MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' April, 2021

Appell Inferjuri Numru 75/2014/1 LM

Rita Agius (K.I. nru 427266M), is-soċjetà Max Diner Limited (C 23873) għal 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. nru 155393M), Saviour Agius (K.I. nru 67290M), u Antoine Agius (K.I. nru 460265M)
("l-appellanti")

vs.

Christoffel Scifo Diamantino (K.I. nru 85472M)
("l-appellat")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Marie Claire Agius (K.I. nru 155393M), Saviour Agius (K.I. nru 67290M)** u **Antoine Agius (K.I. nru 460265M)**

[minn issa 'l quddiem "l-appellanti"] mis-sentenza mogħtija fit-3 ta' Marzu, 2020, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem "il-Bord"], li permezz tagħha ddeċieda t-talbiet tagħhom fil-konfront tal-intimat **Christoffel Scifo Diamantino (K.I. nru 85472M)** [minn issa 'l quddiem "l-appellat"], kif ġej:

> *"...(1) Jiċħad 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 Euro (€1,700) kif fuq espost u (4) Jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata fl-ammont ta' elf u seba' mitt Euro (€1,700) u nofs l-ispejjeż tad-dritt Peritali. Bl-imgħax skont il-liġi mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament. Spejjeż tal-preżenti proċedura jitħallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet."*

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-appell odjern jirrigwardaw it-tmiem tal-kirja tal-fond magħruf bl-isem *Star Millenium* bin-numru 9 f'Triq Ħal Qormi, Ħamrun [minn issa 'l quddiem "il-fond"]. Dan il-fond kien ingħata b'titolu ta' lokazzjoni mis-soċjetà Max Diner Limited, kif debitament rappreżentata minn Antoine Agius, lill-appellat permezz ta' ftehim ta' lokazzjoni tal-4 ta' Ġunju, 2007[1] għal perijodu ta' għoxrin sena soġġett għad-dritt tal-appellat li jtemm il-lokazzjoni b'avviż bil-miktub tliet xhur qabel.

[1] Kopja a *fol.* 6.

Mertu

3. L-appellanti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fil-5 ta' Settembru, 2014 fejn wara li ppremettew li permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni tal-4 ta' Ġunju, 2007[2], is-soċjetà Max Diner Limited kienet ittrasferit il-fond b'titolu ta' lokazzjoni lill-appellat, u li sussegwentement dan il-fond għadda fil-patrimonju esklussiv tal-appellanta Rita Agius wara li hi u żewġha Antoine Agius xoljew il-komuni tal-akkwisti u minflok applikaw ir-regim tas-separazzjoni tal-assi permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Marzu, 2012 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar[3], l-appellat baqa' moruż fil-ħlas ta' kera wara li ttermina l-kirja u telaq il-fond, kif ukoll għamel diversi ħsarat fih u naqas milli jħallas għas-servizz tad-dawl u tal-ilma, ir-rikorrenti talbu lill-imsemmi Bord sabiex:

"1. Jikkundanna lill-intimat iħallas il-kera għall-perijodu bejn l-1 t'Ottubru tas-sena 2013 sas-16 ta' Diċembru tal-2013, data tat-terminazzjoni tal-kirja skont il-ftehim u dan fl-ammont ta' tmint-elef u wieħed u sebgħin Euro u erbgħatax-il ċenteżmu (€8,071.14), jew ammont verjuri;

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

3. Jillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti, okkorendo b'opera ta' periti nominandi u konsistenti fi spejjeż biex il-fond jinġab fi stat tajjeb ta' riparazzjoni għall-użu ntiż u telf ta' kirjiet in vista tan-neċessità ta' dawn ir-riparazzjonijiet;

4. Jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma hekk kif likwidata flimkien mas-somma msemmija fl-ewwel talba bl-imgħax kummerċjali skont il-liġi mis-16 ta' Diċembru 2013 sad-data tal-pagament effettiv;

---

[2] Ara kopja Dok. RA1.
[3] Ara kopja Dok. RA2.

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

4. L-appellat wieġeb billi talab li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontrihom, u dan għar-raġunijiet li huwa jispjega fir-risposta tiegħu.

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Kunsiderazzjonijiet:

L-Eċċezzjoni Preliminari

Illi fl-20 ta' Frar 2017 ingħatat sentenza preliminari mill-Bord kif presedut, dwar l-eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimat, fejn din l-eċċezzjoni ġiet miċħuda.

Il-Mertu

Illi fil-mertu l-intimat jgħid li fil-bidu ta' Awwissu 2013 huwa informa verbalment lis-Sur Agius li kien se jittermina l-kirja. L-intimat jgħid li Agius qallu li ma hemmx bżonn ta' formalitajiet imma kemm jirritornalu ċ-ċwievet. Jgħid li ftehmu li jiltaqgħu l-ħanut f'Settembru sabiex jieħu lura ċ-ċwievet. Ir-rikorrenti ma jikkontestawx dak dikjarat mill-intimat u ċioè illi fil-bidu ta' Awwissu 2013 huwa nforma verbalment lis-Sur Agius illi kien qed jittermina l-kirja.

Meta ltaqgħu fil-ħanut Agius qal lill-intimat biex inaddaf l-art u ma semma xejn dwar ħsarat jew armar li kien tneħħa. L-intimat bagħat ittra legali fis-16 ta' Settembru 2013 lir-rikorrenti fejn informa formalment li qiegħed jittermina l-kirja (fn. 13 Esebita a folio *19 tal-proċess). Ir-rikorrenti wieġbu lura fl-20 ta' Settembru 2013 fejn irrikjeda li l-intimat iħallas il-kera sad-data tar-rilaxx taċ-ċavetta, l-ispejjeż tad-dawl u l-ilma kollha sa dik id-data kif ukoll il-kont tal-liċenzja (fn. 14 Esebita* a folio *21 tal-proċess). Dawk kienu t-talbiet tar-rikorrent. Ir-rikorrenti ma talab l-ebda ħlas ta' tlett xhur*

‘notice’ *mid-data tal-ittra li bgħatlu l-intimat, anzi għall-kuntrarju talab ħlas tal-arretrati tal-kera sad-data tar-rilaxx taċ-ċavetta. Reġgħu ltaqghu fit-03 ta’ Ottubru 2013 biex Agius jieħu ċ-ċwievet iżda Agius reġa’ ma ħadhomx. Iżda fil-05 t’Ottubru 2013 s-Sur Agius reġa’ bagħat ittra lill-intimat (fn. 15 Esebita* a folio *25 tal-proċess). U wara li r-rikorrent kien reġa’ rrifjuta iċ-ċwievet minn għand l-intimat u reġa’ bgħatlu din l-ittra, l-intimat iddepożita ċ-ċwievet tal-fond fir-Reġistru tal-Qorti fis-16 t’Ottubru 2013.*

Dawn ġew irtirati mir-rikorrenti mingħajr ebda kundizzjoni fit-08 ta’ Novembru 2013.

Illi għalhekk it-talba tar-rikorrenti għall-ħlas tal-kera dovuta għat-tlett xhur ‘notice’ *skont il-klawsola 32 ma tistax treġi stante li bl-ittra tiegħu tal-20 ta’ Settembru 2013 Agius talab biss il-ħlas tal-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’ Awwissu 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-Registru 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*, ħaġa 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 Euro (€200) likwidata mill-Perit sabiex jerġa’ jigi rimpjazzat u jerġa’ jigi 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 tiegħu, il-qafas tal-ħadid tas-soffit ma nqalax iżda ttieħdu l-pannelli tas-soffit. It-teħid tal-pannelli tas-soffit għalhekk ma jistax jammonta għall-ħsara għaliex ħsara tfisser tkissir jew tfarrik jew tneħħija ta’ xi ħaġa li permezz tagħha jsir tkissir jew tfarrik fil-fond. Illi għalhekk l-intimat m’għandux ikun kundannat iħallas sabiex isir is-soffit mill-ġdid.*

> *Illi l-intimat għandu jħallas għall-ħsara li kkawża fl-art meta tneħħa d-'*dumbwaiter'. *Illi ma tressqet l-ebda stima mir-rikorrent għar-rimpjazzar tal-imsemmi* 'dumbwaiter' *u lanqas hemm stima ta' tali* 'dumbwaiter' *mar-rapport peritali u għalhekk il-Bord ma jistax jikkundanna lill-intimat iħallas għal tali rimpjazzar iżda l-intimat għandu jħallas sabiex titranġa l-ħsara li saret fil-fond bit-tneħħija tad-'*dumbwaiter'. *Ikkunsidrat li r-rapport peritali* ex parte *alloka sitt elef Euro (€6,000) għar-rimpjazzar tad-*'dumbwaiter' *u x-xogħol meħtieġ il-Bord qiegħed jakkorda s-somma ta' elf Euro (€1,000) sabiex tiġi rranġata l-imsemmija ħsara.*
>
> *L-istess japplika fir-rigward tal-'*greasetrap' *li wkoll ma nġabet l-ebda stima tagħha. Kunsidrat li r-rapport peritali* ex parte *alloka elf u ħames mitt Euro (€1,500) għar-rimpjazzar tal-'*grease trap' *u x-xogħol meħtieġ, il-Bord qiegħed jakkorda s-somma ta' ħames mitt Euro (€500) sabiex titranġa l-ħsara li saret bit-tneħħija tal-'*grease trap'.
>
> *Illi skont ix-xhieda ta' Rueben Bonnici (fn. 16 A folio 156 tal-proċess), il-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma kienu jagħjtu lill-intimat u tħallsu mill-intimat u saħansitra saret* 'refund' *lura lill-intimat. Konsegwentament ma hemmx arretrati ta' kontijiet tad-dawl u l-ilma dovuti mill-intimat."*

L-Appell

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fil-11 ta' Ġunju, 2020 fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, u dan filwaqt li tilqa' t-talbiet tagħhom u tiċħad dawk tal-appellat bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontrih. L-appellanti jgħidu li huma aggravati bis-sentenza appellata għaliex il-Bord (a) naqas milli jikkundanna lill-appellat iħallas l-arretrati ta' kera *ai termini* tal-klawsola 32 tal-ftehim lokatizju; u (b) naqas milli jikkundanna lill-appellat dawk id-danni li huma kienu qegħdin jikkontendu li ġew ikkawżati, inklużi dawk tas-soffitt.

<u>Ir-Risposti tal-Appell</u>

7. L-appellat wieġeb fit-23 ta' Lulju, 2020 fejn ressaq ir-raġunijiet tiegħu għaliex is-sentenza appellata hija waħda tajba u għandha tiġi kkonfermata.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti, flimkien mas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellat fit-tweġiba tiegħu, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata.

L-ewwel aggravju: il-Bord naqas milli jikkundanna lill-appellat sabiex iħallas l-arretrati ta' kera skont il-klawsola 32 tal-ftehim lokatizju

9. L-ewwel aggravju li jressqu l-appellanti jirrigwarda l-arretrati ta' kera li huma qegħdin jippretendu li għandu jħallas l-appellat *ai termini* tal-klawsola 32 tal-ftehim lokatizju ta' bejniethom, jiġifieri sal-aħħar tat-terminu ta' avviż tat-tmiem tal-kirja. Jirrilevaw li l-Bord iddeċieda li Antoine Agius kien irrinunzja għal din il-klawsola meta fl-ittra tiegħu tal-20 ta' Settembru, 2013 huwa talab biss il-ħlas ta' arretrati sad-data tar-rilaxx taċ-ċavetta, imma minn imkien mill-atti proċesswali kien jirriżulta li l-partijiet, l-appellanti jew il-predeċessuri fit-titolu tagħhom, kienu rrinunzjaw għall-effetti tal-klawsola 32. Huma jsostnu li l-fatt li l-predeċessuri fit-titolu tagħhom kienu qed jippretendu l-ħlas tal-arretrati tal-kirja sad-data tar-rilaxx taċ-ċavetta, ma kienx ifisser li huma kienu rrinunzjaw għal dik il-klawsola. Jgħidu b'riferiment għat-tieni eċċezzjoni tal-appellat, li fil-fatt huwa

ma kienx qed jikkontendi li l-ebda arretrati ta' kirja mhuma dovuti. Jagħlqu s-sottomissjonijiet tagħhom billi jsostnu li fuq l-arretrati kienu dovuta wkoll l-imgħaxijiet.

10. L-appellat iwieġeb billi jsostni li bl-iżbank taċ-ċwievet mir-Reġistru tal-Qorti, l-appellanti ħadu l-pussess tal-fond u aċċettaw t-terminazzjoni bikrija tal-kirja. Huwa ċċita l-osservazzjonijiet magħmula mill-Bord u jinsisti li l-klawsola 32 ġiet sussegwentement sostitwita b'ftehim taċitu bejn il-partijiet meta l-appellanti talbu l-ħlas tal-kera sa dakinhar tar-rilaxx taċ-ċwievet. L-appellat jagħmel riferiment għal diversi sentenzi tal-qrati in sostenn tal-argument tiegħu li ġaladarba ċ-ċwievet ġew żbankati, b'hekk ġiet tterminata l-kirja kif aċċettata mill-appellanti mingħajr id-dritt li jintalab il-ħlas ta' kera. Għalhekk l-ebda arretrati ma kienu dovuta, u wisq inqas l-imgħax fuqhom.

11. Il-Bord irrileva li l-appellat kien fil-bidu ta' Awwissu 2013 informa verbalment lil Antoine Agius li huwa ried jittermina l-kirja u li dan il-fatt ma kienx ġie kkontestat mill-appellanti. Osserva li l-appellat iddikjara wkoll li Antoine Agius kien qallu sabiex jirritorna ċ-ċwievet mingħajr il-bżonn ta' formalitajiet u ftiehmu li jiltaqgħu f'Settembru sabiex l-appellat jgħaddilu ċ-ċwievet. Il-Bord ikkonsidra li l-appellat imbagħad kien bagħat ittra legali lill-appellanti fis-16 ta' Settembru, 2013 sabiex infurmahom formalment dwar it-temm tal-kirja, u dawn wieġbuh lura fl-20 ta' Settembru, 2013 fejn talbu lill-appellat sabiex iħallas il-kera u l-ispejjeż tal-konsum tad-dawl u tal-ilma sad-data tar-rilaxx taċ-ċavetta, kif ukoll il-kont tal-liċenzja. Il-Bord osserva li l-ebda talba ma ġiet vantata fir-rigward ta' kera li kellha titħallas għall-perijodu ta' tliet xhur *'notice'*. Il-Bord osserva wkoll li reġgħet saret laqgħa fit-3 ta' Ottubru, 2013 sabiex Antoine Agius jieħu lura ċ-ċavetta, iżda

dakinhar ma ħadhomx, u fil-5 ta' Ottubru, 2013 bagħat ittra oħra lill-appellat u wara li rrifjuta li jieħu lura ċ-ċwievet mingħandu, fis-16 ta' Ottubru, 2013 l-appellat iddepożita ċ-ċwievet fir-Reġistru tal-Qorti. Il-Bord irrileva li dawn ġew irtirati mill-appellanti mingħajr kundizzjoni fit-8 ta' Novembru, 2013. Il-Bord qal li permezz tal-ittra tal-20 ta' Settembru, 2013, Antoine Agius kien irrinunzja espressament għal xi kera li setgħet kienet dovuta għaż-żmien li fih kellu jingħata avviż tat-tmiem tal-kirja, u din kienet ħaġa loġika ġaladarba huwa kien jaf bit-tmiem tal-kirja sa mill-bidu ta' Awwissu 2013 u l-appellat kien ħallas sa Settembru 2013 tant li ftiehmu li jiltaqgħu f'Settembru sabiex l-appellat jgħaddi ċ-ċwievet. L-aħħar osservazjoni li mbagħad għamel il-Bord kienet li ċ-ċwievet ġew żbankati minn Antoine Agius mir-Reġistru tal-Qorti, mingħajr kundizzjoni jew riżerva ta' xi dritt favur tiegħu.

12. Il-Qorti tgħid li l-Bord iddeċieda sew u tikkondividi l-konklużijiet tiegħu meta ċaħad it-talba tal-appellanti għall-ħlas tal-kirja għal dak il-perijodu li huma qegħdin jgħidu li kellu jkun iż-żmien ta' tliet xhur, li qablu kellu jingħata l-avviż tat-tmiem tal-kirja skont il-klawsola 32 tal-ftehim lokatizzju.[4] Fl-*affidavit* tiegħu, l-appellat iddikjara li huwa kien ċempel lil Antoine Agius fil-bidu ta' Awwissu 2013, fejn infurmah li ried iwaqqaf il-kirja u li l-istess Antoine Agius qallu li ma kienx hemm bżonn ta' avviż formali ta' dan u kien biżżejjed jekk jgħaddilu ċ-ċwievet. Huma mbagħad ftiehmu u fil-fatt iltaqgħu kmieni fix-xahar ta' Settembru.[5] Dawn il-fatti ma ġewx kontradetti mill-appellanti, lanqas fir-rikors tal-appell tagħhom, filwaqt li l-ebda prova kontrarja ma tirriżulta fl-atti. Il-Qorti tgħid li b'hekk kliem l-

[4] Ara kopja *a fol.* 12.
[5] *A fol.* 152.

appellat proprju jikkostitwixxu l-avviż rikjest mill-klawsola 32 tal-ftehim lokatizzju. Sussegwentement f'Settembru, wara li ltaqgħu, l-appellat permezz tal-konsulent legali tiegħu kiteb lil Antoine Agius fis-16 tas-Settembru, 2013[6] u kliemu kien ċar li huwa kien qed joffri li jrodd lura ċ-ċwievet tal-fond qabel żmien tliet xhur mid-data ta' dik l-ittra. Fil-fatt fix-xhieda tiegħu waqt l-udjenza tat-30 ta' Mejju, 2019, spjega li Antoine Agius kien talbu għall-kera dovuta għat-tliet xhur li huwa kellu jingħata bħala avviż bil-quddiem tat-tmien tal-kirja, iżda l-appellat kien insista miegħu li ma kienx dovut kera għall-perijodu sħiħ ta' tliet xhur u li huwa kien qallu minn qabel dwar ix-xewqa tiegħu li jtemm il-kirja. Huwa inekwivoku wkoll dak li qal Antoine Agius permezz tal-avukat difensur tiegħu fl-20 ta' Settembru, 2013[7] li kellhom jitħallsu l-arretrati ta' kera sad-data tar-rilaxx taċ-ċwievet. Kif sewwa jirrileva l-Bord, il-ħlas mitlub kien proprju għall-kera dovuta sa dakinhar li jintraddu ċ-ċwievet lura mill-appellat u Antoine Agius kien irrinunzja espressament għal kwalunkwe ħlas ieħor. Iċ-ċwievet ġew iddepożitati fir-Reġistru tal-Qorti permezz ta' ċedola ta' depożitu fis-16 ta' Ottubru, 2013[8] u ġew irtirati minn Antoine Agius skont huwa stess f'Novembru tal-istess sena[9], filwaqt li fl-*affidavit* tiegħu l-appellat jikkonferma li kien proprju fit-8 ta' Novembru, 2013 li ġew irtirati ċ-ċwievet.[10] Kif sewwa osserva l-Bord, l-ebda kondizzjoni jew riżerva ma saret meta ġew żbankati ċ-ċwievet minn Antoine Agius u għalhekk l-ebda dritt ta' ħlas ulterjuri ta' kera ma ġie riżervat favur tiegħu. Ġaladarba l-Qorti qiegħda taqbel mal-Bord li l-ebda ħlas ulterjuri ta' kera mhu dovut lill-appellanti, isegwi li l-ebda mgħax mhu dovut fuq l-istess.

---

[6] Kopja *a fol.* 19.
[7] Ara kopja *a fol.* 21.
[8] Ara kopja *a fol.* 20.
[9] Ara affidavit *a fol.* 108.
[10] *A fol.* 152.

13. Għaldaqstant il-Qorti ssib li l-ewwel aggravju tal-appellanti mhux ġustifikat u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *il-Bord ma akkordax id-danni pretiżi*

It-tielet aggravju: *il-Bord ma akkordax danni għat-tneħħija tas-soffitt*

14. L-appellanti jinsabu aggravati bid-deċiżjoni tal-Bord li ma jordnax il-ħlas ta' danni sofferti minnhom rappreżentanti (i) it-tneħħija ta' tagħmir imwaħħal mill-appellat u li fi tmien il-kirja kellu jgħaddi għand l-appellanti; (ii) ħsarat ikkawżati fil-fond; u (iii) telf ta' kirja. Huma jiċċitaw il-klawsola 19 favur dak li qegħdin jippretendu u rrilevaw li huma kienu ppreżentaw rapport redatt mill-Perit Valerio Schembri, kif konfermat ukoll bil-ġurament tiegħu, fejn ġiet ikkwantifikata parti mid-danni sofferti minnhom konsistenti fil-valur ta' dawk l-oġġetti li l-appellat ħa miegħu. Qalu li min-naħa tiegħu l-appellat ma ressaq l-ebda prova, imma l-Bord xorta waħda ddeċieda li dan ir-rapport ma kienx prova biżżejjed u akkorda biss somma miżera. Huma jagħmlu riferiment għal darb'oħra għall-ġurisprudenza in sostenn tal-argumenti miġjuba minnhom, u jgħidu li wara kollox ma kien hemm xejn x'iwaqqaf il-Bord milli jillikwida d-danni sofferti minnhom *arbitrio boni viri.* Għal dak li jirrigwarda t-tielet aggravju, l-appellanti jissottomettu li huma ma jaqblux mal-konkużjoni tal-Bord li t-tneħħija tas-soffitt ma kienx jikkostitwixxi ħsara, għaliex fil-fehma tagħhom il-pannelli kienu jiffurmaw parti integrali minnu, u f'dan ir-rigward jagħmlu riferiment għas-sentenza ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fl-ismijiet **Veronique Gauci et *vs.* Marco Zammit et**.[11]

[11] App.Inf.1388/2000, 19.05.14.

15. L-appellat jibda billi jirrileva li skont il-klawsola 19 tal-ftehim lokatizzju ta' bejn il-partijiet, huwa seta' jneħħi mill-fond diversi oġġetti li kienu mwaħħla mhux b'mod permanenti u dan mingħajr ma kkawża ħsara fl-istess fond. Jgħid li huwa kien għamel proprju dan wara li kien ħa l-fond mingħand l-appellanti fil-bidu tal-kirja fi stat ta' ġebel u saqaf, u huwa kien għamel diversi xogħlijiet bħal tqegħid ta' madum mixtri minnu stess, tikħil u tiżbigħ tal-ħitan u l-mogħdija tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma. L-appellat isostni li l-appellanti min-naħa tagħhom baqgħu ma kkwantifikawx l-allegat telf ta' kirja, u lanqas l-allegat ħsara fil-fond. Saħansitra l-Perit Valerio Schembri ma kienx daħal fil-fond qabel l-aċċessi li saru fit-12 ta' Novembru, 2013 u fil-21 ta' Novembru, 2013 wara li kienet intemmet il-kirja, u lanqas ma jissemma fir-rapport tiegħu li huwa kien konxju tal-fatt li l-appellat kien irċieva l-fond fi stat ta' ġebel u saqaf. Għal dak li jirrigwarda s-soffitt, l-appellat jilqa' billi jsostni li dan kien magħmul għal skopijiet estetiċi u mhux maħdum proprju għal-lok fejn jitwaħħal u għalhekk il-pannelli setgħu jinxtraw minn diversi stabbilitmenti kummerċjali. Għalhekk il-paragun ma' kaxxa tal-ittri u mal-kxaxen ta' bank tal-kċina ma setax isir. Barra minn hekk l-appellanti naqsu milli juru li huma b'xi mod ġarrbu l-ħsara meta tneħħew il-pannelli, għaliex ma jindikawx jekk neħħewx jew biddlux kollox. Dan filwaqt li l-appellat għamel riferiment għal sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati in sostenn tal-argument tiegħu, li l-pannelli ma kellhomx jitqiesu bħala mobbli ta' natura permanenti.

16. Il-Qorti tgħid li anki hawn il-Bord iddeċieda sew dwar it-talba tal-appellanti għall-pretiż ħlas tad-danni allegatament ikkaġunati mill-appellat. Tosserva li l-ebda prova ma tressqet mill-appellanti dwar l-allegati danni, għajr fir-rigward tal-allegati ħsarat jew tneħħija ta' diversi oġġetti jew tagħmir fil-fond u dan permezz

ta' rapport peritali li sar mill-Perit Valerio Schembri wara li ntemmet il-kirja, fejn huwa jindirizza ħames ilmenti separati. L-appellat jgħid li l-appellanti qegħdin jippretendu li l-oneru tal-prova għandu jaqa' fuq l-appellat ġaladarba huma rnexxielhom jippruvaw sal-grad rikjest mil-liġi d-danni li huma sofrew permezz tar-rapport peritali. Iżda hawn ukoll il-Qorti tosserva li r-rapport huwa nieqes mid-dettall u anki mill-prova tal-prezzijiet kemm tal-oġġetti li għandhom jiġu rimpjazzati, kif ukoll tax-xogħlijiet li hemm bżonn isiru. Min-naħa tiegħu l-Bord ittratta kull wieħed mill-ilmenti tal-appellanti kif riflessi fir-rapport *ex parte* tal-Perit Schembri, u wasal għall-konklużjonijiet li l-Qorti tqis li huma xierqa u raġonevoli. Iddeċieda li l-appellat għandu jagħmel tajjeb fl-ammont ta' €200 kif likwidat mill-Perit Valerio Schembri fir-rapport tiegħu, sabiex jinxtara u jerġa' jitwaħħal *sink* għaliex l-oriġinal kien sar parti mill-fond ġaladarba twaħħal miegħu u l-appellat b'hekk ma setax jieħdu miegħu. Iddeċieda wkoll li l-appellat għandu jħallas l-ammont ta' €1,000 għall-ħsara li saret fil-fond meta l-appellat neħħa d-*dumbwaiter,* wara li qies li l-Perit Schembri kien alloka €6,000 għar-rimpjazzar tiegħu u għax-xogħol meħtieġ, u anki meħud inkonsiderazzjoni li l-appellanti ma ressqu l-ebda prova fir-rigward tal-valur tad-*dumbwaiter* stess. L-istess qal il-Bord kien japplika fir-rigward tal-*grease trap* u fid-dawl tal-fatt li l-Perit Schembri alloka s-somma ta' €1,500 għar-rimpjazzar tiegħu u għax-xogħol meħtieġ, iddeċieda li jakkorda €500 sabiex tissewwa l-ħsara meta tneħħa l-oriġinal. Dwar is-soffit, il-Bord osserva li l-qafas kien tħalla fil-lok, u kienu biss il-pannelli li ttieħdu minn posthom, u dan mingħajr ma saret ħsara. B'hekk l-ebda danni qal kienu dovuti. Fir-rigward tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma, dawn kienu f'isem l-appellat u kienu tħallsu minnu, tant hu hekk li ma kienx hemm arretrati, anzi saret rifużjoni. Imbagħad dwar l-allegat danni sofferti riżultat ta' telf ta' kirja għaż-żmien li ħadu

t-tiswijiet li kellhom isiru mill-appellanti, hawn ukoll il-Qorti tgħid li huma naqsu milli jressqu prova in sostenn tal-argument tagħhom, jiġifieri x'kienu dawn ix-xogħlijiet, kemm damu sabiex ġew eżegwiti u kemm huma qegħdin jippretendu bħala danni, u għalhekk it-talba tagħhom ma tistax tintlaqa'.

17. Għaldaqstant il-Qorti ssib li t-tieni u t-tielet aggravju tal-appellanti mhux ġustifikati u tiċħadhom.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza għandhom jibqgħu kif deċiżi mill-Bord u dawk ta' dan l-appell għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur