Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Nru: 61/2013/1

Joseph u Mary konjugi Falzon (appellanti)

Vs

Power Point Limited (C-19619) (appellata)

It-Tnejn, 4 ta' Gunju 2018.

1. Fil-5 ta' Gunju 2013 l-atturi pprezentaw rikors guramentat fil-Bord li Jirregola l-Kera fejn ippremettew illi fl-1 ta' Frar 2005 krew il-garaxx Ave Maria, fi Triq il-Kosbor, Zebbug, Malta lis-socjeta` konvenuta ghal ghaxar snin, mill-1 ta' Jannar 2007 (l-ewwel sena di fermo) u b'kera ta' Lm 2,420 (€5,638) fis-sena bil-quddiem ghall-ewwel hames snin. Ziedu li wara l-iskadenza li ghalqet fil-31 ta' Dicembru 2009 il-konvenuta ma hallsitx iktar kera tant illi sal-gurnata tal-prezentata tal-kawza, bejn l-1 ta' Jannar 2010 u l-31 ta' Mejju 2013 is-socjeta` konvenuta kienet moruza fil-hlas tal-kera fis-somma komplessiva ta' €20,204.98, liema nuqqas iwassal ghat-terminazzjoni *ipso jure* tal-lokazzjoni skont l-Artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. L-atturi spjegaw ukoll li s-socjeta` konvenuta m'ghadhiex tuza l-fond mikri bhala *warehouse* skont il-klawsola numru sebgha (7) tal-ftehim lokatizzju, u naqset ukoll milli tonora l-klawzola numru tlieta (3) li tistipula li l-fond ma jistax jigi sullokat lil terzi. Inoltre, fil-fond saru xoghlijiet u tibdil strutturali minghajr il-permess taghhom, bi ksur tal-Artikolu 1564 tal-Kap. 16. Ziedu li ghalkemm huma interpellaw lis-socjeta` konvenuta permezz ta' ittra ufficjali datata 13 ta' April 2010 sabiex

thallas il-kera dovuta u biex tizgombra mill-fond, hija baqghet inadempjenti u ghalhekk talbu lill-Bord:-

(i) jordna d-dispensa tas-smigħ ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

(ii) jiddikjara u jiddeciedi li s-socjeta` konvenuta ma osservatx l-obbligazzjonijiet taghha naxxenti mill-iskrittura privata tal-1 ta' Frar 2005 partikolarment (a) il-klawsola numru wiehed (1) u cioe` li naqset milli thallas il-kera dovuta liema morozita` twassal ghat-terminazzjoni ipso jure tal-kirja tal-fond, (b) tal-klawsola numru 7 u cioe` li ma baqghetx tuza l-fond bhala warehouse, (c) tal-klawsola numru 3 u cioe` li sullokat il-fond lil terzi u (d) esegwiet xogholijiet strutturali li biddlu x-xejra u sura tal-fond minghajr il-permess u kunsens tal-atturi bi ksur tal-Artikoli 1554. 1555 u 1564 tal-Kap 16;

(iii) konsegwentement jordna lis-socjeta` konvenuta sabiex tizgombra mill-fond Ave Maria, Triq il-Kosbor, Zebbug, Malta f' perijodu qasir u perentorju li jigi stabbilit, u sabiex tghaddi lura lilhom il-pussess vakanti tal-istess fond;

(iv) jikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas is-somma komplessiva ta' €20,204.98 rapprezentanti arretrati ta' kera dovuti fuq l-fond de quo ghall-perijodu 1 ta' Jannar 2010 sal-1 ta' Meju 2013 flimkien mal-imghax legali sal-pagament effettiv u l-ispejjez kontra l-istess socjeta` konvenuta.

2. Il-Bord, wara li ra n-nota tal-konvenuta tal-4 ta' Novembru 2013, cahad l-ewwel talba tal-atturi.

3. Fil-25 ta' Novembru 2013 is-socjeta` konvenuta wiegbet u eccepiet illi:-

   (i) Mhux minnu li s-socjeta` konvenuta ghandha taghti xi flejjes lill-atturi, u kwalunkwe ammont mitlub minnhom mhux dovut.

(ii) (ii) Ghall-kuntrarju, l-atturi huma debituri tal-eccepjenti minhabba d-danni ingenti u t-telf tal-qligh li kkagunawlha meta arbitrarjament, u minghajr ebda jedd legali, zvestewha mit-tgawdija tal-fond li krewlha, liema danni jiffurmaw il-mertu tal-kontro-talbiet aktar 'l isfel f'din ir-risposta.

(iii) Mhux minnu li l-eccipjenti bidlet id-destinazzjoni tal-fond, jew ghamlet alterazzjonijiet strutturali fil-fond minghajr il-kunsens u l-accettazzjoni tal-atturi jew issullokat jew williet il-fond in kwistjoni lil terzi.

(iv) It-tielet talba attrici hija wkoll legalment insostenibbli in kwantu l-kirja inkwistjoni ghadha ghaddejja.

4. Il-konvenuta pprezentat rikonvenzjoni fejn ippremettiet illi hija tikri l-fond ossija garaxx bl-isem 'Ave Maria', Triq il-Kosbor, Zebbug, Malta minghand l-atturi bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet fl-iskrittura tal-1 ta' Frar 2005, ghalkemm qabel dakinhar kienet diga' tikri l-garaxx *de quo* wara li t-titolu ta' kirja gie assenjat lilha minghand is-socjetà Caro Limited in forza ta' skrittura tal-20 ta' Gunju 2001 (Dok 'A') bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt tas-26 ta' Novembru 1996 (Dok 'B'). Tispjega illi ilha mill-2001 tiggestixxi n-negozju kollu taghha minn dan il-garaxx, liema garaxx jikkostitwixxi l-uniku sit tan-negozju taghha, sakemm fl-2009 l-atturi abbuzivament u minghajr jedd legali qatghu l-provvista tad-dawl u l-ilma fil-garaxx in kwistjoni, u b'rizultat ta' dan cahhdu lill-istess socjeta` konvenuta mit-tgawdija tal-fond mikri bi ksur tal-obbligi kuntrattwali u legali taghhom, u b'telf ta' qligh u bi hsara kbira ghan-negozju taghha li ghalihom jahtu l-attur li ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-istess. Ghalhekk talbet lill-Bord sabiex:-

(i) Jiddikjara u jiddeciedi illi l-atturi kisru l-obbligi kuntrattwali u legali taghhom meta arbitrarjament, u minghajr ebda jedd legali, qatghu l-provvista tad-dawl u l-ilma fil-garaxx mikri, b'mod li l-fond ma setax jibqa' jintuza u jitgawda fit-termini tal-kirja vigenti bejn il-partijiet;

(ii) Jiddikjara u jiddeciedi li l-atturi huma unikament responsabbli ghat-telf u d-danni kollha sofferti mis-socjeta` konvenuta inkluz ghat-telf ta' qligh min-negozju gestit fil-fondi;

(iii) Jillikwida d-danni kollha hemm sofferti mis-socjeta` konvenuta bi htija tal-atturi u jikkundannahom ihallsu d-danni hekk likwidati, bl-ispejjez u imghaxijiet.

5. L-atturi wiegbu ghall-kontro talba tas-socjeta` konvenuta fit-12 ta' Dicembru 2013 fejn eccepixxu illi:-

i) t-talbiet rikonvenzjonati huma nulli stante li ma hemmx prodotta l-lista tax-xhieda kif mitlub skont l-artikolu 398(2) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

ii) minn imkien mill-kuntratt tal-lokazzjoni ma jirrizulta li l-atturi kellhom xi obbligu li jipprovdu s-servizz tad-dawl u ilma fil-fond mikri u jekk ghal mertu tal-argument huma kienu qed jaghmlu dan, dan kien isir bi buona grazzja u taht l-ebda obbligu;

iii) illi huma mhux responsabbli ghal xi telf ta' qligh minn negozju gestit fil-garaxx in kwistjoni, stante illi s-socjeta` konvenuta setghet facilment applikat ghas-servizz.

6. B'sentenza tal-24 ta' April 2014 kienet michuda l-ewwel eccezzjoni rikonvenzjonali tal-atturi, u b'sentenza tas-6 ta' Marzu, 2017 il-Bord iddecieda l-kawza.

7. <u>In kwantu jirrigwarda t-talbiet tal-atturi</u>, il-Bord iddispona mit-<u>tieni talba</u> billi ddecieda li:-

   i. L-elementi rikjesti mil-ligi sabiex il-konvenut jigi dikjarat moruz fil-hlas tal-kera ma jissussistux ghaliex jirrizulta illi saret interpellazzjoni wahda biss sabiex l-inkwilina thallas il-kera (Dok JMS 2 a folio 9), u mhux tnejn kif trid il-ligi. Dan apparti l-fatt li billi tezisti f'dan il-kaz raguni valida li tiggustifika n-nuqqas tal-hlas tal-kera, l-inkwilin ma ghandux ibati s-

sanzjoni ta' zgumbrament. Ghalhekk cahad it-tieni talba tal-atturi kif imsejsa fuq din l-ewwel kawzali.

ii. Dwar bdil fl-uzu tal-fond minn *warehouse* ghal ufficcju, mill-provi jirrizulta li l-atturi kienu jafu x'qed jigri fl-imsemmi fond tant illi l-attur Joseph Falzon ghamel xoghol tal-injam fl-imsemmi fond ghas-socjetà konvenuta, oltre li ma ngabet ebda prova li l-atturi oggezzjonaw ghal tali tibdil u ma accettawx il-kera minhabba f'hekk.

iii. L-atturi ma gabu l-ebda prova u ghalhekk it-tieni talba attrici kif ibbazata fuq din il-kawzali giet michuda wkoll.

iv. Fir-rigward tal-allegat bdil strutturali, japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet li saru dwar il-kawzali tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond.

8. Il-Bord cahad ukoll it-<u>tielet talba attrici</u> ghall-izgumbrament tas-socjeta` konvenuta mill-fond *de quo*, filwaqt li fir-rigward tar-<u>raba' talba</u> cioe` dik ghall-hlas tal-arretrati tal-kera, irritjena illi s-socjeta` konvenuta kellha raguni valida biex ma thallasx il-kera minhabba d-decizjoni unilaterali tal-atturi li jaqtghu l-provvista tad-dawl fil-fond mikri, liema azzjoni cahdet lis-socjeta` konvenuta mit-tgawdija tal-fond.

9. <u>Fir-rigward tar-rikonvenzjoni</u>, il-Bord iddecieda li bl-azzjoni taghhom l-atturi kisru l-obbligi taghhom u esponew ruhhom ghad-danni fil-konfront tas-socjeta` konvenuta. Iddecieda wkoll li peress li ma kien hemm xejn x'izomm lis-socjeta` konvenuta milli tapplika hija stess ghas-servizz tad-dawl fil-fond biex tkompli n-negozju taghha, il-partijiet jahtu b'mod indaqs ghad-danni sofferti mis-socjeta` konvenuta u, wara li llikwida *animo* (sic. *arbitrio*) *boni viri* d-danni dovuti lis-socjeta` konvenuta kif mitlub fil-kontro-talba taghha fis-somma ta' €58,158, ikkundanna lill-atturi jhallsu din is-somma lis-socjeta` konvenuta, bl-ispejjez kontra l-atturi.

10. L-atturi appellaw mis-sentenza u talbu lil din il-qorti sabiex thassar is-sentenza tal-Bord billi tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta u r-rikonvenzjoni, u minflok tilqa' l-aggravji u l-eccezzjonijiet ghar-rikonvenzjoni u tordna l-hlas tal-kera, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess socjeta`konvenuta. L-aggravji tal-atturi huma:-

i. Ma kien hemm ebda ksur da parti tal-atturi ta' xi obbligu legali naxxenti mill-kirja *de quo* ghaliex l-atturi ma kienux marbutin kontrattwalment jiffornixxu dawl u ilma fil-fond mikri, u l-Bord naqas milli japprezza li huma qatghu l-provvista tal-eletriku wara diversi snin kif ukoll wara diversi interpellazzjonijiet lill-inkwilin biex jistalla arlogg tad-dawl awtonomu fil-fond.

ii. L-apprezzament hazin li ghamel il-Bord tal-provi dwar it-tibdil tad-destinazzjoni tal-fond u x-xoghol strutturali ezegwit mis-socjeta` konvenuta minghajr il-permess tal-atturi, wassal ghal decizjoni zbaljata dwar l-obbligu tas-socjeta` konvenuta li thallas il-kera tal-fond.

iii. Il-Bord zbalja meta ddecieda li kienet intbaghtet biss interpellazzjoni wahda ghall-hlas tal-kera, stante l-morozita` evidenti tas-socjeta` konvenuta fil-hlas tal-kera.

iv. Il-Bord kellu jichad ir-rikonvenzjoni ghaliex l-atturi mhumiex responsabbli ghad-danni, kif ukoll ghaliex filwaqt li ma ngabet ebda prova dwar id-danni allegatament sofferti, is-socjeta` konvenuta gabet it-telf tan-negozju taghha b'eghmilha stess meta baqghet ma istallatx arlogg tad-dawl indipendenti fil-fond.

v. Il-Bord iddecieda hazin meta ta kumpens lis-socjeta` konvenuta fis-somma ta' €58,158.94.

11. Is-socjeta` konvenuta wiegbet ghall-appell tal-atturi b'risposta pprezentata fis-17 ta' April 2017 li fiha wkoll appell incidentali mis-sentenza tal-Bord tas-6 ta' Marzu 2017. L-aggravji tas-socjeta` konvenuta fl-appell incidentali huma s-segwenti:-

i. Il-Bord zbalja meta alloka nofs ir-responsabbilita` ghad-danni sofferti mis-socjeta` konvenuta, lilha stess; u

ii. Kellha tintlaqa' t-talba ghall-hlas ta' imghaxijiet fuq id-danni likwidati fis-sentenza appellata.

12. L-atturi wiegbu ghall-appell incidentali tas-socjeta` konvenuta b'risposta pprezentata fid-9 ta' Mejju 2017.

13. **<u>Fatti</u>**.

i. Permezz ta' skrittura tal-20 ta' Gunju, 2001 li ffirmaw il-kontendenti, saret cessjoni ta' kirja minn fuq Caro Limited ghal fuq il-konvenuta. L-atturi kienu firmatarji tal-iskrittura. Il-kirja kienet dik regolata bi skrittura tas-26 ta' Novembru, 1996, li kienet saret bejn l-atturi u Caro Limited.

ii. Fl-1 ta' Frar, 2005 il-kontendenti ffirmaw skrittura ta' lokazzjoni. Il-konvenuta kriet minghand l-attur l-garaxx Ave Maria, Triq il-Kosbor, Zebbug biex jintuza bhala mahzen.

iii. Ir-residenza tal-atturi hi sovraposta ghall-fond oggett tal-kawza.

iv. Il-kirja kienet ghall-perjodu ta' ghaxar snin li tibda mill-1 ta' Jannar 2007, l-ewwel sena di *fermo* u l-kumplament tas-snin *di rispetto*. Dan ifisser li l-kirja spiccat *ipso jure* b'sehh fl-1 ta' Jannar, 2017.

v. Fil-fond kien hemm is-servizz tad-dawl u ilma.

vi. B'ittra ufficjali prezentata tat-30 ta' Dicembru, 2009 l-attur gharraf lill-konvenuta li ma kellu l-ebda obbligu li jibqa' jipprovdiha bis-servizz tad-dawl. Fl-istess waqt interpellaha sabiex fi zmien 48 siegha ma tkomplix taghmel uzu mis-servizz tad-dawl li kien hemm fil-fond. Fis-26 ta' Frar, 2010 rega' ipprezenta ittra ufficjali identika.

vii. L-attur waqqaf is-servizz tad-dawl mill-fond billi tefa' s-swicc.

viii. Fis-17 ta' Marzu, 2010, Joseph Mizzi ipprezenta ittra ufficjali li biha sejjah lill-attur sabiex jerga' jaghtih is-servizz tad-dawl fil-garaxx.

- Fit-13 ta' April, 2010 l-atturi pprezentaw ittra ufficjali kontra l-konvenuta li biha nfurmata li hi moruza fil-kera u li bidlet id-destinazzjoni tal-kirja. Ghalhekk interpellata sabiex tirritorna l-pussess tal-fond lill-atturi.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

14. Fl-ewwel aggravju l-atturi jsostnu li minn imkien ma jirrizulta li l-inkwilina kellha dritt li tibqa' tinghata s-servizz tad-dawl u l-ilma minghand l-atturi. Huma qatghu s-servizz tad-dawl wara li sejhet kemm-il darba lill-konvenuta biex tinstalla sistema ta' dawl u ilma li tkun separata mid-dar tal-atturi. Inoltre, l-konvenuta kemm-il darba kienet avzata li f'kaz li tibqa' inadempjenti, kienu ser iwaqqfu s-servizz tad-dawl.

15. Il-qorti tibda billi tosserva li l-iskrittura ta' lokazzjoni ma tghid xejn dwar is-servizz tad-dawl u ilma. Hu evidenti li kemm kienet ilha fis-sehh il-kirja, il-garaxx u d-dar kellhom id-dawl mill-istess meter. M'hemmx dubju wkoll li l-kontijiet tad-dawl kienu qeghdin jaghmlu tajjeb ghalihom l-atturi.

16. Il-qorti tippretendi li kieku l-ftehim kien li d-dawl u ilma jaghmlu tajjeb ghalih l-atturi, fil-kuntratt kienu jinkludu klawzola f'dak is-sens. Fil-kuntratt ma jinghadx li l-kera tinkludi fiha l-ispejjez ghall-konsum ta' dawl u ilma. Ghalhekk il-qorti ma tistax taccetta li l-ftehim kien li, *"l-hlas li kont naghtih fis-sena kien jinkludi ukoll hlas ghall-konsum tad-dawl u ilma"* (Joseph Mizzi, seduta tal-4 ta' April, 2016).

17. Lanqas mhemm per ezempju klawzola li sidien il-kera ser jaghmlu tajjeb ghal dak il-konsum. Il-qorti tasal biex tikkonkludi li probabbilment sidien il-kera ma kinux jitolbu hlas ghall-konsum ta' dawl u ilma peress li l-fond kien jintuza bhala mahzen, u ghalhekk il-konsum ma kienx oghli.

18. Jibqa' l-fatt li sidien il-kera hadu l-ligi b'idejhom meta qabdu u qatghu d-dawl minn gewwa l-mahzen. F'dan ghamlu hazin. Fil-kuntratt m'hemmx klawzola li l-konvenuta obbligat ruhha li ddahhal sistema tad-dawl separata minn dik tad-dar. L-atturi ma kellhom qatt jiehdu l-ligi b'idejhom u jaqtghu s-servizz tad-dawl, li kien hemm fil-fond meta bdiet l-ewwel kirja (26 ta' Novembru, 1996). Jekk kienu jippretendu li l-inkwilina kellha obbligu ddahhal sistema tad-dawl separata, messhom hadu passi bil-qorti u mhux hadu l-ligi b'idejhom. Jekk imbaghad riedu li l-inkwilina thallas ghall-konsum tad-dawl, ma kien hemm xejn x'izommha milli tharrika biex thallas sehem mill-kontijiet tad-dawl.

19. Fit-tieni aggravju, l-appellanti lmentaw li l-Bord ghamel *"analizi zbaljata tal-fatti u lahaq konkluzjoni zbaljata meta ma hax in konsiderazzjoni l-fatt illi l-inkwilin bidel l-istruttura tal-garage u minn warehouse kkonvertih f'hanut"*. F'dan ir-rigward il-kuntratt jaghmilha cara li l-fond kellu jintuza bhala warehouse. Gie zmien fejn il-konvenuta ghamlet ufficcju fil-fond u bdiet ukoll tbiegh merkanzija minnu. Il-qorti tosserva kif:

i. L-attur stess xehed: *"Mistoqsi jekk jiena kontx hdimtlu xi injam ghal poggaman tal-ufficcju nghid iva. Dan talabuli wara li kien ghamel l-ufficcju u ghadni ma thallastx tieghu…. Qed jigi suggerit lili illi meta jiena ghamilt dan il-poggaman kont dhalt biex nara fejn sa jsir, nghid illi iva u jiena kont dhalt fejn il-bieb ta' barra"*. Ghall-qorti hu ovvju li jekk l-attur kellhom oggezzjoni li fil-fond isir ufficcju, l-attur kien jirrifjuta li jahdem il-poggaman tal-ufficcju. Hu evidenti li l-ufficcju kien diga' sar meta l-attur intalab jaghmel poggaman tal-injam, u bilfors li l-attur kien rah. Ghaldaqstant, il-qorti tikkonkludi li sidien il-kera ma kellhom l-ebda oggezzjoni li parti mill-fond jintuza bhala ufficcju.

ii. L-attur xehed ukoll li mill-fond kien qieghed isir bejgh lin-nies, tant hu hekk li sar ukoll bank minn fejn jinqdew in-nies; *"Nghid illi jiena naf b'dan ghaliex jiena stess mort nixtri minn hemm u xtrajt zewg fanali u*

dawn bieghomli s-sur Mizzi stess. Nghid illi jiena m'inhiex nghid illi nkisru l-kondizzjonijiet ghaliex jiena mort ninqeda minghand l-inkwilin tieghi stess imma qed nghid illi nkisru l-kundizzjonijiet ghax kien hemm terzi persuni li wkoll marru jixtru minghandu". Fl-affidavit mehmuz mar-rikors promotur, l-attur qal: *"**Gheluq madwar sena minn meta geddidt lil Power Point, dan il-post ma baqax jintuza bhala warehouse, izda kien qieghed isir il-bejgh ta' merkanzija direttament minn hemm**"*. It-tigdid sar fl-1 ta' Frar, 2005. Jekk l-atturi kellhom oggezzjoni ghal dak li kienet qeghda taghmel il-konvenuta fil-mahzen, allura ma kinux ikomplu jircievu l-kera u minnufih jiehdu passi kontra l-attrici. Madankollu mill-provi rrizulta li ghallinqas sal-ahhar ta' Dicembru 2009, sidien il-kera baqghu jircievu l-kera u kien biss snin wara li oggezzjonaw ghall-uzu li kien qieghed isir mill-fond. F'dan ir-rigward hi rilevanti l-gurisprudenza:-

"Hu principju wkoll akkolt fil-gurisprudenza illi "l-inazzjoni da parti tas-sid ghal tul ta' zmien, bil-konsapevolezza tat-tibdil li kien sar fl-uzu tal-fond, tikkostitwixxi akkwiexxenza jew ghall-anqas tolleranza" (Vol XLVIII pI p56). Ikun aderixxa anke tacitament ghal dak l-uzu (Vol XLI pI p29) u ma jistax jallega kontra l-inkwilin uzu divers (Vol XLVI pI p339). Hawn min jirritjeni wkoll illi hu jista' jitqies fic-cirkostanz kongruwi li jkunu irrinunzja ghall-prosegwiment ta' dak iddritt. ("Carmelo Calleja –vs- Carmelo Sciortino",Prim'Awla, Qorti Civili; 30 ta' Novembru 1971)" [**Philip Grima vs Louis Cauchi et** deciza minn din il-qorti fis-16 ta' Dicembru, 2002].

20. Fuq bazi ta' probabbilta l-qorti tikkonkludi li d-dizgwid ma kienx minhabba li fil-fond sar ufficcju u minn go fih kien qieghed isir bejgh, izda minhabba li Mizzi rrifjuta li jhallas ghall-konsum ta' dawl u ilma u li jdahhal sistema tal-elettriku u dawl separata minn dik fir-residenza tal-atturi.

21. L-atturi jsostnu wkoll li fil-fond sar tibdil strutturali minghajr il-permess u l-kunsens tar-rikorrenti bi ksur tal-artikolu 1564 tal-Kodici Civili. F'dan ir-rigward il-qorti tosserva:

i. Il-kuntratt ta' lokazzjoni jipprovdi, *"4. Kull benefikati li jsiru jibqghu fil-fond minghajr dritt ta' kumpens ghax-xerrej".* Kliem li jaghti lill-qorti x'tifhem li setghu jsiru miljoramenti.

ii. Ghal dak li jirrigwarda t-toilet u ufficcju, ghall-qorti hu evidenti li sidien il-kera kienu jafu bihom u m'oggezzjonawx. Tant hu hekk li ghall-ufficcju, l-attur ghamel poggaman.

22. Fir-rigward tat-tielet aggravju, il-Bord Li Jirregola l-Kera kien zbaljat meta qal li kien hemm bzonn li sidien il-kera jibghatu zewg ittri ufficjali. Il-kirja saret fl-2005 u ghalhekk ghaliha japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili. Skont l-artikolu 1570(2) tal-Kodici Civili:

*"Izda, fil-kaz ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummercjali fil-kaz ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-hall jista' jintalab biss wara li s-sid **ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra ufficjali** u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviz, naqas milli jhallas dik il-kera fi zmien hmistax-il jum min-notifika".*

23. Pero' llum din m'hijiex ta' importanza għaliex il-kirja spiccat bit-trapass ta' 10 snin mill-1 ta' Jannar, 2007. Skont l-artikolu 1566 tal-Kodici Civili:

*"Il-kiri, meta jaghlaq iz-zmien miftiehem espressament, jispicca **ipso jure**, minghajr ma hu mehtieg li sid il-kera jew il-kerrej jaghtu avviz lil xulxin".*

24. Wiehed mill-obbligi ta' sid il-kera hu li jizgura li l-inkwilin, *"ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-haga, ghaz-zmien kollu tal-kiri"* (artikolu 1539 tal-Kodici Civili). Meta l-attur tefa' l-elettriku fil-maħżen, wettaq att illegali li bih cahhad lill-inkwilina milli tkompli tgawdi l-fond bil-mod kif kienet. Jekk f'dan ir-rigward sidien il-kera kellhom xi pretensjoni kontra l-inkwilina li kienet inadempjenti f'obbligu li jippretendu li kellha, kellhom jitolbu rimedju minghand il-qorti u mhux jieħdu l-liġi b'idejhom.

25. L-atturi jsostnu li s-servizz ta' dawl li kien hemm fil-mahzen kien biss temporanju. M'hemmx provi bizzejjed li jistghu jwasslu lill-qorti tikkonkludi li

probabbilment il-ftehim kien li l-konvenuta kellha tapplika ghal servizz ta' dawl li jkun separat minn dak tad-dar tal-atturi. Tant hu hekk li fl-iskrittura ma giex impost dak l-obbligu fuq l-inkwilina.

26. Hu minnu li l-konvenuta setghet tapplika ghall-meter tad-dawl, ghalkemm mhemmx prova li t-talba kienet tintlaqa'. Bl-istess ragunament ma kien hemm xejn x'izomm lill-atturi milli huma japplikaw ghal dak is-servizz, gialadarba l-mahzen hu proprjeta taghhom. Veru li hemm l-ispejjez, pero' min-naha l-ohra m'hemmx gustifikazzjoni li persuna tiehu ligi b'idejha biex tottjeni dak li tippretendi ghandha jedd ghalih.

27. Il-ġurisprudenza hi fis-sens li l-inkwilin ikollu jħallas il-kera, irrispettivament min-nuqqas ta' sid il-kera. F'dan il-kuntest hi rilevanti s-sentenza **Renzo Abela vs John Gauci tat-2 ta' Awissu, 1958** fejn il-Prim'Awla qalet:

"Non ostanti li l-lokatur ikun naqas minn xi obbligazzjoni tieghu, u minhabba f'hekk l-inkwilin ibati menomazzjoni tad-tgawdija tal-fond, ***jekk b'dan kollu l-inkwilin jibqa' fil-pussess tal-fond, hu ma jistax marte proprio jzomm jew inaqqas il-hlas tal-kera; salvi l-kazijiet espressament stabbiliti mil-ligi, u salv il-kumpens ghall-indenniz li jista' jigi wara rikonoxxut lilu****"*.

28. L-insenjament ta' din is-sentenza gie segwit f'kazijiet ohra. Hekk per ezempju hi s-sentenza tal-istess qorti tat-28 ta' April, 2005 fl-ismijiet **John Galea et vs Raymond Falzon et**. Rilevanti wkoll huma l-konsiderazzjonijiet li ghamlet l-istess qorti dwar l-obbligu tal-hlas tal-kera, fis-sentenza tal-istess qorti tas-17 ta' Marzu 2005, **Francesco Sciberras et vs Ignatius Peter Busuttil et** (ara pagna 4 u 5 tas-sentenza).

29. Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-inkwilina żammet il-pussess tal-fond, u ma haditx passi biex tinhall il-kirja. Tant hu hekk li fir-raba' eccezzjoni ddikjarat li t-tielet talba, *"hija wkoll legalment insostenibbli in kwantu l-kirja in kwistjoni ghadha*

ghaddejja". Joseph Mizzi xehed ukoll, *"jiena fil-fatt ghad ghandi l-istokk tieghi maghluq fil-mahzen, ghandi madwar mitejn elf ewro stock, l-imghax taghhom biss ukoll jaqbez l-ghoxrin elf fis-sena".* L-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili joffri r-rimedju lill-inkwilin, ċjoe' li fejn sid il-kera jonqos mill-ftehim jista' jgieghel lil sid il-kera li jwettaq l-obbligazzjoni, jew jitlob il-hall tal-kuntratt u d-danni. F'dan il-kaz Joseph Mizzi jghid li l-inkwilina zarmat in-negozju. Madankollu xorta baqghet fil-pussess tal-fond ghaz-zmien kollu li kien fadal mill-kirja, u wara. Ghalhekk il-kirja baqghet fis-sehh sakemm ghalaq iz-zmien u l-konvenuta kompliet tgawdi l-fond, ghalkemm giet imnaqqsa t-tgawdija li kellha. Dan minhabba li ma setghetx tkompli taghmel uzu mill-fond bl-istess mod li kienet qabel. Pero' b'daqshekk ma kellix jedd li tissospendi l-hlas tal-kera. Hu fil-kaz kontemplat fl-artikolu 1541 tal-Kodici Civili li l-inkwilin hu awtorizzat li ma jhallasx il-kera. Dan fir-rigward ta' tiswijiet li sid il-kera ghandu obbligu li jwettaq.

30. Pero' jibqa' l-fatt li bl-agir tal-atturi, il-konvenut kellu t-tgawdija imnaqqsa, fis-sens ma setax ikompli jgawdi l-fond bl-istess mod li kien qabel sid il-kera ha l-ligi b'idejh. Jista' jitqies li l-kera dovuta mill-konvenuta fiha nnifisha huma danni, in kwantu trid thallas meta ma kellhiex it-tgawdija shiha tal-fond. Il-Bord iddecieda li minhabba dan il-fatt il-kera kellha tkun 30% tal-kera pattwita fil-kuntratt. Decizjoni li din il-qorti ma ssibx raguni ghalfejn ma taqbilx maghha, u ghalhekk tqies li s-70% huma wkoll danni li sofriet il-konvenuta. B'dak ir-ragunament, il-kera ghall-perjodu mill-1 ta' Jannar 2010 sal-1 ta' Mejju, 2013 hi ta' **sitt elef u sbatax-il ewro (€6,017)** u mhux kif qal il-Bord[1].

31. Ir-raba' aggravju jirrigwarda s-somma ta' €58,158.94 li l-Bord ikkundanna lill-atturi jhallsu lill-konvenuta. Hawn ser jigi kkunsidrat ukoll l-appell incidentali tal-konvenuta.

[1] Skont l-iskrittura ta' lokazzjoni, ghall-ewwel hames snin il-kera kienet ta' Lm2420 filwaqt li ghall-hames snin ta' wara kellha tkun Lm2662.

32. Il-qorti tosserva:-

i. Il-Bord qal li ser jillikwida d-danni fuq bazi ta' *arbitrio boni viri*.
ii. Qal li l-konvenuta ghandha 50% tort talli m'applikatx biex fil-fond tinghata s-servizz tad-dawl u ilma.
iii. It-telf tal-konvenuta gie spjegat li hu, *"konsistenti fil-paga tad-direttur taghha, u dan kif xehed l-istess attur"*. Hu minnu li Mizzi xehed, *"jiena minn hemmhekk tlift il-paga tieghi. Dak hu kull ma qed nitlob, il-paga tieghi li jiena tlift minn hemmhekk"*. Pero' l-paga ta' Mizzi m'ghandha x'taqsam xejn. Mizzi mhuwiex parti fil-kawza.
iv. Il-qorti ghamlet il-kalkoli fuq qliegh ta' €20,000 fis-sena, li wara li tnaqqas 50% u s-somma ta' €1,691.58 (li qalet li hi 30% tal-kera), jaghtu telf ta' €8,308.42 kull sena.

33. L-appellata tilmenta li l-Bord naqqas 50% mis-somma li llikwida, peress li mill-provi ma rrizultax li setghet tapplika biex tinghata s-servizz tad-dawl u ilma. Hu evidenti li qabel is-sidien qatghu d-dawl, riedu li l-inkwilina tapplika biex tinghata servizz ta' dawl u ilma li jkun differenti minn dak tar-residenza taghhom. Ghalhekk il-qorti temmen li fuq bazi ta' probabbilita s-sidien kienu jikkoperaw li kieku l-konvenuta applikat ghad-dawl u ilma.

34. Wara li l-qorti qrat l-atti, tosserva:

i. Bla dubju ladarba l-atturi hadu l-ligi b'idejhom, ghandhom jaghmlu tajjeb ghad-danni talli l-konvenuta ma setghetx tkompli tuza l-fond bil-mod li kienet qeghda taghmel qabel. Kull min jonqos li jezegwixxi obbligazzjoni, ghandu obbligu li jaghmel tajjeb ghad-danni.

ii. Il-konvenuta ma pprezentat l-ebda prova dokumentarja tat-telf ta' qliegh li sofriet bl-agir tal-attur. Kull m'hemm hi dikjarazzjoni ta' Joseph

Mizzi li l-konvenuta kellha qliegh ta' €25,000 fis-sena. Pero' dan m'huwiex bizzejjed. Prova bhal dik kellha ssir billi jigu pprezentati per ezempju *audited accounts* tas-snin ta' qabel inqata' d-dawl, formoli tat-taxxa u returns tal-VAT. Hu minn provi bhal dawk li kellu jigi determinat xi qliegh kellha l-konvenuta u x'setghet tilfet. Ghall-qorti mhuwiex bizzejjed li jinghad li l-atturi ma kkontestawx dak li xehed Mizzi. Lanqas ma qalu li jaqblu mieghu. Dak li xehed Joseph Mizzi kellu jigi ssostanzjat bi provi cari. Madankollu dan baqa' ma sarx. Min jallega ghandu l-obbligu li jipprova. Id-dikjarazzjoni biss ta' Mizzi m'hijiex bizzejjed.

35. Kull min jippretendi d-danni ghandu obbligu li jimminimizza d-danni u mhux jaghmilhom aghar. Wiehed ma jistax ipoggi fuq id-debitur il-konsegwenzi tal-illecitu li m'huwiex imputabbli lilu. Ghalhekk id-debitur m'ghandux iwiegeb meta l-kondotta tal-kreditur jiggenera danni u jiggrava dawk diga' prodotti. Il-qorti ma tifhimx kif kumpannija li kellha negozju, tghid li kellha qliegh ta' €25,000 u ghaxar impjegati, wara dak li gara taqbad u taghlaq il-bieb u zzarma. Joseph Mizzi xehed, *"Meta gie maqtugh is-servizz tad-dawl u l-ilma jiena imbaghad kelli nwaqqaf in-negozju…… li nista' nghid hu li jiena x-xoghol tieghi spicca minn dakinhar illi s-sur Falzon nehhieli d-dawl u l-ilma u jiena kelli naghlaq il-bibien tan-negozju tieghi"*. Il-qorti ssibha ferm difficli biex temmen li dik kienet ir-raguni. Hu veru li l-istess xhud qal, *"Pruvajt insib alternattiva pero' dan ma kienx possibbli"*. Madankollu ma qalx x'kienet l-alternattiva li esplora. Il-probabbilta hi li min isib ruhu f'sitwazzjoni bhal dik, kien fl-iqsar zmien possibbli jfittex rimedju bhal per ezempju japplika ghas-servizz tad-dawl[2], jinstalla *generator* sakemm isib soluzzjoni permanenti, jew jikri post alternattiv minn fejn ikun jista' jkompli jopera. L-atteggament passiv

[2] Il-konvenuta ssostni li mhemmx prova li setghet tapplika ghas-servizz tad-dawl u ilma. Pero' lanqas ma jirrizulta li ma setghetx. Wara kollox is-sidien riduha li tapplika biex ikollha servizz separat. Ghalhekk il-probabbilta kienet li f'kaz li kien hemm bzonn il-kunsens taghhom sabiex japplikaw, ma kinux ser joggezzjonaw.

li addottat il-konvenuta mhuwiex konvincenti. Il-qorti ssib ukoll stramb kif il-konvenuta qabdet u ghal dawn is-snin kollha halliet stokk fil-mahzen qiesu xejn mhu xejn u minghajr ma rat x'taghmel biex tiddisponi minnu.

36. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti terga' ttenni li hu fatt li l-atturi kisru l-obbligu kuntrattwali meta hadu l-ligi b'idejhom u qatghu s-servizz tad-dawl mill-mahzen oggett tal-kirja. B'rizultat ta' dak l-agir, il-konvenuta zgur li sofriet xi danni u ghall-perjodu ta' zmien sabet diffikulta. Pero' l-ghazla li zzarma u ma tkomplix bin-negozju kienet taghha. Decizjoni li din il-qorti ma tistax tiggustifika.

37. Fic-cirkostanzi l-qorti qeghda *arbitrio boni viri* tillikwida s-somma ta' **sittax-il-elf ewro (€16,000) bhala danni li ghandhom jithallsu mill-konvenuta**. Somma li waslet ghaliha wara li qieset dak li nghad hawn fuq, inkluz il-fatt li baqghet tokkupa l-fond minkejja li l-kirja skadiet fl-1 ta' Jannar, 2017.

Ghal dawn il-motivi sa fejn kompatibbli ma' dak li nghad hawn fuq:-

1. **Tilqa' l-aggravju tal-appellanti ghal dak li jirrigwarda l-aggravju relatat mal-hlas tal-kera, pero' bil-mod spjegat hawn fuq.**
2. **Tilqa' l-aggravju tal-appellanti ghal dak li jirrigwarda l-aggravju relatat mad-danni li gew ikkundannati jhallsu lill-konvenuti.**
3. **Tichad l-appell incidentali.**
4. **Tvarja s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tas-6 ta' Marzu, 2017 fis-sens li:-**
   i. **Tiddikjara li s-somma ta' sitt elef u sbatax-il ewro (€6,017) hi dovuta lill-atturi bhala kera ghall-perjodu mill-1 ta' Jannar 2010 sal-1 ta' Mejju, 2013.**

ii. **Apparti dak li nghad dwar il-kera (ara paragrafu 30), tillikwida somma ulterjuri ta' danni fl-ammont ta' sittax-il elf ewro (€16,000).**

iii. **Minhabba l-kompensazzjoni *ex lege*, tikkundanna lill-atturi jhallsu lill-konvenuta s-somma ta' disat elef disa' mija u tlieta u tmenin ewro (€9,983), bl-imghax mil-lum.**

5. **Peress li l-kirja spiccat minhabba li ghalaq iz-zmien miftiehem, tikkundanna lill-konvenuta sabiex tizgombra mill-fond oggett tal-kawza, mhux iktar tard mill-ahhar ta' Lulju, 2018.**
6. **Spejjez tal-ewwel sentenza jinqasmu in kwantu ghar-rikors promotur 75% a karigu tal-atturi u 25% a karigu tal-konvenuta, filwaqt li l-ispejjez relatati mar-rikonvenzjoni huma a karigu tal-atturi.**
7. **Spejjez tal-appell jinqasmu nofs bin-nofs. Spejjez tal-appell incidentali a karigu tal-appellata.**

Anthony Ellul.