Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 12/2014/1

**Avukat Katia Mercieca għan-nom u in rappreżentanza ta' Rosalba Ferretti (appellata)**

**Vs**

**Joseph Bezzina (appellant)**

4 ta' Ottubru, 2019.

1. Permezz ta' rikors ġuramentat ippreżentat fid-29 ta' Jannar, 2014, l-attriċi ppremettiet li l-konvenut jikri mingħandha d-dar '35' *Castille Place,* Triq il-Katakombi, Marsascala. Kirja li saret permezz ta' skrittura privata ta' l-1 ta' Novembru, 2002. L-attriċi kompliet tgħid illi l-konvenut obbliga ruħu li jwettaq diversi xogħolijiet fid-dar u qegħdha ssostni illi l-konvenut naqas milli jagħmel ix-xogħolijiet li ftehemu u dan minkejja li ilu fil-fond għal iktar minn għaxar (10) snin. Saħansitra kkawża wkoll ħsara fil-fond u m'għamilx il-manutenzjoni meħtieġa. Qalet ukoll illi l-ftehim jipprovdi li l-attriċi jew żewġ membri tal-familja tagħha jkollhom id-dritt illi joqgħodu fil-fond in kwistjoni għal perijodu ta' ġimgħatejn jew tlett ġimgħat kull sena. Iżda l-konvenut qed iċaħħadhom minn dan il-jhedd. Għaldaqstant talbet lill-Bord sabiex:

   (i) Jiddikjara li l-konvenut hu inadempjenti fl-obbligi li assuma fil-kuntratt tal-1 ta' Novembru, 2002. Fis-sens li naqas li jagħmel ix-xogħolijiet li obbliga ruħu li jagħmel;

   (ii) Il-konvenut kiser l-obbligu tiegħu u qiegħed iċaħħad lil sid il-kera milli toqħhod fil-fond għal ġimgħatejn sa tlett ġimgħat fis-sena kif pattwit fil-kuntratt;

   (iii) Jiddikjara t-terminazzjoni tal-kirja u jikkundanna lill-konvenut sabiex jiżgombra mill-istess;

(iv) Jiddikjara li l-konvenut ikkawża ħsara fil-proprjeta' u għalhekk jillikwida d-danni;

(v) Jikkundanna lill-konvenut iħallas id-danni li jiġu likwidati mill-Bord.

2. Permezz ta' tweġiba tas-6 ta' Marzu, 2014, il-konvenut ikkontesta t-talbiet tal-attriċi u argumenta li l-azzjoni hi infondata fil-fatt u fid-dritt. Żied li:

(i) Mhux minnu li huwa naqas milli jagħmel ix-xogħlijiet miftehma u lanqas hu minnu li m'għamilx manutenzjoni fid-dar oġġett tal-kawża;

(ii) Ma kkaġuna l-ebda ħsara fil-fond;

(iii) M'hemmx ftehim li l-attriċi jkollha dritt toqgħod fid-dar oġġett tal-kawża għall-perijodu ta' ġimgħatejn jew tlett ġimgħat fis-sena. Dan id-dritt kien ingħata biss għal żewġ membri tal-familja tal-attriċi;

(iv) Il-konvenut kien aċċetta li fid-dar toqgħod l-attriċi, bint ir-rikorrenti, kif ukoll bin l-attriċi. Dan sar xi snin ilu. Wara kien irrifjuta. Tali permess kien ingħata lill-attriċi mill-konvenut minn jheddu u mhux fuq talba tal-attriċi. Hu rrifjuta li terġa' tmur toqgħod fl-imsemmi fond għaliex ir-raġuni għaż-żjara tagħha kien biss sabiex toqgħod titkixxef dwar l-istat tad-dar imbagħad toqgħod taqla' kwistjonijiet mal-inkwilin.

3. B'sentenza tat-3 ta' Diċembru, 2018, il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' l-ewwel tlett talbiet tal-attriċi u ċaħad ir-raba' u l-ħames talbiet u ffissa żmien ta' xahar sabiex il-konvenut jiżgombra minn ġewwa l-fond. Il-Bord irraġuna li kien hemm biżżejjed provi li l-konvenut naqas milli jagħmel ix-xogħolijiet li huwa obbliga ruħu li jagħmel fl-iskrittura ta' lokazzjoni. Il-Bord osserva:

> *"l-Artikolu 1570 li jitkellem dwar kif jinħall il-kiri u jistipula meta waħda mill-partijiet tonqos mill-ftehim, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet*

*eżegwita trid tagħżel, jew titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mad-danni, jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra l-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni, bil-preżenti r-rikorrenti trid teżerċita x-xelta lilha mogħtija mil-Liġi ai termini tal-Artikolu 1570 (1) li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mad-danni."*

*Kif intqal, dan huwa każ fejn jirriżulta ovvjament illi l-inkwilin m'onorax l-obbligi kuntrattwali tiegħu u dan kif spjegat aktar 'il fuq. Għalhekk l-inkwilin ma jistax jitħalla jibqa' jokkupa l-fond meta huwa qiegħed sfaċċjatament jaħrab minn diversi mill-obbligi kuntrattwali tiegħu. Konsegwentement dan il-Bord qiegħed jiddikjara jiddeċiedi x-xoljiment tal-lokazzjoni magħmula lill-intimat u dan minħabba l-inadempiment tal-parti tal-intimat tal-obbligi tiegħu u tordnalu li jivvaka l-fond de quo u jikkonsenja ċ-ċwievet tal-istess lir-rikorrenti ai termini tal-Liġi u ċioe' tal-Artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta."*

4. Il-Bord ċaħad it-talba tal-attriċi għad-danni għaliex irraġuna li ma tax prova li sofriet xi danni.

5. Permezz ta' rikors ippreżentat fil-21 ta' Diċembru, 2018, il-konvenut appella mis-sentenza fejn ilmenta li:

(i) Mis-sentenza jidher illi l-Bord, fil-konsiderazzjoni tiegħu, injora għal kollox dak li qal il-konvenut fit-tweġiba li ppreżenta;

(ii) Mill-ewwel rapport tal-esperti tekniċi nkarigati mill-Bord irriżulta li l-fond jinsab ġeneralment f'kundizzjoni tajba. In oltre', minn dak illi qalu l-periti fir-rapport addizzjonali u wkoll in eskussjoni ma jirriżultax li kien hemm xi ksur fragranti tal-kuntratt ta' lokazzjoni kif qegħedha tallega l-attriċi;

(iii) Inoltre' irriżulta li sid il-kera baqgħet tirċievi l-ħlas tal-kera (ara depożizzjoni tal-attriċi tas-seduta tal-11 ta' Diċembru, 2014);

(iv) Il-konvenut ma kisirx il-kundizzjonijiet tal-kirja. F'dan ir-rigward issir riferenza għad-depożizzjoni tal-konvenut tas-seduta tal-14 ta' Novembru, 2016, fejn spjega li r-ritratti li ppreżentat l-attriċi juru l-fond fi stat ferm differenti minn kif kien meta ngħataw iċ-ċwievet u daħal jgħix fih. Irriżulta, mir-rapport tal-periti nkarigati mill-Bord, li l-fond

jinsab fi stat tajjeb. Meta wieħed jagħmel paragun bejn ir-ritratti differenti, wieħed jista' jasal għall-konklużżjoni illi l-konvenut kien saħansitra rranġa l-fond.

6. Permezz ta' tweġiba tat-22 ta' Jannar, 2019, l-attriċi tat ir-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jkun miċħud.

**Konsiderazzjoni.**

1. Il-kawża titratta kirja tal-fond 25, Castille Place, Triq il-Katakombi, Marsascala li saret permezz ta' skrittura privata tal-1 ta' Novembru, 2002. Skrittura li nkitbet bit-Taljan.

2. Kirja li kienet għall-għaxar snin b'kera ta' Lm100 fix-xahar. Fil-kuntratt jingħad ukoll li wara jiskadu l-għaxar snin, ikun hemm żieda kull sena fil-kera ta' 4%. L-iskrittura ma tistipulax perjodu fir-rigward tat-tiġdid. Il-konvenut qiegħed isostni li l-kirja kienet għal għomru (fol. 121). Michelle Pederzolli, bint l-attriċi, xehedet li *".... l-kuntratt ta' lokazzjoni jkun għal għaxar snin wara dawk l-għaxar snin skont iċ-ċirkostanzi konna disposti illi nġeddu l-kuntratt sena b'sena dejjem jekk nixtiequ"*. Jekk dik hi l-verżjoni korretta, il-qorti ma tifhimx l-utilita tal-kawża li ippreżentat l-attriċi fejn qegħda tilmenta minn ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja. Il-kirja saret fl-1 ta' Novembru 2002 u jekk dak li xehedet Pederzolli għandu mis-sewwa, il-kirja mhijiex protetta taħt il-liġijiet speċjali.

3. F'klawżola 6 tal-iskrittura jingħad:-

> *"Ci sara concessa l-autorita' di fare tutti i cambiamenti necessari per imbellire il locale secondo i nostri gusti e come concordati nel seguente ......"*

4. Wara hemm elenku ta' affarijiet li l-konvenut kellu jagħmel fil-fond. Mhemmx kontestazzjoni li l-inkwilin kellu jagħmel ix-xogħlijiet, u ma kinitx fid-diskrezzjoni tagħhom jagħmluhomx jew le. Fil-fatt l-eċċezzjoni li ta fil-meritu taqra:-

> *"3. Illi fit-tielet lok, ma huwa minnu xejn illi l-esponenti naqas milli jagħmel ix-xogħlijiet pattwiti, jew naqas milli jagħmel il-manutenzjoni neċessarja fuq il-fond mikri lilu mill-appellata nomine"*.

5. Il-Bord ibbaża d-deċiżjoni tiegħu fuq il-fatt li kien hemm diversi xogħlijiet li kellhom isiru mill-inkwilin, li ma sarux. Dan wasslu sabiex japplika l-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16):-

> *"Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li* ***titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:***
>
> *Iżda, fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kumerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmista-il jum min-notifika".*

6. **L-ewwel aggravju** tal-konvenut hu li l-Bord *".... injora għal kollox il-kontenut, u l-meritu tar-risposta tal-appellant"*. Pero' il-konvenut ma spjegax ruħu u għalhekk ma jistax jippretendi li din il-qorti tipprova taħseb x'kellu f'moħħu. Għaldaqstant, dan l-aggravju hu fieragħ.

7. **Fit-tieni aggravju**, il-konvenut argumenta li l-fond *"jinsab ġeneralment f'kundizzjoni tajba"*. Pero' l-Bord ma ddeċidiex il-kawża fuq l-istat li fih jinsab il-fond imma fuq l-inadempjenza kuntrattwali tal-konvenut.

8. Żied li minn dak li qalu l-periti tekniċi fir-rapport addizzjonali u tweġibiet li taw in eskussjoni, ma jirriżultax li hemm *'ksur flagranti tal-kuntratt'*. Hawn ukoll hemm nuqqas ta' dettall.

9. **Fit-tielet aggravju** il-konvenut argumenta li għalkemm l-appellata qiegħda tallega ksur tal-kuntratt ta' lokazzjoni, *"hija kkonfermat ukoll illi l-esponenti qiegħed iħallas il-kera, u hija (u ċioe' Michelle Pederzolli li tiġi bint l-appellata nomine, qiegħeda taċċettaha, u dan kif xehedet waqt is-seduta tal-11 ta' Diċembru 2014). Illi dan il-punt, jidher illi l-Onorabbli Bord injorah għal kollox...."*.

10. Argument li l-konvenut semma għall-ewwel darba fin-nota ta' sottomissjonijiet. Fis-sentenza l-Bord m'għamilx aċċenn għal dak l-argument.

11. Fl-ewwel lok il-konvenut ma tax eċċezzjoni li sid il-kera kienet qegħda taċċetta l-ħlas tal-kera u allura kienet irrinunzjat għad-dritt li titlob li l-kirja tinħall. Id-difiża tal-konvenut għandha tingħata permezz ta' eċċezzjonijiet li jkunu ċari u jispjegaw għal liema raġuni għandhom ikunu miċħuda t-talbiet ta' sid il-kera.

12. Fit-tieni lok rinunzja trid tkun ċara u inekwivoka. Fis-sentenza **Gemma Fenech vs John Bugeja** tal-20 ta' Ottubru, 2003 din il-qorti qalet:

> *"ir-rinunzji huma 'di stretto diritto' u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta`preciza tar- rinunzjant (**Vol XXXVI pI p343**)".*

13. Michelle Pederzolli xehedet:

> *"Illum il-ġurnata s-sur Bezzina qiegħed iħallas il-kera u jiena qiegħda naċċettaha. Il-kera li qed nipperċepixu hija l-kera oriġinali mingħajr awment".*

14. Il-qorti hi tal-fehma li kellha bżonn iktar tagħrif biex tkun tista' tikkonkludi li l-aċċettazzjoni tal-kera tissarraf f'rinunzja da parti ta' sid il-kera. Il-qorti tfakkar li l-ħlas tal-kera hu l-kumpens li sid il-kera jirċievi għall-użu ta' hwejġu. Dik hi waħda mill-obbligi prinċipali tal-inkwilin. Il-fatt li jibqa' jirċievi l-kera m'għandux awtomatikament ifisser li jkun irrinunzja għad-dritt li jieħu passi kontra l-inkwilina għal ksur ta' kondizzjonijiet tal-kera. Lanqas m'għandu jfisser li sid il-kera ta l-kunsens taċitu tiegħu għan-nuqqasijiet tal-inkwilin. Il-provi jridu jkunu ċari ħafna li bl-aċċettazzjoni tal-kera s-sid kien qiegħed jagħti kunsens taċitu għal dak li jkun għamel l-inkwilin jew juru l-intenzjoni ċara tiegħu li minkejja l-ksur ta' kondizzjonijiet tal-lokazzjoni beħsiebu ikompli bir-relazzjoni kuntrattwali mal-inkwilin. Provi li f'dan il-każ ma jeżistux.

15. L-aħħar aggravju jitratta dwar ix-xogħlijiet li kellhom isiru mill-konvenut. Rilevanti hi dik il-parti tal-iskrittura bit-titlu: *"**Lavoro da intraprendere**"*.

16. Ix-xogħlijiet li jissemmew fil-kuntratt huma:

> *"1. La terrazza affittata al dottore, sara possibilmente affitattata a noi. Noi pagheremo tutto l'affitto e daremo al dottore la possibilta di utilizzare e questa terrazza anche in privato quando sara in vacanza. La terrazza sara trasformata in un giardino (roof garden).*
> *2. Il garage sara usato come una cucina con aggiunto soggiorno con una finestra che usera la stessa arcata del garage, cosi non ci saranno dei cambiamenti strutturali.*
> *3. La finestra che c'e nella piccola stanza sulla destra dell'entrata sara trasformata nella porta principale (ancora una volta non ci sara nessun alterazione strutturale).*
> *4. La grande area dove c'e la porta principale sara rimpiccolita nele dimensioni, tenendo lo stess stile architettonico.*
> *5. Sara costruita un'altra stanza da letto sul garage, con un terrazzo sul vetro.*
> *6. Sara costruito u nuovo muro circostante con cancelli di ferro (wrought iron).*
> *7. Rimpiazzare la scala spirale con quattro livelli di scale con un disegno quadrato ......*
> *8. La stanza da bagno e la doccia saranno fatte nuove.*
> *9. L'installazione elettrica e le tubature saranno fatte nuove.*
> *10. Sara fatta la necessaria manutenzione sul tetto per conservare la sua buona condizione.*
> *11. Il bordo liscio del muro circostante sul tetto sara cambiato per conincidere con il disegno del muro circostante alla casa.*
> *12. Entrambi l'interno e l'esterno della casa saranno decorate di nuovo"*.

17. Dwar dawn ix-xogħlijiet, f'rapport addizzjonali l-periti tekniċi inkarigati mill-Bord qajmu diversi dubji bħal:

- Ma jafux jekk dik li llum hi kċina, kienet garaxx għalkemm f'paragrafu 5 jingħad li: *"hemm kamra tas-sodda fuq il-kċina (li huwa mifhum li kienet darba garaxx). Din il-kamra tas-sodda għandha terrazzin fuq wara (ara l-iskizz tal-fond mehmuż mar-rapport preċedenti)"*;
- Mhumiex ċerti jekk il-bieb ta' barra sarx minn tieqa li kien hemm qabel, għalkemm qalu li jista' jkun. Qalu wkoll li: *"It-tieqa tal-ewwel sular, direttament fuq il-bieb in kwistjoni, hija tal-istess wisa' u għalhekk jidher li ma sar l-ebda tibdil strutturali biex din it-tieqa saret il-bieb ta' barra"*;
- Ma jafux jekk il-kamra tal-banju u l-kamra fejn hemm is-*shower*, sarux ġodda. Pero' in eskussjoni xehedu: *"8. Il-kamra tax-shower li tidher f'ritratt P09/P11 m'għandhiex tletin sena. Il-kamra tal-banju li tidher f'ritratti P23/p24 jista' jkun li għandha tletin sena"*.

- Ma jafux jekk is-sistema tal-elettriku u tad-dawl sarux ġodda;
- Ma jafux kif kienu l-ħitan tal-bejt meta saret il-kirja;

18. L-istess periti osservaw li:-

- L-arkata għadha fl-istat oriġinali tagħha;
- It-taraġ fil-fond hu forma kwadra;
- Il-bejt jidher f'kundizzjoni tajba u għandu wkoll *membrane*;
- Hemm bżonn li jsir fil-fond xogħol ta' żebgħa, għalkemm mhux eskluż li *"saru xi xogħlijiet matul dawn l-aħħar tnax-il sena"*.
- *"5. 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 jekk dawn jużaw it-taraġ waqt li jkun qed jitħaddem l-istess 'lift'. Il-lift ma ħaddimniħx"* (tweġiba in eskussjoni).

19. Fis-sentenza l-Bord qal li l-atturi kienu taw prova li l-konvenut *"…. 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 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 kkonkludew hekk, a folio 67, paragrafu 4, "l-arkata għadha hemm illum fl-istat oriġinali tagħha". Għalhekk tirriżulta wkoll 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 garigor fil-kamra tas-sodda ta' fuq il-kċina". L-intimat xehed (a folio 97) illi huwa l-garigor neħħieħ. Għalhekk tirriżulta wkoll 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 jekk 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-kmamar 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-inadempiment 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 wkoll in-nuqqas ta' dan l-obbligu, stante li l-periti kkonkludew hekk, 'il-fond għandu bżonn ta' xogħlijiet ta' żebgħa' (a folio 67). B'hekk jirriżulta l-inadempiment tal-intimat f'dan ir-rigward ukoll".*

20. Il-qorti ma ssib l-ebda prova ta' ksur ta' kondizzjonijiet lokatizji fir-rigward:-

i. Tar-*roof garden* li jissemma fi klawżola 1. F'dik il-klawżola jissemma terrazzin mikri *'al dottore'*. Mhux magħruf għal min kienu qegħdin jirreferu. Terrazzin li jidher li meta sar il-kuntratt ma kienx jifforma parti mill-kirja. Il-perit tekniċi stess fir-rapport qalu, *"Jekk dan l-obbligu jirreferi għall-bejt fuq bini ta' terzi, id-dar in kwistjoni m'għandhiex aċċess għal dan il-bejt"* (fol. 66). Il-prova kellha ssir mill-attriċi li l-imsemmi terrazzin kien eventwalment ġie inkluż fil-kirja. Prova li ma saritx.

ii. It-tieqa li saret fil-kamra li qabel kienet garaxx u li l-inkwilin ikkonverta fi kċina (ritratti 2.1 u 2.2 a fol. 70). Mhemmx prova li sar tibdil strutturali. Skont ma jingħad fl-istess kuntratt, il-konvenut kellu jedd jagħmel it-tieqa fejn hemm id-daħla għall-garaxx. Fil-fatt hekk għamel (ara ritratt tal-faċċata li ppreżentat l-attriċi kif kienet qabel il-kirja (fol. 14) u ritratt 2.2 a fol. 70). Għaldaqstant, l-attriċi m'għandhiex raġun targumenta li t-tieqa li saret minflok il-bieb tal-garaxx hu tibdil strutturali li l-inkwilin ma kellux jedd jagħmel.

iii. Dwar klawżola 6, mir-ritratti li ppreżentat l-attriċi (fol. 14) u dawk li hemm fir-rapport tal-periti tekniċi, hu evidenti li inbidel il-ħajt

ta' barra li jikkonfina mal-bankina. Inoltre, tpoġġiet grada tal-ħadid.

iv. Tal-kamra tal-banju u doċċja. F'dan ir-rigward il-Bord qal biss li l-fatt li l-konvenut xehed li kien ippolixxja l-madum tal-art, ma kienx wettaq l-obbligazzjoni kif suppost. Il-qorti ma taqbilx. L-attur żamm l-istess madum tal-art li kien hemm. B'daqshekk ma jfissirx li m'għamilx kamra tal-banju u tax-shower ġdida. Il-Bord stess qali li, "a folio 89 l-intimat xehed hekk fir-rigard: *"jien ksejtha kollha bil-madum sas-saqaf, tubi tal-ilma kollha nbidlu, shower ġdida"*. L-oneru tal-prova kien fuq l-attriċi. Kieku riedet kellu kull opportunita' biex tixhed fit-tul u tispjega kif kienu dawk iż-żewġt ikmamar meta kriet il-fond lill-konvenut.

v. Ta' klawżoli 3 u 5.

vi. Ma saritx manutenzjoni. L-ewwel rapport tal-periti hu ċar ħafna.

21. Il-qorti tibda billi tosserva li dak li l-konvenut isejjaħ bħala lift, hu fir-realta' lift ta' oġġetti. Lift għall-ġarr tan-nies ma jkunx bħal dak li jidher fir-ritratti a fol. 44, 45, u 49. Il-lift li għamel il-konvenut hu għall-ġarr ta' oġġetti u ma joffri l-ebda sigurta (ara wkoll l-ewwel rapport tal-periti tekniċi fol. 38).

22. Nuqqas ieħor hu li l-arkata l-kbira fil-faċċata u li hemm ma' gemb il-bieb ta' barra, ma saritx iżgħar (klawżola 4).

23. Ma nżammx l-*ispiral staircase* biex wieħed jitla' għal fuq it-terrazzin tal-kamra l-ġdida li nbniet fuq il-garaxx (klawżola 7).

24. Meta l-konvenut xehed ta x'wieħed jifhem li m'għamilx sistema tal-elettriku u ilma ġdida fil-fond kollu, kif kellu jagħmel skont klawżola 9, iżda biddel biss fejn kien hemm bżonn. Dak żgur ma kienx il-ftehim.

25. Meħud in konsiderazzjoni dak li ngħad f'paragrafi 18 sa 21 ta' din is-sentenza, jidher li l-konvenut kien inadempjenti f'uħud mill-obbligi li assuma. L-iktar waħda hi tal-lift li għamel, u li l-qorti diġa qalet li mhuwiex lift tajjeb biex jużawh in-nies.

26. Applikat l-artikolu 1570 tal-Kap. 16, jidher li fiċ-ċirkostanzi t-talba tal-attriċi hi ġustifikata.

27. Qabel daħal fis-seħħa l-Att X tal-2009 li bih saru emendi fil-liġijiet tal-kera, inkluż il-Kodiċi Ċivili, sub-inċiż (2) tal-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili kien jipprovdi li fejn il-ħall tal-kuntratt ma jkunx ġie espressament miftiehem, il-qorti tista' tagħti żmien moderat lill-konvenut sabiex sabiex iwettaq l-obbligazzjoni. Fil-każ tal-lum, fil-kuntratt mhemmx klawżola li espressament tipprovdi li jinħall il-kuntratt f'każ li waħda mill-partijiet ma tesegwix obbligazzjoni. Pero' fl-emendi li saru bl-Att X tal-2009, dan is-subinċiż tneħħa. L-artikolu 39(2) ta' dak l-Att jipprovdi:

> *"(2) Il-kirjiet li saru wara l-bidu fis-seħħ ta' l-Att ta' l-1995 li Jemenda l-Ligijiet dwar il-Kiri ta' Djar, u li jkunu għadhom fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2010,* ***jibqgħu jiġu regolati bid-disposizzjonijiet ta' dik il-liġi safejn ma jkunux milqutin mid-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, kif emendat b'dan l-Att****".*

28. Fil-każ in eżami l-kirja bdiet wara l-bidu fis-seħħ tal-Att tal-1995 u fl-1 ta' Jannar, 2010 kienet għadha fis-seħħ.

29. Artikolu 1570 kien sostitwit, u in vista tad-disposizzjoni tranżitorja jidher li jkollu jiġi applikat kif emendat bl-Att X tal-2009. Disposizzjoni li tneħħiet minnha r-riferenza għad-diskrezzjoni li kellha l-qorti biex tagħti żmien xieraq lill-konvenut sabiex jeżegwixxi l-obbligazzjoni u kemm-il darba dan ikun jista' jsir mingħajr ħsara tal-attur. Il-qorti ma tifhimx x'kienet ir-raġuni li tneħħa subinċiż (2), meta tqies li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu. Dan iktar u iktar meta tikkunsidra l-artikolu 1068 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li fejn kuntratt ma jinħallx ipso jure, *".... l-qorti tista', skont iċ-ċirkostanzi, tagħti żmien xieraq lill-konvenut,.....".* Hi x'inhi l-posizzjoni, fil-każ in eżami l-qorti mhijiex tal-fehma li

l-konvenut għandu jingħata xi żmien meta tqies li altru milli kellu biżżejjed żmien sabiex iwettaq ix-xogħlijiet li ssemmew f'paragrafi 18 sa 21. Inoltre, ma jidhirx li hemm lok li jingħata xi żmien meta mad-daqqa t'għajn jidher li l-kirja oriġinali skadiet u kienet qegħda tiġġedded taċitament sena b'sena.

**Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-konvenut.**

**Il-perjodu ta' xahar għall-iżgumbrament li ffissa l-Bord, jiddekorri mill-aħħar ta' Diċembru, 2019.**

Anthony Ellul.