IT-TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur
AVV. JULIANA SCERRI FERRANTE

Seduta tal-Erbgħa, 11 ta' Marzu 2020

Talba numru 203/2019SFJ

PAUL CARUANA (289962M) U MARIA DOLORES CARUANA (155566M)
VS.
KONSTANTIN MARINOV DIMITROV (72220A) U MARIELA DRAGANOVA (196650A)

It-Tribunal:

Ra l-Avviż tat-Talba ippreżentat fis-6 ta' Awwissu 2019 li permezz tiegħu l-atturi ippremettew u talbu:

> *"Illi l-intimati jiġu kkundannati jħallsu lill-atturi l-ammont globali ta' tlett elef u mija u erbgħa u sebgħin Ewro u tnejn u tletin ċenteżmu (€3,174.32) rappreżentanti s-segwenti:*
>
> *i. L-ammont ta' €1,600 bħala arretrati ta' kera tal-fond 54, La Fragola, Triq il-Qadi, Żejtun;*
>
> *ii. L-ammont ta' €974.32 bħala arretrati fuq il-kontijiet tad-dawl u l-ilma fuq l-istess fond;*
>
> *iii. L-ammont ta' €575 dovut għat-tinda, counter u display counter tal-frott u ħaxix li intom b'mod abbużiv u klandestinament ħadtu mill-fond surreferit; u*

iv. L-ammont ta' €25 dovuti għal business cards li l-atturi ħallsu għan-nom tagħkom.

Bl-ispejjeż tal-preżenti u tal-ittra uffiċjali u l-mandat ta' sekwestru debitrament notifikati lill-intimati flimkien mal-imgħaxijiet sad-data tal-pagament effettiv ilkoll kontra l-intimati."

Ra r-Risposta tal-konvenuti ppreżentata fid-29 ta' Awwissu 2019 li fiha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet:

"*Illi t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-ammont reklamat assolutament mhux dovut.*

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri."

Ra li fl-udjenza tal-14 ta' Ottubru 2019 it-Tribunal, fuq qbil bejn il-partijiet, ordna korrezzjoni fl-ismijiet tal-konvenuti.

Sema' x-xhieda kollha, qara d-dokumentazzjoni kollha ppreżentata, sema' t-trattazzjoni finali li saret tul is-seduta tat-12 ta' Frar 2020 u ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza għall-11 ta' Marzu 2020.

<u>Provi ppreżentati</u>

L-atturi ppreżentaw nota bi tlett affidavits u numru ta' ritratti (fol. 12 sa 30 tal-proċess).

L-ewwel affidavit huwa tal-attur **Paul Caruana**, li fih huwa, bil-Malti u taħt ġurament jgħid:

- Li għandu ħanut jismu "*Fragola*" fi Triq il-Qadi, Żejtun. Hu u martu ddeċidew li jikru l-ħanut u saret skrittura quddiem in-Nutar Dr Vanessa Pool fit-18 ta' Ottubru 2018. Il-ħanut ġie mikri lilll-konvenuti. L-iskrittura relattiva għandha l-kundizzjonijiet kollha tal-kirja. Meta l-ħanut ġie mgħoddi lill-konvenuti, kellu, *inter alia*, xkafef għall-wiri tal-ikel u l-ħxejjex, *service counter* u tinda fuq barra.

- Li fix-xahar ta' April 2019, Konstantin Marinov, tul laqgħa li saret għand in-Nutar Dr Vanessa Pool, informa lix-xhud li ried itemm il-kirja. Marinov qal li kellu l-affarijiet fil-ħanut iżda kien ser jagħmel minn kollox biex isib min jissostiwixxih fil-kirja. Nonostante dan, iċ-ċwievet dejjem baqgħu għand il-konvenut u dan qatt ma ċempel biex jirritorna l-ħanut. Għall-ħabta tal-aħħar tax-xahar ta' Mejju, Caruana daħal fil-ħanut u sab li Marinov kien ħadlu l-ixkafef, is-*service counter* u t-tinda. Minn żewġ tined, il-konvenut ħa waħda. Fil-frattemp, Caruana beda jċempel lil Marinov sikwit sabiex dan iħallas l-arretrati tal-kera għax kien għadu qed jokkupa l-ħanut bl-affarijiet u sabiex iħallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma. Marinov beda ma jirrispondix it-telefonati tax-xhud.

- Li wara xi xahar sħiħ li kien iċempel u Marinov jirrispondih rarament, kien jgħid li kien qiegħed jistenna xi flus minn barra minn Malta, ix-xhud iddeċieda li jmur ifittxu fir-residenza tiegħu l-Qajjenza. Hemm, ix-xhud sab li Marinov kien fetaħ ħanut u waħħal saħansitra t-tinda li kien ħa lix-xhud u l-affarijiet l-oħrajn li kien ħa mingħand ix-xhud

stess. Inoltre, Marinov ta lill-ħanut il-ġdid tiegħu l-istess isem. Ix-xhud daħal fil-ħanut sabiex jieħu ritratti tal-affarijiet tiegħu u sar jaf mingħand Marinov li dan kien rema s-*service counter* stante li skont Marinov, ix-xhud kellu jieħdu iżda ma marx jieħdu. Ix-xhud qal li dan ma kienx minnu.

- Li x-xhud ipprovda spjegazzjoni tal-ammont mitlub, liema spjegazzjoni taqbel ma' dak imniżżel fl-Avviż tat-Talba. Fir-rigward tal-ammont ta' ħamsa u għoxrin Ewro dwar *business cards*, Caruana xehed li dawn kienu għal ċertu Francesco Caruana.

Ix-xhud **Maria Dolores Caruana** ippreżentat affidavit li fih essenzjalment irrepetiet dak li kien qal żewġha fl-affidavit tiegħu.

In-**Nutar Dr Vanessa Pool** ippreżentat affidavit li fih, bil-Malti u taħt ġurament, qalet is-segwenti:

- Quddiemha kienet saret skrittura ta' kirja bejn is-sidien Paul u Dolores Caruana u min-naħa l-oħra, Konstantin Marinov, dwar ħanut li jinkorpora *grocer* u *greengrocer* fiż-Żejtun.

- Qalet li Paul Caruana kien prattikament ftiehem ma' xi nies oħra qabel daħal Konstantin, li ried il-ħanut bis-saħħa u ried jagħmel kuntratt malajr sabiex ifittex jikkapparrah. Sar ftehim għal kirja ta' ħames snin. Għalkemm il-frażi "*di fermo*" kienet nieqsa mill-kuntratt, lanqas kien hemm għażla li jkun hemm terminazzjoni minn qabel tramite avviż. Għalhekk, l-intendiment kien li l-inkwilini (il-konvenuti) jagħmlu l-ħames snin kollha tal-kirja.

- Qalet li xi żmien wara, Caruana mar għandha u qalilha li l-inkwilini kienu qegħdin iħallu l-fond magħluq bil-*freezers* għaddejjin. Kienet saret laqgħa fl-uffiċċju tagħha sabiex tinstab soluzzjoni. **Quddiemha, Marinov qal li kien ser jibqa' jħallas il-kera u l-kontijiet tad-dawl sakemm isib lil xi ħadd jieħu postu bħala inkwilin. L-atturi offrew li jfittxu sostitut huma wkoll.**

- Kompliet tgħid li wara ftit, Marinov (skont l-atturi) ma baqax iħallas il-kera u lanqas il-kontijiet tad-dawl u baqa' biċ-ċavetta fil-pussess tiegħu.

- Skont hi, Paul Caruana kellu jħallas xi kontijiet tad-dawl huwa stess sabiex jevita kumplikazzjonijiet mal-*ARMS*.

Fl-udjenza tad-9 ta' Diċembru 2019 xehed il-konvenut, **Konstantin Marinov**. Bl-Ingliż u taħt ġurament, huwa qal:

- Mistoqsi dwar l-allegati arretrati rigward kera u kontijiet tad-dawl u mistoqsi wkoll kellux xi dokument x'jippreżenta lit-Tribunal, ix-xhud qal li kellu riċevuti dwar il-kera iżda ebda riċevuta dwar il-kontijiet tad-dawl. Hawn, ix-xhud ippreżenta dokumenti MK1 u MK2.

- Ix-xhud qal li huwa waqaf jikri l-ħanut f'Marzu iżda kien ħallas anki għax-xahar ta' April għalkemm f'dak ix-xahar hu ma għamel ebda użu mill-ħanut.

- Rigward l-allegat teħid tad-*display counter*, Marinov qal li fil-fatt, kien Paul Caruana li neħħa d-*display counter* u minfloku poġġa wieħed aħjar. Id-*display counter* li tneħħa kien ilu "*sitting outside*" għal żmien twil. Marinov kompla jgħid li hu ma kienx serqu iżda dan il-

counter l-antik kien żarmat u hu rema l-*parts* għax ried joħloq spazju għal aktar merkanzija.

In kontro-eżami, Marinov xehed:

- Mitlub jikkonferma li hu ma kienx ħallas għall-ilma u d-dawl, ix-xhud ċaħad u qal li huwa ħallas kollox. Qal ukoll ma rċieva ebda riċevuta għall-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u kien ħallas kollox fi flus kontanti lil Paul Caruana.

- Li saret laqgħa mal-attur Paul Caruana fl-uffiċċju tan-Nutar Dr Vanessa Pool u kkonferma li huwa kien wiegħed li jsib sostitut sabiex jidħol fil-kirja minfloku. Madankollu, huwa ċaħad li kien wiegħed li jibqa' jħallas sakemm isib sostitut.

- Li jkkonferma li l-ħanut li kellu fil-limiti ta' Birżebbuġa kien jismu "*Fragola*", jiġifieri l-istess isem tal-ħanut proprjetà tal-atturi fiż-Żejtun.

- Li ċaħad li hu ħa d-*display* u l-*canopy* bl-isem "*Fragola*" u poġġa dawn fil-ħanut il-ġdid.

- Dwar l-ixkafef, Marinov qal li hu ħa dawn billi Caruana kien beħsiebu jarmihom u kienu ttieħdu 'l barra mill-ħanut madwar tlett xhur qabel Marinov ħalla l-ħanut. Hu qal li hu kien tefa' d-*display counter* quddiem il-ħanut u dan inġabar mill-Kunsill Lokali. Marinov qal li Caruana kien ilu jaf b'dan.

It-Tribunal osserva f'dan l-istadju li għalkemm kontro-eżami ulterjuri tax-xhud Konstantin Marinov ġie rriżervat, ma sar ebda kontro-eżami ulterjuri.

Il-konvenuti lanqas ma għamlu kontro-eżami tal-atturi u ta' Dr Vanessa Pool.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

It-Tribunal josserva:

1. Illi b'referenza għall-iskrittura ta' lokazzjoni datata 18 ta' Ottubru 2018 (fol. 15 u 16 tal-proċess), jidher li l-kirja hija għal perjodu ta' ħames snin li jibdew jingħaddu minn Novembru 2018. L-inkwilini kellhom iħallsu tmien mitt Ewro (€800.00) kull xahar.

2. Il-klawsola numru 11 tal-iskrittura hija inventarju ta' dak li tħalla fil-fond mis-sidien. L-iskrittura tgħid ċar li l-ħmistax-il oġġett indikati fl-istess klawsola kellhom ikunu ritornati lis-sidien fi stat tajjeb ("*these are to be returned in a good state*").

3. L-ammont ta' €1,600.00 formanti parti mit-talbiet tal-atturi huwa ammont li jiġbor fih xahrejn kera. Skont Paul Caruana, kien f'April 2019 li Marinov infurmah li ma riedx ikompli bil-kirja. Min-naħa l-oħra, il-konvenut Marinov xehed li hu kien qal lil Paul Caruana li ma riedx ikompli bil-kirja f'Marzu 2019 u qal li ħallas il-kera għal April 2019 minkejja li f'dak ix-xahar, ma għamel ebda użu mill-ħanut. **Skont ix-xhieda tan-Nutar Dr Vanessa Pool, Marinov kien qal quddiemha li kien ser jibqa' jħallas il-kera u l-kontijiet tad-dawl sakemm isib lil xi ħadd sabiex jieħu postu bħala inkwilin.**

4. **Fl-affidavit tiegħu, Caruana indika li kien qiegħed jippretendi l-kirjiet ta' Mejju u Ġunju 2019 kemm-il darba ma jinstabx sostitut għall-konvenut. L-atturi ma ġewx mitluba jixhdu in kontro-eżami u l-konvenuti qatt ma ċaħdu espliċitament li kien sar ftehim li jekk ma jinstabx sostitut, huma jkunu obbligati jħallsu l-kirjiet għal Mejju u Ġunju 2019. Min-naħa tiegħu, il-konvenut Marinov qal biss li huwa ħallas il-kera għal April 2019 minkejja li f'dak ix-xahar, ma għamel ebda użu mill-ħanut.**

5. Billi ma ġiet ippreżentata ebda prova li nstab xi sostitut għall-konvenuti fir-rigward tal-kirja u ma ġiex miċħud mill-konvenuti li huma kienu obbligaw ruħhom li jħallsu lill-atturi l-kirjiet ta' Mejju u Ġunju 2019 kemm-il darba ma jinstab ebda sostitut, it-Tribunal ma jsibx diffikultà jippronunzja li din il-parti tal-Avviż tat-Talba ġiet sodisfaċentement ippruvata.

6. Dwar il-ħlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, l-attur, fl-affidavit tiegħu, irrefera għal ċerti dokumenti allegatament immarkati D1 u D2 li suppost li kienu jindikaw kif huwa wasal għall-ammont ta' €974.32.

   L-attur ippreżenta:

   i. fol. 19 – *invoice* bin-numru 28229028 datata 29 ta' Lulju 2019 b'total ta' €913.20 li minnhom, €895.33 kienu jirrappreżentaw bilanċ pendenti qabel il-ħruġ ta' dak il-kont.
   ii. fol. 21 – *invoice* bin-numru 28229025 datata 29 ta' Lulju 2019 b'total ta' €61.12 li minnhom, €53.74 kienu jirrappreżentaw bilanċ pendenti qabel il-ħruġ ta' dak il-kont.
   iii. fol. 23 – *statement* maħruġ minn ARMS Ltd fis-26 ta' Awwissu 2019 li jindika bilanċ totali pendenti ta' €917.10 li minnu, €684.70 kien dovut sat-18 ta' April 2019, €10.82 kien dovut sat-13 ta' Awwissu 2019 u €205.47 kien dovut sal-20 ta' Ġunju 2019.

7. Il-konvenuti qatt ma ċaħdu li huma kellhom jagħtu l-ammont reklamat in linea ta' arretrati ta' ħlas tal-kontijiet relattivi tad-dawl u l-ilma. Il-konvenut Marinov qal biss li huwa qatt ma rċieva riċevuti u kien iħallas kollox lill-attur fi flus kontanti. **Min-naħa l-oħra, it-Tribunal m'għandu ebda konfort li l-arretrati relattivi verament jammontaw għal €974.32. Għall-kuntrarju, id-dokumentazzjoni relattiva tidher li ma kienx dovut ammont ogħla minn €917.10 (ara fol. 23 tal-proċess).**

8. Għalhekk, it-Tribunal iqis it-talba għall-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma sodisfaċentement ippruvata iżda limitatament għal €917.10.

9. L-atturi talbu l-ammont ta' €575.00 rappreżentanti l-valur ta' xi tinda u *display counters* li skonthom, ittieħdu klandestinament mill-konvenuti sabiex jintużaw fil-ħanut il-ġdid tal-konvenuti fil-limiti ta' Birżebbuġa. **Il-konvenuti ma kkontestawx li t-tinda kienet ittieħdet minnhom.** Iżda rigward id-*display counters*, il-konvenut Marinov xehed li kien l-attur li neħħa l-istess u ħallih barra żarmat. Meta ra dan, il-konvenut Marinov ħareġ dawn il-*parts* għar-rimi u ntremew. **It-Tribunal, iżda, ma jistax ma josservax li Paul Caruana naqas li jġib prova tal-valur tal-oġġetti li allegatament ittieħdu klandestinament.**

10. It-Tribunal jirreferi għas-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fl-ismijiet ***Noel Mercieca nomine vs. Corinthia Palace Hotel Company Limited*** (kawża numru 281/15FDP deċiża fit-13 ta' Frar 2017). F'dik il-kawża, l-attur nomine kien qal li s-soċjetà konvenuta

kienet remiet xi affarijiet proprjetà tas-soċjetà attriċi **iżda mbagħad, sabiex isostni t-talba tiegħu, kien ippreżenta kalkoli matematiċi li juru l-valur tal-oġġetti mormija mis-soċjetà konvenuta, liema kalkoli kienu juru *adjustment* għad-deprezzament. Kien ċar li l-ammont mitlub mill-attur nomine f'dik il-kawża kien ibbażat fuq il-kalkoli matematiċi relattivi u dawk il-kalkoli ġew abbraċċjati mill-Qorti tal-Maġistrati.**

11. Għall-kuntrarju, f'din il-kawża, Paul Caruana ma spjegax kif wasal għall-ammont ta' €575. Għalhekk, it-Tribunal ma jħossx li jista' jilqa' dik il-parti speċifika tal-Avviż tat-Talba.

12. Nuqqas ieħor tal-atturi huwa li b'referenza għall-parti tal-Avviż tat-Talba fejn talbu l-ammont ta' €25.00 bħala spejjeż għal xi *business cards*, huma ma spjegawx in-natura ta' dawn il-*business cards* u għal min kienu. Filwaqt li fl-Avviż tat-Talba, l-atturi qalu li l-*business cards* saru għall-konvenuti, fl-affidavits tagħhom qalu li dawn kienu għal ċertu Francesco Caruana. Huwa evidenti li l-provi ppreżentati ma jsostnux din it-talba speċifika u għalhekk, it-Tribunal irid jiċħadha.

<u>Deċide</u>

Għaldaqstant, it-Tribunal, wara li qara l-atti, sema x-xhieda, ra d-dokumentazzjoni ippreżentata u sema' t-trattazzjonijiet relattivi, jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' t-talbiet tal-atturi limitatament għal elfejn u ħames mija u sbatax-il Ewro u għaxar ċenteżmi (€2,517.10).

Billi ma ġiex ippruvat li ġew ippreżentati xi ittri uffiċjali jew mandati, it-Tribunal jiċħad il-parti tal-Avviż tat-Talba fejn intalbu l-ispejjeż tal-istess.

It-Tribunal jordna li l-interessi relattivi għandhom jiddekorru mid-data tal-preżentata ta' din l-azzjoni.

It-Tribunal jordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti.

AVV. JULIANA SCERRI FERRANTE
B.A., L.P., Mag. Jur. (Int. Law), LL.D.
Ġudikatur