



## Qorti tal-Maġistrati (Malta)

### **RIK NRU 187/2018: ERIC HORTON (KI. 27817A) V. OLEG ANATOLYEVICH SKLYAROV (KI. 120107L) U MARTU MARIA DOLORES SKLYAROV (KI. 191063M)**

(KOMPETENZA LIMITATA TAL-QRATI TA' ĠURISDIZZJONI ĊIVILI FIR-RIGWARD TA' KIRJIET WARA D-DHUL FIS-SEHH TAL-ATT X TAL-2009 – KAP. 16, ART. 1525 – DANNI RIŻULTANTI MINN OKKUPAZZJONI TA' FOND BLA TITOLU HUMA DANNI LI GHANDHA TAGHMEL TAJJEB GHALIHOM IL-KOMUNJONI TAL-AKKWISTI - IR-REGOLA TAL-AHJAR PROVA – KAP. 12, ART. 559 – TEMPERAMENT TA' DIN IR-REGOLA FIL-KAŻISTIKA - META JKUN HEMM OKKUPAZZJONI BLA TITOLU, IL-KUMPENS DOVUT BHALA DANNI SOLTU JIGU KKALKULATI A BAZI TAL-VALUR LOKATIZZJU TAL-FOND JEW TAR-RATA TA' KERA MIFTIEHMA - ECCEZZJONI FIS-SENS LI L-ATTUR GHANDU JIGI AKKOLLAT L-ISPEJJEZ GUDIZZJARJI GHAX MA JKUNX GHAMEL INTERPELLAZZJONI GHALL-HLAS QABEL IL-KAWZA IKOLLHA MERITU BISS LI KIEKU L-ECCIPJENTI JAMMETTI IT-TALBIET)

### **MAGISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK**

**2 ta' Meju 2022**

IL-QORTI,

wara li rat ir-rikors ta' Eric Horton (“ir-rikorrent”) ipprezentat fis-7 ta' Awwissu 2018 li permezz tiegħu talab lil Oleg Anatolyevich Sklyarov (“l-intimat”) u lil martu Maria Dolores Sklyarov (“l-intimata”), flimkien “l-intimati”, sabiex jgħidu għaliex m'għandhomx ikunu kkundannati mill-Qorti iħallsuh is-somma ta' ħdax-il elf erba' mija tlieta u tletin euro u dsatax-il ċenteżmu (€11,433.19) oltre l-imgħax legali mit-8 ta' Awwissu 2017 rappreżentanti danni kkawżati fil-fond 5A ġia 5, 28, Ir-Rampa ta' San Ġiljan, Balluta, St Jullans, li kien okkupat minnhom mingħajr kirja, kontijiet tad-dawl u

ilma mhux imħallsa kif ukoll danni fil-fond minnkomm ikkawżati, flimkien mal-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra ufficjali numru 1183/2018 tal-15 ta' Ġunju 2018.<sup>1</sup>

wara li rat ir-risposta tal-intimata Skylarov ipprezentata fit-13 ta' Settembru 2018<sup>2</sup> li permezz tagħha rrispondiet kif ġej:

1. *"Illi preliminarjament in-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti billi kulj materja li tolqot kirjiet ta' fondi urbani taqa' taht il-gurisdizzjoni eskjussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera. Skont il-kontenut ta' ittra ufficjali mahlufa bin-numru 1183/2018 ezibita mar-rikors promotur, parti mis-somma pretiza tirraprezenta "kera arretrata" u konsegwentement, ghalkemm fir-rikors promotur jinghad imbaghad Ji l-fond "kien okkupat minnkomm minghajr kirja", jidher li kien hemm għall-inqas xi zmien fejn l-intimat l-iehor Oleg Anatolyevich kien qed jokkupa l-fond b' titolu ta' lokazzjoni.*
2. *Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju għas-suespost, in-nuqqas ta' interess ġuridiku tal-eccipjenti stante x-xoljiment tal-komunjoni tal-akkwisti bejn l-intimati u stante li hija personalment ma għandha l-ebda rapport ġuridiku mar-rikorrent u qatt ma okkupat il-fond mertu tal-kawza. Ir-rikorrenti huwa konsapevoli ta' dan kollu tant li l-ittra ufficjali mahlufa bin-numru 1183/2018 kienet indirizzata biss lill-intimat l-iehor Oleg Anatolyevich.*
3. *Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju għas-suespost, anke jekk il-pretensjonijiet attrici twieldu meta l-komunjoni tal-akkwisti kienet għadha fis-sehh, l-eccipjenti qatt ma ppartecipat, qatt ma tat il-kunsens tagħha, u lanqas biss kienet konsapevoli ta' atti mwettqa mill-intimat l-iehor, liema atti jikkwalifikaw bħala atti ta' amministrazzjoni straordinarja li jmiss liz-zewg mizzewgin flimkien. Konsegwentement, anke jekk l-atti gew magħmulha waqt iz-zwieg, kwalsi jsa obbligi naxxenti minnhom imissu biss lill-intimat l-iehor Oleg Anatolyevich personalment u ma jolqotx il-komunjoni tal-akkwisti.*
4. *Illi minghajr pregudizzju, l-eccipjenti ma għandhiex tbatu l-ispejjeż ta' din il-kawza billi qatt ma giet interpellata tersaq għall-hlas tad-danni u l-arretrati mertu tal-*

---

<sup>1</sup> Fol 1

<sup>2</sup> Fol 10

*kawza u saret taf bil-vertenza odjerna għall-ewwel darba biss meta inhareg mandat ta' sekwestru fil-konfront tagħha.*

5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*"

wara li rat ir-risposta tal-intimat Skylarov ipprezentata fit-13 ta' Novembru 2018<sup>3</sup> mill-mandatarju tiegħu maħtura sabiex tirrappreżentah fl-assenza tiegħu minn Malta li permezz tagħha rrispondiet kif ġej:

1. *"Illi primarjament Oleg Anatolyevich Sklyarov qiegħed bhalissa barra minn Malta u għalhekk dina r-risposta qegħda tigi pprezentata mill-mandatarju Diana Maltesva u dan permezz u taht l-awtorita tal-prokura/mandat annessa u mmarkata bhala Dok A.*
2. *Illi preliminarjament dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex kompetenza sabiex tiehu konjizzjoni ta' dana l-kaz u dana għaliex qegħdin jittrattaw kuntratt ta' kirja, u għalhekk il-forum kompetenti huwa l-Bord Ii Jirregola l-Kera u mhux il-Qorti preżenti.*
3. *Illi minghajr l-ebda pregudizzju għas-suespost jrid jigi stabbilit l-ezistenza ta' relazzjoni guridika bejn l-attur u l-eccipjenti nomine.*
4. *Illi l-ebda ammont mhu dovut lill-attur mill-eccipjenti nomine u dana għaliex l-ebda danni ma' gew ikkawżati mill-eccipjenti nomine, kif ukoll l-ebda kirja mhux dovuta inkluz l-ebda kontijiet.*
5. *Illi t-talba attriċi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.*
6. *Illi l-eccipjenti nomine mhuwiex il-legittimu kontradittur u għalhekk għandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju.*
7. *Salv kull eċċezzjoni ulterjuri.*"

wara li semgħet ix-xhieda u qrat it-traskrizzjoni tat-testimonjanzi tagħhom,

---

<sup>3</sup> Fol 21

wara li rat id-dokumenti kollha preżentati inkluzi l-*affidavits* ippreżentati mill-partijiet, wara li rat illi din il-kawża giet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta permezz tal-assenjazzjoni magħmula ai termini tal-Artikolu 520(1)(a) tal-Kap. 9 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Artikolu 11(9) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta b'effett mill-10 ta' Meju 2019, wara li ħadet konjizzjoni tan-noti ta' osservazzjonijiet finali ppreżentati għan-nom

- tar-rikorrent, fit-3 ta' Frar 2022, mill-Avukat Dr. Nicholas Debono,
- tal-intimata Sklyarov, mill-Avukati Dr. Veronique Dalli u Dr. Andrew Saliba.

qed tagħti din is-

## Sentenza

### Retroxena tal-każ

1. Fil-31 ta' Ottubru 2018 ir-rikorrent bħala s-sid tal-fond Flat 5, Peralta Court, Ir-Rampa ta' San Ġiljan, daħal f' *Management Agreement*<sup>4</sup> ma' Cassar & Cooper (Real Estate) Ltd *inter alia* sabiex din tkun "*the sole management, letting, maintenance and selling agents for the above property*" u dan għall-perjodu ta' sena, liema ftehim kien awtomatikament rinnovabbli sena b'sena salv il-kancellazzjoni tiegħu minn xi parti b'avviż ta' xahar.
2. Skond ir-rikorrent, li jqatta' ħafna miż-żmien tiegħu barra minn pajjiżna fuq xogħol, matul is-snin il-fond gie mikri lil diversi nies fosthom eventwalment lil ċertu Garegin Chekandarian.
3. F'Marzu 2017 **Joseph Farrugia** (rappreżentanti Cassar & Cooper) irċieva telefonata mill-intimat Sklyarov biex jinfurmah illi huwa kellu jieħu xi flus mingħand Chekandarian u li dan offrieli sabiex jithallas billi jidħol fil-fond minfloku. Farrugia filwaqt li għamilha ċara miegħu li l-post kien "*a family flat*" qallu ukoll li l-ewwel jrid jivverifika ma' Chekandarian dak li kien għadu kemm qallu.<sup>5</sup> Fit-8 ta' Marzu 2017 huwa baġħtlu *email* dwar dan u fakkru li kellu dejn ta' €2,900 xi jħallas lill-kumpanija. Staqsieh ukoll dwar iċ-ċwieviet tal-fond.<sup>6</sup> Dakinhar stess Chekandarian

---

<sup>4</sup> Fol 155-156

<sup>5</sup> Fol 130

<sup>6</sup> Fol 172

wiegħbu lura, liema twegħiba però qajla tista' tinfielhem għajr għall-fatt illi huwa xtaq ikun jaf min kien li tah din l-informazzjoni. Fit-13 ta' Marzu 2017 Farrugia informa lill-intimat illi Chekandarian kien qallu li ser jirritorna lura Malta fil-fond fi ftit gimgħat u li allura l-intimat kellu jivvaka l-fond u jittorna ċ-ċwieviet lil ċertu Jennifer. Fit-13 ta' Marzu 2017 l-intimat wiegħbu lura sabiex jgħidlu li ma' kienx qed jemmen li Chekandarian ser jerġa jirritorna għaliex kellu jagħti l-flus lil diversi persuni fosthom €13,000 lila. Huwa qallu sabiex jistennewh halli jaraw jekk jigix lura jew le. Jidher li l-intimat thalla jidhul u juza l-fond mill-21 ta' Marzu 2017, bil-ħsieb li dan kien ser jieħu l-kirja tal-fond f'idejh<sup>7</sup>. Fis-7 ta' April 2017 l-intimat għadda d-dettalji tiegħu lil Farrugia u fit-13 ta' April 2017 Farrugia għaddielu kopja ta' kuntratt ta' kirja sabiex jiġi ffirmat minnu u talbu jhallas is-somma ta' €1750 rappreżentanti €850 bħala l-kirja tal-ewwel xahar, €850 bħala depożitu u €50 depożitu għall-kont tad-dawl u tal-ilma.<sup>8</sup> Dan il-kuntratt baqa' ma' giex iffirmat u fl-24 ta' April 2017 Farrugia bagħat *email* lill-intimat biex ifakkru illi huwa ma' kien għadu hallas xejn minkejja li kien ilu xahar jokkupa l-fond. Fit-3 ta' Meju 2017 l-intimat għadda ċekk għall-ammont ta' € 2,600 (i.e. rappreżentati l-ammont mitlub ta' €1,750 kif ukoll l-kirja għat-tieni xahar) lil Farrugia liema ċekk però ma' setax jissarraf<sup>9</sup>. Fl-istess perjodu Farrugia irċieva telefonata minghand persuna li tgħix isfel nett fl-istess blokka ta' appartamenti biex jinfirmah li kienu deħlin u herġin ħafna nies mill-fond in kwistjoni u staqsieh kienx jaf x'qed jiġri.<sup>10</sup> Kien għalhekk illi Farrugia mar personalment biex jiċċekkja u sab li l-*lock* tal-fond kien gie mibdul. Sadanittant wigħbitu persuna minn wara l-bieb li kellha aċċent barrani u nfirmatu illi ma' kienetx ser tiftaħlu u biex jekk irid ikellem lill-intimat.

4. Eventwalment huwa rnexxielu jiltaqa' mal-intimat u flimkien marru fil-fond. Hemmhekk ra ħerba sħiħa b'diversi tibdil strutturali u ħsarat filwaqt li kien evidenti li l-post kien qed jiġi użat minn haddiehor. Farrugia kien pront u widdeb lill-intimat sabiex jirripristinha kolloxx għal kif kien qabel, jiżgombra u jieħu n-nies 'l barra mill-fond. Dan qallu li sal-aħħar ta' Meju 2017 kien ser jagħmel hekk. Fit-22 ta' Meju 2017 Farrugia bagħat *email* lill-intimat biex ifakkru f'dak li kellu jagħmel u biex jgħidlu ukoll li kellu jhallas ukoll il-kera' għax-xahar ta' Meju. Dan wiegħbu

---

<sup>7</sup> Fol 173

<sup>8</sup> Fol 175

<sup>9</sup> Fol 142

<sup>10</sup> Fol 132

immedjatament bil-kliem "yes, sure".<sup>11</sup> Eventwalment fl-aħħar ta' Meju 2017 il-post gie vakat imma l-ħsarat ma' ġewx irrangati.

5. Skond ir-rikorrent **Eric Horton**:

*"I was in Belgium and the UK on business at this time, but returned to Malta on 12th June 2017 (and remained until 30th August 2017). Just before my return to Malta, Joe Farrugia managed to repossess the apartment on 31st May 2017, and had the lock changed. He also warned me that it was in a bad state...On Saturday June 17th, I met Joe Farrugia at the apartment and he let me in with the new key. I was expecting to be dismayed, but the damage was far more than I had expected. I remember saying that it looked as if a band of marauding Vikings had passed through. There were broken windows, gashes in the plastered walls, disassembled, broken and missing furniture and a general scene of wreckage."<sup>12</sup>*

6. Mal-affidavit tiegħu r-rikorrent esebixxa rendikont tal-affarijiet li kienu neqsin jew bil-ħsara<sup>13</sup> kif ukoll ritratti li juru l-post f'diversi kmamar kif kien oriġinalment u kif spicċa wara li gie vakat:

*"My wife and I spent the next two months arranging for people to carry out the refurbishment, replacing the damaged and missing items and working in the apartment ourselves. During this time, we discovered that dangerous alterations had been made to the electrical circuits, including the cooker. Fortunately, we had a very detailed five-page inventory showing which items were in which rooms. It was therefore possible to see exactly what was missing, even though things had been moved around. A copy of the said inventory is being hereto attached and marked as "Document EHI". The inspection carried was carried out on the 17th of June 2017, i.e. seventeen days after Mr Farrugia had repossessed the apartment on our behalf. The black text is the original inventory whereas the comments in red refer to what was damaged/missing..."*

---

<sup>11</sup> Fol 178

<sup>12</sup> Affidavit tar-rikorrent a fol 29-31

<sup>13</sup> Fol 32-36

*In addition to the marked up inventory, there are also some before and after photographs showing some of the damage/losses sustained, and I prepared a spreadsheet detailing the cost of this work and the losses. A copy of the said photographs are being hereto attached and marked as "Documents EH2 to EH15", along with a document containing corresponding comments about each set of photos, whereas a copy of the spreadsheet is already in the acts of the proceedings and marked as "Document A". I stand by this spreadsheet, although I have since discovered some omissions such as the missing rent should include an additional 9 days which Joe calculated to be €236. I must clarify that the word "rent" in this context means money due for illegal occupation, as Mr Sklyarov never had a lease agreement with me and therefore he occupied and sub-let the property illegally. Moreover, the said spreadsheet does not include any cost for all the time spent by my wife and myself, nor does it include any cost for the loss of rent while the flat was unrentable and being refurbished."*

7. Joseph Farrugia kkonferma r-ritratti esebiti mir-rikorrent u l-inventarju.<sup>14</sup>
8. Kien għalhekk li fil-15 ta' Ġunju 2018 ir-rikorrent bagħat ittra uffiċjali lill-intimat (numru 1183/2018<sup>15</sup>) b'talba għall-ħlas tad-danni fis-somma ta' €11,433.19 inkluż €1,700 f'arretrati tal-kera. L-intimat però irrespingi t-talba u għalhekk kellha tinfetaħ il-kawża.
9. Ix-xhieda tar-rikorrent giet ikkonfermata ukoll bil-gurament tagħha minn mart ir-rikorrent **Karine Uyttebroeck**<sup>16</sup>.

### **Eċċezzjonijiet**

10. L-intimati ressqu s-segwent i eċċezzjonijiet:

1. L-eċċezzjoni li ressqu t-tnejn li huma dwar l-inkompetenza *ratione materiae* tal-Qorti;

---

<sup>14</sup> Fol 139-141

<sup>15</sup> Fol 4

<sup>16</sup> Fol 31

2. L-intimata ressqet ukoll l-eċċezzjoni preliminari ta-nuqqas ta' interess ġuridiku tagħha *inter alia* stante x-xoljiment tal-komunjoni tal-akkwisti ma' żewġha l-intimat l-ieħor;
3. L-intimata ressqet l-eċċezzjoni illi m'għandiex tbatlha l-ispejjeż tal-kawża stante illi qatt ma' kienet giet interpellata tħallas u qatt ma' kienet taf bil-vertenza;
4. L-intimat ukoll ressaq eċċezzjonijiet fis-sens illi r-rikorrent jeħtieġu jipprova l-eżistenza ta' relazzjoni ġuridika bejniethom u li hu m'huwiex il-leġittimu kontradittur;
5. L-intimat ressaq ukoll eċċezzjoni illi l-ebda ammont m'huwa dovut u li ma' kkawża l-ebda danni lir-rikorrent.

*L-eċċezzjoni tal-inkompetenza ratione materiae*

11. Dwar din l-eċċezzjoni l-intimata tishaq illi galadarba fl-ittra uffiċjali li ppreċediet il-ftuħ ta' din il-kawża hemm indikat illi parti mis-somma mitluba kienet tirrappreżenta arretrati ta' kera, din hija materja li taqa' taħt il-ġurisdizzjoni esklussiva tal-Borg tal-Kera nonostante illi fir-rikors promotur jingħad illi l-fond kien okkupat mill-intimati "mingħajr kirja".
12. L-intimat ukoll ressaq din l-eċċezzjoni.
13. Għal kull bwon fini tajjeb jingħad illi dwar din l-eċċezzjoni l-intimata ma' ressqet l-ebda argument jew osservazzjoni ta' natura legali fin-nota finali tagħha oltre mill-ammissjoni, mhux ftit rilevanti, tal-fatt illi ma' kien hemm l-ebda relazzjoni ta' lokazzjoni bejn ir-rikorrent u l-intimat iżda *semmai* kien hemm ftehim ta' okkupazzjoni. L-intimat min-naħa tiegħu ma' ppreżenta l-ebda nota ta' osservazzjonijiet finali. Madanakollu peress illi l-eċċezzjoni baqgħet qatt ma' giet irtirata din il-Qorti trid ta' bilfors tokkupa ruħha u tiddisponi minnha kif xieraq.
14. Kif inhuwa stabbilit fil-ġurisprudenza, il-kompetenza tal-Qorti tiġi determinata essenzjalment mill-att promotur, it-talbiet u l-premessi tagħhom għax huma



f'dawn li b'mod ġenerali l-Qorti teżercita l-gudizzju tagħha u allura l-kompetenza tagħha.<sup>17</sup> Ġie aċċettat ukoll mill-Qrati tagħha illi f'ċerti każijiet l-kompetenza ma tiġix meqjusa biss mill-punto di vista tat-talbiet iżda wkoll tal-eċċezzjonijiet li jkunu tressqu.<sup>18</sup>

15. F'din il-kawża l-ammont mitlub ġie indikat fir-rikors promotur bħala li jirrappreżenta danni kkawżati fil-fond in kwistjoni li kien okkupat mill-intimati "mingħajr kirja", flimkien ma' arretrati ta' kontijiet tad-dawl u tal-ilma u ħsarat fil-fond.
16. Huwa minnu illi fl-ittra uffiċjali li giet ippreżentata mir-rikorrent kontra l-intimat Sklyarov qabel ma' nfethet il-kawża, parti minn dan l-ammont sewwasew l-ammont ta' €1,700 ġie indikat bħala li jirrappreżenta "kera arretrata". F'dan ir-rigward però l-avukat difensur tar-rikorrent ivverbalizza fl-ewwel seduta illi:

*"B'referenza għall-ewwel eccezzjoni, Dr Karl Micallef irrileva illi ma kenitx tezisti skrittura ta' kirja u allura kien zbaljat dak miktub fl-ittra uffiċjali 1183/18 datata 15.6.2018 fejn ġie indikat li l-ammont li issa qed jintalab, dak iz-zmien kien indikat bħala "rappreżentati ta' kera arretrati" u jikkonferma li l-ammont jirrigwarda biss danni għal okkupazzjoni illegali, ħsarat u kontijiet tad-dawl."*

17. Hekk ukoll r-rikorrent **Eric Horton** ikkonferma fl-affidavit tiegħu illi l-kliem "*unpaid rent*" indikati fl-*spreadsheet* a fol 3 tal-proċess fil-verità ma' kienux korretti peress illi kuntratt ta' kirja bejn il-kontendenti qatt ma' kien hemm:

*"I must clarify that the word "rent" in this context means money due for illegal occupation, as Mr Sklyarov never had a lease agreement with me and therefore he occupied and sub-let the property illegally"*<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> Ara fost oħrajn **Carmelo Cassar noe v. Victor Zammit** (23/06/2004, Qorti tal-Appell Inferjuri, 940/2001/1 PS)

<sup>18</sup> Ara fost oħrajn **Marika Caruana v. Direttur Ġenerali tal-Qorti** (23/01/2004, Qorti tal-Appell Inferjuri, 643/2001/1 PS)

<sup>19</sup> Fol 30

18. Dan ġie ikkonfermat ukoll minn **Joseph Farrugia** illi xehed illi minkejja li l-intenzjoni inizjalment kienet illi l-intimat ikompli fil-kirja wara Garegin Chekandarian (li miegħu kien hemm ftehim ta' lokazzjoni tramite s-servizzi tal-kumpanija rappreżentata minnu) u li minkejja li ntbagħtu kontijiet b'riferenza għall-*rental arrears*, madanakollu l-kuntratt innifsu baqa' qatt ma' ġie iffirmat mill-intimat li *del resto* anqas hallas ċenteżmu peress illi ċ-ċekk li bagħat ma' setax jissarraf.
19. Lanqas ma' jista' jingħad illi kien hemm xi forma ta' ftehim verbali għal kirja tal-fond u dan għaliex ai termini tal-Art. 1525(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kuntratti ta' kiri ta' fond urban minn wara l-1 ta' Jannar 2010 għandhom isiru bilfors bil-kitba.
20. Huwa ċar għalhekk illi ftehim ta' kirja bejn ir-rikorrent u l-intimat Sklyarov (wisq anqas bejn ir-rikorrent u l-intimata) qatt ma' kien hemm u li l-perjodu ta' tlett xhur li għamel fil-fond kien wieħed ta' okkupazzjoni u mhux ta' lokazzjoni.
21. Bis-saħħa tal-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009 fil-liġijiet tagħna, l-Artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat sabiex jaqra *inter alia* kif ġej:

*"Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba maħtur bid-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba."*

Permezz tal-istess Att X tal-2009, ġie miżjud subartikolu (4) minnufih wara s-subartikolu (3) tal-Artikolu 16 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jaqra kif ġej:

*"(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, **inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja.**"*

22. Għal numru ta' snin wara l-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009 żviluppat ġurisprudenza konfliġġenti dwar l-interpretazzjoni ta' dawn iż-żewġ artikoli tal-liġi (ossia bejn l-Art. 1525 tal-Kodiċi Ċivili u l-Art. 16 tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini). Bil-promulgazzjoni tal-Att XXVIII tal-2019 ħafna mill-ambigwita' li nholqot bla bżonn giet rizzolta fejn issa l-Art. 1525 tal-Kap. 16 jaqra *inter alia* kif ġej:

*"Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali, **inkluż kawżi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perjodu ta' okkupazzjoni.** Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' kiri ta' raba' għandhom jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' Izda kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kirja, għandhom jiġu mistħarrġa mill-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili, b'dan illi kull kwistjoni oħra in segwitu għad-determinazzjoni ta' tali kwistjonijiet dwar validità għandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera. Il-Bord tal-Kera għandu wkoll kompetenza li jiddeċiedi talbiet relatati ma' manutenzjoni, tiswijiet, difetti u ħsarat tal-fond inklużi dawk moħbija, ħsarat jew miljoramenti, ammonti pendenti dwar dawl u ilma u kwalunkwe ammonti depożitati bħala garanzija mill-inkwilin, fejn dawn it-talbiet jiġu inklużi ma' talbiet jew eċċezzjonijiet oħra magħmula quddiem il-Bord, li fuqhom il-Panel ta' Arbitraġġ ma għandux ġurisdizzjoni."*

23. Din il-kawża infetħet fi żmien meta l-Att XXVIII tal-2019 ma' kienx għadu daħal fis-seħħ. Fi kwalunkwe każ però fir-rigward ta' okkupazzjoni ta' fond urban din il-Qorti tinterpreta l-liġi kif kienet fis-seħħ qabel dan l-Att bħala li tagħti kompetenza lill-Bord tal-Kera fil-każ fejn **il-kirja tkun intemmet**. F'dan il-każ, il-kirja kienet għada anqas biss bdiet proprju għaliex l-intimat qatt ma' kien iffirma l-kuntratt ta' lokazzjoni. Kien ikun għal kollox differenti kieku l-kawża giet miftuħa kontra l-inkwilin Garegin Chekandarian wara t-terminazzjoni tal-kirja għaliex f'dak il-każ tabilhaqq kien ikun il-Bord tal-Kera l-forum li jgawdi l-ġurisdizzjoni esklussiva sabiex jisma' l-każ.

24. Għal dawn ir-raġunijiet l-eċċezzjonijiet tal-intimati rigward l-inkompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti sejra tiġi miċhuda.

*L-eċċezzjoni tal-intimata Sklyarov li m'għandha l-ebda relazzjoni ġuridika mar-rikorrent u li fi kwalunkwe każ m'għandiex tagħmel tajjeb hi għad-danni*

25. L-intimata Sklyarov eċċepiet ukoll illi:

1. m'għandha l-ebda relazzjoni ġuridika mar-rikorrent minhabba li l-komunjoni tal-akkwisti bejn l-intimati kienet giet xolta u minhabba li personalment qatt ma' kellha rapport ġuridiku mar-rikorrent u qatt ma' okkupat il-fond mertu tal-kawża tant li l-ittra ufficjali kienet giet indirizzata biss lil żewġha u mhux lilha ukoll,
2. fi kwalunkwe każ, id-dejn ma' jiggravax l-istess komunjoni stante illi hija la qatt ipparteċipat, la qatt kienet taf u wisq anqas tat il-kunsens tagħha għall-atti mwettqa mill-intimat, liema atti huma ta' amministrazzjoni straordinarja

26. Fl-affidavit tagħha<sup>20</sup> l-intimata **Maria-Dolores Azzopardi ġia Sklyarov** xehdet li hija sseparat *de facto* minn ma' żewġha l-intimat l-iehor minn Novembru 2016 u sseparat formalment permezz ta' kuntratt ta' separazzjoni fit-8 ta' Novembru 2017 (kopja annessa mal-affidavit). Bejn dawk iż-żewġ dati l-komunikazzjoni tagħhom kienet tkun biss dwar is-separazzjoni u xejn iżjed. X'kien jagħmel ir-raġel tagħha ma' kienetx taf. L-ewwel darba li semgħet bir-rikorrent kien meta rċeviet il-kawża u qatt ma' kienet taf bil-proprjetà in kwistjoni wisq anqas għexet fiha jew okkupat il-fond.

27. Fin-nota ta' osservazzjonijiet finali tagħha l-intimata sostniet illi hija giet imħarrka biss għaliex kienet miżżewġa lill-intimat. Ćio nonostante hija qatt ma' pparteċipat, qatt ma tat il-kunsens tagħha, u lanqas biss kienet konsapevoli tal-atti mwettqa minnu. Konsegwentement, skond l-intimata anke jekk l-atti ġew magħmulha waqt iż-żwieġ, kwalsiasi obbligi naxxenti minnhom imissu biss lill-intimat personalment u ma jolqotx il-komunjoni tal-akkwisti. Dan għaliex skond hi l-intimat kien effettivament ikkuntratta mar-rikorrent (ftehim verbali għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni) u tali kontrattazzjoni, li l-intimata la bbenefikat minnha u lanqas biss

---

<sup>20</sup> Fol 196-215

kienet taf biha, kienet “att ta' amministrazzjoni straordinarja, għaliex kienet tikkonsisti f' akkwist ta' proprjetà mobbli jew ta' xi jedd ta' użu jew tgawdija ta' xi proprjetà mobbli jew immobbli li l-prezz tiegħu ma jithallasx mal-konsenja jew qabel (Artikolu 1233(3)(g) tal-Kodiċi Ċivili)”. Għalhekk peress illi l-intimata ma' kienetx tat il-kunsens għal tali att, id-dejn tal-intimat m'għandux jorbot il-komunjoni tal-akkwisti iżda għandu jkun piż fuq il-beni parafernali tal-intimat.

28. Il-Qorti ma' tikkondividix dan l-argument għar-raġunijiet segwenti.

29. L-artikli rilevanti tal-liġi (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) huma dawn:

« **1322. (1)** L-amministrazzjoni ordinarja tal-akkwisti u l-jedd li wieħed iħarrek jew jiġi mħarrek dwar dik l-amministrazzjoni ordinarja imissu lil kull waħda mill-partijiet miżżewġa.

**(2)** Il-jedd li jitwettqu l-atti ta' amministrazzjoni straordinarja, u l-jedd li wieħed iħarrek jew jiġi mħarrek dwar dawk l-atti jew li ssir xi transazzjoni dwar xi atti jkunu li jkunu, imissu liż-żewġ miżżewġin flimkien.

**(3)** Dawn li ġejjin huma l-atti ta' amministrazzjoni straordinarja:

**(a)** atti fejn jeddijiet reali fuq beni immobbli jkunu akkwistati, maħluqa jew trasferiti

...

**(d)** atti li jagħtu jedd ta' użu u, jew, tgawdija ta' proprjetà immobbli

...

**(g)** l-akkwist ta' proprjetà mobbli jew ta' xi jedd ta' użu jew tgawdija ta' xi proprjetà mobbli jew immobbli li l-prezz tiegħu ma jithallasx mal-konsenja jew qabel:

Iżda dan ma japplikax għal xi dejn magħmul għall-htigiet tal-familja skont l-artikolu 1327(ċ), jew għall-kiri ta' mobbli jew immobbli meta l-prezz tiegħu jkun moderat meta tqabblu mal-kondizzjoni tal-familja u l-kirja tkun għal żmien qasir ... »

« **1327.** Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1329 il-beni li jkunu parti mill-komunjoni tal-akkwisti jbatu biss id-djun li ġejjin:

**(a)** il-piżijiet u l-obbligi marbutin mal-beni skont l-att li bihom ikunu akkwistati;

**(b)** l-ispejjeż u l-obbligi li jkunu saru għall-amministrazzjoni tal-akkwisti, ħlief dawk l-ispejjeż li jsiru b'atti li jeħtieġu l-kunsens taż-żewġ partijiet mizzewġa iżda li jsiru minn parti waħda mingħajr il-kunsens tal-parti l-oħra;

**(ċ)** l-ispejjeż u l-obbligi, ukoll jekk isiru separatament, għall-ħtiġiet tal-familja magħduda dawk għall-edukazzjoni u t-trobbija tal-ulied;

**(d)** kull obbligu li jintrabtu għalih flimkien iż-żewġ mizzewġin;

**(e)** djun li jkollhom x'jaqsmu mat-tiswijiet ordinarji tal-beni ta' xi waħda mill-partijiet fiż-żwieġ, li l-utili tagħha huma magħdudin fl-akkwisti;

**(f)** kull dejn jew indennizz dovut bħala rimedju ċivili minn xi waħda mill-partijiet fiż-żwieġ meta dak l-indennizz ma jkunx dovut bħala rimedju ċivili dwar reat li jkun sar bir-rieda. »

30. Mill-provi jirrizulta illi l-intimati żżewwġu fl-2001 u għadhom mizzewġin iżda sseparaw legalment fit-8 ta' Novembru 2017 meta dakinhar il-komunjoni tal-akkwisti tagħhom ġiet xolta. Id-danni mitluba f'din il-kawża huma riżultat tal-allegat agir tal-intimat (okkupazzjoni ta' fond, arretrati ta' dawl u ilma u danni kkawżati fil-fond) bejn Marzu u Mejju 2017 fi żmien meta l-komunjoni tal-akkwisti kienet għadha fis-seħħ.
31. Kif ingħad l-intimata tishaq illi l-att li bih l-intimat tħalla jagħmel użu tal-fond in kwistjoni kien att ta' amministrazzjoni straordinarja illi kien jeħtieġ il-kunsens tal-konjugi. Il-Qorti ma' taqbilx li l-ftehim li ntlahaq bejn Joseph Farrugia (rappreżentanti Cassar & Cooper li kienet qed tirrappreżenta l-interessi tar-rikorrent) u r-rikorrent kien wieħed ta' dritt ta' użu tal-proprjetà mhux l-anqas għaliex kwalsiasi dritt ta' użu ta' proprjetà jrid isir permezz ta' kuntratt pubbliku *ad*

*validatem*<sup>21</sup>. Miċ-ċirkustanzi li ġew ippruvati waqt is-smiegħ tax-xhieda jidher li dan kien iżjed każ ta' okkupazzjoni bla titolu riżultanti minn att li għalhekk ma' ħoloq l-ebda drittijiet personali jew reali u ċertament kien wieħed ta' amministrazzjoni ordinarja.

32. Fi kwalunkwe każ irid jingħad li l-kawża ma' tirrigwardax l-użu jew okkupazzjoni *per se* (tant illi din m'hijiex kawża għal żgumbrament) iżda **l-kumpens għal tali użu u għal dak li ġara matul dak l-użu**. Kif qalet il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet **Alfred u Alice konjuġi Brown v. John Mifsud** (03/03/2005, Ċit Nru 134/2001 TM) fir-rigward tal-ħlas ta' kera:

*« L-atti ta' amministrazzjoni straordinarja huma elenkati tassittivament u esklussivament fis-subartikolu (3) tal-artikolu 1322. Kif qalet din il-Qorti fil-kawża "Elmo Insurance Services Ltd vs Pace", deciza fit-3 ta' Ottubru, 2003, huma biss dawk l-atti elenkati fl-artikolu 1322(3)(a) sa (m) li għandhom jitqiesu ta' natura straordinarja u, għalhekk, għandhom jingħataw interpretazzjoni restrittiva. Issa, fost l-atti elenkati fl-indikati sub paragrafi ma insibux il-ħlas tal-kera ta' fond li jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti, jew azzjonijiet ta' żgumbrament minn tali fond. Skond is-subparagrafu (g) huwa att ta' amministrazzjoni straordinarja l-akkwist ta' xi jedd ta' tgawdija ta' propjeta' immobbli meta l-prezz tiegħu ma jkunx moderat meta tqabblu mal-kondizzjoni tal-familja u meta l-kirja ma tkunx għal zmien qasir. Darba, pero', sar l-akkwist, **l-atti relatati mat-tgawdija tal-immobbli** ma jitqiesux atti ta' amministrazzjoni straordinarja. Darba sar l-akkwist, l-effetti tiegħu, bhal, per eżempju, il-ħlas tal-kera, it-tiswija tal-fond, l-ameljoramenti li jsiru fil-fond, u affarijiet ohra marbuta mat-tgawdija tal-fond, ma gewx elenkati bhala atti ta' amministrazzjoni straordinarja, u kwindi, huma atti ta' amministrazzjoni ordinarja li jmissu lil kull wahda mill-partijiet mizzewga.*

*Il-ħlas mensili jew annwali tal-kera hija zgur att ta' amministrazzjoni ordinarja, u l-ħlas jista' jsir kemm mir-ragel kif ukoll mill-mara separatament. Darba hu hekk, l-jedd li wieħed iharrek jew li jigi mharrek in konnessjoni mal-kera tispetta lill-mizzewwgin separatament a tenur tal-artikolu 1322(1) tal-Kodici Civili. Darba l-att huwa ta' amministrazzjoni ordinarja, kull wahda mill-partijiet*

---

<sup>21</sup> Kap. 16, Art. 390

*mizzewwga setghet tigi imharrka dwaru ... »*

33. Għalkemm il-fattispeċje tal-każ odjern u tal-kawża appena citata m'humiex l-istess, jibqa' effettiv il-prinċipju li darba jkun sar l-akkwist ta' xi jedd ta' tgawdija ta' proprjetà immobbli (xi haġa li skond l-intimata grat, anke jekk kif ġa ingħad skond il-Qorti fil-verità ma' tirriżultax fil-każ odjern), l-atti relatati ma' dik it-tgawdija ma' jitqiesux atti ta' amministrazzjoni straordinarja.

34. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Superjuri fl-ismijiet **Paola Galea et v. John Cauchi et.** (26/03/2010, Appell Civili Numru. 2366/1996/1), f'kawża fejn l-atturi fittxew lill-intimati għad-danni għall-okkupazzjoni u telf ta' qliegħ) ingħad is-segwent:

*« Issa, kif jinsab risaput, huma biss dawk l-atti elenkati fl-Artikolu 1322(3)(a) sa (m) tal-Kodici Civili li għandhom jitqiesu ta' natura straordinarja u, għalhekk, għandhom jingħataw interpretazzjoni restrittiva – ara, per eżempju, Elmo Insurance Services Ltd. v. Pace, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Ottubru, 2003. Issa, f'dan il-każ, l-indoli tal-azzjoni hi wahda reintranti f'materja ta' danni rizultanti mill-okkupazzjoni tal-fond bi hsara tad-drittijiet tas-sid. Din ic-cirkostanza, li waslet għal din il-kawża, ma tistax tigi maghduda bhala att ta' amministrazzjoni straordinarja li per konsegwenza jesigi ta' bilfors il-prezenza tal-mara mizzewwga u b'hekk jaghtiha locus standi in judicio. Min imkien mis-subincniz (3) tal-Artikolu 1322 l-att li ta lok għad-danni ma jista' jikkwalifika bhala att ta' amministrazzjoni straordinarja, u dan avolja jekk tirrizulta r-responsabbilita' u jkun hemm obbligu ta' hlas ta' danni, dak id-debitu tagħmel tajjeb għalih ilkomunjoni tal-akkwisti (Artikolu 1327(f) Kodici Civili). »*

35. Bl-istess mod il-Qorti tqis illi anke li kieku *dato ma non concesso* l-att li bih l-intimat akkwista d-dritt tal-użu tal-fond in kwistjoni jitqies bhala att ta' amministrazzjoni straordinarju, , l-effetti tiegħu, bħal, per eżempju d-danni li jistgħu jirriżultaw sussegwentement għal dak l-att marbuta mat-tgawdija tal-fond (liema att jista' jiġi impunjat mill-konjuġi li ma' tkunx tat il-kunsens għalih) m'humiex elenkati bhala atti ta' amministrazzjoni straordinarja. Għalhekk għal dawn id-danni u telf għandha twieġeb qabel kollox il-komunjoni tal-akkwisti li kien hemm bejn l-intimati, u, in subsidium, il-ġid parafernali tagħhom. Anke jekk il-Qorti hija konvinta li l-intimata ma' kellha x'taqsam xejn mal-fond in kwistjoni u ma' kellha l-ebda relazzjoni kuntrattwali mar-rikorrent, madanakollu fuq livell ta' responsabbilita' civili, hija



xorta waħda kellha sehem f'dak li seħħ. Dan jingħad ukoll għaliex ai termini tal-Art. 1327(f) tal-Kap. 16, kull dejn jew indennizz dovut bħala rimedju ċivili minn xi waħda mill-partijiet fiż-żwieġ meta dak l-indennizz ma jkunx dovut bħala rimedju ċivili dwar reat li jkun sar bir-rieda, għandu jagħmel tajjeb għalih il-komunjoni tal-akkwisti.

36. Għalhekk m'huwiex il-każ illi l-intimata m'għandhiex relazzjoni ġuridika f'din il-kawża jew li d-danni pretiżi ma' jolqtux il-komunjoni tal-akkwisti li kienet viġenti bejn l-intimati.

37. Naturalment jibqa' dejjem shiħ id-dritt ta' rivalsa li jista' jkollha l-intimata fil-konfront tal-intimat partikolarment fid-dawl tal-kuntratt ta' separazzjoni li gie ffirmit bejniethom.

*L-eċċezzjoni tal-intimat li hu ma' kkawża l-ebda danni*

38. L-intimat Sklyarov ressaq ukoll l-eċċezzjoni illi l-ebda ammont mhu dovut minnu għaliex skond hu ma' kkawża l-ebda danni kif ukoll għaliex l-ebda kirja mhi dovuta inkluż kontijiet.

39. Għal kull bwon fini jrid jiġi ppreċiżat mill-Qorti illi l-ammont ta' €11,433.19 mitlub mir-rikorrent jikkonsisti fl-ammonti segwenti:

1. €1,700 bħala kumpens għall-perjodu tal-okkupazzjoni
2. €1,299.38 bħala spejjeż tad-dawl u l-ilma għall-istess perjodu
3. €8,433.81 bħala danni li ġew ikkawżati fil-fond

*Id-danni li ġew ikkawżati fil-fond*

40. F'dan ir-rigward għalkemm l-intimat ma' ppreżenta l-ebda nota ta' osservazzjonijiet finali, l-intimata saħqet fin-nota tagħha illi d-danni li ġew ikkawżati fil-fond ma' ġewx ippruvati f'din il-kawża għaliex:

1. Ma' tressqux provi illi d-danni ġew ikkawżati mill-intimat waqt li kien qed jokkupa l-fond.
2. Ir-riċevuti ma' ġewx ikkonfermati bil-ġurament mill-persuni li allegatament ħarġuhom;

41. Fir-rigward tal-ħsarat u danni li allegatament ġew ikkawżati fil-fond mill-intimat, kif ġa ingħad mal-affidavit tiegħu r-rikorrent **Eric Horton** iddeskriva x-xena li ra quddiemu meta ġie lura Malta u daħal fil-fond flimkien ma' Joseph Farrugia kif ġej:

*“(it was) as if a band of marauding Vikings had passed through. There were broken windows, gashes in the plastered walls, disassembled, broken and missing furniture and a general scene of wreckage.”<sup>22</sup>*

42. Ir-rikorrent esebixxa ukoll mal-affidavit tiegħu rendikont tal-affarijiet li kienu neqsin jew bil-ħsara<sup>23</sup> kif ukoll ritratti li juru l-post f'diversi kmamar kif kien oriġinalment u kif spicċa wara li ġie vakat:

*“My wife and I spent the next two months arranging for people to carry out the refurbishment, replacing the damaged and missing items and working in the apartment ourselves. During this time, we discovered that dangerous alterations had been made to the electrical circuits, including the cooker. Fortunately, we had a very detailed five-page inventory showing which items were in which rooms. It was therefore possible to see exactly what was missing, even though things had been moved around. A copy of the said inventory is being hereto attached and marked as “Document EHI”. The inspection carried was carried out on the 17th of June 2017, i.e. seventeen days after Mr Farrugia had repossessed the apartment on our behalf. The black text is the original inventory whereas the comments in red refer to what was damaged/missing...*

*In addition to the marked up inventory, there are also some before and after photographs showing some of the damage/losses sustained, and I prepared a spreadsheet detailing the cost of this work and the losses. A copy of the said photographs are being hereto attached”*

43. Fix-xhieda tiegħu **Joseph Farrugia** iddeskriva dak li ra meta daħal fil-fond flimkien mal-intimat:

---

<sup>22</sup> Fol 30

<sup>23</sup> Fol 32-36

*"... Kif nidhol fil-flat ixxukkajt ruhi ghax insib bieb li ma kienx hemm, dining room li kienet open dining room qabdu qalghu bieb u iffittjaw bieb iehor ... kien hemm an opening bhal serving hatch ibblukkata ... ghidtlu what happened here? ..."*<sup>24</sup>

*"Hsara sal-kitchen cupboard issega. Ghax din kien hemm kamra li kienet fejn kienet il-washing machine ... nehha l-washing machine minn hemm, iffittja wash hand basin biex ikun jista' speci ... peress li kien hemm aktar minn nies he couldn't do with just one bathroom u issega l-cupboard tal-kcina u l-washing machine iffittjawha hemm. Igifieri dan hsara anke fil-cupboard tal-kcina. Il-bedroom ... il-main bedroom, is-sodda ghosfrot ... gabu sodod differenti. X'kien hemm ... hgiega kbira ta' x'tghidilha hawn ... tal-gallarija kienet imkissra. Top ... hgiega ta' table top imkissra ... ma kenitx hemm, kien hemm hafna hsara. Igifieri hsara kien hemm."*<sup>25</sup>

44. L-istess xhud ikkonferma ukoll r-ritratti li gew esebiti mir-rikorrent a fol 37-79 liema ritratti huwa qal li kien jafhom bl-amment peress illi kien ra s-sitwazzjoni b'ghajnejh.
45. Fir-rigward tal-inventarju esebiti mir-rikorrent mal-affidavit tieghu a fol 32 sa 36 l-istess xhud stqarr is-segwent:

*"Dr Karl Micallef: Ara li huma bl-ahmar u ara taqbilx jew le li huma dawk il-hsarat?"*

*Ix-Xhud: Mela. L-istainless steel missing ... yes definitely ... extractor fans wires cut ma nafx ... windows damaged yes, which I then repaired ... missing chairs yes ... dawn emm ... affarijiet ... kitchen items, completely missing they were, frying pans, blender, definitely they were all missing. The kitchen was altered, yes ghax kienu ssigawh. Wicker wall stand emm it was missing yes ... the round table had the broken glass as well, mhux talli x'jismu ... aluminium window frames scratched yes ... ahna just we changed the glass imma kien hemm grif u dan ghax huma sfurzaw biex dan ... glass pane yes we did ... controller missing that I don't recall ... turtle rails yes, curtains and dawk ... none of the curtains ... there were brand new curtains when Garegin the previous tenant moved in ... the settee yes, mifqugh kien*

---

<sup>24</sup> Fol 133-134

<sup>25</sup> Fol 135

*niftakar ... video recorder I don't recall imma knowing Eric mhux wiehed li se jghid ... carpets yes, there were no carpets any more. In the main bedroom the heater was missing, the mattress ... old mattress ... they replaced the mattress which we had originally bought new when Garegin moved in, the bed was broken ... yes ... the chest of drawers was damaged, yes I remember ... telephone I don't recall. Modem yes, the modem disappeared ... sheets, blankets and everything ... none ... we didn't find one single sheet in the place when there was supposed to be a full ... ghax it was a two-bedroom, a main bedroom and a spare bedroom, that's how originally it was ... spare bedroom, again, the door yes, handle was broken, mattresses were all x'jismu ... stained and everything ... iron board, that I don't recall. Pillows, blankets u dawk completely ... pillow cases, yes ... these were definitely ... they disappeared and when I had pointed this to him he told me they were all filthy, we threw them away. Ghidtlu filthy when we had bought them what ... two years ago ... the couldn't have been that filthy, if anything. Plastic bucket ... those I don't recall. Ghax jiena I was more concerned with the main big items than ... in fact they removed even a door completely with the hinges and everything and fitted it in another place ... imagine the damage they did there and the damage they did in the ... it was ... they fitted it in the dining area and in the dining area there was never x'jismu ..."*<sup>26</sup>

46. Fuq l-inventarju li pprezenta r-rikorrent **Eric Horton** xehed in kontroezami illi l-inkwilin li kien jaf bih hu, Garegin Chekandarian, kien "a nice guy":

*"It's difficult to know exactly, but he was a nice guy. Every year I go to see the apartment and whoever is in there I arrange with Cassar and Cooper, with Joe Farrugia and he arranges with the tenants and then we all, then we go there with a week's notice or something, to inspect it. That's every year. I haven't seen it in seventeen, I've seen it in sixteen, two thousand sixteen."*<sup>27</sup>

47. Huwa ikkonferma li l-inventarju a fol 32-36 huwa dak li originalment kien tnejja meta l-inkwilin Garegin Chekandarian daħal fil-fond. Dawk li huma miktuba bit-tipa hadra huma affarijiet li nbiddu maż-żminijiet minn qabel ma' daħal l-intimat fix-

---

<sup>26</sup> Fol 139-140

<sup>27</sup> Fol 225c

xena. Dawk li huma miktuba bit-tipa hamra huma dawk l-affarijiet li nstabu mkissra jew neqsin meta saret l-ispezzjoni fil-fond fis-17 ta' Ġunju 2017.

48. Fuq mistoqsija speċifika mill-avukat difensur tal-intimata r-rikorrent ikkonferma li l-aħħar spezzjoni qabel dik tas-17 ta' Ġunju 2017 kienet seħħet bejn wieħed u ieħor f'Ġunju 2017 u li fil-frattemp ma' kienux saru spezzjonijiet oħra. Meta gie mistoqsi 'l għala kien qed jattribwixxi l-ħtija tal-ħsarat lill-intimat meta ma' kellux provi konkreti li dawn seħħew fiż-żmien li okkupa l-fond, r-rikorrent stqarr hekk:

*"I think something I should point out ... That every year was not just one inspection two thousand sixteen. For the previous years I`d also ...inspecting it. And there is a pattern of nothing being wrong in the flat. It was the same tenant, I go every year, just a few things moved around but no damage. And I also paid for the washing machine. So the tenant knew that if anything would go wrong he wouldn` t have to worry, I would pay for it. If anything had failed like the cooker which was a disaster, he would have called me and said something wrong with the cooker, expecting me to pay it. So this is the reason I believe all this damage is done in the last two, three months"*<sup>28</sup>

49. **Joseph Farrugia** fix-xhieda tiegħu fir-rigward tal-inkwilin Garegin Chekandarian qal ukoll illi:

*"Maghna qatt ma kellu problema, dejjem hallas ir-renta u water u electricity u kollox"*<sup>29</sup>

50. Fin-nota ta' osservazzjonijiet finali tagħha l-intimata targumenta illi *"biex it-talba tal-attur tirnexxi, kellu jgħib provi sodisfajenti tal-kundizzjoni tal-fond qabel ma' beda jokkupah l-intimat. Xi ħaġa li ma' għamilx"*

51. Huwa minnu li kif tgħid l-intimata ma' ġew esebiti l-ebda provi konkreti ta' kif kien eżattament il-fond qabel ma' daħal jokkupah l-intimat. Madanakollu jrid jingħad illi

---

<sup>28</sup> Fol 225h

<sup>29</sup> Fol 180a wara

- għal Joseph Farrugia, ir-rappreżentat tal-kumpanija li kienet qed tamministra l-fond in kwistjoni, l-affarijiet kienu *business as usual* qabel ma' rċieva telefonata mingħand l-intimat ħabta u sabta f'Marzu 2017 sabiex jinfurmah illi l-inkwilin kien offrieli li joqgħod fil-post bħala kumpens tad-dejn li kellu lejha. Sa' dak iż-żmien huwa qatt ma' kellu inkwriet mal-inkwilin li kien ilu jgawdi l-kirja għal numru ta' snin. Kull meta saret spezzjoni annwali dejjem irriżulta illi l-inkwilin kien qed jirrispetta l-obbligazzjonijiet tiegħu. Skond ir-rikorrent dan kien għaliex kull tiswijiet / riparazzjonijiet li kienu jinjalghu minn żmien għal żmien kien jagħmel tajjeb għalihom hu stess u l-inkwilin kellu s-serħan tal-moħħ. L-ispezzjoni li jmiss kienet tkun prevista li ssir fi ftit xhur oħra.
52. L-affarijiet inbidlu meta Farrugia rċieva t-telefonata mingħand l-intimat f'Marzu 2017. Qabel xejn dan kellu l-ewwel haġa jivverifika mal-inkwilin dak li kien allega l-intimat. Fil-gimghat ta' wara l-ħsieb kien illi l-intimat jkompli fil-kirja bħala l-inkwilin il-ġdid u dan wara li naturalment jiffirma l-kuntratt relattiv. Dan l-iffirmar baqa' ma' sarx u ċ-ċekk li ntbagħat lil Farrugia mill-intimat ma' setax jissarraf. Meta imbagħad Farrugia rċieva informazzjoni li kien hemm ħafna nies deħlin u ħerġin mill-fond, huwa mar personalment biex jivverifika b'għajnejh, xi haġa li pero ma' setax jagħmel peress illi sab li s-serratura kienet inbidlet u l-persuna li kienet qed tokkupa l-fond ma' riedetx iddaħħlu. Kien fil-bidu ta' Meju 2017 meta finalment Farrugia aċċeda g'ewwa l-fond flimkien mal-intimat u sab ma' wiċċu s-sitwazzjoni deskritta iżjed 'l fuq.
53. Meta fit-22 ta' Meju 2017 Farrugia bagħat *email* lill-intimat biex ifakkru *inter alia* li "*any alterations done to flat has (sic!) to be returned in original plan like ex dining room*" dan wiegħbu immedjatament bil-kliem "*yes, sure*".<sup>30</sup>
54. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti tqis fuq il-preponderanza tal-probabbiltajiet li huwa iżjed probabbli illi l-ħsarat in kwistjoni seħħew fiż-żmien meta l-intimat beda jagħmel użu mill-fond milli fiż-żmien antecedenti. Fuq kollox l-intimat m'għamel xejn f'din il-kawża sabiex jikkontradixxi din l-asserzjoni tar-rikorrent u ta' Joseph Farrugia, inkluż l-allegazzjoni li huwa ħalla diversi persuni jagħmlu użu mill-fond f'dak il-perjodu.

---

<sup>30</sup> Fol 178

55. Fir-rigward tar-riċevuti a fol 84 sa 123, ir-rikorrent **Eric Horton** xehed illi wara l-waslu tiegħu f'Malta f'Ġunju 2017:

*"My wife and I spent the next two months arranging for people to carry out the refurbishment, replacing the damaged and missing items and working in the apartment ourselves."*<sup>31</sup>

56. **Joseph Farrugia** rappreżentanti l-kumpanija Cassar & Cooper (Real Estate) Ltd (l-aġent tar-rikorrent) xehed illi din il-kumpanija ħallset għal numru ta' tiswijiet fil-fond:

*"Dr Karl Micallef: U meta qed tghid li fil-fatt ghamiltu xi riparazzjonijiet, ovvjament il-kont imbagħad bghattuh lis-...*

*Ix-Xhud: Le dejjem lil Oleg. Ghax ghidtlu jiena lilu ...*

*Dr Karl Micallef: Pero' qatt ma thallastu?*

*Ix-Xhud: Qatt ... no ... anzi bghattlu ittra fil-fatt ... kont bghattlu ... sorry ... bghattlu fl-indirizz li kelli, li kien 2, Capri Flats, Moroni Street, Gzira. Registrata u giet lura fil-fatt. Bghattlu kont ta' 4,349 li kienu l-keru, d-damages u missing items li kienu ta' 1,300 u water and electricity bill ta' 1,293 ...*

*Il-Qorti: Ix-xhud esebixxa bhala dokument JF 3 ...*

*Dr Karl Micallef: U llum fl-ahhar mill-ahhar dawk l-ispejjez min baghtihom?*

*Ix-Xhud: Eric Horton..."*<sup>32</sup>

57. Fl-ittra fuq imsemmija (mmarkata bhala Dok JF3 a fol 144) datata 3 ta' Awwissu 2017 u li ntbagħtet mill-kumpanija lill-intimat (li pero baqa' ma' rċevihix) hemm imnizzel is-segwent:

---

<sup>31</sup> Fol 30

<sup>32</sup> Fol 136-137

<i>"Rent 21st March to 21st May</i>	<i>1700</i>
<i>Damages and missing items</i>	<i>1350</i>
<i>Water and Elect from March to 1st June</i>	<i>1299.38</i>
<i>Total due</i>	<i>€4349.38"</i>

F'dan ir-rigward Farrugia għamilha ċara illi l-ispejjeż indikati għad-*"damages and missing items"* kienu dawk l-ispejjeż li ħallset il-kumpanija lil terzi u huma biss parti mid-danni sofferti mir-rikorrent:

*"Il-Qorti: U allura biex nifhem dejjem, meta inti bghatt din l-ittra tat-3 ta' Awwissu 2017 ...*

*Ix-Xhud: Yes.*

*Il-Qorti: Dawn il-hsarat kollha inti kont rajthom?*

*Ix-Xhud: Dazgur.*

*Il-Qorti: Allura dan il-kont li ghandi hawn jirrispetta l-ispejjeż ...*

*Ix-Xhud: It's only a part ghax jiena mbaghad I told Eric ... Eric came to Malta and we went together with the inventory and we went through the place one by one ... u Eric qalli le, issa we will tick every item that is missing and dan ... those are just the items ... the initial repairs biex nghid hekk ...Yes. Missing items, just the ... what I call them ... part of the things cause I didn't have the inventory on me igifieri. Eric imbaghad got the inventory."<sup>33</sup>*

58. Fid-dokument a fol 3 tal-proċess jinsabu elenkati wieħed wieħed *inter alia* l-ispejjeż li kellhom isiru fil-fond in kwistjoni u stejjem għal xogħolijiet ta' tiswija u li skond ir-rikorrent jammontaw għal €8,433.81. A fol 84 sa 123 imbaghad ġew esebiti mir-rikorrent permezz ta' nota numru ta' rċevuti ta' dawn l-ispejjeż. Inltre Joseph Farrugia ukoll esebixxa numru ta' kontijiet jew riċevuti a fol 161-169.

---

<sup>33</sup> Fol 140



Sfortunatament għalkemm kien kompitu tar-rikorrenti illi jara li jipprezenta l-kawża tiegħu b' mod li l-izjed ittih çans ta' eżitu favorevoli, il-Qorti ma' tistax ma' tinnotax il-mod f'jakk kif dawn ir-riċevuti, stejjem u/jew kontijiet għew ipprezentati mingħajr spjegazzjoni dwar kif jirrelataw ma' xulxin (pereżempju ir-riċevuti a fol 84-123 ma' jsegwux la fl-ordni u lanqas fid-dicitura l-ispejjeż elenkati fl-*ispreadsheet* a fol 3) u mingħajr informazzjoni preċiża dwar il-kontenut tagħhom. Il-Qorti għalhekk kellha ta' bilfors, biex tagħmel għustizzja mal-partijiet, twettaq dan l-esercizzju hi.

59. Mir-rendikont tat-*total cost of repairs/replacements* (total ta' €8,433.81) elenkat fid-dokument a fol 3 jirriżulta lill-Qorti li s-segwent i ammonti (total ta' €3,017) m'hum iex sorretti mill-provi fis-sens illi m'hemm l-ebda riċevuti jew dokumenti ieħor fil-proċess li jsostnuhom:

Repair damage to plasterwork and repaint wall	€580.00
Remove junk from apartment & transport some Items	€120.00
Bed lifter hire	€35.00
Tank Installation	€15.00
Replacement keys for apartment, roof and main door	€10.00
Fitting bath glass	€90.00
Electrical repairs (dangerous alterations had been made)	€102.00
stolen electrical equipment	€400.00
Other repairs to be done	€200.00
travel expenses	€100.00
Additional cleaning Materials bought ad hoc as required	€25.00
Replace damaged a/c	€500.00
Mirror damage (and one missing)	€60.00
Plastering/painting (final touch up)	€50.00
Cleaning	€80.00
Other missing furniture and decorative Items	€650.00
	<b>€3,017.00</b>

Huwa çar għalhekk illi dan l-ammont għandu immedjatament jitnaqqas mill-ammont mitlub stante illi bl-ebda mod ma' gie ippruvat.

60. Mill-istess rendikont, il-Qorti b'mod jew ieħor sabet li fir-rigward tal-ammonti segwenti (total ta' € 5,416.79) ġew ipprezentati riċevuti:

<b>Description</b>	<b>Amount</b>	<b>Fol No.</b>
Repair broken glass (lounge) and aluminium frame	€141.60	168
Repair broken glass (kitchen) and window catches	€140.00	163, 166
Reupholstery of ruined seats	€160.00	89
New bed and mattress	€865.00	93-95
Permit to block street	€10.00	100-103
Furniture steam cleaning	€90.00	104
New Cooker	€595.00	108-112
Easy Rider base unit for cooker	€17.75	107
New Ariston hot water heater tank	€199.00	85-87
Replacement electronic front door tags	€14.00	121
Cleaning supplies	€126.46	117
Two bedsheets	€33.00	117
Shower glass to replace missing stainless rail & curtain	€250.00	105-106
Replacement sheets, mattress covet, curtains & rails (7 visits)	€507.63	113-116
Replacement pots and pans	€61.40	116
Replacement fitted kitchen unit	€200.00	123
New kettle	€15.95	118
Replacement bedroom units	€1,730.00	92
4 replacement kitchen chairs	€260.00	90-91
	<b>€5,416.79</b>	

61. Issa l-intimata qed tishaq illi dawn l-ispejjeż ma' ġewx ikkonfermati bil-ġurament minn min hareġ il-fatturi u għalhekk il-Qorti ma' tistax tistrieħ fuqhom bħala provi. F'dan ir-rigward irreferiet għas-sentenza fl-ismijiet **Xuereb v. Callus** (Vol. LXVII.II.153) fejn il-Qorti tal-Appell kienet iddikjarat illi dokument esebit li ma' jiġix ikkonfermat bil-ġurament mill-persuna li tkun irredigiet dak id-dokument ma' jiswiex bħala prova tal-kontenut tiegħu.
62. Ir-regola li fi proċeduri ta' natura ċivili, parti għanda ġġib l-aħjar provi li tista' ġġib, hija regola li ntirtet mill-liġi komuni Ingliża fejn sabet il-bidu tagħha lejn nofs is-

seklu tmintax. Fis-sentenza fl-ismijiet **Omychund v. Barker**<sup>34</sup> Lord Harwicke stqarr illi *“the judges and sages of the law have laid it down that there is but one general rule of evidence, the best that the nature of the case will permit”*. B'hekk per eżempju provi meqjusa *sekondarji* b'hal kopji ta' skrittura ma' kienux jitqiesu ammissibbli g'adal darba l-parti kellha l-obbligu li tipproduci d-dokument oriġinali. Ir-razzjonal wara din ir-regola jista' tintiehem l-iżjed fil-kuntest taż-żmien meta daħlet fis-seħħ. Fis-seklu tmintax fl-Ingilterra kopja ta' dokument kienet ħafna drabi tinkiteb bl-idejn minn skrivan jew anke mill-litiganti nfushom u għalhekk kien faċli li jsiru żbalji jew saħansitra jiġi perpetrati qerq f'tali kopji. Fiz-żminijiet tal-lum però u bil-progress kbir li sar fl-industrija diġitali, dan ir-razzjonal ftit li xejn għadu jagħmel sens. Fl-Ingilterra u Wales filfatti din ir-regola giet ristretta għal każijiet fejn litigant jagħzel b'kapriċċ illi jesebixxi kopji ta' dokumenti pertitenti għall-każ tiegħu minflok ma' jesebixxi l-oriġinali. It-tendenza hija ukoll illi anke fil-każijiet fejn parti tressaq prova sekondarja mingħajr ġustifikazzjoni, il-Qorti tqis tali prova b'mod sfavorevoli fir-rigward tal-piż probatorju tagħha u mhux tiddikjara inammissibbli.

63. Fis-sentenza mogħtija fl-1969 mill-Qorti tal-Appell Ingliża fl-ismijiet **Garton v. Hunter**<sup>35</sup>, Lord Denning qal: *“nowadays we do not confine ourselves to the best evidence. We admit all relevant evidence. The goodness or badness of it goes only to weight and not to admissibility”*. Ftit iżjed minn tletin sena wara fl-istess Qorti, fis-sentenza fl-ismijiet **Masquerade Music Ltd & Ors v Springsteen**<sup>36</sup>, Lord Jonathan Parker iddikjara li:

*“In my judgment, the time has now come when it can be said with confidence that the best evidence rule, long on its deathbed, has finally expired. In every case where a party seeks to adduce secondary evidence of the contents of a document, it is a matter for the court to decide, in the light of all the circumstances of the case, what (if any) weight to attach to that evidence. Where the party seeking to adduce the secondary evidence could readily produce the document, it may be expected that (absent some special circumstances) the court will decline to admit the secondary evidence on the ground that it is worthless. At the other extreme, where the party seeking to adduce*

---

<sup>34</sup> Omychund v Barker (1745) 1 Atk, 21, 49; 26 ER 15, 33

<sup>35</sup> Garton v. Hunter [1969] 1 All ER 451, [1969] 2 QB 37

<sup>36</sup> Masquerade Music Ltd & Ors v Springsteen [2001] EWCA Civ 513 (10 April 2001)

*the secondary evidence genuinely cannot produce the document, it may be expected that (absent some special circumstances) the court will admit the secondary evidence and attach such weight to it as it considers appropriate in all the circumstances. In cases falling between those two extremes, it is for the court to make a judgment as to whether in all the circumstances any weight should be attached to the secondary evidence. Thus, the "admissibility" of secondary evidence of the contents of documents is, in my judgment, entirely dependent upon whether or not any weight is to be attached to that evidence. And whether or not any weight is to be attached to such secondary evidence is a matter for the court to decide, taking into account all the circumstances of the particular case".*

64. Fil-każ tal-liġi Maltija, l-artikolu tal-liġi li jipprovdi għal din ir-regola huwa suċċint:
- « **559.** Il-qorti għandha fil-każijiet kollha tordna li ssirilha l-aħjar prova li l-parti tista' ġġib. »
65. Anke mad-daqqa t'għajn għalhekk huwa ċar illi l-obbligu li għandu parti f'kawża mhuwiex illi jġib l-aqwa prova iżda li jġib l-aqwa prova **li jista' jġib**. Fejn huwa impossibbli jew diffiċli għal dik il-parti li jġib l-aqwa prova, il-Qorti tiżbalja jekk tqis inammissibbli l-provi sekondarji li jistgħu jingiebu – li wara kollox ikunu l-aqwa prova li dik il-parti setgħet b'mod raġjonevoli tressaq.
66. Fil-ġurisprudenza lokali għalkemm il-Qrati qatt ma' ddejjqu japplikaw din ir-regola b'mod rigoruż, jidher li daħlet tendenza illi r-regola tigi rilassata meta l-provi miġjuba ma' jkunux ġew kontestati mill-parti l-oħra, anke meta dokumenti li jingiebu biex isaħħu tali provi ma' jkunux ġew ġuramentati.
67. Fis-sentenza fl-ismijiet **Martina Farrugia et. v. Carmel Farrugia** (Rik. 27/14/1, 26/05/2017), il-kawża kienet titratta prinċipalment talba għall-manteniment mir-rikorrenti fil-konfront ta' missierhom minkejja li kienu laħqu l-eta ta' tmintax-il sena u dan peress li kienu għadhom qed jistudjaw fuq bażi *full-time*. L-ulied xehdu permezz ta' *affidavit* illi huma kienu jattendu l-Universita' fuq bażi *full-time* u li kienu qegħdin jistudjaw għal lawriji fil-B.A. (Tourism Studies), fil-każ tat-tifla, u fil-B.Sc (Earth Systems) fil-kawż tat-tifel. Esebew ukoll *emails* mibgħuta mir-Reġistratur tal-Universita' ta' Malta li jattestaw għall-fatt li huma kienu għadhom qed jistudjaw l-Universita'. L-intimat ma xehedx u lanqas ressaq provi. L-Ewwel Qorti

laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ffissat somma bħala manteniment li kellu jħallas l-intimat lill-uliedu. L-intimat appella mid-deċiżjoni *inter alia* bl-aggravju “*illi l-Ewwel Qorti injorat kompletament in-norma legali li għandha tingieb l-aħjar prova, in kwantu kellu jirrizultalha li l-atturi naqsu milli jressqu l-aħjar prova illi huma kienu verament qeghdin jattendu kors universitarju full time.*” Skond l-intimat, “*l-atturi setgħu ressqu rappreżentant tal-Università ta’ Malta sabiex jikkonferma li l-aħwa Farrugia kienu għadhom isegwu kors universitarju qabel ma għalqu t-tlieta u għoxrin sena... Kienu l-atturi li kellhom l-oneru tal-prova tal-fatt sostnut minnhom, u huma ma tellgħu ebda prova oħra sabiex jikkoroboraw id-dokumenti preżentati minnhom.*” Il-Qorti tal-Appell (Superjuri) ċaħdet dan l-aggravju u qalet hekk:

*« Il-Qorti tirrileva illi ghalkemm ebda wiehed mid-dokumenti ma huwa guramentat, jibqa’ l-fatt li hemm ix-xhieda mhux kontradetta tal-atturi ahwa Farrugia illi fiha bil-gurament tagħhom jikkonfermaw illi huma baqghu studenti full time wara li ghalqu t-18-il sena u indikaw adirittura l-ammont li jippercepixxu fi stipendju ta’ kull xahar. Id-dokumenti minnhom ipprezentati jikkonfortaw din ix-xhieda, u ghalhekk fil-fehma ta’ din il-Qorti l-ewwel Qorti kellha provi sufficjenti sabiex fuq bazi ta’ probabbilita` u verosimiljanza tasal ghal konkluzjoni li waslet ghalha u din il-Qorti ma tikkonsidrax li jezistu c-cirkostanzi stabbiliti fil-gurisprudenza sabiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi magħmul mill-ewwel Qorti fir-rigward...Il-konkluzjoni premessa ssib ukoll konfort fil-fatt li mill-atti jirrizulta li, minkejja diversi differimenti mogħtija lill-konvenut mill-ewwel Qorti sabiex dan iressaq il-provi tieghu jew jikkontroezamina x-xhieda tal-atturi dan baqa’ passiv u ma ressaq ebda prova diretta biex tikkontrasta l-provi tal-atturi, u dan minkejja li fl-udjenza tas-16 ta’ April 2015 l-kawza kienet giet differita ‘ghall-ahhar darba għall-provi tal-konvenut u jekk jibqa’ ma isir xejn il-Qorti ser tghaddi għas-sentenza fuq il-provi li għandha.’ Għaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex gustifikat u qed jigi michud »*

68. F’sentenza mogħtija mill-istess Qorti s-sena l-oħra fl-ismijiet: **Simone Eve Collette Sammut et. v. Adam Sammut et.** (Rik. 1047/2014/1, 17/03/2021) l-appellanti ressqu l-aggravju illi bosta dokumenti li kienu ġew ppreżentati mir-rikorrenti quddiem l-Ewwel Qorti ma’ kienux ġew debitament ikkonfermati bil-gurament u għalhekk ma kellhomx jingħataw wisq importanza, kif ukoll li t-testment ipprezentat mar-rikors promotur ma setax jitqies bħala l-aħjar prova għaliex ma’

tressqux provi li jaċcertaw li dan kien l-aħħar testment ta' omm il-kontendenti fil-kawża. Il-Qorti tal-Appell (Superjuri) stqarret is-segwent:

*« l-principju ewlieni li jirregola l-piz probatorju jibqa' dejjem li min jallega jrid jipprova, jigifieri onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat. Huwa obbligu ta' min iressaq kawza quddiem il-Qorti sabiex jesebixxi d-dokumenti kollha relevanti għall-kaz tiegħu. Inoltr l-Artikolu 559 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, jipprovdi li għandha tingieb quddiem il-Qorti l-ahjar prova, obbligu tal-partijiet fil-kawza. Huwa minnu, li fl-istess dispozizzjoni jingħad li, il-Qorti għandha dritt tesigi li titressaq l-ahjar prova, izda l-fatt li l-ewwel Qorti accettat il-produzzjoni ta' numru ta' dokumenti li m'humiex guramentati, ma jfissirx li l-ewwel Qorti kellha xi obbligu li tikkonduci l-provi tal-partijiet hija stess (ara sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' April, 2009, fil-kawza fl-ismijiet Nicola Ciantar & Sons Limited v. General Provisions Company Limited.) Madankollu jigi osservat ukoll li l-konvenut appellant qatt ma kkontesta l-validita` tad-dokumenti jew l-awtenticita` tal-istess dokumenti mressqa mill-atturi appellati, hlief fl-istadju tal-appell... Kwindi ghalkemm din il-Qorti tqis li huwa minnu li kien ikun ahjar li l-atturi appellati jikkonfermaw bil-gurament id-dokumenti kollha esebiti minnhom, u li jressqu ricerki testamentarji li jixhdu li t-testment in atti kien l-ahhar wiehed ta' ommhom, din il-Qorti ma tistax twarrab l-istess dokumenti mressqa minnhom, minkejja n-nuqqas li dawn jigu debitament guramentati, u li jitressqu r-ricerki testamentarji, daqslikieku ma tressqu provi ta' xejn. »*

69. Fis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet: **Michael Mizzi et. v. Tabib Joseph Paris et.** (17/11/2006, Ċit Nru. 1324/1999/1 GCD) f'kawża fejn l-atturi fittxew fost oħrajn lill-Awtorità dwar it-Trasport f'Malta minħabba danni li sofrew fil-proprjetà tagħhom matul is-snin b'kawża ta' kif kienet gie mibnija t-triq ingħad illi:

*« Il-Qorti taqbel ma' l-atturi illi lanqas bonus paterfamilias ma hu mistenni illi jzomm riċevuta għal kull haġa li jkun xtara għad-dar matul is-snin, u għalhekk in-nuqqas ta' riċevuta ma jfissirx bilfors illi ntilef il-jedd għall-ħlas tad-danni għat-telf ta' dik il-ħaġa, sakemm il-prova ssir xort'oħra, imqar bil-gurament ta' l-attur jekk il-Qorti tkun tal-fehma illi tista' toqgħod fuqu »*

70. Issa fil-każ odjern ir-rikorrent ha hsieb li jzomm ir-riċevuti ta' numru sostanzjali (izda mhux kollox) ta' spejjeż li nkorra minhabba l-allegat danni li soffra. Madanakollu meta ftit iżjed minn sena wara fetaħ il-kawża u ressaq il-provi tiegħu huwa la ressaq l-awturi tar-riċevuti li esebixxa a fol 84 sa 123 sabiex jikkonfermaw bil-gurament tagħhom l-istess riċevuti u lanqas ma' kkonfermahom bil-gurament tiegħu. Filfatt minkejja li l-istess riċevuti ġew annessi mal-affidavit tar-rikorrent ma' saret l-ebda riferenza speċifika għalihom fl-affidavit.
71. Jidher li dan sar għaliex huwa talab u ottjena l-awtorizzazzjoni ta' din il-Qorti, diversement presjeduta, sabiex jiġi eżentat milli jtella' l-awturi tar-riċevuti. Fil-verbal tas-seduta tal-10 ta' Jannar 2019 ġie verbalizzat is-segwent:

*« Dr Debono esebixxa flimkien mal-affidavit serje ta' riċevuti u talab li jiġi eżentat li jipprezenta xhieda sabiex jikkonferma l-veracita tal-riċevuti per se. Il-Qorti tezenta lir-rikorrenti milli jressaq xhieda biex jikkonferma l-veracita tar-riċevuti izda ttrriserva d-dritt lill-intimati illi jekk ikun opportun iharrku x-xhieda »<sup>37</sup>*

Fl-istess seduta l-intimati kienu rappreżentati mill-avukati rispettivi tagħhom u ma' jidhirx illi dawn opponew jew b'xi mod ieħor esigew illi titressaq l-aħjar prova fir-rigward tagħhom. Lanqas ma' jirriżulta illi matul il-kors tal-kawża ġiet ikkontestata l-validità tar-riċevuti jew l-awtenticità tagħhom jew li l-intimati harrku xi xhieda f'dar-rigward. Għalhekk fiċ-ċirkustanzi l-Qorti sejra tqis bħala ammissibbli r-riċevuti esebiti a fol 84 sa 123 **sa' fejn dawn jikkoroboraw l-ispejjeż inkorsi fl-ammont ta' €5,416.79.**

*L-ammont mitlub bħala kumpens għall-perjodu tal-okkupazzjoni*

72. Ir-rikorrent qed jitlob l-ammont ta' €1,700 bħala kumpens għall-perjodu tal-okkupazzjoni u dan abbażi ta' dak li mill-provi harez li kien inizjalment ftiehem (tramite l-aġent tiegħu) mal-intimat bħala l-ammont tal-kirja li kellha tibda tithallas kull xahar (ossia €850 kull xahar). Il-kuntratt baqa' qatt ma' ġie iffirmit iżda ċio nonostante r-rikorrent issa qed jitlob dan l-ammont bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond bejn l-21 ta' Marzu 2017 u l-aħħar ta' Mejju 2017.

---

<sup>37</sup> Fol 27

73. F''dan ir-rigward fis-sentenza fl-ismijiet: **Helen sive Nellie Miceli et. v. Carmelo sive Charles Pisani** (14/12/2004, Ċit Nru 1761/2001/1 JRM) intqal mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili illi:

*« meta d-danni jistghu jinkwadraw ruhhom minhabba okkupazzjoni ta' fond b'mod illecitu dawn normalment jinkwadraw ruhhom fil-valur lokatizzju tal-fond inkwistjoni (Carmen Camilleri et Joseph Bellizzi – P.A. (AJM) – 2 ta' Ottubru 2003), ghalkemm dan lanqas huwa l-unika kriterju li jista' jigi kkunsidrat ghaliex dak li huwa essenzjali huwa li jrid ikun hemm "rabta reali" mal-ammont ta' kumpens misthoqq u zgur m'hemmx lok ghal spekulazzjonijiet dwar x'seta' gara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jgib is-suq. »*

74. Fis-sentenza fl-ismijiet: **John Galea et. v. Raymond Falzon et.** (28/04/2005, Ċit Nru 1419/2000/1 TM) intqal ukoll mill-istess Qorti illi

*« Meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, il-kumpens dovut bhala danni soltu li jigu kkolkulati a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftiehma u kwindi mhux lok li t-talbiet relattivi, li jirreferu ghal-kumpens bhala kera, jigu dikjarati nulli. »*

75. Fil-każ odjern għad illi ma' gie maħtur l-ebda Perit Tekniku sabiex jiddetermina l-valur lokatizzju tal-fond madanakollu l-Qorti tinsab sodisfatta li l-partijiet kienu effettivament qablu li l-ammont ta' €850 kull xahar kellu jkun l-ammont ta' kirja kull xahar u għalhekk ikun xieraq li dan l-ammont jkun jirrapprezenta l-kumpens dovut għall-okkupazzjoni tal-fond.

L-ammont mitlub bhala spejjeż tad-dawl u l-ilma

76. Ir-rikorrent talab ukoll l-ammont ta' €1,299.38 bhala spejjeż tad-dawl u l-ilma għall-perjodu li matulu l-intimat okkupa l-fond.

77. In sostenn ta' dawn l-ispejjeż ir-rikorrent esebixxa żewġ kontijiet datati 12 ta' Ġunju 2017 u 20 ta' Lulju 2017 rispettivament rilaxxati mill-ARMS a fol 82 u 83 tal-proċess (esebiti ukoll minn Joseph Farrugia a fol 159-160). Dawn iż-żewġ kontijiet huma koperti ukoll bil-verbal fuq imsemmi fis-sens illi r-rikorrent gie eżentat milli jtella' xhieda sabiex jikkonfermaw il-veracità tagħhom. Madanakollu l-Qorti tinnotta illi l-ammont totali taż-żewġ kontijiet cioè €1,397.67 ma' jaqbilx mal-ammont mitlub fis-



sens illi huwa € 168.29 iżjed minn dak mitlub. Iżjed minn hekk il-Qorti tinnota ukoll illi l-kontijiet jirreferu għall-konsum tad-dawl u tal-ilma fil-perjodu ta' bejn l-24 ta' Frar 2017 u t-23 ta' Ġunju 2017, mentri l-intimat allegatament okkupa l-fond bejn l-21 ta' Marzu 2017 u l-aħħar ta' Mejju 2017. Fid-dawl ta' din l-ambigwità kien jinkombi fuq ir-rikorrent illi tal-inqas iressaq rappreżentat tal-ARMS sabiex jikkonferma sa' fejn huwa possibbli l-konsum fil-perjodu rilevanti. Għalhekk il-Qorti f'dawn iċ-ċirkustanzi sejra tiddetermina *arbitrio boni viri* l-ammont dovut bħala spejjeż tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' € 625.

78. Il-Qorti għalhekk ukoll sejra tiċċad l-eċċezzjoni tal-intimat li mhu dovut jagħti l-ebda ammont lir-rikorrent u li ma' kkawżalu l-ebda danni. Daqstant ieħor sejra tiċċad l-eċċezzjoni tiegħu li mhuwiex il-legittimu kontradittur stante illi kif ingħad huwa responsabbli għad-danni kkawżati lir-rikorrent *ex-delictu*.

*L-eċċezzjoni tal-intimata li m'għandiex tbatl l-ispejjeż*

79. L-intimata *in subsidium* eċċepiet ukoll illi m'għandiex tbatl l-ispejjeż tal-kawża billi qatt ma kienet giet interpellata tersaq għall-ħlas tad-danni u l-arretrati mertu tal-kawża u saret taf bil-vertenza odjerna għall-ewwel darba biss meta inħareg mandat ta' sekwestru fil-konfront tagħha.
80. Mill-provi rriżulta b'mod ċar illi l-intimata qatt ma' daħlet fl-istorja qabel ma' giet miftuħa l-kawża odjerna. Anke l-ittra ufficjali li ppreċediet il-ftuħ tal-kawża kienet diretta biss kontra l-intimat u mhux ukoll kontra l-intimata.
81. F'dan ir-rigward però l-intimata m'ammettietx it-talbiet tar-rikorrent iżda kkontestathom bil-qawwa kollha. Fil-ġurisprudenza intqal fuq dan il-punt illi:

*« Eccezzjoni fis-sens lil-attur ghandu jigi akkollat l-ispejjeż gudizzjarji ghax ma jkunx ghamel interpellazzjoni għall-ħlas qabel il-kawża ikollha meritu li kieku l-eccipjenti jammetti it-talbiet, u għalhekk il-kawża tkun saret għalxejn ghax kien jammetti qabel li kieku qabel il-kawża saritlu talba għall-ħlas. Ladarba izda saret*

*kontestazzjoni, is-sejha għall-hlas qabel il-kawza kienet xorta tkun saret għalxejn, u għalhekk l-eċċezzjoni dwar l-ispejjeż għandha tigi miċhuda.* <sup>38»</sup>

82. Għalhekk din l-eċċezzjoni qed tigi miċhuda.

### **Deċiżjoni**

**83. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddisponi minn din il-kawża billi:**

- 1. Tiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati,**
- 2. Tilqa' t-talba tar-rikorrent limitatament għas-somma ta' € 7,741.79,**
- 3. Tikkundanna lill-intimati jhallsu din is-somma lir-rikorrent bl-imghax legali dekoribbli mill-4 ta' Settembru 2018 sad-data tal-effettiv pagament.**

**Fir-rigward tal-ispejjeż mitluba, 2/3 għandhom jiġu ssopportjati mill-intimati filwaqt li 1/3 għandu jagħmel tajjeb għalihom ir-rikorrent.**

V.G. Axiak  
Maġistrat

Y.M. Pace  
Dep. Registratur

---

<sup>38</sup> Ara fost oħrajn Atlas Insurance Agency Ltd noe v. Seamalta Company Ltd et. (Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, 29/10/2002, Ċit Nru. 1263/2000/1 GCD)