PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 22 ta' Gunju, 2017

Rikors Guramentat Nru: 591/2012 AF

Mario Saliba

vs

Paul Sammut u Victoria Sammut

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur Mario Saliba li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti ha b'titolu ta' lokazzjoni l-fond konsistenti f'garage u yard fi Triq id-Durumblat, Mosta u dana bil-pattijiet u kondizzjonijiet vigenti kif pattwiti fl-iskrittura privata li saret bejn il-partijiet fl-24 ta' Marzu 2011, redatta minn l-Avukat Dott. Caroline Farrugia.

L-esponenti kera dan il-fond sabiex juzah ghas-sengha tieghu bhala haddiem tal-irham.

Irrizulta li dana il-fond ma kienx mibni minn l-intimati skond il-permessi u bil-permessi tal-Awtoritajiet kompetenti, fosthom il-

MEPA u kawza ta' dan il-fatt, l-istess rikorrenti qatt ma rnexxielu jottjeni l-facilitajiet ta' konsum ta' dawl u ilma ghal imsemmi fond. Minghajr provvista ta' elettriku l-esponenti ma jistax jaghmel u jezercita s-sengha tieghu kif jafu ferm tajjeb l-intimati u kif ser jirrizulta waqt il-kawza.

Konsegwenza ta' dan ir-rikorrenti spicca biex kera dan il-fond inutilment anzi mhux biss ma setax jipprattika x-xoghol tieghu izda sahansitra inkorra danni kbar u dana minhabba li l-intimati baqghu inadempjenti u qatt ma ressqu biex jitterminaw il-kirja kif huma kienu diversament interpellati.

Id-danni li sofra l-esponenti jikkonsistu fil-fatt li huwa ma setax jahdem is-sengha u n-negozju tieghu fl-irham mill-fond lilu mikri u dana minhabba fir-ragunijiet hawn aktar 'l fuq moghtija.

L-intimati gew interpellati kif inghad sabiex jitterminaw il-kirja u sabiex ihallsu d-danni izda baqghu inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li minhabba li l-fond mikri lir-rikorrenti mhux mibni bil-permessi tal-Awtoritajiet, allura l-esponenti qatt ma rnexxielu jottjeni provvista ta' elettriku u ilma u ghalhekk per konsegwenza ma setax juza l-fond lilu mikri ghall-iskopijiet li kera l-istess fond.

2. Tordna illi per konsegwenza, il-ftehim ta' lokazzjoni datat 24 ta' Marzu 2011 jigi terminat.

3. Tiddikjara li bl-agir taghhom, l-intimati huma responsabbli ghad-danni li sofra r-rikorrenti kawza tal-fatt li huwa ma setax jezercita s-sengha u n-negozju tieghu minn l-imsemmi fond.

4. Tillikwida, jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi, d-danni hekk sofferti.

5. Tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez u bl-imghax mid-data tal-ittra ufficcjali mibghuta lill-intimati datata 22 ta' Mejju 2012, u b'hekk il-konvenuti jibqghu ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Paul u Victoria Sammut li permezz tagħha eċċepew illi:

It-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u dan billi huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

Il-fond mertu ta' din il-kirja huwa wiehed li jixraq ghall-iskop li gie lilu mikri u skond dak li accetta r-rikorrent.

Fil-fatt ir-rikorrent ghadu sallum jopera mill-istess fond u dan minkejja l-hafna allegazzjonijiet li hu qed iressaq f'din il-kawza u ghalhekk li kieku minnu li dan qed isofri minn danni minhabba l-uzu tal-fond, ir-rikorrent qed izid id-danni u mhux jimminimizzahom.

Madanakollu l-esponenti jaqblu li l-kirja ghandha tigi tterminata imma mhux ghar-ragunijiet kontenuti fil-kawza tar-rikorrenti imma minhabba nuqqas ta' hlas tal-kera hekk kif obbligat li jaghmel ir-rikorrent.

Interpellat ihallas dan baqa' inadempjenti.

L-intimati qed jipprevalixxu ruhhom minn dan ir-rikors guramentat biex jaghmlu l-kontro-talba taghhom f'dan ir-rigward.

Rat il-kontro-talba tal-konvenuti li permezz tagħha wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti rikonvenzjonati taw b'titolu ta' lokazzjoni l-fond konsistenti f'garage u yard fi Triq id-Durumblat il-Mosta u dana bil-partijiet u kondizzjonijiet viggenti kif pattwiti fl-iskrittura privata li saret bejn il-partijiet fl-24 ta' Marzu 2012 redatta minn l-Avukat Dr. Caroline Farrugia.

Fost il-kondizzjonijiet l-intimat rikonvenzjonat kellu jhallas il-kera ta' hamsa u tletin Ewro (€35) kuljum. L-intimat ilu

inadempjenti ghall-hlas sa mill-21 ta' Marzu 2012 li sallum jammonta ghal hamest'elef disgha mija u hamsin Ewro (€5,950). Interpellat ihallas dan xorta baqa' inadempjenti.

Di più l-intimat rikonvenzjonat ghamel uzu hazin tal-istess fond u dan kif ser jigi pprovat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Ghalhekk kellha tigi intavolata din il-kontro-talba.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-intimat rikonvenzjonat naqas milli jhallas il-kirja dovuta tal-fond imsemmi li sallum tammonta ghal hamest'elef disgha mija u hamsin Ewro (€5,950).

2. Tordna li l-hlas ta' dawn l-arretrati ta' kirja fl-ammont ta' hamest'elef disgha mija u hamsin Ewro (€5,950) u tornda per konsegwenza li l-ftehim ta' lokazzjoni datat 24 ta' Marzu 2011 jigi terminat u tordna l-izgumbrament tieghu fi zmien perentorju li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti.

3. Tiddikjara li bl-agir tieghu l-intimat rikonvenzjonat huwa responsabbli ghad-danni konsistenti f'okkupazzjoni abbuziva tal-fond imsemmi tul il-perjodu sakemm effettivament jivvaka l-fond.

4. Tillikwida dan l-ammont hekk soffert possibilment in linea tar-rata ta' kirja miftehma bejn il-partijiet jew jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi.

5. Tordna lill-intimat rikonvenzjonat ihallas din is-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez l-rikorrent hija minn issa ingunta biex tidher ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-attur għat-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Huwa m'ghandu jhallas ebda arretrati ta' kera kif qed jigi mitlub u dana minhabba fil-fatt li l-fond minnu mikri kif ahjar

spjegat fic-citazzjoni fl-ismijiet hawn fuq premessi, ma setax jibqa' jintuza ghal iskopijiet li kien mikri stante li ma kienx kopert bil-permessi tal-Awtoritajiet kompetenti.

Konsegwentement isegwi li l-eccipjenti ma kkommetta ebda danni kif qed jigi reklamat u li ghalhekk huwa anqas ma ghandu ghalfejn ihallas xi danni.

It-talbiet kollha fil-kontro-talba tal-konvenut ghandhom ghalhekk jigu michuda.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-abbli difensur tal-konvenuti.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża, l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti tordna t-terminazzjoni tal-ftehim tal-lokazzjoni datat 24 ta' Marzu 2011 għaliex jgħid li minħabba li l-fond soġġett ta' dik l-iskrittura mhuwiex mibni skont il-permessi approvati mill-awtoritajiet, huwa qatt ma seta' jottjeni provvista ta' dawl u ilma u konsegwentement qatt ma seta' jagħmel użu mill-fond. L-attur qiegħed jitlob ukoll lill-Qorti tordna lill-konvenuti jagħmlu tajjeb għad-danni li jikkontendi li sofra riżultat ta' dan.

Da parti tagħhom, il-konvenuti jikkontendu li l-fond in kwistjoni kien wieħed xieraq għall-iskop li għalih kien mikri, tant li l-attur baqa' jopera minnu u għalhekk ċertament ma sofra l-ebda danni. Madanakollu, huma jsostnu li huwa minnu li l-kirja għandha tiġi terminata imma dan għaliex l-attur huwa moruż fil-ħlas tal-kera. Għaldaqstant, ressqu kontro-talba li permezz tagħha qegħdin jitolbu lill-Qorti tordna t-terminazzjoni tal-lokazzjoni u tikkundanna lill-attur iħallas il-kera dovuta kif ukoll

kumpens għall-okkupazzjoni in linea ta' danni. Talbu wkoll l-iżgumbrament tal-attur mill-fond.

Mill-provi prodotti jirriżulta li permezz ta' skrittura privata datata 24 ta' Marzu 2011, l-attur kera mingħand il-konvenuti l-fond konsistenti f'garaxx u bitħa fi Triq Durumblat, Mosta. Din il-kirja kienet għall-erba' snin u saret b'effett mill-21 ta' Marzu tal-istess sena, b'dan illi l-ewwel sentejn kellhom ikunu di fermo u l-aħħar sentejn di rispetto. Il-kera mifthema kienet ta' €11.65 kuljum għall-perjodu mill-21 ta' Marzu 2011 sal-20 ta' Mejju 2011 imbagħad €34.95 kuljum sa tmiem il-kirja, liema kera kienet dovuta kull sitt xhur bil-quddiem.

Ġie miftihem illi kienet ir-responsabbiltà tal-attur qua inkwilin sabiex japplika mal-awtoritajiet konċernati għall-provvista ta' dawl u ilma. Ġie stipulat ukoll li jekk dawn is-servizzi ma jiġux provduti, il-kirja tiġi terminata *ipso jure*, b'dan illi l-kera għall-ewwel sitt xhur kellha titħallas mill-inkwilin irrispettivament mill-provvista ta' dawl u ilma. Il-partijiet ftehmu wkoll li l-kirja tinħall *ipso jure* f'każ illi l-inkwilin jonqos milli jħallas żewġ skadenzi ta' kera jew li jkun hemm l-ekwivalenti tagħhom f'arretrati ta' kera, f'każ li l-inkwilin jiġi intimat permezz ta' att ġudizzjarju sabiex iħallas u jibqa' ma jħallasx fi żmien ġimgħatejn.

L-attur jgħid illi kera dan il-fond sabiex minnu jeżerċita n-negozju tiegħu li kien jikkonsisti fix-xogħol tal-irħam. Mhuwiex kontestat mill-partijiet illi l-attur ma setax japplika għall-provvista ta' dawl u ilma peress illi l-Awtorità ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar, illum l-Awtorità tal-Ippjanar ma kienitx ser tipprovdi *compliance certificate* għal fond għaliex dan ma kienx mibni skont il-permess maħruġ mill-istess Awtorità. Minkejja li ħadd mill-partijiet ma applika mal-Awtorità formalment sabiex jinħareġ dan il-*compliance certificate*, jirriżulta mir-rapport u xhieda tal-perit Hector Zammit, inkarigat mill-attur, illi li kieku saret applikazzjoni mal-Awtorità dan kien ikun inutli għaliex iċ-ċertifikat ma kienx ser joħroġ minħabba l-irregolaritajiet eżistenti fil-fond. Fl-ebda stadju tal-kawża ma ġie allegat mill-konvenuti li l-fond kien kopert b'dan il-*compliance certificate* jew li dan seta' jinħareġ sabiex l-attur kien ikun jista' japplika għall-provvista ta' dawl u ilma.

Jirriżulta li fil-mori tal-kawża il-konvenuti ressqu talba quddiem il-Bord tal-Kera fejn talbu dikjarazzjoni li t-terminu lokatizju konċess fil-ftehim ta' lokazzjoni datat 24 ta' Marzu 2011 ġie fi tmiemu. Huma talbu wkoll l-iżgumbrament tal-attur mill-fond. Il-Bord laqa' t-talbiet tagħhom permezz ta' sentenza datata 21 ta' April 2016, minn liema deċiżjoni ma ġiex interpost appell. Jirriżulta għalhekk li għar-rigward tat-talbiet attriċi u dawk rikonvenzjonali għal dikjarazzjoni tat-terminazzjoni tal-ftehim ta' lokazzjoni, il-mertu llum huwa eżawrit u l-Qorti mhux ser tieħu konjizzjoni tal-imsemmija talbiet.

In kwantu li l-kirja llum il-ġurnata ġiet fi tmiemha, hija din il-Qorti li hija kompetenti tieħu konjizzjoni tar-rimanenti talbiet attriċi. L-attur qiegħed jitlob likwidazzjoni u ħlas ta' danni għaliex huwa jikkontendi li ma setax juża l-fond għan-negozju tiegħu peress illi ma ngħatax provvista ta' dawl u ilma minħabba li l-fond lokat mhuwiex mibni skont il-permessi maħruġa mill-awtoritajiet.

L-artikolu 1545 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li:

> *"(1) Sid il-kera għandu jagħmel tajjeb li l-ħaġa mogħtija b'kiri m'għandhiex mankamenti jew difetti li jfixxklu jew inaqqsu l-użu tagħha; u, meta jinsab li hemm dawn il-mankamenti jew difetti, il-kerrej jista' jagħżel li jitlob jew il-ħall tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera.*
>
> *(2) Dan igħodd ukoll, għalkemm dawn il-mankamenti jew difetti jkunu nqalgħu wara l-kuntratt.*
>
> *(3) Iżda, sid il-kera ma jweġibx għall-mankamenti jew difetti li jidhru, u li l-kerrej seta' jinduna bihom huwa nnifsu fiż-żmien tal-kuntratt."*

L-artikolu sussegwenti imbagħad jaqra hekk:

> *"Meta, minħabba mankamenti jew difetti moħbija li jkun hemm fil-ħaġa mikrija fiż-żmien tal-kuntratt, il-kerrej ibati ħsara, sid il-kera, jekk kien jaf b'dawk il-mankamenti jew difetti, jew kellu raġuni jissuspetta fihom, hu obbligat għall-ħlas tad-danni, kemm-il darba ma jkunx għarraf lill-kerrej li*

hemm, jew li jibża' li hemm, dawk il-mankamenti jew difetti."

In linea ta' prinċipju ġenerali, il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Baystreet Holdings Limited vs Roy Steer Chetham tas-27 ta' Frar 2009 qalet hekk:

"Kieku stess din il-Qorti kellha tikkonsidra l-kwestjoni mill-ottika ta' vizzju fil-haga moghtija ghal kiri, intiza l-kelma "vizzju" bhala difett fl-istruttura tal-haga jew f'xi funzjoni taghha b'tali mod li tincidi negattivament fuq l-ezercizzju ta' l-uzu skond id-destinazzjoni kontrattwali miftehma, allura jkollu jinghad illi f'kaz bhal dan kien jaggrava dejjem fuq il-konvenut appellanti li jipprova illi d-difett:-

i. hu intrinsiku fil-haga moghtija ghall-uzu u godiment;
ii. idoneju li jincidi fuq l-uzu pattwit; u
iii. ta' gravità tali li jimpingi b'mod apprezzabbli fuq dak l-istess uzu u godiment."

L-istess Qorti fil-każ ta' Emanuele Borg vs Doctor Dorothy Scicluna deċiża fit-12 ta' Jannar 2005 kienet qalet li:

"Dan premess, ma jirrizultax mill-korp ta' l-iskrittura tal-lokazzjoni illi l-konvenuta nkwilina accettat r-riskju ekonomiku ta' l-irrettudini tal-fond. Kif lanqas ma gie provat illi fil-mument tal-kiri hi kienet koxjenti tal-fatt illi l-fond lilha mikri kellu d-difetti jew mankamenti li hi rriskontrat fil-kors ta' l-istess kirja;

Gjaladarba ghalhekk il-ftehim lokatizzju ma kien jikkontjeni l-ebda patt espress ta' xi accettazzjoni bhal din u gjaladarba wkoll ma rrizultat l-ebda prova ta' xi konsapevolezza da parti ta' l-inkwilina tad-difetti inerenti ghas-servizz ta' l-ilma jew konnessa mas-sistema tad-drenagg, u lanqas li l-konvenuta setghet tinduna bihom fil-mument tal-kuntratt, l-attur sid ma jistax iqis ruhu ezonerat mill-obbligi mposti fuqu mil-ligi;
Il-konvenuta iffondat id-difiza taghha fuq l-import ta' l-Artikolu 1545, Kodici Civili, u allura kif sewwa rrileva t-Tribunal il-kwestjoni in diskussjoni hi espressament

kontemplata mil-ligi f' dan id-dispost ta' l-imsemmi Kodici li jiddisponi dwar il-garanzija tal-fond kontra l-mankamenti jew difetti tal-haga mikrija, sija waqt, jew wara li jsir il-kiri.

F' kaz bhal dan huwa mahsub bl-istess disposizzjoni illi kemm-il darba jirrizultaw tali mankamenti jew difetti, jew dawn jinqalghu wara l-kuntratt, "il-kerrej jista' jaghzel li jitlob jew il-hall tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera". Din l-interpretazzjoni hi ndotta mis-subincizi (1) u (2) ta' l-imsemmi artikolu kombinati flimkien. Ara ***Kollez. Vol. XLVI P I p 41****."*

It-teżi tal-attur hija li huwa ma setax juża l-fond għall-iskop li għalih kien mikri in kwantu li ma setax jottjeni provvista ta' dawl u ilma. Konsegwenza ta' dan, huwa jgħid illi sofra danni għaliex ma setax jeżerċita n-negozju tiegħu mill-fond *de quo*.

In sostenn tal-pretensjonijiet tiegħu huwa esebixxa kopja tal-*profit and loss account* għas-sena 2013 minn fejn jirriżulta li dik is-sena għamel profitt ta' €157,561. Din il-Qorti hija perplessa kif l-attur donnu qiegħed jippretendi li l-Qorti ssib illi huwa ma setax jaħdem mill-fond in kwistjoni u minħabba f'hekk tillikwida danni favurih tiegħu abbażi ta' dan id-dokument biss. Dan id-dokument ma jagħti l-ebda ħjiel dwar id-danni li seta sofra l-attur fis-snin preċedenti u b'żieda ma dan, il-Qorti ssibha diffiċli sabiex temmen li huwa sofra danni minħabba n-nuqqas ta' provvista ta' dawl u ilma meta għamel profitt sostanzjali fiż-żmien li suppost ma setax jopera mill-istess fond. Dan qiegħed jingħad għaliex mill-imsemmi *profit and loss account* ma jirriżultax li l-attur kien qiegħed jikri x'imkien ieħor sabiex jiġġestixxi n-negozju tiegħu. Fil-fatt jgħid li minkejja li kera garaxx ieħor, dan baqa' vojt. L-attur jgħid illi kellu jinkariga lill-ħaddieħor sabiex jaħdimlu l-irħam imma ma ġab l-ebda prova ta' dan. B'żieda ma dan kollu, l-attur jikkonferma li huwa dam sabiex applika għad-dawl u ilma u beda jikkometti ruħu għax-xogħol qabel ma kien jaf jekk huwiex ser jingħata l-provvista ta' dawn is-servizzi. Jirriżulta wkoll mill-provi li ttieħdu proċeduri legali fil-konfront tal-attur minn terzi kredituri tiegħu. Minkejja li l-Qorti tikkonċedi li l-attur ma setax ikun jaf illi fil-fond ma kienx ser jiġi provdut bis-servizzi ta' dawl u ilma, mhijiex sodisfatta li l-attur sab ruħu

f'diffikultajiet finanzjarji minħabba l-fatt illi ma setax jopera mill-fond riżultat ta' dan in-nuqqas ta' servizzi.

Fis-sentenza tagħha fl-ismijet Carmel Mifsud Borg vs Kurt Farrugia tal-11 ta' Diċembru 2009, il-Qorti tal-Appell Inferjuri rriteniet li:

> "*F'kawza civili l-attur irid almenu jipprova fi grad li trid il-Ligi u cioe' f'dak ta' probabilita', illi huwa sofra hsara b'tort tal-konvenut. Jekk ma jaghmilx din il-prova l-azzjoni tieghu ma tistax tirnexxi.(ara <u>Dr H Lenicker vs J Camillieri Prim Awla deciza fil- 31 ta' Mejju 1972</u>) anke jekk il-konvenut ma jippruvax – ghaliex legalment mhux obbligat li jipprova – li ma jkunx responsabbli ghall-hsara lamentata mill-attur. F'dan il-kaz il-konvenut ghazel is-silenzju, dritt li kellu skond il-ligi u halla kollox f'idejn l-attur sabiex jipprova l-kaz tieghu. Kif gia nghad, l-aktar prova mportanti u cioe' l-konnessjoni tal-konvenut ma' l-artikolu in kwistjoni ma gietx ippruvata (ara <u>Joseph Tonna vs Philip Azzopardi Appell Inferjuri 12 t'April 2007</u>).*"

L-istess Qorti, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Korporazzjoni Enemalta vs Joseph Vassallo et tas-17 ta' Ottubru 2008, spjegat li:

> "*Fil-fehma ponderata ta' din il-Qorti dawn huma kollha sitwazzjonijiet ipotetici li fl-ebda mod ma jiskossaw il-punt bazilari illi min jallega jrid jipprova. Dan permezz ta' prova li, f'kazijiet ta' din ix-xorta, trid twassal biex, b'mod adegwat u konvincenti, tikkreja n-ness ta' kawzalita` ta' fatt bejn il-kondotta ta' l-agent u l-event dannuz. Hu, wara kollox, il-kardini tas-sistema tar-responsabilita` extrakontrattwali, jew akwiljana, illi ghad-danni kawzati lil terzi huwa l-awtur tal-lezjoni li ghandu jwiegeb ghar-rizarciment ta' dawn l-istess danni li mill-att jew fatt jidderivaw.*
>
> *Maghdud dan, il-gudikant, li ghandu l-kompitu li jistabilixxi s-sussistenza ta' dak l-istess ness kawzali, ma jistax jirrikorri la ghal spekulazzjonijiet dwar min seta' kien l-awtur tad-dannu, u lanqas ghall-intwizzjoni proprja, anke*

jekk, talvolta, din tkun bazata fuq il-logika. Huwa ghandu, inveci, ghall-accertament ta' dak l-istess ness jevalwa l-elementi kollha tal-fattispeci ghall-iskop li jistabilixxi, b'mod objettiv u fil-konkret, il-fatt li jkun ipproduca l-hsara u, konsegwentement, l-awtur li dak l-istess fatt ikun giebu fis-sehh."

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum u meħud in kunsiderazzjoni iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, din il-Qorti mhijiex sodisfatta li l-attur ma setax jaħdem mill-imsemmi fond u konsegwentement li sofra xi danni minħabba n-nuqqas ta' provvista ta' dawl u ilma.

L-attur jgħid ukoll li nefaq €500 sabiex isewwi difett fis-saqaf li minnu kien qieghed jidhol l-ilma. B'żieda mal-fatt illi ma ġab l-ebda prova ta' dan, din il-kawża ma tirrigwardax l-eżistenza ta' ħsarat fil-fond.

Imiss issa li jiġu kkunsidrati t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti. Il-konvenuti rikonvenzjonanti jagħmlu talba għall-arretrati tal-kera li jgħidu li huma dovuti mill-21 ta' Marzu 2012. Fil-fehma tal-Qorti din it-talba mhijiex ġustifikata in kwantu li jirriżulta li skont il-ftehim, il-kirja kellha tiġi fi tmiemha *ipso jure* f'każ illi l-awtoritajiet ma jipprovdux dawl u ilma.

L-artikolu 1569 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li:

"*(1) Il-kiri jinħall ukoll ipso jure, jekk isseħħ xi kondizzjoni li taħtha l-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament, bla ħsara tal-azzjoni tad-danni li tmiss lill-parti li favur tagħha jkun ġie miftiehem il-ħall tal-kuntratt jekk ikollha jedd skont il-liġi*

(2) Jekk il-ħall tal-kiri jiġi miftiehem għall-każ li waħda mill-partijiet tonqos li tagħmel dak li tkun wiegħdet, il-kuntratt ma jinħallx ħlief minn dak in-nhar li l-parti li favur tagħha l-ħall ikun ġie miftiehem, tgħarraf b'att ġudizzjarju lill-parti l-oħra, bil-ħsieb tagħha li tinqeda b'dak il-ftehim."

F'dan il-każ jirriżulta li li d-dicitura użata fil-klawżola tal-kuntratt tammonta għall-kundizzjoni riżoluttiva espressa li kienet twassal għar-riżoluzzjoni *ipso jure* tal-kuntratt hekk kif avverat ruħha l-inadempjenza kuntrattwali u allura l-intervent tal-Qorti kien ikun limitat għal ordni ta' żgumbrament. In kwantu li ġie pruvat illi l-awtoritajiet qatt ma provdew servizzi ta' dawl u ilma, isegwi li l-lokazzjoni kellha tittermina *ipso jure*, b'dan illi l-ebda arretrati ta' kera ma huma dovuti mill-attur rikonvenzjonat.

Il-konvenuti jressqu wkoll talba għall-kumpens għall-okkupazzjoni. Madankollu, din il-Qorti tqis li m'hijiex kompetenti tieħu konjizzjoni ta' din it-talba in kwantu li din hija materja speċifikament riżervata lill-Bord tal-Kera a tenur tal-artikolu 16(4) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) li jaqra hekk:

> "*Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra, il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja.*"

Huwa ċar minn kliem l-artikolu suċitat illi huwa l-Bord tal-Kera li għandu kompetenza sabiex jisma' u jiddeċiedi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani wara li tkun intemmet il-kirja. Naturalment, dan jinkludi wkoll talbiet għall-kumpens għall-okkupazzjoni u għaldaqstant, din il-Qorti ċertament m'għandhiex kompetenza sabiex tisma' u tiddeċiedi dawk it-talbiet rikonvenzjonali għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba attriċi u dik il-parti tat-tieni talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti għal dikjarazzjoni li l-ftehim ta' lokazzjoni ġie terminat, in

kwantu li l-mertu huwa eżawrit riżultat tas-sentenza tal-Bord tal-Kera tal-21 ta' April 2016;

2. Tiċħad ir-rimanenti talbiet tal-attur;

3. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti għall-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni in kwantu li din il-Qorti m'għandhiex kompetenza ratione materiae tieħu konjizzjoni tagħhom;

4. Tiċħad ir-rimanenti talbiet rikonvenzjonali.

Spejjeż tal-kawża prinċipali jitħallsu mill-attur filwaqt illi l-ispejjeż tal-kontro-talba għandhom ikunu a karigu tal-konvenuti.

IMHALLEF

DEP/REG