QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

Onorevoli Imhallef Dr Joanne Vella Cuschieri
B.A. Mag. Jur. (EUR. LAW.), LL.D.

Appell numru: 16/17

Wara sentenza tal-Arbitragg Mandatorju M3992/2014RFG
datata 10 ta' Marzu, 2017

Rudolph Cassar

vs

Sandro u Fiona konjugi Vella

Illum 5 ta' Marzu, 2020

Il-Qorti

1. Illi dan huwa appell da parti tal-intimati Sandro u Fiona konjugi Vella u l-konsegwenti appell incidentali tar-rikorrent Rudolph Cassar minn decizjoni ta' Arbitragg Mandatorju datata 10 ta' Marzu, 2017 fejn gie deciz kif isegwi:

'L-ewwel u t-Tieni talba

Ghal dan il-ghan huwa gust u ekwu illi Tribunal taghmel din l-osservazzjoni. Ir-rikorrent ghamel talba ghall hlas ta' kera izda jekk wiehed jezamia il-prova li ngabet ta' kif wasal ghall-ammont mitlub u cioe' Dok RC 03 wiehed ma jistax ma jinnotax illi f'dawn il-kalkoli huwa zid il-kera dovuta ghax-xhur ta' Ottubru, Novembru u Dicembru 2013 bhala € 6000, €6200 u €3200 li jirraprezentaw d-danni prelikwidati ta' €200 kuljum skond il-klawzola 21 tal-ftehim datat 22 t'Ottubru 2008 ghal perjodu li baqghet ghaddejja il-kirja.

Kif jinghad fil-gurisprudenza, "*il-parti attrici ghandha l-obbligu li tipprova kif imiss il-premessi ghat-talbiet taghha b'mod li jekk tonqos li taghmel dan, iwassal ghall-helsien tal-parti mharrka . . . . . Illi ghalhekk, li l-ligi torbot lill-parti f'kawza li tipprova dak li tallega (Art 562 tal Kap. 12) u li taghmel dan billi tressaq l-ahjar prova (Art. 559 tal-Kap. 12)*".

In kwadru ta' dan it-tghalim it-Tribunal irid jevalwza il-fatti kif jirrizultaw lilu mill-provi u jara x'verament kienu il-fatti kif graw. Tribunal thoss illi hemm nuqqas ta' prova dapparti tar-rikorrent meta fit-talba ta' kera huwa naqas li jipprovdi car lit-Tribunal il-mod ta' kif wasal ghal ammont meta minn kera ta' €41.93 kera kuljum minn jeddu qabad u zied l-ammont tal-pernali kuljum u talabha bhala parti mit-talba tal-kirja dovuta mill-intimat meta dan skond il-ftehim stess biex jsehh kellu jintimah u mill-provi li gew esebiti hemm biss li

ntbaghtet ittra legali wahda tal-5 ta' Settembru 2013. Izda mill-istess provdi tar-rikorrent jidher illi fis-26 ta' Settembru 2013 dan mar ghal-pagament tas-soltu ta' €1500, rega mar fil-23 ta' Ottubru 2013, rag mar fil-26 ta' Novembru 2013 u imbaghad jidher illi naghta l-ahhar pagament fid-data meta ha il-pussess tal-fond lura mill-intimat, b'hekk huwa evidenti illi baqa jaccetta il-pagament ta' €1500 kif miftiehem mal-inkwilin, izda fl-istess nifs qed jitlob dawn l-ammonti li huwa danni prelikwidati bhala kera ghall-istess perjodu minghajr ma saret ebda intimazzjoni ohra.

Issa huwa fundamentali illi it-Tribunal toqghod attenta biex, *b'kuxjenza tasal ghall-analizi tal-fatti u taghmel test tal-verosimiljanza, tistabilixxi l-veru rapport guridku li jkun inholoq bejn il-partijiet. Kull kaz ghandu l-fattispeci partikolari tieghu u wiehed ma jistax fil-ghama jaqbad u applika principji li jghoddu ghal cirkostanzi specjali ta' kaz iehor. Dan li jibqa fundamentali hu kif drabi ohra ntqal "ghalkemm il-partijiet jaghtu lill-ftehim taghhom xbiha ta' figura guridika, hija l-Qorti fl-ahhar mill-ahhar ghandha tara fil-fatt x'ghamlu, u fuq is-sustanza li tirrizulta tapplika n-nomen juris u l-ligi". (Vol. XXXIIIPIp774)*

Mill-provi stess tar-rikorrenti partikolarment mid-dokument esebit minnu RC 06 hemm ddikjarat ukoll: *"end of lease agreement"* b'hekk hemm konfuzjoni ta' jekk kienx inghata estenzjoni ohra jew le dapparti tar-rikorrent. Mill-fatt stess u xiehda li prezenta ir-rikorrent stess qed jirrizulta illi t-terminu tal-kirja saret fis-17 ta' Dicembru 2013 b'hekk jidher illi kien hemm kunsens illi dan baqa hemm. B'hekk mhux gust illi f'nifs wiehed titlob danni ulterjuri meta wiehed minn ghajr ebda initmazzjoni qabad u zied l-ammonti ta' danni prelikwidati mat-talba tieghu ta' kera issa f'dawn il-proceduri u minn naha l-ohra jidher illi baqa jaccetta l-istess ammont ta' kera fix-xahar illi kien jaccetta qabel sal-ahhar tal-kirja.

Ghaldaqstant it-Tribunal jaccetta it-talba *in parte* u jordna li il-kirja hija dovuta mill-intimat mill-provi izda tirriduci mis-somma tal-kirja dovuta €1500 rapprezentanti il-hlas li sar f'Settembru 2009, kif ukoll tirriduci l-ammonti dovuti ghal perjodu ta' Ottubru, Novembru u Dicembru 2013 minn €200 kuljum (li jirrpreznetaw Danni prelikwidati) ghal €41.93 kuljum sat-terminu tal-kirja u cioe 17 ta' Dicembru 2013 bl-imghaxijiet liegali mit-22 ta' April 2014 sad-data tal-pagament effettiv.

<u>It-Tielet u r-Raba' Talba</u>

Tilqa' talba u tiddecidi illi din s-somma ta' €3885.88 hija dovuta u tordna l-intimati sabiex jhallsu din s-somma ta' €3885.88 bl-imghaxijiet legali mit-22 ta' April 2014 sad-data tal-pagament effettiv.

<u>Il-Hames u s-Sitt Talba</u>

Tilqa' talba *in parte* u tiddecidi illi s-somma ta' €1124.76 tigi ridotta ghal-€949.76 u tordna illi din s-somma ta' €949.76 ghandha tithallas mill-intimati bl-imghaxijiet legali mid-data ta 22 ta' April 2014 sal-pagament effettiv;

<u>Is-Seba, t-Tmien, Id-Disa', l-Ghaxar, u l-Hdax u Tnax-il Talba</u>

Dawn it-talbiet kollha ser jigu decizi flimkien peress illi l-provi sew favur u sew kontra li ngabu huma kollha marbutin flimkien u li jrid jigi deciz finalment minn dan it-Tribunal hux jekk jaccettax dawn it-talbiet kif mitluba jew jirrispingi dawn it-talbiet. Imbaghad irid jigi deciz jekk l-ammont huwiex ppruvat mil-provi dedotti u li finalment jordna u jikwantifika l-ammont ta' danni.

Ghar ragunijiet fuq premessi nilqa talbiet *in parte* u tiddecidi illi s-somma dovuta hija mhux dik mitluba ta' €8428.32 rapprezentanti il-prezz ossia valur tal-ingenji u oggetti mobbli ohra li ttiehdu mill-propjeta, €24 008 rapprezentanti it-tiswija tal-ingenji u tindif tal-propjeta u oggetti mobbli u tghammir iehor u s-somma ta' €6004.75 rapprezentanti il-prezz tat-tiswija ta' l-ingenji oggetti mobbli ohra u tghammir iehor izda tordna li dawn is-somom jigu ridotti ghal-somma wahda bil-mod segwenti ghall-sitt elef erba' mija u tlieta u tletin Ewro u tmintax-il centezmu (€6433.18) bl-imghaxijiet legali ulterjuri mit- 22 ta' Apri9l 2014 sal-pagament effettiv.

L-ahhar talba

Din it-talba ghal danni subiti rapprezentanti telf ta' kera qed tigi accettata u Tribunal qed jillikwida id-danni subiti ghas-somma ta' €2557.73 rapprezentanti il-kirja ta' €41.93 kuljum ghal xaghrejn oltre l-imghaxijiet legali ulterjuri mit-22 ta' April 2014 sal-pagament effettiv mill-intimat.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu kollha mhallsa mill-intimati u skond it-taxxa hawn annessa u mmarkata bhala Dok A illi ghandha titqies illi tifforma parti integrali minn dan il-lodo.'

2. Illi l-lodo appellat nghata wara li l-appellat Rudolph Cassar ntavola talba kif isegwi:

'1. Illi permezz tas-skrittura datata 22 ta Ottubru 2008, ir-rikorrenti kien kera il-fond ossia hanut maghruf bhala "Sweet Temptations" , fi Triq il-Harifa, San Pawl il-Bahar liema kirja ghalqet fil-31 ta Settembru 2013;

2. Illi l-intimati jinsabu moruzi fil-pagament tal-kirja dovuta u imghaxijiet fis-somma ta' €26 479, u dan minghajr ebda gustifikazzjoni kuntrattwali jew fil-ligi;

3. Illi l-initimati hallew ukoll kont pendenti ta' konsum ta' dawl u ilma u ta' kiri tal-meters liema konsum avvera ruhhu matul il-kirja tal-fond *de quo*, u liema kont kellu bilfors jithallas mir-rikorrent sabex jirregolariza l-posizjoni tal –fond mal-fornitur ta' tali servizzi;

4. Illi in oltre fid-data tat-terminazzjoni tal-kirja fuq imsemmija u cioe meta l-intimati cedew il –pussess, l-intimati hallew il-fond *de quo* nieqes minn certu ingenji u effetti illi kienu inluzi fil-kirja u gew ikkonsenjati lil intimat Sandro Vella, izda ma nstabux fil-fond, kif ukoll hallew l-ingenji li kien hemm fi stat hazin, delapidat u nhux mantenut u dan ghal ragunjiet attribwibbli unikament lill-initimati, liema ingenji kellhom jigu u se jkollhom jigu rimpjazzati u \ jew imsewwija skond il-kaz;

5. IIli ukoll, il-fond mikri instab ukoll fi stat ta' abbandun, dilapidazzjoni u fi stat mhux sanitarju u ghal dan ir-ragunijiet attribwibbli unikament lill-intimati, liema fond kellu jigi rinnovat u msewwi mir-rikorrenti;

6. Illi minhabba l-istat li fihom nstab il-fond u l-ingenji u effetti go fih, r-rikorrenti ma jistax jerga jikri il-fond sakemm dan jerga jigi irrangjat u l-ingenji jigu rimpjazzati u msewwija ghall-istat li suppost l-intimati raddewhom lura ai termini tal-ftehim ta' bejniethom u skond il-ligi;

7. Illi r-rikorrneti ghalkemm interpellati sabiex ihallsu il-kirja dovuta, jirrimborsa il-hlas tal-konsum tad-dawl u l-ilma u kiri ta' meters, jhallsu l-prezz tal-oggetti li ittiehdu minn gewwa il-fond de quo, l-

ispejjez tat-tiswija tal-fond, u spejjez tat-tiswija tal-ingenjiu u tghammir iehor, u sabiex jersqu ghall-likwidazzjoni tad-danni ulterjuri inkorsi u ghall-hlas ta' l-imghaxijiet skond il-ligi, baqghu inadempjenti;

8. Illi l-intimati, ghalkemm debitament interpellati sabiex ihallsu l-ammonti dovuti u jersqu ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni subiti baqghu inadempjenti;

Talab ghalhekk ir-rikorrent lil dana it-Tribunal sabiex ghar-ragunijiet premessi:

1. Jaqta u jiddecidi illi s-somma ta' €26,479 hija dovuta mill-initimati jew min minnhom, kwantu ghal €25,797 rapprezentanti kirja dovuta u kwantu €682 imghaxijiet legali sal-31 ta' Marzu 2014 flimkien mal-imghaxijiet legali ulterjuri sad-data tal –pagament effettiv;
2. Jordna lill-initmati jew min minnhom ihallsu s-somma ta '€26,479 flimkien ma' imghaxijiet legali ulterjuri sad-data tal-pagament effettiv;
3. Jaqta u jiddecidi ill s-somma ta' €3885.88 hija dovuta mill-intimati jew min minnhom rapprezentanti reimbors ta' kontijiet pendent ta' konsum ta' dawl u ilma u ta' kiri ta' meters;
4. Jordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess somma ta' €3855.88 flmkien ma imghaxijiet legali ulterjuri sal-pagament effettiv;
5. Jaqta u jiddecidi illi s-somma ta' €1124.76 hija dovuta mill-intimati jew min minnhom rapprezentanti spejjez ta' licenzja spejjez legali u professjonali inkorsi minhabba inadempjenza tal-intimati;

6. Jordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu somma ta' €1124.76 flimkien ma imghaxijiet legali ulterjuri sad-data tal – pagament effettiv;
7. Jaqta u jiddecidi illi s-somma ta' €8,428.32 hija dovuta mill-initimati jew min minnhom, rapprezentanti il-prezz tal-ingenji u oggetti mobbli ohra li ittiehdu mill-propjeta u ma nstabux meta spiccat il-kirja;
8. Jordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess somma ta ' €8428.32 flimkien mal-imghaxijiet legali ulterjuri sal-pagament effettiv;
9. Jaqta u jiddecidi illi s-somma ta' €24 008 hija dovuta mill-intimati jew min minnhom , rapprezentanti l-ispejjez tat-tiswija u tindif tal-propjeta mikrija;
10. Jordna lill-initmati jew min minnhom ihallsu l-istess somma ta' €24 008 flimkien ma imghaxijiet legali ulterjuri sad-data tal-pagament effettiv;
11. Jaqta u jiddecidi s-somma ta' €6004.75 hija dovuta mill-intimati jew min minnhom u tillikwida somma ulterjuri rapprezentanti il-prezz tat-tiswija tal-ingenji, oggetti immobli ohra u taghammir iehor;
12. Jordna lil –initmati jew min minnhom ihallsu l-istess somma ta' €6004.75 mas s-somma likwidata ulterjuri flimkien ma' imghaxjiet legali ulterjuri sad-data tal-pagament effettiv;
13. Jillikwida id-danni subiti mir-rikorrent rapprezentanti telf ta' kera minhabba l-inadempjenza ta' l-initimati jew min minnhom, okorrendo bin-nomina ta' perit nominandi;
14. Jordna lill-initimati jew min minnhom ihallsu tali danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, inkluz il-mandat kawtelatorju ipprezentat konteswalment mal-Avviz, li huma ngunti in subbizzjoni, u bir-rizerva ta' kull dritt t' azzjoni u rimedju fil-Ligi.'

Fir-risposta taghhom l-intimati appellanti rrispondew:

1. Illi jirrespingu *in toto* l-pretensjonijiet dettoti stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ;
2. Illi huma kienu dejjem puntwali fil-hlas ta kera u dan anke skond ma jirrizulta mill-rcevuti li nghataw l–epsonenti meta ghamlu dawn il-hlasijiet. In effetti din il-kirja baqghet ghaddejja sa'l –ahhar u li kieku dak pretiz mir-rikorrenti huwa minnu, kien ikollu rimedji ohra kif jemergu mill-istess skrittura in kwistjoni datata 22 ta ' Ottubru 2008;
3. Illi l-esponenti hallsu kull kont li kien hemm ma' l-ARMS limited u cioe' ghas-servizzi ta' dawl u ilma;
4. Illi l-esponenti jirrespingi l-allegazzjonijiet illi ttiehdu certu ingenji minnhom. L-esponenti hadu biss dak li huma taghhom mill-fond. Rigward il-bqija ta' l-ingenji, l-esponenti dejjem hadu hsieb illi jmantnu dawn l-ingenji ;
5. Illi l-esponenti jirrespingu ukoll li hallew il-fond fi stat hazin u ta' abbandun u stat ta ' sanitarju mhux tajjeb. In effetti l-esponenti kienu dejjem jiehdu hsieb l-istat sanitarju tal-fond, li huwa wiehed mill-iktar, jekk mhux sahansitra l-aktar fattur importanti fix-xoghol taghhom, anke sabiex tinhareg il-Licenzja mehtiega. Kif jirrizulta minn diversi dokumenti annessi mar-risposta l-esponenti kienu jiehdu hsieb sew ta' l-istat sanitarju . Anke mad-direttorat ghas-Sahha Ambjentali , l-fond kien fil-kategorija B u l-unika oggetti nieqsin kienu dawl fit-toilet, kif ukoll kien hemm xi tiles li riedu jinbidlu, liema oggetti l-esponenti hadu hsieb li jaghmluhom u dan kollu kif ser jirrizulta waqt is-smigh u trattazzjoni tal-kawza;
6. Illi l-esponenti jafu li wara li nhargu mill-fond, l-istess rega nkera lil xi haddiehor;
7. Illi ghalkemm l-intimat jiddikjara li huwa interpella lill-esponenti sabiex ihallsu dak li allegatament huwa dovut minnhom, sabiex

jersqu ghad-danni u sabiex ihallsu spejjez ohra pretizi mir-rikorrent , dan mhuwiex minnu ghaliex l-ewwel haga li rcevew l-esponenti kien l-avviz ta' l-arbitragg;
8. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti.

4. Rat illi l-intimati Sandro u Fiona Vella prezentaw appell kontra d-decizjoni msemmija liema appell izda gie dikjarat dezert minn din il-Qorti w'ghalhekk il-mertu tieghu llum huwa ezawrit;

5. Rat illi izda mar-risposta ghall-appell gie ntavolat ukoll appell incidentali mir-rikorrent bl-aggravji fil-qosor huma kif isegwu:

i) Illi t-Tribunal kien skorrett meta rriduca l-ammon ta' kera reklamat fid-decizjoni tieghu;

ii) Illi t-Tribunal kien ukoll skorrett li rriduca l-ammont globali ta' €38,441.07 mitlub ghall-prezz tal-valur ta' l-ingenji u oggetti immobbli ohra li allegatament ittiehdu mill-proprjeta, l-ispejjez tat-tiswija u tindif tal-proprejta' mikrija u il-prezz tat-tiswija ta' l-ingenji u oggetti immobbli ohra bi 80 % u akkorda biss is-somma ta' €6,433.18.

Talab ghalhekk li din il-Qorti tirriforma l-lodo arbitrali appellat billi taqta' u tiddeciedi illi l-imsemmija ammonti reklamati fl-ewwel, ir-raba', l-hames u s-sitt talba huma dovuti fl-intier taghhom filwaqt illi fil-bqija tikkonferma l-bqija tad-decizjoni.

6. Rat illi l-intimati appellati permezz tal-appell incidentali ghalkemm debitament notifikati naqsu milli jiprezentaw ir-risposta taghhom bil-miktub u wisq anqas deheru quddiem il-Qorti sabiex jitrattaw l-istess appell incidentali.

7. Semghet it-trattazzjoni tal-appell incidentali da parti tal-konsulent legali ta' Rudolph Cassar fis-seduta tat-12 ta' Dicembru, 2019 u ddifferiet l-appell ghad-decizjoni ghal-lum. Rat l-atti kollha tal-appell u tal-abitragg.

Konsiderazzjonijiet

8. Illi jirrizulta lill-Qorti li l-Arbitru waslet ghad-decizjoni taghha dwar il-kontestazzjoni bejn il-partijiet wara li hadet in konsiderazzjoni l-provi u ghamlet il-konsiderazzjonijiet segwenti:

'Ir-rikorrent dahal fi ftehim mal-intimat f'Lulju 2008 sabiex jikrilhu il-fond "Sweet Tempatations, Triq il-Harifa, San Pawl il-Bahar izda l-iskrittura saret fit-22 ta' Ottubru 2008. Mix-xiehda taz-zewg partijiet hemm qbil u jirrizulta illi l-initmat beda jahdem mid-dolcerija ftit jiem wara illi sar il-fethim. Jirrizulta ukoll mill provi illi f'dak il-perjodu f'Lulju ta' 2008 nghata bank draft lir-rikorrent ta ' €13,997.09 izda stranament dan il-pagament ma gie qatt ikkalkulat jew msemmi mir-rikorrent u kien biss msemmi mill-intimat. Mid-dokumenti esebiti fil-kawza jidher illi hemm qbil fuq l-ircevuti ezebti hlief ghal wahda li giet pprezentata ukoll mill-intimat izda mhux mir-rikorrent ghal ammont ta' €1500 datata 10 ta'Settembru 2009 b'hekk l-ammont ta' kera mhallsa tirrizulta u tista tigi kalkulata. Il-fatt li hemm divergenza fuqa mill-partijiet ta' din l-kawza huwa propju il-hlas ta' dan l-ammont ta' €13,997.09, hemm verzjoni konfliggenti fejn naha wahda qed tghid illi dan il-hlas kienu ftehmu li kien ghall-"stock supplies" u l-verzjoni l-ohra qed tghid li kienu "key money" li thallsu qabel ma sar l-ftehim.

Mix-xiehda johrog car illi ir-rikorrent kien jigri sew wara l-kerrej sabiex jithallas u jmur personali ghall-hlas u dan u evidenti sew mix-xiehda tal-initmat meta jghid "*Rudolph kien jidba jcempilli biex jfakkarni*

li rrid naghtih il-kera. Jien kont niftiehem mieghu gurnata u dakinhar kien jigi u qabel ma ntih il-flus ma jitlaqx minn hemm". Dan huwa kolloborat ukoll mill-impjegat stess Christopher Fiteni meta jghid ;"*zgur li ma kienx hemm pagament li ma thallsux jew li kien b'lura ghax ma tantx kien jaghti cans Rudolph*". Kif ukoll zid ighid fl-istess affidavit : "*Kif ghedt qabel ma tantx kien itik cans tkun tard ghax kien jigri ghall-flus*". FIl-kontro-ezami tal-istess Christohper Fiteni johrog car jerga dan il-fatt meta sahansitra dan kkonferma illi Rudolph :"*gieli ghamel sighat twal jistenna*"

Fl-affidavit tar-rikorent stess ukoll ntqal hekk " *Illi mill-ewwel bdejt bl-inkwiet ma' Sandro Vella dwar pagamenti u wara li ffirma il-kuntratt u wara hames t'ijiem wara saqsejtu ghas-somma ta' €15000 miftiehma, huwa qalli li ma kellux il-flus biex ihallas dak l-ammont. Jien naturalment kont rrabjat ….izda fl-ahhar ftehmna illi jhallasomni bil-mod u dan billi jaghmel pagamenti ta' €1500 fix-xahar rapprezentanti kera dovuta kif ukoll reimbors tas-somma dovut ghall-"istock supplies"….. Li kienet tkiddni ukoll biex nithalas kelli kull darba noqghod incempillu diversi drabi u kien jipprova jevitani sakemm fl-ahhar naqbdu u jaghmel xi pagament."*

Mill-ftehim esebit (ara fol.10 tal-process) l-initimat kellu jitlaq mill-fond f'Gunju 2013 izda jirrizulta mill-ittra legali tal-5 ta' Settembru 2013 illi ir-rikorrent kien tah terminu sa mhux izjed tard mill-ahhar ta' Settembru 2013 sabiex jhallas dak kollu li kellu b'lura ghall-kera dovuta u jhallas il-kontijiet u jivvaka il-fond. Issa mill-fatti kif dedotti jidher illi l-intimat kien biss f' Dicembru li tah il-pussess tal-fond lura u tah lura c-cavetta lura u dan johrog car mix–xiehda sew, mid-dokument RC06 (ara pagan B5 tal –affidavit ta 'Rudolph Cassar) li huwa datat 17 ta' Dicembru 2013 (Tribunal jinnota illi mix-xiehda ta' Rudolph Cassar stess fl-affidvit tieghu hu jiddikjara illi l-gurnata kienet is-16 ta' Dicembru 2013). Jirrizulta li kien Dicembru 2013 ukoll mix-xiehda ta ' Christopher Fiteni li qal "*naf li xahar wara li tlaqna,*

Rudolph kien gie jara l-post qabel ma Sandro ritorna ic-cwievet, u …..Domna xahar mhux min–naha ta' Sandro imma minn naha ta' Rudolph." u mill-affidavit ta' ' Emvin Cassar meta ddikjara *"dan l-istess Sandro kien radd lura il-propjeta lill Rudolph ghall-habta ta' Dicembru 2013. Nghid illi dakinharRudolph kien saqsieni biex immur mieghu bhala xhud ghall-handover tal-propjeta mill-inkwilin…"*

Dan ix-xhud Emvin Cassar kkonferma ukoll illi Rudolph kien prepara elenku li kien fih l-*items* kollha ta' l-inventarju ta' l-ingenji u affarijiet ohra fid-dolceria, flimkien bir-ritratti. Meta mistoqsi ix-xhud l-iehor Christopher Fiteni li kien prezenti dakinhar tal–*handover* jekk jiftakarx jekk Rudolph kienx saqsa lil Sandro sabiex jduru il-hanut mal-inventarju li kellhom Fiteni jirrispondi li "ma jiftakarx ".

F'Dicembru 2013 meta ir-rikorrent ha lura l-pussess tal-fond jidher illi gie mqabbad l-Inginier Jonathan Sammut sabiex jigi jaghmel spezzjoni fuq il-post li saret fis-27 ta Dicembru 2013 skond ir-rapport datat 30 ta' Dicembru 2013 li jirelata fuq l-istat tal –fond u l-ingenji. Gie esebit ukoll fl-affidavit ta' Emvin cassar prodott mir-rikorrent CD li fih ir-ritratti u sabiex jikkonferma x'rah dak dakinhar illi kien prezenti meta huh ha il-pussess lura tal-fond.

Hemm ukoll ir-rapport li sar fl-istess jum ta' 27 ta' Dicembru 2013 mill-Perit David Muscat li rrelata fuq l-istat generali u l-kundizzjoni li thalla fih il-fond in kwistjoni. F'dan ir-rapport hemm ukoll kkonferma illi ma kiex hemm dawl fil-fond u li kien hemm "*generator was provided to power up the property ….. in general the condition of the property was poor and dirty".*

Kunsiderazzjonijiet Legali

Interess Guridiku

Qabel kull kunsiderazzjoni tal–mertu f'din l-istanza l-ewwel kwistjoni li trid tigi ezaminat hija il-punt illi tqajjmet mill-intimati fuq in-nuqqas ta' interess guridiku. Illi huwa principju legali baziku illi kull min jiftah kawza jrid juri li ghandu interess li mhuwiex biss wiehed guridiku, imma wkoll wiehed attwali u dirett. L-interess guridiku f' attur huwa dak li l-imharrek jirrifjuta li jaghraf il-jedd tal-istess attur u li, fih innifsu, johloq il-htiega tal-vertenza. Ghalhekk dan iggib mieghu l-konsegwenza li l-ewwel u l-aqwa interess guridikament ammissibbli huwa dak li kull pesuna ghandha, jigifieri li titlob fil-konfront taghha, issir haqq jew li tigi msewwija ingustizzja maghmula fil-konfront taghha. Biex tali interess ikun tutelat minn karattru guridku, irid jkun iwassal ghal rizultat ta' utilita` u vantagg ghal min irid jezercita l-jedd, b'mod li jekk l-azzjoni ma twassal tali rizultat ghal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax tregi.

Illi b'hekk huwa evidenti lil dana t-Tribunal illi mill-provi li gew esebiti huwa minnu illi Rudolph Cassar mhuwiex il-propjetarju tal-fond kif allegat mill-intimati izda mhuwiex minnu illi ma tressqet ebda prova illi huwa mandatarju ta' martu Karen Cassar Ruggier u tal kumpanija Grosvenor Investments Limited li martu hija l-unika azzjonista f'din l-kumpanija, ara Dok. CR01 prezentat fil-11 ta' Mejju 2015 fejn jidher illi il-kumpanija tat lir-rikorrent b'kirja dan il-fond in kwistjoni kif ukoll il-fakulta illi jidher ghan-nom tal-kumpanija meta nghad : "*and can act in the Landlord's name without any other notifications*". In oltre huwa evidenti mill-provi li kien dejjem ir-rikorrenti li agixxi bhala sid il-kera u anke deher fuq il-kuntratt ta' kirja bhala sid il-kera u dan qatt ma gie kkuntestat mill-initmati li dejjem tul il-kirja kollha hallsu lil Rudolph Cassar personalment.

Barra minn hekk din l-eccezzjoni qatt ma tqajjmet qabel f'dawn il-proceduri u l-anqas ma giet mnizzla fir-risposta tal-intimat u b'hekk

ghal dawn ir-ragunijet it-Tribunal allavolja taqbel illi fit-talba jmissu kien imnizzel car taht liema kappa ir-rikkorrent kien qieghed jidher sew jekk f'ismu bhala l-kerrej li qed jissulloka il-fond kif jista jaghmel skond il-ftehim u sew jekk kien qed jidher ghan-nom tal kumpanija bhala mandatarju tal–kumpanija skond il-ftehim prezenatat, dan it-Tribunal ma jistax jikkonkludi illi m'hemmx interess guridiku da parti tar-rikorrenti illi huwa evidenti li ghandu interess f'din il-kawza.

It-tieni punt legali li tqajjem fit-trattazzjoni mid-difensur tar-rikorrent kien ukoll illi meta hemm kiri mhux minnu illi sid il-kera irrid jkun il-propjetarju tal-fond peress illi dan huwa dritt personali. It-Tribunal taqbel ma' dan li gie rrelevat illi mhux mehtieg illi minn jikkoncedi post irrid jkun sid il-fond lokat u dan gie kkonfermat minn kazistika varja kif ukoll skond id-dispozzijonijiet fil-ligi stess fil-Kodici Civili.

Intempestivita tal -kawza

Fuq l-intempestivita` ta' din il-kawza huwa evidenti mid-dokumenti esebiti illi huwa minnu illi l-initimat ma giex interpellat gudizzjarjament hu huwa biss l-ittra legali illi ntbaghtet lil Sandro Vella fit-5 ta Settembru 2013 izda din ma tirrendix dawn il-proceduri nulli u intempestivi peress illi fl-ittra l-intimat kien avzat illi fin-nuqqas li huwa ser jirallaxa il-fond u jhallas dak li hu dovut f'kera u imghaxijiet kienu ser jittiehdu il-passi kollha mehtiega skond il-ligi.

<u>**Fuq il mertu**</u>

<u>**L-ewwel talba : Hlas ta ' Kera u imghaxijiet**</u>

Dan it-Tribunal ghandu l-kompitu ardwu hawnhekk li jiddeciedi il-kaz peress illi hemm kontestazzjoni fuq il-hlas ta' ghalxiex thallset is-somma ta' €13,997.09. Hemm xhieda kunfliggenti jekk kienux jirraprezentaw "key money" jew kienux parti mill-ammont ghall "stock supplies" skond il-ftehim datat 22 ta' Ottubru 2008 fejn f'klawsola 8 tal-ftehim jiddikjara : "*The parties hereby agree that after a stock take carried out in June 2008, the stock as at that date amounted to fifteen thousand Euro (€15000). The Lessee binds himself to pay to the Lessor the said amount of fifteen thousand Euros within five days from today.*"

In vista ta' dan li nghad u minn din x-xiehda li hemm wiehed ma jistax ma jsaqsix li kieku it-tezi tal-intimat kien veritier kif mill-ircevuti li nghataw u li hemm qbil fuqhom miz-zewg nahat, hemm ammont ta' €16,881 li nghataw skond dawn l-ircevuti stess ghall-"stock supplies". *In oltre* huwa evidenti ukoll minn din l-klawsola 8 tal-ftehim fuq citata illi meta sar il-ftehim l-intimat ukoll rega' kkonferma u ffirma illi kellu jghaddi l-ammont ta' €15 000 fi zmien hamest ijiem minn dakinhar ta' 22 ta' Ottubru 2008" u m'hemm l-ebda referenza illi kien diga sar xi hlas qabel ghal dan il-ghan fuq dan il-ftehim.

In ogni caso il-kompitu ta' Tribunal hawn hu illi trid tistabilixxi, li fuq bazi ta' probabilita r-rikorrenti kkonvincewha li l-kaz taghhom huwa gustifikat. Kollox jiddependi fuq il-kredibilita tax-xiehda.

Mill-provi tal-ircevuti esebiti sew mir-rikorrent kif ukoll accettati mil-intimati rrizulta car ukoll illi dawn minn Novembru 2008 sa Settembru 2009 kienu jirraprezentaw hlas ghall-"stock supplies" imbaghad minn Settembru 2009 il' quddiem hemm qbil miz-zewg nahat illi l-ircevuti kienu jirraprezentaw pagament fuq "rent due" jew "rent due and interest". Jinnota ukoll it-Tribunal illi huwa minnu

illi l-intimat qal seww illi ma gietx prezentatata rcevuta datata 10 ta' Settembru 2009 mir-rikorrent u din in fatti kienet tirraprezenta pagament ghal-kirja waqt li fl-istess xahar kien hemm rcevuta ohra illi tirraprezenta pagament sew ghal-kirja kif ukoll ghall-merkanzija datata 23 ta' Settembru 2009. Jidher illi minn dak ix-xahar il' quddiem il-pagament intier imbaghad kien rapprezentanti biss il-kirja skond dawn id-dokumenti li hemm qbil dwarhom b'hekk it-tezi ma taghmilx sens illi l-intimat baqa jhallas ammont izjed mill-kirja meta l-stock supplies u l-interessi kienu mhallsin. Jekk wiehed jaghmel il-kalkoli l-ammont ta' kera fix–xahar hija anqas minn €1500 li kienet qed tithallas.

In oltre ir-rikorrent prezenta ukoll statement Dok. RC 04 li kien ghad hemm bilanc ta' €16,242.53 dovut minn St. Catherine's Confectionery. Mill-affidavit stess ta' Christopher Fiten hu jikkonferma illi kien jahdem ma' Sandro Vella u jzid jiddikjara ukoll li: "*hafna drabi kont inkun jien li nhallas dan il-pagament*". Illi meta gie rinfaccat bil-firma tieghu fuq dan ir-rendikont Dok RC 04 l-ewwel rrsponda illi : "*Ma nafx*" , imbgahad : "*Qisa bhal tieghi*" u ftit wara kkonferma illi : "*simili tiieghi …Nahseb li tieghi*". B'hekk Christopher Fiteni meta rinfaccjat in kontro-ezami bir-rendikont bil-firma tieghu dan ma negax li din kienet il-firma tieghu u dan ma ffirmax 'statement' bhal din darba wahda biss izda hemm hames dokumenti esebiti. Hawn gie notat ukoll li dan ma giex kkontestat mill-initimati jew mid-difiza in ri-ezami.

<u>Kontijiet tad-dawl u tal-ilma</u>

Hawn ukoll hemm kkontestat jekk sarx il-hlas ghal-perjodu tal-kirja. L-intimat qed jghid illi min-naha tieghu huwa kien hallas kollox u huwa minnu mill-provi illi mar f'Jannar 2014 sabiex jhallas il-kont u hallas ammont sostanzjali ta' €4570. Mix-xiehda tar-rikorrent qed

jghid illi meta ha il-fond lura kien hemm is-servizz maqtugh minhabba nuqqas ta' hlas u fil-fatt hareg car illi l-intimat mar sew wara li telaq mill-fond sabiex jhallas il-kont pendent biex jerga' jinghata lura is-servizz tad-dawl mill-ARMS lil fond in kwistjoni. Jidher ukoll illi kif qal tajjeb ir-rikorent huwa kellu jhallas l-ammont ulterjuri ta' €3885.70 sabiex l-arlogg tal-meter jkun jista jigi mdawwar ghal fuq l-inkwilin il-gdid.

Dan gie ppruvat waqt is-smigh tal-kawza u partikolarment mill-kontro-ezamijiet dettaljati u xiehda ta' Reuben Bonnici bhala rapprezentant tal-ARMS Ltd. Irrizulta car u manifest illi mill-kontijiet li kien hemm illi l-unika kont illi kellu 'actual reading' kien dak ta' 9 ta' April 2014. Il-kontjiet li nhargu qabel u cioe` Lulju 2013, Settembru 2013, Novembru 2013, Jannar 2014 u Frar 2014 kienu kollha "estimate" b'hekk il-kont mhallas mill-intimat f'Jannar 2014 zgur ma jirriflettix il-konsum attwali sad-data tat-terminazzjoni tal-kirja. Inhareg mill-provi ukoll illi s-servizz kien fil-fatt nqata f' Novembru 2013 u li gie moghti lura meta in fatti sar il-hlas mill-intimat fl-20 ta' Jannar 2014.

<u>Ingenji u Mobbli li ttiehdu mill-propjeta, Spejjez ta' tiswija ta' ingenji u tghammir iehor u tindif tal-propjeta</u>

Fuq dan il-punt ta' ingenji li ttiehdu mill-post ukoll ghandna zewg verzjonijiet konflingenti wahda mill-partijiet qed tghid illi ttiehdu mill–post xi ingenji u l-parti l-ohra qed tinnega dan kollu. Huwa car illi min qed jallega irrid jgib il-prova b'hekk it-Tribunal rah il-provi esebiti u jinnota illi r-rikorrent gab prova dettaljata sew ta' x'kien thalla fil-post fil-bidu tal-kirja fejn hemm ritratti u dettalji ta' x'kien il-makkinarju li thalla u din hija ukoll ffirmata u accettata minn Sandro Vella. Issa fil-ligi (Art.1559-561 tal-Kap.16) la darba kien hemm prova tal-kundizzjoni u tal-lista ta' ingenji li thallew fil-bidu tal-kirja sta

ghall-intimat li jipprova li l-hsara li saritilhom ma kienx htija tieghu u jekk ma jinstabux fil-fond fl-ahhar tal-kirja irid jaghmel tajjeb ghalihom.

F'dan il-kaz in ezami jidher bic-car mid-dokument esebit fol. B 55 tal-process illi r-rikorrent kien prepara lista dettaljata ohra fl-ahhar tal-kirja, datata 17 ta' Dicembru 2013 bil-lista tal-ingenji u affarijiet sabiex jkun jista' jivverifika mal-inkwilin u jara li baqa' kollox fil-fond u f'liema stat kienu izda dan id-dokument qatt ma gie ffirmat minn Sandro Vella u mill-provi jidher illi l-intimat ma riedx jiffirmaha. Izda minn din il-lista stess li ngabet bhala prova ta' xi nsteraq huwa car illi fil-lista l-affarijiet li jidhru li huma mmarkati u li ma nstabux huma biss 7 skond dana d-dokument stess li jinkludu : "*desk for office use, tray rack, Freezer with glass top cover, table working top , s/s table/ working top,microwave, 100 white trays in good conditions, containers.* L-ammont fit-talba ghal dawn l-affarijiet nieqsin li ntalbet hija ta' €8,428.32 izda mill-prova esebita stess mhux car lit-Tribunal ta' kif wiehed wasal ghal dan l-ammont peress li hemm inkluz f'dan l-ammont affarijiet fir-rendikont mmarkat Dok RC 07 li ma jikkorrispondux ma' l-istess lista li ngabet bhala prova tar-rikorrent ta x'ma nstabx dakinhar ta' 17 ta' Dicembru 2016.

Gie notat ukoll mix-xiehda sew ta Emvin Cassar u mill-kontro-ezami tal-istess u tar-rikorrent stess illi l-fond in kwistjoni kienu ilu jopera mill-1995 b'hekk ovvjament l-ingenji kellhom gia' tlettax–il sena qabel ma l-fond gie mwelli lill-intimati. Irrid jinghad ukoll illi f'dan ix-xoghol wiehed jistenna illi jkun hemm hafna 'wear and tear' jekk jinhareg ammont kbir ta' xoghol tal-ikel kuljum b'hekk kif tqajjem fil-kontro-ezami tar-rikorrent il-valur li wiehed li dan kellhom zgur mhux ta' ingenji godda meta wiehed jqis li dawn kienu ilhom jahdmu kwazi ghoxrin sena b'kollox.

Fuq il-kundizzjoni tal-ingenji u l-kundizzjoni u l-manutenzjoni tal-post u l-ingenji u l-attrazamenti l-ohra li nstabu fil-fond min-naha tar-rikorrent hemm provi dettaljati ta xi nstab mkisser jew fi stat ta' manutenzjoni hazina sew jekk wiehed jara l-affidavit tar-rikorrent (ara fol.B1-136 tal-process) kif ukoll fl-affidavit ta' Emvin Cassar. Hemm ukoll z-zewg rapporti tal-Ing. Jonathan Sammut u dak tal-Perit David Cassar fejn kien car u manifest fil-fehma tieghu illi l-fond kien "*in general the condition of the property was poor and dirty.*"

Mill-provi huwa manifest u nhareg car lit Tribunal sew mill-provi u r-ritratti li ngabu minn Emvin Cassar li dan ta' l-ahhar kien ghen tassew lir-rikorent fit-tindif u l-manutenzjoni tal-fond sabiex jerga' jinkera u li kien sar hafna xoghol ta' manutenzjoni u tindif meta l-intimat hareg mill-fond in kwistjoni.

Irrizulta ukoll illi allavolja jidher ili l-impjegat Christopher Fiteni kien prezenti fl-ahhar gurnata 'ma jiftakarx' illi rikorrent ried idur il-fond sabiex jivverifikaw il-lista li kien gab mieghu mal-intimat kif ukoll huwa car mill-fatti kif jirrizultaw u mill-provi esebiti illi ghal xi raguni l-initmat dehrlu illi ma kellux jiffirma ir-rendikont u kif ntqal fil-kontro-ezami mir-rikorrent , "*laqas biss ried jiffirmah. Telaq l'hemm u ma rridx kliem.*"

Dan premess u in linea generali u kif jinstab stabbilit fil-gurisprudenza affermata il-kompitu tat-Tribunal huwa li jistabilixxi li fuq bazi ta' probabilita' ir-rikorrenti kkonvincewha li l-kaz taghhom huwa gustifikat u kollox jiddependi fuq il-kredibilita tax-xiehda.

Kif inghad ukoll fis-sentenza **Emmanuel Ellul et vs Anthony Busuttil** deciza mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri nhar is-7 ta' Mejju 2010 :

"Illi minbarra dan , il-parti attrici ghandha l-obbligu li tipprova kif jmiss i-premessi ghat-talbiet taghha b'mod li , jekk tonqos li taghmel dan, iwassal ghal-helsien tal-parti mharrka (ara App. Inf – JSP. 12.01.2001 ***Hans J link et vs Raymond Mercieca****). Il–fatt li l-parti mharrrka tkun resqet verzjoni li ma taqbilx ma dik mressqa mill-parti attrici ma ffissirx li l-parti attrici tkun naqset minn dan l-obligu, ghaliex jekk kemm il-darba l-provi cirkostanzjali, materjali jew fattwali jaghtu piz lil dik il-verzjoni tal-parti attrici, l-Qorti tista taghzel li toqghod fuqhha u twarrab il-verzjoni tal-parti mharrka. Minn naha l-ohra, il-fatt li l-parti mharrka ma tressaqx provi tajba xejn kontra l-pretensjonijiet tal-parti attrici, ma jehlisx lil din mill tipprova kif jmiss l-allegazzjonijiet u l-pretenzjonijiet taghha." Illi huwa ghalhekk li l-ligi torbot lill-parti f'kawza li tipprova dak li tallega (Art. 562 tal Kap.12) u I taghmel dan billi tressaq l-ahjar prova. (Art. 559 tal. Kap. 12).*

"Izda dak li jghodd f'kawza m'huwiex l-ghadd tax-xiehda mressqa ghaliex il-fatt li xiehda jkunu gew prodotti minn parti partikolari f'kawza certament ma ffissirx li l-Qorti hija marbuta li temmen b'ghajnejha maghluqa, jew li temmen aktar, dak kollu li dawn ix-xiehda jghidu 'favur' il-parti. Fuq kollox, ix-xhud ma jigix prodott biex jixhed 'favur' parti jew 'kontra' ohra, imam jigi prodott biex jghid il-verita, il-verita kollha u xejn anqas mnn dik il-verita kollha."

Dak li hu fundamentali kif drabi ohra ntqal, "ghalkem il-partjiet jaghtu il-ftehim taghhom xbiha ta' figura guridika, hija l-Qorti fl-ahhar mill-ahhar ghandha tara fil-fatt x'ghamlu u fuq is-sustanza li tirrizulta tapplika n-nomen juris u l-ligi (vol. xxxIII. Pi p.774)"

Il-Qorti trid tqis li, izda, bhal ma jigri f'kazijiet bhal dawn, il-verzjonijiet tal-partijiet u ta' dawk li setghu kienu nvoluti maghhom ikunu ta' bilfors mizghuda b'doza qawwija ta' apprezzament suggettiv ta' dak li jkun gara. Il Qorti tifhem li kull parti jkollha tendenza li tpingi lilha nnifsha bhala vittma u l-parti l-ohra bhala l-hatja, u dan jghodd ukoll ghall-verzjonjiet li jaghtu

dawk il-persuni l-ohrajn li jkunu b'xi mod involuti fl-episodju, Huwa d-dmir tal-Qorti li tgharbel minn fost dawn il-verzjonijiet kollha u minn provi independenti li jistghu jirrizultaw il-fatti essenzjali li jistghu jghinuha tasal biex issib x'kien li tassew gara u kif mxew l-affarijiet.

Illi l-Qorti tifhem li, fil-kamp Civili, il-piz probatorju m'huwiex dak ta' provi lil hin minn dubju ragjonevoli (ara App. Inf. 07.5.2010- ***Emmanuel Ellul et vs Anthony Busuttil****). Izda fejn ikun hemm verzjonijiet li dijametrikament ma jaqblux, u li t-tnejn jistghu jkunu plawsibbli, il-principju ghandu jkun li tkun favorita t-tezi tal-parti li kontra taghha tkun saret l-allegazzjoni, (ara. P.A. N.C. – 28.4.2004 –* ***Frank Giordmaina Medici et vs William Rizzo et****). Ladarba min kellu l-obbligu li jipprova dak li jallega ma jsehhlux iwettaq dan, il-parti l-ohra m'ghandiex tbati tali nuqqas u dan mal-principju li actore non probante reus absolvitur (ara. P.A. LFS- 18.5.2009. –* ***Col. Gustav Caruana noe. Et vs Air Supplies and Catering Co. Ltd****. Min naha l-ohra , mhux kull kunflitt ta' prova jew kontradizzjoni ghandha twassal lill-Qorti biex ma tasalx ghal decizjoni jew li jkollha ddur fuq il-principju li ghadu kemm issemma. Dan ghaliex, fil-qasam tal-azzjoni Civili, l-kriterju li jwassal ghall-konvinciment tal-gudikant ghandu jkun li l-verzjoni tinstab li tkun wahda li l- Qorti tista toqghod fuqha u li tkun tirrizulta bis-sahha ta' xi wahda mill-ghodda procedurali li l-ligi tippermetti fil-process probatorju, (ara App. Civili. 19.6.2006-* ***Emmanuel Ciantar vs David Curmi noe.)*** *Fit-twettiq ta' ezercizzju bhal dak, il-Qorti hija marbuta biss li taghti mottivazzjoni kongruwa li tixhed ir-ragunijiet u –kriterjutal-hsieb li hija tkun haddmet biex tasal ghall-femiet taghha ta' gudizzju fuq il-kwistjoni mressqa quddiemha, (ara – App.Inf. 9.1.2008 –* ***Anthony Mifsud et vs Callejja et.)***

Dan premess it-Tribunal taghmel dawn l-osservazzjonijiet fuq ix-xiehda li tressqu ghal dawn it-talbiet ghall-hlas spejjez tat-tiswija ta' Ingenjiu tghammir iehor u tindif tal-propjeta. Mix-xiehda prodotti meta wiehed jikonsidra il-fatti kollha, huwa manifest illi l-intimat kien naqas mir-responsabilta tieghu li jghati lura il-fond

f'kundizzjoni tajba u li li kien naqas li jiehu hsieb mill-grad rikjest mill-ligi bhala *bonus pater familias* jekk wiehed jqis biss il-fatt illi dan ta' lura il-fond bla servizz ta' dawl minhabba nuqqas ta' hlas.

Mill fatti tirrizulta ukoll illi qatt ma gie moqri il-meter tad-dawl fl-ahhar xhur u dan ma jitfax dell tajjeb fuq ir-responsabilta tal-intimat u ghal-kredibilita tal-verzjoni tieghu illi huwa dejjem sostna illi hallas kollox u li dejjem hallas u li halla l-post fi stat ta' manutenzjoni tajba u li halla l-ingenji kollha f'good working condition". Hawn Tribunal jinnota ukoll kif gia premess qabel illi hareg car mill–provi illi ma kienx puntwali fil-pagamenti tieghu u li kellu bicca xoghol ir-rikkorent sabiex jithallas mill-intimat.

Minn naha l-ohra t-Tribunal irid jara illi l-provi esebiti mir-rikorrent tal-ispejjez li huwa kellu jaghmel sew ghat-tiswijiet fuq l-ingenji li sab u sew sabiex jnaddaf il-post humiex gustifikati u sal-grad rikjest mill-ligi.

Ezaminati il-provi esebiti jidher illi hemm spejjez li huma fondati bir-rcevuti fiskali u li saru fuq l-ingenji u l-fond izda hemm ohrajn li huma biss indikazzjoni ta' kemm ser jammontaw l-ispejjez jew kemm huma sabiex jinxtraw godda. Jidher car ukoll illi sar hafna xoghol izda mhux manutenzjoni biss imma saru hafna spejjez ohra sabiex jittranga il-fond ghaz-zminijiet tal-lum izda wiehed ma jistax jistenna illi l-inkwilin ghandu jhallas tal-ispejjez kollha jekk il-fond kien wasal ghal qala wara dawk is-snin kollha jopera qrib l-ghoxrin sena.

B'hekk mid-dokumenti esebiti jidher car illi ir-rikorrent kellu bicca xoghol sabiex jippristina l–fond ghal stat accettabli sabiex jerga' jinkera u sabiex jnaddfu u jizbarazzah izda l-provi esebiti mhumiex kollha accettabli skond il-ligi bhala spejjez rapprezentanti hsarat u danni subiti.

<u>Spejjez ta' Licenzji, Spejjez legali u Professjonali</u>

Fuq dan jidher illi hemm qbil u hemm provi esebiti skond il-ligi b'hekk it-tribunal jaccetta illi mill-provi jirrizuta illi sar hlas ta' €175 mil-intimat illi ghandu jigi mnaqqas minn l-ammont globali li talab ir-rikorrent ta' €1124.76.

<u>Danni Subiti rapprezentanti telf ta Kera</u>

Din il-kwistjoni ukoll hija kkontestata u Tribunal gie mitlub sabiex jilqa' talba ghall-danni subiti kif ukoll jillikwida dawn id-danni. L-intimat cahad ghal kollox din it-talba u hu tal-fehma illi m'ghandux jhallas spejjez ghal dak il-perjodu illi m'ghamilx uzu minnu u sabiex isir *refurbishment* (trattazzjoni 07.10.2016).

Fit-trattazzjoni ntalab mir-rikorrent is-somma ta' €5031.60 bhala danni subiti ghal perjodu sakemm huwa ghamel ir-riparazzjoni tal-fond u x-xoghlijiet mehtiega rapprezentanti kirja ta' erba xhur u b'hekk il-kompitu ta dan it-Tribunal hawn hu li jezamina jekk dawn id-danni gewx ppruvat u jekk ikun il-kaz dan l-ammont huwiex gustifikat.

Mill-provi dedotti lit-Tribunal, kif gie ezaminat aktar kmieni taht il-kappa "Ingenji, u Mobbli li ttiehdu mill-propjeta, Spejjez tat-Tiswija ta Ingenji u tghammir iehor u tindif tal-propjeta`, huwa minnu li gie konkluz illi l-intimat kif mitlub mil-ligi ma nqediex mill-haga mikrija bhala *bonus pater familias* u b'hekk ma halliex il-fond fi stat ta' manutenzjoni u kundizzjoni tajba sabiex jerga jinkera.

Fit-trattazzjoni gie kwotat mid-difiza tar-rikorrent is-Sentenza **Adelina Sant vs Josephine Caruana et** fejn il-Qorti ddikjarat illi :

*"dritt tal-lokatur ghall-indenniz ghall-hsarat tikkomprendi wkoll dawk konistenti fit-telf ta' kera korrispondenti ghal dak iz-zmien li fih huwa pprova li ma setax jikri il-fond, jew jiehu xi utli minnu, minhabba dawk il-hsarat. Ara in tema d-decizjoni fl-ismijiet "**Caterina armla Caruana vs Chierico Giuseppe Testaferrata de Noto**, Appell Inferjuri, 19.12.1936 . Isegwi minn dan illi l-kerrej hu responsabbli kemm ghad-danni diretti konsegwenzali ghall-agir attiv tieghu kif ukoll ghal dawk indiretti konsgwenzjali ghall-agir passiv tieghu. "*

In vista tax-xhieda prodotti it-Tribunal trid tevalwa jekk dak mitlub hux minnu izda mix-xhieda prodotta mir-rikorrent stess, cioe' Emvin Cassar u tad-dokument minnu esebit jidher illi ix-xoghlijiet kienu hadu xahrejn sabiex saru l-manutenzjoni u r-riparazjonijiet li hu ghamel skond din l-istess prova. It-Tribunal innota ukoll illi mill-prova ta' Reuben Bonnici Dok. RBR 1 irrizulta illi kien f' April 2013 (b'hekk xi erba' xhur wara li telaq l-inkwilin) li kien hemm pagament ta' €1165.71 sabiex gie trasferit l-arlogg tad-dawl fuq l-inkwilin il-gdid. Ghalhekk minn dawn il-provi tribunal waqt li tinnota illi kienu zgur ghaddew kif qed jintalab mir-rikorrent erba' xhur sakemm dahal inkwilin gdid ma giex ppruvat sodisfacament li dan iz-zmien kollu kien mehtieg sabiex jitrangaw il-hsarat li halla l-inkwilin b'hekk ghal dan il-ghan li gie pruvat sal-grad rikjest mill-ligi huma xahrejn mil-provi meta wiehed jikkunsidra ukoll li jkunu saru fl-istess perjodu xi *embellishments* li mhux necessarjament kienu riparazzjoni u manutenzjoni tal-fond.'

Konsegwentement ghas-suespost l-arbitru ghaddiet sabiex tiddeciedi t-talbiet tar-rikorrent kif gia suespost.

9. Illi fil-mertu jirrizulta li fl-appell incidentali r-rikorrent Rudolph Cassar jilmenta minn partijiet mid-decizjoni appellata filwaqt li ma jikkontestax il-bqija.

Fl-ewwel aggravju tieghu jilmenta mir-riduzzjoni tal-ammont reklamat minnu bhala Kera da parti tal-arbitru. L-appellant isostni li t-Tribunal ddecieda hazin meta ddikjara li r-rikorrent ma kellux id-dritt li jgholli l-ammont ta' kera dovuta minn €41.93 ghas-somma ta' €200 abbazi skont ir-rikorrent li:

(i) kull ma kien hemm intimazzjoni wahda permezz ta' ittra ufficjali sabiex l-inkwilini jizgumbraw mill-fond u
(ii) illi fl-istess xhur l-esponenti baqa' jaccetta s-somma ta' €1,500 fix-xahar.

Sabiex jissostanzja l-aggravju tieghu r-rikorrent jaghmel referenza ghall-ftehim ta' kera li skont hu ma jirrikjedix aktar minn interpellazzjoni wahda filwaqt li jikkontesta li l-fatt li huwa accetta l-hlas ta' €1,500 ghax xhur bejn Settembru sa Dicembru 2013 bhala accettazzjoni da parti tieghu li l-penali ma kienux dovuti.

Il-Qorti f'dan l-istadju taghmel referenza ghal klawzola koncernata fil-ftehim datat 22 ta' Ottubru, 2008 esebit fl-atti tal-arbitragg u cioe' l-klawzola 21 li taqra kif isegwi:

'Unless otherwise provided in this agreement and without prejudice to any penalties stipulated in this agreement and to any right of action pertaining to the Lessor by virtue of this agreement, failure to comply with any of the conditions of this contract by the Lessee within thirty (30) days from due notice by registered letter sent to his address as indicated above, shall lead, at the Lessor's sole discretion, to its summary determination without compensation. In such case,

the lease shall be terminated *ipso iure*, and the lessee shall vacate the premises and return the keys of the same to the Lessor within one week from termination. Failure to do so incurs a liability upon the lessee to pay a daily penalty of two hundred Euros (Euros 200) to the Lessor as pre-liquidated damages;'

Illi fl-atti din il-Qorti ma sabet l-ebda ittra ufficcjali esebita kif indikat mir-rikorrent fl-aggravju tieghu. Sabet biss ittra interpellatorja datata 5 ta' Settembru, 2013 li ghaliha taghmel ukoll referenza l-arbitru. F'din l-ittra jinghad kif isegwi:

'As you are well aware, the leasehold to the property lapsed on the 30th June 2013. My client is prepared to allow you to maintain possession of the premises until the 31st September 2013 under the contracted daily rent of €41.93, strictly subject to the following –

1. The settlement of all rent payable and water and electricity bills until the 31st September 2013 are paid in full by note later than the said date; and
2. Verification of the presence and satisfactory condition of the items indicated in the inventories attached to the above mentioned lease agreement; and
3. that you vacate the premises, leaving it fully maintained and in a satisfactory state by not later than the said 31st September 2013.

In default of the above such payment and vacation of the property, my client will take all the necessary action for the protection of his interests.'

Mill-kopja tal-ittra esebita jirrizulta li xi mument l-intimat iffirma ghall-istess izda ma tnizzlitx data. Din il-Qorti tista' biss tassumi li l-intimat rcieva l-ittra zgur mhux qabel il-5 ta' Settembru, 2013 in vista tad-data taghha izda fil-bqija ma ghandha l-ebda prova sufficjenti tad-data proprja li din iffirmata. Tirrileva wkoll illi mill-kontenut tal-

istess ittra li permezz taghha r-rikorrent prova jvarja l-modalitajiet ta' ftehim mnizzla fil-ftehim tal-kera.

Fil-fatt jirrizulta skont il-klawzola tal-ftehim hawn fuq ikkwotata illi:

1) L-ittra kellha tinbaghat bil-posta registrata;
2) Skont il-ftehim il-kirja allura tigi terminata 'ipso iure' fi zmien tletin jum min-notifika tal-ittra registrata u l-kerrej ikollu zmien gimgha oltre t-tletin jum biex johrog.
3) Skont l-istess ftehim il-penali tibda tapplika biss wara l-iskadenza tat-tletin jum u in addizzjoni wara li tghaddi l-gimgha sabiex johrog.

Minn dak suespost jirrizulta li l-ittra esebita timponi kundizzjonijiet ferm diversi minn dawk miftehma bejn il-partijiet. Jinghad fl-ewwel lok li ma tressqet l-ebda prova li l-ittra ntbaghtet registrata u ghalhekk il-Qorti m'ghandhiex il-prova ta' meta beda jiddekorri t-terminu mpost fil-ftehim fuq l-intimati Vella. In oltre ghalkemm l-ittra hija datata l-5 ta' Settembru 2013 fl-istess ittra Rudolph Cassar jimponi terminu anqas minn dak miftiehem u cioe' ta' anqas minn tletin jum u fuqhom stante li jindika d-data tal-31 ta' Settembru 2013.

Il-Qorti in vista tan-nuqqasijiet kollha suesposti fl-ittra datata 5 ta' Settembru, 2013 ma tistax tqis din l-ittra bhala wahda valida fit-termini tal-kundizzjonijiet kif impost fil-klawzola 21 tal-ftehim bejn il-partijiet b'dana li l-perjodu tal-penali ma jistax jitqies li beda jiddekorri. Apparti dan tqis ukoll li l-arbitru kellha ragun tirreferi ghal fatt li nonostante li kienet suppost l-intenzjoni ta' Rudolph Cassar li l-kirja tigi meqjusa bhala terminata sa mill-31 ta' Settembru, 2013 huwa baqa jaccetta pagamenti bhala 'rent due' permezz ta' rcevuti datati 26 ta' Novembru 2013 u 17 ta' Dicembru, 2013 u ghalhekk huwa gust li gie deciz li ebda penali ma hi dovuta stante li

skont il-ftehim din kienet tkun dovuta li kieku l-kirja kienet terminata. Kienet decizjoni libera ta' Rudolph Cassar li jaccetta l-pagamenti bhala 'rent due' tnat li sahansitra gie esebit 'end of lease agreement datat Dicembru, 2013 (Dok. RC 06) w'ghalhekk ma jistax issa r-rikorrent jbiddel fehemtu u jipretendi li dak il-perjodu ghandu jitqies bhala perjodu ta' penali u mhux kera.

Il-Qorti ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel aggravju kif kontenut fl-appell incidentali.

10. **Fit-tieni aggravju** tal-appell incidentali Rudolph Cassar jilmenta minn dik il-parti tad-decizjoni tal-arbitru fejn filwaqt li huwa talab is-somma globali ta' €38,441,07 rapprezentanti valur ta' l-ingenji u oggetti immobbli ohra li allegatament ittiehdu mill-konjugi Vella mill-proprjeta', l-ispejjez tat-tiswija u tindif tal-proprjeta' mikrija u il-prezz tat-tiswija ta' l-ingenji, oggetti u immobbli ohra, l-arbitru ghalkemm laqghet it-talba rriduciet l-ammont dovut ghas-somma ta' €6,433.18.

Skont l-appellant Cassar it-Tribunal ma' taha ebda hjiel ta' kif wasal ghal riduzzjoni ta' l-ammont reklamat b'aktar minn tmenin fil-mija u liema provi minn dawk esebiti ma kienux accettabbli jew f'liema mod. Ikompli fl-aggravju tieghu billi jindika r-ragunijiet ghalfejn ma jaqbilx mal-apprezzament tal-provi da parti tal-arbitru u jaghti r-ragunijiet tieghu ghalfejn ma jaqbilx mal-konkluzjonijiet tal-abitru. Jinsisti li la darba l-arbitru waslet ghall-konkluzjoni li l-konjugi Vella hallew il-fond fi stat ta' abbandun konsegwentement ma setghetx tasal ghall-konkluzjoni li tirriduci l-ammonti mitluba minnu.

Il-Qorti fir-rigward ta' dan l-aggravju tirrileva fl-ewwel lok li dan huwa aggravju evidentement fuq nuqqas ta' qbil tal-appellant rikorrent ma l-apprezzament tal-provi li sar da parti tal-arbitru liema

arbitru izda kellha l-opportunita li tisma hi u tapprezza l-kredibilita' tax-xhieda li tressqu quddiemha u l-provi opportunita' li din il-Qorti ma kellhiex fl-istadju ta' appell. Izda l-Qorti tirrileva li hija gurisprudenza kostanti li l-Qorti fi stadju ta' appell ma ghandhiex tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha fl-apprezzament tal-provi ghal dik tal-prim'istanza sakemm ma jirrizultawx ragunijiet tant gravi li jimmeritaw li dan isir.

Illi dwar dawn it-talbiet il-Qorti rat mid-decizjoni appellata li l-abritru, ghall-kuntrarju ta' dak espost mill-appellant Rudolph Cassar, dahlet ferm fl'analizi tal-provi kollha (pjuttost voluminuzi) prezentati lilha u wkoll f'analizi dettaljata tax-xhieda nkluz il-kredibilita' o meno taghhom.

Illi jirrizulta fil-fatt li dwar l-ingenji l-arbitru dahlet f'analizi tal-kredibilita' tax-xhieda stante li l-verzjonijiet tal-partijiet kienu konfliggenti. Il-Qorti rat li l-arbitru sabet li Rudolph Cassar f'dan ir-rigward prova jistrieh fuq lista ta' ingenji li ma kinitx dik iffirmata bejn il-partijiet izda lista ohra li kien prepara hu b'mod unilaterali u li Sandro Vella ghazel li ma jiffirmax mat-terminazzjoni. Rat ukoll illi ghalkemm skond il-lista kien hemm 'biss' seba oggetti indikati fid-decizjoni qieset li t-talba ghas-somma mhux zghir ta' €8482.32 ma gietx sufficjentement pruvata in relazzjoni mal-istess mobbli ndikati u wkoll ghaliex il-listi ma jaqblux.

L-abbli arbitru jirrizulta wkoll li hadet kont tal-fatt li l-ingenji in kwistjoni sat-terminazzjoni tal-kera kellhom mill-anqas ghoxrin sena izda l-appellant Casar fit-talba tieghu ma hax kont tal-'wear and tear' tal-istess u talab li jigi kumpensat daqs li kieku dawn kienu godda. Qieset ukoll li tressqu provi li jevidenzjaw liema oggetti kienu nstabu mkissra jew fi stat ta' manutenzjoni hazina. Ikkonfermat ukoll li mat-terminazzjoni kellu jsir tindif u manutenzjoni estensiva tal-fond izda

sabet li r-rikorrent Cassar kien qed jitlob ukoll kumpens tax-xogholijiet li saru sabiex il-'fond' jigi 'updated' u modernizzat ghall-bzonnijiet tallum u qieset korrettement li l-ispejjez ta' dawn ix-xogholijiet ma setghux jintalbu mill-intimati stante li ma jikkwalifikawx bhala danni sofferti konsegwenza tan-nuqqasijiet taghhom.

L-arbitru sabet allura illi:

' . . . huwa manifest illi l-intimat kien naqas mir-responsabilta tieghu li jghati lura il-fond f'kundizzjoni tajba u li kien naqas li jiehu hsieb mill-grad rikjest mill-ligi bhala *bonus pater familias* jekk wiehed jqis biss il-fatt illi dan ta' lura il-fond bla servizz ta' dawl minhabba nuqqas ta' hlas.'

izda sabet ukoll illi;

'Minn naha l-ohra it-Tribunal irid jara illi l-provi esebiti mir-rikorrent tal-ispejjez li huwa kellu jaghmel sew ghat-tiswijiet fuq l-ingenji li sab u sew sabiex jnaddaf il-post humiex gustifikati u sal-grad rikjest mill-ligi.'

Segwiet billi ddikjarat illi;

'Ezaminati il-provi esebiti jidher illi hemm spejjez li huma fondati bir-rcevuti fiskali u li saru fuq l-ingenji u l-fond izda hemm ohrajn li huma biss ndikazzjoni ta' kemm ser jammontaw l-ispejjez jew kemm huma sabiex jinxtraw godda. Jidher car ukoll illi sar hafna xoghol izda mhux manutenzjoni biss imma saru hafna spejjez ohra sabiex jittranga il-fond ghaz-zminijiet tal-lum izda wiehed ma jistax jistenna illi l-inkwilin ghandu jhallas tal-ispejjez kollha jekk il-fond kien wasal ghal qala wara dawk is-snin kollha jopera qrib l-ghoxrin sena.

B'hekk mid-dokumenti esebiti jidher car illi ir-rikorrent kellu bicca xoghol sabiex jippristina l–fond ghall-stat accettabli sabiex jerga jinkera u sabiex jnaddfu u jizbarazzah **<u>izda l-provi esebiti mhumiex kollha accettabli skond il-ligi bhala spejjez rapprezentanti hsarat u danni subiti.'</u>** *(emfasi tal-Qorti)*

Illi jirrizulta lil din il-Qorti li kien ghar-ragunijiet suesposti u wara analizi profonda tal-provi dokument b'dokument li l-arbitru waslet ghall-konkluzjoni li s-somma pretiza taht dawn it-talbiet kellha tigi ridotta ghas-somma ta' sitt elef erba' mija u tlieta u tletin Ewro u tmintax-il centezmu (€6433.18) ghaliex appuntu qieset li dan kien l-ammont li gie pruvat lilha bhala dovut mill-intimati u mhux l-ammonti l-ohra.

Il-Qorti wara li qieset l-atti kollha u l-konsiderazzjonijiet kontenuti fid-decizjoni tal-arbitru tqis li ma tezisti l-ebda raguna valida fil-ligi ghalfejn ghandha tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha dwar l-apprezzament ta' dawn il-provi ghal dik tal-abritru u stante li tqis li din il-parti tad-decizjoni hija legalment u fattwalment gusta ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta u tiddeciedi l-appell interpost kif isegwi:

1. Tichad l-appell ta' Sandro u Fiona Vella stante li gie dikjarat dezert fil-mori tal-proceduri;
2. Tichad l-appell incidentali ta' Rudolph Cassar u tikkonferma d-decizjoni appellata fl-ismijiet premessi bin-numru 3992/2014 u deciza nhar l-10 ta' Marzu, 2017.

Bl-ispejjez tal-appell ghandhom jigu sopportati minn Sandro u Fiona Vella filwaqt li l-ispejjez tal-appell incidentali ghandhom jigu sopportati minn Rudolph Cassar.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
5 ta' Marzu 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
5 ta' Marzu 2020