BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 12/2014

Avukat Dr Katia Mercieca ID 557579(M) għan-nom u in rapprezentanza ta' Rosalba Ferretti ta' nazzjonalita' Taljana, residenti f'numru 31, Via San Martino Vecchio, Torre Boldone, Bergamo, detentriċi tal-Kodiċi Fiskali Taljan Numru FRT RLB 43S421433W

vs

Joseph Bezzina 136131(M) – 35, Castille Place Triq il-Katakombi, Marsascala

Illum, 3 ta' Diċembru, 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"Illi l-intimat jokkupa b'titolu ta' kera mingħand Rosalba Ferretti, il-fond bl-indirizz 35, Castille Place, Triq il-Katakombi, Marsascala liema kirja hija regolata permezz ta' skrittura datata l-ewwel ta' Novembru tas-sena elfejn u tnejn (01.11.02), kopja ta' l-iskrittura qed tiġi ezebita u mmarkata Dokument A.

Illi ai termini ta' l-istess kuntratt, l-intimat obbliġa ruħu illi jwettaq diversi xogħolijiet fil-fond kif elenkati specifikament fil-kuntratt u liema obbligu ġie ukoll ikkunsidrat u rifless fl-ammont ta' kera miftiehem u fuq il-kundizzjonijiet kollha tal-kirja.

Illi inoltre l-intimat, mhux biss naqas milli jagħmel ix-xogħolijiet pattwiti u dan f'terminu ta' oltre għaxar snin, iżda ikkawza danni ġewwa l-istess fond u inoltre, naqas milli jagħmel manutenzjoni neċessarja sabiex jevita ħsara lill-fond b'konsegwenza li l-fond qed ibati d-danni u dan kif sejjer jiġi ppruvat waqt il-kawża.

Illi in piu' ai termini ta' l-istess kuntratt, il-partijiet ftehmu illi r-rikorrenti bħala sid li tirrisjedi barra minn Malta, jew żewġ membri tal-familja tagħha ikollhom dritt jirrisjedu ġewwa l-imsemmi fond għal gimgħatejn jew tlett gimgħat kull sena – dritt illi ilu jiġi mċaħħad lir-rikorrenti għal għal diversi snin.

Illi nonostante illi Rosabella Ferretti għamlet diversi tentattivi sabiex tirrisolvi il-kwistjoni b'mod bonarju, l-intimat dejjem innega n-nuqqasijiet tiegħu.

Illi nonostante diversi intimazzjonijiet inkluz ittra ufficjali datata 16 ta' April 2013, l-intimat baqa' ma rratifikax il-ksur ta' l-obbliġi tiegħu.

Illi għaldaqstant jeżistu l-elementi kollha skont il-liġi sabiex il-mittenti tirriprendi l-pussess tal-fond u titlob ħlas tad-danni ikkawżati mill-intimat fl-istess fond.

Għaldaqstant ir-rikorenti nomine filwaqt li tagħmel riferenza għas-suespost titlob li dan l-Onorabbli Bord:

1. Jiddeċiedi u jiddikjara illi l-intimat Bezzina naqas milli jottempera ruħu ma' l-obbligi ta' kerrej minnu assunti ai termini tal-kuntratt datat l-1 ta' Novembru 2002 in kwantu naqas milli jagħmel ix-xogħolijiet li kien obbliġat li jagħmel ai termini ta' l-istess kuntratt.

2. Jiddeċiedi u jiddikjara illi l-intimat kiser l-obbliġu tiegħu in kwantu qiegħed iċaħħad lis-sid rikorrenti milli taċċedi għall-fond għall-perjodu ta' gimgħatejn sa tlett gimgħat fis-sena kif stipulat fill-kuntratt.

3. Jippronunzja it-terminazjoni tal-kirja u jordna lill-intimat jivvaka l-istess fond sa żmien stipulat mill-istess Onorabbli Bord.

4. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat ikkawża danni fl-imsemmija proprjeta' u jillikwida dan l-ammont okkorrendo bl-opera ta' esperti nominandi.

5. Jordna lill-intimat iħallas is-somma ta' danni hekk likwidata a favur ir-rikorrenti nomine.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt in subizzjoni."

Ra r-risposta tal-intimat li tgħid hekk:

"Illi fl-ewwel lok, jiġi dikjarat illi huwa ma' ġie notifikat bl-ebda dokument, immarkat Dok 'A', mar-rikors promotur, kif jindika l-istess rikors promotur.

Illi fit-tieni lok, l-azzjoni tar-rikorrenti hija infondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u għandha tiġi miċħuda, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ.

Illi fit-tielet lok, ma' huwa minnu xejn illi l-esponenti naqas milli jagħmel ix-xogħolijiet pattwiti, jew naqas milli jagħmel il-manutensjoni neċessarja fuq il-fond mikri lilu mir-rikorrenti.

Illi fir-raba' lok, l-esponenti ma kkaġuna l-ebda danni fuq il-fond mertu tal-kawża.

Illi fil-ħames lok, ma huwa minnu xejn, illi l-partijiet ftiehmu illi r-rikorrenti bħala sid li tirrisjedi barra minn Malta, ikolla d-dritt illi tirrisjedi ġewwa l-imsemmi fond għall-gimgħatejn jew tlieta fis-sena, u dan stante illi din il-konċessjoni kienet tapplika limitatament għal żewġ membri tal-familja tar-rikorrenti, u mhux għar-rikorrenti nnifisha.

Illi fis-sitt lok, minkejja s-sueċċepit, l-esponenti kien aċċetta illi tirresjiedi sia r-rikorrenti, bint ir-rikorrenti kif ukoll bin ir-

> rikorrenti xi snin ilu, u sussegwement kien irrifjuta; u dan minn jeddu u mhux wara li ġie mitlub mis-sid, illi l-istess rikorrenti, tiġi tirresjiedi fil-fond; kemm-il darba r-raġuni taż-żjara tagħha tkun sabiex toqgħod titkixxef dwar l-istat tal-fond, u taqla' kwistjonijiet, anke minn wara dahar l-esponenti, kif fil-fatt għamlet qabel, u mhux sabiex sempliċiment tirresjiedi fih, u konsegwentement, in vista tal-ħames risposta, l-esponenti ma' kiser l-ebda kundizzjoni tal-kuntratt, billi irrifjuta lill-istess sid milli tiġi tirresjiedi fl-imsemmi fond."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tas-27 ta' Gunju 2018.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat tat-23 ta' Awissu 2018.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

<u>It-talbiet u l-eċċezzjonijiet fil-qosor</u>

Illi r-rikorrenti tippremetti illi l-intimat jokkupa b'titolu ta' kera il-fond bl-indirizz 35, Castille Place, Triq il-Katakombi, Marsaskala, skont l-iskrittura datata 1 ta' Novembru 2002. Illi ai termini tal-kuntratt, l-intimat obbliga ruħu illi jwettaq diversi xogħlijiet fil-fond, liema obbligu ġie rifless fl-ammont ta' kera miftehma u fil-kondizzjonijiet tal-kirja.

Illi l-intimat naqas milli jagħmel ix-xogħlijiet pattwiti, u ikkawża danni ġewwa l-fond u naqas ukoll milli jagħmel manutenzjoni neċessarja sabiex jevita ħsara lill-fond b'konsegwenza li l-fond qiegħed ibati danni. Inoltre, tippremetti skont il-ftehim, ir-rikorrenti jew żewġ membri tal-familja tagħha jkollhom id-dritt illi jirrisjedu ġewwa l-fond għal ġimgħatejn jew tliet ġimgħat kull sena, u l-intimat ċaħħadhom minn dan id-dritt. Illi r-rikorrenti tippremetti ukoll illi hija għamlet diversi tentattivi sabiex tirrisolvi l-kwistjoni imma l-intimat dejjem innega n-nuqqasijiet tiegħu. Illi minkejja interpellat, l-intimat baqa ma irratifkax in-nuqqasijiet tiegħu. Illi in vista ta' dan ir-rikorrenti titlob dikjarazzjoni li l-intimat naqas milli jottempora ruħu mal-obbligi ta' kerrej minnu assunti ai termini tal-kuntratt, dikjarazzjoni li l-intimat kiser l-obbligi tiegħu in kwanti qiegħed iċaħħad lis-sid milli taċċedi għall-fond għall-perjodu ta' ġimgħatejn sa' tliet ġimgħat fis-sena, titlob it-terminazzjoni tal-kirja u titlob li jiġu likwidati danni.

Illi l-intimat jirrispondi illi huwa ma ġiex notifikat bl-iskrittura ta' kiri, Dokument A. llli l-azzjoni tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt. Jiċħad illi huwa naqas milli jagħmel x-xogħlijiet pattwiti jew li naqas milli jagħmel il-manutenzjoni neċessarju fuq il-fond mikri lilu mir-rikorrenti. Jgħid illi ma kkaġuna l-ebda danni fuq il-fond mertu tal-kawża. Jiċħad illi ftehmu illi r-rikorrenti ikollha d-dritt illi tirrisjedi ġewwa l-fond mikri għal ġimgħatejn jew tlieta fis-sena u dan stante illi din il-konċessjoni kienet tapplika limitatament għal żewġ membri tal-familja tar-rikorrenti u mhux għar-rikorrenti. Illi huwa kien aċċetta illi tirrisjedi r-rikorrenti, flimkien ma' bintha u binha pero' sussegwentament kien irrifjuta, u dan min jeddu u mhux għax ġie mitlub mis-sid ir-raġuni kienet tkun li toqgħod titkixxef dwar l-istat tal-fond u taqla' kwestjonijiet, u mhux li sempliċiment tirrisjedi fih. B'hekk l-intimat jirrispondi illi huwa ma kiser l-ebda kondizzjoni tal-kuntratt billi irrifjuta li s-sid tirrisjedi fl-imsemmi fond.

<u>Punti saljenti kif jirriżultaw mix-xhieda</u>

<u>Ir-rikorrenti</u> xehdet a folio 9 tal-process, u ppreżentat kopja tal-kuntratt ta' lokazzjoni, a folio 12. Hija xehdet li minkejja l-klawsola fil-kuntratt li tippermetti lilha jew lill-familja illi jiġu jgħixu fil-post fil-ħabta ta' Awwissu, kull darba li kienu jippruvaw imorru fil-fond, l-intimat dejjem kien isib xi skuża. Darba waħda it-tifel tagħha mar il-fond u informa lil ommu illi dan kien qiegħed fi stat ħażin ħafna. Meta niżlet Malta hija rat li l-lift li kellu jagħmel l-intimat ma kien lift xejn, il-kċina l-ġdida għamilha ġewwa l-garaxx, id-divan kien prattikament distrutt, rat ħmieġ kbir u illi d-dar marret għall-agħar. Xehdet li l-intimat għamel alterazzjonijiet fil-kamra tal-banju. It-taraġ li l-intimat għamel fejn il-lift kienu dojoq wisq u mingħajr puġġaman. F'kamra kbira fis-sular ta' fuq, l-intimat għamel kamra għalih li kienet imsakkra b'ċavetta u b'hekk ir-rikorrenti ma daħlitx fiha. Skont il-kuntratt, l-intimat kellu jagħmel banju ġdid, pero' tgħid li l-intimat minflok waħħal banju antik. L-intimat bena kamra fuq il-garaxx pero' fuq din il-kamra iżomm ħafna imbarazz. Huwa rrenda l-patio fi store/garaxx. Hija ppreżentat ukoll ritratti tal-fond qabel inkera u tal-fond wara li inkera. Xehdet illi hija talbet lill-intimat jiżgombra mill-fond pero' dan irrifjuta.

<u>Il-periti tekniċi ippreżentaw ir-relazzjoni</u> tagħhom, a folio 37 tal-process, fejn iddeskrivew il-fond, u ikkonkludew hekk: "*Il-fond jinsab ġeneralment f'kundizzjoni tajba. L-esponenti membri aċċedew fil-kmamar kollha u ma kkonstatawx elementi jew sinjali li jwasslu għall-konklużjoni li l-fond mhuwiex mantnut fi stat tajjeb. Dan hu rifless fir-ritratti li ħadu waqt l-aċċess u li huma hawnhekk annessi. Mill-istess ritratti jidhru xi sinjali ta' xi difetti minuri fiż-żebgħa u tikħil. L-esponenti jirrilevaw ukoll li għalkemm ġie installat lift, dan huwa nieqes*

mis-sigurta' partikolarment minħabba l-fatt li dan il-lift jinsab installat fi struttura tal-aluminium li tħalliet miftuħa fil-ġnubijiet tagħha.".

Illi **<u>Michelle Pederzolli</u>**, bint ir-rikorrenti, a folio 53 tal-process, xehdet illi d-dar mikrija dejjem kienet miżmuma tajjeb qabel inkriet lill-intimat. L-estate agent (Roderick Mallia) ressaq lill-intimat lejha, u hija innegozzjat mal-intimat f'isem ommha. Il-kuntratt kien wieħed favorevoli ħafna għall-intimat, għaliex sar il-ftehim li huwa jagħmel xogħlijiet sabiex imantni d-dar in kwistjoni. Il-ftehim kien illi l-kuntratt ta' lokazzjoni ikun għal għaxar snin u wara dawk l-għaxar snin il-kuntratt jiġġedded sena sena, jekk il-partijiet hekk jixtiequ. Xehdet illi ftehmu ukoll illi l-intimat jagħtihom il-fakulta' illi joqogħdu fil-fond matul l-istaġun tas-sajf bil-kondizzjoni illi javżawh minn qabel sabiex huwa jmur joqgħod x'imkien ieħor f'dak il-perjodu. Tgħid illi pero' huma ġew f'Malta darba biss, għaliex kull darba li ippruvaw jiġu, l-intimat kien jgħidilhom li ma setax jospitahom fid-dar. Meta marru fil-post mikri lill-intimat, huma indunaw illi l-kamra tal-banju tnaqqset bin-nofs, sabiex isir it-taraġ, minflok bieb tal-kamra tal-banju kien hemm biċċtejn twavel mingħajr *handle*. Il-banju kien maħmuġ ħafna. L-għamara ma baqgħetx f'postha u ma tafx fejn hi. L-intimat bena żewġt ikmamar waħda fuq il-garaxx u l-oħra fuq il-kċina, u huma ma ġewx infurmati dwar il-bini ta' dawn il-kmamar, minkejja li qabel jagħmel kull biċċa xogħol, l-intimat kellu jinfurmahom sabiex huma jdideċiedu jekk din kellhiex issir jew le. Fil-parti ta' quddiem tad-dar li huma kienu jużaw bħala ġardina, l-intimat beda jitfa' xi dgħajjes u karozzi u fuq il-pavimentar waqqa' xi żejt. Minkejja li l-intimat kellu jibdel l-instalazzjoni tad-dawl kollha tad-dar, ma għamel xejn minn dan. L-għaxar snin ta' kera skadew, pero' ma ntlaħaqx ftehim mal-intimat dwar tiġdid tal-kirja, u l-intimat għadu fil-fond. Inkontro eżami, hija xehdet illi hija taċċetta l-kera mingħand l-intimat.

A folio 58 tal-process, xehdet illi l-intimat wiegħed illi huwa kien ser jagħmel lift tal-persuni fil-fond pero' huwa fil-fatt għamel *goods lift* minflok. Ftehmu ukoll mal-mara ta' Joseph Bezzina illi huwa jagħmel miljoramenti daqs li kieku d-dar kienet tiegħu pero' dan ix-xogħol ta' manutenzjoni ma sarx. Wara li mietet martu, l-intimat mar jgħix x'imkien ieħor u ittraskura d-dar, u anke naqas mill-obbligu tiegħu li jieħu ħsieb id-dar minn barra.

Illi l-**periti tekniċi** ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom dwar l-ewwel talba tar-rikorrenti, a folio 66 tal-process. Huma rrelataw illi ma hemmx roof garden fil-fond mertu tal-kawża, il-kċina setgħet oriġinarjament kienet garaxx u li jekk sar hekk li ingħalqet parti tal-bieb ta' dan il-garaxx biex saret it-tieqa. Jista jagħti l-każ illi l-bieb ta' barra sar minn tieqa, pero' ma jirriżultax illi sar tibdil strutturali sabiex it-tieqa saret il-bieb ta' barra. L-arkata għadha fl-istat oriġinali tagħha. Irrelataw illi hemm kamra tas-sodda fuq il-kċina b'terrazzin fuq wara. Il-periti ma kellhomx informazzjoni dwar fejn kellu jkun il-kanċell tal-ħadid imsemmi fil-kuntratt. Irrelataw illi ma hemmx garigor fil-kamra tas-sodda ta' fuq il-kċina. Illi ma kellhomx informazzjoni dwar kif kienu il-kmamar tal-banju u is-sistema tal-elettriku qabel kwalunkwe tibdil li seta' sar mill-intimat. Irriżultalhom li l-membrane kien f'kundizzjoni tajba. Lanqas ma kellhom informazzjoni dwar kif kienu l-ħitan fuq il-bejt meta sar il-kuntratt pero ikkonkludew illi f'termini ta' disinn, imorru mal-bqija tal-ħitan. Qalu li l-post għandu bżonn xogħol ta' żebgħa pero' ma eskludewx illi saru xi xogħlijiet.

Roderick Mallia, a folio 74 tal-process, xehed li huwa real estate agent u li kien involut fil-kirja in kwistjoni. Xehed li l-intimat xtaq jikri l-fond għal żmien twil u kien lest jagħmel miljoramenti fil-proprjeta': "*Jien il-post kont nafu sew u naf illi kien sar ftehim biex tinbidel is-sistema tal-ilma, jinbidlu l-banjijiet, bil-madum b'kollox, pero kienu ftehmu li ma*

jsir l-ebda tibdil strutturali.". Meta mar fil-post de quo peress li s-sid riedet tbiegħ il-post, huwa sab li l-garaxx sar kċina, l-intimat kien bena sular konsistenti f'kamra enormi fis-sular ta' fuq, tneħħa l-garigor u sar *goods lift* u li kienet iktar maħżen milli dar.

L-**intimat Joseph Bezzina** xehed permezz tal-affidavit, a folio 85 tal-process, illi huwa u martu sabu din il-binja żdingata. Il-kuntratt ħa ħsiebu Roderick Mallia. L-intimat xehed illi huwa ried jagħmel xi alterazzjonijiet fid-dar. Il-kera miftehma kienet ta' Lm100 fix-xahar u li l-meljoramenti li jsiru fid-dar jibqgħu tas-sid. Il-ħsieb kien li l-kera tiżdied wara għaxar snin. Ftehmu li d-dawl u l-ilma kellhom jitħallsu mill-kera. Fir-rigward tar-rapport tal-periti tekniċi xehed illi l-kaxxa tal-lift hi tal-ħadid u mhux tal-aluminium, tingħalaq minn tliet naħat u wara hemm poġġaman, u xatba fuq quddiem. Xehed illi dan il-lift jiffunzjona sew. Xehed illi ma kienx hemm għalfejn isir kuridur fil-kamra tas-sodda għaliex il-kuridur biex tidħol fuq il-bejt qiegħed barra d-dar. Xehed illi huwa ma ħallasx il-kera lir-rikorrenti f'okkażjoni waħda biss. Wara li skadew l-ewwel għaxar snin, bdew imorru n-nies jaraw id-dar sabiex jixtruha. Qal li fil-fond kien hemm kamra tal-banju waħda bil-madum imkisser mal-ħitan minħabba l-ixpakkar tal-pajpijiet tal-ħadid li kienu għaddejjin min wara l-madum. Huwa kesa l-kamra tal-banju bil-madum tas-saqaf, biddel it-tubi tal-ilma, għamel shower ġdid u ippolixxja il-madum tal-art. Xehed illi qatt ma għamel tibdil strutturali. Il-bejt tal-garaxx sar kamra tas-sodda b'gallarija għal barra u terrazin fuq wara b'art ġdida ippolixjata u light fittings skont il-ftehim u pjanta aċċettata. Qal li l-lift mhux cargo lift iżda dan huwa lift li fih ukoll brake. Xehed illi d-dar qatt ma ntużat bħala maħżen imma għall-affarijiet ta' delizzju tiegħu. Xehed illi iben ir-rikorrenti huwa dejjem milqugħ fid-dar. Xehed illi l-garigor qatt ma kien fil-kċina. Il-bieb tal-kċina kien bieb bħal oħrajn. Xehed illi l-amenities li kien hemm fil-kamra tal-banju baqgħu hemm u li l-banju ma kienx maħmuġ. Huwa

għamel lista ta' xogħlijiet li saru li ma kienux inklużi fil-kuntratt, esebita a folio 92 tal-process.

L-intimat, a folio 93 tal-process, xehed illi r-ritratti a folio 14 huma ritratti antiki ferm u li ttieħdu qabel ma l-post inkera lilu, u li meta l-post inkera lilu, kien żdingat. Xehed illi huwa kien żabar is-siġra tal-buganvilla. Il-kannizzata ta' taħt il-buganvilla kienet immermra u għamilha mill-ġdid. Qal li meta huwa daħal fil-post dan kien fi stat mitluq u kien hemm ħafna kontijiet pendenti, u l-ftehim kien li l-intimat kellu jħallas dawn il-kontijiet imbagħad dawk l-ammonti tnaqqsu mill-kera. Xehed illi id-drive in fejn jipparkja l-karozza mhix parti mill-fond li ġie mikri lilu iżda hija tal-ġar.

Ir-rikorrenti, a folio 96 tal-process, xehdet illi l-intimat ħallsilha l-arretrati taċ-ċnusijiet u l-kontijiet tad-dawl u l-ilma u imbagħad dawn kellhom jitnaqqsu mill-kera, u dan peress li hija kienet l-Italja u ma setetx tħallas hija. Xehdet illi hija kienet ġiet Malta sabiex tiddiskuti mal-intimat peress li l-kuntratt kien ser jiskadi, u meta ġiet rat il-kondizzjoni tad-dar. F'dik l-okkażjoni, hija ppruvat bla suċċess titkellem mal-intimat.

L-intimat, a folio 97 tal-process, xehed li l-lift li installa huwa fil-fond mhux goods lift għax huwa kaxxa tal-ħadid normali bil-brake, li jiffunzjona, bi tliet naħat jingħalqu u l-bieb fejn tidħol għandu *concertina*. Xehed li l-lift fih żewġ poġġamani, u li jiffunzjona. Xehed illi l-garigor huwa nehhieh.

Il-**periti tekniċi** rrispondew għad-domandi imressqa mill-intimat, a folio 112 tal-process, illi huma ma kellhomx informazzjoni dwar fejn kien qabel il-garigor. Illi biex tmur fuq it-terrazzin ta' wara l-kamra tas-

sodda ma kienx hemm bżonn garigor u illi huma ma ċċekkjawx is-sistema tad-dawl stante illi dan ma kienx fil-kompetenza tagħhom.

Il-**periti tekniċi** irrispondew għad-domandi imressqa mir-rikorrenti, a folio 113, illi roof garden ma hemmx. Ma setgħux jgħidu jekk hemmx kamra tas-sodda fuq il-garaxx għax garaxx ma hemmx, pero' fuq il-kċina, li setgħet kienet garaxx qabel, hemm kamra tas-sodda. Qalu li hemm security grille u mhux hitan bir-wrought iron. Irrelataw li mat-tarag hemm railing tal-aluminium u f'partijiet oħra hemm l-aluminium li jifforma l-kaxxa tal-lift. Qalu li l-lift huwa service lift u mhux sikur sabiex jintuża min-nies. Xehdu li l-ħitan ta' fuq il-bejt huma singlu u mkaħħla, il-ħitan tal-faċċata huma dobblu u fuq il-ġebla. Is-shower ma għandhiex tletin sena mentri il-kamra tal-banju jista jkun li għandha tletin sena.

L-intimat xehed, a folio 113, illi l-kuntratt kien għal għaxar snin u wara l-għaxar snin kellu jkun hemm awment u li l-affarijiet li huwa jagħmel fid-dar jibqgħu tar-rikorrenti. Xehed illi huwa nefaq eluf kbar ta' liri pero ma kellux irċevuti. Xehed illi huwa għamel ix-xogħlijiet kollha li huwa intrabat li jagħmel fil-kuntratt. Xehed illi huwa għamel il-wiring kollu, sistema ta' dawl u ilma ġdida fil-kamra tal-banju. Rigward il-madum tal-kamra tal-banju, jgħid illi dan ġie ippolixxjat.

L-intimat xehed, a folio 141, illi d-doċċa għamilha ġdida imma l-banju le. Xehed illi għamel il-piping tal-kamra tal-banju ġdid ukoll u tal-bqija tal-post. Għamel wiring ġdid tad-dar kollha, u li biddel il-pajpijiet tal-ilma tal-kċina, il-kamra tal-banju u tax-xhower. Xehed illi l-lift jaħdem.

Il-punti saljenti tas-sottomissjonijiet tal-partijiet

Ir-rikorrenti tissottometti illi da parti tal-intimat hemm ksur tal-obbligi kuntrattwali naxxenti mill-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet li għandu

jwassal għat-terminazzjoni tal-kirja. Tgħid illi l-kera, il-perjodu tal-kirja u l-kondizzjonijiet tal-istess ġew ibbażati fuq l-obbligi speċifiċi tal-inkwilin. Hi tissottometti illi meta uliedha kienu fil-post, dawn indunaw illi l-intimat naqas milli jeffetwa x-xogħlijiet miftehma u beda jinnega lir-rikorrenti d-dritt ta' tgawdija tagħha.

Ir-rikorrenti tissottometti illi l-fond mhux fi stat tajjeb sabiex wieħed jabita b'mod diċenti fl-istess. Hija telenka n-nuqqasijiet tal-intimat, a folio 154/155. Tgħid li l-fond jeħtieġ manutenzjoni, bdil ta' kmamar tal-banju, installazzjoni ta' lift, installazzjoni ta' poġġaman u tindifa professjonali, u possibilment bdil ta' madum, żebgħa u tissottometti ukoll li l-intimat naqas li jieħu ħsieb il-proprjeta bħala bonus pater familias.

Tissottometti illi l-intimat ma kienx jinfurmahom dwar x'xogħlijiet jew x'meljoramenti ser jagħmel u illi l-meljoramenti li saru ma sarux skont il-gosti tagħha.

Tissottometti illi l-intimat ma għamilx roof garden, illi għamel alterazzjonijiet strutturali, illi l-arkata kellha tiġi ridotta fid-daqs mentri din baqgħet fl-istat oriġinali tagħha. Tissottometti illi l-intimat naqas milli jonora l-obbligu tiegħu li jibni ħajt ġdid madwar id-dar kollha b'kanċelli tal-ħadid (wrought iron). Tissottometti illi l-intimat naqas mill-obbligu tiegħu li jinżamm il-garigor limitatament sabiex jagħti aċċess għat-terrazzin tal-kamra tas-sodda, naqas ukoll mill-obbligu tiegħu li jinstalla lift addatata għall-persuni għaliex il-lift li bena mhux sikur sabiex jintuża mill-persuni. Tissottometti ukoll illi t-taraġ li bena l-intimat huwa wieħed dejjaq ferm. Tissottometti illi l-intimat ma għamilx kamra tal-banju ġdida u li dik li hemm tinżamm fi stat maħmuġ, u illi ma għamilx installazzjoni ta' dawl u ilma ġodda fil-fond

kif obbligat ai termini tal-ftehim. Tgħid ukoll illi l-intimat ma għamilx xogħol ta' żebgħa u li ma għamilx kċina ġdida.

Tissottometti illi l-ftehim lokatizzju sar kif sar u b'kera daqstant baxxa għaliex is-sid kienet ser tibbenefika minn meljorament fil-fond. Pero' hija tgħid illi l-intimat naqas milli jagħmel dawn ix-xogħlijiet.

Tissottometti illi l-intimat żamm il-fond fi stat żdingat kontra d-disposizzjoni 1554(a) u naqas fl-obbligu tiegħu bħala bonus pater familias. Tissottometti ukoll illi hemm ksur tal-artikolu 1570 għaliex hemm ksur tal-obbligi kuntrattwali tal-intimat, u dan jimmerita l-ħall tal-kuntratt.

Da parti tiegħu, **l-intimat jissottometti** illi l-esperti ikkonkludew illi l-fond huwa miżmum ġeneralment f'kondizzjoni tajba u għalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti mhux fondati. Jgħid ukoll illi m'hemmx ksur tal-kondizzjonijiet tal-kuntratt tal-kera.

Finalment jissottometti illi ma nġabet ebda prova dwar danni u għalhekk it-talba għall-istess għandha tiġi miċħuda.

Konsiderazzjonijiet, Disposizzjonijiet tal-Liġi u Ġurisprudenza applikabbli għall-kawża odjerna

Ai termini ta' skrittura privata datata l-1 ta' Novembru 2002, a folio 12, il-partijiet daħlu fi ftehim ta' kera għall-fond ġewwa Triq Katakombi, Marsaskala. Illi f'dak il-ftehim lokatizzju, il-partijiet ftehmu fuq obbligi speċifiċi da parte tal-inkwilin, konsistenti f'xogħolijiet u miljoramenti li huwa kellu jagħmel fil-proprjeta' mertu tal-kawża.

In linea mal-principju *pacta sunt servanda*, dak il-kuntratt, a folio 12, irid jigi esegwit miz-zewg nahat.

Fis-sentenza tal-**Prim Awla tat-30 ta' Settembru, 2014 Citazzjoni Numru. 364/2013 Mario Vella et kontra Malta Industrial Parks Limited (C28965)** – a folio 11 – "*Fin-noti tieghu dwar id-Dritt Civili (1978 – Pg 287), il-Prof V. Caruana Galizia jghid – 'Contracts entered into according to law have the force of law with respect to the parties. They bind the parties reciprocally in the same way as the law binds all citizens. This principle is based on the theory of the autonomy of the will, which on its own creates rights and obligations ... (omissis). Contract is therefore law for the parties, and just as a law may derogate another law, so may a contract, which may be considered as private law, derogate ordinary law: `dispositio hominis tollit dispositionem legis`. The contracting parties may by their agreement, i.e. by the contractual rule established by them, derogate the legal rule, both by substituting another rule or by not substituting anything; and they may do so as long as the prohibition of the law, or public policy or morality is not an obstacle.'*"

Fis-sentenza tal-Prim Awla tas-**27 ta` Gunju 2017 Rik. Gur. Nru. 20/11 Gaming Limited (C-44305) kontra Panavik Gaming Limited (C-44372)** – a folio 27 – "*Huwa ben risaput li abbazi tal-massima legali pacta sunt servanda, huwa principju kardinali li jirregola l-istitut tal-kuntratti illi l-vinkolu kuntrattwali ghandu jigi rispettat billi huwa ligi bejn il-partijiet u kwindi hija dik il-volonta tal-kontraenti li ghandha tipprevali u tigi osservata.*"

Kif intqal, ir-rikorrenti tallega illi kien hemm inadempiment kuntrattwali tal-inkwilin. Sabiex jiddeċiedi jekk hemmx il-ksur kuntrattwali da parti tal-intimat kif allegat mir-rikorrenti, dan il-Bord analizza l-obbligi tal-

intimat kif jirriżultaw mill-ftehim lokatizzju u eżamina x'kellhom xi jgħidu l-esperti tekniċi fir-rigward. Minn dan l-eżerċizzju, u mir-relazzjoni tal-periti tekniċi, jirriżulta illi l-intimat kien inadempjenti fis-segwenti obbligi kuntrattwali tiegħu: -

a. Illi jagħmel roof garden (skont l-Artikolu 1 tal-ftehim). Fir-relazzjoni addizzjonali, il-periti ikkonkludew hekk (a folio 66 para 03.1) "*ma hemm l-ebda terrazzin li jintuża bħala roof garden*";

b. Illi ma jagħmilx kambjamenti strutturali (skont l-Artikolu 2 tal-ftehim). Minn paragrafu 2, a folio 67, jirriżulta illi sabiex saret tieqa, sar kambjament strutturali. Għalhekk tirriżulta l-inadempjenza kuntrattwali tal-intimat f'dan is-sens.

c. Illi ċċekken fid-daqs l-arkata il-kbira fejn hemm il-bieb prinċipali (skont l-Artikolu 4 tal-ftehim). Fir-relazzjoni addizzjonali, il-periti ikkonkludew hekk, a folio 67, paragrafu 4, "*l-arkata għadha hemm illum fl-istat oriġinali tagħha.*" Għalhekk tirriżulta ukoll l-inadempjenza kuntrattwali tal-intimat f'dan is-sens.

d. Jinżamm il-garigor sabiex jingħata aċċess għat-terrazzin tal-kamra tas-sodda l-ġdida (skont l-Artikolu 7 tal-ftehim). Il-periti tekniċi ikkonkludew hekk (a folio 67, paragrafu 7): "*ma hemmx garrigor fil-kamra tas-sodda ta' fuq il-kċina*". L-intimat xehed (a folio 97) illi huwa l-garigor neħħieh. Għalhekk tirriżulta ukoll inadempjenza kuntrattwali tal-intimat f'dan is-sens.

e. Illi jiġi installat lift (skont l-Artikolu 7 tal-ftehim). A folio 38 il-periti tekniċi ikkonkludew illi l-lift "*huwa nieqes mis-sigurta partikolarment minħabba l-fatt li dan il-lift jinsab installat fi struttura tal-aluminium li tħalliet miftuħa fil-ġnubijiet tagħha*". A folio 114, paragrafu 5, huma

ikkonkludew hekk: "*il-lift huwa service lift għall-ġarr tal-oġġetti u mhux sigur biex jintuża min nies, kemm jekk dawn jużaw il-lift u kif ukoll jew dawn jużaw it-taraġ waqt li jkun qed jitħaddem l-istess lift".* Għalhekk anke f'dan is-sens hemm in-nuqqas tal-intimat li jaderixxi mal-ftehim lokatizzju.

f. Illi jagħmel il-kamra tal-banju u d-doċċia mill-ġdid (skont l-Artikolu 8 tal-ftehim). Illi jirriżulta illi l-intimat sempliċiment ippolixxja il-madum fil-kamra tal-banju u irranġahom, pero' huwa ma wettaqx dan l-obbligu li jagħmel il-kamra tal-banju u d-doċċia mill-ġdid. A folio 89 l-intimat xehed hekk fir-rigward: "*jien ksejtha kollha bil-madum sas-saqaf, tubi tal-ilma kollha nbidlu, shower ġdida u l-madum tal-art kien ippolixxjat għax kien ta' kwalita inferjuri.* (F'dan ir-rigward huwa xehed ukoll a folio 130). Għalhekk, jirriżulta l-inadempjiment f'dan ir-rigward.

g. Illi jagħmel is-sistema tad-dawl u tal-ilma ġdida (skont Artikolu 9 tal-ftehim). Mix-xhieda tal-intimat, jirriżulta illi huwa ma wettaqx dan l-obbligu, a folio 124. B'hekk jirriżulta l-inadempiment tal-intimat f'dan ir-rigward ukoll.

h. Illi jagħmel xogħol ta' żebgħa kemm fl-intern u fl-estern (Artikolu 12 tal-ftehim). Illi jirriżulta ukoll in-nuqqas ta' adempiment ta' dan l-obbligu, stante li l-periti ikkonkludew hekk, "il-*fond għandu bżonn ta' xogħolijiet ta' żebgħa*" (a folio 67). B'hekk jirriżulta l-inadempiment tal-intimat f'dan ir-rigward ukoll.

Inoltre, il-partijiet ftehmu hekk "*l-inquilino accetta di ricevere 2 membri della famiglia per 2 o 3 settimane all'anno".* Il-ftehim kien jirrigwarda li dan id-dritt japplika għall-membri tal-familja tar-rikorrenti, u mhux għar-rikorrenti innifisha. Għalhekk il-ħames u s-sitt risposti tal-intimat

għandhom jiġu milqugħa. Jiżdied jingħad fir-rigward illi a folio 54 bint ir-rikorrenti xehdet hekk: "*minkejja dan l-arranġament, irnexxielna niġu Malta darba biss u dan għaliex kull darba li ppruvajna niġu konna navżaw lis-Sur Bezzina iżda hu kien jgħidilna li ma kienx f'posizzjoni li jospitana.*". Aktar qabel hija xehdet ukoll illi huma kellhom javżaw lill-intimat illi huma kienu ser jiġu sabiex huwa jsib fejn joqgħod f'dak iż-żmien. Mill-fatt illi l-membri tal-familja tar-rikorrenti ma ġewx fil-fond mikri, wieħed ma jistax jinferixxi illi l-intimat naqas mill-obbligu kuntrattwali tiegħu li jilqagħhom. Dan l-obbligu kien jeħtieġ li l-partijiet jiftehmu bejniethom dwar dati addattati għall-intimat li kien jirrisjedi fil-fond. Jista jagħti l-każ illi l-familjari tar-rikorrenti ma infurmawx lill-intimat b'dati li kienu tajbin għalih ukoll sabiex jospitahom għandu. Jista jagħti l-każ ukoll illi r-rikorrenti ma għamlu ebda talba sabiex imorru fil-fond lill-intimat. Għab-bażi ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, ma jirriżultax il-ksur ta' dan l-obbligu kuntrattwali tal-intimat, kif tippremetti ir-rikorrenti, l-ewwel għaliex ma jirriżultax illi s-sid kellha dan id-dritt u it-tieni għaliex ma jirriżultax illi l-intimat ċaħħad lill-membri tal-familja tar-rikorrenti minn dan id-dritt.

L-artikolu 1570 li jitkellem dwar kif jinħall il-kiri u jistipula meta wahda mill-partijiet tonqos mill-ftehim, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita trid taghzel jew li titlob il-hall tal-kuntratt flimkien mad-danni jew li ggieghel lill-parti l-ohra ghall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni. Bil-preżenti, ir-rikorrenti teżerċita ix-xelta lilha moghtija bil-ligi ai termini tal-artikolu 1570 (1) li titlob il-hall tal-kuntratt flimkien mad-danni.

Kif intqal, dan huwa każ fejn jirriżulta ampjament illi l-inkwilin ma onorax l-obbligi kuntrattwali tiegħu, u dan kif spjegat aktar 'l fuq. Għalhekk l-inkwilin ma jistax jitħalla jibqa' jokkupa l-fond meta huwa

qiegħed sfaccatament jahrab minn diversi mill-obbligi kuntrattwali tiegħu.

Konsegwentament, dan il-Bord qiegħed jiddikjara u jiddeċiedi x-xoljiment tal-lokazzjoni magħmula lill-intimat u dan minħabba l-inadempiment da parti tal-intimat tal-obbligi tiegħu u tordnalu li jivvaka il-fond de quo u jikkonsenja ic-cwievet tal-istess lir-rikorrenti ai termini tal-ligi u cioe' tal-Artikolu 1570 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta.

Rigward it-talba tar-rikorrenti għad-danni, jingħad illi mill-atti ma tirriżulta ebda prova ta' danni. Il-principju regolatur huwa illi min jallega irid jipprova.

Il-Prim Awla f'sentenza tal-**25 ta' Frar, 2016 Rik. Nru. 277/06 IKLIN LIMITED (C – 13432) Vs Nutar Pubbliku Mark Anthony SAMMUT** irreteniet hekk "*Illi fin-nuqqas ta' prova tad-danni, il-Qorti ma tistax tillikwida d-danni u lanqas jixraq li tgħaddi biex tistmahom arbitrio boni viri. Hi l-fehma tal-Qorti li f'dan il-kuntest ma tressqux provi biżżejjed dwar id-danni li setgħet sofriet Iklin. Il-piż tal-prova qiegħed fuqha u ġaladarba naqset milli tressaq provi sodisfaċenti, il-Qorti mhijiex ser tillikwida allegati danni. Il-kawzi jridu jigu deċiżi fuq fatti u mhux suppożizzjonijiet*".

Il-Prim Awla f'sentenza tal-**24 ta' Gunju, 2004 Citazzjoni Numru. 834/1999/1 Rosa SALIBA bħala użufruttwarja tal-wirt ta' Paul Saliba et vs Anthony SALIBA** irreteniet hekk "*Illi l-atturi ressqu wkoll talbiet għal-likwidazzjoni u l-ħlas ta' danni kawżati lilhom mill-imħarrek u għal dikjarazzjoni li l-imħarrek jaħti għal dawn id-danni. Ma nġiebet 'il quddiem l-ebda prova min-naħa tal-atturi dwar x'inhuma d-danni li ġarrbu u lanqas sar tentativ imqar ċkjejken ta' likwidazzjoni tal-istess…….Għalhekk, il-Qorti m'hijiex sejra tilqa' t-talbiet relattivi*

għall-kundanna u l-likwidazzjoni tad-danni minħabba nuqqas ta' prova tajba".

Fin-nuqqas ta' ebda prova kwalsiasi fir-rigward, it-talba għad-danni tar-rikorrenti qeghda tiġi miċħuda u f'dan ir-rigward qeghda tiġi milqugħa ir-raba' eccezzjoni tal-intimat.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti u jichad ir-raba' u l-hames talba tar-rikorrenti. Ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum. Spejjeż jinqasmu in kwantu ghal tlett kwinti a karigu tal-intimat u zewg kwinti a karigu tar-rikorrenti.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur