li jobbliga lis-sid jagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa barra dawk 'di piccola manutenzione'; u l-kiri ta' mobbli, fejn 'le spese di conservazione e di odinaria manutenzione sono, salvo patto contrario, a carico del conduttore'.

[26] Il-Qorti hija konsapevoli li l-kiri ta' restorant jinkludi mobbli u immobbli *quid unum* imma hi tal-fehma li għall-fini tal-manteniment tal-*catering equipment* għandu jkun hemm kunsiderazzjonijiet *ad hoc*.

Illi fl-aħħarnett, anke kieku r-riparazzjonijiet la kienu frott tan-negliġenza (assoluta jew kontributorja) tal-konvenuti u lanqas kienu każ ta' *ordinary maintenance* – u allura kienu a kariku tas-sid – xorta waħda l-konvenuti naqsu milli jsegwu javżaw lis-sid bil-proċedura li trid il-liġi;

Illi għalhekk il-ħlas ta' din il-partita jirriżulta dovut;

5. likwidazzjoni tad-danni

Illi l-attur ippreżenta prospett tal-ammonti tad-danni u l-Qorti sejra tikkunsidra waħda waħda kull partita li hemm fih:

(i) Ħsara fil-madum: jirriżulta li l-madum kien qadim mhux ħażin u beda juri sinjali ta' deterjorazzjoni anke fil-bidu tal-kirja. Il-bdil tal-madum huwa wieħed strutturali u għalhekk straordinarju[27]. Skont il-kuntratt bdil straordinarju kellu jkun a kariku tas-sid u għalhekk il-konvenut mhux responsabbli għall-istat tal-madum li kien hemm fil-fond in kwistjoni;

(ii) **"€4931.48** kontijiet imħallsa li Arms Ltd illi ma jiffurmawx parti mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera". Jirriżulta li tabilħaqq l-attur kellu jħallas dawn il-kontijiet għall-perjodu sakemm il-konvenuti tawħ iċ-ċwievet lura. Illi mix-xhieda tar-rappreżentant tal-*ARMS* irriżulta illi l-kontijiet pendenti u anke l-ispejjeż sabiex jiġi kommunikat is-servizz tad-dawl mill-ġdid, inkorrihom l-attur, kif ukoll minn xhieda;

(iii) "4 siġġijiet minn *Art at Home*"; "12-il mejda"; "dvalji neqsin" u "lampi": l-attur ma ġab ebda irċevuti fir-rigward u għalhekk il-Qorti ma tħossx li għandha

[27] skont Art. 364 tal-Kodiċi Ċivili, formanti parti mill-istitut tal-użufrutt (mhux tal-kera), "it-tiswijiet tal-ħitan, tal-isqfa bil-ħnejjiet, it-tibdil ta' travi, u t-tiġdid għal kollox tal-bjut, ta' torġien, jew ta' ċangar ta' kull parti tal-bini li jkun, huma tiswijiet straordinarji". Skont Art. 1531E tal-Kodiċi, "Il-manutenzjoni ordinarja esterna ta' fond mikri qabel l-1 ta' Jannar, 2010, salv ftehim mod ieħor bil-miktub bejn il-partijiet, issir bi spejjeż tal-inkwilin u mhux tas-sid." Il-kirja mertu ta' din il-kawża saret wara. Għalhekk id-distinzjoni bejn tiswija ordinarja u straordinarja ta' ħwejjeġ mikrija ġiet abolita fis-sena 2010.

provi biżżejjed fir-rigward, anke jekk il-produzzjoni tal-irċevuta mhix prova *sine qua non*. Ankorke` l-valur tagħhom meta nxtraw kien kif indikat mill-attur, il-Qorti ma tafx kemm kien ilhom li nxtraw u x'kien l-istat tagħhom fil-bidu tal-kirja lill-konvenuti;

(iv) **"€901.46** *Trade Licencing Unit*": l-attur ġieb prova li ħallas dan l-ammont wara li l-konvenuti naqsu milli jħallsu l-liċenza tar-restorant;

(v) **"€4680** Kumpens għat-telf ta' kera sat-23 ta' Frar 2015 peress li r-restorant ma setax jinkera minħabba fl-istat li ħallewħ il-konvenuti"**;"€1200** Tindif tal-Kċina"; **"€4130** Ħlas lil Stephen u Mario Vassallo għal xogħolijiet rimedjali – żebgħa"; **"€300** miżata rapport tekniku AIC Alan Saliba"; u **"€375** Ħlas lil Kevin Micallef dwar xogħol rimedjali – Buganvilla";

(vi) **"€3359.46** Ħlas lil Pro-Eng Ltd dwar xogħolijiet rimedjali – *equipment*". Għar-raġunijiet fuq esposti din il-partita wkoll ġiet ippruvata;

6. *Decide*

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, u tilqa' t-talbiet tal-attur billi:

1. Tiddikjara li l-konvenuti okkupaw l-imsemmi restorant b'mod illeġittimu mill-24 ta' Mejju 2014 sad-data tar-ritorn taċ-ċwievet;

2. Tiddikjara li l-konvenuti huma debituri tal-attur għal kumpens għall-okkupazzjoni msemmija u wkoll li kkaġunaw danni lil-attur kif fuq premess;

3. Tillikwida l-imsemmija kumpens għal okkupazzjoni illeġittima u danni fl-ammont ta' **€19,877.40;**

4. Tiddikjara li il-konvenuti huma solidalment debituri tal-attur fl-imsemmija ammonti,

5. Tikkundanna u tordna lill-konvenuti sabiex iħallsu lill-esponent l-imsemmija ammonti, kumpens u danni;

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tal-mandat ta' arrest tal-bċejjeċ tal-baħar Nru 635/15, kontra il-konvenuti li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u bl-imgħaxijiet sad-data tal-ħlas effettiv u b'riżerva għal kwalunkwe azzjoni, drittijiet jew danni ulterjuri spettanti lill-esponenti.

Onor. Grazio Mercieca

Imħallef