



QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA
ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 207/2015 MH

Illum, 5 ta’ Diċembru, 2018

**Raymond Caruana (K.I. 704459M) u Marie Louise sive Marisa Caruana
(K.I. 281362M)**

VS

Conrad Pace (K.I. 552177M)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-atturi tal-5 ta’ Marzu 2015** li permezz tiegħu esponew:

1. *“Illi l-intimat huwa debitur tiegħu fis-somma ta’ €14,700 oltre’ l-imghaxx legali mill-1 ta’ Ġunju, 2010, imħallsa lilu b’mod indebitu mill-atturi, stante illi l-ftehim illi kellu jintlaħaq rigwardanti s-subinkwilinat tal-fond Ta’ Stringi, Labour Avenue, Naxxar li kellu jittiehed mir-rikorrenti pero’ liema ftehim qatt ma ntlahaq bil-miktub u ċ-ċwiewet ġew ritornati lil mittenti snin ilu.*”

2. *Illi a tenur tal-Liġi, kuntratt ta' kiri u/jew subinkwilinat wara l-1 ta' Jannar, 2010, irid isir bil-miktub ad validitatem u f'każ li ma jsirx bil-miktub, huwa ab initio null.*
3. *Illi qatt ma gie ffirmat kuntratt bil-miktub rigwardanti dan is-subinkwilinat u għalhekk l-intiza qatt mhija kirja u d-depożitu ta' €14,700 akkont ta' kera li kellu jithallas fuq kirja eventwali li qatt ma sehħet u għalhekk dan it-tali ammont gie mħallas indebitament u għandu jigi ritornat lir-rikorrenti.*
4. *Illi a tenur ta' l-Artikolu 1531A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kirja ta' fond kummerċjali bħal ma' huwa l-ħanut Ta' Stringi, Labour Avenue, Naxxar, wara l-ewwel ta' Jannar, 2010, għandu jsir bil-miktub ad validitatem u fin-nuqqas ta' wiehed jew aktar minn dawn ir-rekweżiti essenzjali, l-kuntratt huwa null kif jistipula l-Artikolu 1531A(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*
5. *Illi in oltre', a tenur ta' l-Artikolu 1233(1)(E) tal-Liġijiet ta' Malta, jistipula illi kull ftehim ta' lokazzjoni ta' ambjenti fuq imsemmija ta' lokazzjoni ta' iktar minn sentejn ta' kiri ta' immobbli, hija nulla jekk ma ssirx bil-miktub u dan a tenur tal-Liġi.*
6. *Illi għalhekk l-intimat għandu jirritorna l-flus imħallsa indebitament ammontanti għal €14,700 oltre' l-imgħaxx mill-1 ta' Ġunju, 2010 stante illi qatt ma kien hemm kirja u r-rikorrent m'għadx għandu ċwieviet tal-fond li ġew ritornati lilu f'October 2010.*
7. *Illi dan id-debitu huwa ċert, likwidu u skadut.*

8. *Illi r-rikorrenti jaf lilu nnifsu bil-fatti kif fuq dikjarati.*
9. *Illi huwa jaf ukoll illi l-intimat m'għandu l-ebda eċċezzjoni valida x'jagħti stante illi qatt ma sar kuntratt ta' subinkwilinat u għa la darba dan huwa null ai termini tal-Liġi ossia a tenur ta' l-Artikolu 1531A u 1233(1)(E) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u kull pagament li tħallas, tħallas indebitament u għandu jiġi ritornat lir-rikorrenti.*

Għaldaqstant jgħid l-intimat prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi u kif dispensat mis-smiġħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 167/170 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

1. *Tiproċedi għas-sentenza skond it-talba tar-rikorrent nomine bid-dispensa tas-smiġħ tar-rikors ai termini tal-Artikoli 167/170 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.*
2. *Tikkundanna lill-intimati jirrifondu lir-rikorrenti, is-somma ta' €14,700 (erbatax il-elf u seba' mitt Ewro) oltre l-imgħax legali mil-1 ta' Ġunju, 2010 ta' flus imħallsa indebitament stante illi l-ftehim ta' subinkwilinat li kellu jintlaħaq, ma ntlahaqx bejn il-partijiet rigwardanti l-fond Ta' Stringi, Labour Avenue, Naxxar u kull flus li tħallsu għandhom jiġu ritornati stante illi r-reqwiziti tal-Liġi a tenur ta' l-Artikolu 1233(1)(E) u 1531A(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma ġew qatt adempiti.*

3. *Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittri uffiċjali tat-22 ta' Novembru, 2013 u bl-ingunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.*"

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat illi waqt is-seduta tal-5 ta' Ġunju 2015¹ deher il-konvenut debitament assistit u bil-ġurament tiegħu iddikjara li:

- i. Il-fond li jissemma fir-rikors ġuramentat kellu jinghata b'kera lill-attur.*
- ii. Il-kuntratt ma giex iffirmat.*
- iii. Sar abbozz mill-Av. Zrinzo Azzopardi li qatt ma gie ffirmat.*
- iv. Fil-fond kien hemm negozju ta' restaurant u wine bar.*
- v. L-attur kellu pussess tal-fond għall-perjodu ta' erba xhur u tah lura ċ-ċavetta f'Ottubru, 2010.*
- vi. L-attur kien fl-imsemmi perjodu jiġġestixxi n-negozju, matul liema saret ukoll ħsara fil-fond.*
- vii. Proċeduri kontra l-attur qatt ma ttiehdu għall-ħsarat li saru fil-fond.*
- viii. L-attur thallas is-somma ta' erbatax il-elf u sebgha mitt Euro tal-erba xhur li għamel juza l-fond.*
- ix. Wara li ngħata lura ċ-ċwieviet tal-fond, għamel xogħolijiet fil-fond a spejjeż tiegħu, u kif lestihom, ta lura l-fond lill-sid il-kera.*

Rat illi waqt l-istess seduta, wara li semgħet lid-difensuri u lill-konvenut, akkordat lill-istess konvenut terminu ta' għoxrin jum għall-preżentata tar-risposta ġuramentata.

¹ Fol 22

Rat **ir-risposta ġuramentata ta' Conrad Pace tal-24 ta' Gunju 2015²** li permezz tagħha eċċepixxa:

“1. Illi l-ammont mitlub mhux dovut billi kien hemm ftehim bejn il-partijiet li r-rikorrenti kellu jiġġestixxi bi prova il-bar u restaurant Ta' Stringi, Labour Avenue, Naxxar qabel ma jsir il-ftehim lokatizzju definittiv tal-istess bar u restaurant.

2. Illi l-partijiet qablu li r-rikorrenti kellu jhallas erbatax-il elf u seba' mitt Ewro (€14,700). Ir-rikorrent xtaq li jikri dan l-post għal erba' xhur bil-għan li mbagħad wara dawn l-erba' xhur jiddeċiedi jekk jibqax jikri jew le mingħand is-sid originali jew li jrodd lura l-post.

3. Illi r-rikorrent mexxa, iġġestixxa u amministra dan il-bar u restaurant għal perjodu ta' erba' xhur. Il-ħanut kien mimli bi stock bħal inbid, ikel u ġelati kif ukoll tagħmir ta' madwar għaxart elef ewro (€10,000).

4. Illi r-rikorrent okkupa dan il-fond, uża l-ġħodod, materjali u affarijiet oħra tal-eċċepijenti u pperċepixxa dħul kif se jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

5. Illi r-rikorrenti ta l-kunsens tiegħu għal dan il-ftehim u qabel tant illi ħallas is-somma maqbula u anke amministra u kien fil-pussess tal-istess post.

6. Illi peress li r-rikorrent ma kellux chef, l-eċċipjenti kien aċċetta li għal jaħdem mar-rikorrent bħala chef u huwa effettivament anke tħallas mir-rikorrent ta' dan is-servizz kif jidher mid-dokumenti hawn eżebiti mmarkata bħala Dokti CP 2 sa CP 4.

² Fol 25 et seq

7. Illi fl-Ottubru 2010 l-esponent kien innota ħafna ħmieg fil-ħanut, ħsara fil-post, tagħmir li ma jaħdimx u imbarazz u ikel ma' kullimkien. Kien inqala' argument fuq hekk l-eċċipjenti kellu jtemm dina l-ġestjoni tal-ħanut mir-rikorrenti stante l-ħsara li giet kkaġjonata fl-istess ħanut mir-rikorrenti waqt iż-żmien li kellu l-post fil-pussess tiegħu.

8. L-esponent kellu jagħmel spejjeż enormi sabiex seta' jkompli jiġġestixxi huwa l-ħanut wara r-rikorrent ma kompliex jopera. Ir-rikorrent irritorna ċ-ċwieviet fil-15 ta' Ottubru 2010 lill-esponent.

9. Illi għalhekk l-eċċipjenti m' għandu jagħti xejn lir-rikorrent stante li dana uża l-ħanut għal erba' xhur u għamel dħul minn dana n-negozju u b' hekk arrikkixxa ruħhu indebitament fuq dar l-esponent. Inoltre l-esponenti irid ukoll jiġi kkumpensat tad-danni li ġew kkaġunati fil-ħanut kif ukoll għal hlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma li r-rikorrent ma ħallasx.

10. Illi għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu kollha miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti illi huma minn issa ingunti in subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-risposta ġuramentata.

Rat ir-risposta ġuramentata ulterjuri ta' Conrad Pace tal-21 ta' Frar 2018³
li permezz tagħha eċċepixxa:

"1. Illi l-azzjoni tar-rikorrenti hija preskritta a bażi tal-artikolu 1027 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Bl-ispejjeż."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness mar-risposta ġuramentata ulterjuri.

³ Fol 147

Rat il-provi kollha mressqa mill-partijiet u n-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejniethom.

Rat illi l-kawża ġiet differita llum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Fil-każ tal-lum l-atturi qegħdin jitolbu rimbors tas-somma ta' €14,700 flimkien mal-imgħax legali mil-1 ta' Ġunju, 2010 u dan stante li fil-fehma tagħhom kienu thallsu lill-konvenut indebitament a bażi ta' ftehim ta' subinkwilinat li kellu jintlaħaq iżda ma ntlahaqx bejn il-partijiet rigwardanti l-fond (bar u restaurant) Ta' Stringi, Labour Avenue, Naxxar.

Min naħa tiegħu l-konvenut jirrespingi dawn il-pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt għal diversi raġunijiet fosthom għax l-attur Raymond Caruana kien qabel li jhallas is-somma ta' €14,700 biex jiġġestixxi bi prova l-fond imsemmi għal erba' xhur qabel ma jsir il-ftehim lokatizzju definittiv tal-fond. Effettivament skont il-konvenut l-attur okkupa dan il-fond, uża l-għodod, materjali u affarijiet oħra tal-eċċepijenti u pperċepixxa dħul. Madankollu din il-ġestjoni tal-istabbiliment twaqqfet minħabba argument li qam bejn l-attur u l-konvenut stante ħsara fil-fond allegatament ikkaġjonata mill-attur waqt iż-żmien li kellu l-post fil-pussess tiegħu. Għalhekk skont il-konvenut, huwa m' għandu jagħti xejn lill-attur.

A. PROVI

1. Xehed l-attur **Raymond Caruana**⁴ li qal li fis-sena 2010 huwa kien daħal f'negozjati mal-intimat Conrad Pace sabiex jibda jikri mingħandu r-restaurant ta' Stringi Winebar and Restaurant li jinsab f'Labour Avenue, Naxxar. Huwa kien beda jopera minn dan il-fond fl-1 ta' Ġunju 2010.

Sabiex jikri dan il-fond l-attur ħallas €14,700 lill-konvenut. Huwa kien ħallsu din is-somma prattikament fi żmien ġingħatejn⁵. Huwa ma kienx f'qagħda li jħallas is-somma shiħa f'daqqa għax kien għadu jibda n-negozju , kellu ħafna spejjeż x'jagħmel fil-ħanut u għalhekk kienu fteħmu li hu jqassam il-pagamenti. Dan il-pagament kellu jkun ir-rigal li hu kellu jħallas lil Conrad Pace talli kien ser jissullokali l-fond. Infatti hu kien ħallsu dan l-ammont fil-bidu tal-kirja u mhux qassamhom tul 4 xhur bħal li kieku kienu kera.

L-attur jgħid li hu kien jiġri u jsus wara l-konvenut sabiex jagħmlu skrittura ta' sullokazzjoni. Huwa kien qieghed jinvesti f'dan il-ħanut u kien beħsiebu johroġ ammonti sostanzjali ta' flus. B'hekk ried kollox bil-miktub. Wara xhur isus wara l-konvenut, l-avukat tal-istess konvenut kien mar fir-*restaurant* bi skrittura lesta imma din ma kinitx skont ma kienu fteħmu u għalhekk ma ġietx iffirmata.

L-attur qal li sar jaf ukoll li l-post li kien qieghed jikrilu l-konvenut lanqas biss kien tiegħu imma ta' terzi persuni u li ma setax jinkera lil ħaddieħor jew jiġi sullokat. Eventwalment il-konvenut kien qallu li ma jistax jissullokali r-*restaurant* u dan lill-attur ma għoġbux għax jekk hu kien ħa jiftaħ negozju kellu bżonn is-serħan il-moħħ li ħadd mhu ser jiġi u johodulu u jispiċċa jitlef il-flus kollha li jkun nefaq fih.

Il-konvenut sostna fir-risposta tiegħu li l-attur għamel diversi danni fil-fond. L-attur irribatta li l-ewwel darba li l-intimat semma danni kien meta huwa bgħatlu ittra ufficjali tad-29 ta' Mejju 2015 u ċioe' wara li nfethet il-kawża odjerna.

⁴ Affidavit a fol 53 et seq

⁵ Ċekkijiet a fol 56 et seq

Skont l-attur assolutament m'huwiex minnu li hu kkanġuna danni fil-fond. It-tagħmir fil-fond m'huwiex ġdid u dik il-ħabta kellu ta' l-inqas 10 snin, u hu tul l-4 xhur fil-fond kontinwament għamel spejjeż għall-manutenzjoni kemm tal-fond kif ukoll tal-apparat. Il-fond anzi telqu fi stat aħjar milli ħadu. Hu kompla jgħid li ma jistax jifhem kif wara 5 snin, u wara l-ftuħ tal-kawża , l-attur issa qiegħed jippretendi li għamillu danni fil-fond. Skont l-avukat tiegħu wara ħames snin l-attur ma jistax jitlob danni għaliex it-talba tiegħu hija preskritta, imma għalih xorta waħda ma jistax jitlob danni għaliex hu danni ma kkanġunax. Fuq kollox huwa m'għamilx kontro-talba biex iħallsu għad-danni allegatament ikkanġunati.

Tant hu hekk li wara xi tliet ġimgħat minn meta kellu jitlaq mill-fond għaliex ma kellux drittijiet minħabba li qatt ma ġiet iffirmata skrittura ta' lokazzjoni, dan il-fond beda jiġi ġestit minn terzi persuni. Kieku għamel il-ħsarat, il-fond kien idum ħafna aktar magħluq.

L-attur kien mingħalih ser jidhol f'sub inkwilinat, u dak kien il-ftehim ma' Conrad Pace. Hu ħallas l-€14,700 lill-Conrad Pace sabiex jingħata d-dritt ta' sub-inkwilinat, imma qatt ma ġiet iffirmata skrittura f'dan is-sens. Illi illum il-ġurnata intebaħ li ma setgħetx tiġi ffirmata skrittura minħabba il-fatt Conrad Pace ma kellux id-dritt li jissolluka. L-attur kompla jispjega li fetaħ din il-kawża għaliex jippretendi illi l-flus li hu ħallas sabiex jingħata d-dritt ta' sub-inkwilinat jiġu ritornati lura lilu ġja la darba sub-inkwilinat qatt ma seta jingħata mill-attur. Hu ma kienx beħsiebu jidhol f'xi *management agreement* jew xi forma ta' ftehim ieħor, imma hu ried biss li jkollu d-drittijiet li l-liġi tagħti lill-kerrej. Huwa ried kirja u xejn aktar għax fil-fehma tiegħu l-liġi tal-kera setgħet tipproteġilu l-investment li kien qed jagħmel. Kompla jgħid li wara li ħallas dawk il-flus kollha mingħajr qatt ma ġiet iffirmata skrittura, sar jaf li l-konvenut ma setax jikrili l-post għax is-sidien ma kinux tawh dak id-dritt. L-attur isostni li għal dawn ir-raġunijiet huwa għandu jingħata rifużjoni tal-flus li ħallas u dan

peress li la l-kirja ma setgħet qatt tingħata lilu u ma gietx iffirmata l-iskrittura is-sullokazzjoni kienet nulla u kulhadd għandu jerga jigi fil-pożizzjoni li kien fiha qabel.

L-attur ċaħad li huwa kellu 4 xhur biex jiġġestixxi r-*restaurant* bi prova. Huwa qal li ma kienx ser jidhol f'impjieg iżda kien ser jibda negozju. Negozju ma jinbediex bi prova imma wieħed irid jidhol għalih b'ruħu u b'gismu. Żied jgħid li l-ftehim dejjem kien li l-konvenut kien ser jissullokalu l-fond għal 18 il-sena u mhux li ser jiġġestixxi l-fond bi prova.

Rigward l-*istock*, l-attur qal li kien hemm b'kemm jiswa ferm inqas minn €10,000 u l-ftehim bejniethom kien li meta tiġi ffirmata l-iskrittura huwa kien ser iħallsu tal-*istock*. Meta telaq huwa xorta ħalla l-fond *fully stocked*.

L-attur kompli jgħid li ma setax jifhem kif il-konvenut jallega li huwa gie mkeċċi mill-post wara li nqala argument minħabba ħmieġ u ħsarat li huwa ntebaħ bihom f'Ottubru 2010 u fl-istess nifs jgħid li kien jaħdem hemm tant li mill-*payslips* preżentati mill-konvenut stess huwa kien jagħmel 173 siegħa fix-xahar xogħol fir-*restaurant*. Skont l-attur ma jistax ikun li hu kien iqatta' dak il-ħin kollu fir-*restaurant*, prattikament kuljum, imbagħad dan daqshekk ma nduna b'xi ħsarat jew ħmieġ.

L-attur insista li d-diżgwid bejniethom inqala sempliċiment għaliex il-konvenut ma setax itih dak li kienu ftehm u dwaru u ċioe' s-sullokazzjoni tal-fond in kwistjoni.

In **kontro-eżami**⁶ l-attur ikkonferma li għal perjodu ta' circa erba' xhur huwa mexxa, iġġestixxa u amministra r-*restaurant* in kwistjoni u li f'dak il-perjodu l-kok kien il-konvenut peress li ma kienx irnexxielu jsib wieħed. Huwa kien ħallsu l-paga kif indikat fil-*payslips* esibiti a fol 29 et seq. Għal żmien il-festa

⁶ Fol 121 et seq

kien ukoll ġab permess mill-Kunsill Lokali biex ipoġġi xi mwejjed u sigġijiet barra.

Għalkemm l-attur ikkonferma li qabel ma daħal fil-fond kienu saru numru ta' laqgħat bejnu u bejn il-konvenut, is-sidien qatt ma kienu nvoluti. Insista li l-konvenut ma setax jissulloka l-fond skont il-kuntratt tal-kirja originali. Meta ġie sugġerit lilu li huwa kien inġhata kopja tal-kuntratt originali huwa ċaħad li dan kien seħħ. Qal li skont il-kopja li kien hemm disponibbli l-istabbiliment ma setax jiġi sullokat u dan qaluh lill-konvenut kemm avukat kif ukoll nutar pero' meta mistoqsi min kienu qal li ma jiftakarx l-ismijiet għalkemm ftakar li n-Nutara kienet mara u l-post fejn sar dan id-diskors kien in-Naxxar.

L-attur ikkonferma wkoll li l-konvenut kien kostrett jieqaf mix-xogħol ta' kok fir-restaurant minħabba problemi familjari partikolarment saħħet ibnu.

Izda huwa ċaħad dak li qal ix-xhud l-avukat Dr Zrinzo Azzopardi u ċioe' li l-attur kien konxju tal-fatt li l-fond seta' jiġi sullokat għax sar diskors f'dan is-sens quddiem l-avukat stess.

2. Xehed **il-konvenut Conrad Pace**⁷ li qal li l-ammont mitlub mill-atturi mhux dovut billi kien hemm ftehim verbali li l-attur kellu jiġġestixxi bi prova il-bar u r-restaurant in kwistjoni qabel ma jsir il-ftehim lokatizju definittiv tal-fond. Dan il-ftehim verbali kien sar fil-preżenza tal-avukat Dr Stefan Zrinzo Azzopardi. Il-konvenut irrefera għall-iskrittura privata⁸ li kien abbozza l-avukat imsemmi a bażi ta' dak li ftehm u hu u l-attur. Kif jirriżulta mill-iskrittura msemmija, ġie premiss li huwa li kien l-inkwilin tal-fond kien sugġett għall-kundizzjonijiet indikati fl-iskrittura lokatizja li kien għamel mas-sidien tal-fond fid-9 ta' Marzu

⁷ Affidavit a fol 65 et seq

⁸ Fol 23

2007⁹. Dan il-ftehim appena msemmi kien jippermetti s-sullokazzjoni tal-fond purche s-sid jagħti l-kunsens, liema kunsens ma kellux jiġi rifjutat hlief jekk mhux għal raġunijiet validi. Dan fil-fehma tal-konvenut juri li dak li qal l-attur fl-affidavit tiegħu huwa nveritjier u qarrieqi.

Il-konvenut qal li huwa kien għadda lill-attur kopja tal-ftehim li huwa kien iffirma mas-sidien sabiex hu jkun jaf x'inhuma l-kundizzjonijiet f'dak il-ftehim peress li dak li kien jorbot lilu kien ser jorbot ukoll lill-attur.

Il-konvenut insista li la s-sullokazzjoni setgħet issir huwa ma jaħtix għall-fatt li l-ftehim ta' bejniethom ma ġiex iffirmit mir-rikorrent. Skont l-istess konvenut, Raymond Caruana ma kienx iħallas il-flus li ħallas jekk mhux għax ta l-kunsens tiegħu għal dan il-ftehim. Il-flus kien għaddihom lill-konvenut volontarjament. Fil-verita' l-attur xtaq jiġġestixxi dan il-fond għal 4 xhur bil-għan li wara jiddeċiedi jekk jikrix jew le mingħand is-sid originali. Il-konvenut stqarr li ma jistax jifhem kif l-attur qed jagħmel talba għar-radd lura tal-flus li kien ħallsu meta wiehed iqis li huma kienu ftehm li jekk l-attur ma jkomplix bil-post dawn kien se jzommhom il-konvenut. Dan kien ovvju għall-konvenut għax inkella tul dak il-perjodu huwa ma kien ser jieħu xejn meta hu lill-attur kien ħallielu kollox, tant li l-attur daħal jopera mill-fond l-għada li ftehm.

L-attur mexxa, ġġestixxa u amministra l-fond għal 4 xhur. Il-ħanut kien mimli stock bħal inbid, ikel, ġelati u tagħmir ta' madwar €10,000. Il-konvenut jgħid li ma jistax jifhem kif l-attur jgħid li kellu jagħmel numru ta' spejjeż meta dan kellu tagħmir jaħdem tajjeb u ta' livell u kellu stock kbir mhux ħażin li ħallielu. L-akbar prova li turi li l-attur kien amministra l-fond hija l-*payslips* tal-ħlasijiet li l-istess attur għamel lill-konvenut talli dan ħadimlu bħala *chef* fil-fond waqt li kien qed imexxi hu. Il-konvenut jgħid li l-attur kellu jsib *chef* iżda ma kienx

⁹ Fol 68 et seq

faċli għalih u fil-fatt ma rnekk isib wieħed u għalhekk ftehm u li sakemm isib *chef* joqogħdu l-konvenut.

Kompla jgħid il-konvenut li matul dak il-perjodu l-attur għamel qliegh speċjalment meta wieħed iqis li kien hemm il-festa tal-Vitorja tan-Naxxar fit-8 ta' Settembru. Barra illi għamel qliegh għamel anke ħsarat fil-post apparti l-fatt li lanqas indenja ruħu jhallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-perjodu li hu għamel jiggstixxi l-fond. Il-konvenut qal li l-ħsara u l-ħmieg kienu jinkludu hitan mibruxin, tagħmir tal-kċina bil-ħsara (bħal blender – Ronic), bieb tal-forn tal-pizza mqacċat u kien hemm hafna grieden u ħmieg ieħor.

Il-konvenut ikkummenta wkoll dwar il-kritika li għamillu l-attur għax m'għamilx kontro-talba u nterpreta dan bħala li mhux veru kien hemm ħsarat. Il-konvenut spjega iżda li dan seħħ għax kien f'qagħda finanzjarja ħażina hafna tant li lanqas kellu flus biex jirrispondi għall-kawża odjerna (infatti kellu jagħmillu tajjeb l-Avukat Zrinzo Azzopardi) aħseb u ara kemm kellu biex jagħmel il-kontro-talba.

Huwa spjega wkoll li wara li telaq l-attur, il-fond seta jerga jinfetaħ biss wara li hu flimkien ma' Joseph Agius ta' Joe Agius Construction kienu hadmu lejl u nhar sabiex il-post jerga jigi prezentabbli.

Il-konvenut caħad ukoll li l-ftehim kien li l-kirja kellha tkun għal 18 il-sena. Dan għaliex fil-kuntratt li l-konvenut stess kien iffirma mas-sidien it-terminu kien biss għal ħmistax il-sena. Il-ftehim invece kien li jekk l-attur kien ser jibda jixtri l-post hu jagħmel iż-żmien li kien fadallu hu skont il-kuntratt.

In **kontro-eżami**¹⁰ huwa qal li Caruana kien interessat jikri r-restaurant u peress li f'dak il-perjodu l-konvenut kien qed jikkontempla li ma jkomplix jaħdem fir-restaurant, hu u l-attur kienu ftehm u li dan tal-aħħar iħallas prezz bħala rigal.

¹⁰ Fol 110 et seq

Pero' l-attur kien qallu li xtaq jippruvah għall-ewwel tlett xhur u wara jkomplu skont kif mur ix-xogħol. Il-konvenut talbu l-prezz għal dawk it-tlett xhur u tah ir-restaurant bl-affarijiet u bit-tagħmir kollu. Marru għand l-avukat u sar l-abbozz a fol 23 tal-proċess li baqa' ma ġiex iffirmit. Ukoll, nonostante li f'dan l-abbozz tal-iskrittura kien hemm indikat li l-ftehim finali kellu jsir sa mhux aktar tard mill-15 ta' Settembru 2010, lanqas dan il-ftehim ma kien sar. Il-konvenut qal li l-attur kien ħareġ mill-fond fil-15 t'Ottubru. Huwa kkonferma li minkejja li l-ftehim abbozzat u esibit a fol 23 baqa' ma ġiex iffirmit, l-attur a bażi ta' din il-promessa kien tah €14,700. Din is-somma l-attur kien tahielu permezz ta' ċekkijiet u l-konvenut kien sarrafhom.

Huwa qal li meta l-attur wera nteress fil-post kien urieh iz-*Z readings* biex itih stampa ta' kemm kien jagħmel bejgħ. Ikkonferma wkoll li meta għaddew dawk l-erba' xhur l-attur kien qallu li ma kienx qed jaqla' qliegħ biżżejjed. Skont il-konvenut dan kien dovut għall-fatt li l-attur ma kellux dak kollu li kien indikat fil-menu u qal li meta wiehed imur jiekol go restaurant u jordna l-ikel ma jistennix li nofs il-menu jgħidulu li m'għandhomx għax hekk ibati l-bejgħ. Dan il-konvenut qal li kien innutah għax hu kien ħadem mal-attur bhala kok għal kważi tlett xhur.

Mistoqsi jekk kienx ingieb il-permess tas-sid biex issir it-twellija huwa qal li kien ftiehem mal-attur li peress li huwa kien l-ewwel ser jippruvah għal tlett xhur ma kienx se jmur għand is-sidien f'dak l-istadju iżda jekk imbagħad l-attur kien ser jiddeċiedi li jieħu l-kirja kienu jiġu avvicinati s-sidien f'dak l-istadju. Il-konvenut qal li fil-perjodu li dam fil-fond l-attur qatt ma kien talbu biex iġib il-kunsens tas-sidien.

Il-konvenut qal ukoll li peress li l-kuntratt tiegħu ta' kirja kien għal hmistax il-sena huwa kien ftiehem mal-attur li jċedilu l-kirja għall-perjodu li kien fadal sa dak it-terminu ċioe' għal tnax il-sena peress li huwa kien ilu tlett snin.

Mill-flus li kien tah l-attur il-konvenut ma tah xejn lura.

In **kontro-eżami ulterjuri**¹¹ l-konvenut qal li kien jaf li biex jissulloka l-fond kellu bżonn il-kunsens tas-sid. Qal ukoll li qabel avvicinah l-attur kienu marru xi nies oħrajn dwar it-twellija tal-fond u s-sid kien jaf li minħabba raġunjet personali huwa ma setax ikompli l-kirja tal-fond. Dwar l-attur kien kellem lis-sid ukoll għax fuq ir-*restaurant* is-sid kellu kumpless ieħor u allura ried jinfurmah dwar l-attur peress li ma riedx li dan jibda jara lill-attur fil-fond mingħajr ma jgħidlu x'qed jigri. Huwa reġa nsista li ma kellux għalfejn iġib il-kunsens tas-sid bil-miktub mill-ewwel għax is-sid kien jaf li l-attur l-ewwel ried jagħmel tlieta jew erba' xhur bħala prova u jekk jara li jogħġbu x-xogħol jibqa' għaddej. Hu saħaq li ma setax jgħid lis-sid biex jagħmel kuntratt għal tlett xhur halli jaraw x'ser jigri. Qal li s-sid kien jaf mill-bidu nett dwar l-attur u anke meta giet il-festa tar-raħal f'Settembru s-sid kien klijent fir-restaurant u dak kollu li kiel is-sid dakinhar l-attur ma zammlux hlas.

Il-konvenut wieġeb ukoll li huwa kien jaħdem fir-restaurant f'it sığhat filgħaxijiet u mhux fuq bazi full time. Għalkemm kien ikun fil-kċina taħt l-art is-sid kien ġieli jarah għax il-ħin kollu jdur fil-ħanut. Pero' kien jara lill-attur mal-cash, jordna eċċ. Jigifieri kien jaf x'inhil-istorja.

Mistoqsi jgħid x'kienet ir-raġuni il-għala ma kienx intlaħaq ftehim mal-persuni li kienu avvicinawh qabel l-attur dwar it-twellija tal-fond huwa wieġeb li kien minħabba l-prezz għax ma waslux.

In fine qal li l-intendiment kien li fil-kuntratt ta' sullokazzjoni is-sid kien ser ikun ukoll firmatarju iżda l-kuntratt baqa' qatt ma ġie ffirmat.

¹¹ Fol 129 et seq

3. Xehed **l-avukat Dr Stefan Zrinzo Azzopardi**¹² li qal li kien ġie mqabba mill-konvenut sabiex ilesti skrittura privata rigwardanti l-fond mertu tal-proċeduri odjerni u dan a bażi ta' dak li kienu ftehm u l-partijiet bejniethom. Fil-fatt huwa abbozza skrittura privata li llum hija esibita fil-proċess a fol 23.

Kienu saru numru ta' laqgħat bejn il-kontendenti f'din il-kawża u ġie meqjus kollox, inkluż il-kundizzjonijiet stipulati fil-ftehim lokatizzju bejn il-konjuġi Pace u l-konjuġi Borg datat id-9 ta' Marzu 2007, inkluż u speċjalment il-kundizzjonijiet dwar is-sollukazzjoni hemm inklużi.

Ix-xhud qal li Caruana kien ben konxju illi dan il-fond seta' jiġi sollukat (kif juri l-ftehim lokatizzju tad-9 ta' Marzu 2007 u l-klawsoli relattivi għas-sollukazzjoni). Dan id-diskors intqal anki quddiem ix-xhud bejn il-partijiet. Kienu saru diskussjonijiet fis-sens li l-konvenut iċedi l-imsemmi inkwilinat lir-rikorrent.

Ġie indikat lix-xhud ukoll, u hekk hemm imnizzel fl-iskrittura abbozzata minnu, illi l-imsemmi ftehim huwa suġġett illi jingħata l-kunsens tas-sid tal-fond bil-miktub u li permezz tiegħu r-rikorrent jiġi rikonoxxut bħala l-inkwilin il-ġdid tal-fond minflok Pace.

Hu ftakar lil Caruana jopera il-fond u kien hađu f'idejh u jiġġestih hu.

4. Xehdet **Marthese Camilleri għan-nom tal-Kunsill Lokali Naxxar**¹³ li esibiet il-permessi li kienu ntalbu fir-rigward tal-hanut Stringi sabiex ikunu jistgħu jinħarġu siġġijiet u mwejjed fil-ġranet tal-festa tan-Naxxar bejn l-4 u t-8

¹² Affidavit a fol 86

¹³ Fol 89 et seq

ta' Settembru. Ghas-sena 2009 il-permess kien inħareġ fuq Conrad pace u għas-sena 2010 fuq Raymond Caruana¹⁴.

5. Xehed **Malcolm Tabone għan-nom tal-kumpanija Marsovin Ltd** ¹⁵ li esebixxa dokumentazzjoni dwar ordnijiet ta' xorb li saru fis-sena 2009. Bejn l-2010 u l-2016 ma nstabu ebda records¹⁶

6. Xehed **Mario Spiteri għan-nom tal-kumpanija Simonds Farsons Cisk**¹⁷ li esebixxa lista tal-bejgħ ta' prodotti li huma għamlu lill-fond in kwistjoni fis-sena 2009¹⁸. Bħala forniture kienet f'ammonti żgħar meta mqabbla ma' stabbilimenti oħra iżda kienet regolari għalkemm mhux kull xahar.

7. **B'referenza għall-eċċezzjoni ulterjuri dwar il-preskrizzjoni sollevata mill-konvenut tressqu s-segwent i provi:**

a. Xehed **il-konvenut Conrad Pace**¹⁹ u qal li ċ-ċwieviet tal-ħanut Ta' Stringi ġew ritornati lilu mingħand Raymond Caruana f'Ottubru tas-sena 2010 kif indika hu stess fil-premessi tal-kawża. Kien biss fit-22 ta' Novembru 2013 li l-attur ipproċeda bil-Qorti permezz ta' ittra uffiċjali kontra l-konvenut u dan permezz ta' ittra uffiċjali li ġgħib id-data tat-22 ta' Novembru 2013. Il-kawża nfetħet kontrig fil-5 ta' Marzu 2015.

¹⁴ Dok a fol 91 et seq

¹⁵ Fol 98 et seq

¹⁶ Fol 100

¹⁷ Fol 106 et seq

¹⁸ Fol 109

¹⁹ Affidavit a fol 148

In **kontro-eżami**²⁰ huwa kkonferma li hu u l-attur kienu f'negozjati biex iwellilu r-restaurant fin-Naxxar u s-somma mertu tal-proċeduri odjerni kienet tħallset lilu mill-attur u li skrittura ta' lokazzjoni ma ġiet qatt iffirmata. Huwa kkonferma wkoll li l-attur qed jitlob ir-rifuzjoni tas-somma sħiħa mħallsa lill-istess konvenut.

b. Xehed **l-attur Raymond Caruana**²¹ li spjega li huwa qed jippretendi r-rifuzjoni tas-somma intiera ta' €14,700 għax l-iskrittura qatt ma ġiet iffirmata u oltre dan il-konvenut qatt ma kellu awtorizzazzjoni mis-sid biex jikrih il-fond.

B. EĊĊEZZJONI DWAR IL-PRESKRIZZJONI

Il-konvenut ressaq l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a bażi tal-artikolu 1027 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid hekk –

“1027. L-azzjoni biex jintalab lura dak li jkun ingħata mingħajr ma kien imiss, meta ma tkunx waqgħet bil-preskrizzjoni bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet miġjuba taħt it-titolu dwar il-preskrizzjoni, taqa' bil-preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn minn dak in-nhar illi dak li lilu tmiss l-azzjoni jikxef l-iżball.”

Dan l-artikolu tal-liġi jippresupponi li dak li jkun ingħata – u li tiegħu ikun qed jintalab ir-ritorn – ikun sar **bi żball**. Izda l-fattispeċje tal-kawża odjern huma ben diversi għax mhuwhiex każ ta' ħlas li sar bi żball. Il-ħlasijiet li għamel l-attur lill-konvenut għas-somma ta' €14,700 saru skont ftehim li kellhom il-partijiet, kif ser jiġi elaborat fil-mertu, anke jekk dan il-ftehim ma kienx wieħed miktub.

Isegwi li dan l-artikolu tal-liġi ma japplikax u għalhekk l-eċċezzjoni sejra tiġi miċhuda.

Ċ. MERTU

²⁰ Fol 153 et seq

²¹ Fol 154 et seq

L-attur jibbaża l-azzjoni tiegħu fuq il-premessi li huwa u l-konvenut kienu laħqu ftehim dwar subinikwilinat tal-bar u r-restaurant Ta' Stringi ġewwa n-Naxxar iżda peress li l-ftehim bil-miktub qatt ma sar kif rikjest *ad validitatem* mill-liġi huwa jimmerita r-rifużjoni tal-ħlas tal-€14,700 “*akkont ta' kera li kellu jithallas fuq kirja eventwali*”²².

Huwa jistrieħ fuq dawn iż-żewġ dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta) –

“1233. (1) Bla ħsara tal-każijiet li fihom il-liġi, espressament, tagħmel meħtieġ l-att pubbliku, għandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taħt piena ta' nullità –

(.....)

(e) il-kiri ta' immobbli għal żmien ta' iżjed minn sentejn għal dak li hu bini, jew minn erba' snin, għal dak li hu raba' ;”

u

“531A. (1) Għar-rigward ta' kirja ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsiru wara l-1 ta' Jannar, 2010, il-kuntratt ta' kiri għandu jkun bil-miktub u jstipula:

(a) il-fond li ser jinkera;

(b) l-użu miftiehem;

(ċ) iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera;

(d) jekk dan il-kera jistax jiġġedded u kif;

(e) kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jithallas.

(2) Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali, il-kuntratt ikun null.

²² Para 3 tar-rikors ġuramentat

In kwantu fil-każ tal-lum il-pretensjoni tal-attur hija marbuta ma' allegat sullokazzjoni tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni, għal kull buon fini jingħad li a tenur tal-**artikolu 1613 (1) tal-Kap 16** "*il-kuntratt ta' sullokazzjoni hu regolat mid-dispożizzjonijiet li jgħoddu għall-kuntratt ta' kiri:*"

Minn naħa l-oħra l-konvenut jichad li kien hemm sullokazzjoni tal-fond iżda jgħid li bejnu bejn l-attur kien hemm ftehim verbali li l-attur kellu jiġġestixxi l-fond in kwistjoni bi prova għal perjodu ta' circa tlieta/erba' xhur biex jara kif imur u minn hemm jiddeciedi jekk jidholx għal ftehim lokatizju definittiv dwar il-fond imsemmi. Il-konvenut jinsisti li l-ħlas mogħti lil mill-attur kien marbut ma' din il-ġestjoni bi prova u mhux ma' sullokazzjoni tal-fond.

Huwa evidenti għalhekk li l-partijiet jagħtu verżjonijiet konfligġenti ta' dak li kien l-intendiment bejniethom fir-rigward tal-ftehim li kienu għamlu.

Ingħad hekk fil-każ fl-ismijiet **Raymond Cauchi noe vs Michael Angelo Fenech deciz fil-15 ta` Dicembru 2015**²³ -

"Konflitt tal-verżjonijiet"

Fis-sentenza tagħha tal-24 ta` Marzu 2004 fil-kawża `Xuereb et vs Gauci et` il-Qorti ta` l-Appell Inferjuri qalet hekk dwar konflitt ta` provi fil-kamp ċivili –

"Huwa paċifiku f'materja ta` konflitt ta` versjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn żewg prinċipji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha:

1) Li tagħraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista` tikkonforta xi wahda miż-żewġ verżjonijiet bhala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn oħra ; u

2) Fin-nuqqas, li tiġi applikata l-massima "actore non probante reus absolvitur".

Ara a propożitu sentenza fl-ismijiet "Fogg Insurance Agencies Limited noe vs Maryanne Theuma", Appell, Sede Inferjuri, 22 ta` Novembru, 2001.

²³ Rik Gru Nru 1170/86

Fi kliem ieħor il-Qorti għandha teżamina jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita` u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq il-bilanċ tal-probabilitajiet u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawżi ċivili, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant (Kollez. Vol L pII p440)."

(ara wkoll: "Bugeja vs Meilak" – PA/TM – 30 ta` Ottubru 2003; "Kmandant tal-Forzi Armati ta` Malta vs Difesa" – PA/PS – 28 ta` Mejju 2003 ; "Farrugia vs Farrugia" – PA/CC – 24 ta` Novembru 1966)

Ĉertament irriżulta mill-provi li saru taħdidiet bejn l-attur u l-konvenut li wasslu biex l-attur daħal fil-fond u għamel użu minnu għal circa 4 xhur. F'ċirkustanzi bħal dawk tal-lum pero' u sabiex issolvi l-vertenza li għandha quddiemha, il-Qorti għandha tfittex li testabilixxi x'kienet **is-sustanza tal-ftehim** li ntlahaq bejn l-attur u l-konvenut u dan indipendentement mit-terminologġija ġuridika li l-partijiet fil-kawża attribwew lil dan l-istess ftehim.

Il-Qorti qalet hekk fil-każ **Sean Bradshaw et v. Albert Gatt Floridia et deċiż fl-10 ta' Jannar 2007** -

"...l-Qorti għandha tħossha libera li ma tintrabatx mal-figura ġuridika li l-partijiet kontraenti jogħgħobhom jagħtu lill-ftehim tagħhom imma għandha teżamina fil-fatt x' għamlu u fuq is-sustanza li tirriżulta tapplika n-nomen juris u l-ligi. Ara Kollez. Vol. XXXIII P I p 774. Hi effettivament enunjazżjoni siewja dik li ssostni illi "la natura di un contratto e gli effetti legali che ne risultano non si determinano dalla sua denominazione, o dalla qualità assunta dai contraenti ma dalla sostanza dello stesso e dello scopo che se ne ebbe stipulando, non che da altri atti che ne fanno riferenza se ve ne sono (Kollez. Vol. XII pagna 348);"

Wara li eżaminat il-provi mressqa u fuq bażi ta' probabbilita' l-Qorti ma hijiex konvinta li t-teżi tal-attur hija dik veritjiera.

Mhuwhiex kontestat li bħala fatt, wara perjodu ta' circa tlett snin li l-konvenut kien ilu inkwilin tal-bar u *restaurant* mertu ta' dawn il-proċeduri huwa kien qed

jikkonsidra li ma jibqax fil-kirja li kien daħal għaliha fid-9 ta' Marzu 2007. Jirriżulta wkoll mill-provi li f'dak il-perjodu daħal f'taħdidiet mal-attur bl-intendiment li eventwalment ikun hemm sullokazzjoni/ċessjoni tal-kirja.

Mill-assjem tax-xhieda mogħtija l-Qorti ssib li hija ferm aktar kredibbli t-teżi tal-konvenut u ċioe' li qabel ma l-attur jieħu deċiżjoni finali dwar jekk iridx jidhol għall-obbligi kuntrattwali marbuta ma' sullokazzjoni huwa kellu jagħmel perjodu qasir ta' ġestjoni tal-fond sabiex jevalwa l-vijabilita' o meno tal-istabbiliment, liema ġestjoni ġiet terminata u ċ-ċwieviet tal-fond ġew ritornati lill-konvenut mingħajr ma pproċedew il-partijiet biex jgħaddu għall-proċess tas-sullokazzjoni proprja bl-iffirmar tal-ftehim relattiv u l-kunsens tas-sidien. Fl-isfond ta' dan il-Qorti hija wkoll tal-fehma li l-ammont ta' €14,700 tħallas mill-attur unikament b'rabta' ma' din il-ġestjoni temporanja u bi prova u mhux akkont ta' kera *per se* għal kuntratt li eventwalment ma seħħx kif allegat mill-attur.

Hemm diversi fatturi li jwasslu lill-Qorti għal dan il-konvinciment.

Fl-ewwel lok il-provi juru li fil-perjodu bejn Ġunju u Ottubru 2010 l-attur kien qiegħed biss **jigġestixxi** l-fond in kwistjoni għall-finijiet u effetti kollha tal-ligi. Tajjeb jingħad li kif issottolineat il-Qorti fil-każ **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et deċiż fid-9 t'April 2013**²⁴ –

*L-inkwilin ma kienx tenut li jigġestixxi n-negozju fil-fond lilu lokat personalment u seta' hekk jagħmel tramite s-servizzi ta' haddiehor. Dan kif inhu risaput jista' jsir b'diversi modi mhux biss bl-impjeg ta' persuni biex jikkonduċu l-operazzjoni kummerċjali, imma wkoll billi l-inkwilin jassoċja miegħu persuni oħra għal dan il-fini f'arrangamenti li jistgħu jieħdu varji forom. Kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Vincenzo Camilleri v. Carmelo Tabone nomine**, deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' April 1962, il-ligi tipprojbixxi illi l-kerrej*

²⁴ Rik 223/10

mingħajr il-kunsens espress tas-sid, jissulloka l-fond jew icedi l-inkwilinat tiegħu, imma ma tipprojbix illi l-kerrej jiġġestixxi ħanut mikri lilu permezz ta' haddiehor, jew li jassoċja miegħu lil haddiehor fin-negozju ta' dak il-ħanut....”

Il-Qorti hija sodisfatta li f'dan il-perjodu ta' erba' xhur għalkemm l-attur kien qiegħed jiġġestixxi l-ħanut il-konvenut baqa' fix-xena billi mhux biss kien jaħdem fil-ħanut imma kien qiegħed jimmonitorja dak li kien qed jigri peress li ma kien hemm ebda ċertezza li l-attur kien effettivament ser jiddeċiedi li jrid jaċċetta li jidhol għal sullokazzjoni tal-fond. Ma ġiex kontradett bil-provi li anke s-sid stess kien konsapevoli ta' dan l-arranġament u ma jirriżultax li huwa qajjem xi oġġezzjoni.

Il-Qorti temmen li l-ħlas tas-somma mertu ta' dawn il-proċeduri saret proprju f'dan il-kuntest u ċioe' kif qal il-konvenut għall-użu tal-fond f'dak il-perjodu temporanju bejn Ġunju u Ottubru 2010 u għall-ebda raġuni oħra. Diffiċilment jitwemmen li tali użu tal-fond kien ser jsir mingħajr ħlas ta' korrissettiv monetarju da parti tal-attur. Ma hemm ebda lok għalhekk li tingħata rifużjoni ta' dan il-ħlas lill-attur għax la huwa kien effettivament igawdi mill-ġestjoni tal-fond huwa kellu jagħmel tajjeb għal dan.

Ħarsa lejn it-teżi tal-attur – mill-provi ħareġ li huwa jallaċċja l-pretensjoni tiegħu għar-rifużjoni tal-flus in kwistjoni ma' raġuni speċifika u ċioe' li huwa hallas il-flus sabiex jingħata d-dritt ta' sub-inkwilinat, il-kuntratt għall-liema ma ffirmax għax skopra li l-konvenut ma kellux dritt jissulloka.

Il-Qorti ma tistax tifhem kif l-attur baqa' jippersisti b'din it-teżi fil-kors kollu tal-kawża meta huwa ċar daqs il-kristall li fil-kuntratt ta' kirja originali s-sidien kienu taw lill-konvenut id-dritt li jissulloka/jċedi l-kirja *purche* jingieb il-kunsens tagħhom.

A skans ta' kull ekwivoku, l-artikolu 3.1 tal-kuntratt ta' kiri tal-fond bejn il-konvenut u martu u s-sidien Charles u Sharon konjuġi Borg jgħid hekk –

“The Lessee shall have the right to assign the lease, or to sublet the premises to any third party, provided that the lessor gives his consent prior to such an assignment or sub-letting, which consent may not be unreasonably withheld. The lessor must reply to such a request by the lessee within seven (7) days from receipt of such notification. Any subletting which is not executed in terms of this clause shall be null and without any binding effect upon the lessor.”

Mhux talli għalhekk is-sullokazzjoni tal-fond kienet permissibbli talli l-attur ma għab ebda prova li kien hemm xi mpediment ieħor eż li s-sidien kellhom xi oġġezzjoni għal dan it-trasferiment. Anzi s-sidien lanqas biss ittellghu jixhdu. Kieku kien il-każ kien ikun żgur fl-interess tal-attur li jressaqhom hu bhala xhieda tiegħu.

Di piu' l-Qorti tirrileva li ma temminx li l-attur ma kienx jaf li setgħet issir sullokazzjoni skont il-kuntratt. Oltre dak li qal il-konvenut anke l-avukat Dr Zrinzo Azzopardi kkonferma li l-attur kien ben konxju illi dan il-fond seta' jiġi sullokat.

Dan kollu jkompli jikkonvinċi lill-Qorti li l-vera raġuni il-għala l-partijiet qatt ma resqu għall-iffirmar tal-kuntratt tas-sullokazzjoni tal-kirja wara dak il-perjodu ta' ġestjoni tal-fond bi prova ma kinitx għax il-konvenut ma kellux dritt jissulloka, kif jgħid l-attur, izda għal raġuni oħra (li baqgħet ma gietx kompletament kristalizzata fil-provi – possibilment minhabba l-argument li semma l-konvenut fir-risposta ġuramentata jew għax fil-perjodu ta' ġestjoni tal-fond l-attur m'għamilx il-qliegħ minnu prospettat u għalhekk ra li ma kienx vijabbli għalih li jidhol għas-sullokazzjoni vera u proprja tal-fond).

Għaldaqstant il-konklużjoni tal-Qorti tal-Qorti kif diġa aċċennat hija li hłas li għamel l-attur lill-konvenut kien biss għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni fil-perjodu li huwa kellu l-ġestjoni tiegħu u għalhekk ma hemm ebda lok li huwa jingħata rifużjoni ta' din is-somma ta' €14,700.

Għall-istess raġunijiet u safejn huma kompatibbli ma' dak appena deċiż l-eċċezzjonijiet tal-konvenut sejrjn jintlaqgħu.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-każ billi tiċhad it-talbiet tal-attur bl-ispejjeż kontra tiegħu għajr dawk li jirrigwardaw l-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenut dwar il-preskrizzjoni li għandu jbatihom il-konvenut.

**Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef**

**Victor Deguara
Dep. Reg.**