MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Ġunju, 2025

Appell Inferjuri Numru 356/2022 LM

Jason Mangion (K.I. Nru. 459373(M))
('l-appellant')

vs.

Alfred Calleja (K.I. Nru. 750354(M))
u Antonia Calleja (K.I. Nru. 262858(M))
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **Jason Mangion (K.I. Nru. 459373(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentenza mogħtija fis-27 ta' Novembru, 2024, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li

Jirregola l-Kera [minn issa ’l quddiem ‘il-Bord’] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċieda t-talbiet tiegħu fil-konfront tal-intimati **Alfred Calleja (K.I. Nru. 750354(M)) u Antonia Calleja (K.I. Nru. 262858(M))** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellati Calleja’], kif ġej:

“Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord filwaqt li qiegħed jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati, qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. *Jilqa’* in parte *l-ewwel talba u jiddikjara illi wħud mill-oġġetti elenkati fil-lista dok “B” kif indikati bħala* “L-Oġġetti li nstabu” *aktar ’l fuq f’din is-sentenza huma proprjetà tar-rikorrenti;*
2. *Jilqa’* in parte *it-tieni talba u jikkundanna lill-intimati* in solidum *jirritornaw uħud mill-oġġetti elenkati fil-lista dok “B” ossija dawk indikati bħala* “L-Oġġetti li nstabu” *aktar ’l fuq f’din is-sentenza lir-rikorrenti u dan fi żmien ġimgħa mid-data ta’ din is-sentenza.*
3. *Jiċħad it-talbiet rimanenti tar-rikorrenti.*

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati in kwantu għal terz mir-rikorrenti u r-rimanenti żewġ terzi mill-intimati.”

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond bin-numru mitejn u sitta (206) f’Cospicua Road, Paola, [minn issa ’l quddiem ‘il-ħanut’] li ġiet konċessa lill-appellant mill-appellati permezz ta’ ftehim lokatizju tas-27 ta’ Settembru, 2014. Il-ftehim kien sabiex il-ħanut jiġi ġestit bħala *take-away. L*-appellant kien sab ruħu f’diffikultajiet finanzjarji xi erba’ jew ħames xhur wara minħabba raġunijiet li huwa jattribwixxi għall-bidla fis-sistema tat-traffiku fit-triq, fejn din ġiet *one-way*, u b’hekk fi Frar 2017 huwa kien telaq il-ħanut, iżda ħalla warajh diversi oġġetti li kienu ntiżi sabiex jiġġestixxi n-negozju tiegħu.

Mertu

3. L-appellant istitwixxa proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fil-21 ta' April, 2022, fejn ħarrek lill-appellati sabiex:

> *"Jghidu ... l-għaliex ma għandux dan il-Bord, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:*
>
> *1. Jiddikjara illi l-affarijiet li jinsabu elenkat fil-Lista Dok. "B" huma proprjetà tar-rikorrent.*
>
> *2. Jikkundanna lill-intimati* "in solidum" *jirritornaw lir-rikorrent l-istess affarijiet tiegħu elenkati fil-Lista Dok. "B", jew prezzhom fl-ammont ta' disa' u tletin elf u sitt mitt euro (€39,600).*
>
> *3. Jillikwida l-kumpens għall-użu li l-intimati għamlu mill-proprjetà tiegħu sa minn meta l-intimati ħadu pussess tal-ħanut sad-deċiżjoni ta' dan il-Bord.*
>
> *4. Jikkundanna lill-intimati* "in solidum" *iħallsu lir-rikorrent dik is-somma li tiġi hekk likwidata bħala kumpens għall-użu li huma għamlu mill-imsemmija oġġetti proprjetà tal-esponent kif fuq ingħad.*
>
> *Bl-ispejjez kompriżi dawk tal-ittra interpellatorja tas-19 ta' Frar 2022, tal-mandat ta' sekwestru preżentat kontestwalment, u bl-imgħaxijiet legali skont il-liġi kontra l-intimati minn issa nġunti biex jidhru personalment għas-subizzjoni.*
>
> *B'riżerva ta' kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrent."*

4. L-appellati wieġbu fis-6 ta' Settembru, 2023, kif ġej:

> *"Jesponu bir-rispett:*
>
> *1) Preliminarjament illi it-talbiet kollha tar-rikorrenti Jason Mangion għandhom jiġu miċħuda stante dawn il-proċeduri huma intempestivi.*
>
> *2) Illi mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, it-talbiet tar-rikorrenti Jason Mangion għandhom jiġu miċħuda stante li ma huwiex minnu illi l-attur ġie mċaħħad milli jieħu l-effetti mobbli fil-fond numru 206 Triq Cospicua, Paola.*

3) *Illi t-talbet attriċi għandhom jiġu miċħuda ukoll stante illi kien l-attur illi abbanduna l-fond mikri lilu u kien huwa li ħalla dawn l-oġġetti mobbli fl-imsemmi fond proprjetà tal-esponenti għal snin sħaħ mingħajr qatt ma għamel talba għalihom.*

4) *Illi t-talbiet tal-attur Jason Mangion għandhom jiġu miċħuda stante li mhuwiex minnu illi l-oġġetti kollha indikati fid-dokument 'B' ppreżentat mill-attur fil-fatt jinstabu jew kienu jinstabu kollha fl-imsemmi fond 206 Cospicua Road, Paola.*

5) *Illi t-talbiet tar-rikorrent Jason Mangion għandhom jiġu miċħuda ukoll stante li uħud mill-mobbli indikati f'Dokument 'B' li l-istess rikorrent qed jikkontendi li huma tiegħu fil-fatt mhumiex u qatt ma kienu proprjetà tiegħu.*

6) *Illi inoltre il-valutazzjoni li qed jagħmel l-attur tal-imsemmija mobbli hija eċċessiva u esaġerata.*

7) *Illi fi kwalunkwe każ, u mingħajr preġudizzju għal kull eċċezzjoni oħra, it-talba għal ħlas ta' €39,600 jew kwalunkwe ammont ieħor għandha tiġi miċħuda min dan il-Bord, stante illi l-iskrittura bejn il-partijiet tipprovdi biss għar-ritorn ta' mobbli u mhux ħlas ta' prezzhom meta tintemm jew tiġi tterminata l-kirja.*

8) *Illi fi kwalunkwe każ, l-attur għandu jġib prova, inkluż permezz ta' ricevuti fiskali uffiċjali ta' kemm fil-fatt swew l-effetti mobbli li għalihom qed jippretendi kumpens.*

9) *Illi t-tielet u r-raba' talba għandhom jiġu miċħuda stante illi l-esponenti ma għamlu ebda qliegħ u inoltre ħadu kull miżura possibbli sabiex ma ssirx ħsara lill-istess mobbli flok ħallewhom abbandunati kif ħallihom l-attur.*

10) *Illi inoltre numru ta' oġġetti illi qed jindika l-attur bħala li għandu dritt jieħu huma fil-fatt ta' natura permanenti u, in linea, mal-istess skrittura ma kellhomx jintraddu lura lill-attur meta l-kirja tkun intemmet jew skadiet.*

11) *Illi r-rikorrent Jason Mangion huwa debitur tal-esponenti fis-somma ta' Euro 11,033.31 (oltre interessi mit-18 ta' Ġunju 2018) liema somma Jason Mangion ġie ordnat minn dan il-Bord iħallas lill-esponenti b'sentenza datata 18 ta' Ġunju 2018 fil-każ fl-ismijiet* Alfred Calleja u Antonia Calleja vs Jason Mangion (rikors numru 3/18). Dan l-ammont sa llum għadu ma tħallasx u għaldaqstant dan il-Bord għandu jnaqqas b'Euro 11,033.31 u interessi sa llum kwalunkwe ammont li dan il-Bord jista' jiddeċiedi li huwa dovut lil Jason Mangion.

Salva eccezzjonijiet ulterjuri."

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidra;

Illi mill-atti tal-kawża jirriżulta illi r-relazzjoni ta' bejn il-partijiet nibtet minn ftehim ta' lokazzjoni, datat 27 ta' Settembru 2014, (fn. 1: Esebit diversi drabi, fosthom id-Dokument "A" a fol. 3 tal-atti proċesswali u fil-forma oriġinali senjatament id-Dokument "AC1" a fol. 122 tal-proċess) li permezz tiegħu, l-intimati kkonċedew b'titolu ta' kera lir-rikorrent il-ħanut uffiċjalment immarkat 206, f'Cospicua Road, Paola. Minkejja li l-ftehim ta' kera kien għal għaxar snin, jirriżulta mhux kkontenstat bejn il-Partijiet, li r-rikorrent għamel biss erba' jew ħames xhur jopera fl-istess ħanut u dana peress li huwa sab ruħu f'diffikultajiet finanzjarji konnessi mal-ġestjoni tal-istess ħanut.

Kif jirriżulta mis-sentenza ta' dan il-Bord kif diversament presedut, erogata nhar it-18 ta' Ġunju 2018 fl-ismijiet Alfred Calleja u Antonia Calleja vs Jason Mangion, (Rik Nru 3/2018), (fn. 2: Il-proċess tar-Rikors Numru 3/18JD jinsab allegat mal-proċeduri odjerni) ir-rikorrent f'dawn il-proċeduri ġie ordnat illi jiżgombra mill-istess ħanut fi żmien perentorju ta' tletin (30) jum u ġie wkoll ikkundannat iħallas lill-intimati f'dawn il-proċeduri l-arretrati ta' kera kif ukoll arretrati relatati mal-utilitajiet ta' elettriku u ilma.

Jirriżulta ulterjorment, illi l-klawsola 5 tal-imsemmi ftehim ta' lokazzjoni tistipola li:

> "5. Kull benefikat ta' natura permanenti jew semi-permanenti li jsir fl-imsemmi ħanut, għandu jaċċedi a vantaġġ tal-istess ħanut mingħajr kumpens għalih mis-sid. Għal kull boun fini qiegħed jiġi speċifikat illi s-segewenti oġġetti m'għandhomx jiġu meqjusa bħala oġġetti ta' natura permanenti jew semi-permanenti il-hood illi ser jiġi installata, xkaffar, sink tal-istainless steel u kwalunkwe appliance ieħor ta' tisjir li għandha tiġi marbuta mal-ħajt."

Illi di più, mar-rikors promotur ir-rikorrenti ppreżenta lista ta' oġġetti li, skontu, huwa ħalla fil-ħanut mertu dawn il-proċeduri (fn. 3: Dok. "B" a fol. 6 tal-atti proċesswali) u li, permezz ta' dawn il-proċeduri, qed jitlob li jew jiġu ritornati lilu jew li jitħallas prezzhom fl-ammont ta' €39,60.

Ikkunsidra

Illi r-rikorrent xehed illi huwa sar jaf biss riċentament illi hemm sentenza fil-konfront tiegħu mill-Bord li Jirregola l-Kera, għaliex skont huwa: "jidher mill-atti ta' dik il-kawża li l-proċedura tan-notifika lili kienet saret bl-affissjoni u pubblikazzjoni. Jien sirt naf b'dina l-kawża riċentament." *(fn. 4: Affidavit tar-rikorrent a fol. 31 tal-atti proċesswali) In kontro-eżami, ir-rikorrent xehed illi huwa qatt ma mar għall-oġġetti li huwa ħalla fil-ħanut, meta huwa xehed illi:* "Le ma mortx għalihom għax il-ħanut huwa ikkapparah...". *(fn. 5: Kontro-eżami tar-rikorrenti, u t-traskrizzjoni relattiva tinsab a fol. 200 tal-atti proċesswali.)*

L-istess rikorrent xehed illi meta ried li jirritorna l-ħanut lis-sid huwa ma kien ħa l-ebda pass legali sabiex ikun jista' jieħu l-oġġetti mertu dawn il-proċeduri u dan peress li kien għaddej minn problemi finanzjarji u missieru kien jinsab f'sitwazzjoni medika prekarja. Ir-rikorrent in kontro-eżami xehed iżda li huwa ħa passi legali, u bagħat ittra bl-avukat (fn. 6: Dok. "C" a fol. 7 tal-atti proċesswali) u ittra ġudizzjarja (fn. 7: Dok. "D" a fol.8 tal-atti proċesswali) fis-sena 2022, u konsegwentement ipproċeda bil-kawża odjerna. (fn. 8: Ara, t-traskrizzjoni tal-kontro-eżami tal-intimat a fol. 202 tal-atti proċesswali) Dan il-fatt huwa wkoll kkonfermat mill-intimat meta huwa irrisponda fin-negattiv għas-segwenti domanda:

> "Dr. Carlos Bugeja: Ara Freddie, l-affarijiet li ħalla is-Sinjur fil-proprjetà tiegħek, qabel din il-kawża, qatt ġie u talabhomlok lilek?
>
> Xhud: Le." *(fn. 9: Ibid. A fol. 205 tal-atti proċesswali)*

Illi għalhekk ġie kkostatat li mid-data li fiha r-rikorrenti ħalla l-ħanut, ossija Frar 2017 (fn. 10: Ara s-sentenza sopra msemmija erogata mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar it-18 ta' Ġunju 2018) sal-ġurnata tal-lum, ir-rikorrenti ħalla l-apparat li qed jitlob fir-rikors odjern għand l-intimat u kien biss fid-19 ta' Frar 2022 li interpella lill-intimat għar-ritorn tiegħu.

Ikkonsidra;

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, l-intimati jargumentaw illi l-qua kredituri huma għandhom dritt li jżommu fil-pussess tagħhom l-affarijiet li jappartjenu lir-rikorrenti sakemm dan iħallas l-ammont dovut lilhom. Illi permezz ta' dan l-argument jidher ċar li l-intimati qed iressqu l-eċċezzjoni ta' ius retentionis *fl-istadju tas-sottomissjonijiet finali. Illi ma jirriżultax li din l-eċċezzjoni ngħatat kif mitlub mill-kodiċi ritwali nostran u lanqas ma saret talba quddiem dan il-Bord sabiex tiżdied tali eċċezzjoni. Illi kif ġie ritenut fis-sentenza **Joseph u Josephine konjugi Mifsud vs Paul Cutajar et**: (fn. 11: **Joseph u Josephine konjugi Mifsud vs Paul Cutajar et**, Qorti tal-Appell, 13 ta' Ġunju 2008 (Rik Nru 369/04))*

> "Mill-atti proċesswali jirriżulta illi l-ewwel darba li l-appellanti odjerni ssollevaw l-eċċezzjonijiet tagħhom – hekk kwalifikati minhom bħala li jammontaw għall-intempestività tal-azzjoni – kien permezz tan-Nota ta' sottomissjonijiet tagħhom f'egħluq il-kompilazzjoni tal-provi. Ġurisprudenza paċifika tirritjeni li "eċċezzjonijiet formali ma għandhomx jingħataw f'Nota ta' l-Osservazzjonijiet imma bil-mod formali proċedurali" ("**Emmanuele Busuttil -vs- Francesco Mercieca**", Appell Inferjuri, 15 ta' April, 1950). Jissokta allura jingħad illi "meta eċċezzjoni ma tiġix mogħtija formalment qisha mhijiex quddiem il-Qorti u l-Qorti ma hix tenuta tiddeċidiha" ("**Maria Debono -vs- Dolores Portelli**", Appell Ċivili, 22 ta' Ottubru, 1954 u "**Tommaso Sammut -vs- Carmela Farrugia et**", Prim' Awla, Qorti Ċivili, 19 ta' Ottubru, 1954);
>
> …Omissis…
>
> …"għalhekk mhix attendibbli jekk ma tiġix mogħtija in limine litis, jekk ir-raġuni li fuqha hija bbażata dik l-eċċezzjoni kienet teżisti mill-bidu, u ma nqalgħetx waqt il-kawża" ("**Joseph Fenech et -vs- Rev. Sac. Prof. Serafino Zarb nomine et**", Appell Ċivili, 10 ta' Ottubru, 1952 u "**Carmelo Spiteri -vs- Luqa Ellul**", Qorti tal-Kummerċ, 28 ta' Mejju, 1965".

Illi minn qari tal-eċċezzjonijiet mogħtija mill-intimati, ebda waħda ma tinkorpora fiha, jew tal-inqas tirreferi għal, l-kunċett ta' ius retentionis*, anzi saħansitra jeċċepixxu illi l-klawsola nru 5 tal-ftehim lokatizju tipprovdi biss għar-ritorn ta' mobbli u mhux ħlas ta' prezzhom meta tintemm jew tiġi tterminata l-kirja. Saħansitra, fil-ħdax-il eċċezzjoni tagħhom, l-intimati jiddikjaraw illi r-rikorrenti huwa debitur tagħhom fis-somma ta' €11,033.31 u li jekk dan il-Bord jgħaddi biex jillikwida xi ammont dovut lir-rikorrent, il-Bord għandu jnaqqas tali ammont bis-somma ta' €11,033.31.*

Illi għalhekk jirriżulta ampju li r-raġuni li fuqha qed isejsu din l-eċċezzjoni l-intimati kienet diġà teżisti fil-ftuħ ta' dawn il-proċeduri u baqgħet tipperdura tul il-proċediment kollu.

Għalhekk, dan il-Bord ser jiddeklina milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

Ikkonsidra

Illi mir-rapport tal-Espert Tekniku John O'Dea jirriżulta illi wħud mill-oġġetti li r-rikorrent ħalla warajh fil-ħanut proprjetà tal-intimati jinsabu fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, senjatament fil-ħanut numru 206, fi Triq Cospicua, Paola filwaqt li r-rimanenti tal-mobbli jinsabu fil-fond 49, Triq Tumas Galea, Birkirkara. Dan il-fatt ġie stabbilit matul l-espletazzjoni tal-inkarigu tal-espert tekniku. Jirriżulta ukoll illi mil-lista ta' oġġetti sottomessa mir-rikorrenti, (fn. 12: Senjatement il-Lista mmarkata bħala dokument B, annessa mar-rikors promotur) nstabu is-segwenti: forn tal-pizza, bank tal-pizza u 30 tilar u affarijiet relatati, grill *tal-*burgers*, tlett* chest freezers *li illum huma bla valur, żewġ (2) bankijiet tal-i*stainless steel*,* hood *li tieħu sitt* filters*,* extractor*, ċumnija, bank tal-metall,* sink *wieħed tal-i*stainless steel*,* mixer *tal-għaġina,* insect killer *waħda li ma taħdimx, xi dixxijiet varji u* cutleries *li illum huma bla valur, tlett* pacemetres *li huwa* threephase meter *proprjetà tal-Enemalta mikri f'isem sid il-ħanut. (fn. 13: Ara a fol. 181 tal-atti proċesswali) L-istess Espert ikkonkluda illi ġialadarba, r-rikorrent ma preżentax il-prova tal-akkwist tal-istess oġġetti, u fid-dawl ta' diversi anomaliji bejn dak ddikjarat mir-rikorrent fl-affidavit tiegħu, u dak li effettivament irriżulta waqt is-seduti, huwa seta' biss jagħti* salvage value *tal-oġġetti li huwa sab, fil-kundizzjoni li huwa sabhom. Fuq dawn il-konsiderazzjonijiet, l-espert tekniku ikkonkluda illi s-*salvage value *ta' tali oġġetti, mingħajr VAT, iġġibu llum valur globali ta' erbat elf u tmin mitt ewro (€4,800).*

Illi dwar il-proprjetà tagħhom, l-intimati ma ressqu ebda prova li huma l-propjetarji tal-oġġetti, jew wħud minnhom, mitluba mir-rikorrenti u għalhekk il-Bord m'għandux għalfejn jiddubita illi rrikorrenti huwa l-propjetarju tal-oġġetti elenkati minnu fir-rikors promotur.

Ikkonsidra

*Illi l-klawsola 5 tal-kuntratt tal-kera bejn il-Partijiet jistipula l-benefikati ta' natura permanenti jew semi-permanenti għandhom jaċċedu a vantaġġ tal-ħanut iżda li l-*hood *illi ser jiġi installata, xkaffar, sink tal-i*stainless steel *u kwalunkwe* appliance *ieħor ta' tisjir li għandha tiġi marbuta mal-ħajt m'għandhomx jiġu kunsidrati bħala*

permanenti jew semi-permanenti. Naturalment, għall-oġġetti li m'humiex ta' din ix-xorta, japplika l-Artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ikkonsidrat;

Illi l-intimati jressqu diversi eċċezzjonijiet li ma jirriżultax li tressqet prova in sostenn tagħhom. Fl-ewwel eċċezzjoni huma jsostnu li l-proċeduri odjerni huma intempestivi però ma jgħidux abbażi ta' xiex qegħdin jeċċpixxu l-intempestività. Dwar l-eċċezzjonijiet rimanenti, għalkemm huwa vera li r-rikorrenti ħalla l-apparat fil-proprjetà tal-intimati, ma tressqet ebda eċċezzjoni li taqleb il-proprjetà tagħhom minn fuq ir-rikorrenti għall-fuq l-intimati u lanqas ma tressqet prova li dawn l-oġġetti, jew liema minnhom, huma proprjetà tal-intimati. Illi dwar il-valutazzjoni mressqa mir-rikorrenti, il-Bord jagħmel referenza għal dik mressqa mill-perit Tekniku John O'Dea u li għalhekk dik ġiet sorvolata.

Illi għalhekk l-eċċezzjonijiet tal-intimati qed jiġu b'dan respinti.

Ikkonsidrat;

Illi permezz tal-ewwel u t-tieni talba tiegħu, ir-rikorrenti jitlob illi l-Bord Jiddikjara li l-affarijiet li jinstabu elenkati fil-lista mmarkata bħala dok "B" huma propjetà tar-rikorrenti u, konsegwentement jikkundanna lill-intimati jirritornaw l-istess affarijiet elenkati jew prezzhom.

Illi meta l-Bord qabbel l-elenku tal-oġġetti riportati fil-lista annessa mar-rikors promotur (fn. 14: A fol. 6 tal-atti proċesswali) mar-rapport tal-espert tekniku, jirriżulta s-segwenti:

<u>L-Oġġetti li nstabu</u>*:*

- ***Il-forn tal-pizza 6x6 u l-mejda*** *(punt nru 1 fil-lista);*
- ***Il-bank tal-pizza u 16-il tilar u affarijiet relatati*** *(punt nru 2 fil-lista). Għalkemm ir-rikorrenti jgħid li kellu 30 tilar, ma ġab ebda prova tal-14-il tilar allegatament nieqes;*
- **Grill *tal-*Burgers** *(punt nru 5 fil-lista);*
- ***Tlett* Chest freezers** *(punt nru 6 fil-lista);*
- ***Żewġ bankijiet tal-i*stainless steel** *(punt nru 8 fil-lista).*

  Għalkemm ir-rikorrenti jgħid li kellu 3 bankijiet, ma ġab ebda prova tal-bank l-ieħor allegatament nieqes.

- **Hood, extractor *u sitt* filters** *(punt nru 9 fil-lista). Għalkemm dan huwa mħwaħħal fil-fond, il-klawsola nru 5 sopra msemmija espliċitament isemmi li din m'għandhiex tiġi kkonsidrata bħala struttura ta' natura permanenti jew semi-permanenti. Di più, għalkemm ir-rikorrenti jsemmi 36* filter*, jirriżulta li l-*hood *jieħu 6* filters *u ma nstabux* filters *oħra.*
- ***Bank tal-metall*** *(punt nru 11 fil-lista);*
- **Sink stainless steel** *(punt nru 12 fil-lista). Għalkemm ir-rikorrenti jelenka erba'* stainless steel sinks *u sink ieħor kbir, ma ressaq ebda prova tal-eżistenza tat-tlett* stainles steel sinks *u tas-sink l-ieħor.*
- ***Mixer tal-għaġina*** *(punt nru 14 fil-lista);*
- **Insect killer *waħda*** *(punt nru 15 fil-lista). Għalkemm ir-rikorrenti jelenka tlett* insect killers*, ma ġab ebda prova tar-rimanenti żewġ* insect killers.
- ***Dixxijiet varji u* cutleries** *(punt numru 16);*

<u>L-Oġġetti li ma nstabux:</u>

Illi minkejja li r-rikorrenti jelenka l-oġġetti segwenti fil-lista tiegħu, hu ma ressaq ebda prova dwar l-eżistenza tagħhom jew li kien akkwisthom:

- Fryer *taċ*-Chips *(Punt Nru 3 fil-lista);*
- Fryer *taċ*-Chips *gas ta' 10* litres *(Punt Nru 4 fil-lista);*
- *Tlett* fridges *(Punt Nru 7 fil-lista);*
- *Sitt* burner cookers *(Punt Nru 13 fil-lista);*

<u>L-Oġġetti oħra:</u>

- *Illi fil-lista tiegħu, ir-rikorrenti jsemmi* **ċumnija ta' ħdax-il metru** *(punt 10 fil-lista). Illi mir-rapport tal-espert tekniku jirriżulta li din iċ-ċumnija hija konnessa ma' forn tal-ħatab, liema forn ma jissemmiex mir-rikorrenti bħala li huwa tiegħu. Illi di più, din iċ-ċumnija hija struttura permanenti fil-fond u m'hijiex elenkata fil-ftehim lokatizju bħala waħda minn dawk l-oġġetti li tirriverti lura lill-inkwilin mat-tmiem tal-kirja. Għalhekk din għandha taċċedi a vantaġġ tal-fond.*
- *Illi dwar* ***tlett* pacemeters***, (punt numru 17 fil-lista) l-espert jikkummenta li dawn huma* meters *tat*-three phase *u huma propjetà ta' Enemalta u huma mikrijin f'isem sid il-ħanut. Għalhekk, ir-rikorrenti m'għandu ebda dritt jitlob lura dan il-*meter.

Illi b'hekk, stante li, min-naħa l-waħda, l-proprjetà tal-oġġetti elenkati fil-lista tar-rikorrenti ma ġietx ikkontesta u, min-naħa l-oħra mhux l-oġġetti kollha elenkati minnu nstabu, il-Bord qiegħed isib illi t-talba tar-rikorrenti hija ġustifikata limitatament għall-oġġetti li ġew misjuba mill-espert tekniku in situ *kif elenkati fir-rapport tiegħu. Jirriżulta wkoll li dawn l-oġġetti jistgħu jiġu ritornati lura mill-intimati lir-rikorrenti skont kif mitlub minnu stess.*

Għalhekk dawn iż-żewġ talbiet għandhom jiġu milqugħa iżda b'mod limitat għal kif deskritt;

Ikkunsidra;

Illi permezz tat-tielet talba u r-raba' talba tiegħu, ir-rikorrenti jitlob likwidazzjoni u l-kundanna għall-ħlas ta' kumpens li l-intimati għamlu mill-propjetà tiegħu sa minn meta ħadu lura l-pussess tal-ħanut.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi wara li r-irkorrenti vvaka l-fond de quo, l-intimati kkonċdew l-istess fond lil Eric Saliba (fn. 15: Ara l-affidavit tiegħu a fol. 145 tal-atti proċesswali u l-kuntratt lokatizju a fol. 146 tal-atti proċesswali) li, wara ftit, reġa' rritorna lura ċ-ċwievet tal-fond u qatt ma użah. Saliba jgħid li meta kien se jieħu l-ħanut, l-intimat Alfred Calleja qallu li l-oġġetti fil-fond kienu tiegħu għax ir-rikorrenti kellu jtih xi ammont ta' flus filwaqt li r-rikorrenti kienu qallu li l-oġġetti kienu tiegħu u li ladarba jiġi fuq saqajh kien se jfittex lir-rikorrenti għalihom. (fn. 16: Affidavit ta' Eric Saliba, a fol. 145 tal-atti proċesswali) Fil-kuntratt lokatizju bejn l-intimat u Eric Saliba hemm anness li jindika l-apparat li kien se jingħata mal-kirja lill-istess Saliba. F'dik il-lista hemm xi oġġetti li nstabu mill-espert tekniku u huma elenkati fil-lista tar-rikorrenti, oġġetti oħra li ma nstabux mill-espert tekniku, u oġġetti li għalkemm instabu (bħall-forn tal-ħatab), ir-rikorrenti ma elenkhomx fil-lista tiegħu. Illi fi kwalunkwe każ, ħareġ mill-provi wkoll li Spiteri m'għamilx użu minn dan il-ħanut u konsegwentement minn dawn l-oġġetti u b'hekk l-intimati ma bbenefikawx minnhom.

Sussegwentement jirriżulta li saru żewġ kuntratti oħra ta' kera fir-rigward tal-istess ħanut, senjatament dak tas-27 ta' Jannar 2021 (fn. 17: Dok "AC 2" a fol. 127 tal-atti proċesswali) u tat-8 ta' Marzu tas-sena 2022 (fn. 18: Dok "AC3" a fol. 131 tal-atti proċesswali), u li permezz tagħhom il-ħanut kien qiegħed jintuża bħala ħanut ta' ikel Indjan, u li kif xehed l-intimat tali kċina tagħmel użu minn borom, u mhux mill-oġġetti li ħalla warajh l-intimat.

Fil-preżent, il-ħanut qiegħed jintuża bħala store *u dana permezz tal-kuntratt tat-13 ta' Lulju 2022, (fn. 19: Dok "AC 5" a fol. 135 tal-atti proċesswali) fejn, kif xehed l-intimat, illum il-ħanut jintuża bħala* "store. Ross u affarijiet hekk. ... kaxxi u affarijiet. Le dan store" *(fn. 20: Traskrizzjoni a fol. 117 tal-atti proċesswali). L-intimat xehed li huwa għandu ħanut ieħor li huwa jiġġestixxi, li jinsab faċċata tal-ħanut mertu dawn il-proċeduri, u għalhekk huwa kien jaf li l-oġġetti tal-intimat ma ntużawx minn terzi.*

Illi di più, mir-rapport tal-espert tekniku jirriżulta wkoll li l-oġġetti miżmuma fil-fond 206, Cospicua Road, Paola kienu "mgezzin fuq xulxin u ma kienux aċċessibbli" *filwaqt li l-*hood *ma kienx imqabbad mal-elettriku. Dwar l-oġġetti miżmuma fi 49, Triq Tumas Galea, Birkirkara, l-espert jikkummenta wkoll li l-makkinarju kien* "imgezzez fuq xulxin u jmissu ma xulxin, fin-nofs tal-maħżen". *Jgħid li l-oġġetti kienu maħmuġa u li anke kellhom xi ħsarat.*

Dan kollu, fil-fehma tal-Bord, jindika li kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti, l-intimati jew terzi persuni ma kienux qed jagħmlu użu minn dawn l-oġġetti. Għalhekk jirriżulta li m'hemm ebda kumpens x'jiġi likwidat u konsegwentement it-tielet talba u r-raba' talba ma jistgħux jiġu milqugħa."

<u>L-Appell</u>

6. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fis-16 ta' Diċembru, 2024, fejn qiegħed jitlob lil din il-Qorti sabiex:

"...jogħġobha tilqa' dan l-umili appell u tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-27 ta' Novembru 2024 fil-kawża fl-istess ismijiet premessi billi fil-waqt li tikkonfermaha in kwantu ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati appellati, u in kwantu sabet li uħud mill-oġġetti elenkati fil-Lista "B" kif indikati bħala "l-oġġetti li nstabu" *huma proprjetà tal-esponent, tvarjha għall-kumplament billi tiddikjara illi l-affarijiet kollha elenkati fil-Lista Dok. "B" unita mar-Rikors promotorju huma proprjetà tal-esponent, u* considerando *l-istat ħazin li dawn l-affarijiet instabu, minflok tordna r-ritorn tagħhom, tikkundanna lill-konvenuti appellati jħallsu lill-esponent appellant prezzhom fis-somma ta' €39,600 jew dik is-somma l-oħra verjuri li tillikwida dina l-Onorabbli Qorti, u tikkundanna lill-appellati jħallsu ukoll lill-esponent appellant is-somma li tillikwida dina l-Onorabbli* 'arbitrio boni viri' *għall-*

perijodu minn Frar 2017 li l-appellati użaw u/jew żammew għandhom l-oġġetti tal-esponent.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimati appellati."

Jgħid li l-aggravji tiegħu huma dawn: (a) il-Bord kien tenut li japplika l-prinċipju *pretium tenet locum rei* fil-konfront tal-appellati, u jikkundannahom iħallsu l-prezz tal-oġġetti; (b) il-Bord naqas milli jipprovdi fir-rigward tal-oġġetti li kienu nstabu nieqsa mill-ħanut; u (ċ) il-Bord naqas milli jillikwida l-kumpens li huwa kellu jirċievi mingħand l-appellati għall-użu tal-oġġetti.

7. L-appellati debitament notifikati għażlu li ma jweġbux.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellant, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata.

9. Permezz tal-*<u>ewwel aggravju</u>* tiegħu l-appellant qiegħed jikkontendi li f'ċirkostanzi fejn il-Bord kien aċċetta li l-affarijiet tiegħu li kienu jinsabu fil-ħanut kienu f'kundizzjoni maħmuġa u kellhom il-ħsarat, huwa kkundanna biss lill-appellati sabiex jirritornawhom. Jinsisti li huwa kien tenut japplika l-prinċipju *pretium tenet locum rei,* billi jikkundanna lill-appellati jħallsu l-prezz tagħhom jew il-valur tagħhom. Huwa jelenka dawk l-oġġetti li skont hu kien ħalla fil-ħanut. Jinsisti li dawn kienu kważi ġodda meta rrilaxxja l-ħanut, u għalkemm kienu *second-hand* huma kienu għadhom f'kundizzjoni tajba u saħansitra ġew iċċertifikati mis-Sanità. Jirrileva li tant kemm l-oġġetti in kwistjoni kienu għadhom f'kundizzjoni tajba, li l-appellati talbu lil Eric Saliba li kera l-ħanut

warajh, is-somma ta' ħmistax-il elf Euro (€15,000) bħala rigal. Jissottometti li rriżulta li l-appellati kienu huma stess jew permezz ta' terzi li żammew għandhom u/jew għamlu użu mill-oġġetti mobbli tiegħu. Jirrileva li kien hemm diversi kontijiet tad-dawl u tal-ilma li kienu xhieda tal-konsum, u allura tal-użu tal-oġġetti wara li huwa kien irrilaxxja l-fond. L-appellant jinsisti li għalhekk irriżulta li l-appellati kienu krew il-fond bl-affarijiet tiegħu, iżda huma dejjem kellhom l-obbligu *ai termini* tal-artikolu 1899 tal-Kodiċi Ċivili li *"jużaw fil-kustodja tal-ħaġa l-istess diliġenza li jużaw fil-kustodja ta' ħwejjiġhom".* L-appellant jirrileva kif meta mar l-espert tekniku sabiex jispezzjona l-oġġetti in kwistjoni, huwa kien sab li ma kinux faċilment aċċessibbli minħabba li kienu fuq xulxin, u osserva li l-appellati kienu naqsu mill-obbligu tagħhom li jieħdu ħsieb l-oġġetti bħala *bonus paterfamilias.* Jgħid li għalhekk huwa m'għandux jiġi obbligat li jirċievi l-imsemmija oġġetti fl-istat li ġew ridotti, u jippretendi minflok li huwa għandu jirċievi l-prezz tal-valur tagħhom. Għal dak li jirrigwarda t-*tieni aggravju* tiegħu, l-appellant jissottometti li ma jistax jifhem kif il-Bord naqas li jipprovdi għal dawk l-oġġetti li ma kinux instabu, għaliex skont hu ma kienet saret l-ebda prova tagħhom. Jgħid li kien il-Bord stess li qal li *"l-proprjetà tal-oġġetti elenkati ma ġietx ikkontestata",* u bosta minnhom kienu ġew elenkati fil-kuntratt fejn il-fond reġa' inkera. Sostna li wara li huwa kien irrilaxxja l-ħanut, l-appellat ma kienx ħallih jidħol fih, anki biex forsi jbiegħ l-imsemmija oġġetti, u minflok l-appellati dawn għamluhom tagħhom. Kien għal din ir-raġuni li huwa esebixxa stima tal-oġġetti għaliex anki l-irċevuti kienu baqgħu fil-ħanut. Dwar it-*tielet aggravju* tiegħu, l-appellant jgħid li huwa jinsab aggravat bil-fatt li l-Bord kien naqas li jillikwida l-kumpens dovut lilu għall-użu li l-appellati kienu għamlu

mill-affarijiet tiegħu, għaliex skont l-imsemmi Bord ma kien hemm l-ebda prova li sar l-imsemmi użu. Jgħid li jirriżulta telf ta' użu ġaladarba l-appellati żammewhom għandhom b'mod abbużiv, fejn il-konsum reġistrat kien wieħed għoli, u sussegwentement dawn instabu maħmuġin u bil-ħsara. L-appellant jikkontendi li fil-każ odjern huwa diffiċli għalih biex jipprova d-danni li huwa kien sofra, u għalhekk dawn kellhom jiġu llikwidati *arbitrio boni viri,* iżda l-Bord naqas li jagħmel dan.

10. Il-Qorti tikkunsidra li s-sentenza appellata hija tajba. Tibda billi tirrileva li fir-rikors promotur tiegħu, l-appellant ressaq talba quddiem il-Bord sabiex huwa jingħata lura l-oġġetti proprjetà tiegħu, jew li jitħallas il-prezz tagħhom fis-somma ta' disgħa u tletin elf u sitt mitt Euro (€39,600). B'dan illi l-Qorti tifhem li fejn l-oġġetti ma jingħatawx lura għal xi raġuni jew oħra, huwa kellu jingħata prezzhom, imma bl-ebda mod ma jista' jinftiehem minn din it-talba li huwa kellu jingħata prezzhom fl-eventwalità li jinsabu maħmuġin. Permezz tat-tielet talba tiegħu, huwa jitlob li jiġi likwidat kumpens fl-eventwalità li l-appellati għamlu użu minnhom. Tikkunsidra li skont il-liġi l-Bord huwa marbut li jiddeċiedi skont il-parametri li jistabbilixxu l-partijiet stess, u fil-każ odjern dak li qiegħed jippretendi l-appellant ma jinkwadrax fil-parametri li huwa stess stabbilixxa permezz tat-talbiet tiegħu. Għalhekk l-argument tiegħu kif imfisser taħt l-ewwel aggravju tiegħu, fejn jitlob il-prezz tal-oġġetti għaliex dawn instabu maħmuġin u bil-ħsara, ma jistax jirnexxi, u tiċħad l-ewwel aggravju tiegħu.

11. Il-Qorti tgħid li ż-żewġ aggravji l-oħra tal-appellant ma jirrizultawx ġustifikati u tiċħadhom, prinċipalment kif sewwa għaraf il-Bord minħabba

nuqqas ta' prova. Tikkunsidra li l-Bord qabel xejn irrileva li r-relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet kienet tmur lura għall-ftehim lokatizju tas-27 ta' Settembru, 2014, u l-appellant kien irrilaxxja l-ħanut mikri wara xi erba' jew ħames xhur fi Frar 2017 minħabba li sab ruħu f'diffikultajiet finanzjarji. Għaraf li permezz tas-sentenza tiegħu stess, kif diversament ippresedut, fl-ismijiet **Alfred Calleja u Antonia Calleja *vs.* Jason Mangion**, Rik. nru. 3/2018, tat-18 ta' Ġunju, 2018, l-appellant kien ġie ordnat li jiżgombra l-ħanut fi żmien perentorju ta' tletin (30) jum, u sabiex iħallas lill-appellati l-arretrati ta' kera u l-arretrati fuq il-konsum tad-dawl u tal-ilma. Il-Bord hawnhekk għamel riferiment għall-klawsola 5 tal-ftehim lokatizju li kienu ffirmaw il-partijiet bejniethom dwar dawk il-benefikati li kellhom jibqgħu fil-ħanut għajr *"il-hood illi ser tiġi installata, xkaffar,* sink *tal-i*stainless steel *u kwalunkwe* appliance *ieħor ta' tisjir li għandha tiġi marbuta mal-ħajt".* Il-Bord għaraf ukoll li l-appellant kien ippreżenta elenku ta' dawk l-oġġetti li huwa kien qiegħed jinsisti li kien ħalla fil-ħanut, u li kien qiegħed jitlob li jingħatawlu mis-sidien, jew li jitħallas prezzhom kif diġà rrilevat din il-Qorti aktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Bord ikkunsidra r-raġunijiet li ta l-appellant għaliex huwa kien naqas li jmur jieħu l-oġġetti in kwistjoni mill-ħanut, u għaraf li kien fi Frar 2022 li huwa eventwalment interpella lill-appellati sabiex dawn jiġu ritornati lilu. Il-Qorti hawnhekk ma tistax toqgħod lura milli tosserva li b'hekk kienu għaddew ħames snin minn meta l-appellant kien telaq mill-ħanut, mingħajr ma huwa għamel l-ebda proċedura sabiex jissalvagwardja d-drittijiet tiegħu fuq l-imsemmija oġġetti. Ċertament il-fatt li huwa naqas li jieħu azzjoni f'waqtha, setgħet għalhekk serviet a detriment tiegħu, u ma tistax tiġi kkunsidrata b'mod favorevoli minn din il-Qorti, kienet x'kienet ir-raġuni tiegħu.

Iżda wkoll ma jistax l-appellant issa jippretendi li s-sidien kellhom jitgħabbew bl-obbligu li jżommu u jħarsu l-imsemmija oġġetti matul iż-żmien kollu li huwa ddeċieda li jħallihom fil-ħanut, bħallikieku huma kienu depożitarji tagħhom. Iżda wkoll wara kollox l-oġġetti setgħu biss servew ta' żgombru għas-sidien u ta' ostakolu sabiex jinkera l-fond mill-ġdid, liberu minn kull oġġett.

12. Għal dak li jirrigwarda l-kwistjoni ta' min kien is-sid tal-oġġetti, il-Bord osserva li l-espert tekniku rrileva li ma kienet saret l-ebda prova tal-akkwist tal-oġġetti li kienu nstabu fil-ħanut u ġewwa fond ieħor. Qal li huwa kkonstata diversi anomaliji bejn dak li l-appellant iddikjara fl-affidavit tiegħu, u dak li rriżulta waqt is-seduti. Il-Qorti tikkunsidra li fid-dawl tal-fatt li l-appellant ma ressaq l-ebda prova sabiex juri li huwa tassew kien xtara diversi oġġetti oħra u poġġihom fil-ħanut, iżda li ma kienux instabu hemm meta aċċeda l-espert tekniku, il-Bord ġustament ma setax jagħti rimedju lill-appellant billi jordna li jitħallas il-prezz ta' dawk l-oġġetti. Tgħid li sempliċi *'quotation'* mhijiex prova suffiċjenti u konvinċenti, u għalkemm l-appellant isostni li l-irċevuti huwa kien ħallihom fil-ħanut ukoll, ċertament li kien hemm alternattivi oħra kif huwa seta' jipprova li huwa tassew kien inkorra l-ispiża għax-xiri tagħhom. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx it-tieni aggravju ġustifikat, u tiċħdu.

13. Il-Bord irrileva wkoll li l-espert tekniku ddeċieda li huwa seta' jagħti biss *salvage value* tal-imsemmija oġġetti fis-somma (eskluż VAT) ta' erbat elef u tmien mitt Euro (€4,800). Għaraf li min-naħa tagħhom l-appellati ma kienux urew li huma sidien tal-oġġetti jew ta' uħud minnhom li kien qiegħed jressaq il-pretensjoni tiegħu fuqhom l-appellant. B'hekk sewwa sab li mingħajr dubju l-

appellant kien il-proprjetarju tagħhom. Il-Bord qabbel l-elenku anness mill-appellant mar-rikors promotur tiegħu, ma' dak li kien ikkonstata l-espert tekniku, u b'hekk ħareġ bi tliet listi separati rappreżentanti l-oġġetti li nstabu fil-ħanut, dawk li ma nstabux, u oġġetti oħra li ma kellux dritt li jieħu lura. Għalhekk ġustament wasal għall-konklużjoni li dawk l-oġġetti li nstabu fil-ħanut, kellhom jiġu ritornati lura lill-appellant fi żmien ġimgħa mid-data tas-sentenza appellata. Iżda hawnhekk il-Bord ikkunsidra wkoll it-talba għall-kumpens li ressaq l-appellant, għaliex skont hu l-appellati kienu għamlu użu mill-oġġetti in kwistjoni. Iżda l-Bord sab li kuntrarjament għal dak li l-appellant kien qiegħed jikkontendi, ma rriżulta l-ebda użu, għaliex il-provi kienu juru li (a) Eric Saliba li lilu ġie konċess il-fond permezz ta' ftehim lokatizju fl-4 ta' Jannar, 2018, qatt m'għamel użu mill-ħanut; (b) l-inkwilini sussegwenti li krew il-ħanut taħt ftehim tas-27 ta' Jannar, 2021, u tat-8 ta' Marzu, 2022 rispettivament, ma kienux jagħmlu użu mill-oġġetti in kwistjoni; (ċ) illum il-ħanut jintuża bħala *store* u l-espert tekniku stess fir-rapport tiegħu qal li l-oġġetti li kien hemm hemmhekk u fil-fond 49, Triq Tumas Galea, Birkirkara, kienu *"mgezzin fuq xulxin u ma kienux aċċessibbli",* u l-*hood* ma kienx imqabbad mal-elettriku. Il-Qorti tikkunsidra li fin-nuqqas ta' prova ta' użu, il-Bord kien korrett fil-konklużjoni tiegħu meta ċaħad it-tielet u r-raba' talba tal-appellant. Għaldaqstant il-Qorti ssib li l-aħħar aggravju tal-appellant ukoll mhux ġustifikat, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tiddeċiedi l-appell odjern billi tiċħdu, filwaqt illi tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Graziella Aguru Cassar
Deputat Reġistratur