



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta ta' l-14 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 12/1998/1

Anton u Jane konjuġi Bugeja .

vs

Franco Vella .

Il-Qorti ,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew :

Illi permezz ta' kitba privata tas-sittax (16) ta' April tal-elf disa' mija u sebgħa u disgħin (1997) l-atturi taw u kkonċedew b'kera lill-konvenut il-fond numru ħamsa u ħamsin (55) bl-isem "Taljana Court", fi Triq il-Knisja, Xagħra, Għawdex, bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati (Dok A) ;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi din il-kirja kellha ssir għal perijodu ta' sena u tlett xhur mis-sbatax (17) ta' April tal-elf disa' mija u sebgħa u disgħin (1997);

Illi fil-kors tal-istess kirja l-konvenut iddeċieda li ma riedx jibqa' iktar fil-kera u ried jiterminaha liema terminazzjoni ġiet aċċettata mill-atturi bil-patt espress li dan kellu jkun mingħajr preġudizzju għall-jeddijiet kollha taħhom .

Illi l-konvenut għandu jhallas lill-atturi diversi ammonti ta' kera għall-perijodu antecendenti għat-temm tal-kirja kif jiġi ppruvat fil-kors tal-kawża ;

Illi inoltre l-konvenut għandu jhallas lill-atturi spejjeż li ġew inkorsi mill-atturi minħabba fil-kirja msemmija inklużi spejjeż sabiex ġie ottjenut il-permess għaċ-change of use tal-istess ħanut, ħlas għas-servizzi partikolarment kurrent elettriku u telefon ;

Illi inoltre meta l-atturi daħlu lura fil-pussess tal-fond tagħhom irriżulta li kienu ġew arrekați mill-konvenut ħsarat konsiderevoli fil-fond lokat u fl-atrrzzi tiegħu ;

Illi minkejja li l-konvenut ġie interpellat diversi drabi mill-atturi sabiex jersaq g]all-likwidazzjoni u ħlas tal-kumpens ġust dovut huwa baqa' inadempjenti .

Talbu lill-konvenut jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara lill-konvenut moruż fil-ħlas tal-kera spettanti lill-atturi għall-fond fuq imsemmi .
2. Tiddikjara li l-konvenut huwa tenut iħallas lill-atturi l-ispejjeż għall-provvista tas-servizzi fil-ħanut imsemmi fil-perijodu sakemm dan kien mikri għandu u kif ukoll l-ispejjeż l-oħra inkorsi mill-atturi in konnessjoni mal-istess kirja partikolarment sabiex ġie ottjenut il-permess għall-bdil fl-użu mill-Awtorita' tal-lppjanar .
3. Tiddikjara li l-konvenut responsabbli lejn l-atturi għall-ħlas tal-kumpens ekwivalenti għall-valur tad-

danni kkaġunati minnu fil-fond lokat u fl-attrezzi kollha tiegħu.

4. Tillikwida l-ammont dovut mill-konvneut lill-atturi kif fuq spjegat u dan sew in linea ta' ħlas ta' kera, kemm in linea ta' ħlas ta' spejjeż inkorsi mill-atturi minħabba l-kirja u għall-provvista ta' servizzi u kif ukoll bħala ħsara rrekatata fil-fond mikri .

5. Tikkundanna lill-konvenut sabiex lħallas lill-atturi l-ammont hekk likwidat .

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittri uffiċjali spediti f'Novembru 1997 u f'Jannar 1998 u tal-ittri interpellatorji mibgħuta fis-7 ta' Novembru 1997, fid-19 ta' Novembru 1997 u fis-16 ta' Diċembru 1997 .

Il-konvenut mħarrek għas-subizzjoni li għaliha minn issa qed jiġi ngunt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess atturi kkonfermata bil-gurament ta' Anthony Bugeja .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li eċċepixxa illi :

1. Preliminarjament in-nullita' tal-iskrittura tas-sittax (16) ta' April tal-elf disa' mija u sebgħa u disgħin (1997) peress illi l-attriċi Jane Bugeja ma ffirmatx l-istess skrittura kif rikjest mill-Liġi ;

2. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt stante ill l-attur Anton Bugeja kien responsabbli unikament għat-terminazzjoni tal-kirja tal-fond numru ħamsa u ħamsin (55) bl-isem "Taljana Court" fi Triq il-Knisja, Xagħra Għawdex u liema kirja giet istitwita permezz ta' skrittura privata tas-sittax (16) ta' April tal-elf disa' u sebgħa u disgħin (1997) u dan peress illi huwa naqas illi jottjeni l-permess taċ-"change of use" ta' dan l-istess fond kif kien wiegħed meta saret l-iskrittura tal-kera;

3. Illi l-konvenut ma kienx moruż fil-ħlas tal-kera spettanti lill-atturi fuq il-fond hawn fuq imsemmi u dan peress illi l-attur Anton Bugeja fl-erbġha u għoxrin (24) t'Ottubru tal-elf disa' mija u sebgħa u disgħin (1997) irrinunzja għall-kera dovuta mis-sittax (16) t'April 1997 salbidu t'Ottubru tal-1997 u dan stante illi kien għadu ma' ġie x miksub il-permess taċ-“change of use” ;

4. Illi l-konvenut ma għandu jhallas xejn għall-ispejjeż għall-provvista tas-servizzi fil-fond imsemmi u dan stante illi minħabba n-nuqqas da parti tal-attur li jottjeni l-permess taċ-“change of use” huwa ms setgħax juża dan il-fond għall-iskop illi għalih kien inkera ;

5. Illi l-attur Anton Bugeja kien obbliga ruħu li fi żmien xahar minn meta saret l-iskrittur oriġinali u għas-spejjeż tiegħu jottjenti l-permess taċ-“change of use” sabiex l-konvenut ikun jista' juża l-istess fond għall-iskop illi għalih krieħ ħaġa illi l-attur ma għamilx u għaldaqstant l-ispejjeż inkorsi partikolarment sabiex jiġi ottjenut il-permess għall-bdil fl-użu mill-Awtorita' tal-Ippjanar għandhom jiġu sapportati mill-atturi ;

6. Illi fiż-żmien li kellu l-fond imsemmi f'idejh il-konvenut dejjem żammu fi stat tajjeb ta' riparazzjoni ordinarja, interna u esterna u rritornah fl-istess stat tajjeb fi tmiem il-kirja u ma kkaġuna l-ebda danni fil-fond lokat jew fl-attrezzi tiegħu kif qed jippretendu u jallegaw l-atturi ;

7. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenut kkonfermata bil-ġurament tiegħu .

Rat il-kontro-ċitazzjoni tal-konvenut li biha, wara li ppremetta :

Illi permezz ta' kitba privata tas-sittax (16) ta' April tal-elf disa' mija u sebgħa u disgħin (1997) l-attur Anton Bugeja

Kopja Informali ta' Sentenza

kkonċeda il-fond numru ħamsa u ħamsin (55) bl-isem "Taljana Court" fi Triq il-Knisja, Xagħra, Għawdex ;

Illi l-attriċ Jane Bugeja, bħala mart l-attur Anton Bugeja, ma kienetx prezenti meta saret din l-iskrittura u wisq anqas iffirmit din l-iskrittura kif huwa rikjest mill-Liġi ;

Illi fl-istess okkażżjoni meta saret din l-iskrittura l-attur obbliga ruġu li jottjeni l-permess taċ-"change of use" tal-istess fond fi żmien xahar sabiex il-konvenut ikun jista' juża l-istess fond biex fih jbiegħ affarijiet tal-ħelu ;

Illi għalkemm għaddew diversi xhur l-attur naqas illi jottjeni dan il-permess taċ-"change of use" u dan minkejja illi kull meta kien jiltaqa' mal-konvenut dejjem kien iwiegħed illi dan il-permess wasal biex joħrog ;

Illi in vista ta' dawn il-ħafna wegħdi l-konvenut għamel diversi spejjeż fosthom xtara van biex ikun jista' jaħdem bih, telaq ix-xogħol li kellu għamel l-arranġamenti kollha li kien hemm bżonn mal-ETC u d-Dipartiment tax-xogħol kif ukoll xtara diversi ingredjenti u materjal ieħor sabiex ikun jista' jibda x-xogħol, liema spejjeż saru kollha għal xejn, kif jiġi dettaljatament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, stante illi l-attur ma irnexxielux jottjeni l-permessi taċ-"change of use" ta' dan il-fond ;

Illi waqt laqgħa li saret għand in-Nutar Silvio Hili bejn il-kontendenti Anton Bugeja u Franco Vella, l-attur Bugeja aċċetta illi stante li hu kien għadu ma rnexxielux jottjeni l-permess l-konvenut ma kellux iħallas il-kera mill-bidu u cioe' mis-sittax (16) t'April 1997 sal-ewwel (1) t'Ottubru 1997 ;

Illi sussegwentement il-konvenut Franco Vella ħallas lill-attur il-kera tax-xahar ta' Ottubru liema kera giet aċċettata (Dok A) :

Illi permezz ta' ittra tas-sebgħa (7) ta' Novembru 1997 l-attur avża lill-konvenut li qed jiterminalu l-kirja (Dok B) ;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi wara diversi trattattivi bejn il-kontendenti u l-legali tagħhom il-konvenut iddeċieda illi jċedi l-kirja tal-fond imsemmi u dan peress illi kien jidher kważi impossibbli illi jiġi miksub il-permess meħtieġ sabiex ikun jista' jaħdem mill-istess fond ;

Illi għalkemm interpellat diversi drabi sabiex jersaq għal likwidazzjoni u f'haas ta' danni sofferti mill-konvenut per konsegwenza ta' dan kollu, l-attur dejjem baqa' inadempjenti anzi għamel l-ċ-ċitazzjoni odjerna .

Talab illi :

1. Tiddikjara illi l-iskrittura tas-sittax (16) ta' April 1997 hija nulla u bla effett ;

2. Tiddikjara illi l-atturi u b'mod speċjali l-attur Anton Bugeja kien unikament responsabbli għat-terminazzjoni tal-kirja imsemmija u għad-danni u spejjeż konsegwentement sofferti mill-konvenut Franco Vella ;

3. Tillikwida dawn l-ispejjeż inkorsi u danni sofferti mill-konvenut Franco Vella ;

4. Tikkundanna lill-atturi sabiex iħallsu lill-konvenut l-ammont hekk likwidat .

Bl-ispejjeż inkluzi dawk taż-żewġ ittri uffiċċjali tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Novembru 1997 u ta' Jannar 1998 kif ukoll taż-żewġ ittri interpellatorji tal-għaxra (10) ta' Novembru 1997 u tad-dsatax (19) ta' Diċembru 1997 .

L-atturi huma mħarrka għas-subizzjoni li għaliha minn issa qegħdin jiġu ngunti .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ta' l-atturi għal din il-kontro-talba li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Illi preliminarjament hemm in-nullita' tal-kontro-ċitazzjoni minħabba kontradittorjeta' bejn it-talbiet u dan billi ma hux loġikament u legalment konċepibbli li persuna taġixxi għal dikjarazzjoni ta' nullita' ta' ftehim u fl-

Kopja Informali ta' Sentenza

istess waqt titlob l-eskuzzjoni tal-istess ftehim u tal-obbligi naxxenti minnu .

2. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premessi t-talbiet attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt .

3. Illi fir-rigward tal-ewwel talba ma hux mogħti bil-liġi lill-konvenut il-jedd li jattakka l-validita' ta' kitba għar-raġuni minnu mqanqla .

4. Illi l-inqas huma minnu illi l-fond ġie mikri bil-garanzija tal-permess għal "bdil" fl-użu tant illi l-fatt li kien meħtieġ tali permess ġie proprju premess fil-kitba fejn ġie anki pprovdut għaž-żmien sakemm idum ma jinħareġ l-istess permess .

5. Illi inoltre l-konvenut suppost li japprezza illi l-atturi ma humiex l-awtorita kompetenti bil-liġi għal bdil fl-użu u l-ħruġ ta' tali permess ma kienx jiddependi minnhom .

6. Illi minkejja li l-atturi ma assumew ebda obbligu li jottjenu l-permess għall-bdil fl-użu huma għamlu kull ma setgħu sabiex jiffaċilitaw il-ħruġ tiegħu u effettivament meta ġiet terminata l-kirja dan kien wasal biex jiġi approvat .

7. Illi t-terminazzjoni tal-kirja saret bil-kunsens taž-żewġ partijiet proprju fuq l-istigazzjoni tal-konvenut li kien ħalla ċ-ċwieviet għand id-difensur tiegħu .

8. Illi ġialadarba l-imputat kien konxju tal-fatt li kien meħtieġ il-permess għaċ-change of use ma jistax raġjonevolment jippretendi r-riżarciment ta' xi spejjeż minnu nkorsi in konnessjoni ma' din il-kirja .

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-jedd u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti relattiva ta' l-istess atturi, kkonfermata bil-ġurament ta' Anton Bugeja .

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-digriet tagħha tas-17 ta' April 1998 fejn innominat lil Carmel Sultana bħala espert tekniku sabiex jirrelata dwar il-ħsara allegata fix-xogħol ta' l-injam fil-fond in kwistjoni .

Rat ir-rapport ta' l-istess perit tekniku pprezentat fit-8 ta' Jannar 1999 u maħluf fis-6 ta' Marzu 2001 .

Rat il-verbal tagħha tas-7 ta' Jannar 2005 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti .

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa, l-affidavits u dokumenti esebiti .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jagħmlu diversi talbiet in konnessjoni ma' skrittura ta' kera ta' fond fix-Xagħra, Għawdex, illi kienet saret fl-1997¹ . Fil-kontro-ċitazzjoni tiegħu l-konvenut qed jitlob kumpens għad-danni li allegatament soffra minħabba li jikkontendi li ma setax jagħmel użu minn dan il-fond għall-iskop li għaliegħ kien mikri .

Fil-qosor il-fatti li taw lok għal din il-kawża kienu s-segwenti :

Il-konvenut tħajjar jikri il-fond in kwistjoni mingħand l-attur biex jintuża bħala dolċerija . L-attur aċċetta imma kien hemm problema peress illi l-permessi relattivi kienu jirreferu għal *boutique* tal-ħwejjeġ . Gie għalhekk miftiehem illi minnufih l-attur japplika għal permess ta' *change of use* mingħand l-awtoritajiet konċernati u l-konvenut jidħol minnufih fil-kera . Infatti giet redatta l-iskrittura ta' kera msemmija, għand in-Nutara Mariosa Grech fis-16 ta' April 1997, bil-kundizzjonijiet indikati fl-istess skrittura . Fost dawn kien hemm illi ż-żmien kellu jkun għal sena u tliet xhur bir-rata ta' sitt liri kuljum (Lm6),

¹ Ara l-original ta' din l-skrittura esebit bħala Dok., AB a fol. 66 - 67 tal-process.

pagabbli kull xahar b'lura, bl-għamara u l-attrezzi kollha li kien fih, b'dan illi għall-ewwel tnax-il xahar, il-kera kellha tkun ta' żewġ liri (Lm2) kuljum sakemm jinkisbu l-permessi, meta kellhom jithallsu tliet liri (Lm3) kuljum . Il-konvenut daħal minnufih ġol-fond u beda jagħmel l-alterazzjonijiet li deherlu sabiex jadattah għall-iskopijiet tiegħu . Madankollu f'it seta' jagħmel użu mill-fond mikri, għax il-permessi damu ma ġew,² u kull meta ttenta jiftaħ il-fond kienu jsiru rapporti lill-Pulizija mill-ġirien . F'Ottubru ta' l-istess sena, hekk kif l-attur u l-konvenut kienu f'hekk mingħand in-Nutar Silvio Hili, fejn kienu ltaqqgħu sabiex jaraw kif setgħu jemendaw il-ftehim ta' bejniethom, sar pagament akkont tal-kera dovuta għal dak ix-xahar, bil-bilanċ jithallas xi f'ħmistax wara³ . Fis-7 ta' Novembru 1997 il-konvenut ġie avżat illi l-kirja kienet ser tiġi terminata minħabba morożita' fil-ħlas tal-kera⁴ . Għal din l-ittra l-konvenut wieġeb b'ittra oħra ta' l-10 ta' Novembru 1997 fejn ċaħad li kien hemm xi morożita' fil-kera, u sostna li l-attur stess kien f'ħafirlu l-kera dovuta għax-xhur ta' qabel billi ma setgħax juża l-ħanut⁵ . Imbagħad permezz ta' ittra uffiċċjali ta' l-24 ta' Novembru 1997 l-istess konvenut informa lil-attur li kien ser jitermina l-kirja billi kien għadhom ma nkisbux il-permessi għaċ-*change of use*⁶ . Infatti fit-13 ta' Dicembru 1997 l-attur rċieva ċ-ċavetta tal-fond lura, bil-partijiet iżommu impregudikati l-pretensjonijiet rispettivi tagħhom⁷ .

In linea preliminari l-konvenut eċċepixxa n-nullita' ta' l-iskrittura in kwistjoni billi l-attributi Jane Bugeja ma ffirmatx din l-iskrittura skond il-liġi . Huwa minnu illi l-liġi tikkwalifika ftehim dwar kiri ta' f'ħwejjeġ immobbli appartenenti l-komunjoni ta' l-akkwisti, b'ħal ma presumibilment għandna fil-każ in eżami, ġialadarba din iċ-ċitazzjoni għamluha l-konjuġi Bugeja flimkien, ma' l-atti ta' amministrazzjoni straordinarja li jenħtieġu l-kunsens taż-żewġ partijiet⁸ . Imma meta ma jidhirx li jkun hemm

² ara Dok. G 1 a fol. 54 .

³ Dok. A a fol. 17 .

⁴ Dok. B a fol. 18 .

⁵ Dok. MG 1 a fol. 142 .

⁶ Dok. MG 2 a fol. 14 .3

⁷ ara affidavit ta' l-attur a fol. 32 .

⁸ art. 1322 (3) (d) tal-Kap.16.

dan il-kunsens, u fil-każ in eżami l-mara bħala waħda mill-kompropjetarji ta' dan il-fond, ma dehritx fuq l-iskrittura ta' kera relattiva, u r-raġel lanqas kien ġie awtorizzat formalment biex jidher għaliha, jispetta biss lil dik il-parti li tħalliet barra li tressaq azzjoni għall-annullament ta' dak l-att u dana fiż-żmien stipulat mill-liġi⁹. Fil-każ tagħna, l-mara mhux talli ma ressqet ebda azzjoni sabiex tannulla din il-kirja, imma ingħaqdet ma' żewġha ħalli titlob diversi ħlasijiet in konnessjoni ma' din l-istess skrittura. Din l-eċċezzjoni qed tiġi għalhekk minnufih respinta.

Permezz taċ-ċitazzjoni tagħhom, l-atturi qed jippretendu li jiġu kkompensati għal:

1. l-ispejjeż għall-provvista' tas-servizzi f'dan il-ħanut tul il-perijodu tal-kirja;
2. l-ispejjeż għall-ksib tal-permess għaċ-*change of use*;
3. il-kera li baqgħet ma tħallsitx;
4. il-ħsarat ikkaġunati fl-għamara u l-attrezzi li kien hemm fil-ħanut.

Il-konvenut ċaħad dawn il-pretensjonijiet kollha u filwaqt illi jissottometti illi kien responsabbli l-istess attur għat-terminazzjoni tal-kirja, billi dan ma ġablux il-permessi meħtieġa ħalli jkun jista' jopera minn dan il-ħanut, jiċċad illi kkawża xi danni fl-istess ħanut.

Qabel pero' ma jiġu nvestigati ndividwalment dawn il-pretensjonijiet, jeħtieġ li jiġi deċiż jekk għandux raġun isostni l-konvenut illi m'hu tenut iħallas xejn lill-attur in konnessjoni ma' din il-kirja, billi huwa qatt ma seta' jagħmel użu tajjeb mill-ħanut għax ma kellux il-permessi meħtieġa. Għalkemm il-konvenut isostni li l-attur kien wegħdu li jikseb dawn il-permessi fi żmien xahar, ma tniżżlet ebda kundizzjoni f'dan is-sens fl-iskrittura tal-kera, u l-konvenut kkuntenta ruħu sempliċement b'riduzzjoni fir-rata tal-kera sakemm jinkisbu dawn il-permessi. Jidher

⁹ art.1326 tal-Kap.16.

għalhekk illi pprefera jieħu r-riskju u forsi anke jaħdem mingħajr il-permessi meħtieġa, minflok ma joqgħod jistenna l-ħruġ tal-permessi u jidhol fil-kirja biss meta attwalment jinkisbu l-istess permessi . Għaladarba għalhekk ma rriżultax illi l-attur qatt intrabat b'xi żmien partikolari meta kellhom jinkisbu dawn il-permessi, u ma rriżultax illi huwa b'xi mod ittraskura l-proċeduri relattivi għall-ksib ta' dan il-permess, il-konsegwenzi ta' dan ir-riskju li għoġbu jieħu l-konvenut, irid għalhekk ibatihom hu stess .

Niġu issa għall-ħlasijiet li qed jippretendu l-atturi :

1. Dwar l-ispejjeż għas-servizzi fil-ħanut, ġie pprezentat kont tat-*telephone* għal Lm7.63 li jkopri l-perijodu mill-1 ta' Ottubru 1997 sad-19 ta' Dicembru 1997¹⁰ . F'dan iż-żmien, għajr għal ftit granet, il-fond kien għadu f'idejn il-konvenut, u għalhekk din l-ispiza hija ripettibbli . Mhux l-istess pero' dwar il-konsum tad-dawl u l-ilma . Kif tajjeb josserva l-konvenut, ma giex ipprezentat kont proprju, imma l-ammont pretiz huwa bbażat fuq sempliċi stima, għax allegatament sa dakinhar ma kienx għadu inħareġ il-kont relattiv¹¹ . Żgur pero' illi l-atturi kellhom kull opportunita' jipprezentaw dan il-kont f'xi stadju ieħor tal-kawża, tenut kont ukoll illi din ilha pendent i tmien snin . Fi kwalunkwe każ il-Qorti ma tistax taċċetta din l-istima bħala prova adegwata .

2. L-applikazzjoni għaċ-*change of use* minn *boutique* tal-ħwejjeġ għal dolċerija saret fil-15 ta' Frar 1997,¹² ftit ġimgħat biss qabel ma ġiet redatta l-iskrittura tal-kera in kwistjoni . Huwa ovvju illi din l-applikazzjoni saret biex ikun jista' jinqeda l-konvenut minħabba illi huwa kellu intenzjoni jikri l-ħanut ta' l-attur biex jutilizzah għall-manufattura u bejgħ ta' oġġetti tal-ħelu . L-iskrittura tal-kera hija siekta f'dan ir-rigward, imma l-konvenut isostni illi l-ispejjeż relattivi kellu jħallashom l-attur . Jidher illi l-attur kien kuntent jissoporti din l-ispiza, għaladarba kien ser idaħhal il-flus tal-kera proprju għaliex il-ħanut tiegħu kien

¹⁰ Dok. D a fol. 47 .

¹¹ ara affidavit ta' l-attur a fol. 33 .

¹² ara Dokti. A u AA a fol. 34, 35 .

ser jintuża għal dan il-għan, bis-saħħa tal-permessi li applika għalihom u qatt ma kellu f'moħħu li jirreklamahom mingħand il-konvenut . Mhux għalhekk ġustifikat l-attur jitolb ir-rifużjoni ta' din l-ispiza .

3. Jirriżulta illi l-unika pagament ta' kera li għamel il-konvenut jirreferi għax-xahar ta' Ottubru 1997 . Il-konvenut isostni illi l-attur kien ħafirlu l-arretrati l-oħra kollha minħabba illi ma setax jagħmel użu adegwat mill-ħanut . Imma l-attur jgħid illi aċċettaha dan il-pagament għax iffittah il-konvenut u għax kien hemm il-ħsieb li l-kirja tiġġedded għal ħames snin oħra¹³ . Madankollu kienet x'kienet ir-raġuni proprja għaliex l-attur aċċetta il-kera għax-xahar ta' Ottubru mingħajr ma nsista qabel li jitħallas ukoll tax-xhur preċedenti, jiġi illi huwa rinunzja għal dik il-kera, u għalhekk jibqa' dovut biss il-ħlas taż-żmien li l-konvenut baqa' jokkupa l-ħanut sakemm irritorna ċ-ċwieviet lis-sid . Dan seħħ fit-tlettax ta' Diċembru 1997, u ġialadarba sa dakinhar ma kienux għadhom inkisbu l-permessi, l-kera baqgħet bir-rata ta' żewġ liri (Lm2) kuljum, li għal 43 jum iġibu sitta u tmenin lira maltija (Lm86) .

4. Irriżulta mir-rapport ta' l-espert tekniku illi fil-ħanut mikri lill-konvenut kienu saru ħsarat illi sabiex jiġu rimedjati kienet tenħtieġ spiża ta' Lm1156.83 ħalli jsiru mill-ġdid u Lm575.40 sabiex jissewew biss¹⁴ . Il-konvenut jiċċhad kwalunkwe responsabilita' għal dawn l-ispejjeż, għax jikkontendi illi kull alterazzjoni li saret, kienet bil-kunsens ta' l-attur, li ġieli kien preżenti sakemm saru dawn l-alterazzjonijiet u anke ta daqqa t'id . Madankollu jidher illi r-raġuni illi diversi oġġetti ġew elenkati fuq in-naħa ta' wara ta' l-iskrittura tas-16 ta' April 1997 u li għalihom iffirma wkoll il-konvenut,¹⁵ kienet proprju illi dawn l-oġġetti kienu nkorporati fil-kirja, u għalhekk il-konvenut, skond il-prinċipji legali u ġurisprudenza li jirregolaw din il-materja, intrabat illi jippriservahom u jerga' jirritornahom fl-istat li kienu, salv *normal wear and tear*¹⁶ .

¹³ ara affidavit ta' l-attur a fol. 32 .

¹⁴ ara rapport peritali a fol 27, 28 .

¹⁵ a fol. 67 verso .

¹⁶ art.1559 tal-kap.16 .

Kopja Informali ta' Sentenza

Billi pero' kif tajjeb jgħid il-konvenut fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tiegħu, d-danni għandhom dejjem jiġu minimizzati, billi l-oġġetti danneġġjati jistgħu jiġu riparati, mingħajr ebda konsegwenzi gravi, l-ammont dovut huwa dak stabilit mill-espert tekniku għal dan il-fini, u cioè' Lm575.40 .

Fil-kontro-ċitazzjoni tiegħu il-konvenut qed jitlob risarciment tad-danni allegatament dovuti lil mill-atturi talli ma setax juża l-ħanut għall-iskop li għaliegħ kien mikri, minħabba li ma għewx ottenuti l-permessi meħtieġa sakemm kien għadu fil-kera . Ġia għe stabilit hawn fuq illi ma kien hemm ebda kundizzjoni jew terminu ffissat f'dan ir-rigward fl-iskrittura ta' kera in kwistjoni, u li l-konvenut aċċetta li jidhrol fil-kirja a riskju tiegħu u meta kienu għandhom ma għewx akkwisti dawn il-permessi . Din il-kontro-talba ma tistax għalhekk tiġi milqugħa u l-pretensjonijiet tal-konvenut f'dan ir-rigward qed jiġu respinti .

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi :

- dwar iċ-ċitazzjoni ta' l-atturi billi :

(i) tiċhad l-eċċezzjoni preliminari tan-nullita' tal-konvenut ;

(ii) tilqa' l-ewwel talba safejn biss għe deċiż illi l-konvenut huwa moruż fil-ħlas tal-kera għal tlieta u erbgħin ġurnata u għall-kont tat-*telephone* indikat ;

(iii) tiddikjara lill-konvenut responsabbli lejn l-atturi għall-ħlas tal-kumpens ekwivalenti għall-valur tad-danni kkaġunati minnu fil-fond lokat u fl-attrezzi tiegħu ;

(iv) tillikwida l-ammont dovut lill-atturi sew in linea ta' ħlas ta' kera, spejjeż ta' servizzi u ħsara arrekata fil-fond mikri fis-somma ta' sitt mija disa' u sittin lira maltija u tliet ċenteżmi (Lm669.03) ; u

(v) tikkundanna lill-konvenut sabiex iħallas lill-atturi l-ammont hekk likwidat .

Kopja Informali ta' Sentenza

L-ispejjeż ta' din iċ-ċitazzjoni, billi l-ammont likwidat huwa sostanzjalment inqas minn dak pretiż mill-atturi, għandhom jiġu ssoportati ugwalment bejn l-atturi minn naħa u l-konvenut minn naħa l-oħra .

- dwar il-kontro-ċitazzjoni billi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-atturi, tiċċhad it-talbiet tal-konvenut, bl-ispejjeż kontra tiegħu .

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----