MALTA

# QORTI ĊIVILI
# PRIM'AWLA

## ONOR. IMĦALLEF
## LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-1 ta' Lulju, 2019

Rikors Maħluf Numru 972/2015 LM

**Stivala Properties Ltd (C 51411)**

***vs.***

**Andrea Perrino u Maria Catalano**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fil-15 ta' Ottubru, 2015 mis-soċjetà attriċi **Stivala Properties Limited** (C 51411) (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà attriċi"), u maħluf minn Michael Stivala (K.I. 499374M), li jgħid kif ġej:

1. *Illi l-partijiet kienu ffirmaw kuntratt datat 14 ta' Mejju, 2014 (Dok. A) li bih s-soċjetà rikorrenti kienet kriet lill-intimati l-fond 71, The Strand, Sliema;*
2. *Illi dan l-aħħar il-konvenuti ma kinux qed iħallsu skont il-ftehim u ppruvaw jitilqu mill-ħanut u jieħdu affarijiet tas-soċjetà rikorrenti u l-konvenuti huma debituri tas-soċjetà attriċi fl-ammont ta' Euro 181,880 (mija u wieħed u tmenin elf, tmien*

*mija u tmenin Euro), liema ammont huwa dovut bħala kera, penali u ilma u dawl skont id-dokument B hawn anness;*

3. *Illi l-intimati ġew debitament interpellati sabiex iħallsu l-ammont dovut iżda baqgħu inadempjenti u ma ħallsu xejn;*
4. *Illi l-esponent jaf b'dawn il-fatti personalment.*

*Għaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti:*

(1) *Tiddikjara li l-konvenuti Andrew Perrino u Maria Catalano huma debituri tas-soċjetà rikorrenti fl-ammont ta' 181,880 Euro għal raġunijiet premessi kif fuq spjegat;*

(2) *Tordna lill-konvenuti sabiex iħallsu lis-soċjetà rikorrenti l-ammont ta' Euro 181,880 għar-raġunijiet fuq spjegati.*

*Bl-ispejjeż tal-preżenti u tal-mandat ta' qbid kontra l-konvenuti li huma inġunti għas-subizzjoni.*

Rat ir-Risposta Maħlufa mressqa minn **Andrea Perrino** (Passaport Taljan numru AS7026066) u ta' **Maria Catalano** (Passaport Taljan numru AS7031550) minn issa 'l quddiem "il-konvenuti") ippreżentata nhar is-7 ta' Diċembru, 2015, u maħlufa minn Andrea Perrino nnifsu, li permezz tagħha eċċepew:

1) *Illi l-konvenuti konjuġi Andrea Perrino u Maria Catalano kienu inkwilini tal-fond 71, The Strand, Sliema, skont skrittura ta' lokazzjoni tal-14 ta' Mejju, 2014 li kopja tagħha hija hawn annessa u mmarkata bħala Dok. A fil-proċess;*

2) *Illi huma krew il-fond mingħand ir-rikorrenti Stivala Properties Limited;*

3) *Illi għan-nom ta' Stivala Properties Limited kien iffirma għan-nom tal-istess soċjetà Carlo Stivala flimkien mal-intimati konjugi Perrino;*

4) *Illi fit-18 ta' Awwissu, 2015 l-intimati ġew spossessati mill-fond b'mod abbużiv u illegali stante li r-rikorrenti biddlu s-serratura tal-bieb tal-fond lokat lill-intimati;*

5) *Illi r-rikorrenti tramite d-diretturi Martin John, Carlo u Ivan aħwa Stivala fit-18 ta' Awwissu, 2015 aċċedew fuq il-post flimkien mal-Pulizija u allegaw b'mod abbużiv u illegali illi l-konjugi Perrino kienu qed jisirqu ħwejjeġ tar-rikorrenti meta effettivament dan kien il-kuntrarju ta' dak li kienu qed jallegaw peress li l-oġġetti fil-fond 71, The Strand, Sliema, huma proprjetà ta' Titanic Limited, soċjetà tal-intimati;*

6) *Illi l-pulizija arrestat immedjatament lil Andrea Perrino u ħaduh l-għassa ta' Tas-Sliema u dan fit-18 ta' Awwisu, 2015 u baqa' hemm mit-8.00 ta' fil-għodu sat-3.00 ta' wara nofsinhar meta l-Ispettur Neville Mercieca rrealizza li effettivament huwa ġie mqarraq mit-talba li kienet saritlu mill-aħwa Stivala;*

7) *Illi fil-frattemp l-aħwa Stivala ħadu mill-fond l-oġġetti kollha u ttentaw li jpoġġuhom taħt it-tutela tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili bi ħruġ ta' mandat ta' qbid numru 1323/15 dok. AP4 fejn talbu lill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Ċivili tinnomina kunsinnatarju ċertu Dino Bonnici, impjegat tar-rikorrenti biex iżomm l-istess oġġetti proprjetà ta' Titanic Limited;*

8) *Illi l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili rrifjutat tali nomina bid-digriet tagħha tat-18 ta' Awwissu, 2015 u l-oġġetti baqgħu f'idejn Carlo Stivala minkejja li dan huwa abbużiv u illegali;*

9) *Illi b'rikors għar-revoka l-intimati odjerni talbu r-revoka ta' dan il-mandat li ġie miċħud fit-28 ta' Settembru, 2015 u dan stante illi f'dak l-istadju ma setax jiġi eskluż li uħud mill-oġġetti maqbuda ma kinux tal-konjugi Perrino u dan mingħajr preġudizzju tad-dritt tas-soċjetajiet Titanic Limited u Ambiente e Sistemi Srl li jirrikorru għall-azzjoni appożita u dan skont dok. AP5;*

10) *Illi Dino Bonnici ma jistax joqgħod bħala kunsinnatarju u peress li huwa fl-impjieg dirett jew indirett tar-rikorrenti u dan ai termini tal-artikolu 287 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*

11) *Illi qabel il-ħruġ ta' dan il-mandat kawtelatorju fit-18 ta' Awwissu, 2015 waqt li l-intimati kienu l-għassa ta' Tas-Sliema, ir-rikorrenti spossessaw lill-intimati mill-kirja tal-fond in kwistjoni u biddlulhom iċ-ċavetta tal-fond 71, The Strand, Sliema li kien mikri lilhom u liema kirja ġiet konsegwentement terminata;*

12) *Illi r-rikorrenti qed jirrifjutaw li jirritornaw l-oġġetti kollha li huma ħadu mill-fond in kwistjoni proprjetà ta' Titanic Limited anzi qed jippretendu li jistgħu jikru l-istess fond li kien mikri lill-konjugi Perrino lil terzi bi proprjetà mobbiljari ta' Titanic Limited u dan skont avviż fit-Times of Malta tal-24 u t-28, ta' Awwissu 2015 li kopji tagħhom qed jiġu hawn annessi u mmarkati bħala dok. AP3 u għalhekk kellha ssir kawża appożita għall-istess li ġġib in-numru 973/15 LM fl-ismijiet "**Andrea Perrino et vs Martin John Stivala et**";*

13) *Illi huma r-rikorrenti li huma debituri tal-intimati u l-intimati m'għandhom jagħtu jew iħallsu xejn lir-rikorrenti in kwantu għal arretrati ta' kera stante li huma debitament imħallsa sal-31 ta' Mejju, 2015;*

14) *Il-partijiet kienu qed jikkonkordaw illi l-konjugi Perrino jistgħu jirrilaxxaw il-lokazzjoni fil-31 ta' Lulju, 2015 u Stivala Properties Limited tħallashom tal-miljoramenti li kienu għamlu fil-fond ammontanti għal €70,000;*

15) *Illi konsegwentement it-talbiet għal kera arretrata, liċenzja u penali huma frivoli u vessatorji stante li xejn m'hu dovut lir-rikorrenti imma se mai huma r-rikorrenti li għandhom jirritornaw l-oġġetti kollha li huma fil-pussess tagħhom proprjetà ta' Titanic Limited, liema talba qed issir b'rikors ġuramentat numru 973/15 MCH fl-ismijiet "**Andrea Perrino et pro et noe vs Martin John Stivala et",** differita għall-1 ta' Frar, 2016;*

16) *Illi r-rikorrenti huma debituri wkoll tal-intimati stante illi huma għandhom jirritornawlhom id-depożitu ta' €15,000 imħallas mill-intimati skont il-klawsola (4.4) tal-ftehim tal-14 ta' Mejju 2014, dok. A fil-proċess li qed jiġu mitluba b'kontro-talba appożita f'dawn il-proċeduri;*

17) *Illi ai termini tal-ġurisprudenza tagħna ossia l-kawża fl-ismijiet "**Mary Ciantar vs Ladislao Micolucci"** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' April, 2010 u "**Stivala Operators Limited vs Shandell Scicluna"** deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati Malta fil-15 ta' Lulju, 2014 fejn ġie deċiż illi meta jkunu għaddew iċ-ċwievet tal-fond de quo, dan iwassal għat-terminazzjoni tal-kirja u għar-relazzjoni li kien hemm bejn il-partijiet ta' lokazzjoni fuq l-istess fond kif ukoll għar-rinunzja da parti tal-atturi ta' kull dritt li seta' kellhom fuq il-kontinwazzjoni tal-kirja 'di fermo' b'dan li l-att tar-rikorrenti li biddlu s-serratura tal-fond hija għal kollox inkonsistenti mat-talba tal-ħlas ta' kera futura u penali da parti tagħhom.*

18) *Illi għalhekk l-intimati m'għandhom jagħtu xejn lill-atturi imma huma r-rikorrenti li huma debituri tal-intimati.*

19) *Salv eċċezzjonijiet oħra.*

Rat il-kontrotalba tal-konvenuti rikonvenzjonanti **Andrea Perrino** (detentur tal-Passaport Taljan numru AS7026066) u **Maria Catalano** (detentriċi tal-Passaport Taljan numru AS7031550), u maħlufa minn Andrea Perrino (AS7026066), li tgħid kif ġej:

1) *Illi bi skrittura ta' lokazzjoni tal-14 ta' Mejju, 2014 markata Dok. A fil-proċess huma krew il-fond 71, The Strand, Sliema;*

2) *Illi fit-18 ta' Awwissu, 2014, huma ġew spossessati mill-kirja tal-fond u l-atturi rikonvenzjonati biddlu s-serratura tal-istess fond;*

3) *Illi fl-24 ta' Awwissu u t-28 ta' Awwissu, 2015 l-atturi rikonvenzjonati ġabu avviż fit-'Times of Malta' biex jikru l-fond in kwistjoni lil terzi;*

4) *Illi l-intimati kienu ħallsu lill-atturi rikonvenzjonati s-somma ta' €15,000 bħala depożitu skont klawsola 4.4 tal-iskrittura, Dok. A;*

5) *Illi ġialadarba huma ġew spossessati mill-istess kirja tant li bidlu s-serratura tal-fond lilhom lokat b'mod abbużiv u illegali, dan id-depożitu minnhom imħallas għandu jiġi lilhom ritornat bl-imgħax.*

*Għaldaqsant jgħidu l-atturi rikonvenzjonati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi għaliex din il-Qorti m'għandhiex:*

(1) *Tikkundanna lis-soċjetà attriċi rikonvenzjonata tirrifondi u tħallas lill-intimati rikonvenzjonanti s-somma ta' €15,000 oltre imgħax legali mit-18 ta' Awwissu, 2015 rappreżentanti depożitu mħallas ai termini tal-artikolu 4.4 tal-iskrittura tal-14 ta' Mejju, 2014, dok. A fil-proċess ġialadarba l-intimati rikonvenzjonanti ġew spossessati mil-lokazzjoni tal-fond b'mod abbużiv u illegali meta nbidlet is-serratura tal-fond;*

*Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-atturi rikonvenzjonati għas-subizzjoni.*

Rat ir-Risposta Maħlufa tas-soċjetà attriċi rikonvenzjonata għall-kontrotalba tal-konvenuti rikonvenzjonanti, li ġiet ippreżentata fl-14 ta' Jannar, 2016 minn **Michael Stivala** (K.I. 499374M) għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà attriċi rikonvenzjonata , li biha ġie eċċepit:

1. *In-nullità tal-kontrotalba għaliex ma hemmx fl-istess kontro-talba avviż li min jirċievi din il-kontrotalba għandu jirrispondi fi żmien 20 ġurnata. Ara 398(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili;*
2. *Mingħajr preġudizzju għall-fuq espost it-talba fil-kontro-talba hija infondata fil-fatt u fil-liġi u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż għaliex skont il-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet l-ammont imħallas bħala depożitu mhux dovut billi d-depożitu kellu jiġi ritornat lilhom biss "at the termination of the contract provided that the landlord is satisfied that the tenement has been left in a good state and that all bills are paid" (4.4 tal-kuntratt ta' kera);*

3. *Illi skont l-istess kuntratt "the termination of the contract" kellu jkun sal-1 ta' Awwissu, 2016 iżda Perrino u Catalano ddeċidew li jitilqu mill-fond mikri mingħajr ma ħallsu dak li kien dovut minnhom u qabel it-terminazzjoni tal-kirja;*
4. *Illi Stivala Properties Limited mhix sodisfatta li l-fond tħalla fi stat tajjeb u Perrino u Catalano naqsu milli jħallsu l-kontijiet kollha tagħhom u għalhekk ċertament ma jistgħux jippretendu li jieħdu d-depożitu lura;*
5. *Illi mhux minnu li Perrino u Catalano ġew spossessati mill-kirja, huma kienu qegħdin jippruvaw li jitilqu mill-fond mikri biex jippruvaw jevitaw li jħallsu dak dovut minnhom.*
6. *Salv eċċezzjonijiet oħra.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-28 ta' Jannar, 2019, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tas-27 ta' Mejju, 2019 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

**<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>**

Il-kwistjoni bejn il-partijiet inqalgħet in segwitu għal kuntratt lokatizju li l-partijiet iffirmaw bejniethom għall-kiri tal-fond numru 71, The Strand, Sliema,

sabiex jintuża bħala stabbiliment ta' ikel u xorb, ossija ristorant. Is-soċjetà attriċi qiegħda tallega li l-konvenuti huma debituri tagħha fl-ammont totali ta' mija u wieħed u tmenin elf, tmien mija u tmenin Euro (€181,880) rappreżentanti ħlas ta' arretrati ta' kera li baqgħu ma tħallsux mill-konvenuti, penali skont il-ftehim iffirmat bejn il-partijiet, u kontijiet tad-dawl u l-ilma li baqgħu mhux imħallsa mill-konvenuti. Permezz tal-azzjoni tagħha, is-soċjetà attriċi qiegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li l-konvenuti huma debituri tas-soċjetà attriċi fis-somma ta' €181,880.

Il-konvenuti min-naħa l-oħra ċaħdu li huma debituri tas-soċjetà attriċi, u qalu li da parti tas-soċjetà attriċi saru għadd ta' allegazzjonijiet foloz fil-konfront tagħhom, fosthom li huma ppruvaw jisirqu apparat u oġġetti oħra proprjetà tas-soċjetà attriċi li kienu jinstabu fil-fond mikri lilhom, meta dawn l-istess oġġetti kienu ġew akkwistati minnhom tramite kumpannija ġestita minnhom. Il-konvenuti eċċepew ukoll li l-aħwa Stivala ħadu taħt il-kontroll tagħhom numru ta' oġġetti li l-konvenuti kienu qegħdin joħorġu mill-fond mikri lilhom, u żammewhom fil-pussess tagħhom, bidlu ċ-ċavetta tal-fond inkwistjoni u b'hekk spussessawhom mill-fond, u krew l-istess fond lil terzi b'oġġetti mobbiljari li jappartjenu lill-konvenuti jew lill-kumpannija ġestita minnhom. Inoltre l-konvenuti eċċepew li l-arretrati ta' kera mhumiex dovuti minnhom u dan in vista tal-fatt li huma ġew spussessati mill-fond inkwistjoni. Il-konvenuti qalu li bejn il-partijiet kien qiegħed jiġi nnegozjat ftehim, wara li l-konvenuti kienu stabbilew li fil-fond mikri lilhom kien hemm ċerti ħsarat strutturali li minħabba fihom ma setgħux jibqgħu joperaw il-fond bħala ristorant, u dan il-ftehim kellu jgħid li l-kirja inkwistjoni kellha tiġi fi tmiemha fil-31 ta' Lulju, 2015 minflok fl-aħħar ta' Awwissu, 2016, u s-soċjetà attriċi kellha tħallas is-

somma ta' €70,000 rappreżentanti miljoramenti li l-konvenuti għamlu fl-istess fond. Il-konvenuti eċċepew ukoll li huma qegħdin jippretendu r-rifużjoni lura tal-ammont ta' ħmistax-il elf Euro (€15,000) li kienu tħallsu minnhom bħala depożitu fil-bidu tal-kirja.

Flimkien mar-risposta maħlufa tagħhom, il-konvenuti ressqu wkoll kontrotalba, fejn għamlu riferiment għall-fatt li s-soċjetà attriċi bdiet tirreklama l-fond inkwistjoni għall-kiri meta dan kien għadu avvjat b'oġġetti appartenenti lilhom. Il-konvenuti rikonvenzjonanti qalu li huma ħallsu s-somma ta' ħmistax-il elf Euro (€15,000) bħala depożitu, u din is-somma kellha titħallas lura lilhom ladarba huma ġew spussessati mill-kirja. In vista ta' dan, il-konvenuti talbu li s-soċjetà attriċi tiġi kkundannata tirrifondihom is-somma ta' ħmistax-il elf Euro (€15,000) imħallsa minnhom bħala depożitu.

Fir-risposta tagħha s-soċjetà attriċi rikonvenzjonata qalet li l-kontrotalba mressqa mill-konvenuti hi nulla stante li ma fihiex miktub li r-risposta għaliha trid titressaq fi żmien għoxrin ġurnata min-notifika. L-attriċi rikonvenzjonata eċċepiet ukoll li l-ħlas tad-depożitu mħallas fil-bidu tal-kirja jkun dovut biss mat-terminazzjoni tal-kuntratt ladarba s-sid tal-fond ikun sodisfatt li l-post tħalla fi stat ta' manutenzjoni tajba u jiġi stabbilit li l-kontijiet pendenti jkunu tħallsu kollha mill-konvenuti. L-attriċi rikonvenzjonata qalet li ladarba d-data tat-terminazzjoni tal-kirja hija l-31 ta' Awwissu, 2016, il-konvenuti ma setgħux jitilqu qabel mill-fond u jippretendu li jitħallsu d-depożitu lura. Intqal ukoll li l-attriċi rikonvenzjonata mhix sodisfatta li l-fond tħalla fi stat ta' manutenzjoni tajba, tant hu hekk il-konvenuti rikonvenzjonanti kienu ppruvaw jaħarbu mill-pajjiż sabiex jevitaw li jħallsu dak dovut minnhom.

**Provi u riżultanzi**

Flimkien mar-rikors maħluf imressaq minnha, is-soċjetà attriċi ppreżentat kopja tal-ftehim ta' kera ffirmat fl-14 ta' Mejju, 2014 bejn min-naħa l-waħda Michael Stivala f'isem Stivala Properties Limited, u min-naħa l-oħra l-konvenuti Andrea Perrino u Maria Catalano rigward il-kiri tal-fond 71, The Strand, Sliema, sabiex jintuża bħala stabbiliment tal-*catering.*[1] Dan il-ftehim kien validu għall-perijodu bejn l-1 ta' Awwissu, 2014 u l-1 ta' Awwissu, 2016, filwaqt li l-konvenuti kellhom il-jedd iġeddu dan il-ftehim ta' kera għal perijodu itwal ta' bejn erbgħa u tmien snin, wara talba bil-miktub għal dan l-iskop. Il-fond inkwistjoni nkera bil-kera ta' €200 kull ġurnata għall-ewwel sena tal-kirja, u bil-kera ta' €250 kull ġurnata għat-tieni sena tal-kirja, bil-ftehim espress li dan il-ħlas isir kull tliet xhur bil-quddiem. Il-ftehim kien jistipula wkoll li tiswijiet ordinarji fil-fond kellhom ikunu a karigu tal-inkwilini, filwaqt li t-tiswijiet straordinarji kellhom isiru mis-sidien. Dan il-ftehim kien jaħseb ukoll għall-ħlas ta' penali, fosthom f'każ li l-inkwilini jonqsu milli jħallsu l-kontijiet tad-dawl, ilma, *telephone* u obbligi oħra dovuti minnhom, bil-klawsola relattiva taqra testwalment:

> *"The Lessee shall be solely responsible for and shall promptly pay all fees, deposits and charges, and/or meter fees, and the like, for water, electricity, telephone, sewer and sanitation, solid waste disposal and any other service, utility used in or upon or furnished on the Premises. Any payment to be done within 30 days from date of invoice. Any delay in payment the lessor will charge the lessee a daily penalty of Euro 50 (fifty per day)."*

[1] *A fol.* 4 tal-proċess.

Klawsola oħra fil-kuntratt tirrigwarda n-nuqqas ta' ħlas ta' kera f'każ li jkun hemm talba bil-miktub għal dan l-iskop da parti tas-soċjetà attriċi. Il-klawsola rilevanti tal-ftehim, klawsola 18, tgħid:

> *"Should Lessee fail to pay the rent following receipt of a written request for payment, the Lessee has 7 (seven) days from the date of the request for payment (the Due Date) to regulate his position and pay the rent due. Should Lessee fail to effect payment by the Due Date, a penalty of €500 (five hundred euro) per day commencing from the Due Date will be due by the Lessee to the Lessor. The penalty shall be due for mere delay and shall not be subject to abatament by any Courts or any Arbitral Tribunals. If payment is not paid within 60 (sixty) days from the Due Date, the tenant binds himself to return the said premises to landlord. Any amounts due and penalties will be still due by lessee to lessor."*

Is-soċjetà attriċi ppreżentat l-*affidavit* ta' **Carlo Stivala**[2], li qal li hu jassisti lil Stivala Properties Limited fil-ġestjoni tad-diversi proprjetajiet li din is-soċjetà tikri lil terzi. B'riferiment għall-kuntratt iffirmat mal-konvenuti fl-14 ta' Mejju, 2014, ix-xhud qal li skont dan il-kuntratt, il-konvenuti kellhom iħallsu l-kirja miftiehma, id-dawl, l-ilma u l-penali f'każ ta' ħlas tardiv. Ix-xhud qal li qabel it-18 ta' Awwissu, 2015, il-konvenuti kienu talbu li ma jibqgħux iħallsu l-kera u talbu li jitterminaw il-kirja. Qal li l-konvenuti ma kellhomx biżżejjed flus biex jiġġestixxu ristorant, tant hu hekk kien sar ftehim ma' wħud mill-fornituri li ċertu affarijiet li kienu qegħdin jintużaw fir-ristorant, bħal *air conditioning unit*, jinxtraw minn Stivala Properties Limited iżda jkunu jistgħu jintużaw mill-konvenuti. Ix-xhud qal li l-partijiet kienu fi trattattivi sabiex jippruvaw jitterminaw il-kirja, u fit-18 ta' Awwissu, 2015, il-konvenuti, mingħajr ma qalu lil ħadd, kienu qegħdin ineħħu l-affarijiet li kien hemm fir-ristorant bil-ħsieb li jaħarbu minn Malta mingħajr ma jħallsu dak li kien dovut minnhom. Ix-xhud

[2] *A fol.* 21 tal-proċess.

żied jgħid li esponenti tas-soċjetà attriċi indunaw x'kien qiegħed jiġri u kien għalhekk li da parti tagħha ttieħdu l-passi neċessarji sabiex l-oġġetti fil-proprjetà inkwistjoni jiġu maqbuda mill-Qorti sabiex iservu bħala garanzija għall-flejjes dovuta mill-konvenuti lis-soċjetà attriċi.

Xhud ieħor prodott mis-soċjetà attriċi, **Michael Stivala** fl-*affidavit* tiegħu qal[3] li s-soċjetà attriċi kienet kriet il-fond bin-numru 71, The Strand, Sliema, lill-konvenuti, wara li bejn il-partijiet ġiet iffirmata skrittura fl-14 ta' Mejju, 2014. Ix-xhud qal li l-konvenuti kienu sabu diffikultà li jħallsu kemm-il kera miftiehem kif ukoll il-kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-post. Qal li qabel it-18 ta' Awwissu, 2015, il-konvenuti kienu talbu li jitterminaw il-kirja, u dan minkejja li l-perijodu ta' kera kien jiskadi fil-31 ta' Lulju, 2016. Ix-xhud qal li l-konvenuti huma debituri tas-soċjetà attriċi fis-somma ta' €181,880, konsistenti f'€465.48 u €575.99 bħala kontijiet tad-dawl u l-ilma, €23,000 u €12,200 bħala arretrati ta' kera, €21,500 u €5,4500 bħala penali skont il-ftehim ta' kera, u €68,500 bħala kera dovuta għall-perijodu bejn il-31 ta' Ottubru, 2015 sal-31 ta' Lulju, 2016.

Il-konvenuti min-naħa tagħhom ippreżentaw kopja ta' reklam li deher fil-ġurnal '*The Times of Malta*' fl-24 ta' Awwissu, 2015[4], u fit-28 ta' Awwissu, 2015[5], għall-kiri tal-fond 71, The Strand, Sliema. Ġiet ippreżentata wkoll kopja tal-mandat ta' qbid kawtelatorju Nru 1323/2015 fl-ismijiet **Stivala Properties Limited *vs.* Andrea Perrino u Maria Catalano**, in vista tal-pretensjoni tas-soċjetà attriċi li l-ammont dovut lilha b'rabta mal-kera tal-fond 71, The Strand,

[3] *A fol.* 22 tal-proċess.
[4] *A fol.* 31 tal-proċess.
[5] *A fol.* 32 tal-proċess.

Sliema, huwa ta' €181,880[6], b'kopja ta' rendikont ta' dan l-ammont għal xiex inhu dovut.[7] Il-konvenuti ppreżentaw ukoll kopja tad-digriet mogħti mill-Qorti fit-28 ta' Settembru, 2015, li permezz tiegħu nħatar bħala kunsinnatarju Dino Bonnici sabiex iżomm fil-kustodja tiegħu l-oġġetti elevati minn fuq is-sit mertu ta' dawn il-proċeduri, stante li rriżulta li wħud minn dawn l-oġġetti setgħu ma kinux proprjetà tal-konvenuti.[8]

*Affidavit* ieħor ippreżentat mis-soċjetà attriċi huwa dak ta' **Ruth Busuttil**[9], li taħdem bħala *property administrator* mas-soċjetà attriċi, li parti minn xogħolha jinvolvi l-ġbir tal-kirjiet dovuti lis-soċjetà attriċi. Qalet li l-kirja tal-konvenuti bdiet fl-1 ta' Mejju, 2015, u dawn kellhom iħallsu l-kera kull tliet xhur bil-quddiem, iżda mill-ewwel *invoice* sar biss ħlas ta' xahar kera. Żiedet tgħid li minkejja d-diversi *emails,* messaġġi telefoniċi u tentattivi oħra biex tikkomunika mal-konvenuti, dawn ma kinux jirrisponduha, u l-unika darba li l-konvenut irrispondiha kien sabiex jgħidilha li kien hemm il-ħtieġa li jsir xi xogħol fil-ħanut. Qalet li l-konvenuti kienu dejjem iwiegħduha li sejrin iħallsu, u jibqgħu ma jmorrux. Qalet ukoll li hi kienet saret taf mill-kumpannija li taħdem magħha li l-konvenut kien ipprova jaħrab. Ix-xhud ikkonkludiet billi qalet li fil-messaġġi tagħha hi kienet tinforma lill-konvenuti li jekk ma jkunux puntwali fil-ħlas tal-kera, kienu ser jinkorru penali.[10]

Is-soċjetà attriċi ppreżentat ukoll l-*affidavit* ta' **Martin Stivala**[11], li qal li huwa jaħdem fil-qasam tal-kostruzzjoni ma' Stivala Operators Limited, u fit-18 ta'

[6] *A fol.* 33 tal-proċess.
[7] *A fol.* 36 tal-proċess.
[8] *A fol.* 37 tal-proċess.
[9] *A fol.* 46 tal-proċess.
[10] Kopji ta' messaġġi telefoniċi *a fol.* 47 *et seq.* tal-proċess.
[11] *A fol.* 50 tal-proċess.

Awwissu, 2015 hu kien ġie infurmat li garaxx partikolari fejn is-soċjetà attriċi żżomm *minibus* ma setax jinfetaħ, u hu u sejjer fuq is-sit kien ra *container, lifter* u għadd ta' persuni mal-konvenut. Qal li dan kien għall-ħabta tal-05:30, u meta ra hekk, waqaf u mar ikellem lis-sid tal-*container.* Ix-xhud qal li ħafna mill-affarijiet li kien hemm fil-ħanut kienu laħqu tgħabbew. Meta ra hekk hu ċempel lil ħuh, Carlo Stivala, li mar fuq is-sit ukoll. Ix-xhud qal li l-konvenuti kellhom il-ħsieb li jgħabbu dawk l-affarijiet fuq il-*catamaran* bil-ħsieb li jitilqu minn Malta, tant li anki t-*trailers* kellhom *number plates* barranin. Kompla jgħid li għalih kienet ċara li l-konvenut kien ser jipprova jaħrab minn Malta, u li ħafna mill-affarijiet fil-*containers* kienu tas-soċjetà attriċi.

Fl-udjenza tad-9 ta' Marzu, 2016 ġie vverbalizzat li l-provi mressqa fil-kawża bin-numru ta' referenza Rikors Maħluf Numru 973/15 għandhom jgħoddu wkoll għal din il-kawża.

Fl-udjenza tat-13 ta' Lulju, 2016 xehed il-konvenut **Andrea Perrino**[12], li qal li hu kien kera l-istabbiliment bin-numru 71, The Strand, Sliema mingħand is-soċjetà attriċi. Qal li minkejja li l-fond inkwistjoni kellu jinkera lill-konvenuti b'effett mill-1 ta' Awwissu, 2014, dan ingħata lilhom fl-aħħar ta' Awwissu, u dan il-fond kien vojt kompletament, tant hu hekk li kienu l-konvenuti li kellhom jagħmlu x-xogħol kollu meħtieġ sabiex ikun jista' jintuża.[13] Il-konvenut qal li sa mill-bidu, il-konvenuti sabu problemi bl-istruttura tal-fond, tant hu hekk li diversi drabi ppruvaw ikellmu lis-soċjetà attriċi minħabba dawn il-problemi. Qal li waħda mill-problemi kienet bil-ħruġ tad-drenaġġ fl-inħawi

[12] *A fol.* 56 tal-proċess.
[13] Il-konvenut esebixxa għadd ta' ritratti sabiex juri l-fond kif kien, *a fol.* 62 *et seq.* tal-proċess.

tal-istabbiliment[14], tant hu hekk li diversi persuni ma bdewx jidħlu fir-ristorant sabiex jieklu minħabba fl-ambjent tal-madwar. Qal ukoll li fil-post kienu meħtieġa diversi xogħlijiet strutturali, fosthom xogħlijiet fuq is-soqfa, id-dawl, u dak kollu li hu meħtieġ biex post bħal dak ikun jista' jibda jiffunzjona. Il-konvenut qal li l-fond infetaħ għan-negozju f'Diċembru tal-2014, filwaqt li l-problemi bdew ifeġġu lejn Frar. Żied jgħid li kien f'dak iż-żmien li l-konvenuti kienu kkomunikaw mas-soċjetà attriċi minħabba li fil-kuntratt hemm stipulat li din trid tkun infurmata f'każ li jinqalgħu problemi. Qal li l-problemi li bdew ifeġġu kienu ta' natura strutturali, fosthom bl-ingress tad-drenaġġ u l-umdità kbira li kien hemm fil-post. Qal li kien hemm drabi meta hu ma setax jippermetti li n-nies jidħlu fil-post minħabba fil-problema tal-umdità li kien hemm. Ix-xhud kompla jgħid li minkejja li x-xogħol ta' ristrutturar fuq is-sit kien sar f'Awwissu, f'Diċembru reġa' nħass il-bżonn li wħud mix-xogħlijiet jerġgħu isiru. Qal li minkejja li hu informa lis-sidien tal-fond b'dawn il-problemi, dawn ftit interessaw ruħhom, u ma kinux disposti li jonfqu flus fuq il-fond. Il-konvenut kompla jgħid li kienu l-konvenuti li għamlu tajjeb għat-tiswijiet strutturali meħtieġa fuq il-post. Il-konvenut qal li meta l-partijiet iffirmaw il-kuntratt lokatizju bejniethom, il-konvenuti kienu ħallsu tliet xhur kera bil-quddiem, u kienu ħallsu wkoll ħmistax-il elf Euro (€15,000) bħala depożitu. Qal li minn dawn il-flus, is-soċjetà attriċi ma ħallsithom xejn lura. Kompla jgħid li minħabba f'dawn il-problemi, f'Mejju tas-sena 2015 intlaħaq ftehim mas-soċjetà attriċi li n-negozju kellu jinbiegħ, bl-attrezzaturi kollha li kien fih il-post. Qal li n-negozju kellu jinbiegħ bi prezz irriżorju, u dan minħabba li l-konvenuti kienu għajjew bil-problemi li nqalgħu fil-post mikri minnhom. Żied jgħid li sadanittant il-konvenuti kienu ħarġu ħafna flus, u

[14] Ritratti *a fol.* 75 tal-proċess.

għalhekk talbu li l-istabbiliment jibqgħu joperawh għax-xhur ta' Ġunju u Lulju ta' dik is-sena, u lejn l-aħħar ta' Lulju l-konvenuti kellhom joħorġu mill-post. Qal ukoll li dan il-ftehim kien biss wieħed verbali, u ma sar xejn bil-miktub f'dan ir-rigward. Żied jgħid li għax-xhur ta' Ġunju u Lulju ma kellu jsir l-ebda ħlas ta' kera da parti tal-konvenuti, minħabba li l-ħsieb kien li f'dawk ix-xahrejn jinstab il-bejgħ tan-negozju, u l-esponenti tas-soċjetà attriċi xtaqu li meta jmorru persuni interessati fix-xiri tan-negozju, jsibu l-post miftuħ u qiegħed jiġi ġestit. Il-konvenut qal li r-relazzjonijiet mal-esponenti tas-soċjetà attriċi bdew imorru lura meta l-konvenuti indunaw li s-soċjetà attriċi ppruvat tikri l-istabbiliment, bl-oġġetti tal-konvenuti fih. Qal li meta baqa' ma ntlaħaq ebda ftehim f'dan ir-rigward, il-konvenuti ddeċidew li jitilqu minħabba li ma setgħux jaħdmu iżjed f'dawk il-kundizzjonijiet. Il-konvenut qal li l-ftehim bejn il-partijiet ġie fi tmiemu fl-10 ta' Awwissu, 2015 minħabba li l-konvenuti ddeċidew li ma setgħux jibqgħu jaħdmu iżjed f'dawk il-kundizzjonijiet, u għalhekk iddeċidew li jitilqu. Żied jispjega li kien għalhekk li dakinhar tat-18 ta' Awwissu, hu kien qiegħed joħroġ l-affarijiet mill-istabbiliment, minħabba li fil-ħanut ma kien hemm xejn li jappartjeni lis-soċjetà attriċi. Qal li b'kumbinazzjoni mill-inħawi kien għaddej Martin Stivala, li ċempel lil ħutu Ivan u Carlo, li marru fuq il-post u bdew jaggredixxu lill-konvenut. Qal li l-aħwa Stivala talbu għall-assistenza tal-Pulizija li marru fuq il-post, u Martin Stivala saħansitra bidel is-serratura tal-post quddiem il-Pulizija, waqt li ġewwa l-istabbiliment kien għad hemm oġġetti li jappartjenu lill-konvenuti. Ix-xhud qal li wara xi ħin hu ġie arrestat u akkużat li kien qiegħed jipprova jisraq mill-proprjetà tas-soċjetà attriċi, u hu ġie rilaxxjat biss meta wera dokumentazzjoni lill-uffiċjali tal-Pulizija li l-oġġetti li kien hemm fuq ġewwa tal-istabbiliment huma proprjetà tiegħu. Il-konvenut qal li wara dakinhar tat-18 ta' Awwissu,

2015 hu qatt ma seta' jerġa' jidħol fl-istabbiliment, u hu ma kienx ingħata kopja taċ-ċavetta l-ġdida wara li nbidlet is-serratura. Żied jgħid li lanqas ma jaf l-oġġetti li kien hemm fil-ħanut fejn jinsabu. B'riferiment għall-allegazzjoni li saret da parti tas-soċjetà attriċi li l-konvenuti ppruvaw joħorġu l-affarijiet mill-ħanut fis-satra tal-lejl minħabba li kienu ser jaħarbu minn Malta, ix-xhud qal li hu talab permess lill-Kunsill Lokali biex ikun jista' jarma *container* sabiex jgħabbi fih l-oġġetti kollha li kien hemm fil-ħanut. Qal li l-permess ħariġlu għas-sebgħa ta' filgħodu. Qal li l-kumpannija li pprovdietlu l-*container* kienet infurmatu li x-xogħol ta' tagħbija seta' jibda fil-ħamsa ta' filgħodu sabiex jiġi evitat li tinħoloq konġestjoni tat-traffiku fl-inħawi. Ix-xhud qal li Dino Bonnici, li ħa kontroll tal-oġġetti li kien hemm fil-ħanut, huwa impjegat tas-soċjetà attriċi u hu kien jarah fl-uffiċċji tas-soċjetà attriċi meta kien imur biex iħallas il-kera dovuta minnu. Qal ukoll li l-ħanut li kien mikri lilu reġa' nkera b'effett minn Jannar tal-2016. Ix-xhud qal li hu u l-mara tiegħu kellhom kumpannija rreġistrata hawn Malta bl-isem Titanic Limited, u kienet din il-kumpannija li kienet akkwistat diversi oġġetti li nxtraw għall-istabbiliment inkwistjoni.

Fl-udjenza tas-26 ta' Ottubru, 2016 xehed l-**Ispettur Neville Mercieca**[15], li qal li fit-18 ta' Awwissu, 2015, għall-ħabta tas-07:15 ta' filgħodu, il-Pulizija rċeviet żewġ rapporti, wieħed mingħand Carlo Stivala, li talab l-assistenza tal-Pulizija minħabba li allega li kien qiegħed jiġi misruq mir-ristorant bl-isem ta' 'Tavola di Puglia', li huwa proprjetà tiegħu. Ix-xhud qal li Stivala kien informa lill-Pulizija li Perrino kien qiegħed jikri r-ristorant mingħandu, u li fl-aħħar ħames xhur ma kienx qiegħed iħallas kera, li kienet tammonta għal madwar €7,500 u li dan kien qiegħed jagħlaq in-negozju minħabba li ma kienx qiegħed irendi. Ix-

[15] *A fol.* 98 tal-proċess.

xhud qal li Carlo Stivala u l-konvenut kellhom ftehim bejniethom li meta jinstab inkwilin ieħor għall-ħanut, Perrino kellu jħalli l-post. Carlo Stivala kien informa lill-Pulizija wkoll li hu kien fil-proċess li jagħmel mandat ta' qbid minħabba li l-konvenut ma kienx qiegħed iħallas il-kera dovuta minnu. Ix-xhud kompla jgħid li Andrea Perrino ttieħed l-għassa, fejn ippreżenta irċevuti ta' xi apparat mixtri minnu għall-istabbiliment inkwistjoni, għalkemm sussegwentement Carlo Stivala ppreżenta rċevuti identiċi għall-istess apparat, u ġie spjegat li Stivala kienu daħlu biex jagħmlu tajjeb għad-dejn li Perrino kellu mal-fornitur tal-oġġetti akkwistati minnu għall-ħanut. Qal ukoll li s-serratura tal-post inbidlet minn Stivala kontra l-ordnijiet tal-Pulizija, u li Andrea Perrino ngħata ċ-ċavetta l-antika tal-post, iżda dan ma seta' jagħmel xejn biha minħabba li Carlo Stivala laħaq bidel is-serratura. Ix-xhud kompla jispjega li fl-20 ta' Awwissu, 2015, Carlo Stivala kien iddepożita fl-għassa tal-Pulizija *router* u *telephone* li kienu fl-istabbiliment mikri lill-konvenuti, minħabba li dawn kienu proprjetà ta' Perrino. Qal ukoll li dakinhar stess kien mar ikellmu rappreżentant mill-Ambaxxata Taljana, u dan minħabba li l-konvenut Perrino kien għamel rapport ta' natura ċivili wara li Carlos, Ivan u Martin Stivala kienu ħadu l-apparat tiegħu u sakkruh ġewwa garaxx. Perrino kien allega li kienu tteħdulu numru ta' mwejjed u siġġijiet, kċina, u oġġetti oħra li l-valur tagħhom kienu jammonta għal madwar mija u għoxrin elf Euro (€120,000). Ix-xhud qal ukoll li l-oġġetti li laħqu tgħabbew fuq it-trakk ittieħdu minn Stivala, għalkemm ma setax jikkonferma dawn l-affarijiet fejn ittieħdu. Ix-xhud *q*al ukoll li l-konvenut ma ħa xejn mill-oġġetti li kien hemm fl-istabbiliment. Ix-xhud ippreżenta kopja tar-rapport li kien sar lill-Pulizija f'dan ir-rigward.[16] Ix-xhud ippreżenta wkoll kopja tar-rapport li kien għamel Andrea

[16] *A fol.* 101 tal-proċess.

Perrino[17], wara li allega li kienu ttieħdu xi oġġetti mill-istabbiliment mertu ta' dawn il-proċeduri mill-aħwa Stivala, liema oġġetti l-valur tagħhom jammonta għal madwar €120,000.

Fl-istess udjenza xehdet **Maria Catalano**[18], li qalet li hija tamministra s-soċjetà Titanic Limited, u li numru ta' oġġetti li nxtraw għall-istabbiliment mertu ta' dawn il-proċeduri, jappartjenu lis-soċjetà Titanic Limited. Żiedet tgħid li l-oġġetti li nxtraw tħallsu fl-intier tagħhom minnha. Ix-xhud qalet li dakinhar tat-18 ta' Awwissu, 2015, hi u r-raġel tagħha spiċċaw mingħajr aċċess għar-ristorant minħabba li meta marru l-aħwa Stivala fuq il-post, flimkien ma' uffiċjali tal-Pulizija, dawn bidlu s-serratura tal-bieb ta' barra, bil-konsegwenza li l-konvenuti ma setgħux jerġgħu jidħlu fil-post u jieħdu l-effetti personali tagħhom minn hemm. Ix-xhud qalet li s-Surġent taha parir li tippreżenta kopja tad-dokumenti li juru li hi u r-raġel tagħha kienu xtraw uħud mill-oġġetti li nstabu fuq il-post. Qalet li wħud mill-effetti personali tal-konvenuti baqgħu fis-sit, u fil-preżent dawn qegħdin jintużaw minn terzi li krew l-istabbiliment warajhom. Żiedet tgħid li meta esponenti tas-soċjetà attriċi bdew jirreklamaw dan ir-ristorant għall-kiri, dawn kienu rreklamawh bħala post avvjat, bl-oġġetti personali tal-konvenuti fih. Qalet li hi u r-raġel tagħha kienu għamlu ftehim mal-esponenti tas-soċjetà attriċi, u għalkemm qalet li hi ma tafx id-dettalji tal-ftehim, taf li skont il-ftehim ma kellux isir ħlas tal-kera da parti tal-konvenuti għal xi xhur.

---

[17] *A fol.* 107 tal-proċess.
[18] *A fol.* 112 tal-proċess.

Fl-udjenza tat-28 ta' Novembru, 2016 xehed **Alan Bartoli**, *managing director* tas-soċjetà C & H Bartoli Limited[19], li qal li l-konvenuti kienu xtraw għadd ta' oġġetti mingħandu, il-valur ta' liema oġġetti kien jammonta għal madwar erbgħin elf Euro. Kompla jgħid li l-ħlas għal dawn l-oġġetti sar mill-konvenuti, għalkemm kien hemm bilanċ relattivament żgħir li kien pendenti li l-ħlas tiegħu kien sar mis-soċjetà attriċi, wara li wieħed mill-aħwa Stivala kien infurmah li kienu huma li ser jagħmlu tajjeb għall-ammont li kien għadu pendenti. Ix-xhud qal li min-naħa tiegħu hu kien ħareġ kont bi kreditu lill-konvenuti sabiex joqtol il-bilanċ li kien għadu jidher li jrid jitħallas minnhom, u fattura lil Carlo Stivala, li eventwalment tħallset mis-soċjetà attriċi. Ix-xhud qal li għandu dokumentazzjoni b'dettalji tal-oġġetti li nxtraw mingħandu mill-konvenuti. Spjega li l-ewwel tranżazzjoni mal-konvenuti saret f'April jew Mejju tal-2014, u l-ewwel ħlas tad-depożitu sar fl-1 ta' Lulju, 2014. Ix-xhud qal ukoll li l-ewwel kont li ħareġ kien għall-ammont ta' wieħed u erbgħin elf, sitt mija u erbgħa u għoxrin Euro, u dan il-kont inħareġ lejn l-aħħar ta' Awwissu tal-2014. Ix-xhud qal li bejn Lulju tal-2014 u Jannar tal-2015 ħarġu madwar tnax-il fattura oħra fir-rigward tal-konvenuti u qal li l-kumpannija rappreżentata minnu kienet fetħet kont għall-konvenuti, minħabba li dawn ma kellhomx iħallsu mill-ewwel għal kull oġġett li jinbiegħ lilhom. Għad-domandi li sarulu in kontroeżami, ix-xhud qal li minkejja li kien hemm żmien li fih kien hemm diffikultà biex jiġi stabbilit kuntatt mal-konvenuti, eventwalment dawn ġew ikkuntattjati u kienu infurmawh li għalkemm kienu qegħdin isibu l-affarijiet diffiċli hawn Malta, madanakollu assigurawh li ma kienx ser ikollu problemi biex jitħallas.

---

[19] *A fol.* 118 tal-proċess.

Fl-istess udjenza xehdet **WPS 215 Valerie Farrugia**[20], li qalet li l-ewwel rapport li rċeviet il-Pulizija dakinhar tat-18 ta' Awwissu, 2015 kien għax kien hemm *container* max-xatt li kien qiegħed jimblokka l-aċċess għat-traffiku. Qalet li meta marru l-Pulizija fuq il-post sabu lil Carlos u lil Martin Stivala qegħdin jargumentaw ma' Andrea Perrino, u Carlos Stivala beda jallega li Perrino kien qiegħed jipprova jisraq xi oġġetti mir-ristorant li kien mikri lilu, fosthom *air conditioning unit* u xi apparat tal-kċina. Qalet li fil-fatt dawn l-affarijiet kien jidher li kienu qegħdin jitgħabbew fil-*container.* Ix-xhud qalet ukoll li Carlo Stivala kien qalilha li kien hemm xi oġġetti li jappartjenu lill-konvenuti, fosthom imwejjed u siġġijiet, l-apparat kollu tal-bar u l-ikel u x-xorb li nstab fil-post. Qalet li dak il-ħin la l-aħwa Stivala u lanqas il-konvenuti ma kellhom dokumentazzjoni biex jippruvaw liema mill-oġġetti fuq il-post kienu tagħhom, u l-oġġetti li laħqu tgħabbew fuq it-*trailer* baqgħu fuq it-*trailer.* Qalet li fil-frattemp wasal Pulizija tat-traffiku minħabba fil-konġestjoni li nħolqot max-xatt, li talabhom jipparkjaw it-*trailer* faċċata, u sadanittant Martin Stivala beda jbiddel is-serratura tal-post. Ix-xhud qalet li Martin Stivala infurmaha li hu kellu jiġbor arretrati ta' kera li ma kinux tħallsu lilu, u kien qiegħed jibdel is-serratura sabiex jipproteġi l-interessi tiegħu. Żiedet tgħid li anki Andrea Perrino qalilha li xtaq jittermina l-kuntratt ta' kera minħabba li n-negozju ma kienx sejjer tajjeb. Kompliet tgħid li Perrino qalilha li hu kellu ftehim ma' Stivala, li kien ser jixtri l-affarijiet mingħandu, għalkemm dan l-arranġament bejn il-partijiet sfaxxa. Qalet ukoll li Perrino kien infurmaha li kien ser jitlaq minn Malta. Żiedet tgħid li Carlo Stivala kien infurmaha li kien fetaħ kawża ċivili u li kien ser jagħmel mandat sabiex jieħu pussess tal-affarijiet minħabba li l-kera ma kinitx tħallset minn Perrino.

[20] *A fol.* 125 tal-proċess.

Fl-istess udjenza xehed il-**PC 729 Kevin Decelis**[21] li qal li dakinhar tat-18 ta' Awwissu, 2015 hu kien irċieva telefonata li fix-xatt ta' Tas-Sliema kien hemm *container* ipparkjat fin-nofs b'mod li beda jostakola t-traffiku, u meta l-Pulizija waslu fuq il-post, kienu ġew infurmati minn Carlo Stivala li l-konvenuti kien qed jippruvaw jisirquh. Qal li hu ra lil wieħed mill-aħwa Stivala jbiddel is-serratura tal-istabbiliment. Ix-xhud ikkonferma li wara ftit ħin, it-trakk ittieħed in-naħa l-oħra tat-triq sabiex ma jibqax jostakola t-traffiku, għalkemm qal li ma jafx l-affarijiet li kienu tgħabbew fuq it-trakk x'sar minnhom wara.

Permezz ta' nota tal-1 ta' Frar, 2017, il-konvenuti ppreżentaw ritratt li juri kċina mgħammra[22], mingħajr indikazzjoni dwar jekk din hix il-kċina tal-istabbiliment inkwistjoni jew le.

Fl-udjenza tal-10 ta' Marzu, 2017 xehed **Dino Bonnici**, li qal li hu kien *property co-ordinator* mas-soċjetà attriċi[23], u f'dan ir-rwol hu kien l-uffiċjal inkarigat mill-kuntratti li jsiru mal-inkwilini u kien jassigura li l-kirjiet dovuti lilha jitħallsu. Ix-xhud qal li hu dam impjegat mas-soċjetà attriċi għal perijodu ta' sena u nofs, u kien beda jaħdem magħha fis-sena 2014. Ix-xhud qal li hu kien jaf li s-soċjetà attriċi kellha tiġbor arretrati ta' kera dovuti lilha mingħand il-konvenuti, u li kienu ġew elevati xi oġġetti mill-istabbiliment 71, The Strand, Sliema, li sussegwentement ġew iddepożitati f'garaxx proprjetà tas-soċjetà attriċi ġewwa l-Imsida. Ix-xhud qal li hu nħatar bħala kunsinnatarju, u kien mar jara l-oġġetti li ġew depożitati ġewwa garaxx meta rċieva t-taħrika. Qal ukoll li minkejja li ma jiftakarx l-affarijiet kollha x'kienu, kien hemm tagħmir tal-*catering*, u li dak iż-żmien hu kien ħejja inventarju li baqa' fil-pussess tas-

[21] *A fol.* 132 tal-proċess.
[22] *A fol.* 138 tal-proċess.
[23] *A fol.* 142 tal-proċess.

Sinjuri Stivala. Qal li l-kċina li kien hemm fl-istabbiliment ma kinitx waħda żgħira, u kien hemm xi oġġetti li tħallew fil-post, fosthom *air-conditioning unit* u tagħmir tal-kċina li ma setax jinqala'. Ix-xhud qal li hu ma jafx min kienu l-persuni li ttrasportaw l-oġġetti li nstabu fl-istabbiliment inkwistjoni għall-garaxx fl-Imsida. Ix-xhud qal li hu għandu l-impressjoni li sakemm hu baqa' jaħdem mas-soċjetà attriċi sa Novembru tal-istess sena, il-post inkwistjoni ma reġgħax tpoġġa għall-kiri.

Fl-udjenza tas-7 ta' April, 2017 xehed **Carlo Stivala**[24], li qal li s-soċjetà attriċi rċeviet l-ammont ta' ħmistax-il elf Euro (€15,000) bħala depożitu mingħand il-konvenuti. Ix-xhud qal li wara dak li ġara fit-18 ta' Awwissu, 2015, hu kien ħa ħsieb li jgħaddi kopja taċ-ċavetta l-ġdida lill-Ispettur tal-għassa ta' Tas-Sliema, sabiex din tiġi mgħoddija lill-konvenuti. Ix-xhud qal ukoll li waqt il-perijodu tal-kirja, hu dejjem żamm kopja taċ-ċavetta fil-pussess tiegħu, tant li anki meta kienu jsiefru l-konvenuti hu kien imur fuq il-post biex jiċċekkja l-affarijiet. Qal ukoll li l-post kien reġa' nkera mill-ġdid fl-1 ta' Marzu, 2016. Qal li bejn Awwissu 2015 u Marzu 2016, fil-post kien għad baqa' xi affarijiet tal-konvenuti, u s-soċjetà attriċi kienet talbet permess lill-Qorti sabiex dawn jittieħdu minn fuq il-post u jitpoġġew f'garaxx mal-oġġetti l-oħra li kienu ġew elevati minn fuq is-sit dakinhar tat-18 ta' Awwissu, 2015. Ix-xhud ikkonferma li r-reklami għall-kiri tal-proprjetà inkwistjoni bdew jidhru f'Awwissu tal-2015. Ix-xhud qal li wara d-data tat-18 ta' Awwissu, 2015 hu qatt ma rnexxielu jerġa' jagħmel kuntatt ma' Perrino minħabba li kien hemm drabi li fihom dan kellu l-*mobile* mitfi jew naqas li jirrispondi. Ix-xhud ikkonferma li minkejja li l-konvenuti ma xtaqux li jwaħħlu t-tabella '*to let*' mal-proprjetà f'Ġunju jew

[24] *A fol*. 148 tal-proċess.

f'Lulju tal-2015, meta huma kienu għadhom qegħdin jiġġestixxu r-ristorant, huwa kien iddeċieda li jagħmel it-tabella minħabba li huwa kien tal-fehma li jekk il-post jinkera, dan ikun ta' għajnuna għall-konvenuti ladarba huma kienu infurmawh li xtaqu joħorġu mill-post għax ma kinux sejrin tajjeb. Ix-xhud qal li hu ma jaħsibx li kien hemm qbil bejn il-partijiet li f'Ġunju u Lulju tal-2015 li l-konvenuti ma jħallsux kera. Qal li kieku kien hemm ftehim bejn il-partijiet, dan kien ikun bil-miktub. Qal li dakinhar tat-18 ta' Awwissu 2015, il-konvenut kellu pendenti anki ħlasijiet għall-kontijiet tad-dawl u l-ilma u minkejja li l-konvenut kien ilu jwiegħed li ser iħallashom, dawn baqgħu qatt ma tħallsu. Qal ukoll li meta waslitlu informazzjoni li quddiem il-ħanut kien hemm *trailer* qed jgħabbi l-affarijiet, hu kien iddeċieda li jmur fuq il-post flimkien mal-Pulizija, fejn sab li diversi mill-affarijiet li kien hemm fil-ħanut kienu diġà tgħabbew fit-*trailer.* Qal ukoll li l-persuna li kienet inkarigata mit-*trailer* kienet infurmatu li l-konvenut kien għamlilhom enfasi biex mal-lejl jiżżarma l-istabbiliment u biex l-għada mal-ħamsa ta' filgħodu jibda jitgħabba kollox fit-*trailer* minħabba li kien jaf li jekk it-tagħbija tieħu l-ħin, f'xi ħin kienu ser jgħaddu esponenti tas-soċjetà attriċi li jindunaw x'inhu jsir. Qal li kien hemm oġġetti fl-istabbiliment li ma setgħux jiżżarmaw, u dakinhar stess is-soċjetà attriċi għamlet mandat ta' qbid, bl-affarijiet li kien hemm fis-sit jittieħdu f'garaxx tas-soċjetà attriċi fil-Gżira. Qal ukoll li hu ma jafx l-affarijiet li kien hemm fit-*trailer* ta' min huma, iżda jaf li kien hemm affarijiet li huma proprjetà tas-soċjetà attriċi. Ix-xhud ikkonferma li min-naħa tas-soċjetà attriċi n-negozjati dejjem saru ma' Perrino u mal-mara tiegħu personalment. B'riferiment għad-diversi lmenti li l-konvenuti kellhom minħabba fid-difetti strutturali li nstabu fil-binja, ix-xhud qal li fil-post maġenb il-ħanut kien hemm xogħlijiet ta' kostruzzjoni għaddejjin, u jista' jkun li kien dan li kkawża l-umdità li bdew jilmentaw minnha l-konvenuti. Ix-xhud qal li

biswit il-blokka fejn jinsab l-istabbiliment inkwistjoni kien hemm proprjetà li twaqqgħet, u meta twaqqgħet kien straħ il-bini, bir-riżultat li xi travi xpakkaw. Qal ukoll li l-problema tad-drenaġġ imblukkat kienet problema tax-xatt ta' Tas-Sliema kollu.

Fl-udjenza tas-17 ta' Mejju, 2017 xehed **Michael Stivala**[25] in kontroeżami, li qal li hu l-amministratur ta' Stivala Properties, u hu ġieli tkellem ma' Andrea Perrino dwar il-kirja inkwistjoni. Qal ukoll li l-proprjetà reġgħet ġiet lura fil-pussess tas-soċjetà attriċi qabel skada l-kuntratt, għalkemm qal li ma jafx meta kienet id-data li ġara dan. Ix-xhud ikkonferma wkoll li l-post reġa' nkera lil terzi, għalkemm qal li ma jafx meta reġa' nkera. Qal ukoll li l-konvenut Perrino reġa' daħal fil-post wara d-data tat-18 ta' Awwissu 2015, aktarx meta l-post kien diġà nkera lil terzi. B'riferiment għall-flus dovuta mill-konvenuti, ix-xhud qal li fil-komputazzjoni hemm inklużi penali dovuta mill-konvenuti skont it-termini tal-kuntratt. Dan ix-xhud ikkonferma li d-depożitu mħallas mill-konvenuti jammonta għal ħmistax-il elf Euro (€15,000) u li dan qatt ma ġie ritornat lura lill-konvenuti. Qal ukoll li jekk il-konvenuti ilmentaw dwar ħsarat strutturali li sabu fis-sit, dawn l-ilmenti qatt ma saru miegħu. Ix-xhud qal li minkejja li l-oġġetti li ġew elevati minn fuq is-sit, ittieħdu f'garaxx, hu ma jafx dan il-garaxx fejn qiegħed u ta' min hu, u qal li lanqas ma jaf liema mill-oġġetti elevati huma proprjetà tal-konvenuti. Ix-xhud ikkonferma li f'punt minnhom Perrino talab li jwaqqaf il-kirja, u mal-istabbiliment twaħħlet tabella *'to let'* sabiex jinstab inkwilin li kien lest li jħallas rigal lill-konvenuti bħala ħlas għall-affarijiet li l-konvenuti kienu għamlu fil-ħanut.

[25] *A fol.* 171 tal-proċess.

Permezz ta' nota tal-25 ta' Mejju 2017, is-soċjetà attriċi ppreżentat numru ta' *invoices,* notifika għat-tiġdid tal-liċenzja, kalkolu tal-kont tad-dawl u l-ilma ta' proprjetà li mhix residenzjali, elenku ta' oġġetti proprjetà ta' Stivala Properties li l-konvenut kien ser jieħu miegħu, kif ukoll komputazzjoni tal-ammonti dovuti mill-konvenuti.[26]

Fl-udjenza tal-10 ta' Novembru, 2017 sar il-kontroeżami ta' **Ruth Busuttil**[27], li qalet li hi tieħu ħsieb l-amministrazzjoni tal-kirjiet dovuti lis-soċjetà attriċi, u li l-ammont pretiż mis-soċjetà attriċi hu ammont li ħadmet fuqu hi sabiex tistabbilixxi x'inhu dovut. Qalet li dak li taf hi hu li l-konvenuti ma ħallsux il-kirja dovuta minnhom, u hi kienet bagħtet tinfurmahom b'diversi modi ta' korrispondenza bl-ammonti dovuti minnhom. Spjegat li xogħolha hu li tibqa' tiġri wara l-inkwilini sakemm dawn imorru jħallsu minħabba li tkun trid tinforma lid-direttur tagħha bid-data meta l-inkwilini jkunu sejrin iħallsu. Ix-xhud spjegat li l-kuntratti ta' kera tas-soċjetà attriċi jistipulaw ħlas ta' penali li jkun dovut f'każ li persuna tonqos li tħallas il-kera dovuta minnha. Qalet li meta hi kienet tagħmel kuntatt mal-konvenuti biex dawn iħallsu l-kirjiet dovuti minnhom, dawn kienu jinfurmawha li sejrin iħallsu, iżda dawn ma kinux ħallsu.

[26] A fol. 177 *et seq* tal-proċess, minn fejn jirriżultaw ilpenali ammontanti għal €500 kull jum għall-perijodu bejn l-1 ta' Marzu 2015 u s-16 ta' Marzu, 2015 (€7,500); il-penali għall-perijodu bejn l-1 ta' Frar, 2015 u t-28 ta' Frar, 2015 (€14,000), u il-penali għall-perijodu bejn l-1 ta' Mejju 2015 u t-18 ta' Awwissu 2015, ammontanti għal €54,500; il-ħlas tal-kera għall-perijodu bejn l-1 ta' Awwissu, 2015 u l-31 ta' Ottubru, 2015, ammontanti għal €23,000 (€250 kull ġurnata); il-kera kummerċjali għall-perijodu bejn l-1 ta' Mejju, 2015 u l-31 ta' Lulju, 2015, bil-€200 kull ġurnata, ammontanti għal €18,400; €1,138.54 ħlas ta' liċenzja għal fond kummerċjali għall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar, 2015 u l-31 ta' Diċembru, 2015. Sar ukoll kalkolu tal-konsum tad-dawl u l-ilma għall-perijodu bejn il-25 ta' Ġunju, 2015 u t-18 ta' Awwissu, 2015, li jammontaw għal €465.48 (*fol.* 183 tal-proċess) u kalkolu ieħor għall-konsum tad-dawl għall-perijodu bejn it-30 ta' April, 2015 sal-24 ta' Ġunju, 2015, ammontanti għal €575.99. Ġie ppreżentat ukoll elenku ta' oġġetti li l-konvenuti kienu diġà neħħew mill-istabbiliment, jew li kienu qegħdin fil-proċess li jneħħu dak in-nhar tat-18 ta' Awwissu 2015, li s-soċjetà attriċi vvalutat fis-somma ta' €58,683.

[27] *A fol.* 195 tal-proċess.

Fl-istess udjenza sar il-kontroeżami ta' **Martin Stivala**[28], li qal li hu kien daħal f'din il-kwistjoni minħabba fl-inċident tat-18 ta' Awwissu, 2015. Ix-xhud ikkonferma li dakinhar kien hu li bidel is-serratura tal-fond, u wara kien ta kopja taċ-ċavetta lil ħutu. Qal li hu jaf li kien hemm affarijiet li kienu qegħdin jinħarġu mill-istabbiliment minn Perrino li kienu proprjetà ta' Stivala Properties Limited minħabba li x-xogħol fuq il-ħanut kien tlesta ftit taż-żmien qabel, u kien jaf li oġġetti bħal *air-conditioners* kienu tagħhom u mhux tal-konvenuti. Ix-xhud qal ukoll li hu ma jafx l-affarijiet li tgħabbew fil-vann fejn ittieħdu wara.

Il-kontroeżami tal-konvenut **Andrea Perrino** sar fl-udjenza tal-14 ta' Diċembru 2017[29], fejn intalab jesebixxi kopja tal-*accounts* rigward il-ġestjoni tal-istabbiliment inkwistjoni. Permezz ta' nota tat-22 ta' Marzu, 2018, il-konvenut ippreżenta kopja tal-*management accounts* tas-soċjetà Titanic Limited.[30]

Il-konvenut reġa' ġie inġunt sabiex jiddeponi fl-udjenza tal-24 ta' Mejju 2018[31], fejn ġie mistoqsi jekk kinux ġew ippreżentati l-*audited accounts* tal-kumpannija tiegħu, u dan wieġeb li hu kien ta struzzjonijiet lill-*accountant* tiegħu biex jagħlaq il-kotba kollha.

Fl-udjenza tal-21 ta' Novembru, 2018 xehed **Donald Sant**[32], l-*accountant* tal-konvenuti, li qal li kien hu l-persuna li rreġistra s-soċjetà Titanic Limited meta din ġiet iffurmata hawn Malta, u sussegwentement baqa' jagħmel xogħol ta' *accounting* u *auditing* għalihom. Ix-xhud qal li meta l-kumpannija waqfet milli

[28] *A fol.* 201 tal-proċess.
[29] *A fol.* 206 tal-proċess.
[30] *A fol.* 210 *et seq* tal-proċess.
[31] *A fol.* 217 tal-proċess.
[32] *A fol.* 227 tal-proċess.

topera, din kellha telf sostanzjali rreġistrat, u anke meta saru xi profitti, dawn ma kinux suffiċjenti biex jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż tal-ġestjoni tal-istabbiliment. Ix-xhud spjega li kien hemm żmien meta kien qiegħed isir xogħol ta' ristrutturar fuq l-istabbiliment, u f'dak iż-żmien il-kera tal-post kienet qiegħda titħallas xorta anki jekk ma kien qiegħed jiġi ġġenerat l-ebda introjtu. Spjega li t-total tal-volum tal-bejgħ jinħadem fuq l-irċevuti tal-VAT iġġenerati.

Ix-xhud kompla jiddeponi fl-udjenza tat-12 ta' Diċembru, 2018, sabiex jesebixxi kopja tal-*audited accounts* tan-negozju tal-konvenuti.[33]

Permezz ta' nota tal-14 ta' Diċembru, 2018, il-konvenuti ppreżentaw kopja tal-VAT returns tas-soċjetà Titanic Limited.[34]

**<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>**

Is-soċjetà attriċi fetħet il-kawża odjerna sabiex il-Qorti tiddikjara li l-konvenuti huma debituri tagħha fis-somma ta' mija u wieħed u tmenin elf, tmien mija u tmenin Euro (€181,880), rappreżentanti arretrati ta' kera li baqgħu ma tħallsux mill-konvenuti, penali minħabba f'kirjiet dovuti lis-soċjetà attriċi li ma tħallsux, kontijiet tad-dawl u l-ilma pendenti u l-liċenzja tal-post li wkoll baqgħet ma tħallsitx mill-konvenuti.

Fl-14 ta' Mejju 2014 il-partijiet iffirmaw ftehim bejniethom għal-lokazzjoni tal-fond indikat bin-numru 71, The Strand, Sliema, liema kirja kienet għal perijodu

[33] *A fol.* 233A *et seq.* tal-proċess.
[34] *A fol.* 314 tal-proċess.

ta' sentejn bejn l-1 ta' Awwissu, 2014 u l-1 ta' Awwissu, 2016, bl-intiża li dan il-fond jintuża bħala ristorant mill-konvenuti. Jirriżulta mill-provi li bdew jinqagħu l-problemi sa mill-ewwel ftit ġimgħat tal-kirja, minħabba li l-konvenuti ma setgħux jużaw mill-ewwel il-fond għall-iskop li għalih inkera, u dan minħabba li fil-fond irriżultaw ħsarat strutturali li kellhom jagħmlu tajjeb għalihom huma, u għalhekk ma setgħux jibdew joperaw in-negozju kif xtaqu qabel jirranġaw il-fond. Il-ftehim bejn il-partijiet kien li għall-ewwel sena tal-kirja, il-konvenuti kellhom iħallsu l-ammont ta' mitejn Euro (€200) għal kull jum, filwaqt li matul it-tieni is-sena, l-ammont tal-kera kellu jiżdied għal mitejn u ħamsin Euro (€250) kull jum. Il-ftehim bejn il-partijiet kien jistipula wkoll li kellha titħallas penali fl-ammont ta' ħames mitt Euro (€500) kull jum f'każ li l-konvenuti jkunu morużi fil-ħlas tal-kera, u penali ulterjuri ta' €50 kull jum f'każ li l-konvenuti jkunu morużi fil-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma. F'każ li l-kera u l-penali jibqgħu ma jitħallsux mill-konvenuti fi żmien sittin jum, il-ftehim bejn il-partijiet kien jipprovdi li l-konvenuti kellhom jirritornaw il-post u jħallsu dak kollu dovut minnhom, filwaqt li l-kirja tiġi fi tmiemha.

Is-soċjetà attriċi qiegħda tibbaża l-azzjoni odjerna fuq il-fatt li l-konvenuti kienu infurmawha li xtaqu jitterminaw il-kirja qabel din tiġi fi tmiemha minħabba f'diffikultajiet li kienu qegħdin jiltaqgħu magħhom fil-ġestjoni tan-negozju tagħhom. Kien għalhekk li tul ix-xhur ta' Ġunju u Lulju tas-sena 2015, is-soċjetà attriċi waħħlet sinjal *to let* mal-fond inkwistjoni, sabiex tipprova tattira inkwilini li kienu interessati fil-kirja ta' dan il-post. Il-konvenuti min-naħa tagħhom allegaw li f'dan iż-żmien kien intlaħaq ftehim verbali bejn il-partijiet, għalkemm ma nġabet ebda prova ta' dan waqt dawn il-proċeduri, li s-soċjetà attriċi tħallas is-somma ta' sebgħin elf Euro (€70,000) għall-apparat

u t-tagħmir ieħor li kien hemm fl-istabbiliment, filwaqt li jinħafru l-kirjiet dovuti mill-konvenuti għax-xhur ta' Ġunju u Lulju 2015. Min-naħa tagħhom l-esponenti tas-soċjetà attriċi ċaħdu li kien hemm xi ftehim ta' din ix-xorta bejn il-partijiet, u sostnew li l-konvenuti kienu ppruvaw jaħarbu mill-pajjiż wara li kienu żarmaw l-istabbiliment u ppruvaw jieħdu magħhom saħansitra oġġetti li kienu jappartjenu lis-soċjetà attriċi, bħal *air conditioning units* li kien hemm fil-post u apparat ieħor li kien nxtara mis-soċjetà attriċi. Il-Qorti semgħet kif b'kumbinazzjoni, fit-18 ta' Awwissu, 2015, fi żmien meta allura l-konvenuti kienu diġà għarrfu lill-esponenti tas-soċjetà attriċi bid-diffikultajiet li kellhom biex ikomplu bil-kirja tal-post, u fi żmien meta jirriżulta li l-konvenuti kienu diġà morużi fil-ħlasijiet dovuti minnnhom, kien għaddej wieħed mill-esponenti tas-soċjetà attriċi mix-xatt ta' tas-Sliema, u ra *container* qiegħed jitgħabba b'diversi affarijiet li kienu qegħdin jinħarġu mill-istabbiliment inkwistjoni. Is-soċjetà attriċi għamlet rapport l-għassa li kienet qiegħda tinsteraq minn waħda mill-proprjetajiet tagħha, u sussegwentement intalab il-ħruġ ta' mandat ta' qbid sabiex l-oġġetti li l-konvenuti laħqu ħarġu mill-istabbiliment jittieħdu taħt il-kustodja ta' kunsinnatarju u jkunu jistgħu jservu bħala garanzija għal dak dovut mill-konvenuti lis-soċjetà attriċi. Jirriżulta wkoll li waqt li fuq il-post kien hemm esponenti tas-soċjetà attriċi, il-konvenut Andrea Perrino u uffiċjali tal-Pulizija li kienu qegħdin jinvestigaw ir-rapport li kien daħlilhom, Martin Stivala qabad u bidel is-serratura tal-post b'dan li l-konvenuti ma kien baqgħalhom l-ebda mod kif jerġgħu jidħlu fih.

Il-konvenuti eċċepew li dan l-aġir ta' Martin Stivala jammonta għal spoll vjolenti u klandestin, u għalhekk is-soċjetà attriċi ma tistax tippretendi ħlas tal-kirjiet għall-perijodu bejn it-18 ta' Awwissu, 2015 u l-1 ta' Awwissu, 2016 stante li tul dak iż-żmien, il-konvenuti kienu fl-impossibilità fiżika li jidħlu jew li

b'xi mod jagħmlu użu mill-fond mikri minnhom. Intqal ukoll li ladarba kienu s-sidien tal-fond li kellhom kopja taċ-ċavetta, iż-żamma taċ-ċavetta minnhom tammonta għal rinunzja għall-ħlasijiet dovuti sad-data tat-terminazzjoni tal-kirja. Il-konvenuti ssottomettew ukoll li anki fir-rigward tal-kirjiet dovuti għax-xhur ta' Ġunju u Lulju tal-2015, kien hemm ftehim bejn il-partijiet li l-konvenuti ma kellhomx iħallsu l-kera għal dawn ix-xhur bil-ħsieb li s-soċjetà attriċi ssib inkwilini oħrajn għall-fond. Jirriżulta wkoll li tul Awwissu, 2015, meta kien għad baqa' oġġetti tal-konvenuti fil-fond inkwistjoni, is-soċjetà attriċi bdiet tirreklama dan il-fond għall-kiri, fosthom fuq ġurnali lokali, u fil-fatt ftit tax-xhur wara dan il-fond inkera lil terzi, tant hu hekk jirriżulta li l-kirja l-ġdida daħlet fis-seħħ fl-1 ta' Marzu 2016.

Fit-talba rikonvenzjonali tagħhom, il-konvenuti rikonvenzjonanti qegħdin jitolbu l-ħlas lura tad-depożitu ta' €15,000 li kien tħallas minnhom fil-bidu tal-kirja, u dan għax allegatament ġew spussessati mill-kirja b'mod abbużiv u illegali. Is-soċjetà attriċi min-naħa tagħha eċċepiet li d-depożitu kellu jitħallas lura biss fil-ġurnata tal-iskadenza tal-kuntratt f'każ li hi tkun sodisfatta li l-fond ġie ritornat lura lilha f'kundizzjoni tajba, u ladarba jkun ġie aċċertat li l-ħlasijiet dovuti mill-konvenuti ġew imħallsa lilha. Is-soċjetà attriċi qalet li dan ma jirriżultax, tant hekk il-konvenuti kienu ser jaħarbu mill-pajjiż sabiex jeħilsu mill-obbligi tagħhom, u għalhekk m'għandiex issir ir-rifużjoni tad-depożitu mħallas mill-konvenuti.

Il-Qorti talbet lis-soċjetà attriċi tippreżenta prospett dettaljat dwar il-ħlasijiet pretiżi mingħand il-konvenuti, liema prospett ġie ppreżentat u jinsab *a fol.* 190 tal-proċess. Minn dan il-prospett jirriżulta li l-pretensjoni tas-soċjetà attriċi hi għall-ħlas ta' kera dovuta għall-perijodu mill-1 ta' Ġunju, 2015 sal-31

ta' Lulju. 2015, meta r-rata tal-kera kienet ta' €200 għal kull ġurnata, għal total ta' €12,200; kera dovuta għall-perijodu bejn l-1 ta' Awwissu, 2015 u l-31 ta' Ottubru, 2015, b'rata ta' kera ta' €250 għal kull ġurnata, għal total ta' €23,000; kera għall-perijodu bejn l-1 ta' Novembru, 2015 u l-31 ta' Lulju, 2016, total ta' 274 ġurnata bil-kera ta' €250 għal kull ġurnata , għal total ta' €68,500; ħlas tal-liċenzja tal-istabbiliment għas-sena 2015, fis-somma ta' €1,138.54; penali għal ħlasijiet tardivi għall-perijodu bejn l-1 ta' Frar, 2015 u t-28 ta' Frar, 2015, fis-somma ta' €14,000; penali għal ħlas tardiv għall-perijodu bejn l-1 ta' Marzu, 2015 u s-16 ta' Marzu, 2015, għal total ta' €7,500; u penali għal ħlas tardiv għall-perijodu bejn l-1 ta' Mejju, 2015 u t-18 ta' Awwissu, 2015, għal total ta' €54,500; użu ta' dawl u ilma għall-perijodu bejn il-25 ta' Ġunju, 2015 u t-18 ta' Awwissu, 2015 għas-somma ta' €465.48, u għall-perijodu bejn it-30 ta' April 2015 u l-24 ta' Ġunju 2015, għas-somma ta' €575.99.

Il-partijiet, kemm is-soċjetà attriċi kif ukoll il-konvenuti, naqsu milli jġibu prova tal-mod kif il-konvenuti kienu jħallsu l-kirjiet dovuti minnhom. Ma nġab ebda *ledger* li fih kienu jiġu rreġistrati l-ħlasijiet, ebda irċevuta maħruġa lill-konvenuti b'rikonoxximent għal xi ħlas li sar minnhom, u l-ebda *bank statement* li jista' jindika li l-konvenuti kienu jħallsu l-kirjiet b'mod elettroniku. Madanakollu s-soċjetà attriċi ppreżentat kopji ta' messaġġi telefoniċi mibgħuta lill-konvenuti, li permezz tagħhom dawn ġew imfakkra li l-kera kienet dovuta, u li jekk jonqsu milli jagħmlu l-ħlas dovut minnhom, kienu ser jinkorru l-penali maqbula bejn il-partijiet fil-ftehim iffirmat bejniethom fl-14 ta' Mejju, 2014. Kien jinkombi għalhekk fuq il-konvenuti li jġibu prova li l-kera tħallset minnhom u tħallset fil-ħin sabiex b'hekk jiġi evitat li fil-konfront tagħhom jibdew jiddekorru l-penali kkontemplati fil-ftehim. Kien jinkombi ukoll fuq il-konvenuti li jġibu prova li bejn il-partijiet kien hemm xi ftehim li

għax-xhur ta' Ġunju u Lulju tal-2015 ma jsirx ħlas ta' kera da parti tal-konvenuti, kif ġie allegat minnhom. Prova li kien hemm taħdidiet f'dan is-sens baqgħet ma nġabitx, u għalhekk il-Qorti ma tistax tqis bħala fondata l-pretensjoni tal-konvenuti li l-ħlasijiet tal-kera għax-xhur ta' Ġunju u Lulju 2015 għandhom jinħafrulhom. Għaliex imkien ma jirriżulta li kien hemm ftehim bejn il-partijiet f'dan is-sens, għalkemm tenut kont ta' kif żvolġew l-affarijiet bejn il-partijiet, mhux eskluż li għal xi żmien kien hemm taħdidiet bejniethom f'dan is-sens.

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom Il-konvenuti qajmu l-lanjanza, li l-penali imposta mis-soċjetà attriċi hi esaġerata, tenut kont li l-penali imposta hi d-doppju tar-rata ta' kera għal kull ġurnata li kellha titħallas mill-konvenuti. Jirriżulta wkoll li l-ħlas ta' penali f'każ ta' morożità kienet ikkontemplata fil-ftehim iffirmat bejn il-partijiet, u għalhekk il-konvenuti kienu jafu biha u saħansitra qablu magħha u ffirmaw għaliha. F'dan ir-rigward, il-Qorti tqis li jkun ta' siwi li tiċċita minn dak li qalet il-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Mark Theuma *vs.* Emanuel u Jane konjugi Vella**[35], fejn qalet:

> "Fl-ewwel lok, jiġi osservat li jinsab ritenut fil-ġurisprudenza patria li, "il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volontà tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li (għandha) tipprevali u trid tiġi osservata, *Pacta sunt servanda. (*App. Ċiv. **Gloria Beacom et *vs* l-Arkitett Anthony Spiteri Staines** deċiża 5 ta' Ottubru, 1998). Meta l-kliem tal-konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni (Art. 1002) u l-interpretu għandu joqgħod għal dawn il-kliem u mhux jirrikorri għal konġetturi. Fejn is-sinifikat tal-konvenzjoni jkun ċar u fejn il-fatti li jkunu wasslu għal dak il-ftehim kif ukoll fatti sussegwenti ma jpoġġux fid-dubbju l-volontà tal-kontraenti, mhux leċitu għall-ġudikant li jagħti lil dik l-iskrittura sinifikat divers minn dak liberalment espress

[35] 06.02.2015

mill-kontraenti (App. **John Zammit et *vs* Michael Zammit Tabona noe**, deċiża 28 ta' Frar 1997; App. Ċiv. **Vincent Aquilina *vs* Caterina Micallef**, (1997) Vol. LXXXI.II.517; App. Ċiv. **Carmelo Grech *vs* Julian Zammit Tabona et noe** (1998) Vol. LXXXII.II.1383)."

Il-konvenuti eċċepew ukoll li ladarba l-fond mikri lilhom ittieħed mill-pussess tagħhom qabel il-kirja ġiet fi tmiemha, mhu dovut minnhom l-ebda ħlas għaż-żmien li fih huma kienu fl-impossibilità fiżika li jagħmlu użu mill-fond. Il-konvenuti eċċepew li meta esponenti tas-soċjetà attriċi ħadu lura l-pussess tal-fond, dawn irrinunzjaw għall-kera talvolta dovuta lilhom għat-terminu tal-kirja miftiehma bejn il-partijiet *di fermo.* F'dan il-kuntest il-Qorti tqis illi għandha tagħmel riferiment għall-osservazzjonijiet li saru minn din il-Qorti kif diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Mary Ciantar *vs.* Ladislao Giuseppe Micolucci et**[36], fejn intqal:

"Illi f'dan il-kuntest din il-Qorti tħoss li huwa sinifikanti li jingħad li l-kuntratt ta' kera huwa dak li bih wieħed mill-partijiet jintrabat li jagħti lill-oħra t-tgawdija ta' ħaġa, għal żmien miftiehem, u b'kera miftiehma, li din il-parti tintrabat li tħallas lilha (**artikolu 1526 tal-Kap. 16).**

..

Illi dwar il-kunċett ta' rinunzja ssir referenza għad-deċiżjoni **Anthony Scerri *vs* Anthony Cutajar et,** (A.I.C. (PS) 16 ta' Marzu 2005) fejn ġew elenkati l-elementi neċessarji stabbiliti fil-ġurisprudenza dwar ir-rinunzja ta' dritt, u konsistenti ma' dan ingħad li:

(1) *La rinunzia ad un diritto, perché si possa ritenere tale, deve risultare da espressioni chiare ed univoche, e non gia da espressioni generiche* (**Kollezz. Vol. XXVIII P. III, p. 1154)**;
(2) *Qualunque rinunzia, non essendo generale e specifica, non riceve che stretta interpretazione, in guisa che indubbio s'intenda rimesso quanto meno sia possibile* (**Sciberras *vs* Giappone,** Qorti Ċivili Prim Awla, 12 ta' Ottubru 1840);

[36] 27.04.2010.

(3) Ir-rinunzji huma di stretto diritto u għandhom jirriżultaw minn fatti assolutament inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volontà preċiża tar-rinunzjant (**Henry Thake *vs* Carmel sive Lino Borg,** Appell, Sede Inferjuri, 25 ta' Novembru 1986);

(4) In kwantu għall-eżami dwar in-natura tal-att u l-effikaċja tiegħu biex jopera r-rinunzja, dan l-eżami huwa rimess għall-apprezzament tal-ġudikant, li għandu jieħu in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi kollha li fihom ġie kompjut l-att (**Kollezz. Vol. XXXIV P II p. 646)**."

Il-Qorti kompliet tispjega illi:

"Illi fil-kuntest ta' dan kollu din il-Qorti tħoss li bl-aċċettazzjoni taċ-ċwievet tal-fond mill-konvenuti, l-attriċi aċċettat lura l-pussess tal-istess fond, u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat għad-dritt li tinsisti li l-kera tissokta għall-perijodu *di fermo,* u b'hekk dan l-att wassal għal terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera hija korrispettiva għall-użu ta' ħaġa, u l-fatt li allura b'dan l-att, il-post suġġett għal-lokazzjoni ġie ritornat lis-sid bla ebda riserva, ifisser li ma jissussistix iżjed id-dritt ta' pagament, għaliex f'dan il-każ l-aċċettazzjoni u t-teħid lura tal-post mingħand l-inkwilin, u s-sussegwenti talba ta' ħlas tal-kera, huma inkonsistenti ma' xulxin; persuna ma tistax titlob ħlas ta' kera ta' fond, li hija aċċettat li tieħu lura, u l-aċċettazzjoni taċ-ċwievet tal-fond ifisser proprju dan. Fil-fatt din il-Qorti tħoss li l-aġir tal-attriċi, li aċċettat iċ-ċwievet mingħand il-konvenuti għall-fond *de quo* ma jistax ħlief iwassal għat-terminazzjoni tal-kirja.

…

Illi għalhekk il-Qorti tħoss li ġie ppruvat a sodisfazzjon tal-Qorti u fil-grad li trid il-liġi li bl-azzjoni bilaterali tal-partijiet, u dan billi għaddew iċ-ċwievet tal-fond *de quo* mingħand il-konvenuti għal għand l-attriċi, inkluż il-fatt li l-attriċi aċċettat l-istess mingħajr ebda kundizzjoni, dan iwassal għat-terminazzjoni tal-kirja, u għar-relazzjoni li kien hemm bejn il-partijiet ta' lokazzjoni fuq l-istess fond, u wkoll għar-rinunzja da parte tal-attriċi ta' kull dritt li seta' kellha sabiex tinsisti fuq il-kontinwazzjoni tal-kera di fermo, ħaġa li ma għamlitx, b'dan li l-att tagħha li tirċievi ċ-ċwievet huwa għal kollox inkonsistenti mal-premessa ta' eżistenza ta' relazzjoni ulterjuri ta' kera. ... (dan huwa) konsistenti ma' dak ritenut fis-sentenza '**Antonio Catania *vs* Ronaldo Zahra**' (A.Ċ. 20 ta' Frar 1953), fejn ingħad li l-konsenja taċ-ċwievet tal-fond tfisser il-konsenja tal-fond stess, b'dan li dan l-att jagħti titolu u dritt li jaġixxi lill-possessur tal-istess fond."

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li s-soċjetà attriċi m'għandhiex dritt tippretendi ħlas tal-kera għall-perijodu li jibda wara t-18 ta' Awwissu, 2015, stante li wara dik il-ġurnata, il-konvenuti ma kinux għadhom fil-pussess tal-fond u ma kellhom l-ebda mezz kif jaċċedu għalih u dan wara li esponenti tas-soċjetà attriċi bidlu s-serratura tal-fond u ma taw l-ebda aċċess lill-konvenuti għall-istess fond.

Il-Qorti kkonsidrat li l-konvenuti ma ġabu ebda prova li huma ħallsu l-kera dovuta għall-perijodu bejn l-1 ta' Mejju, 2015 u l-31 ta' Lulju, 2015, u lanqas ma ġabu prova li bejn il-partijiet kien hemm xi ftehim milħuq li l-kera dovuta għal Ġunju u Lulju tal-2015 ma kellhiex titħallas. Hu għalhekk li ser jiġi deċiż li hija dovuta s-somma ta' €12,200 mitluba mis-soċjetà attriċi għal dak il-perijodu, b'rata ta' kera ta' €200 għal kull ġurnata. Mhux l-istess jista' jingħad għall-pretensjoni tas-soċjetà attriċi għall-ħlas ta' €23,000 bħala kera għall-perijodu bejn l-1 ta' Awwissu, 2015 u l-31 ta' Ottubru, 2015, b'rata ta' kera ta' €250 għal kull ġurnata. In vista tal-fatt li l-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-ebda ħlas ta' kera da parti tal-konvenuti mhu dovut wara t-18 ta' Awwissu, 2015, il-Qorti tqis li bejn l-1 ta' Awwissu, 2015 u t-18 ta' Awwissu, 2015 il-kera dovuta hija fis-somma ta' €4,500.

Fir-rigward tal-penali dovuti minħabba f'morożità fil-ħlas tal-kera dovuta, jirriżulta li ladarba fil-ftehim bejn il-partijiet il-konvenuti kienu ntrabtu bil-ħlas tal-imsemmija penali, u l-konvenuti naqsu li jġibu prova li l-kera dovuta tħallset minnhom fil-ħin, f'liema każ il-penali ma tkunx dovuta, qiegħed jiġi stabbilit li l-ħlas tal-penali mitlub mis-soċjetà attriċi fil-fatt huwa dovut, tenut kont tal-fatt li l-konvenuti kienu konsapevoli, għaliex ġew infurmati u mfakkra bil-miktub diversi drabi min-naħa tas-soċjetà attriċi, tal-fatt li f'każ ta'

morożità fil-ħlas tal-kera, kienu qegħdin jinkorru dawn il-penali, li jammontaw għal €76,000. Il-Qorti kkonsidrat is-sottomissjoni magħmula mill-konvenuti li l-impożizzjoni ta' penali f'dawn l-ammonti tammonta għall-impożizzjoni ta' użura da parti tas-soċjetà attriċi, iżda f'dan il-kuntest jerġa' jiġi ppuntwalizzat li l-konvenuti kienu jafu ben tajjeb il-ftehim bejn il-partijiet xi jgħid, qablu miegħu u ffirmaw għalih, u kienu jafu wkoll li f'każ li ma jħallsux dak dovut minnhom, kienu ser jinkorru dawn il-penali.

Jirriżulta wkoll li kienet is-soċjetà attriċi li ħallset għal-liċenzja tal-istabbiliment għas-sena 2015 skont l-irċevuta esebita minnha, fis-somma ta' €1,138.54. Jirriżulta wkoll li l-kera tas-servizz tad-dawl u l-ilma għall-perijodu bejn it-30 ta' April, 2015 u l-24 ta' Ġunju, 2015, u bejn il-25 ta' Ġunju, 2015 u t-18 ta' Awwissu, 2015 għadha dovuta.

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-konvenuti huma debituri tas-soċjetà attriċi fis-somma ta' erbgħa u disgħin elf, tmien mija u tmenin Euro u ċenteżmu (€94,880.01).

Fit-talba rikonvenzjonali mressqa mill-konvenuti, intqal li s-soċjetà attriċi għandha tirrifondi lura lilhom is-somma ta' ħmistax-il elf Euro (€15,000) imħallas minnhom bħala depożitu u dan wara li huma ġew spossessati mill-kirja b'mod abbużiv u illegali, u in vista tal-fatt ukoll li l-fond reġa' nkera mis-soċjetà attriċi bl-effetti mobbli li tħallew fih mill-konvenuti. Il-ftehim bejn il-partijiet kien jistipula li kellu jsir ħlas ta' depożitu fis-somma ta' €7,500 mal-iffirmar tal-ftehim fl-14 ta' Mejju, 2014, u ħlas ulterjuri fis-somma ta' €7,500 fl-1 ta' Jannar, 2015, bil-kondizzjoni li tali depożitu jiġi rifuż lura lill-konvenuti fid-data tat-terminazzjoni tal-kuntratt, ladarba s-sid tal-proprjetà jkun

sodisfatt li l-fond tħalla fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u li l-kontijiet kollha pendenti jkunu tħallsu. Il-Qorti kkonsidrat iċ-ċirkostanzi li fihom il-kirja ġiet fi tmiemha qabel iż-żmien pattwit bejn il-partijiet, u tenut kont li t-tibdil tas-serratura tal-fond da parti tas-soċjetà attriċi kien istigat minn biżgħa reali li l-konvenuti kienu ser jaħarbu mill-pajjiż u jieħdu magħhom diversi oġġetti li s-soċjetà attriċi tallega li huma tagħha jew li setgħu jintużaw bħala garanzija għall-ħlas ta' dak dovut lilha. Tqies ukoll li dawn l-oġġetti ġew milquta minn mandat ta' qbid li s-soċjetà attriċi intavolat sabiex tipproteġi l-interessi tagħha u tuża l-oġġetti maqbuda minnha bħala garanzija għall-ħlasijiet kollha li huma talvolta dovuti lilha. Minkejja li l-Qorti kkonċediet li l-kirja ġiet fi tmiemha dakinhar tat-18 ta' Awwissu, 2015, ladarba fattwalment il-konvenuti minn dakinhar ma kellhomx il-possibilità li jaċċedu għall-fond inkwistjoni, u ladarba l-esponenti tas-soċjetà attriċi naqsu milli jtuhom kopja taċ-ċavetta l-ġdida, madanakollu ma jistax jingħad li l-konvenuti għandhom dritt għall-ħlas lura tad-depożitu mħallas minnhom, għaliex fuq ammissjoni tagħhom stess, huma ttentaw jitilqu mill-fond bil-moħbi, mingħajr ma pereżempju stiednu lill-esponenti tas-soċjetà attriċi jmorru fuq is-sit u jaraw jekk il-fond kienx qiegħed jitħalla f'kundizzjoni tajba, mingħajr ma ġie vverifikat jekk il-kontijiet pendenti tħallsux kollha, mingħajr ma ġie stabbilit liema mill-oġġetti li kienu ser jittieħdu mill-istabbiliment kienu jappartjenu lis-soċjetà attriċi u liema kienu jappartjenu lill-konvenuti, u b'mod li ta lok fejn l-esponenti tas-soċjetà attriċi akkużaw lill-konvenuti li bil-mod kif għamlu l-affarijiet kienu qegħdin jippruvaw jaħarbu mill-pajjiż biex jevitaw li jħallsu dak dovut minnhom, jew biex b'xi mod jevitaw li jagħmlu l-affarijiet b'mod legali u li ma jqanqal l-ebda suspetti u ma jagħti lok għal ebda akkużi fil-konfront tagħhom. Minflok il-konvenuti ppjanaw li jiżvojtaw l-istabbiliment fis-satra tal-lejl, u minkejja li l-

Qorti tirrikonoxxi li dawn ħabbtu wiċċhom ma' diversi problemi biex setgħu joperaw in-negozju kif xtaqu, madanakollu kien hemm modi ferm aktar xierqa kif dawn setgħu jippruvaw joħorġu mill-obbligi tagħhom *ai termini* tal-ftehim bejn il-partijiet. Għalhekk il-kontrotalba tal-konvenuti rikonvenzjonanti m'għandhiex tiġi milqugħa.

## Decide

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

1. **Tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà attriċi rikonvenzjonata għall-kontrotalba tal-konvenuti rikonvenzjonanti;**
2. **Tiċħad il-kontrotalba tal-konvenuti rikonvenzjonanti;**
3. **Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti limitatament sa fejn dawn spjegaw il-fatti kif ġraw bejn il-partijiet, u sa fejn dawn eċċepew li l-ebda kera mhija dovuta lis-soċjetà attriċi wara d-data tat-18 ta' Awwissu, 2015, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħrajn kollha tal-konvenuti għar-raġunijiet fuq spjegati;**
4. **Tilqa' t-talbiet tas-soċjetà attriċi limitatament billi għar-raġunijiet fuq spjegati, tiddikjara li l-konvenuti huma debituri tas-soċjetà attriċi fis-somma ta' erbgħa u disgħin elf, tmien mija u tmenin Euro u ċenteżmu (€94,880.01);**

5. **Tordna lill-konvenuti sabiex iħallsu lis-soċjetà attriċi s-somma ta' erbgħa u disgħin elf, tmien mija u tmenin Euro u ċenteżmu (€94,880.01).**

**Spejjeż tal-kawża a karigu tal-konvenuti.**

Moqrija.