BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur
CHAIRPERSON

Rikors numru 75/2014

Rita Agius [K.I. Nru.427266M] s-socjetà Max Diner Limited [C-23873] ghal kull interess li jista' jkollha u b'digriet tal-Bord tad-19 t'Ottubru 2018, wara l-mewt tar-rikorrenti Rita Agius, l-atti ġew trasfużi f'isem Marie Claire Agius (K.I. 155393M), Saviour Agius (67290M), u Antoine Agius (460265M)

vs

Christoffel Scifo Diamantino [K.I. Nru. 85472M]

Illum, 03 ta' Marzu, 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk;

"Illi s-socjetà rikorrenti lura fis-sena 2007 kienet ittrasferit il-fond maghruf bhala 'Star Millenium', numru 9, Qormi Road, Hamrun b'titolu ta' lokazzjoni a favur l-intimat qua kerrej b'dawk it-termini u l-kundizzjonijiet hemmhekk patwiti u, cioè fl-iskrittura ta' lokazzjoni datata 4 ta' Gunju tal 2007, kopja ta' liema qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'RA1';

Illi naturalment fost l-obbligi kuntrattati mill intimat kien hemm dak l-obbligu li jhallas il-kera ta' tlieta u disghin Ewro u sbatax-il centezmu (€93.17) kuljum, ossija l-ekwivalenti ta ' erbghin (40) Lira Maltija b'zieda ta' hdax-il Ewro u hamsa u sittin centezmu (€11.65) kuljum, ossija ekwivalenti ta' hames (5) Liri Maltin, wara l-4 ta' Gunju, 2011, u dan ai termini ta' dak pattwit fit-tieni klawsola tal- kuntratt surriferit;

Illi ghalhekk jirrizulta li l-kera sa mill-4 ta' Gunju, 2011 kienet dik ta' mija u erba' ewro u tnejn u tmenin centezmu (€104.82), u cioè ta' hamsa u erbghin Lira Maltija (45), kuljum;

Illi sussegwentament, u precizament fit-28 ta' Marzu tal-2012, il-fond surriferit ghadda fil patrimonju esklussiv tal-esponenti Rita Agius, ossija mart Antoine Agius id direttur tas- socjetà rikorrenti, u dan wara li l-istess konjugi Agius xoljew il-kommunjoni tal-akkwisti in ezistenza ta' bejniethom u minnflokha applikaw ir-regim tas-separazzjoni tal-assi, u dan skond il-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, kopja ta' liema hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'RA2';

Illi ai termini tal-istess kuntratt u in vista tar-regim il-gdid applikabbli tas-separazzjoni tal-assi, il-konjugi Agius ftehmu u qablu li kull wiehed u wahda minnhom ghandhom izommu u

jamministraw separatament il-propjetà rispettiva taghhom u kif ukoll, fost affarijiet ohra, l-introjtu u profitti minnha derivanti;

U billi fis 16 ta’ Settembru tal-2013 l-intimat ghadda sabiex tramite l-ittra hawn annessa u mmarkata bhala Dokument ‘RA3’ u kif ukoll b’referenza diretta ghall-klawsola numru tnejn u tletin (32) tal-iskrittura ta’ lokazzjoni, avza lir-rikorrenti bl-intenzjoni tieghu li jittermina l-istess;

U billi minkejja li l-klawsola surriferita tipprovdi esspressament illi l-kerrej ghandu d-dritt illi jittermina l-kirja surriferita billi jaghti tal-anqas tlett (3) xhur avviz bil-miktub lil sid il-kera, l-intimat ghadda sabiex fi zmien biss xahar wara l-avviz ta’ terminazzjoni, u cioè fis-16 t’Ottubru tal-2013, ipprezenta cedola ta’ depositu permezz ta’ liema ddepozita taht l-awtorità tal-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili sett ta’ erba’ cwievet relatati mal-fond, kopja ta’ liema cedola qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument ‘RA4’;

U billi filwaqt li sar id-depositu fuq premess l-intimat ghadda sabiex fl-istess cedola surriferita ddikjara li ma kien hemm ebda arretrati x’jithallsu stante li kienet diga’ thallset il-kera bil-quddiem sat-30 ta’ Settembru 2013, u dana minkejja li kien debitament interpellat tramite ittra legali mibghuta mill-Professur sottoskritt datata 5 t’Ottubru, 2013 hemm annessa u mmarkata bhala document ‘RMD’, sabiex ihallas l-arretrati kollha tal-kera fis-sens illi jhallas bil-quddiem il-kera sad-data tat-terminazzjoni tal-istess ossija s-16 ta’ Dicembru, 2013 u mhux sal-ahhar ta’ Settembru kif msemmi erronjament fic-cedola ta’ depositu;

U billi naqas sabiex jaghmel dan diversi drabi kemm verbalment u kif ukoll formalment permezz ta' korrispondenza u ittra ufficjali li ggib in-numru 48/14, kopja ta liema hija annessa, u ezebita bhala Dokument 'RAS';

Illi ghalkemm l-intimat ghazel li jittermina l-kera u effettivament ivvaka l-fond in kwistjoni, huwa ghadu moruz fil-hlas ta' kera fl-ammont ta' tmint'elef u wiehed u sebghin Ewro u erbghatax-il centezmu (€8071.14) rapprezentanti l-kera dovuta ghall-perjodu mill-1 t'Ottubru tas-sena 2013 sas-16 ta' Dicembru tal 2013;

Illi wara li r-rikorrenti hadu lura l-pussess tal-fond gie rilevat li saru bosta hsarat, liema hsarat jammontaw ghal disat'elef tlett mija hamsa u hamsin ewro u tmienja u erbghin centezmu (€9355.48) hekk kif ahjar deskritti u likwidati mill-Perit Valerio Schembri fir-relazzjoni tieghu kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'RA6', u liema ammont jinkludi erba' mija hamsa u hamsin Ewro u tmienja u erbghin centezmu (€455.48) bhala spejjez professjonali tar-rapport surriferit kif jirrizulta mill-fattura u d-debita ricevuta kopja ta' liema hija annessa u mmarkata bhala Dokument 'RA7';

Illi in oltre jirrizulta mill-kont hawn anness u mmarkat bhala Dokument 'RA8' li sad-data tat-terminazzjoni tal-kirja kien ghad hemm is somma ta' seba' mija u sebgha u ghoxrin Ewro u tmintax-il centezmu (€727.18) dovuta ghas-servizzi ta' dawl u ilma li minnhom ghad hemm pendenti s-somma ta' erba' mija u sitta u sittin Ewro (€466);

Illi ghalhekk l-intimat hu debitur tal-mittenti kif fuq premess fl-ammont ta' sbghatax il elf, tminn mija tnejn u disghin ewro u tnejn

u sittin centezmu (€17,892.62), liema ammont huwa cert, likwidu u dovut bl-imghax skond il-ligi sad data tal-pagament effettiv;

Illi minkejja interpellat l-intimat baqa' sallum inadempjenti, u ghaldaqstant kellha tigi ntavolata din il- kawza;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni neccessarja u opportuna u ghar- ragunijiet premessi:

1. Jikkundanna lill-intimat ihallas il-kera ghall-perjodu bejn l-1 t'Ottubru tas-sena 2013 sas-16 ta' Dicembru tal-2013, data tat-terminazzjoni tal-kirja skond il-ftehim u dan fl-ammont ta' tmint'elef u wiehed u sebghin Ewro u erbghatax-il centezmu (€8071.14), jew ammont verjuri;

2. Jiddikjara li l-intimat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti fil-fond maghruf bhala 'Star Millenium', numru 9, Qormi Road, Hamrun billi dan naqas milli jirritornah fi stat tajjeb ta' manutenzjoni kif kien obligat skond il-ftehim ta' lokazzjoni;

3. Jillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti, okkorendo b'opera ta' periti nominandi u konsistenti fi spejjez biex il-fond jingghab fi stat tajjeb ta' riparazzjoni ghall-uzu ntiz u telf ta' kirjiet in vista tan-necessità ta' dawn ir-riparazzjonijiet;

4. Jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk kif likwidata flimkien mas-somma msemmija fl-ewwel talba bl-imghax kummercjali skond il-ligi mis-6 ta' Dicembru 2013 sad-data tal-pagament effettiv;

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat, inkluz dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 48/14, li huwa minn issa ngunt in subizzjoni."

Ra wkoll ir-risposta guramentata tal-intimat:

"1. In *linea* preliminari, il-Bord li Jirregola l-Kera m'ghandux gurisdizzjoni biex jisma' din il-kawza peress illi jezisti ftehim ta' arbitragg bejn il-partijiet. In vista ta' dan l-esponent ipprezenta rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord tal-Kera ai termini ta' l-artikolu 15(3) ta' l-Att ta' Arbitragg (Kapitolu 387 tal-Ligijiet ta' Malta) sabiex dawn il-proceduri jitwaqqfu sabiex il-kwistjoni tigi riferita ghall-arbitragg. Sad-data tal prezenti risposta, l-imsemmi rikors ghadu ma giex iddekretat.

2. Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont rapprezentanti kera allegatament dovuta mill-konvenut kif pretiz fir-rikors guramentat mhuwiex dovut u dan peress illi bl-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond mill-konvenut, ir-rikorrenti jew min minnhom accettaw lura l-pussess ta' l-istess fond qabel id-data indikata fir-rikors promotur bhala d-data tat-terminazzjoni tal-kirja, cioè is-16 ta' Dicembru 2013. Dan l-att wassal ghat-terminazzjoni tal-kirja u effettivament ir-rinunzja ghad-dritt tar-rikorrenti ghall-pagament ta' kera bejn id-data ta' l-accettazzjoni tac-cwievet sa' l-imsemmija data. Ghalkemm klawsola 32 tal-kuntratt in kwistjoni tipprovdi illi l-inkwilin ghandu jaghti tlett xhur notifika ghat-terminazzjoni tal-kirja, permezz ta' ittra legali ta' l-20 ta' Settembru 2013 mibghuta mill Professur Ian Refalo a nom tar-rikorrenti (annessa mar-rikors promotur izda mhux immarkata), ir-rikorrenti stess interpellaw lill-konvenut

sabiex *inter alia, "jhallas l-arretrati ta' kera sad-data meta jirrillaxxa c-cavetta"*. Sussegwentament, fis-16 ta' Ottubru 2013, il-konvenut ipprezenta c-cedola ta' depositu annessa mar-rikors promotur u mmarkata Dok 'RA4', u kienu r-rikorrenti li, fit-8 ta' Novembru 2013, ghazlu li jirtiraw c-cwievet li kienu gew ddepositati fir-Registru tal-Qorti. Bl-irtirar tac-cwievet ir-rikorrenti rrinunzjaw ghall-pagament ta' kera li seta' kien dovut minn dik id-data 'l quddiem. L-ittri ufficjali mibghuta ghan-nom tar-rikorrenti wara t-8 ta' Novembru 2013, kif ukoll it-talba li ghaliha ssir referenza f'dan il-paragrafu 2 ta' din ir-risposta, ghandhom jigi kkunsidrati f'dan il-kuntest. B'rizultat tas-suespost, l-imsemmija talba kellha tkun, *semmai*, ghal ammont ferm inqas.

3. Fir-rigward tat-talba tar-rikorrenti ghal kumpens ghal hsarat li allegatament sabu fil-fond in kwistjoni meta hadu lura l-pussess ta' l-istess, il-konvenut jirrespingi kategorament illi huwa responsabbli ghal kwalunkwe hsarat jew danni li saru lill-fond. Jigi eccepit illi l-hekk imsejjha hsarat deskritti u likwidati mill-perit Valerio Schembri f'rapport ikkommissjonat mir-rikorrenti stess (jew min minnhom) huma kkontestati ghaliex, kif ser jigi ppruvat fil-mertu ta' dawn il-proceduri, dawn l-hekk imsejjha hsarat kienu jikkonsistu biss fi tnehhija legittima da parti tal-konvenut ta' miljorament li kien ghamel il-konvenut stess sabiex il-fond jingghab fi stat tajjeb ta' riparazzjoni (wara li kien gie mghoddi lill-konvenut f'*shell form*) u sabiex ikun jista' jintuza bhala *snack bar*. Il-perit jibbaza il-komputazzjoni tad-danni fuq interpretazzjoni zbaljata tal-klawsola 19 tal-kuntratt ta' lokazzjoni minghajr ebda referenza ghall-klawsoli

ohra li huma rilevanti ferm ghall-finijiet ta’ kwalunkwe kalkolu li seta’ jittenta, inkluz il-klawsola 29 ta’ l-istess kuntratt li tipprovdi illi “*lessee shall, however, have the right to remove any such improvements which are capable of being detached from the Leased Premises without causing any damage thereto”.* Inoltre, ir-rapport tal-Perit Valerio Schembri jonqos milli jqabbel l-istat li fih sab il-fond ma’ l-istat li kien fih meta kien gie mghoddi lill-konvenut, cioè, kif ser jigi ppruvat fil-mertu ta’dawn il-proceduri, stat disastruz li ma kien ghal xejn ahjar minn dak li kien jinsab fih il-fond meta gie rritornat lir-rikorrenti.

4. Minghajr prejudizzju ghas-suespost, jigi eccepit illi l-ammont ta’ €455.48 rapprezentanti spejjez professjonali tal-perit Valerio Schembri inkarigat mir-rikorrenti (jew min minnhom) ma jista’ bl-ebda mod jigi attribwit lill-esponent. Ma tezisti l-ebda rabta kontrattwali u/jew professjonali bejn l-konvenut u l-imsemmi perit, u l-ingagg tieghu qatt ma gie diskuss jew wisq inqas maqbul mal-konvenut.

5. Fir-rigward tat-talba ghal €466 rapprezentanti kontijiet tad-dawl u ilma allegatament dovuti, jigi eccepit illi ma fadal l-ebda kont tad-dawl u ilma la ma giex imhallas mill-konvenut lir-rikorrenti. L-ammont ta’ €466 allegatament rapprezentanti kontijiet mhux imhallsin tad-dawl u ilma mhuwiex dovut ghaliex kif ser jigi ppruvat fil mertu ta’ dawn il-proceduri, l-imsemmi ammont kien gie mhallas mill-konvenut lill-awtorita kompetenti bhala depositu fuq il-*meter* li nstalla hu stess fil-fond u semmai dan l-ammont huwa dovut lill-konvenut mir-rikorrent, li ghadhom igawdu minn dan is-servizz.

Ghaldaqstant, u in vista tar-ragunijiet suesposti, il-konvenut jitlob lil dan l-Onorabbli Bord tal-Kera jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra s-sentenza preliminari tieghu tal-20 ta' Frar 2017.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-31 ta' Lulju 2019.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat tat-30 ta' Settembru 2019.

Sema' s-sottomissjonijiet orali ulterjuri tal-partijiet fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2019.

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

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor:

Illi, fil-qosor, f'din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jitolbu (1) kundanna ghall-hlas ta' kera ghaz-zmien meta l-intimat kien gia vvaka l-fond, (2) dikjarazzjoni ta' responsabilita ghad-danni fil-fond minhabba li l-fond ma giex ritornat fi stat tajjeb, (3) likwidazzjoni tad-danni u (4) kundanna ghall-hlas tal-imsemmija danni. Ir-rikorrenti jibbazaw it-talbiet taghhom

fuq (1) il-klawsoli relattivi ghat-talbiet fil-kuntratt tal-kera u (2) il-kawzali tan-nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond.

Illi, fil-qosor, l-intimat jeccepixxi (1) in-nuqqas ta' gurisdizzjoni tal-Bord li jisma' din il-kawza minhabba ftehim ta' arbitragg bejn il-partijiet, (2) l-ammont reklamat ta' kera mhux dovut minhabba li s-sid accetta c-cwievet, (3) l-intimat ma kkawza l-ebda hsarat jew danni (4) l-ispejjez peritali ma jistghux jigu attribwiti lill-intimat u (5) l-intimat ma halliex kontijiet tad-dawl u ilma pendenti.

Illi l-ewwel eccezzjoni tan-nuqqas ta' gurisdizzjoni tal-Bord giet deciza permezz tas-sentenza preliminari tal-20 ta' Frar 2017.

Provi

Antoine Agius xehed permezz ta' affidavit[1] illi huwa direttur tas-socjetà Max Diner Ltd. Fl-2007 l-istess kumpanija tat b'lokazzjoni l-fond 'Star Millenium' lill-intimat. Jghid illi skond l-klawsola 31 tal-ftehim tal-lokazzjoni kien miftihem illi: '*Lessee shall have the right to terminate the lease upon giving three (3) months prior notice in writing to the landlord'*. Illi f'Settembru kien cempillu Diamantino u qallu li kien ser jieqaf u kien ser jaghtih c-cwievet. Saqsih jekk kienx ser jaghmel t-tlett xhur 'notice' u qallu li ma jafx.

Ftehmu sabiex jmorru jaraw il-fond fejn kellu jmur mieghu wkoll il-Perit. Prezenti kien hemm Louis Muscat. Il-Perit kellu jitlaq peress li Diamantino gie tard. Meta ltqajna Diamantino ried jaghtih c-cwievet u jaccetta l-fond kif inhu. Meta fethu x-'shutter' li kien zlugat huwa nnota li l-post kien qisu aktar post tal-gwerra milli hanut tal-ikel. Diamantino assigurah li kien ser jirranga kollox però dan baqa' ma sarx.

[1] A folio 108 tal-process.

Diamantino ddeposita c-cwievet il-Qorti u f'Novembru hu ddecieda li jizbankhom bil-ghan li jirranga l-hanut u jhaddmu. Rega' iltaqa' mal-perit sabiex ihejji rapport dwar il-hsarat. Fl-istess spezzjoni fil-fond ma setax jintuza d-dawl ghax kollox kien maqlugh minn postu u ghamlu uzu minn 'torches' u lampi. Kien hemm ceramika tal-hajt u l-art maqlugha jew mkissra, il-lift maqlugh u mqaccat minn kull irbit u kien hemm ammont kbir ta hmieg u tkissir. Hu jkompli jzid li suppost skont il-ftehim ta' lokazzjoni Diamantino kellu jhalli l-fond fi stat tajjeb u dan hu m'ghamlux kif wkoll kellu jhalli l-ameljorazzjonijiet kollha li kienu 'fixed' fil-post u ma jikkawzax hsarat.

In kontro ezami[2] mistoqsi jekk jafx ghal liema annu qed jirreferi fl-affidavit tieghu qalli li ma jiftakarx. Ikkonferma wkoll li kien cempillu Christoffel biex jinfurmah li ha jittermina l-kera u meta saqsih jekk hux ha jaghmel in-'notice' Christoffel wiegbu li le. Meta mistoqsi huwa qal li kien informa verbalment lil Christoffel li l-fond ma kienx ghadu ta' Max Diner. Ikkonferma li fthemu biex jaraw il-fond f'Settembru però l-Perit kien telaq ghax Christoffel dam ma gie. Ghal xil-hamsa wasal Christoffel. Huwa xehed li c-cwievet ma kienx accettahom ghax insista li jrid jara il-post u kien hu u Louis Muscat. Is-'shutter' kellhom jerfghuh tlieta min-nies u kien hemm disastru shih. Aktar kien qisu post tal-gwerra mill-post li jilqa' fih n-nies. Meta lil Christoffel qallu 'Ghalhekk ridt ttini c-cwievet'? Christoffel wiegbu 'so what? issa nirrangah u nnaddfu' izda dan baqa' ma sar qatt. Meta mistoqsi jekk Christoffel kienx ddeposita c-cwievet il-qorti wara li ltaqghu dakinhar huwa wiegeb IVA izda wara li l-avukat gibidlu l-attenzjoni hu qal li wara li ltaqghu t-tieni darba sabiex Christoffel jurih li taparsi naddaf. Hu qal li ma jistax jiehu c-cwievet meta il-post huwa f'dak l-istat.

[2] A folio 130-134 tal-process.

Ix-xhud **Louis Muscat**[3] xehed permezz ta' affidavit u jghid li hu u Antoine Agius marru l-hanut u sabuh fi stat dizastruz. Jiftakar li Christoffel kien qal lil Antoine Agius biex ma jinkwetax ghax kien ser jirranga kollox però baqa' ma sar xejn u marru flimkien mal-perit biex jkun jista' jara u jevalwa l-hsarat. Hu jsemmi ftit mill-hsarat li nnota bhax-'shutter' principali bil-mutur mahruq u ma jahdimx, s-suffit kollu mkisser u maqlugh minn mas-saqaf u kollu zejt tal-'extractor'. 'Switches' u plakek maqlughin, hafna hmieg, 'freezers' imkissrin u ma setghux jidhlu ghax il-garigor li jaghti ghall-kantina kien wkoll maqlugh. 'Drains' mizdudin u 'grease box' maqlugha apparti t-'toilet' kien mkisser u l-bieb maqlugh. Hu zied jghid li qisu ried jaghmel vendikazzjoni qabel ma johrog.

In kontro ezami[4] Louis Muscat xehed illi huwa kien mar mas-Sur Agius peress li dan kien jqabbdu biex jehodlu hsieb meta xi hadd johrog mill-kera u biex jaraw f'liema stat kien il-post. Meta mistoqsi jekk Christoffel lis-Sur Agius kien qallu biss li ser inaddaf huwa rrisponda, "Le, ha jirranga it-tkissir li kien halla mhux inaddaf" ghax ma jistax tikri hanut f'dak l-istat, 'lift' imkisser, dawl maqlugh minn mal-hajt. Wara "morna ghand il-Profs, lil Antoine gieghltu jqabbad perit, u jaghmel evalwazzjoni" ghax sar jaf wara li lil min kien kera l-hanut Antoine, dan rega' krih lanqas hu stess ma kien jaf x disastru halla. Hu qal li ma kienx imur ta' spiss il-hanut izda kien mar dik d-darba biss u allura ma jafx kif kien l-hanut qabel ma inkera lil Christoffel. Meta mistoqsi kif jista jghid jekk dawn l-hsarat kienux hemm minn qabel peress li ma kienx dahal darba ohra hemm hu wiegeb li ma jistax jkollok 'take away' f'dak l-istat u gieli ghadda minn barra u li kien 'nice place'.

[3] A folio 109 tal-process.
[4] A folio 137-140 tal-process.

Meta rega mistoqsi jekk kienx ra l-istabilliment qabel ma hadu Diamantino hu qal li rah jahdem l-istabbiliment u jigifieri kien digà jopera[5].

Il-Perit ex parte **Valerio Schembri** ikkonferma r-rapport tieghu[6] bil-gurament u xehed[7] li zamm zewg accessi dak fit-12 u iehor fil-21 ta' Novembru 2013. Jghid li l-access tat-12 ta' Novembru 2013 ma setax jitkompla peress li l-installazzjoni tad-dawl fil-parti sotteranja kienet maqlugha. Huwa ha diversi ritratti li jispjegahom kif gej:

1. Illi dakinhar ta' l-access tat-12 ta' Novembru 2013 ma setax jinxteghel id-dawl;
2. Bla soffit u 'light fittings'. Illi sabiex jerga jsir is-soffit jigi jiswa madwar elf u mitejn Ewro (€1200.00);
3. Inqala' lift jew dumbwaiter li biex jigi stallat jiswa' mas-sitt elef Ewro (€6000.00);
4. 'Grease trap' li kienet mwahhla permanenti nqalghet spiza ta' elf u ħames mitt Ewro (€1500.00)
5. Qlugh ta' sink li wiehed juza ghal hasil tal-idejn (€200.00).

Hemm diversi ritratti li juru l-allegat hsara.

In kontro ezami[8] Il-Perit gie mistoqsi kemm kien ilu klijent tieghu Antoine Agius u qal li kien ghamillu dan ir-rapport biss u darba biss mar fuq il-post u allura ma jidhirlux li jaf kif kien il-post qabel.

Ikkonferma li darba mar u qal wkoll li l-post minghajr s-soffit li jaghti protezzjoni iglenika specjament fejn s-saqaf ma jkunx mizbugh u f'dan

[5] Emfasi tal-Bord.
[6] A folio 112-114 tal-process.
[7] A folio 127-128 tal-process.
[8] A folio 170-176 tal-process.

il-kaz is-soffitt kien hemm biex jghatti s-saqaf u s-servizzi. Jigifieri kien hemm soffit u tnehha, baqa' l-hadid biss imma l-'gypsum' tas-soffit tnehha. Issir hafna battibekki bejn l-Perit u l-avukat kif wasal ghal ammonti li ghamel fir-rapporti tieghu u jekk hax kejl tal-kmamar minhabba s-suffit jekk gabx stimi fuq 'dumb waiter' u anke fuq il-'grease trap'. Il-Perit wiegeb li dawk huma kalkoli fuq li ra b'ghajnejh u anke mill-esperjenza ta' xi xoghlijiet ohra.

Meta mistoqsi kjarifika fuq meta Sur Agius kien qallu li ha c-cwievet minghand is-sur Diamantino u muri r-rapport tieghu kkjarifika li fuq l-post in kwistjoni mar darbtejn u mhux darba wahda. Meta mistoqsi dwar kemm fih l-hanut l-Perit ma kienx f'posizzjoni li jaghti l-kejlijiet izda qali li dan kien il-Benjamin qabel gewwa il-Hamrun.

L-intimat xehed b'affidavit[9]. In kontro ezami[10] qal li biex jittermina l-kera t-terminazzjoni kellha ssir bil-miktub u bi tlett (3) xhur 'notice'. Huwa qal li ma tahx ezatt tlett (3) xhur 'notice'. Meta mistoqsi fuq l-affidavit tieghu huwa qal li ma kienx qed jaqbel ma' l-ammont dovut u kien hemm istanza fejn kien qed jistaqsi ghal tlett xhur kera tan-'notice' u hu ma kienx qed jaqbel. Huwa kien infurmah li l-kera hallasha kollha u jekk mhux sejjer zball sa Settembru. Meta huwa sar jaf dwar ir-rapport tal-Perit kien diga' ddeposita c-cwievet il-qorti u ghaldaqstant ma setax jiehu l-perit tieghu.

Meta mistoqsi rigward meta mar mas-sur Agius fil-fond kienx qed jistenna il-Perit hu wiegeb li le u li qatt ma gie infurmat li ser jigi perit qabel ma ta lura c-cwievet. Meta mistoqsi huwa ikkonferma li l-'lifter', 'grease trap' u s-sink qalahom hu. Hu kkonferma wkoll li qala' s-soffit li

[9] A folio 151-153 tal-process.
[10] A folio178-180 tal-process.

kien twahhal minn hu ghax qabel ma kienx hemm u tnehha minhabba ragunijiet sanitarji.

Meta mistoqsi jekk jaqbilx li l-'lift', 'grease trap' u s-sink huma kollha permanenti mwahhlin mal-proprjetà huwa wiegeb li ma jaqbilx … izda iva (a folio 179 tal-process). Huwa zied li l-'grease trap' ma tkunx mwahhla mal-proprjetà u d-danni li hemm mhumiex in konnessjoni tal-'grease trap' izda minhabba l-'lift'. It-toqba indikata fir-ritratt HMR02 saret bil-permess tas-sid. Hu zied jghid li jekk trid taghmel toqba bilfors trid tkisser l-art.

Reuben Bonnici xehed ghan-nom tal-ARMS Ltd[11] u esebixxa dokument rigwardanti l-account tal-meter[12]. Huwa xehed dwar il-flus imhallsa qua garanzija fir-rigward tal-kont numru: 101000255266. Mistoqsi jekk fis-sena 2007 kienx jaf fuq min kien l-kont hu wiegeb li ma gabx dik l-informazzjoni izda gab l-informazzjoni dwar ir-'refund' lil min kien sar meta nghalaq il-kont. Tali 'refund' li jammonta ghal €465.87 sar fl-2014 lil Christoffel Scifo Diamantino.

Kunsiderazzjonijiet:

L-Eccezzjoni Preliminari

Illi fl-20 ta' Frar 2017 inghatat sentenza preliminari mill-Bord kif presedut, dwar l-eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimat, fejn din l-eccezzjoni giet michuda.

---

[11] A folio 156-159 tal-process.
[12] A folio 161-162 tal-process.

Il-Mertu

Illi fil-mertu l-intimat jghid li fil-bidu ta' Awissu 2013 huwa informa verbalment lis-Sur Agius li kien se jittermina l-kirja. L-intimat jghid li Agius qallu li ma hemmx bzonn ta' formalitajiet imma kemm jirritornalu c-cwievet. Jghid li ftehmu li jiltaqghu l-hanut f'Settembru sabiex jiehu lura c-cwievet. Ir-rikorrenti ma jikkontestawx dak dikjarat mill-intimat u cioè illi fil-bidu ta' Awissu 2013 huwa nforma verbalment lis-Sur Agius illi kien qed jittermina l-kirja.

Meta ltaqghu fil-hanut Agius qal lill-intimat biex inaddaf l-art u ma semma' xejn dwar hsarat jew armar li kien tnehha. L-intimat baghat ittra legali fis-16 ta' Settembru 2013 lir-rikorrenti fejn informa formalment li qieghed jittermina l-kirja[13]. Ir-rikorrenti wiegbu lura fl-20 ta' Settembru 2013 fejn irrikjeda li l-intimat ihallas il-kera sad-data tar-rilaxx tac-cavetta, l-ispejjez tad-dawl u l-ilma kollha sa dik id-data kif ukoll il-kont tal-licenzja[14]. Dawk kienu t-talbiet tar-rikorrent. Ir-rikorrenti ma talab l-ebda hlas ta' tlett xhur 'notice' mid-data ta' l-ittra li bghatlu l-intimat, anzi ghall-kuntrarju talab hlas ta' l-arretrati tal-kera sad-data tar-rilaxx tac-cavetta. Regghu ltaqghu fit-03 ta' Ottubru 2013 biex Agius jiehu c-cwievet izda Agius rega' ma hadhomx. Izda fil-05 t'Ottubru 2013 s-Sur Agius rega' baghat ittra lill-intimat[15]. U wara li r-rikorrent kien rega' rrifjuta ic-cwievet minn ghand l-intimat u rega' bghatlu din l-ittra, l-intimat iddepozita c-cwievet tal-fond fir-registru tal-Qorti fis-16 t'Ottubru 2013.

Dawn gew irtirati mir-rikorrenti minghajr ebda kundizzjoni fit-08 ta' Novembru 2013.

---

[13] Esebita a folio 19 tal-process.
[14] Esebita a folio 21 tal-process.
[15] Esebita a folio 25 tal-process.

Illi għalhekk it-talba tar-rikorrenti għall-ħlas tal-kera dovuta għat-tlett xhur 'notice' skont il-klawsola 32 ma tistax tregi stante li bl-ittra tiegħu tal-20 ta' Settembru 2013 Agius talab biss il-ħlas ta' l-arretrati tal-kera sad-data tar-rilaxx taċ-ċavetta. Konsegwentament hawnhekk irrinunzja espressament għal xi ħlas għaż-żmien tan-'notice' tat-terminazzjoni. Dan huwa wkoll loġiku stante illi huwa kien ilu jaf bit-terminazzjoni tal-kirja sa mill-bidu ta' Awissu 2013 u l-intimat kien ħallas sa Settembru 2013 u kien għalhekk li l-partijiet kienu ftehmu li jiltaqgħu il-ħanut f'Settembru għar-rilaxx taċ-ċwievet.

Illi in oltre meta Agius żbanka ċ-ċwievet mir-reġistru tal-Qorti, dawn ġew żbankati mingħajr kundizzjoni u mingħajr l-ebda riserva. Jiġifieri r-rikorrenti ma rriservaw l-ebda dritt favur tagħhom.

Illi fir-rigward tal-ħsarat allegatament kaġunati mill-intimat, jirriżulta li l-intimat qala' s-sink, haġa li ma setax jagħmel għax dan kien imwaħħal mal-fond u għalhekk sar parti minnu. Għalhekk l-intimat għandu jħallas lura s-somma ta' mitejn Ewro (€200) likwidata mill-Perit sabiex jerġa' jiġi rimpjazzat u jerġa' jiġi installat dan is-sink.

L-intimat jgħid li s-soffit, id-'dumbwaiter' u l-'grease trap' għamilhom hu. Dan ma hux kontestat mir-rikorrenti.

Rigward is-soffit li ttieħed lura mill-intimat, l-intimat jgħid li dan għamlu huwa stess u dan mhux kontestat. Anke x-xhud Louis Muscat ammetta illi fil-fatt huwa ma kienx ra l-fond qabel ma daħal fih l-intimat iżda l-fond rah meta l-intimat kien diġà jopera minnu. Il-fatt illi fond ma jkollux soffit ma jfissirx li ma huwiex funzjonabbli jew ma huwiex "in a good state of repairs". Mhux kull 'take-away' jew 'restaurant' għandu soffit u safrattant dan ma jrendix tali 'take-away' jew 'restaurant' mhux funzjonabbli jew mhux "in a good state of repairs". Illi kif spjega l-Perit

fix-xhieda tieghu, il-qafas tal-hadid tas-soffit ma nqalax izda ttiehdu l-pannelli tas-soffit. It-tehid tal-pannelli tas-soffit ghalhekk ma jistax jammonta ghall-hsara ghaliex hsara tfisser tkissir jew tfarrik jew tnehhija ta' xi haga li permezz taghha jsir tkissir jew tfarrik fil-fond. Illi ghalhekk l-intimat m'ghandux ikun kundannat ihallas sabiex isir is-soffit mill-gdid.

Illi l-intimat ghandu jhallas ghall-hsara li kkawza fl-art meta tnehha d-'dumbwaiter'. Illi ma tressqet l-ebda stima mir-rikorrent ghar-rimpjazzar ta' l-imsemmi 'dumbwaiter' u lanqas hemm stima ta' tali 'dumbwaiter' mar-rapport peritali u ghalhekk il-Bord ma jistax jikkundanna lill-intimat ihallas ghal tali rimpjazzar izda l-intimat ghandu jhallas sabiex titranga l-hsara li saret fil-fond bit-tnehhija tad-'dumbwaiter'. Ikkunsidrat li r-rapport peritali ex parte alloka sitt elef Ewro (€6,000) ghar-rimpjazzar tad-'dumbwaiter' u x-xoghol mehtieg il-Bord qieghed jakkorda s-somma ta' elf Ewro (€1,000) sabiex tigi rrangata l-imsemmija hsara.

L-istess japplika fir-rigward tal-'greasetrap' li wkoll ma ngabet l-ebda stima taghha. Kunsidrat li r-rapport peritali ex parte alloka elf u hames mitt Ewro (€1,500) ghar-rimpjazzar tal-'grease trap' u x-xoghol mehtieg, il-Bord qieghed jakkorda s-somma ta' hames mitt Ewro (€500) sabiex titranga l-hsara li saret bit-tnehhija tal-'grease trap'.

Illi skont ix-xhieda ta' Rueben Bonnici[16], il-hlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma kienu jghajtu lill-intimat u thallsu mill-intimat u sahansitra saret 'refund' lura lill-intimat. Konsegwentament ma hemmx arretrati ta' kontijiet tad-dawl u l-ilma dovuti mill-intimat.

[16] A folio 156 tal-process.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed (1) Jichad l-ewwel talba tar-rikorrenti u (2) Jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u (3) Jillikwida d-danni sofferti fl-ammont ta' elf u seba mitt Ewro (€1,700) kif fuq espost u (4) Jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata fl-ammont ta' elf u seba' mitt Ewro (€1,700) u nofs l-ispejjez tad-dritt Peritali. Bl-imghax skond il-ligi mid-data ta' din is-sentenza sad-data ta' l-effettiv pagament. Spejjez tal-prezenti procedura jithallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur