MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' l-10 ta' Mejju, 2013

Avviz Numru. 229/2010

Marvic Zarb
(ID 411070M)

vs

Vito Scuderi
(ID 179702L)

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors ta' Marvic Zarb ipprezentat fl-24 ta' Gunju 2010 fejn hija talbet lill-Qorti tordna lill-intimat Vito Scuderi ihallasha danni minnha sofferti sabiex terggha tirranga l-fond kummercjali illi kienet krietlu kif ukoll dawk inkorsi biex tirrimpjazza l-oggetti li nstabu nieqsa hemm kif ukoll ihallasha l-kera zejda li hija kellha thallas, u dana kollu in vista tal-fatt li l-intimat, ghalkemm kien kera il-hanut minghandha lilha mikri minn terzi, hareg mill-ftehim wara illi kien gia beda jaghmel xogholijiet fil-post, bir-rizultat illi

r-rikorrenti ma setghetx tibda topera mill-gdid il-hanut qabel ma tirranga dak li huwa kisser.

Rat ir-risposta ta' Vito Scuderi ipprezentata fil-5 ta' Novembru 2010 fejn huwa stqarr illi kien hemm ftehim iffirmat fil-5 ta' Ottubru 2009 li bih l-intimat kellu jiehu lkirja tal-fond 132, Archbishop Street, Valletta minghand ir-rikorrenti, liema ftehim kien soggett ghal fatt illi l-fond kellu jinghata il-permess tal-MEPA bhala Restaurant. Huwa zied jghid illi wara l-iffirmar tal-kuntratt, r-rikorrenti bdiet tghidlu sabiex jibda bix-xoghlijiet fil-fond u, fil-fatt, bl-approvazzjoni taghha u fil-presenza taghha, huwa ghadda biex zvojta il-hanut u sahansitra rema "fridge" u "working top" li kien hemm. Huwa sahaq illi eventwalment, il-permess ma harigx u l-ftehim skada u, fuq rikjesta tar-rikorrenti stess, huma rritornaw kollox lura peress illi r-rikorrenti riedet treggha lura l-hanut fl-istat li kien qabel. Ghalhekk, huwa stqarr illi ma kellu jhallas ebda pagamenti.

Rat illi fil-21 ta' Ottubru 2011, il-partijiet qablu illi x-xhieda kollha migbura fil-proceduri 228/10 VG deciza fl-10 ta' Awissu 2010 ghandhom japplikaw ghal kawza odjerna u jitqiesu bhala xhieda mehudha f'tali proceduri.

Semghet ix-xhieda ta' **Keith Shaw** u **Rita Redlinger**, prodotti mir-rikorrenti, moghtija viva voce fil-21 ta' Ottubru 2011.

Rat ix-xhieda ta' **Marisa Marmara** u **Marvic Zarb** moghtija quddiem dina l-Qorti, diversament ippresjeduta, fil-proceduri 228/10, liema xhieda inghataw fid-29 ta' Lulju 2010 u li ghalihom sar kemm l-ezami kif ukoll il-kontro ezami.

Rat id-decizjoni ta' dina l-Qorti, diversament ippresjeduta, fir-rikors 228/10 maghmul fl-atti tal-Mandat ta' Sekwestru 2174/10, u pronunzjata fl-10 ta' Awissu 2010 kameralment.

Rat l-affidavit ta' **Marvic Zarb** ipprezentat fl-10 ta' Novembru 2011 u dokumentazzjoni mieghu esebita.

Rat l-affidavit ta' **Marisa Marmara** ipprezentat fl-14 ta' Dicembru 2011 u dokumentazzjoni maghha esebita.

Rat l-affidavit ta' **Vito Scuderi** ippresentat fl-4 ta' Dicembru 2011 bil-lingwa Taljana.

Rat il-kontro ezami ta' **Marisa Marmara** u ri-ezami illi sar fit-2 ta' Marzu 2012.

Rat il-kontro ezami ta' **Vito Scuderi** u ri ezami tieghu illi sar fil-5 ta' Ottubru 2012.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ipprezentat fl-14 ta' Dicembru 2012 u ir-risposta tal-intimati ipprezentata fl-1 ta' Frar 2013.

Semghet it-trattazzjoni addizjonali tal-partijiet maghmulha fit-8 ta' Frar 2013.

Ikkunsidrat

Illi, jirrizulta mill-fatti kollha ippresentati quddiem il-Qorti, illi r-rikorrenti kienet topera il-hanut bl-isem ta' 'D'Office' gewwa Archbishop Street, Valletta, liema hanut kien 'Snack Bar' u, f'mument minnhom, il-partijiet kienu waslu fi ftehim fil-5 ta' Ottubru 2009 illi l-kirja li kellha r-rikorrenti tal-hanut kellha tinghadda lill-intimati versu pagament u obbligazzjonijijet ohra.

Illi, bhala parti mill-ftehim, ir-rikorrenti kienet obbligat ruhha fost affarjiet ohra illi, apparti l-permess tas-sid tal-hanut, il-hanut kellu jkollu l-permess li jopera bhala 'Restaurant', peress illi kellu biss permess ta' 'Snack Bar', meta gie iffirmat il-ftehim, u, ghal dan il-ghan, kienet awtorizzat lill-intimat Scuderi sabiex japplika ghan-nom taghha, mal-MEPA sabiex jinhareg tali permess.

Illi, apparti minn hekk, kien giet miftiehem li l-ftehim finali kellu jigi iffirmat sa ghaxar t' ijiem minn meta jinhargu l-permessi kollha necessarji fuq imsemmija, izda mhux

aktar tard mit-30 ta’ Mejju 2010, u sad-data ta’ l-iffirmar, ir-rikorrenti kellha tibqa thallas il-kirjiet u permessi kollha relatati mal-hanut.

Illi jirrizulta, mill-provi prodotti, li wara li l-ftehim gie iffirmat, ir-rikorrenti baghet topera il-hanut ghal ftit xhur filwaqt illi l-intimat ipprezenta l-applikazjoni mal-MEPA sabiex isir it-tibdil necessarju fl-uzu tal-hanut minn ‘Snack Bar’ ghal ‘Restaurant’.

Illi f’Marzu 2010, ir-rikorrenti ghalqet il-hanut taghha u, in vista tal-fatt li l-hanut kien maghluq u r-rikorrenti kienet ghadha qed thallas il-kera, gie miftiehem verbalment bejn il-partijiet illi l-intimat seta jizvojta il-hanut bil-ghan illi jaghmel ix-xoghlijiet necessarji halli, malli johrog il-permess tal-MEPA, huwa jkun jista jibda jopera.

Illi, kien ghalhekk li ftit wara, ir-rikorrent marret fil-hanut flimkien mal-intimat, u dan ta’ l-ahhar, flimkien ma’ persuni ohra, marru fuq il-post u zarmaw il-fond kollu, filwaqt illi garrew hafna mill-oggetti li kien hemm fil-hanut f’post tal-intimat, u r-rikorrenti hadet xi affarjiet li kienu ghaliha personali. Jirrizulta wkoll illi, waqt tali garr, kien hemm ‘bar fridge’ fil-hanut, liema apparat l-intimat qabad u rema’ peress illi kien antik u ma kellux bzonnu.

Illi, ghal habta ta’ April 2010, l-intimat gie infurmat mill-Perit tieghu illi, in vista ta’ oggezzjoni ta’ gara tal-hanut, li kienu qed joggezzjonaw ghac-cumnija, il-MEPA kienet oggezzjonat ghal-hrug ta’ permess ta’ restaurant. Kien minn hawn illi bdew il-problemi bejn il-partjiet.

Illi, skond ix-xhieda tal-habiba tal-intimat Marisa Marmara, huma gharrfu lir-rikorrenti bil-problema tal-permess u r-rikorrenti bdiet tallega li huma ma kienux ghamlu bizzejjed sabiex jghaddi il-permess. Bdew diskussjonijiet bejn il-partijiet fil-presenza tal-avukati taghhom bil-ghan illi tinstax tinstab soluzzjoni. L-intimat beda jitlob biex il-ftehim jigi estiz sabiex tigi solvuta l-problema tal-permess. Filwaqt illi r-rikorrenti tghid illi hija bdiet tinsisti li l-ftehim seta jigi estiz biss jekk l-intimat jibda jhallas il-kera illi r-rikorrenti kienet qieghda thallas lis-sid, liema talba l-

intimat irrifjuta, l-intimat jghid illi r-rikorrenti insistiet li l-ftehim jigi konkluz u ffirmat, minghajr permess.

Illi, bhala fatt, izda, jirrizulta li eventwalment il-partijiet ma ftehmux dwar il-ftehim, u ghalhekk qablu illi l-intimat kellu jirritorna lura kollox. Skond ir-rikorrenti, hija sahqet illi l-post kellu jigi riprestinat fl-istess stat illi kien qabel, filwaqt illi l-intimat sahaq illi hija kienet stqarret li kellha xi hadd li seta jirrangalha l-post. Tali affarjiet attwalment gew ritornati fit-30 ta’ Mejju 2010, gurnata qabel il-ftehim skada.

Illi madanakollu, minkejja li l-affarjiet gew ritornati, il-hanut, peress illi kellu diversi oggetti maqlughin, ma setax jibda jopera, u ghalhekk ir-rikorrenti kellha taghmel xogholijiet ta’ riparazzjoni u qabbdet lill kumpannija sabiex jaghmel ix-xoghlijlet kollha necessarji biex il-hanut jitlesta.

Illi jirrizulta illi eventwalment il-permess hareg f’Settembru 2010, wara illi l-applikazzjoni kienet giet emendata fis-sens illi flok l-uzu ta’ cumnija, li ghalih kien hemm oggezzjoni, gie installat apparat ta’ estrazzjoni differenti, liema apparat kien l-istess intimat li ssugerixxa li tigi installata izda kien qieghed jinsisti li jhallas biss nofs il-prezz tieghu, peress illi kien jiswa hafna flus.

Ikkunsidrat

Illi, tenut kont tal-fatti kif fuq esposti, irrizulta illi d-differenzi bejn il-partijiet kienu, l-ewwel u qabel kollox, dovuti ghal fatt illi sakemm kellu jigi ffirmat il-kuntratt, il-permess kien ghadu ma inharigx. Dana wassal lill-intimat sabiex jitlob estensjoni tal-ftehim, liema ftehim r-rikorrenti kienet disposta li testedni bil-kundizzjoni illi l-intimat ihallas il-kera, haga illi izda l-intimat irrifjuta illi jaghmel. Apparti minn dina l-problema, it-tieni problema, u ferm akbar, illi kien hemm bejn il-partijiet, kienet il-fatt illi l-intimat kien zvojta il-hanut mill-affarjiet kollha bi qbil mar-rikorrenti, u meta eventwalment reggha irritorna kollox lura, il-hanut ma kienx fi stat illi jerggha jiffunzjona.

Ikkunsidrat

Illi dwar l-ewwel diffikulta tal-partijiet, il-Qorti ma tistax ma taghmilx referenza ghal ftehim illi gie iffirmat mill-partijiet fil-5 ta' Ottubru 2009, liema ftehim allura jirrifletti dak li attwalment kienu ftiehmu il-partijiet. Tali ftehim jghid bic-car illi l-post illi l-intimat kien ser jikri kien attwalment 'snack bar', u l-intimat kien ikkundizzjona il-ftehim tieghu mal-fatt illi kellu jinhareg permess ghal uzu tal-hanut bhala 'restaurant'.

Illi, mill-fatti kollha, jirrizulta ben ppruvat illi sakemm gie biex jiskadi il-ftehim, il-permess mehtieg ma kienx inhareg, anzi kien gie michud in vista ta' oggezzjonijiet ta' gara tal-hanut, u ghalhekk, l-intimat kien f'kull dritt illi jittermina l-ftehim li kellu mar-rikorrenti minghajr ebda danni kontrih.

Illi, tenut kont ta' tali fatt, il-Qorti, madanakollu, hija rinfaccjacata b'sitwazzjoni illi ma kienetx ikkontemplata fil-ftehim originali, liema sitwazzjoni kienet illi l-partijiet ftiehmu li l-intimat seta jizvojta il-hanut biex jibda xoghlijilet ta' ristrutturazzjoni.

Il-Qorti hija rinfaccjata b'zewgt verzjonijiet differenti ghal dak li jirrigwarda min mill-partijiet talab illi dana jsir. Ir-rikorrent tghid illi kien l-intimat li avvicinaha sabiex jibda xoghlijlet fil-hanut peress illi hija kienet ghalqet il-hanut, filwaqt illi l-intimat jghid illi kienet ir-rikorrenti li kienet qed tinsisti li l-intimat jibda ix-xoghlijlet qabel il-ftehim jigi ffirmat, peress illi hija kellha taghlaq il-hanut minhabba fi spezzjoni illi saritilha mid-Dipartiment tas-Sahha. Li huwa cert, izda, huwa illi l-hanut gie zvujtat mill-intimat bil-permess tar-rikorrenti u fil-presenza taghha.

Illi dana qieghed jinghad ghax fix-xhieda kollha prodotta mir-rikorrenti, filwaqt illi sahqet illi hija kienet prezenti meta l-hanut gie imbattal, ghal liema fatt hija qabblet peress illi l-intimat sahaq li l-permess kien certament ser johrog, hija accennat ghal hsarat illi sarulha u qalet illi dawna kienu jikkonsistu principalment fit-tikissir ta' xi madumiet u pipes

illi kien hemm taht il-bar refrigerator, u l-fatt li ntermiet tali bar refigerator flimkien mal-working top illi kellha.

Tali hsarat ma jikkombacu bl-ebda mod ma dak illi jindika x-xhud prodott mir-rikorrenti, ossija Keith Shaw, fejn huwa ta x’jifhem illi l-hanut kien fi stat disastruz illi kien jenhtieglu hafna xoghol li, skond stima minnu stess maghmulha, kien jammonta ghal disa’ t’elef u seba mitt Euro (€9,700). Dana qieghed jinghad in vista ta’ ritratti esebiti mir-rikorrenti permezz ta’ nota taghha tal-10 ta’ Novembru 2011, fejn hija turi l-istat tal-hanut meta regghu dahlulha l-affarjiet kollha, illi jidhru f’pagni 76 sa 78 tal-process, liema ritratti certament ma jirriflettux l-istat disastruz illi pprova jpingi x-xhud u kuntrattur tar-rikorrenti, Keith Shaw, li meta r-rikorrenti kienet tiggestixxi l-hanut qabel, stqarr illi kien imur ghandha kull gimghatejn.

Ghandu jinghad ukoll illi l-Qorti ma tistax ma tinnutax illi, ghalkemm, kif stqarret ir-rikorrenti stess, kemm fix-xhieda taghha kif ukoll fir-ritratti minn esebiti, hija regghet fethet il-hanut ftit xhur wara illi hadet lura il-hanut, ghalkemm hija ippresnetat ricevuta ta’ kemm hallset biex tinstalla “cooler” iehor flok dak li intrema mill-intimat, hija ma ressqet ebda ricevuta ta’ hlas ghax-xoghlijiet illi allegatament ghamel Keith Shaw fil-hanut.

Tali nuqqas ma jistax ma jsahhahx il-konvinciment ta’ dina l-Qorti illi tali stima ma hija xejn ghajr tentattiv da parte tar-rikorrenti sabiex tiehu minghand l-intimat flus bhala danni in vista tal-fatt illi l-ftehim ma giex onorat mill-intimat, liema danni qatt ma kienu gew ikkontemplati fil-ftehim originali bejn il-partijiet.

Il-Qorti tishaq ghal darba ohra illi l-hsarat murija mir-rikorrenti fid-dokumentazzjoni taghha ma’ jikkorroboraw bl-ebda mod mal-hsarat deskritti minn Keith Shaw, u r-rikorrenti setghet facilment tipprova d-danni attwali taghha billi tippresent ricevuta ghal hlas ta’ tali xoghlijiet, liema ricevuta, izda, hija qatt ma pproduciet. Ghalhekk, l-istima ta’ Keith Shaw ma hijiex ser tittiehed in konsiderazzjoni minn dina l-Qorti.

Illi, madanakollu, il-Qorti ma tistax ma tinnutax illi, ghalkemm l-intimat jishaq li kienet ir-rikorrenti li insistiet mieghu sabiex jibda bix-xoghlijiet fil-fond, hija aktar verosimili illi kien l-intimat, meta ra il-hanut maghluq, illi talab li jibda jaghmel ix-xoghlijet fil-post. Tali talba, minnha innifisha, kienet wahda gustifikata, tenut kont tal-fatt illi l-hanut kien inghalaq mir-rikorrenti. Madanakollu, l-fatt illi l-intimat ghazel li jizvojta il-hanut qabel il-waqt pogga fuqu responsabbilta' ghal oggetti illi huwa kien ha, irrispettivament minn jekk r-rikorrenti kienet ftiehmet jew le. Dana qieghed jinghad ghax, f'dak il-mument illi huwa hareg l-affarjiet, huwa kien konxju tal-fatt illi l-permess kien ghadu ma inharigx u li ghalhekk seta ma jiffirmax il-ftehim finali, u ghalhekk huwa kien obbligat illi jassikura li, f'kaz li l-ftehim ma jigix konkluz, jirripristina l-fond fl-istess stat illi kien qabel.

Il-fatt illi l-intimat qabad u rema il-fridge counter tal-hanut, parti essenzjali fit-tmexxija tal-hanut, kienet riskju illi ghabba fuqu nniffsu l-intimat, u eventwalment meta l-ftehim finali ma giex iffirmat, l-intimat ma kienx fi posizzjoni illi jirripristina l-hanut fl-istess stat illi kien qabel, u dana principalment ghax ma setax jirrininstalla il-fridge counter, peress illi dana kien intrema.

Illi ghalhekk, certament, la darba l-intimat ma kienx f'pusizzjoni illi jassikura li l-fond li huwa inghata, jintradd lura fi stat li kien qabel, ghalhekk, l-intimat kellu jaghmel tajjeb ghad-danni li r-rikorrenti setghet tipprova li nkorriet.

Ikkunsidrat

Illi tenut kont ta' dak kkollu kif fuq indikat, il-Qorti tghaddi biex tikkkunsidra id-danni li l-intimat ikkawza.

Ir-rikorrenti, sabiex treggha lura l-hanut fl-istat illi kien, ghaddiet biex tixtri '*Top loader cooler*' li sewa elf, tlett mija u sitta u hamsin euro u sitta u tmenin centezmu (€1,356.86), u dana kif jirrizulta minn ricevuta minnha stess ippresentata. Ghalhekk, jirrizulta ppruvat minghajr ebda dubju illi tali spejjez minnha inkorsi certament

jikkonsisti f'danni illi hija soffriet rizultat tal-fatt illi l-intimat rema il-fridge top illi kellha qabel.

Ir-rikorrenti imbghad tikkontendi illi bhala spejjez biex tirripristina l-hanut, hija nefqet disat elef u seba mitt Euro (€9,700), u esebiet prospett ghal dan il-ghan. A skanz ta' repetizzjoni, il-Qorti mhijiex ser tistrieh fuq tali stima, peress illi r-rikorrent b'ebda mod ma qatt esebiet prova illi attwalment tali spejjez hija inkorriethom, anke tenut kont tal-fatt illi l-hanut eventwalment reggha infetah, u ghalhekk, kieku kien minnu illi inkorriet tali spejjez, certament kienet tkun f'pusizzjoni illi tesebixxi ricevuta ta' tali spejjez minnha inkorsi. Il-Qorti, in vista tal-hsarat illi r-rikorrenti wriet permezz ta' ritratti, sejjra, *animo boni viri*, tikkwantifika tali hsarat fl-ammont ta' elf Euro (€1,000).

Illi, finalment, ir-rikorrenti tghid illi hija kienet qed tippretendi hlas ta' hames mija u hamsa u ghoxrin Euro (€525) rappresentanti kera illi hija kellha thallas bejn l-iskadenza tal-ftehim u il-presentata tal-Mandat ta' Sekwestru 2174/10. Il-Qorti, ghal darba, tinnota illi r-rikorrenti ma ikkorroboratx tali talba b'xi tip ta' ricevuta ta' hlas, u ghalhekk, il-Qorti tikkontendi li l-ahjar prova ma ngibietx mir-rikorrenti dwar tali pagament.

Ikkunsidrat

Illi tenut kont ta' dak fuq stipulat, u tal-fatt illi l-intimat ghandu ikun responsabbli ghad-danni peress illi ma rripristinax il-hanut fl-istat illi kien, u tenut kont tad-danni dokumentati mir-rikorrenti, u mhux dawk prospettati, il-Qorti tikkonkludi illi d-danni illi ghandu jhallas l-intimat huma dawk tat-Top Cooler illi huwa rema, ossija elf, tlett mija u sitta u hamsin euro u sitta u tmenin centezmu (€1,356.86) kif ukoll il-hsarat illi l-Qorti akkordat animo buoni viri, ossija elf euro (€1,000).

Konkluzjoni

Wara illi rat il-provi kollha prodotti;

Wara illi semghet ix-xhieda tal-partijiet;

Tghaddi biex taqt u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet ta' l-intimat fejn huwa cahad ir-responsabbilta' ghal hlas tad-danni filwaqt illi tilaqgha fejn eccepixxa illi hlas ta' kera ma kellux jitqies bhala danni, u

Tilqa t-talba attrici limitatament billi tillikwida d-danni pagabbli mill-intimat lir-rikorrenti fl-ammont ta' elfejn, tlett mija u sitta u hamsin euro u sitta u tmenin centezmu (€2,356.86), kif fuq ahjar deskritt u ghalhekk

Tikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti is-somma ta' elfejn, tlett mija u sitta u hamsin euro u sitta u tmenin centezmu (€2,356.86) in linea ta' danni kif fuq ahjar deskritt.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba kontra l-intimat u bl-imghax legali mid-data tal-prezentata ta' l-avviz sad-data tal-pagament effettiv.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------