QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-20 ta' Jannar 2025

Numru 9

Rikors numru 822/2014/1JRM

Frederick Joseph Pledger

v.

Giovanni Camilleri u b'digriet tat-23 ta' Mejju, 2017,
l-atti tal-kawża ġew trasfużi mill-persuna tal-imħarrek Giovanni Camilleri
li miet fil-mori tal-kawża għall-persuna ta' wliedu Annalise Camilleri,
Melanie Zerafa nee Camilleri u Andre' Karl Camilleri

1. Din is-sentenza titratta l-appell tal-attur minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-31 ta' Mejju 2018 [is-"sentenza appellata"] li biha ċaħdet it-talbiet tiegħu sabiex il-konvenuti jiġu kkundannati jħallsu d-danni talli ma ppermettewlux jieħu lura oġġetti li qal li kienu fil-fond li kien jikri mingħandhom.

<u>Preliminari</u>

2. Il-<u>fatti</u> tal-każ, ġew imfissra kif ġej fis-sentenza appellata:

" … jirriżulta li b'kitba privata li saret fl-4 ta' Ottubru, 2010, l-attur kera mingħand l-imħarrek il-fond magħruf bħala 'Trap Bar' fi Triq ir-Rizzi, fil-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar, u dan bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija. Il-kirja kellha tkun għal żmien ħames (5) snin b'seħħ mill-15 ta' Jannar, 2011. Mal-ftehim, il-partijiet għamlu inventarju tal-oġġetti u t-tagħmir li kien hemm fil-fond u ftehmu li kull titjib immobbli li jsir fil-fond mill-kerrej (l-attur) kellu jitħalla fil-fond ma' tmiem il-kirja mingħajr ma l-kerrej jippretendi ħlas għalih;

Illi tul il-kirja l-attur jgħid li xtara għadd ta' oġġetti biex jinqeda bihom matul il-kirja b'żieda ma' dawk li kienu jinsabu fil-post meta daħal fih. Il-fond u l-oġġetti kienu miżmuma minnu fi stat tajjeb;

Illi, bi qbil mal-imħarrek, l-attur temm il-kirja lejn l-aħħar tas-sena 2012, u wara l-partijiet laħqu ftehim li l-fond jew jinbiegħ jew jinkera lil terzi b'kulma kien jinsab fih, u d-dħul mill-kirjiet jinqasam bejniethom jew f'każ li l-post jinbiegħ l-attur jitħallas ta' kemm kienu jiswew l-affarijiet li ħalla warajh fil-post. F'Ottubru u f'Novembru tal-2012, l-attur daħal fi ftehim (f'isem l-imħarrek bħala s-sid tal-post) ma' aġenziji dwar il-bejgħ tal-ħanut. F'Jannar tal-2013, l-attur kien għamel inventarju tal-affarijiet li kien ħalla warajh fil-ħanut u kemm swewh biex xtrahom u semma wkoll ħwejjeġ oħra li kienu fil-ħanut imma li kienu ta' ħaddieħor;

Illi l-attur jgħid li, hekk kif lesta l-inventarju tal-ħanut f'Jannar tal-2013, huwa ta lura ċ-ċwievet tal-post lill-imħarrek. Il-kera kien imħallas sal-aħħar ta' dak ix-xahar;

Illi jirriżulta li l-attur ħa xi oġġetti mill-fond, iżda l-imħarrek talbu jroddhom lura. Fil-fatt, fit-3 ta' Ġunju, 2016, sar inventarju ta' dak li kien hemm fil-post minn perit imqabbad mill-imħarrek, u dan inbena fuq l-inventarju li l-attur kien għamel f'Jannar tal-2013. Minn dan l-eżerċizzju, jirriżulta li, filwaqt li bosta mill-oġġetti msemmija mill-attur kienu għadhom fil-post, xi oġġetti oħrajn imniżżla fil-lista bħala oġġetti mixtrija mill-attur, instabu nieqsa. L-espert tekniku jgħid li l-fond ma kienx umduż, u l-oġġetti kienu fil-biċċa l-kbira tagħhom għadhom fi stat tajjeb, ħlief għal xi oġġetti tad-drapp li kienu mqattgħin;

Illi, wara l-kirja, għal xi żmien l-attur kellu kopja taċ-ċwievet tal-post. Bint l-imħarrek xehdet li l-attur irritorna lura ċ-ċwievet f'isem missierha fil-21 ta'

Frar, 2014. Jirriżulta wkoll li l-imħarrek kien bidel is-serratura tal-bieb tal-post. L-attur jgħid li, minkejja li żamm kopja taċ-ċavetta tal-post, ma setax jidħol fih minħabba dak li kien għamel l-imħarrek. Għal xi żmien, l-imħarrek kera l-fond lil terzi, iżda din il-kirja ma kellhiex ħajja twila;

Illi fit-28 ta' April, 2014, l-attur bagħat ittra legali lill-imħarrek sabiex iħallih jidħol fil-fond biex jiġbor ħwejġu, u fit-22 ta' Mejju, 2014, ressaq l-istess talba
formalment f'ittra uffiċjali;

Illi fis-26 ta' Ġunju, 2014, l-imħarrek wieġeb għall-ittra uffiċjali tal-attur u għarrfu li ma kellu ebda oġġezzjoni li l-attur jirranġa biex imur jiġbor il-mobbli
proprjetà` tiegħu. L-imħarrek ressaq ukoll stedina biex il-partijiet jiltaqgħu u jippruvaw jilħqu ftehim bonarjament;

Illi minħabba li dan il-ftehim ma ntlaħaqx, fid-19 ta' Settembru, 2014, l-attur
fetaħ din il-kawża;"

3. It-talbiet li għamel l-attur fir-rikors promotur huma dawn:

"1. Tiddikara lill-intimat unikament responsabbli għad-danni kollha sofferti mill-intimat bħala riżultat ta' l-inadempjenza tiegħu fir-rigward tan-nuqqas ta' aċċess mogħti favur ir-rikorrenti;

2. Tordna valwazzjoni tal-immobbli kollha u l-oġġetti li jappartjenu lir-rikorrenti u dan permezz tal-opera ta' perit nominandi, fid-data li ġie terminat il-kuntratt ta' kera u cioe 19 ta' Jannar 2013;

3. Tillikwida s-somma hekk dovuta lir-rikorrenti b' inklużjoni tal-mobbli u oġġetti appartenenti lilu;

4. Tillikwida d-danni hekk sofferti mill-intimat, okkorrendo bl-opera tal-periti nominandi;

5. Tikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma dovuta lir-rikorrenti kif ukoll id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 1567/14 u interessi legali kontra l-intimat li hu minn issa inġunt għas-subizzjoni."

4. Permezz ta' risposta maħlufa ppreżentata fl-4 ta' Diċembru 2014[1], il-konvenut wieġeb illi, b'mod preliminari, l-attur għandu jindika l-artikolu tal-liġi li fuqu qiegħed isejjes it-talbiet tiegħu u fil-mertu illi: (a) hu dejjem stqarr mal-attur li seta' jieħu mill-fond dawk l-oġġetti li huma tiegħu, ħlief l-oġġetti li huma mwaħħla jew imqabbdin mal-post u li, skond il-kuntratt ta' kera, kellhom jitħallew fil-fond wara li tintemm il-kirja; (b) l-attur ma sofra ebda danni billi l-partijiet kienu ftehmu li, minkejja li l-kirja kienet ġiet terminata qabel it-terminu stipulat fil-kuntratt ta' kera, l-oġġetti mobbli kellhom jibqgħu fil-fond bil-ħsieb li l-istess attur jissulloka l-fond lil terzi; (ċ) li l-pretensjoni tal-attur għad-danni mhix mistħoqqa għaliex, minkejja li l-kirja ntemmet fid-19 ta' Jannar, 2013, l-attur baqa' jieħu lil terzi fil-fond bit-tama li jħajjarhom jikruh, u radd lura ċ-ċwievet lill-konvenut fil-21 ta' Frar, 2014, b'dan illi sa qabel dakinhar ma setax ikun li l-attur kien qiegħed iġarrab d-danni; (d) it-talbiet attriċi jmorru kontra xulxin billi, filwaqt li l-attur kien qed jipprova jissolloka l-fond bi gwadann għalih, huwa jgħid li sofra danni, kif ukoll billi filwaqt li fl-ittra uffiċjali huwa talab li jkun jista' jidħol fil-post ħalli jkun jista' jieħu ħwejġu, fil-kawża l-attur talab biss danni; (e) kemm-il darba l-Qorti kellha tilqa' l-ewwel talba attriċi, l-istima ta' kemm jiswew ħwejjeġ l-attur trid tqis id-deprezzament li jkun seħħ minħabba l-użu li l-istess attur kien laħaq għamel minnhom matul iż-żmien li kien gawda l-kirja tal-post; u (f) hu m'għandu ebda diffikultà li

[1] Fol. 41

jħalli lill-attur jidħol fil-post biex jiġbor u jieħu l-oġġetti li mhumiex imwaħħlin jew imqabbdin mal-post.

5. B'sentenza mogħtija fil-31 ta' Mejju 2018, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet billi:

> *"Filwaqt li* ***tastjeni milli tqis aktar it-tieni talba attriċi*** *ladarba l-attur ċediha;*
>
> ***Tiċħad it-talbiet attriċi l-oħrajn*** *billi l-attur naqas li jippruvahom kif meħtieġ;*
>
> ***Tiċħad l-eċċezzjonijiet*** *imressqa mill-imħarrek bħala mhux mistħoqqa, ħlief safejn dawk l-eċċezzjonijiet iwarrbu l-ħtija minn fuqu; u*
>
> ***Tordna*** *li, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, kull parti tħallas l-ispejjeż tal-kawża li jmiss lilha."*

6. Il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti kienu prinċipalment is-segwenti:

> *"Illi rigward <u>il-konsiderazzjonijiet ta' xejra legali</u>, wieħed irid iżomm quddiem għajnejh li l-attur ċeda t-tieni talba tiegħu fi stadju mwaħħar tal-kawża. B'dik it-talba, huwa ried li ssir stima ta' kemm kienu jiswew il-ħwejjeġ mobbli li kien ħalla warajh fil-post meta temm il-kirja;*
>
> *Illi l-Qorti sejra l-ewwelnett tgħaddi biex tqis l-azzjoni attriċi dwar id-danni mġarrba fid-dawl tal-eċċezzjonijiet imressqin dwarha. In-natura essenzjali tal-azzjoni attriċi hija waħda għal risarċiment ta' dannu mġarrab marbut max-xilja li l-imħarrek jaħti għal dan id-dannu. Il-parametri ta' azzjoni mibnija fuq il-ħtija akwiljana huma mfasslin mil-liġi nfisha. L-għajn ewlenija li ssejjes ir-responsabbiltà ċivili toħroġ minn imġiba li wieħed jislitha minn dolo jew kolpa;*

Illi huwa prinċipju stabbilit li kull persuna twieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtijietha, u li jitqies fi ħtija kull min, f'għemilu, ma jużax il-prudenza, għaqal u ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja. B'mod partikolari, kull min, bil-ħsieb jew mingħajr ħsieb li jagħmel ħsara, għax ikun irid jew b'nuqqas ta' għaqal, ta' prudenza jew ta' ħsieb, jagħmel jew jonqos li jagħmel xi ħaġa li biha jikser xi dmir impost mil-liġi, huwa obbligat li jagħmel tajjeb għall-ħsara li tiġri minħabba f'hekk. Madankollu, ħsara li sseħħ b'aċċident jew b'forza maġġuri jbatiha dak li fuq ħwejġu tiġri l-ħsara, sakemm il-liġi ma tgħidx mod ieħor;

Illi fil-każ fejn persuna tallega li tkun ġarrbet ħsara minħabba l-għemil jew l-omissjoni tal-parti l-oħra, jeħtieġ li min jallega li ġarrab dannu jipprova kemm l-att jew l-omissjoni tal-persuna mixlija bir-responsabbiltà ta' dak l-għemil jew
ta' dik l-omissjoni, u kif ukoll li d-danni mġarrba huma l-effett konsegwenzjali ta' dak l-għemil jew ta' dik l-omissjoni. Għar-rigward tal-kwestjoni tar-responsabbilta` huwa meħtieġ li jintwera li l-attur ikun ġarrab il-ħsarat li minnhom jilminta u kif ukoll jeħtieġ li jintwera li l-imħarrek kien jaħti għalihom;

Illi madankollu trid titqies ukoll iċ-ċirkustanza, bħal ma huwa dan il-każ, tal-possibilità meta l-parti mġarrba ma jkollhiex aktar aċċess għall-fond fejn ħwejjiġha jkunu miżmuma. Il-kunsiderazzjonijiet legali marbutin ma' ċirkostanza bħal din iduru fuq l-obbligu li titfa' l-liġi fuq is-sid ta' fond li jrid iħares ħwejġu kif imiss, magħduda magħhom dawk li ma humiex tiegħu. F'dan ir-rigward, ingħad ukoll li ġaladarba jeżisti dak id-dmir ta' kustodja fis-sid, dan jikkostitwixxi fih innifsu kejl ta' responsabbilta`, safejn jitfa' fuq min għandu d-disponibilita` tal-fond – kemm jekk hija materjali, kemm jekk hija ġuridika – ir-responsabbilta` għas-seħħ ta' ċerti ġrajjiet determinanti. Dan jingħad ukoll lil hinn mir-riċerka tar-rabta kawżali bejn xi mġiba negattiva tiegħu u l-event tad-dannu li jkun ivverifika ruħu. Il-fatt li persuna ma jkollhiex aċċess aktar għal fond iwassal biex ikollha d-diffikultà li tipprova l-imġiba effettiva ta' sid dak il-fond u għaldaqstant id-danneġġat mhux tenut jipprova x-xorta ta' mġiba kolpuża f'min iġib fis-seħħ l-event dannuż;

Illi kunsiderazzjoni legali oħra li jeħtieġ li titqies f'kawża ta' din il-għamla hija r-regola tad-deprezzament. Filwaqt li l-parti mġarrba għandha l-jedd li titlob kumpens għall-valur tal-utilita` mitlufa, l-attur hu fid-dmir li jieħu l-miżuri kollha raġonevoli biex inaqqas it-telf li jkun ġarrab bħala konsegwenza tal-fatt illeċitu;

Illi l-attur jibni l-azzjoni tiegħu għad-danni fuq iċ-ċirkostanza ewlenija li l-imħarrek naqas li jagħtih aċċess biex iħallih jiġbor ħwejġu mill-post, u meta ġabar xi affarijiet, dan talabhom lura. Ma' din huwa jżid ċirkustanza sekondarja, jiġifieri dik li l-fond inkera lil terzi mill-imħarrek meta ħwejġu kienu għadhom fil-fond, sar użu minnhom u hu ma kien mgħarraf b'xejn. Għaldaqstant qed jitlob kumpens f'forma ta' danni għad-deprezzament tal-oġġetti minħabba l-użu li sar minnhom minn ħaddieħor u minħabba li

għadda ż-żmien minn fuqhom, kif ukoll li l-imħarrek daħħal flus minn kirjiet u żammhom għalih bi ksur tal-ftehim li kien intlaħaq bejniethom;

Illi, min-naħa tiegħu l-imħarrek jiddefendi ruħu billi jressaq żewġ argumenti. Huwa jiċħad ir-responsabbilta` kemm fuq il-kriterju li ma tax aċċess lill-attur, u kif ukoll li saret xi kirja minn wara dahar l-attur. Dwar tal-ewwel, jgħid li l-attur kellu aċċess kemm irid għall-fond mikri lilu għal aktar minn sena wara li temm il-kirja u għaldaqstant seta' ħa ħwejġu minn hemmhekk meta ried; dwar tat-tieni, l-imħarrek jgħid li l-kirja lil terzi qatt ma seħħet;

Illi l-Qorti sejra tqis l-eċċeżżjonijiet mressqa mill-imħarrek. Għar-rigward ta' ***l-aċċess****, huwa minnu li l-attur kellu aċċess għall-fond tal-imħarrek għal bosta xhur wara li l-kirja ntemmet u għaldaqstant seta' tabilħaqq ħa ħwejġu minn ġo fih sakemm kellu dak il-pussess. Min-naħa l-oħra, meta l-attur ħa xi oġġetti mill-fond, jirriżulta li huwa ġie mwiddeb mill-imħarrek biex jirritornahom lura. Lill-Qorti jirriżultalha wkoll li, wara li skadiet il-kirja, il-partijiet qablu li ser jippruvaw jew ibiegħu jew jikru l-fond bl-oġġetti li kien hemm fih. Dan jidher li huwa l-qofol tal-kwestjoni li nħalqet bejn il-partijiet;*

Illi ma ntweriex ċar x'kien l-arranġament li sar bejn il-partijiet. Ma kienx ftehim f'sens formali u matul iż-żmien li kienet miexja l-kawża kull parti qalet tagħha dwar x'kien l-arranġament. Tressqu provi li juru li, sa minn Ottubru tal-2012 (u bil-kirja mitmuma jew waslet biex tintemm), l-attur deher fuq ftehim ta' aġenzija (f'isem l-imħarrek) dwar il-bejgħ tal-post b'kulma jinsab fih. Il-ftehim tal-kirja kien jagħti lill-attur (kerrej) l-għażla li jixtri hu l-post mikri lilu. Il-ftehim kien jagħtih ukoll il-jedd tas-sullokazzjoni, b'mod li huwa seta' jgħaddi l-post lil ħaddieħor (sakemm jingħata l-kunsens tas-sid bil-miktub) ukoll jekk b'kera ogħla minn dak li kien iħallas hu. Il-ftehim tal-kirja kien jaħseb ukoll li l-kerrej seta' jtemm il-kirja meta jagħżel, imbasta jagħti pre-avviż ta' sitt (6) xhur lis-sid. Wieħed jista' jaħseb ukoll li, ladarba l-attur kien qatagħha li jtemm il-kirja qabel il-waqt u l-imħarrek kien aċċetta, l-attur ma kellux użu mill-oġġetti li kien xtara biex jarma l-post u l-proposta li jew jinstab il-bejgħ tal-post jew issir is-sullokazzjoni tiegħu kienu jinteressawh aktar. Dan kollu jfisser għaliex l-attur ma żarmax il-post u ma ġarrx ħwejġu minn hemm malli temm il-kirja;

Illi fid-dawl ta' dawn il-fatti, il-Qorti ma tarax kif l-ewwel difiża tal-imħarrek tista' tintlaqa'. Bil-kliem, l-imħarrek jidher li kien u għadu dispost li l-attur jidħol fil-fond u jieħu ħwejġu, iżda min-naħa l-oħra, l-arranġament li daħal fih mal-attur impona limitazzjoni fuq l-attur li jista' jagħmel li jrid bi ħwejġu. Dan il-fatt jista' jispjega wkoll għaliex l-imħarrek oġġezzjona għat-teħid ta' xi oġġetti mill-attur meta sab xi oġġetti nieqsa u talabhomlu lura;

Illi għar-rigward il-kirja tal-fond, lill-Qorti jirriżultalha illi anke jekk kien hemm is-sempliċi possibilità li l-post jinkera lil terzi (jiġifieri lil hinn mill-fatt jekk il-fond inkeriex lil terzi jew le), l-imħarrek naqas milli jgħarraf b'dan lill-attur. Jidher li ftehim ma' terzi kien sar min-naħa tal-imħarrek, li, meta xehed fis-subizzjoni, ipprova jnaqqas l-effett ta' dan billi qal li l-kerrejja l-ġodda qatgħu qalbhom xi tliet (3) ġimgħat biss wara li bdew imexxu l-post.

Din ix-xhieda, fil-fehma tal-Qorti, twassal għal żewġ aċċertamenti: fl-ewwel lok, li l-imħarrek kien tassew kera l-post lil terzi meta ħwejjeġ l-attur kienu fil-post; fit-tieni lok, li biex dan sar, il-pussess tal-post kien f'idejn l-imħarrek u li l-attur kien tabilħaqq miżmum milli jidħol aktar fih. Dan iwassal biex it-tieni difiża tal-imħarrek ukoll tiġi mwarrba;

*Illi jmiss li l-Qorti tqis **is-siwi tat-talbiet attriċi**. It-talbiet attriċi li fadal ma humiex biex l-attur jingħata aċċess għall-oġġetti tiegħu ħalli jkun jista' joħodhom lura, kif tidher li kienet ix-xewqa tal-attur qabel ma fetaħ din il-kawża meta formalment interpella lill-imħarrek b'ittra uffiċjali tat-22 ta' Marzu,*
2014, "sabiex jingħata aċċess għal ġewwa l-proprjetà magħrufa bħala Trap Bar sabiex ikun jista' jiġbor l-mobbli tiegħu". Ma hemm l-ebda waħda mit-talbiet attriċi li titlob dan. It-talbiet attriċi issa huma biex l-attur jingħata kumpens talli ma ngħatalux dan l-aċċess. Fi kliem ieħor, l-attur qed jitlob kumpens talli ġie mċaħħad milli jibqa' jagħmel użu minn ħwejġu u mhux li jingħata ħwejġu lura. Il-Qorti ma tistax tipprovdi dwar ħaġa li ma tkunx intalbet, ukoll jekk din tkun tidher bħala l-aktar ħaġa li tagħmel sens;

Illi kif din il-Qorti sabet li ma tistax tilqa' d-difiża mressqa mill-imħarrek, bl-istess mod qed issib diffikultà tifhem u għaldaqstant tilqa' t-talbiet attriċi. Dan qed jingħad għaliex l-attur jippretendi li kellu jingħata aċċess għal ħwejġu meta kien huwa nnifsu li aċċetta li jħalli ħwejġu fil-post bil-qbil milħuq minnu biex il-fond jew jinbiegħ b'kulma kien jinsab fih jew jinkera lil terzi bl-istess mod. Ma ntweriex li, tul iż-żmien, l-oġġetti tgħarrqu jew tilfu l-valur tagħhom. Minbarra dan, intwera li wħud mill-oġġetti ttieħdu mill-attur filwaqt li oħrajn lanqas biss jidher li għadhom fil-post. Fis-sottomissjonijiet tiegħu l-attur jgħid ċar u tond li "d-danni li qed jiġu mitluba huma proprju dawk emanenti mid-deprezzament tal-mobbli stante illi l-esponent ma tħalliex jieħu l-affarijiet tiegħu…". Ma nġabet l-ebda prova ta' tnaqqis fil-valur tal-oġġetti reklamati mill-attur u, biċ-ċessjoni tat-tieni talba attriċi, fadal biss il-kawżali msemmija mill-attur bħala l-kejl pretiż minnu tad-dannu mġarrab;

Illi fil-fehma tal-Qorti, l-aktar li l-attur jista' fiċ-ċirkostanzi jippretendi mingħand l-imħarrek huwa li jingħata nofs id-dħul mill-kirja tal-fond li huwa jixli lill-imħarrek biha. Dan jingħad għaliex l-attur innifsu xehed li dan l-arranġament kien qabel miegħu meta temm il-kirja. Iżda, hawnhekk ukoll, it-talba attriċi ma tirnexxix għaliex ma nġabet l-ebda prova konkreta ta' kemm din il-kirja fil-fatt issarfet, u għaldaqstant din il-Qorti m'għandhiex prova tajba li tista' torbot fuqha f'dan ir-rigward u għalhekk ma għandha l-ebda ħjiel jew kejl li tista' timxi fuqu biex tillikwida xi danni favur l-attur f'dan ir-rigward;

Illi fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis illi l-attur ma rnexxilux jipprova kif imiss li l-imħarrek ikkawżalu danni u l-ewwel talba mhijiex sejra tintlaqa'. Dan iwassal biex it-talbiet attriċi l-oħrajn li l-attur għadu ma ċediex iġarrbu l-istess konsegwenza, billi lkoll jiddependu mill-ewwel talba;"

7. L-attur appella mis-sentenza suesposta permezz ta' rikors ippreżentat fl-20 ta' Ġunju 2018 fejn talab lil din il-Qorti:

> *"tirrevoka u tħassar is-sentenza appellata tal-31 ta' Mejju 2018 fl-ismijiet fuq premessi mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, u tilqa' t-talbiet tal-attur appellant magħmula fl-ewwel istanza, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati."*

8. Il-konvenuti wieġbu illi l-appell tal-attur għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

9. L-aggravju tal-attur huwa:

> *"li l-ewwel Qorti … ma afferratx kif jixraq il-provi prodotti u għamlet valutazzjoni, fattwali u legali, għal kollox errata tagħhom u wkoll wettqet apprezzament żbilanċjat tal-fatti kif lilha mressqa mill-partijiet u ukoll malament interpretat ċertu aspetti ġuridiċi tal-vertenza."*

10. Speċifikament jirreferi għall-fatt illi filwaqt li l-Ewwel Qorti rrikonoxxiet illi l-konvenuti kienu fil-pussess effettiv tal-mobbli mertu tal-kawża, kienet iżda tal-fehma li ma ntweriex li matul iż-żmien l-oġġetti tgħarrqu jew tilfu l-valur tagħhom, ukoll għaliex it-tieni talba ġiet ċeduta. Jilmenta li d-deprezzament tal-mobbli in kwistjoni *"huwa fatt inkontestabbli u dan għaliex, bħal kull oġġett ieħor dawn il-mobbli tilfu mill-valur tagħhom mat-trapass ta' żmien u ċioe fil-perjodu illi l-attur appellant ma kellux aċċess għalihom jew kontroll fuqhom."* Jgħid li dan

ġie kkonfermat mill-Perit Nicholas Mallia in kontroeżami nhar il-15 ta' Ġunju 2017 u addirittura mill-konvenuti stess f'paragrafu 6 tar-risposta ġuramentata. Jgħid li għalkemm huwa minnu li l-prova tad-dannu għandha ssir minn min isofriha, id-danni jistgħu jiġu determinati *arbitrio bono viri* meta jkun diffiċli li ssir dik il-prova b'mezzi ordinarji. Jinsisti li l-Qorti tal-ewwel grad kellha l-mezzi kollha neċessarji sabiex hi tkun tista' tagħmel l-eżerċizzju surriferit u dan għaliex huwa pprovda inventarju tal-immobbli flimkien mal-valuri rispettivi u rċevuti fiskali sad-19 ta' Jannar 2013.

11. F'dan ir-rigward l-appellati wieġbu illi:

> *"… fiċ-ċirkustanzi tal-każ il-likwidazzjoni tad-danni arbitrio boni viri ma kienetx f' waqta u dan peress illi anke fir-rikors ġuramentat promotur l-attur ikkonċeda illi l-prova tad-danni setgħet tirriżulta u dan meta talab lil Onorabbli Qorti sabiex taħtar perit tekniku bil-għan illi issir valutazzjoni tal-mobbli. Illi għal darba oħra kienet l-għażla tal-attur illi jirtira t-tieni talba u allura Ewwel Onorabbli Qorti kienet korretta fid-deċiżjoni tagħha meta saħqet illi ma kien hemm l-ebda prova li tiġġustifika d-danni allegatament sofferti mill-appellanti."*

12. Għal dawk li huma fatti, mill-atti jirriżulta illi:

i. Fl-4 ta' Diċembru 2010 sar il-ftehim tal-kirja[2] li kien *inter alia* jipprovdi li l-fond / Bar in kwistjoni kien qiegħed jinkera lill-attur bil-kondizzjoni illi "*any ameliorations shall remain, excluding the movables, and the lessee shall have no right to reimbursement with respect to such*

[2] Fol. 4

ameliorations". Mal-ftehim sar inventarju tal-oġġetti li kien hemm fil-fond meta sar il-ftehim tal-kera[3]. Skont il-kuntratt il-kirja kellha tibda mill-15 ta' Jannar 2011 u kienet għall-perjodu ta' 5 snin bid-dritt lill-inkwilin li jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' 6 xhur lis-sid.

ii. Fid-29 ta' Ottubru 2012 l-attur iffirma ftehim ma' aġenzija mmobiljari għall-bejgħ tal-proprjetà surriferita[4];

iii. Fis-6 ta' Novembru 2012 l-attur iffirma wkoll *agency agreement* għall-bejgħ jew kera tal-fond[5];

iv. Il-konvenut xehed li l-attur temm il-kirja fid-9 ta' Novembru 2012 tant illi l-kera tħallset sa Novembru 2012[6]. Madanakollu, fit-tweġiba maħlufa l-konvenut qal li t-terminazzjoni tal-kirja saret fid-19 ta' Jannar 2013. Skont l-attur, il-kirja ġiet terminata fid-19 ta' Jannar 2013[7].

v. Fid-19 ta' Jannar 2013 l-attur għamel inventarju tal-oġġetti li ħalla fil-fond[8]. Dan bl-intendiment illi f'każ li l-fond jinbiegħ l-attur jitħallas mill-prezz tal-bejgħ li kien jinkludi l-prezz tal-mobbli. Fil-frattemp ġie miftiehem li l-fond kellu jinkera u l-kera tinqasam bejn il-partijiet[9]. Skont l-inventarju li kien għamel l-attur u l-prezzijiet li ddikjara fih, fil-fond kien hemm mobbli li xtara bi prezz ta' madwar €80,000.

---

[3] Fol. 7
[4] Fol. 256
[5] Fol. 257
[6] Fol. 266
[7] Fol. 51, 57
[8] Fol. 8 et seq.
[9] Fol. 59, 259, 266, 324-5

vi. In subizzjoni l-konvenut xehed li wara li ntemmet il-kirja l-attur żamm iċ-ċwievet għal madwar sena / sena u nofs / sentejn u ġieli daħħal xi nies biex jaraw il-post[10]. Tant hu hekk li fit-8 ta' Jannar 2014 kien talab lis-sieħba tiegħu, Marlene Piscopo, biex tibgħat *email* lill-attur sabiex jagħmillu kopja taċ-ċwievet tal-Bar għaliex b'dawk li kellu ma kienx qed jirnexxilu jiftaħ il-bieb ta' barra[11];

vii. Il-konvenut jgħid li fil-21 ta' Frar 2014 l-attur tah iċ-ċwievet lura biex jikri l-fond hu (il-konvenut)[12]. Żied jgħid li meta l-attur tah lura ċ-ċwievet, il-mobbli ħallihom fil-fond;

viii. Il-konvenut xehed li fil-21 ta' Frar 2014 huwa kien sab jikri l-fond iżda l-ftehim tal-kera sfratta biss wara ġimgħa / tliet ġimgħat. Jgħid li dak iż-żmien l-attur mar fil-fond u ħa xi affarijiet fosthom *cameras*[13];

ix. Fis-16 ta' April 2014 is-sieħba tal-konvenut bagħtet *email* lill-attur fejn avżatu li jekk ma jirritornax l-oġġetti li kien ħa l-ġurnata ta' qabel mill-fond in kwistjoni, il-konvenut kien se jagħmel rapport l-Għassa tal-Pulizija[14];

x. Permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata fit-22 ta' Mejju 2014, l-attur talab lill-konvenut sabiex, kif diġà mitlub f'ittra bonarja datata 28 ta' April 2014[15], itih aċċess għall-fond sabiex jieħu lura ħwejġu[16];

[10] Fol. 262
[11] Fol. 266, 268, 271
[12] Fol. 262, 266, kif ikkonfermat ukoll minn Melanie Zerafa a fol. 322
[13] Fol. 264, 266
[14] Fol. 54
[15] Fol. 19
[16] Fol. 14

xi. Il-konvenut jgħid li ma kellu ebda oġġezzjoni għal hekk u fil-fatt fis-26 ta' Ġunju 2014 wieġbu f'dak is-sens permezz tal-Avukat. Jgħid li eventwalment, meta ltaqgħu, l-attur ma riedx l-oġġetti lura iżda l-ħlas tal-istess. Il-konvenut irrifjuta[17];

xii. Fis-6 ta' Awwissu 2016 il-Perit Nicholas Mallia, fuq inkarigu tal-konvenut, ħejja rapport dwar dawk l-oġġetti elenkati fl-inventarju ppreżentat mill-attur li kienu għadhom fil-fond in kwistjoni u liema minnhom ma kinux għadhom jinsabu hemm[18].

13. Hu fatt għalhekk li kien l-attur innifsu li għażel iħalli ħwejġu fil-fond. Dan għaliex kellu t-tir illi xi ħadd jixtri l-fond *furnished* u b'hekk huwa jitħallas tal-immobbli. Fil-frattemp, ftiehem mal-konvenut sabiex il-fond jinkera u l-kera tinqasam nofs bin-nofs bejn il-partijiet. Madanakollu, sal-21 ta' Frar 2014 ma kienet seħħet ebda minn dawk iċ-ċirkostanzi u l-attur irritorna ċ-ċwievet tal-fond lill-konvenut <u>bil-mobbli għadhom fih</u>.

14. Jidher li d-diżgwid bejn il-partijiet inħoloq ftit wara meta l-konvenut sab jikri l-fond lil terzi. L-attur isostni li dan sar minn wara dahru u, skont ma jirriżulta minn *email* ippreżentata fl-atti, meta ra hekk l-attur mar ħa xi oġġetti mill-fond. L-għada, 16 ta' April 2014, is-sieħba tal-konvenut bagħtet *email* lill-attur fejn avżatu li jekk ma jirritornax l-oġġetti li kien ħa

---

[17] Fol. 267
[18] Fol. 306 et seq.

l-ġurnata ta' qabel mill-fond in kwistjoni, il-konvenut kien se jagħmel rapport fl-Għassa tal-Pulizija.

15. Madwar xahar wara, fit-22 ta' Mejju 2014, l-attur sejjaħ lill-konvenut itih aċċess għall-fond sabiex jieħu lura ħwejġu. Rikjesta li l-konvenut ma kellu ebda oġġezzjoni għaliha. Dan iżda baqa' ma seħħx unikament għaliex meta l-partijiet iltaqgħu, l-attur biddel il-pretensjoni tiegħu għal waħda ta' ħlas tal-oġġetti mobbli u mhux biex jeħodhom lura. Pretenzjoni li l-attur qiegħed jinsisti dwarha b'din il-kawża.

16. Il-Qorti tosserva li l-attur ma ta l-ebda spjegazzjoni għalfejn fil-kawża li fetaħ fid-19 ta' Settembru 2024 ma talabx lill-Qorti sabiex fl-ewwel lok tikkundanna lill-konvenut jirritornalu l-mobbli proprjetà tiegħu li kienu għadhom fil-fond. Wara kollox kienu għadhom proprjetà tiegħu u bl-ittra uffiċjali tat-22 ta' Mejju 2014 kien talabhom lura. Dan iktar u iktar meta tqis li lanqas kien għadda xi żmien konsiderevoli minn meta l-kirja kienet terminata f'Jannar 2013, apparti li l-partijiet kienu ftehmu li l-mobbli għandhom jibqgħu fil-fond biex eventwalment jew jinbiegħu mal-fond jew jinkrew bih u tinqasam il-kera bejn iż-żewġ partijiet. Għalkemm fir-rikors maħluf l-attur ippremetta li l-oġġetti kienu qegħdin jintużaw minn terzi għaliex skontu l-fond kien reġa' nkera, il-konvenut xehed li t-terz ma damx iktar minn tliet ġimgħat. M'hemmx prova kuntrarja. Il-Qorti tqis li dak il-

perjodu hu wisq qasir sabiex jista' jingħad li l-mobbli tilfu konsiderevolment il-valur tagħhom minħabba li użahom ħaddieħor.

17. Inoltre, il-provi juru li kienet l-għażla tal-attur li jħalli l-oġġetti fil-fond. Fl-affidavit l-attur qal li qatt ma ngħata aċċess għall-fond sabiex jieħu lura ħwejġu.[19] Però kif osservat l-Ewwel Qorti kien ftiehem mal-konvenut li jħalli ħwejġu fil-fond u l-fond jinbiegħ bl-oġġetti jew jingħata b'kera lil terzi. Il-provi juru wkoll li l-attur kellu aċċess għall-fond. Tant hu hekk li Marlene Piscopo, il-partner tal-konvenut, fit-8 ta' Jannar 2014 bagħtet *email* lill-attur fejn talbitu għall-kopja taċ-ċavetta tal-bieb tal-istabbiliment għaliex biċ-ċavetta li kellu l-attur ma kienx qiegħed jirnexxilu jiftaħ il-bieb ta' barra. Saħansitra, l-istess xhud xehdet li l-attur kien mar u ħa xi oġġetti mill-fond. Fil-fatt b'*email* datata 16 ta' April 2014 talbet lill-attur sabiex jirritorna l-oġġetti li kien ħa mill-fond u li fin-nuqqas kien ser isir rapport. Il-Qorti tifhem li din it-talba saret minħabba dak li kienu ftehmu l-partijiet li l-oġġetti jibqgħu fil-fond. F'kull każ fih innifsu dak il-fatt jikkonferma li sa xhar qabel l-ittra uffiċjali tat-22 ta' Mejju 2014, l-attur kien għadu jidħol fil-fond.

18. L-attur xehed ukoll li wara l-ittra uffiċjali li bagħat lill-konvenut fit-22 ta' Mejju 2014 u li fiha talbu aċċess biex jieħu lura ħwejġu, kienu ltaqgħu u ftehmu li l-konvenut jinkariga lil xi ħadd sabiex jagħmel stima

[19] Fol. 51.

tal-mobbli u jħallsu għall-mobbli. Kompla, *"… and despite having emailed him several times, I remained without said evaluation and had to proceed with a court case"*. L-attur ma ppreżentax *email* waħda minn dawk li suppost bagħat lill-konvenut, u dak li xehed mhuwiex korraborat b'xi provi oħra. Fiċ-ċirkostanzi l-verżjoni li l-partijiet ftehmu li l-konvenut iħallas il-valur tal-oġġetti u jżommhom, ma ġietx provata b'mod sodisfaċenti.

19. Inoltre, m'hemm l-ebda prova li matul il-perjodu relattivament qasir minn meta ntemmet il-kirja sakemm infetħet il-kawża, il-mobbli tgħarrqu jew tilfu l-valur tagħhom. Lanqas m'hemm xi prova li l-mobbli ma baqgħux disponibbli. Kienet għalhekk korretta l-osservazzjoni li għamlet l-Ewwel Qorti li l-iktar li semmai l-attur seta' jippretendi mingħand il-konvenut kien, *"… li jingħata nofs id-dħul mill-kirja tal-fond li huwa jixli lill-imħarrek biha. Dan jingħad għaliex l-attur innifsu xehed li dan l-arranġament kien qabel miegħu meta temm il-kirja"*. Però provi dwar hekk lanqas m'hemm.

20. L-aggravju tal-appell hu bbażat fuq l-ilment li l-mobbli tilfu l-valur tagħhom bit-trapass ta' żmien. Li ma jsemmix l-attur hu li kienet għażla tiegħu li ma jieħux lura ħwejġu, tant li meta fetaħ il-kawża lanqas talabhom lura. Pjuttost, l-indikazzjoni hi li l-attur ma riedx jieħu lura l-mobbli u kien għalhekk li fetaħ din il-kawża biex jipprova jirkupra l-valur

tal-istess fil-forma ta' danni. Però f'dan il-każ m'hemmx provi li l-prezz tal-mobbli għandu jieħu l-post tal-mobbli (*premium tenet locum rei*).

<u>Deċiżjoni</u>

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-attur, bla preġudizzju għad-dritt tiegħu li jitlob ħwejġu lura.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
jb