BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Numru: 105/2015

Eucharist u Alexandra, konjugi Baldacchino (bil-karti tal-identita' numru 78768M u 191672M rispettivament)

Vs

Stephen u Alison, konjugi Bartolo (bil-karta tal-idetnita' numru 183476M u 180979M rispettivament)

Illum 01 ta' Lulju, 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

1. "Illi permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 4 ta' Mejju, 2013 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'A'), ir-rikorrenti taw u kkoncedew lill-intimati b'titolu

ta’ lokazzjoni dik il-parti mill-fond bin-numru ufficjali mija u tnejn u hamsin (152) fi Mdina Road, Qormi li giet indikata bil-lewn blu fuq il-pjanta annessa mal-istess skrittura ta’ lokazzjoni, u dan versu l-kera u bil-pattijiet u kundizzjonijiet stipulate fl-imsemmija skrittura.

2. Illi permezz ta’ skrittura datata 2 t’Ottubru, 2013 (kopja hawn annessa bhala Dok. ‘B’, din il-lokazzjoni giet imgedda ghall-perjodu ulterjuri ta’ sitt (6) xhur mis-6 ta’ Novembru, 2013 sal-5 ta’ Mejju, 2014 bir-rata tal-kera tinbidel ghal €250 fix-xahar.

3. Illi permezz ta’ skrittura datata 2 t’Ottubru, 2013 (kopja hawn annessa bhala Dok. ‘B’), din il-lokazzjoni giet imgedda ghall-perjodu ulterjuri iehor ta’ sitt (6) xhur mis-6 ta’ Mejju, 2014 sal-5 ta’ Novembru, 2014 bl-istess rata ta’ kera ta’ €250 fix-xahar.

4. Illi permezz ta’ skrittura ohra ta’ Novembru, 2014 (kopja hawn annessa bhala Dok. ‘D’), din il-lokazzajoni giet imgedda ghall-perjodu ulterjuri iehor ta’ sitt (6) xhur mis-6 ta’ Novembru, 2014 sal-5 ta’ Mejju, 2015 bl-istess rata ta’ kera ta €250 fix-xahar.

5. Illi l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera mill-5 ta’ Frar, 2015 u ghalhekk ghandhom ihallsu lir-rikorrenti l-kera ghall-perjodu ta’ tliet (3) xhur mill-5 ta’ Frar, 2015 sal-5 ta’ Mejju, 2015 (meta giet fi tmiemha din il-lokazzjoni) bir-rata ta’ €250 fix-xahar, ammontanti ghalhekk tali arretrati ghas-somma ta’ seba’ mija u

hamsin Ewro (€750). L-ahhar ricevuta ta’ hlas tal-kera qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. ‘E’.

6. Illi matul il-lokazzjoni l-intimati ghamlu xogholijiet strutturali estensivi inkluz il-ftuh ta’ bieb fil-hajt divizorju sabiex il-fond lilhom lokat mir-rikorrenti jigi interkonness ma’ fond adjacenti li kien diga qed jigi minnhom operat kummercjalment, il-qlugh tas-sistema tad-dawl u xogholijiet ohra li jew ma gewx ikkompletati jew inkella ma sarux skond l-arti u s-sengha u dan kif estensivament rapportat fic-certifikat peritali riloaxxjat mill-AIC David Mifsud Parker li qed jigi hawn anness bhala Dok. ‘F’.

7. Illi b’rizultat ta’ dak hawn fuq riportat l-intimati kkawzaw danni lir-rikorrenti fil-fond lilhom lokat ammontanti ghas-somma ta’ elfejn, erba’ mija u dsatax-il Ewro (€2,419) skond l-istima li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. ‘G’.

8. Illi wkoll l-intimati naqsu milli jhallsu l-kont tad-dawl u ilma relattiv ghall-perjodu meta huma kienu qeghdin jokkupaw il-fond in kwistjoni b’titolu ta’ lokazzjoni sal-5 ta’ Mejju, 2015 (u, sussegwentement, mighajr ebda titlu wara dik id-data) fis-somma ta’ erba’ mija u disgha u sittin Ewro u erbgha u erbghin centezmu (€469.44) – kopja tal-imsemmi kont qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. ‘H’.

9. Illi a tenur ta’ klawsola 1 tal-iskrittura ta’ lokazzjoni datata 4 ta’ Mejju, 2013 gie pattwit u stipulate kif gej:

"Jekk fi tmiem il-kirja l-inkwilin jonqos li jaghti lura l-pussess battal tal-fond lis-sid allura hu ikun obbligat ihallas lis-sid penali ta' €200.00 (mitejn Ewro) kull jum ghan-nuqqas tieghu. Dan il-penali ma jistax jigi mnaqqas minn ebda Qorti ghal ebda raguni".

10. Illi wkoll a tenur ta' klawsola 6 u 8 l-intimati kienu obligati li, fi zmien il-lokazzjoni, jirritornaw lura l-fond in kwistjoni lir-rikorrenti fl-istess stat li gie lilhom mikri, xi haga illi certament huma naqsu milli jaghmlu kif evidenzjat mic-certifikat peritali hawn anness bhala Dok. 'F'. b'dana illi r-rikorrenti ma jistghux jergghu jikru l-imsemmija fond lil terzi fl-istat illi fih jinsabu fil-prezent.

11. Illi r-rikorrenti interpellaw lill-intimati diveri drabi sabiex jirrilaxxjawlhom il-pussess vacant tal-fond in kwistjoni wara li l-kirja ntemmet fil-5 ta' Mejju, 2015 u sabiex jirregolaw ruhhom ukol fuq il-hlas tal-kera li ghaliha huma kienu moruzi, tad-danni minnhom kagjonati, tal-hlas tal-kont tad-dawl u ilma u tal-hlas tal penali izda l-intimati baqghu inadempjenti u qatt ma rrilaxxaw formalment il-pussess battal tal-fond lilhom lokat lura lir-rikorrenti izda sempliuciment fit-13 t'Ottubru, 2015 xi had halla mazz konstenti fi tliet (3) icwievet fil-letter-box tar-rikorrenti li cavetta minnhom hija tal-bieb ta'barra tal-fond lokat waqt li t-tnejn l-ohra m'ghandhom ebda konnessjoni mal-imsemmi fond – vide ritratt u spjegazzjoni li qed jigi hawn anness bhala Dok. 'I'.

12. Illi f'dawn ic-cirkostanzi certament li ma jistax jinghad illi l-intimat adempew l-obbligi taghhom u rrilaxxaw il-pussess battal tal-fond lilhom lokat fi tmiem il-kirja u ghalhekk huma passibbli ghall-hlas tal-penali fis-somma ta' mitejn Ewro (€200) kull jum.

13. Illi minkejja d-diversi interpellazzjonijiet illi saru lill-intimati, l-intimati baqghu inadempjenti u ghlahekk ir-rikorrenti ma kellhom ebda triq ohra ghajr illi jistitwixxu l-odjerni proceduri.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord:

(i) Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, Tiddikjara terminate l-lokazzjoni ta' dik il-parti mill-fond bin-numru ufficjali mija u tnejn u hamsin (152) fi Mdina Road, Qormi indikata bil-lewn blu fuq il-pjanta annessa mal-iskrittura ta' lokazzjoni datata 4 ta' Mejju, 2013 koncessa mir-rikorrenti lill-intimati permezz tal-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni datata 4 ta' Mejju, 2013 kif sussewgentament estiza;

(ii) Tordna lill-intimati sabiex jirrilaxxaw il-pussess battal tal-imsemmi fond a favor tar-rikorrenti entro terminu qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord;

(iii) Tiddikjara illi l-intimati ghandhom ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' seba' mija u hamsin Ewro (€750)

rapprezentanti l-arretrati tal-kera ghall-perjodu mill-5 ta' Frar, 2015 sal-5 ta' Mejju, 2015;

(iv) Tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-imsemmija somma ta' seba' mija u hamsin Ewro (€750) rapprezentanti l-arretrati tal-kera ghall-perjodu mill-5 ta' Frar, 2015 sal-5 ta' Mejju, 2015 flimkien mal-imghax mid-data ta' kull skadenza sad-data tal-hlas effettiv;

(v) Tiddikjara illi l-intimati ghandhom ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' erba' mija u disgha u sittin Ewro u erbgha u erbghin centezmu (€469.44) rapprezentanti l-kont tad-dawl u ilma ghaz-zmien li fih il-fond in kwistjoni kien mikri lil / fil-pussess tal-istess intimati;

(vi) Tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-imsemmija somma ta' erba' mija u disgha u sittin Ewro u erbgha u erbghin centezmu (€469.44) rapprezentanti l-kont tad-dawl u ilma ghaz-zmien li fih il-fond in kwistjoni kien mikri lil / fil-pussess tal-istess intimati;

(vii) Tiddikjara illi l-intimati kkagunaw danni lir-rikorrenti fis-somma ta' elfejn erba' mija u dsatax-il Ewro (€2.419) kif certifikat mill-Perit David Mifsud Parker;

(viii) Tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-riokorrenti l-imsemmija somma ta' elfejn, erba' mija u dsatax-il Ewro (€2.419) in linea ta' danni kagjonati fil-fond lilhom lokat;

(ix) Tiddikjara illi l-intimati ghandhom ihallsu lir-rikorrenti penali fis-somma ta' mitejn Ewro (€200) kuljum bhala penali stabbilita fl-iskrittura ta' lokazzjoni datata 4 ta' Mejju, 2013 u dan b'effett mill-5 ta' Mejju, 2015 sad-data tal-effettiv rilaxx tal-pussess vacant tal-fond in kwistjoni;

(x) Tillikwida l-ammont ta' penali dovuti mill-intimati lir-rikorrenti bir-rata ta' mitejn Ewro (€200) kuljum kif stabbilit fl-iskrittura ta' lokazzjoni satata 4 ta' Mejju, 2013; u

(xi) Tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti dik is-somma li tigi hekk likwidata in linea ta' penali.

Bl-ispejjez kollha u bl-imghax legali kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta' l-intimati li permezz taghha eceppixxew:

1. "Illi minghajr lok l-inkompetenza ta' dana l-Onorabbli Bord rationae materie stante illi kif koncess fir-rikors promotur ir-rikorrenti ghandu l-pussess tac-cwievet tal-fond de quo u ma hemm l-ebda lokazzjoni li ghandha tigi tterminata peress illi ilha li skadiet u ilha tterminata;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti Alison Bartolo ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante illi fl-ewwel lok ma ffirmatx it-tigdid

datata 2 ta' Gunju 2014[1] u ta' Novembru 2014[2] u dana peress illi l-lokazzjoni kienet ghall-gestjoni tal-kummerc ta' l-esponenti Stephen Bartolo u konsegwentament esklusa mill-komunjoni ta' l-akkwisti a tenur ta' artikolu 1324 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi ghalkemm l-ahhar allegata tigdida tal-kera datata Novembru 2014[3] tghid li l-kirja kellha tigi terminata f'Mejju 2014 hemm qbil kif ukoll jirrizulta mir-rikors promotur li l-esponenti okkupa l-fond sa Mejju 2015, dana kif qed jintalab il-hlas ta' kera sa Mejju 2015. Illi ghalhekk l-esponenti Stephen Bartolo qieghed jiddepozita taht l-awtorita' ta' din il-Qorti, l-ammont ta' €750 rapprezentanti l-iskadenzi mitluba fit-tielet (3) u r-raba' (4) talba tar-rikors promotur;

4. Illi l-esponenti ukoll jaqbel li hemm arretrati ta' dawl u ilma x'jithallsu u ukoll kif mitlub fil-hames (5) u s-sitt (6) talba qieghed jiddeposita taht l-awtorita' ta' din il-Qorti l-ammont ta' €469.44;

5. Illi kif ukoll jirrizulta mir-rikors promotur, l-esponenti Stephen Bartolo irritorna l-pussess battal tal-fond meta mposta c-cwievet lir-rikorrenti li gew minnu accettati. Illi du piu, mid-data tat-terminazzjoni l-esponenti ma Stephen Bartolo ma kellux pussess esklussiv tal-fond de quo;

[1] Dok C mar-rikors promotur
[2] Dok D mar-rikors promotur
[3] Dok D rikors promotur

6. Illi l-esponenti Stephen Bartolo ma kkaguna l-ebda hsarat fil-fond, u l-benefikati li saru in parte saru bil-kunsens tas-sid, saru skond is-sengha u l-arti u that is-sorveljanza ta' Perit Arkitett u twaqqfu ghaliex ir-rikorrenti approfitta ruhu u ried jirdoppja l-kera mifthiema;

7. Illi kif fuq inghad fl-ahhar xhur illi l-esponenti Stephen Bartolo okkupa l-fond l-iskrittura ta' lokazzjoni kienet skadiet u ma kellha ebda forza u effett fil-ligi sa minn Novembru 2014 u ghalhekk l-ebda penali ma tista tigi enforzata".

Ra l-atti.

Ra li l-ewwel eccezzjoni giet deciza permezz ta' sentenza preliminari moghtija nhar it-28 ta' Novembru, 2016.

Sema' l-provi.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra r-relazzjoni ta' l-Esperti mahtura mill-Bord.

Ra s-sottomissjonijiet tar-rikorrenti prezentati nhar l-4 ta' April, 2019.

Ra li l-intimati prezentaw is-sottomissjonijiet taghhom fid-29 ta' Mejju, 2019.

Sema' trattazjoni orali ulterjuri tal-partijiet fit-18 ta' Gunju, 2019.

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

Ikkunsidra:

Il-Provi

Mar-rikors promutur, ir-rikorrenti prezentaw rapport tal-Perit[4] David Mifsud Parker li rrapporta s-segwenti:

> *"What follows is a list of all the contraventions carried out on site, including a photographic survey of the premises:*
>
> 1. *The original electrical system was re-installed in an unprofessional manner, having only one circuit to cater for the power and lighting points – there is no circuit distribution.*
>
> 2. *The original floor tiles were removed for the passing of services. New gres floor tiles were laid however no allowance was taken for the existing lock at the base of the door and therefore the door is not properly secured.*
>
> 3. *Most of the existing power and lighting outlets are left exposed, including exposed pvc conduits and wire cables. Some of the existing trenches and chasing in the walls are partly patched and other left complete exposed.*

---

[4] A folio 15-26 tal-process

4. *Part of the internal walls have spray markings for the passing of services and were eventually left exposed – not painted.*

5. *A series of holes were cored for the passing of services and left exposed (refer to photo 7 and photo 11).*

6. *New pvc conduits were installed to the underside of the ceiling and left exposed.*

7. *Formation of door aperture to form openings and link the existing premises to the adjacent property including the installation of structural steel beams. The existing aperture was eventually blocked with masonry block work.*

8. *Other block-outs were formed for the installation of the Air Conditioner Ductwork and left in place following the removal of the ductwork.*

9. *Installation of steel angles suspended from the ceiling were never removed (refer to photograph 10)*

10. *Removal of the all internal door apertures.*

11. *Formation of aperture for the passing of services – including the installation of two structural steel beams.*

Il-**Perit David Emanuel Mifsud Parker** xehed bl-affidavit[5] fejn spjega li f'Settembru, 2015 kien gie inkarigat mis-Sur Eucharist Baldacchino

[5] A folio 62 tal-process

sabiex jaghmel spezzjoni tal-fond 152, Triq l-Imdina, Qormi. Xehed li l-ispezzjoni tal-post saret fid-29 ta’ Settembru, 2015 u hejja rapport li gie prezentat fit-8 ta’ Ottubru, 2015 u li fih huwa kkonkluda li saru xi xoghlijiet strutturali u ta’ *finishings* gewwa l-fond, liema xogholijiet ma gewx konkluzi u jinkludu sistemi tad-dawl, *power* u *lighting,* b’dan li ma kienx hemm *circuit distribution.* Kompla li tnehha l-madum originali biex jghaddu xi servizzi izda kien jidher li min kien qed jahdem ma kienx ta kaz tal-aperturi ezistenti, b’konsegwenza li l-bieb ma kienx qed jinghalaq tajjeb. Ix-xhud zied jghid li mis-*socket outlets* tal-*power* u tal-*lighting* baqghu mikxufin, inkluz *wires* imdendlin u kien hemm ukol pajpijiet vojta. Barra minn hekk parti mit-trinek kienu mkahhla u ohrajn kienu thallew mikxufin. Irrimarka li kien hemm ukol diversi marki tal-ispray minn fejn kellhom jghaddu xi servizzi ohrajn li thallew nofs lehja. Spjega li kien tnehha ukol xi aluminium minn fuq tieqa ezistenti, kien hemm serje ta’ *cores* biex jghaddu xi servizzi li spiccaw ma ghaddew qatt, kif ukoll diversi pajpijiet u conduits imwahhlin permezz ta’ clips mas-saqaf. Ix-xhud innota ukoll fethiet strutturali gol-hitan biex tghaddi xi sistema ta’ arja li m’ghaddiet qatt u d-ducting u l-brackets baqghu hemm. Kompla li tnehhew il-bibien interni kollha u ma kien hemm l-ebda kisi, tikhil jew zebgha u kollox kien jidher li baqa’ nofs xoghol.

Il-Perit ikkonkluda x-xhieda tieghu billi kwota s-somma ta’ €2,419 bhala spejjez sabiex taghmel tajjeb ghall-hsarat u/jew xoghol li kellu jsir fil-fond.

Xehed **Reuben Bonnici** in rapprezentanza ta’ l-*Arms Limited* nhar l-24 ta’ April 2017[6] u pprezenta kopja tal-kontijiet tal-perjodu mill-4 ta’ Mejju 2013. Meta reggha xehed[7] nhar il-15 ta’ Gunju 2017 huwa Spjega li ma

[6] A folio 67 – 68 tal-process
[7] A folio 121 – 121 tal-process.

setghex jidentifika min kien jaghmel il-pagamenti peress li l-pagamenti kollha saru l-Maltapost office.

Xehed **Eucharist Baldacchino** permezz tal-procedura ta’ l-affidavit[8] fejn spjega li huwa u martu kienu krew post proprejta taghhom it-tnejn gewwa 152, Mdina Road, Qormi lil Stephen u Alison Bartolo permezz ta’ skrittura datata 4 ta’ Mejju, 2013. Zied li l-kirja kienet wahda ghal sitt (6) xhur bil-prezz ta’ €250 fix-xahar u li kienet tiskadi fil-5 ta’ Novembru, 2013 u fi tmiem din il-kirja huma ddecidew li jgeddu l-kera lill-intimati b’sitt xhur. Spjega li ffirmaw estensjoni tal-istess kuntratt taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet ta’ kera mill-6 ta’ Novembru, 2013 sal-5 ta’ Mejju 2014, mill-6 ta’ Mejju, 2014 sal-5 ta’ Novembru, 2014, u mill-6 ta’ Novembru 2014 sal-5 ta’ Mejju, 2015.

Ix-xhud tenna li fid-9 ta’ Marzu, 2015 Stephen Bartolo kien ikkomunika mieghu permezz ta’ SMS fejn infurmanh li ma kienx bi hsiebu jkompli bil-kirja peress li ma kinux qablu fuq kuntratt gdid u kien ghalhekk li kien ser jibda jzarma sabiex jirritorna l-fond ma tmiem il-kirja.

Eucharist kompla li f’Mejju l-intimat ma kien ghamel xejn ghajr qala’ ‘freezer’ u kien igiblu hafna skuzi kull meta kien icempilu biex jara meta ser jiehu l-fond lura. Xehed li huwa baqa’ jcempillu sikwit u l-intimat baqa’ sejjer hekk sa Settembru 2015 jigifieri 4 xhur wara li kellha tintemm il-kirja.

Spjega li l-intimat ma hallasx kera mill-5 ta’ Frar, 2015 sal-5 ta’ Mejju, 2015 u ghall-4 xhur sussegwenti.

Kompla li nhar it-23 ta’ Settembru, 2015, Stephen Bartolo kien infurmah li kien ser ihallilu cwievet fil-’letterbox’ u li ma kienx bi hsiebu jhallas

---

[8] A folio 58 – 61 tal-process

centezmu iehor. Ladarba kellu cavetta, huwa dahal fil-fond u sab kollox "dizastru" u ta' taht fuq, b'hafna hsarat kullimkien u sahansitra kien niffed bieb bejn post u l-hanut tieghu li jigi bieb ma' bieb mal-post mikri, minghajr l-awtorizzazzjoni tieghu. Ix-xhud spjega li l-intimat qala' s-sistema tad-dawl li kien hemm u ghamel diversi xoghlijiet ohra li jew ma lestiehomx jew inkella m'ghamilhomx kif suppost. Meta nduna li ma kien ser igedded il-kirja huwa kellu jibda jirranga kollox kif kien, izda minn dan kollu m'ghamel xejn hlief li rega pogga l-madum u mill-bqija kollox nofs lehja. Huwa tenna li nkariga lil Perit David Mifsud Parker sabiex jaghmillu rapport tal-hsarat u kkonkluda li hemm €2,419 fi hsara fil-post.

Kompla jispjega li fit-13 ta' Ottubru, 2015, igifieri hames xhur wara li suppost skadiet il-kirja, xi hadd halla mazz ta' 3 cwievet tal-post gewwa l-*letterbox* fid-dar tieghu.

Zied jghid li l-intimat naqas milli jhallas l-ammont ta' €469.44 rapprezentanti kontijiet pendenti ta' dawl u ilma.

Spjega li fil-kuntratt ta' kera tal-4 ta' Mejju, 2013 li ffirmat mal-konvenut Bartolo, kienu ftehmu li jekk jonqos milli johrog mill-post fi tmiem il-kera l-intimat kellu jhallas penali ta' €200 kuljum. Spjega li oltre dan, il-ftehim kien li l-intimat kellu jghaddi lura l-post fl-istess stat li kien fih meta gie mikri lilhom u tant hallew hsara fil-post li ma jistax jinkera lil haddiehor qabel isirlu l-manutenzjoni kawza tal-hsarat li halla l-intimat. Tenna li huwa kien interpella lill-intimat permezz ta' zewg ittri sabiex ihallas dak dovut minnu izda baqa' minghajr risposta u kellu jintavola r-rikors biex jitlob li jithallas l-kera li hemm pendent fl-ammont ta' €750, il-kont tad-dawl u l-ilma li hemm ta' €469.44, d-danni li ghamlu fil-post fl-ammont ta' €2,419 u li anki jigu kkundannati jhallsu l-penali li ghandhom jhallsu skont il-kuntratt.

In **kontro ezami** nhar it-30 ta' Jannar, 2018 Eucharist Baldacchino spjega li huwa kera l-proprjeta' sitwata gewwa 152 Mdina Road Qormi f'Mejju tat-2013 ghal 6 xhur u l-kera kienet €270 fix-xahar ghall-ewwel sitt xhur. Mistoqsi jikkonferma li l-fond 152 hux id-dar tieghu, huwa rrisponda fil-pozittiv izda spjega huwa kera l-fond 152 kollu ghajr il-bitha nterna ghax hemm bieb. Spjega li d-dar tieghu tigi fuq u ghandha bieb f'Guza Duca Street b'entratura separata filwaqt li kompla jikkonferma li 6, Aquaba Guza Duca Street, Qormi hija proprjeta' separata izda tinfed ghal proprjeta 152 u wara li huwa kien iffirma l-kuntratt ma' l-intimati kien ghamel bieb tal-hadid *heavy duty*.

Spjega li huwa kera l-fond lill-intimat bhala *store* ta' l-ghodda izda l-kuntratt ma specifikax l-uzu bil-kundizzjoni pero' li ma setax idahhal affarijiet perikoluzi bhal cilindri tal-gass u kimiki.

Ix-xhud xejjen dak li nghad mill-intimat u spjega li l-post jikkonsisti f'erba' kmamar u meta krieh lill-intimat kien f'kundizzjoni tajba tant li lanqas kien hemm maduma wahda mkissra. Jghid li l-post kien imkahhal kollu, kellu l-flash doors u kien hemm il-bibien kollha filwaqt li tenna li minkejja li l-post kien antik kellu d-dawl skond ir-*regulations* tal-Enemalta bid-*distributing board*, bis-*circulator* b'kollox tajjeb. Huwa ghamel referenza ghall-*condition report* u ghar-ritratti li juri kif l-intimat irritona l-fond: "*Bla bibien, trinek, wajers mikxufin, allahares kelli nghid lil x'jismu tal-Enemalta ghax minn ghaddijulu d-dawl mhux il-licenzja jehodlu kollox. Kelli l-bozoz bl-energy saver, id-dawl lanqas ghaddieh kif kien id-dawl, circuit breaker imkissra jigifieri l-post ghall-mistoqsija tieghek ha nkunu clear il-post kien antik imma in good condition to the extent tajjeb illi wara li Chris tal-ghodda tal-Bargain Toolshop ghamel sentejn hemm hekk gew in-nies talbuwuli biex joqghodu fih bih jabitaw fih tajjeb il-post*".

Spjega li l-intimat ried iniffed bieb mill-hanut ghal gol fond 152 u huwa kien lest li jiddiskuti din il-proposta bil-patt li jsir kuntratt qabel jibda jaghmel ix-xoghol fil-proprjeta' mikrija lilu. Xehed li l-intimat beda jaghmel xoghol biex ibiddel il-generu tal-business minn *store* ghal *restaurant* u ghalkemm huwa oggezzjona, l-intimat ma tax kaz. Mistoqsi jekk kienx jaccedi fil-fond, huwa rrisponda fin-negattiv ghajr ghal dik id-darba meta mar jaghtih id-draft tal-kuntratt li baqa' ma ffirmax.

L-intimat **Stephen Bartolo** xehed bil-procedura ta' l-affidavit[9] fejn spjega li huwa jiggestixxi negozju bl-isem *The Edge* fi Triq Guze Duca, Hal Qormi. Dan huwa stabbiliment tal-*fast food* li hu jikri minghand certu Saviour Agius. Il-hanut huwa biswit il-kmamar mertu ta' din il-kawza.

Spjega li fis-sena 2013 kien kera zewg ikmamar minghand Eucharist Baldacchino biex juzahom bhala mahzen ghall-hanut, liema kmamar huma parti mill-ewwel sular tad-dar ta' Eucharist Baldacchino u li jinfdu ghall-istess dar u liema kmamar kienu fi stat dizastru u nieqsa mill-manutenzjoni regolari. Is-sistema tad-dawl kienet antika, il-hitan kienu kollha toqob (tax-xkaffar li kien hemm qabel) u tant kien hemm madum maqlugh li Eucharist qabbad in-nies biex mela' l-art bil-konkos. Kompla li wara xi zmien huwa kien qed jippjana *refurbishment* fil-hanut tieghu u qal lill-attur li kellu fi hsiebu li jikkonverti z-zewg t'ikmamar f'kcina u l-kamra l-ohra tkun *cold room*. Spjega li wara li tkellmu xi darbtejn u spjegalu fid-dettal dak li kellu f'mohhu u Eucharist qabel. Kompla li huwa ma kellux oggezzjoni li tgholla l-kirja. Kien ghalhekk li huwa beda bix-xoghol sabiex iniffed il-fond u jaghmel ix-xoghol necessarji. Zied li "*Ilkoll kemm ahna qbilna madwar Settembru 2014, u l-pjan kien li r-refurbishment propju jibda f'Jannar 2015, wara li jkunu ghaddew il-Festi tal-Milied. Jien kont qabbadt lil Perit Robert Musumeci u kull meta kien jigi xi hadd mill-ufficcju tieghu Eucharist dejjem kien ikun prezenti*".

[9] A folio 124 – 126 tal-process

Kompla li fit-tieni gimgha ta' Jannar 2015 ghalaq il-hanut ghaliex kien miftiehem mal-kuntrattur biex jibdew ix-xoghlijiet. Tenna li kien ftehem ma' Eucharist li minhabba li kienu ser isiru ix-xoghlijiet u minhabba li l-hanut kien ser ikun maghluq, ma kienx ser ihallas xahar kera. Kompla:

> *"Zarmajt il-hanut u mill-ewwel bdew ix-xogholijiet. L-ewwel haga li ghamilna kienet li ftahna bieb biex il-propjetajiet jinfdu. Inqalghet il-canopy tac-cumnija li fil-pront twahhlet f'wahda mill-kmamar. Wara bdiet tintrama l-cold room fejn bi qbil ma' Eucharist, ghal-ewwel darba tani access ghall-bitha tieghu ghaliex kelli bzonnha biex inwahhlu l-kompressur tal-fridges. Nixtieq nemfasizza li matul ix-xogholijiet, Eucharist kien jigi kuljum jara kif huma sejrin u kemm-il darba mhux biss tkellimna izda fahharni ta' dak li kont qed naghmel. Assolutament mhuwiex minnu l-impressjoni li ppruvat jaghti li qatt ma kien jaf x'kien qed jigri.*
>
> *Wara li ghaddew xi gimghatejn ta' xogholijiet u waqt li konna qed nahdmu, Eucharist gie b'envelope bil-kuntratt tal-kera l-gdida. Meta jien ftaht dan l-envelope indunajt li mhux biss talli l-kera kienet irduppjat (beda jippretendi aktar minn hames mitt Ewro €500 fix-xahar) izda talli kien dahhal klawsola li l-kera kellha toghla b'hmistax fil-mija (15%) kull sena ghal perjodu ta' ghaxar (10) snin".*

Ix-xhud spjega li huwa ma accettax dak li kien qed jipproponi ghax huma ma kinux qablu li l-kirja kienet ser tigi doppja u ma kinux waslu ghal ftehim. Kompla li peress li ma kinux qed jifthemu u kien diga' ghamel xi ghaxart elef Ewro (€10,000) spejjez, kien saqsa lil Saviour Aguis biex

ikellem lil Eucharist biex forsi jirrangaw izda infurmawh li r-rikorrenti ma riedx jaf. Ghalhekk huwa waqqaf il-haddiema mix-xoghlijiet u informa lil Eucharist li kien ser izarma l-kmamar. Zied li Eucharist kien talbu biex jaghlaq il-bieb li kien fetah u biex jaghmel il-madum, xi haga li ghamel. Spjega li taht il-'cold room' kien hemm madum l-antik u ghall-ewwel r-rikorrenti qallu biex ihallih izda wara biddel fehmtu u ghar-rigward tat-trinek, jghid li huwa staqsih jekk riedx li jkahhal t-trinek li lahqu saru izda infurmah li ma kienx hemm ghalfejn.

Ix-xhud kompla li huwa kien frustrat u kien ghalhekk li ma hallasx l-ahhar 3 xhur kera u kien ghad fadal ukol toqba ta' tlett piedi minn fejn kienet ghaddiet ic-cumnija. Spjega li huwa gie infurmat li kellu jhallas l-ammont ta' €700 kera u jirrangalu t-toqba izda infurmah li l-bennej kien impenjat, u Eucharist qallu li kien lest li jaghmilha hu jekk jaghtih elf Ewro (€1,000) ghad-dritt. Kompla li c-cwievet poggiehom fil-*letterbox* tieghu u wara li nfethet il-kawza, u ddepozita l-arretrati tal-kera u tad-dawl u ilma permezz ta' cedola.

In **kontro ezami**[10] nhar l-10 ta'April, 2018, huwa ikkonferma l-kuntratt ta' kiri u spjega li ilu jaf lir-rikorrenti mis-sena 2000 meta fetah il-hanut u dak iz-zmien kien ghamel minn kollox biex iwaqqafhom milli jifthu l-hanut. Spjega li ghandu hanut mikri minghand persuna ohra li jinfed fuq zewg toroq. Ir-rikorrenti huwa proprjetarju ta' fond adjacenti.

Xehed li l-fond kellu zewg bozoz biss, sistema ta' dawl antika u madum antik. Kompla li l-fond kien jikkonsisti f'kurutur zghir, bieb maghluq (ghax zamm ic-cwievet ir-rikorrenti) li kienet shower u bieb li jaghti ghal kamra ta' tlettax-il pied, liema fond huwa juzah bhala *store*. Jghid li "*Inkiser il-madum mill-ewwel. Beda jinkiser il-madum*" u meta tkellem

[10] A folio 142 – 153 tal-process

mar-rikorrenti, dan ta' l-ahhar kien qallu biex ma jinkwetax ghax kien ser iqabbad lil xi hadd biex ikahhlu. Kompla jghid:

> "*Tista' timmagina kemm kien gdid dan il-post. Il-madum bil-grieden tahtu u ghamlu bis-siment. Baqa' ghaddej zmien normali jien qatt ma kelli problemi, lil Karistu incempilu jiena, next neighbour mieghi ezatt, kemm jigi jgibli l-kont tad-dawl u dejjem naghmilu cekkijiet, dejjem hallastu b'cekk u dejjem hallastu. Wara li jiena ghadda zmien sena u kont krejt il-post tieghi u rajt li l-klijenti tieghi issetja f'dak il-post li jien krejtlu ghax kien barrani u kien ghadu kif jiftah negozju bil-kebab u jien tajtu cans ghad ha nara. Ghidt kieku niftiehem ma' Karistu fuq dawn iz-zewg kmamar ghet naghmel refurbishment fil-hanut u nifthu minn filghodu u nkabbar il-kcina. Jiena kont nahdem hafna bid-delivery u fil-fatt hekk ghamilt. Tkellimt mieghu sintendi mhux ha taghmel xi haga fil-post tieghu minghajt ma jtini parir. Iltqajt ma' nies stess u nista' ingibhom jitkellmu fil-Qorti, tkellimt maghhom, ghidtilhom bil-pjan biex ingibhom jahdmu mieghi u jiehdu hsieb anka huma il-hanut filghodu. Ghetlu jekk jtijni kelma Karistu fuq dawk iz-zewg kmamar bniedem Martin ghetlu ejja, hu hsieb filghodu inti. Qalli iva ghax kellu hanut dan il-persuna u kien xeba' bih, haunt tal-laham. Tkellimt ma' Eucharist qalli iva, mhux mill-ewwel, pero' ftehmna taghna d-dritt. Jien tkellimt mas-sid l-iehor li kelli l-hanut ghax dawn affarijiet li hadu z-zmien biex tippjana. U ridna naghmlu olterazzjoni ohra fil-hanut fejn kont diga nahdem jien ukol. Is-sid accetta li jhallas l-ispejjez hu*".

Ix-xhud kompla li wara li tkellem mar-rikorrenti huwa mar ghall-awtorizzazzjoni minghand Saviour Agius li ukoll qabel bix-xoghlijiet kif proposti. Qal li x-xoghol kien ser jibda f'Jannar tant li anke l-bennej kien infurmat u kkonfermat. Spjega li mar-rikorrenti huwa kien tkellem f'Ottubru u kienu qablu li l-kera kellha tigi riveduta u stante li huwa kien ser jaghmel hafna spejjez u kien ser ikun maghluq ghal 3 xhur, huwa kien talbu tlett xhur b'xejn. Tenna li awtorizzazzjoni biex jibda bix-xoghlijiet kellu u kien ghalhekk li huwa beda jkisser u jirranga.

Spjega li r-rikorrenti kien ghaddilu kuntratt ta' kera sabiex jiffirmawh izda meta fethu u rah, induna li rikorrenti kien qed jippretendi kera dopja izda huwa ma accettax. Tenna li huwa kien talab lil Saviour Agius biex ikellem lir-rikorrenti izda dan ta' l-ahhar qallu li ma ghandux bzonn flus ta' l-intimat. Xehed li minkejja li kellu equipment ordnati huwa kien informa lir-rikorrenti li ser jaghtih il-fond lura. Qal li r-rikorrenti talbu biex jaghmillu l-madum ta' taht il-cold room u meta huwa talbu sa jridx li jizbohulu u jerga' jaghmillu kollox kif kien, ir-rikorrenti rrispondih fin-negattiv. Ghar-rigward tac-cwievet huwa jghid li r-rikorrent qatt ma cempillu ghalihom.

Nhar l-14 ta' Dicembru, 2018 tkompla l-kontro ezami ta' Stephen Bartolo fejn spjega li l-fond mikri minghand ir-rikorrenti jikkonsisti f'entratura u zewg t'ikmamar, liema kmamar huwa kera bhala *store* u l-madum kien imkisser u tenna li ghalih iz-zewg bozoz li kien hemm fil-fond kienu bizzejjed peress li huwa kull ma ried huwa juzah bhala store. Jghid li fejn il-madum kien imkisser, ir-rikorrenti kien irrangah u kien anke sadd toqod ezistenti bil-konkos fil-bidu li dahal fil-fond. Kompla jghid: "*Wara ftit jiem xi granet ahna konna qed nuzaw dan il-post bhala store, jigi d-delivery u ndahhal ix-xoghol hemm gew, xi tankijiet ta' zejt li jkollu bzonn haunt ta' l-ikel. Xi sitt madumiet wara l-bieb dawn indunajna li ma kienux sodi, jiena sintenti ghet lil Eucharist ghidtlu isma' dawn il-madum hekk*

hekk u hekk mhu, qalli ha nigi narahom. Ghidtlu naghmilhom ahna, qalli le u baghat lil xi hadd jaghmilhom bil-konkos ghax dan kien madum antik".

Mistoqsi fejn kien izomm ic-cilindri tal-gass, huwa jghid li kien izomm il-vojta fil-fond mertu ta' din il-kawza u nnega li qatt r-rikorrenti gibidlu l-attenzjoni biex ma jzommx cilindri fih.

Ix-xhud spjega li r-rikorrenti ried kuntratt gdid, liema kuntratt qatt ma gie ffirmat minhabba l-fatt li qatt ma qablu fuq il-kera u fuq il-jedd ta' twellija. Kompla li bi qbil bejntiehom, huwa seta' jaghmel ix-xoghlijiet minghajr il-permessi necessarji izda kien hemm 'go ahead' minghajr il-kuntratt. Huwa spjega li:

> "Xhud: *Tant hu hekk li umbaghad tfehmna li tani l-bitha li lanqas kienet fl-ewwel bicca. Tani l-bitha ghax ghetlu biex ha mexxu rrid il-bitha fejn naghmel il-gas. U min hawn u minn hemm ikkonvincejtu li jtijni l-bitha nofsha. Qalli mela aqsamha bl-aluminium, ghetlu mhux problema ghetlu imma c-cilindri tal-gas, biex ghalinqas ha nahdmu minghajr permess jien inkun safe illi hemm erbgha cilindri tal-gas qeghdin fil-bitha mhux qeghdin gewwa*".
>
> ...
>
> AV: *Mela jiena ha naghmel referenza a tergo ta' fol sittin fuq in-naha ta' wara. Hemm SMS mmarkat Dok D, ara sinjura naqra dan id-dokument u ara jekk hemmx da parti ta' Eucharist insistenza illi l-ewwel jrid jsir il-kuntratt. Ikkonferma li dak…*

> XHUD: *Imma wara dak hemm il-kliem bil-fomm illi qbilna illi dan ma sar xejn.*
>
> AV: *Taghrfu dak il-messagg?*
>
> XHUD*: U zgur li naghrfu.*
>
> AV: *Qed taghrfu tajjeb.*
>
> XHUD: *Anka jekk jghaddu ghoxrin sena ohra naghrfu. Steve il-kont ta' dawl huwa 631.52 thank you Eucharist. Jiena baghtlu Karistu ha nifthu dak il-bieb, qalli iva Steve imma l-ewwel naghmlu l-kuntratt.*

Mistoqsi fuq ic-cwievet, ix-xhud spjega li ma jiftakarx meta rritorna c-cwievet lura izda xehed li meta rcieva ittra legali, huwa irritornahom. Mistoqsi in ri-ezami ghaliex huwa zamm ic-cwievet, jghid li kien ghad baqa xi toqod li ried jirranga u r-rikorrenti ma kienx jinsisti li nirritorna c-cwievet.

Saviour Agius xehed[11] nhar id-29 ta' Mejju, 2018 li xehed li huwa proprjetarju ta' fond mikri lill-intimat. Tenna li huwa konoxxenti tal-fatt li l-intimat ried jaghmel xi xogholijiet fil-fond tar-rikorrenti u gie infurmat mill-intimat li rikorrenti tah permess sabiex jaghmel x-xogholijiet tant li l-intimat inkorra spejjez ghal dan il-ghan inkluz ta' ftuh ta' hitan, travi, u xogholijiet tal-bennej, tal-kuntrattur fost ohrajn. Spjega li wara xi zmien gie infurmat mill-intimat li dan ta' l-ahhar u rikorrenti ma qablux fuq il-kera. Jghid li huwa anke kien cempillu lir-rikorrenti sabiex jipruvaw jaslu peress li kienet ser tisfrattalu l-kirja lilu wkoll izda rikorrenti kien infurmah li ma ghandux bzonn flus.

[11] A folio 157 – 162 tal-process.

Nhar id-29 ta’ Mejju, 2018, xehed **Eman Zerafa** li spjega li huwa ilu jaf lill-intimat madwar 17-il sena peress li kien u ghadu jahdem mieghu filwaqt li lir-rikorrenti jafu ghax huwa klijent taghhom. Spjega li huwa jaf li l-intimat ried jaghmel refurbishment, izda dan ma setghax isir minghajr l-awtorizzazzjoni tar-rikorrent. Jghid li huwa fil-fatt gab l-awtorizzazzjoni u ghamel ix-xoghol tant li anke xtara xi ghodda minghand Martin Caruana ghal cold room. Spjega li parti mir-refurbishment kienet li qalghu l-madum tal-kmamar tar-rikorrenti li kien antik hafna u mkisser, bidlu d-dawl peress li s-sistema tad-dawl kienet antika ukoll u kull ma kien hemm kienu zewg bozoz u bdew jahdmu fuq sistema gdida u madum gdid. Qalli infetah bieb biex jinfed mal-hanut l-iehor filwaqt li kompla “Jien kont inkun qed nahdem hemm gew u lil Karist Baldacchino rajtu kemm-il darba jitkellem ma’ Steve f’dan il-post jitkellmu fuq din il-bicca xoghol”. Kompla li madanakollu l-partijiet ma kinux ftehmu fuq il-kera u ghalhekk kellu jieqaf kollox.

Mistoqsi jghid jekk jafx li r-rikorrenti awtorizza lill-intimat ghax-xogholijiet, ix-xhud jghid:

XHUD: Jaghtih il-go ahead iva, ghax hu kien jigi u jarah ix-xoghol ghaddej, anka fil-kmamar tieghu.

AV: Imma kif spicca inti dak li qallek Stephen taf.

XHUD: Imma umbaghad dak kien fethilna l-bitha biex ghamilna il-muturi tal-cold room jaghtu ghal barra. U c-cilindri tal-gas ridna..

AV: Matul li kienu qed jsiru x-xogholijiet Eucharist Baldacchino tghid li kont tarah. Kif kien igib ruhu waqt ix-xogholijiet?

XHUD: Orrajt, kien jitkellem maghna jigifieri, u kien jarahom l-affarijiet.

AV: Kien jilmenta?

XHUD: Le qatt ma smajtu jilmenta jien.

Ir-Relazzjoni tal-Periti Teknici Membri tal-Bord

Il-Bord ra r-relazzjoni[12] tal-Esperti teknici Membri tal-Bord u cioe' tal-Perit Mario Cassar u tal-Perit Elena Borg Costanzi li gie prezentat fl-14 ta' Marzu, 2019 fejn wara li accedew fil-fond mertu ta' din il-kawza u konkludew is-segwenti:

1. *"Illi dan il-fond jikkonsisti f'terran illi ilu mibni madwar tmenin sena, u li jinfed ma' propjeta' ohra li ghandha access minn triq ohra.*

2. *Il-membri tal-Bord osservaw illi, kif indikat fir-ritratti annessi ma' din ir-relazzjoni, illi kull servizzi tad-dawl tnehhew u saru trinek gonna mal-hitan. Sar ukol tibdil fil-madum original, illi tnehha f'xi postijiet sabiex jaghddu servizzi godda.*

3. *Illi s-servizz tad-dawl illi qieghed mal-faccata ta' gewwa, illi minnu sar id-distribuzzjoni tal-wijers, ma*

[12] A folio 225 – 232 tal-process

sarx b'mod professjonali peress illi sar circuit distribution singlu.

4. *Illi saru wkoll toqob ma genb xulxin mal-hajt portanti. Saret fetha bejn iz-zewg propjetajiet b'permezz ta' travu tal-hadid. Tali fetha giet imblokkata bil-gebel sussegwentament. Saret fetha ohra bl-istess moghod, pero' zghira u fl-gholi, illi thalliet kif inhi.*

5. *Illi nqalghu l-bibien interni kif ukol tieqa ghal gol-bitha nterna.*

6. *Illi l-fond per se jinstab fi stat hazin hafna ta' manutenzjoni u lli jidher illi allavolja bdew xi xogholijiet dawn ma gewx kompluti u ghaldaqstant hemm hafna materjali u servizzi mghoddijin b'moghod mhux komplut mal-fond kollu.*

7. *Illi saru wkoll serje ta' PVC conduits mas-soqfa*".

L-Ewwel Eccezzjonijiet mressqa mill-Intimati

L-Intimati eccepew li n-negozju sar minn Stephen Bartolo biss u mhux minn martu wkoll u kwindi hija ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante li l-lokazzjoni kienet ghall-gestjoni tal-kummerc ta' Stephen Bartolo u konsegwentament eskluza mill-komunjoni ta' l-akkwisti ai termini ta' l-artikolu 1324 tal-Kap 16 tal-ligjiet ta' Malta.

Il-Bord jibda billi jikkwota l-Artikolu 1316 (1) Kodici Civili li jipprovdi illi "*iz-zwieg li jsir f' Malta igib ipso jure bejn il-mizzewgin, il-komunjoni ta' l-akkwisti, meta ma jkunx hemm ftehim xort' ohra b' att pubbliku*".

Minn dan jitnissel illi d-drittijiet tar-ragel u tal-mara mizzewga ghall-komunjoni jibdew minn dakinhar taz-zwieg u jispiccaw malli jinhall iz-zwieg (Artikolu 1319, Kodici Civili). Il-Bord jirrileva li ebda prova kuntrarja ghal dan ma ngiebet mill-intimati.

L-artikolu 1324 tal-Kap 16 "*ma japplikax ghal kull att tal-kummerc kif definit mill-Kodici tal-Kummerc izda kien japplika biss fil-kaz ta' persuna li tkun qed tizercita kummerc, negozju jew professjoni bhala attivita' ekonomika u li fiha l-kuntrattazzjoni taht ezami setghet tinkwadra ruhha bhala att normali tal-gestjoni taghha*" ("**Grazio Patiniott et -vs Anthony Cini et**", Appell, 5 ta' Ottubru 2001). Dan l-artikolu jistipula s-segwenti:

"Atti normali ta' ġestjoni ta' kummerċ, negozju jew professjoni li jkunu qed jigu eżerċitati minn parti waħda biss mill-miżżewġin, ikunu vestiti biss f'dik il-parti li fil-fatt tkun qed teżerċita dak il-kummerċ, negozju jew professjoni anke fejn dawk l-atti kieku ma kenux magħmula in relazzjoni ma' dik is-sengħa, negozju jew professjoni kienu jikkostitwixxu amministrazzjoni straordinarja".

Kif gie ritenut mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Claudette Gauci -vs- Paolo Bonnici Limited e**t, deciza fid-9 ta' Ottubru 2003, "*l-iskop ta' l-Artikolu 1324 hu ntiz biex, fil-konfront tat-terz, il-komunjoni tintrabat anke meta att straordinarju jsir minn konsort wiehed biss, basta li jkun att 'normali' ta' gestjoni ta' kummerc*".

Fis-sentenza moghtija fit-3 ta' Gunju 2005 fil-kawza "**Carmela Galea vs Evelyn Jones et**" il-Prim'Awla tal-Qorti Civili qalet hekk:-

> *"Gie diversi drabi stabbilit mill-Qrati taghna li huma biss dawk l-atti elenkati fl-artikolu 1322(3)(a) sa (m) li ghandhom jitqiesu ta' natura straordinarja, u, ghalhekk,*

ghandhom jinghataw interpretazzjoni restrittiva – ara "Agius vs Camilleri", deciza minn din il-Qorti fit-12 ta' Frar, 1999, u "Elmo Insurance Services Ltd vs Pace", deciza minn din il-Qorti fit-3 ta' Ottubru, 2003.

L-Art 1322(3) tal-Kap 16 jistabilixxi dawn li gejjin bhala l-atti ta' amministrazzjoni straordinarja :-

(a) atti fejn jeddijiet reali fuq beni immobbli jkunu akkwistati, mahluqa jew trasferiti ;
(b) atti li joholqu jew jolqtu l-ipoteka ta' beni ;
(c) atti fejn ikun hemm qsim ta' beni ;
(d) atti li jaghtu jedd ta' uzu u, jew, tgawdija ta' proprjetà immobbli
(e) donazzjonijiet barra minn dawk imsemmija fl-artikolu1753(2)(a)
(f) li tissellef jew tislef flus, barra minn depozitu ta' flus f'kont f'bank ;
(g) l-akkwist ta' proprjetà mobbli jew ta' xi jedd ta' uzu jew tgawdija ta' xi proprjetà mobbli jew immobbli li l prezz tieghu ma jithallasx mal-konsenja jew qabel :
Izda dan ma japplikax ghal xi dejn maghmul ghall-htigiet tal-familja skont l-artikolu 1327(c), jew ghall-kiri ta' mobbli jew immobbli meta l-prezz tieghu jkun moderat meta tqabblu mal-kondizzjoni tal-familja u l-kirja tkun ghal zmien qasir ;
(h) il-kuntratt ghal xi garanzija ;
(i) l-ghoti ta' plegg ;
(j) is-shubija b'responsabbiltà mhux limitata f'socjetà kummercjali, jew is-sottoskrizzjoni ghal xi ishma li ma

> *jkunux imhallsa kollha jew lakkwist taghhom f'socjetà b' responsabbiltà limitata ;*
> *(k) it-trasferiment ta' negozju kif ukoll it-trasferiment ta' xi sehem f'socjetà kummercjali barra minn kumpannija pubblika ;*
> *(l) kull att li johloq privilegg specjali skont l-artikolu 2010(b) ;*
> *(m) kull att ta' rexissjoni ta' xi att imsemmi fil-paragrafi (a) u (c), u kull att ta' dikjarazzjoni maghmula inter vivos li permezz taghha jigi rikonoxxut jew rinunzjat xi jedd fuq beni immobbli ; u*
> *(n) it-tqeghid fi trust ta' beni li jkunu parti mill-komunjoni talakkwisti u l-varjazzjoni jew revoka tal-kondizzjonijiet ta' kull trust li fih ikunu tqeghdu xi beni bhal dawk.*

Huwa risaput illi bil-kirja, l-inkwilin jikseb dritt personali mhux dritt reali fuq il-haga.

Emidio Pacifici Mazzoni, fl-Istituzioni di Diritto Privato, Libro III, Parte Terza, Seconda Edizione, ighid illi ... *la locazione non trasferisce al conduttore che un diritto personale di godimento, e non lo costituisce che semplice detentore del possesso della cosa a nome del proprietario locatore*.

Ghalhekk, fil-fehma ta' dan il-Bord, il-kuntratt ta' bejn ir-rikorrenti u l-intimati jaqa' fit-tifsira ta' att li jaghti jedd ta' uzu u/jew tgawdija ta' propjeta' immobbli kif previst fil-paragrafu (d).

Fis-sentenza li tat il-Qorti ta' l-Appell Inferjuri fl-10 ta' Jannar, 2007 fil-kawza **"J & E Griscti Limited vs Jesmond Sant et**" jinghad:-

Dan jibqa' hekk il-kaz sakemm dak l-att ma jkunx ukoll wiehed li jitqies ri-entranti fl-"atti normali ta' gestjoni ta' kummerc, negozju jew professjoni" ghal liema jirreferi l- Artikolu 1324 tal-Kodici Civili. Artikolu dan li, kif drabi ohra mfisser, "ma japplikax ghal kull att tal-kummerc kif definit mill-Kodici tal-Kummerc izda kien japplika biss fil-kaz ta' persuna li tkun qed tizercita kummerc, negozju jew professjoni bhala attivita' ekonomika u li fiha lkuntrattazzjoni taht ezami setghet tinkwadra ruhha bhala att normali tal-gestjoni taghha" ("Grazio Patiniott et -vs- Anthony Cini et", Appell, 5 ta' Ottubru 2001). .....intqal sewwa mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili illi "l-iskop ta' l-Artikolu 1324 hu ntiz biex, fil-konfront tat-terz, il-komunjoni tintrabat anke meta att straordinarju jsir minn konsort wiehed biss, basta li jkun att 'normali' ta' gestjoni ta' kummerc". ("Claudette Gauci -vs- Paolo Bonnici Limited et", 9 ta' Ottubru 2003, per Imhallef Tonio Mallia).

Minkejja dak maghdud hawn fuq, jirrizulta ulterjorament li l-intimata Alison Bartolo kienet firmatarja ta' l-iskrittura privata orginali ta' kera datata 4 ta' Mejju, 2013[13] kif ukoll ta' l-estensjoni datata 2 ta' Ottubru, 2013[14].

Il-Bord ma jaqbilx mat-tezi ta' l-intimati, li ladarba l-intimata Alison Bartolo ma ffirmatx l-estenzjonijiet datati 2 ta' Gunju, 2014[15] u Novembru 2014[16] hija ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

---

[13] A folio 5 tal-process
[14] A folio 11 tal-process.
[15] A folio 12 tal-process.
[16] A folio 13 tal-process.

Ghalhekk il-Bord jghaddi biex jichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti konjugi Bartolo.

It-Talbiet tar-Rikorrenti

A. Illi r-rikorrenti talbu dikjarazzjoni li l-lokazzjoni tigi terminata. Tenut kont li rrizulta mix-xhieda tar-rikorrenti Eucharist Baldachhino stess, li huwa inghata lura c-cwievet tal-fond mertu ta' dan ir-rikors lura fit-13 ta' Ottubru, 2015, il-Bord sejjer jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta' din it-talba.

B. Talbu wkoll, permezz tat-tielet sas-sitt talba, dikjarazzjoni u ordni ghall-hlas ta' kera u arretrati ta' dawl u ilma, liema ammonti gew depozitati permezz ta' zewg cedoli wara l-prezentata tar-rikors promutur. Jinghad pero li l-kirja ma thalsitx fil-hin u ghalhekk Il-Bord huwa tal-fehma li t-talba ta' l-imghax ghandha tigi akkolta.

C. Illi permezz ta' l-azzjoni minnhom intentata r-rikorrenti qeghdin jitolbu li l-intimati jigu kkundannati jhalsu l-ammont ta' €2,419 raprezentanti d-danni kagjonati lilhom mill-fond sovrastanti;

Skond skrittura datata 4 ta' Mejju, 2013 (a. folio 5-7) il-Partijiet qablu hekk:

5. L-inkwilin ikun obbligat ihallas il-manutenzjoni u riparazzjonijiet ordinarji u straordinarji kollha. L-

inkwilin huwa obbligat izomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u igjene u hekk jirritornah fi tmiem il-kirja ...

6. L-inkwilin ikun jista jaghmel alterazzjonijiet strutturali biss jekk ikollu il-permess bil-miktub tas-sid. F'kull kaz tali alterazzjonijiet iridu jigu certifikati u maghmula taht is-supervizjoni ta' Perit imqabbad u imhallas mill-inkwilin u ghalihom u ghal kull hsara li jistghu jirrekaw lill-fond jew lil terzi, ghandu jibqa' responsabbli l-inkwilin minkejja il-permess moghti ...

F'materja ta' kuntratti ta' lokazzjoni il-ligi tistabilixxi dawn ir-regoli:-

I. Sid il-kera ghandu jikkunsinna l-haga fi stat tajjeb ta' tiswija ta' kull xorta (Artikolu 1540(1) tal-Kodici Civili);

II. Sid il-kera ghandu jzomm il-haga mikrija fi stat li wiehed jista' jaghmel minnha l-uzu li ghalih giet mikrija (Artikolu 1539(6));

III. Meta ma jkunx hemm deskrizzjoni tal-fond moghti b'kiri,fin-nuqqas ta' prova in kuntrarju, ghandu jigi ritenut li l-kerrej ircevih fi stat tajjeb (Artikolu 1560);

IV. Il-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-haga lokata lilu bhala missier tajjeb tal-familja (Artikolu 1554(a));

Dawn huma r-regoli legali bazici f'kontrattazzjonijiet ta' din ix-xorta. Dan ma jfisserx pero' li l-kontraenti ma jistghux jirregolaw il-ftehim ta'

bejniethom xort' ohra minn kif dettat mil-ligi. Effettivament il-ligi ma tistabilixxi l-ebda divjet f'dan is-sens.

Fil-kawza fl-ismijiet **Tabone Computer Centre Limited vs Emanuel Stivala Company Limited** deciza fl-24 ta' Ottubru, 2017, il-Qorti qalet hekk:

> *"Illi huwa prinċipju aċċettat li n-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni kuntrattwali iġġib fis-seħħ l-effetti "sekondarji" tal-istess obbligazzjoni – jiġifieri l-effett li min jonqos li jwettaq dak li ntrabat għalih irid jagħmel tajjeb għad-danni li tkun ġarrbet il-parti li magħha kien intrabat. Dan minbarra l-effett "primarju" li jista' jwassal għat- tħassir tal-obbligazzjoni jew kuntratt li jkun.*
>
> *Illi meta parti tkun intrabtet li twettaq xi ħaġa u ma tagħmilhiex jew ma ttemmhiex, il-parti l-oħra (jiġifieri, l-kreditur tal-obbligazzjoni) tista' tingħata s-setgħa li twettaqha hi bi spejjeż ta' min ikun naqasha (jiġifieri, d-debitur tal-obbligazzjoni). Kreditur ta' obligazzjoni li ħaddieħor ikun intrabat miegħu li jwettaq, u dan jonqos li jwettaqha, għandu l-għażla li jew jinsisti mad-debitur tal- obbligazzjoni li jwettaq dak li ntrabat li jagħmel jew, f'każ li l-adempiment ma jkunx għadu jista' jsir aktar, li jitlob il- ħlas tad-danni mġarrba minħabba dak innuqqas. Din ir- regola tgħodd ukoll f'kuntratt bħal dak tal-appalt, fejn appaltant li jagħżel li jħoll il-kuntratt minħabba l- inadempiment minnaħa tal-kuntrattur, ma jġibx fuqu l-effetti tal-artikolu 1640(2) talKodiċi Ċivili.*

Illi huwa stabilit ukoll li meta n-nuqqasijiet fit-twettiq ta' ħatra ma jkunux sostanzjali, l-appaltatur ma jistax jitqies inadempjenti, imma jibqa' obbligat li jagħmel tajjeb in-nuqqas jew jaċċetta tnaqqis f'dak li jistħoqqlu jitħallas.

Illi meta wieħed jintrabat li jwettaq obbligazzjoni huwa mistenni li jagħmel dan bl-għaqal ta' missier tajjeb tal-familja. Dan għaliex, ukoll fejn id-debitur ma jkunx mexa b'mala fidi, huwa jrid jagħmel tajjeb għal kull dannu li jġarrab il-kreditur tal-obbligazzjoni kemm dwar in-nuqqas ta' twettiq tar-rabta u kif ukoll dwar id-dewmien fl- eżekuzzjoni. Biex jeħles minn dawn l-effetti, id-debitur irid juri li n-nuqqas ta' twettiq talobbligazzjoni jew id-dewmien fit-twettiq tagħha fiż-żmien miftiehem kienu l-kawża ta' ħaġa barranija li huwa ma kienx jaħti għaliha, bħal fil-każ ta' aċċident jew forza maġġuri.

Illi d-danni maħsuba mil-liġi għan-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni jew għat-twettiq tardiv tagħha huma t-telf imġarrab mill-kreditur u/jew il-qligħ imtellef, sakemm jintwera li tali telf jew tali qligħ imtellef ikunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni. Fejn in-nuqqas ta' twettiq ma jkunx ġej minn għamil doluż tad-debitur, iddanni mġarrbin mill-kreditur li huwa obbligat jagħmel tajjeb għalihom huma dawk li basar jew wieħed sata' jobsor li jiġġarrbu fiż-żmien tattwettiq tal-obbligazzjoni."

Illi għar-rigward tal-quantum tad-danni reklamati mir-rikorrenti, jirriżulta illi l-ammont reklamat mir-rikorrenti kif riskontrati mill-Perit David

Mifsud Parker inkarigat ex parte ma ġewx ikkontestati mill-intimati. Dak li qed jiġi kkontestat huwa l-istat tal-fond kif kien fil-bidu tal-kirja.

Il-Bord jaghmel referenza ghar-relazzjoni tal-Periti mahtura mill-Bord li setghu ikkostataw is-segwenti:

> *Illi s-servizz tad-dawl illi qieghed mal-faccata ta' gewwa, illi minnu sar id-distribuzzjoni tal-wijers, ma sarx b'mod professjonali peress illi sar circuit distribution singlu.*
>
> *Illi saru wkoll toqob ma genb xulxin mal-hajt portanti. Saret fetha bejn iz-zewg propjetajiet b'permezz ta' travu tal-hadid. Tali fetha giet imblokkata bil-gebel sussegwentament. Saret fetha ohra bl-istess moghod, pero' zghira u fl-gholi, illi thalliet kif inhi.*
>
> *Illi nqalghu l-bibien interni kif ukol tieqa ghal gol-bitha nterna.*
>
> *Illi il-fond per se jinstab fi stat hazin hafna ta' manutenzjoni u lli jidher illi allavolja bdew xi xogholijiet dawn ma gewx kompluti u ghaldaqstant hemm hafna materjali u servizzi mghoddijin b'moghod mhux komplut mal-fond kollu.*

L-intimati dejjem tennew li fil-bidu tal-kirja l-fond ma kienx fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Mill-provi, principalment ix-xhieda ta' Stephen Bartolo, jirrizulta li skond l-istess intimat il-fond inghata lilu fi stat dizastruz, b'sistema tad-dawl antika fost affarijiet ohra. L-istess xhud madanakollu kkonferma li r-rikorrenti ha hsieb li jinkariga lil xi hadd

sabiex jimla it-toqob bil-konkos u jirranga l-madum li kien effettivament inkiser waqt li l-fond kien fil-pussess ta' l-intimat tant li l-istess intimat xehed:

> "*Inkiser il-madum mill-ewwel. Beda jinkiser il-madum ... Kellimt lis-Sinjur dan ma qalux fil-dik tieghu u qalli tinkwieta xejn qalli issa inqabbad in-nies jiena biex inkahluh. Tista' timmagina kemm kien gdid dan il-post. Il-madum bil-grieden tahtu u ghamlu bis-siment*" ...

> "*Wara ftit jiem xi granet ahna konna qed nuzaw dan il-post bhala store, jigi d-delivery u ndahhal ix-xoghol hemm gew, xi tankijiet ta' zejt li jkollu bzonn haunt ta' l-ikel. Xi sitt madumiet wara l-bieb dawn indunajna li ma kienux sodi, jiena sintenti ghet lil Eucharist ghetlu isma dawn il-madum hekk hekk u hekk mhu, qalli ha nigi marahom. Ghetlu naghmilhom ahna, qalli le u baght lil xi had jaghmilhom bil-konkos ghax dan kien madum antik*".

Il-Bord jinnota li mill-atti jirrizulta li n-nuqqasijiet li r-rikorrenti qieghdin jilmentaw dwaru gie kkawzat mir-rikorrenti waqt ix-xogholijet ta' refurbishement u liema xogholijiet baqghu mhux kompluti.

Il-Periti Teknici jaddebitaw rresponsabilita' lill-intimat fil-mod minnhom mfisser fir-rapport taghhom u li din il-Qorti tikkondividi l-konkluzjonijiet fih kontenut, kompriz ir-riflessjonijiet fuq maghmula.

Il-Bord ma jarax raġuni għalfejn m'għandhux jistrih fuq l-lista tal-ħsarat kif riskontrati mill-Perit Tekniku li daħal fil-fond u li kkonferma dak li

effettivament kkonkluda il-Perit ex Parte u ghalhekk dan il-Bord ma jarax ghaliex m'ghandux jaddotta in toto il-quantum ta' danni ikkonstatati.

D. Illi r-rikorrenti qieghdin jitolbu illi dan il-Bord jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli ghall-hlas ta' penali bhala danni likwidati ghall-inadempjenza taghhom talli ma zgumbarx fit-terminu.

Klawsola numru 1 tistipula li:

"... Jekk fi tmiem il-kirja l-inkwilin jonqos li jaghti lura il-pussess battal tal-fond lis-sid allura hu jkun obbligat ihallas lis-sid penali ta' €200.00 mitejn ewro kull jum ghan-nuqqas tieghu. Dan il-penali ma jistax jigi imnaqqas minn ebda Qorti ghal ebda raguni".

Dwar il-penali, l-artikolu 1120 tal-Kap. 16 jipprovdi li:

"(1) Il-penali hija l-kumpens tal-ħsara li jbati l-kreditur minħabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali.

(2) Il-kreditur jista' jaġixxi għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun waqa' d-debitur.

(3) Hu ma jistax jitlob il-ħaġa prinċipali u l-penali flimkien, ħlief meta l-penali tkun ġiet miftiehma għad-dewmien biss."

L-artikolu 1122 jaqra:

> *"(1) Il-qorti ma tistax tnaqqas jew ittaffi l-penali ħlief f'dawn il-każijiet:*
>
> *(a) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun aċċetta espressament il-biċċa li ġiet esegwita;*
>
> *(b) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-parti hekk esegwita, meta jitqiesu ċ-ċirkostanzi partikolari tal-kreditur, tkun biċ-ċar tiswielu. Iżda, f' dan il-każ, ebda tnaqqis ta' penali ma jista' jsir, jekk id-debitur, meta ntrabat għall-penali, ikun irrinunzja espressament għal kull tnaqqis jew jekk il-penali tkun ġiet miftiehma għad-dewmien biss.*
>
> *(2) Meta skont dan l-artikolu l-penali għandha tiġi mnaqqsa, it-tnaqqis għandu jsir fil-proporzjon tal-parti tal-obbligazzjoni li tkun baqgħet mhux esegwita."*

L-artikolu 1138 imbagħad jipprovdi hekk dwar danni:

> *"Meta l-ftehim jistabbilixxi illi l-parti li tonqos mill-esekuzzjoni tiegħu għandha tħallas somma determinata bħala danni, ma tistax tiġi mogħtija lill-parti l-oħra somma akbar jew iżgħar."*

Fis-sentenza fl-ismijiet **Hector Naudi noe vs Chiara Peresso noe**, deċiza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar l-20 ta' Ġunju, 2002 gie deciz li

"Dan huwa principju assodat fis-sistema guridiku Malti. Meta zewg partijiet jiftehmu minn qabel x'ghandhom ikunu d-danni f'kaz ta' nuqqas, dik il-konvenzjoni torbot lill- partijiet bhala espressjoni tal-volonta' libera taghhom. Gie dejjem ritenut li l-Qorti ma tistax tissostitwixxi d- diskrezzjoni soggettiva taghha ghar-rieda tal-partijiet li digà stabbilew bejniethom il-quantum tad-danni li l-attur isofri minhabba l-inadempjenza tal-konvenut fl-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni assunta minnu. Meta l-partijiet jiftiehmu minn qabel l-ammont ta' danni, ma tistax ikun hemm temperament fil-quantum, liberament miftehma u assunta (ara "Mifsud vs Stivala" deciza minn din il-Qorti fit-3 ta' Ottubru, 1991)."

Madanakollu fil-kawza fl-ismijiet **Mary Rose Falzon Sant Manduca vs Mario Grima,** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Marzu 2005, il-Qorti tenniet:

"Illi l-liġi tagħti s-setgħa lill-Qorti li tnaqqas jew ittaffi l-penali f'żewġ każijiet biss: jiġifieri, (a) meta d-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun aċċetta espressament il-biċċa li ġiet esegwita; jew (b) jekk id- debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u dik il-parti mill-esekuzzjoni tkun, fiċ-ċirkostanzi, biċċar swiet lill- kreditur. Iżda f'dan l-aħħar każ, il-penali tkun dovuta jekk tkun ġiet miftehma għad-dewmien fit-twettiq tal- obbligazzjoni.".

Illi huwa aċċettat li l-applikazzjoni tar-regola maħsuba fl-artikolu 1122 tal-Kodiċi Ċivili trid titfisser ukoll fid-dawl ta' prinċipju ieħor ewlieni tad-dritt, jiġifieri dak li jrid li l-kuntratti jiġu esegwiti b'bona fidi u jobbligaw, mhux biss għal dak li jingħad fihom, imma wkoll għall-konsegwenzi li ġġib magħhom l-obbligazzjoni, skont l-għamla tagħha, b'ekwita', bl-użu jew bil-liġi. Dan ifisser li b'applikazzjoni tal-massima *in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit,* huwa possibbli li l-effett u l-applikazzjoni litterali ta' klawsola penali jiġu "ridimensjonati" jekk jirriżulta li dawn joffendu jew jiksru s-sens prattiku u morali tal-obbligazzjoni billi jkunu jidhru sproporzjonati jew inaċċettabbli "skond in-normi stabiliti tas-soċjeta' u l-loġika ġuridika"."

Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Dr Malcolm Pace vs Karl Azzopardi pro et noe** tal-14 ta' Ottubru 2014, il-Prim Awla tal-Qorti Civili qalet hekk fir-rigward ta' talba għal danni pre-likwidati minħabba nuqqas ta' ottemperanza mal- kundizzjonijiet ta' ftehim:

> *"...din il-Qorti tqis illi l-applikazzjoni tal-klawsola ta' penali fl-ammont imsemmi fil-klawsola sad-data tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni senjatament f'dan il-kaz il-hlas tal- management fee tmur kontra l-principju 'in omnibus quidem, tamen maxima in jure, aequitas spectandi sit' applikat b'success fil-kawza precitata Pace vs Micallef (App Civ 15/12/2004) u fl-Appell Civili Bergedahl nomine vs Francis Formosa (30/09/2011)."*

Mhux ikkontestat illi l-intimat ghadda c-cwievet tal-fond mikri lilu meta huwa halla c-cwievet ta' l-istess fil-*letter box* tar-

rikorrenti. Mix-xhieda tar-rikorrenti jirrizulta li l-kera kellha tintemm nhar il-5 ta' Mejju, 2015 u inghata cwievet lura tal-fond nhar it-13 ta' Ottubru, 2015.

Min-naha tieghu, l-intimat xehed:

AV: Orajt, mela tajthomlu c-cwievet?

XHUD: Meta baghtli karta bl-avukat.

AV: Igifieri ghadda zmien?

XHUD: Ma nafx, cempilt lil avukat qalli aqbad u tie hic-cwievet. Ghetlu jiena ghandi c-cwievet iva. Ghax jien kont ftaht haunt iehor u l-ikbar hsieb.

AV: Fil-verita ma tajthomlx lilu c-cwievet hux hekk?

XHUD: Mort waddabthom fil-letterboz, dan baghtli ittra bl-avukat daqshekk ghad dan gejja l-istorja.

AV: U tiftakar meta waddabthom fil-letterbox?

XHUD: X'niftakar gurnata?

AV: Ehe.

XHUD: Uzgur li le.

AV: Jekk nghidlek li kien fit-tlettax t'Ottubru elfejn u hmistax.

XHUD: Ma nafx ma niftakarx. Malli ircevejt l-karta bl-avukat hadtlu c-cwievet. Kien fadali sett cwievet ghax kien fadal bennej biex jigi jaghlaq it-toqob, semplice kienet.

AV: Xejn izjed.

MAG: Ri ezami.

AV: Sur Bartolo spjegalna ftit sa kemm tajthom lura c-cwievet fil-letterbox, inti ghalfejn zammejthom?

XHUD: Qabel ghalfejn kienu ghandi? Kien ghad fadal naqra toqob u ridt nirrangahomlu, forsi ittardjat naqra, ftaht haunt iehor. Karitsu ma kien qed jirsistili qatt gibli c-cwievet jew hekk ghax jien ma kelli l-ebda problema, l-post jiena ma kontx qed nuzah.

AV: Kien kellmek imma fil-granet u jien qabel ma tajt ic-cwievet?

XHUD: Jekk kienx hemm xi drabi xi telefoata u jghidli ghetlu forsi jigi jehles gimgha ohra, bejn kien Awwissu dahal is-sajf, ma niftakarx. Imma ma kien hemm insistenza jghidli gibli c-cwievet ghax jiena ma kelli l-ebda skop u l-post ma kont qed nuzah.

Illi fir-rigward tal-klawsola li timpona hlas ta' "penali ta' mitejn Ewro (€200) ghal kull jum ta' dewmien milli jivvaka, dan il-Bord huwa tal-fehma li dan l-ammont huwa sproporzjonat bhala penali anke meta

wiehed jikkunsidra li l-kera dovuta fi zmien it-terminazzjoni kienet dik ta' mitejn u hamsin Ewro (€250) fix-xahar u cioe tmien Ewro u tlieta u tletin centezmu (€8.33) kuljum. Jinnota wkoll li fil-bidu tal-kirja, l-kera li kellha tithallas kienet dik ta' mitejn u sebghin Ewro (€270) fix-xahar u cioe ta' disa Ewro (€9.00) kuljum. In linja mal-ligi u gurisprudenza fuq citata u wara li fela xhieda inkluz l-awment fil-kera li pretenda rikorrenti, dan il-Bord qieghed jillikwida tali danni ghas-somma ta' ghoxrin Ewro (€20.00) kuljum, liema penali ghandhom jithallsu sad-data tal-effettiv rilaxx tal-fond favur ir-rikorrenti.

Il-Bord jirrileva li ma hemm ebda raguni ghaliex ma ghandux jemmen lir-rikorrenti li xehed li huwa rcieva c-cwievet lura fit-13 ta' Ottubru, 2015, liema data ma gietx kontestata mill-intimati, b'dana illi mill-5 ta' Mejju, 2015 sat-13 ta' Ottubru, 2015, kien hemm 161 gurnata ta' dewmien.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi:

1. Jichad l-eccezzjonijiet ta' l-intimati;

2. Jiddikjara terminata l-lokazzjoni ta' dik il-parti mill-fond bin-numru ufficjali mija u tnejn u hamsin (152) fi Mdina Road, Qormi;

3. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-tieni talba stante li l-fond gie ritornat lir-rikorrenti hekk kif irrizulta mix-xhieda ta' l-istess rikorrenti;

4. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta' l-ewwel parti tat-tielet u raba talba tar-rikorrenti stante li l-ammont ta' seba' mija u hamsin Ewro (€750) gie depozitat mill-intimat permezz ta' cedola ta' depozitu wara li l-istess intimat gie notifikat bir-rikors promutur. Madanakollu l-Bord

jordna li jithallas l-imghax mill-5 ta’ Frar, 2015 (stante li l-kera kellha tithallas bil-quddiem) sad-data li fiha l-kera giet depozitata l-Qorti;

5. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-hames u sitt talba stante li l-ammont ta’ erba’ mija u disgha u sittin Ewro u erbgha u erbghin centezmu (€469.44c) gie depozitat permezz ta’ cedola ta’ depozitu;

6. Jilqa’ d-disa’ u l-ghaxar talba in parte u jikkundanna lill-intimati jhalsu s-somma ta’ tlett’elef mitejn u ghoxrin Ewro (€3,220) rapprezentanti hlas ghad-dewmien ta’ 161 gurnata bl-ammont ridott ta’ ghoxrin Ewro (€20) ghal kull gurnata ta’ dewmien;

7. Jilqa’ s-seba’ talba tar-rikorrenti u jiddikjara illi l-intimati huma responsabbli in solidum sabiex ihallsu lir-rikorreti s-somma ta’ elfejn u erba’ mija u dsatax il-Ewro (€2,419), rapprezentanti danni kagonati mill-istess intimati;

8. Jilqa’ t-tmien talba u jikkundanna lill-intimati jhalsu s-somma hawn fuq likwidata fl-ammont ta’ elfejn u erba’ mija u dsatax il-Ewro (€2,419).

Bl-ispejjez tal-prezenti procedura kontra l-intimati u bl-imghax sad-data tal-effettiv pagament, in solidum bejniethom.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur