MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-14 ta' Ġunju, 2023

Appell Inferjuri Numru 20/2015 LM

North Services Limited (C 18689)
('l-appellata')

vs.

Meir Assolunie (K.I. nru. 42820A)
('l-appellant')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Meir Assolunie (K.I. nru. 42820A)**, [hawnhekk 'l-appellant'], minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tal-24 ta' Mejju, 2022 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord laqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti **North Services Limited (C 18689)** [hawnhekk 'l-appellata'], iddikjara li l-kirja ġiet itterminata unilateralment mill-intimat, laqa' parzjalment it-tielet

talba u ddikjara l-intimat parzjalment responsabbli għad-danni kkaġunati lis-soċjetà rikorrenti; u laqa' r-raba' u l-ħames talba tas-socjetà rikorrenti billi llikwida d-danni sofferti minnha u ċioe l-kera dovuta lis-soċjetà rikorrenti mill-1 ta' Jannar, 2015 sal-31 ta' Lulju, 2015 fl-ammont ta' għaxart elef u ħames mitt Euro (€10,500) kif ukoll jawtorizza lis-soċjetà rikorrenti żżomm l-elf Euro (€1,000) depożitu biex jagħmlu tajjeb għall-kontijiet pendenti ta' dawl, ilma u wi-fi u kif ukoll il-mitt Euro (€100) depożitati għall-ħasil tal-appartament, u kkundanna lill-intimat għall-ħlas tal-istess.

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors tagħha quddiem il-Bord, is-soċjetà rikorrenti spjegat li fit-12 ta' Novembru, 2014, hija kienet kriet lill-intimat il-fond *furnished* numru 109B, Triq il-Pont, Santa Maria Estate, il-Mellieħa [minn issa 'il-fond'] għal perijodu ta' tnax-il xahar b'effett mis-16 ta' Novembru, 2014. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li l-intimat ħallas il-kera għax-xahar ta' Novembru 2014, u dik ta' Diċembru 2014 tlettax-il jum wara li din kienet dovuta. Qalet li l-intimat naqas milli jħallas il-kera dovuta fis-16 ta' Jannar, 2015, filwaqt li fid-29 ta' Jannar, 2015 qabad u abbanduna l-fond mikri lilu. Is-soċjetà rikorrenti qalet li hija ma tatx il-kunsens tagħha sabiex l-intimat jiġi rilaxxat mill-obbligi tiegħu naxxenti mill-ftehim lokatizju, u minħabba l-aġir tal-intimat hija sofriet u għadha ssofri danni inġenti konsistenti f'telf ta' kera, spejjeż sabiex tbattal u tnaddaf il-fond, tiswija tal-ħsara inkluż fl-għamara, u ħlas ta' kontijiet tad-dawl u l-ilma u danni oħra kkaġunati mill-intimat. Is-soċjetà rikorrenti qalet li meta hija interpellat lill-intimat għall-ħlas, dan baqa' inadempjenti.

Mertu

3. Is-soċjetà rikorrenti talbet li l-Bord jiddikjara li l-intimat naqas mill-obbligi assunti minnu fl-iskrittura tal-kirja tat-12 ta' Novembru, 2014, u konsegwentement talbet lill-Bord jiddikjara li l-kirja li saret permezz tal-istess skrittura, ġiet itterminata unilateralment mill-intimat. Is-soċjetà rikorrenti talbet lill-Bord jiddikjara lill-intimat huwa responsabbli għad-danni li kkaġuna lis-soċjetà rikorrenti, jillikwida d-danni kollha konsegwenzjali sofferti mis-soċjetà rikorrenti, u tordna lill-intimat iħallas lis-soċjetà rikorrenti d-danni hekk likwidati.

4. Fir-risposta tiegħu l-intimat qal li l-pretensjonijiet tas-soċjetà rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u huwa m'għandu jagħti xejn lis-soċjetà rikorrenti, la bħala kera u lanqas in linea ta' danni. Eċċepixxa wkoll li huwa qatt ma naqas minn xi obbligu fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti, iżda kienet din tal-aħħar li naqset mill-obbligi tagħha, u ħolqot ċirkostanzi fejn ikkostrinġiet lill-intimat joħroġ mill-fond *de quo.* L-intimat qal ukoll li kienet is-soċjetà rikorrenti li talbitu diversi drabi biex joħroġ mill-fond, u meta huwa eventwalment telaq mill-fond, is-soċjetà rikorrenti aċċettat il-pussess u żammet iċ-ċwievet tal-fond.

5. **John Mary Camilleri,** direttur u rappreżentant ġuridiku tas-soċjetà rikorrenti, qal li fit-12 ta' Novembru, 2014, is-soċjetà rikorrenti kriet lill-intimat il-fond *furnished* għal perijodu ta' tnax-il xahar, b'effett mis-16 ta' Novembru, 2014, bil-pattijiet u kundizzjonijiet elenkati fil-ftehim lokatizju bejn il-partijiet. Spjega li qabel ġiet iffirmata din l-iskrittura, is-soċjetà rikorrenti kellha tagħmel ċerti spejjeż fuq talba tal-intimat. L-intimat kien infurmah li l-kirja kienet waħda li ser iddum diversi snin. Qal li l-intimat mar jara l-post tliet darbiet, u kien anki

tah lista tal-affarijiet li xtaq fil-post. Qal li fil-31 ta' Ottubru, 2014, huwa ħela ħafna ħin idur il-ħwienet tal-għamara mal-intimat, u kienu għażlu żewġt ikmamar tas-sodda, li kienu stil differenti minn xulxin, u sufan, u l-kont ġie jammonta għal €2,300. Qal li wara li qablu fuq l-għamara u saret l-ordni, ix-xhud ħallas depożitu ta' €140 u telaq, iżda l-intimat irritorna fil-ħanut minn wara dahru u bidel l-għamara tas-sodda, żied żewġ *chests of drawers,* u ġiegħel lis-*sales girl* toħroġ l-irċevuti fuq il-kumpannija tiegħu, minkejja li kien ser iħallas ix-xhud. Qal li din l-għamara ġiet tiswa €2,138, u meta saret il-kunsinna, fil-11 ta' Novembru, 2014, huwa xejn ma ħa gost bit-tibdil li kien hemm, u kien aċċetta li jħallas għal *chest of drawers* wieħed biss. Qal li lil World Bargains, il-kumpannija minn fejn saret l-ordni tal-għamara, ħallashom għal *chest of drawers* wieħed biss, u l-bilanċ l-intimat ħallsu hu u imbagħad naqqashom mill-kera ta' Diċembru 2014. Ix-xhud qal ukoll li minkejja li l-intimat ħallas il-kera ta' Novembru 2014 meta kienet dovuta, il-kera ta' Diċembru 2014 tħallset tardivament u b'€70 mnaqqsa, filwaqt li naqas ukoll milli jħallas il-kera dovuta f'Jannar, 2015, u naqas milli jħallas ukoll il-kontijiet tal-abbonament mal-Melita u tad-dawl u l-ilma. Qal li l-intimat baqa' jaqla' ħafna problemi u huwa għamel minn kollox biex jikkuntentah. Qal li fid-19 ta' Novembru, 2014 l-intimat kien tah lista ta' affarijiet li xtaq, u hu kien lestihom. Qal li huwa pprova jagħmel pressjoni fuq l-intimat billi tefa' d-dawl, iżda l-intimat daħal fil-garaxx mingħajr il-permess tas-sid u reġa' xegħlu. Qal li huwa kien avżah li jekk ma jħallasx, kienet ser tittieħed azzjoni. Qal li f'punt minnhom huwa qala' l-*fuse* sabiex l-intimat ma jkollux dawl aktar, u l-intimat kien mar jitolbu bil-ħniena biex jerġa' jagħti s-servizz. Ix-xhud qal li l-intimat telaq bil-moħbi mill-fond fid-29 ta' Jannar, 2015, dakinhar stess li hu tah is-servizz tad-dawl. Qal li huwa qatt ma ta l-

kunsens tiegħu sabiex l-intimat jiġi rilaxxat mill-obbligi tiegħu naxxenti mill-iskrittura lokatizja. Ix-xhud qal li peress li l-intimat abbanduna l-fond, huwa sofra danni inkluż telf ta' kirjiet, u żied jgħid li l-post baqa' ma nkeriex, għalkemm illum ġab il-permess tal-MTA u qiegħed jikrieh għal perijodi qosra. Qal li huwa kellu jbajjad u jnaddaf il-fond, isewwi l-ħsarat li l-intimat ikkawża fl-għamara, u jħallas il-kontijiet li kienu pendenti. Qal li f'Diċembru tal-2014 l-intimat kien tilef iċ-ċwievet tal-fond, u biex daħal fih kellu jkisser il-ħġieġa tal-bieb tat-terrazzin mingħajr ma avża lis-sid, u wara ġab lil xi ħadd jibdel is-serratura, mingħajr il-kunsens tas-sid ukoll, u ġiet ikkawżata ħsara fil-bieb. Ix-xhud qal li l-intimat kien iħalli kelb abbandunat jiġri fit-terrazzin, li kien ħammeġ u anki qatta' tapit.

6. L-intimat fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa kien qabel li jikri l-fond mingħand is-soċjetà rikorrenti, liema fond jifforma parti minn villa, u huwa kien iffirma ftehim li ġie ppreparat mill-aġent Gilbert Vassallo li jaħdem ma' Simon Mamo Real Estate. Qal li l-ftehim ġie ffirmat fit-12 ta' Novembru, 2014, u l-kirja bdiet isseħħ mis-16 ta' Novembru, 2014. Qal li qabel ġie ffirmat dan il-ftehim, il-partijiet qablu dwar xi affarijiet li kellhom isiru fl-appartament, u huwa kien mar mas-sid biex jinxtraw xi affarijiet. L-intimat qal li minkejja li l-ordni tal-għamara saret bi ftehim bejn il-partijiet, John Mary Camilleri mar il-ħanut waħdu u bidel din l-ordni. Qal ukoll li huwa kien ħallas id-depożitu fuq din l-għamara, u l-ftehim kien li dan l-ammont imħallas kellu jitnaqqas mill-kera dovuta. Qal li x-xogħol li kellu jsir fl-appartament sar fl-interess tas-sid, sabiex jiżdied il-valur tal-appartament, u dawn ix-xogħlijiet ma sarux bi pjaċir għall-intimat għaliex il-post u l-għamara baqgħu tas-sid tal-fond. Qal li s-sid biddel ukoll xi għamara u tagħmir ieħor li kien hemm fil-fond, billi ġab affarijiet minn partijiet oħra tal-villa. Żied jgħid li fl-appartament kien hemm ħafna affarijiet li ma kinux jaħdmu

kif suppost, u semma li l-*fridge,* il-*washing machine,* is-sistema tal-arja kundizzjonata, u l-*heater* tal-ilma ma kinux jiffunzjonaw, u dawn il-ħsarat irriżultaw wara li huwa kien diġà beda jgħix fil-fond. Spjega li fil-fatt kellu jarmi l-ikel kollu għaliex il-*fridge* ma kinitx qegħda tiffunzjona kif suppost. Qal li l-problema tal-arja kundizzjonata kienet waħda kbira għaliex kien hemm ħafna kesħa fl-appartament u dan kien fl-eqqlel tax-xitwa. Qal li huwa beda jiġbed l-attenzjoni ta' Jimmy Camilleri dwar dawn in-nuqqasijiet għaliex kien evidenti li l-appartament ma ngħatalux f'kundizzjoni tajba, u Camilleri kien wegħdu diversi drabi li ser jirranġa kollox, imma dan qatt m'għamel xejn. Qal li meta sar il-ftehim lokatizju bejn il-partijiet, huwa kien ħallas €1,500 u xahar kera bil-quddiem fl-ammont ta' €1,500, flimkien ma' €885 bħala kummissjoni lill-aġent. Qal li huwa ħallas il-kera għax-xahar ta' Diċembru ftit tard, għaliex huwa ma kienx komdu fl-appartament li kien qiegħed jikri u li għalih kien qiegħed iħallas ħafna flus. Qal ukoll li f'dan il-punt, is-sid beda jaqta' l-provvista tad-dawl, u wara li huwa kien ikellmu dwar dan, kien jerġa' jixgħel il-provvista. Qal li kien hemm drabi meta kien hu li xegħel il-provvista tad-dawl mill-ġdid. L-intimat xehed li s-sid u bintu kienu jinsistu li ladarba huwa daħal jgħix fil-fond, kull problema li tinqala' kellha tissolva minnu, għalkemm huwa ma setax ikun jaf b'dawn il-problemi qabel attwalment beda jgħix fil-fond. L-intimat qal li eventwalment is-sid u bintu kienu qalulu li jekk huwa jibqa' jinsisti li ma jħallasx sakemm dawn l-affarijiet jitranġaw, huwa kellu joħroġ mill-appartament. Qal li fil-fatt huwa kellu jorganizza ħwejġu malajr għaliex kien ilu Malta tmien snin, u għalhekk kellu ħafna affarijiet x'iġorr. Qal li meta kien qiegħed jorganizza t-tluq tiegħu mill-appartament bil-lejl, is-sid għal darb'oħra reġa' mar u tefa' d-dawl, iżda wara diskussjoni bejniethom, is-sid qabel li jerġa' jagħtih il-provvista lura.

Qal li huwa kien lest li jitlef id-depożitu favur is-sid sabiex il-kwistjoni tingħalaq hemm, u fl-ebda punt ma kien hemm xi oġġezzjoni min-naħa tas-sid jew ta' bintu għat-tluq tiegħu mill-appartament. Qal li fil-fatt huwa ftiehem magħhom li ċ-ċwievet tal-post kienu ser iħallihom taħt it-tapit, u s-sidien ma oġġezzjonawx għal dan.

7. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, l-intimat qal li qabel kera dan il-fond huwa kien mar darbtejn jarah, u huwa kien ta lis-sid lista ta' affarijiet li xtaq li jkollu fil-fond. Qal li s-sid kien tah l-impressjoni li kollox ser ikun f'postu meta huwa jidħol fil-fond, iżda imbagħad irrealizza li kien hemm xi affarijiet li ma tranġawx. Qal li l-affarijiet waslu f'punt fejn huwa ma setax jibqa' jgħix fil-fond għaliex kien hemm wisq ħsarat li baqgħu ma tranġawx mis-sid. L-intimat qal ukoll li huwa rrifjuta li jħallas il-kera minħabba l-affarijiet fil-fond li baqgħu ma tranġawx. Qal li huwa kellu negozju x'imexxi, u kien hemm drabi fejn sab ruħhu mingħajr provvista tad-dawl għaliex is-sid kien jaqta' d-dawl, u għalhekk kien jinżel fil-garaxx u jerġa' jixegħlu. Qal li huwa ddeċieda li jitlaq mill-appartament meta rrealizza li ma setax jibqa' jgħix f'dik is-sitwazzjoni minħabba diversi affarijiet li ma kinux jiffunzjonaw sew. L-intimat qal ukoll li huwa kien informa lis-sid qabel telaq mill-fond, u waqt l-operazzjoni tal-ġarr huwa kellu miegħu għadd ta' impjegati tiegħu li marru biex jassistuh.

8. **John Mary Camilleri**, fix-xhieda tiegħu quddiem il-Bord qal li huwa l-proprjetarju ta' North Services Limited, u kien hu li ffirma l-kuntratt mal-intimat. B'riferiment għall-ħsarat allegati mill-intimat, ix-xhud qal li kien hemm lista ta' affarijiet li l-intimat talab li jitranġaw qabel daħal fil-fond, u wara xahar dan kien ilmenta li reġa' kien hemm ħsara fil-*washing machine.* Qal li huwa kien ġab

technician li kien qallu li sab munita fil-magna, u minħabba f'hekk il-pompa ma setgħetx taħdem. Qal ukoll li mhux minnu li meta daħal l-intimat fl-appartament kien hemm doċċa ma taħdimx, u huwa kien anki irranġa l-*air conditioner* u l-*heater.* Qal li wara li l-intimat daħal fl-appartament, dan baqa' jżid mal-lista tal-affarijiet li beda jippretendi li jkollu. Ix-xhud qal li wara li l-intimat telaq mill-appartament huwa qatt ma reġa' krieh, u huwa ma kellux iċ-ċavetta tal-fond għaliex l-intimat qatt ma rritornaha lura. Qal li mhux minnu li l-intimat kien tefgħalu ċ-ċavetta fil-kaxxa tal-ittri. Qal ukoll li fl-aħħar lejl qabel l-intimat telaq mill-appartament, dan kien talbu l-provvista tad-dawl għaliex kellu xi affarijiet fil-*fridge,* u mhux minħabba li kien qiegħed iġorr ħwejġu. Għad-domandi li sarulu in ri-eżami, ix-xhud qal li meta l-intimat daħal fl-appartament, l-affarijiet kienu jiffunzjonaw kollha. Qal ukoll li huwa kien informa lill-intimat li ma kienx dispost jibdel l-għamara, iżda l-intimat kien qallu li kien fi ħsiebu jqatta' sentejn jew tlieta fl-appartament, u għalhekk huwa kien qabel li l-għamara għandha tinbidel, u fil-fatt qatta' ħafna ħin idur mal-intimat sakemm dan ordna l-għamara li togħġbu. Ix-xhud ikkonferma li fil-fatt il-fond inkera f'Awwissu tal-2015.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

9. Permezz tas-sentenza appellata mogħtija fl-24 ta' Mejju, 2022, il-Bord iddeċieda fis-sens li laqa' l-ewwel talba tar-rikorrent; laqa' t-tieni talba u ddikjara li l-kirja ġiet itterminata unilateralment mill-intimat; laqa' parzjalment it-tielet talba, u ddikjara lill-intimat parzjalment responsabbli għad-danni kkaġunati lis-soċjetà rikorrenti; laqa' r-raba' talba u llikwida d-danni fl-ammont ta' kera dovut lis-soċjetà rikorrenti għall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar, 2015 sal-

31 ta' Lulju, 2015 fis-somma ta' €10,5000, awtorizza lis-soċjetà rikorrenti żżomm €1,000 depożitu biex jagħmel tajjeb għall-kontijiet pendenti ta' dawl, ilma u *wi-fi,* u €100 depożitu għall-ħasil tal-appartament, u laqa' l-ħames talba u ordna lill-intimat iħallas l-ammont hekk likwidat, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"**Kunsiderazzjoni tal-Bord:***
>
> *Il-Bord, wara li qies il-provi kollha, huwa tal-fehma li kemm is-soċjetà rikorrenti kif ukoll l-intimat għandhom iġorru ċerta piżijiet f'din il-vertenza li nħolqot bejniethom u li ilha tkaxkar issa s-snin. Jidher li t-tnejn li huma ħadu l-liġi b'idejhom meta nħoloq id-diżgwid bejniethom. Il-Bord ma jista' qatt jaċċetta li l-partijiet jieħdu l-liġi b'idejhom għax jinqala' diżgwid. Jekk l-intimat ma kienx sodisfatt b'xi affarijiet li kien hemm fl-appartament kellu jagħmel dan quddiem l-awtoritajiet kompetenti. L-istess jingħad għar-rikorrenti u mhux jaqbad u jitfi d-dawl għax wieħed ma jħallasx il-kera fil-ħin! Dawn l-affarijiet mhux aċċettabbli.*
>
> *F'kuntest ta' kunflitt ta' provi, għandha ssir referenza* għall-artikolu 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta *li jisħaq li:*
>
> "l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah".
>
> *Issir ukoll referenza għall-*artikolu 559 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta *li jisħaq li:*
>
> "Il-Qorti għandha fil-każijiet kollha tordna li ssirilha l-aħjar prova li l-parti tista' ġġib."
>
> *Dwar l-apprezzament tal-provi prodotti, kif qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża fl-ismijiet **George Bugeja vs Joseph Meilaq**, deċiża fit-30 t'Ottubru, 2003:*
>
> "Fil-kamp ċivili għal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-ġudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fiċ-ċirkostanzi żvarjati tal-ħajja, verosimili. Dan fuq il-bilanċ tal-probabiltajiet, sostrat bażiku ta' azzjoni ċivili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-preponderanza tal-provi, ġeneralment bastanti għall-konvinċiment. Għax kif inhu paċifikament akkolt, iċ-ċertezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabiltajiet. Dan għad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-ħtija trid tirriżulta mingħajr ma tħalli dubju raġjonevoli."
>
> *Kif kompla jingħad fl-imsemmija kawża "**Farrugia vs Farrugia**", "mhux kwalunkwe tip ta' konflitt għandu jħalli lil dik il-Qorti f'dak l-istat ta' perplessità li minħabba fih ma*

tkunx tista' tiddeċiedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola ta' "in dubio pro reo". *Il-konflitt tal-provi huma ħaġa li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti għaliha. Il-Qorti għandha teżamina jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibbilità u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex verżjoni teskludi lill-oħra, anke fuq bilanċ ta' probabiltajiet, u tal-preponderana tal-provi, għaliex dawn, f'kawżi ċivili huma ġeneralment sufficjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant (**Farrugia vs Farrugia,** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' Novembru, 1966).*

Hekk kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet ***Peter Montebello vs Peter Montebello et*** *deċiża 19 ta' Novembru, 2013:* "Hawnhekk ta' min jirribadixxi li in tema legali huwa prinċipju assodat fil-ġurisprudenza li f'każ ta' żewġ verżjonijiet dijametrikament opposti u li jkunu plawsibbli jew possibbli dan jiffavorixxi l-konvenuti in bażi għal prinċipju li 'onus probanti incumbit ei qui dicit non ei qui negat.' Huwa l-attur li jrid jipprova l-fatti minnu premessi u allegati fiċ-ċitazzjoni. "Mill-banda l-oħra però, il-grad ta' prova rikjest fil-kamp ċivili, b'differenza minn kawżi kriminali fejn il-liġi tesiġi li l-prova tal-ħtija għandha tirriżulta mingħajr dubju raġjonevoli, fil-kamp ċivili huwa biżżejjed li jkun hemm ċertezza morali f'moħħ il-ġudikant. Din iċ-ċertezza morali rikjesta f'kawżi ċivili hija l-effett tal-bilanċ tal-probabiltajiet. Mera possibilità mhix sufficjenti biex tiraddika r-responsabbilità ċivili". (PA 15 (NC) "**Frank Giordmania Medici et vs William Rizzo et" –** deċiża 28 ta' April, 2004). U kif ġie kkonfermat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2001 fl-ismijiet **Brigitte Vella pro et noe vs Richard Vella:** "Mhux kwalunkwe tip ta' konflitt għandu jħalli lill-qorti f'dak l-istat ta' perplessità li minħabba fih ma tkunx tista' tiddeċiedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola 'in dubio pro reo'. Madankollu l-Qorti ... għandha teżamina bl-ikbar reqqa jekk xi waħda mill-verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji ta' kredibbilità u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke jekk fuq bilanċ tal-probabbilità u preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawżi ċivili, huma ġeneralment sufficjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant." Fin-nuqqas ta' korroborazzjoni tal-verżjoni tal-attur għandha tiġi applikata l-massima 'actore non probante reus absolvitur."

Dwar il-provi li għandu jressaq l-attur, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 t'April, 2007 fl-ismijiet ***Joseph Tonna vs Philip Azzopardi*** *fejn ingħad illi: "*In materja ta' provi, ir-regoli l-aktar prevalenti fl-ordinament ġuridiku tagħna jidhru li huma dawn: (a) Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piż tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ġġib il-prova tal-eżistenza tiegħu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bażi tad-dritt azzjonat minnu (*actori*

incumbit probatio), sija fuq il-konvenut għas-sostenn tal-fatt miġjub minnu biex jikkontrasta l-pretiża tal-attur (*reus in excipiendo fit actor) – ara* ***Vol. XLVI/i/5*** **(**b) Fil-kors tal-kawża dan il-piż jista' joxxilla minn parti għall-oħra, għax, kif jingħad, "jista' jkun ġie stabbilit fatt li juri prima facie li t-teżi tal-attur hija sostenuta" – ara **Vol. XXXVII/i/577,** (ċ) Il-ġudikant adit mill-meritu tal-każ hu tenut jiddeċiedi iuxta allegata et probata, u dan jimporta illi d-deċiżjoni tiegħu tiġi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jiġifieri, minn dawk iċ-ċirkostanzi tal-fatti dedotti għab-bażi tad-domanda jew tal-eċċezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet, jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piż tal-provi ssir bażi tar-regola legali tal-ġudizzju in kwantu timponi fuq il-ġudikant il-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwiex veru għax mhux ippruvat; (d) il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-prinċipju tal-konvinċiment liberu tal-ġudikant. Lilu hu mogħti l-poter diskrezzjonali tal-apprezzament tar-riżultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaża l-konvinċiment tiegħu minn dawk il-provi li jidhirlu li huma l-aktar attendibbli u idoneji għall-formazzjoni tal-konvinċiment tiegħu. Naturalment dik id-diskrezzjoni tiegħu hi soġġetta għal dak il-limitu legali impost fuqu mill-artikolu 218 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li jrid li fis-sentenza tingħata motivazzjoni raġonata li tikkonsenti l-kontroll tal-ħsieb loġiku segwit fuq appell interpost mis-sentenza. Motivazzjoni din, li jekk tinstab li tirrispondi mal-loġika u r-razzjonalità, kif ukoll koerenti mal-elementi utilizzati allura skont ġurisprudenza konkordi, ma tiġix disturbata minn Qorti ta' reviżjoni – Ara b'eżempju **Ramchand Kilumal noe vs Jessie Blanco –** App. 30 ta' Ġunju, 1912 (**Vol. XXIV/i/104).**

Il-Qorti tagħmel referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet ***Magro Bradley vs Curmi Sarah*** *deċiża fil-25 ta' Ġunju, 2012:* "Il-Qorti allura trid tara jekk l-attur issodisfax dak l-oneru billi wasal biex jipprova l-leġittimità tal-pretensjoni tiegħu jew inkella kellhiex il-Qorti tapplika r-regola ta' ġudizzju li l-fatti allegati ma ġewx sodisfaċentement pruvati (non esse el non probari paria sunt). Għal dak li huwa apprezzament tal-provi, il-kriterju determinanti mhuwiex jekk il-ġudikant assolutament jemminx dak li jkun ġie spjegat lilu, iżda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosimili fiċ-ċirkostanzi svarjati tal-ħajja (ara l-kawża fl-ismijiet **Borg vs Bartolo** deċiża nhar il-25 ta' Ġunju, 1980 mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri). Il-grad ta' prova rikjest fil-kamp ċivili huwa dak li biżżejjed li jkun inissel ċertezza morali f'moħħ il-ġudikant li tkun indotta minn preponderanza ta' provi meqjusa fuq bilanċ ta' probabilitajiet (ara l-kawża fl-ismijiet **Caruana vs Laurenti** deċiża nhar it-8 ta' April, 1994 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, il-kawża fl-ismijiet **Borg vs Manager tal-Intrapriża tal-Ħalib** deċiża nhar is-17 ta' Lulju, 1981 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili."

Fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Settembru, 2013 fil-kawża ***Chef Choice Limited vs Raymond Galea et****, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qalet hekk:*

"Illi l-Qorti tqis li, għalkemm il-grad ta' prova fil-proċediment ċivili mhuwiex wieħed tassattiv daqs dak mistenni fil-proċediment kriminali, b'daqshekk ma jfissirx li l-provi mressqa jridu jkunu anqas b'saħħithom. Il-prova mistennija fil-qasam tal-proċediment ċivili ma tistax tkun sempliċi suppożizzjoni, suspett jew konġetturar, imma prova li tikkonvinċi lil min irid jagħmel ġudizzju (ara P.A. DS13.2.2001 fil-kawża fl-ismijiet **Nancy Caruana vs Odette Camilleri** mhix pubblikata, imma f'dan ir-rigward, konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27.2.2004). Illi minbarra dan, il-parti attriċi għandha l-obbligu li tipprova kif imiss il-premessi għat-talbiet tagħha b'mod li, jekk tonqos li tagħmel dan, iwassal għall-ħelsien tal-parti mħarrka (App. Inf. JSP 12.1.2001 fil-kawża fl-ismijiet **Hans J. Link et vs Raymond Mercieca).** Il-fatt li l-parti mħarrka tkun ressqet verżjoni li ma taqbilx ma' dik imressqa mill-parti attriċi ma jfissirx li l-parti attriċi tkun naqset minn dan l-obbligu, għaliex jekk kemm-il darba l-provi ċirkostanzjali, materjali jew fattwali jagħtu piż lil dik il-verżjoni tal-parti attriċi, il-Qorti tista' tagħżel li toqgħod fuqha u twarrab il-verżjoni tal-parti mħarrka. Min-naħa l-oħra, il-fatt li l-parti mħarrka ma tressaqx provi tajba jew ma tressaq provi xejn kontra l-pretensjonijiet tal-parti attriċi, ma jeħlisx lil din milli tipprova kif imiss l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tagħha (App. Inf. PS 7.5.2010 fil-kawża fl-ismijiet **Emanuel Ellul et vs Anthony Busuttil**). Illi huwa għalhekk li l-liġi torbot lill-parti f'kawża li tipprova dak li tallega (Art. 562 tal-Kap. 12) u li tagħmel dan billi tressaq l-aħjar prova (Art. 559 tal-Kap. 12). Illi l-Qorti tqis li, iżda, bħal ma jiġri f'każijiet bħal dawn, il-verżjonijiet tal-partijiet u ta' dawk li setgħu kienu nvoluti magħhom ikunu ta' bilfors miżgħuda b'doża qawwija ta' apprezzament suġġettiv ta' dak li jkun ġara. Il-Qorti tifhem li kull parti jkollha t-tendenza li tpinġi lilha nnifisha bħala l-vittma u l-parti l-oħra bħala l-ħatja, u dan jgħodd ukoll għall-verżjonijiet li jagħtu dawk il-persuni l-oħrajn li jkunu b'xi mod involuti fl-episodju. Huwa d-dmir tal-Qorti li tgħarbel minn fost dawn il-verżjonijiet kollha u minn provi indipendenti li jistgħu jirriżultaw il-fatti essenzjali li jistgħu jgħinuha tasal biex issib x'kien li tassew ġara u kif imxew l-affarijiet; Illi l-Qorti tifhem li, fil-kamp ċivili, il-piż probatorju mhuwiex dak ta' provi lil hinn mid-dubju raġonevoli (App. Inf. PS 7.5.2010 fil-kawża fl-ismijiet **Emanuel Ellul et vs Anthony Busuttil**). Iżda fejn ikun hemm verżjonijiet li dijametrikament ma jaqblux, u li t-tnejn jistgħu jkunu plawsibbli, il-prinċipju għandu jkun li tkun favorita t-teżi tal-parti li kontra tagħha tkun saret l-allegazzjoni (P.A. NC 28.4.2004 fil-kawża fl-ismijiet **Frank Giordmaina Medici et vs William Rizzo et**). Ladarba min kellu l-obbligu li jipprova dak li jallega ma jseħħlux iwettaq dan, il-parti l-oħra m'għandhiex tbati tali nuqqas u dan bi qbil mal-prinċipju li *actore non probante reus absolvitur* (P.A. LFS 18.5.2009).

Fil-kawża fl-ismijiet ***Col. Gustav Caruana noe et vs Air Supplies and Catering Co. Ltd.*** *ingħad:* "Min-naħa l-oħra, mhux kull konflitt ta' prova jew kontradizzjoni għandha

twassal lil Qorti biex ma tasalx għal deċiżjoni jew li jkollha ddur fuq il-prinċipju li għadu kemm issemma. Dan għaliex, fil-qasam tal-azzjoni ċivili, il-kriterju li jwassal għall-konvinċiment tal-ġudikant għandu jkun li l-verżjoni tinstab li tkun waħda li l-Qorti tista' toqgħod fuqha u li tkun tirriżulta bis-saħħa ta' xi waħda mill-għodda proċedurali li l-liġi tippermetti fil-proċess probatorju (App. Ċiv. 19.6.2006)." *Fil-kawża fl-ismijiet **Emanuel Ciantar vs David Curmi noe** ingħad: "*Fit-twettiq ta' eżerċizzju bħal dak, il-Qorti hija marbuta biss li tagħti motivazzjoni kongruwa li tixhed ir-raġunijiet u l-kriterju tal-ħsieb li hija tkun ħaddmet biex tasal għall-fehmiet tagħha ta' ġudizzju fuq il-kwistjoni mressqa quddiemha (App. Inf. 9.1.2008 fil-kawża fl-ismijiet **Anthony Mifsud et vs Victor Calleja et).** (*fn. 18 Ċitati fis-sentenza **Joseph u martu Giorgia konjuġi Gatt et vs Franco Galea** (Rikors Ġuramentat 56/2015BS) Qorti tal-Maġistrati Għawdex Ġurisdizzjoni Superjuri (Sezzjoni Ġenerali) per Maġ. Dottoressa Brigitte Sultana datata 29.4.22).*

Tenut kont ta' dak kollu li diġà intqal u tal-insenjament ġuriprudenzjali fil-materja l-Qorti, wara li qieset l-atti proċesswali kollha, hija tal-fehma li l-verżjoni mogħtija mir-rikorrent fejn jirrigwarda li l-intimat qatt ma kien kuntent b'dak li kien qed jirranġalu hija l-aktar waħda plawsibbli għalkemm ma taqbilx mal-metodu kif ir-rikorrent irreaġixxa għan-nuqqas ta' ħlas mir-rikorrent li ukoll ser jittieħed in konsiderazzjoni ai fini ta' komputazzjoni ta' kera dovuta u danni.

Decide:

Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. *Jilqa' l-ewwel talba; u*
2. *Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-kirja ġiet itterminata unilateralment mill-intimat; u*
3. *Jilqa' in parte t-tielet talba u jiddikjara l-intimat **parzjalment** responsabbli għad-danni kkaġunata lis-soċjetà rikorrenti; u*
4. *Jilqa' r-raba' talba u jillikwida d-danni sofferti kif ġej: il-kera dovuta lis-soċjetà rikorrenti minn l-01 ta' Jannar, 2015 sal-31 ta' Lulju, 2015 fl-ammont ta' għaxart elef u ħames mitt Ewro (€10,500) (fn. 19 €1,500 x 7 xhur = €10,500) kif ukoll jawtorizza lis-soċjetà rikorrenti iżżomm l-elf Ewro (€1,000) depożitu biex jagħmel tajjeb għall-kontijiet pendenti ta' dawl, ilma u wi-fi u kif ukoll il-mitt Ewro (€100) depożitati għall-ħasil tal-appartament; u*
5. *Jilqa' t-talba u jikkundanna lill-intimat iħallas l-ammont hekk likwidat u ċioe l-kera dovuta lis-soċjetà rikorrenti mill-01 ta' Jannar, 2015 sal-31 ta' Lulju, 2015 fl-ammont ta' għaxart elef u ħames mitt Ewro (€10,500) (fn. 20 €1,500 x 7 xhur = €10,500) kif*

ukoll jawtorizza lis-soċjetà rikorrenti żżomm l-elf Ewro (€1,000) depożitu biex jagħmlu tajjeb għall-kontijiet pendenti ta' dawl, ilma u wi-fi u kif ukoll il-mitt Ewro (€100) depożitati għall-ħasil tal-appartament.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri u tal-Mandat ta' Sekwestru 166/2015 għandhom jitħallsu għal (1/3) terz mir-rikorrenti filwaqt li r-rimanenti żewġ terzi (2/3) għandhom jitħallsu mill-intimat."

L-Appell

10. Permezz ta' rikors ippreżentat mill-intimat fit-13 ta' Ġunju, 2022, huwa spjega li ħassu aggravat bis-sentenza appellata. L-appellant ressaq għadd ta' aggravji fir-rikors tal-appell tiegħu. Qal li fl-ewwel lok il-Bord aġixxa *extra petita* meta akkorda arretrati ta' kera fil-forma ta' danni. Qal li mill-mod kif inhu mfassal ir-rikors promotur, is-soċjetà rikorrenti riedet biss likwidazzjoni tad-danni, u mkien ma ntalbu l-arretrati ta' kera. Qal li mill-ħames talbiet tas-soċjetà attriċi, imkien ma sar riferiment għal xi arretrati, filwaqt li r-rikors promutur isemmi biss 'danni'. Qal li l-għażla ta' kif jitfassal ir-rikors promutur hija f'idejn min jirrediġih, iżda l-awtorità ġudikanti qatt m'għandha tmur lil hinn minn dak mitlub fir-rikors promutur. L-appellant qal li ladarba l-kawża kienet ippernjata fuq din il-bażi, jiġifieri id-danni, il-Bord mar lil hinn minn dan, u ddeċieda talba ineżistenti, għaliex danni u arretrati ta' kera huma żewġ affarijiet distinti u separati minn xulxin. L-appellant qal li s-soċjetà appellata kienet ċara f'dak li kellha f'moħħha meta talbet 'danni' u fil-premessi tar-rikors tagħha hija spjegat xi jfissru danni għaliha. Qal li ma jirriżultax li l-arretrati ta' kera ġew mitluba mis-soċjetà appellata, u l-arretrati tal-kera ġew espressament esklużi minnha fit-talbiet tagħha. L-appellant qal li meta wieħed jikkonsidra kawżi oħrajn f'ċirkostanzi simili, wieħed isib li danni u arretrati mhumiex l-istess ħaġa. Qal li

minn qari tar-rikors promutur, għandu jirriżulta li l-kawża hija bbażata fuq danni kuntrattwali, u sabiex tirnexxi l-azzjoni ttentata mis-soċjetà appellata trid tiġi ppruvata l-allegazzjoni. Qal li irriżulta ċar li l-kirja ġiet fi tmiemha f'Jannar 2015, u li din ma kinitx terminazzjoni unilaterali. Qal li sabiex setgħet tirnexxi l-azzjoni tas-soċjetà appellata, hija kellha turi li sofriet danni fil-perijodu wara li ġiet itterminata l-kirja, imma ma jirriżultax li dan kien il-każ. L-appellant qal li huwa pjuttost evidenti li ma kien hemm l-ebda danni, u li s-soċjetà appellata aċċettat lura ċ-ċwievet u l-fond battal, u reġgħet sabet il-kiri tal-fond.

11. L-appellant qal li huwa għalhekk li l-arretrati tal-kera ma jistgħux jiġu amalgamati mad-danni, għaliex biex wieħed jirnexxi taħt din il-kawżali, irid jipprova li kien hemm telf dirett kaġun tal-appellant. Qal iżda li m'hemm assolutament xejn li juri dan, u tant hu veru li ma ġew ikkawżati l-ebda danni, li l-ewwel il-Bord ordna ż-żamma tad-depożitu sa €1,000 u ż-żamma tad-depożitu tal-ħasil sa €100, u ma llikwida l-ebda danni oltre min flus li kienu diġà fil-pussess tas-soċjetà appellata. L-appellant qal li għalhekk fil-fehma tiegħu, meta l-Bord għoġbu jillikwida d-danni fil-forma ta' arretrati tal-kera, dan kien żbaljat. L-appellant qal li semmai, id-danni setgħu kienu biss rigwardanti spejjeż irriżorji għat-tindif u xejn aktar, għaliex l-iskop tal-likwidazzjoni tad-danni huwa li persuna, tramite l-ammont likwidat, titqiegħed fil-pożizzjoni li kienet fiha li kieku ma seħħx dak id-dannu. Qal li bil-mod kif iddeċieda l-Bord, għandu jirriżulta li s-soċjetà appellata arrikkiet ruħha inġustament minn fuq dahru, meta hija diġà kellha fil-pussess tagħha dan il-fond minn Jannar 2015 u setgħet tagħmel li riedet bih, inkluż tikrieh mill-ġdid. Qal li fid-dawl ta' dawn il-fatti, huwa jħoss li l-Bord ta lok għall-applikazzjoni tal-artikolu 790 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan stante li l-parti dispożittiva tas-sentenza, tmur oltre u lil

hinn minn dak mitlub fir-rikors promutur, u għalhekk hemm raġuni li għandha twassal għan-nullità tas-sentenza. L-appellant qal li bil-mod kif iddeċieda l-Bord, dan donnu aktar iddeċieda b'sens ekwitattiv milli qagħad fil-limiti tal-kontestazzjoni, u qal li dan mhux aċċettabbli.

12. It-tieni aggravju li ġie mressaq mill-appellant huwa li t-terminazzjoni tal-kirja ma kinitx unilaterali, iżda hemm biżżejjed provi li juru li s-soċjetà appellata rrinunzjat għall-kirja. L-appellant, filwaqt li qal li dan huwa aggravju li jakkampa aktar fuq l-interpretazzjoni tal-fatti, u li huwa ben konxju li din il-Qorti ta' reviżjoni ma tiddisturbax leġġerment sentenzi tal-ewwel grad għal dan il-motiv, qal li m'hemm xejn li jimpedixxi lil din il-Qorti milli tagħmilha ta' qorti ta' korrezzjoni fuq dan l-aspett. Qal li mill-*iter* proċesswali kellu jirriżulta lill-Bord li din ma kinitx terminazzjoni unilaterali, jew li saret bil-moħbi f'nofs ta' lejl, kif ippruvaw ipinġuha l-appellati, iżda kien hemm skambju ta' korrispondenza fuq nuqqasijiet min-naħa tas-soċjetà appellata bħala sid il-kera. Qal ukoll li mill-atti għandu jirriżulta li f'punt minnhom kienet is-soċjetà appellata stess li talbitu jitlaq mill-fond. L-appellant qal li huwa kien irċieva ittra elettronika fis-27 ta' Jannar, 2015, fejn l-aġent kien infurmah li s-sidien tal-proprjetà kienu qegħdin jitolbuh joħroġ mill-fond minħabba ksur tal-kuntratt, u qal li fil-fatt huwa ħareġ mill-fond jumejn wara. Qal li għalhekk qatt ma jista' jingħad li kien hemm terminazzjoni unilaterali min-naħa tiegħu, għaliex kienu s-sidien stess li talbuh jitlaq. Qal li konsegwenza ta' dan, ma seta' qatt ikun hemm kundanna għall-ħlas tal-kera, għaliex huwa ma kienx għadu jokkupa l-fond proprju għaliex ġie mitlub jitlaq mill-fond mis-soċjetà appellata. L-appellant qal li kien hemm diversi obbligi assunti mis-soċjetà appellata rigward din il-kirja, u lil hinn minn dak oriġinarjament kuntrattat, tant hu hekk li hija aċċettat li tixtri xi mobbli u tħejji

speċifikazzjonijiet oħra kif mixtieqa mill-appellant. Qal li dawn ma sarux kollha, u kien hemm diversi problemi sa mill-bidu tal-kirja. Spjega li kien minħabba dawn iċ-ċirkostanzi, li huwa ttenta jittratjeni milli jħallas il-kera, u b'reazzjoni għal dan John Mary Camilleri tefa d-dawl tal-fond mis-sors tiegħu. L-appellant qal li b'hekk huwa kien kostrett iħallas il-kera, u sussegwentement id-dawl reġa' nxtegħel. Qal li peress li ma kienx kuntent b'ħafna mill-affarijiet li kienu neċessarji skont il-kuntratt tal-kera, iżda li s-sid baqa' lura milli jagħmel, huwa kien reġa' dam biex iħallas, u kien hawn li reġa' ntefa d-dawl, din id-darba mill-*fusebox* stess, u l-appellant ġie mgħarraf li għandu jitlaq. Kompla jgħid li imbagħad il-Bord stess ikkonċeda u kkonkluda li l-appellant telaq mill-fond meta rritorna ċ-ċavetta. L-appellant qal li mill-provi ma jirriżultax li s-sidien b'xi mod irrifjutaw iċ-ċwievet jew ħejjew xi kundizzjoni abbinata mar-ritorn tagħhom, u għalhekk ir-rinunzja għall-kirja ma tistax titqies li kienet waħda unilaterali, iżda pjuttost ben aċċettata mis-soċjetà appellata. L-appellant staqsa b'liema mod l-appellata setgħet tiġi ppremjata b'arretrati tal-kera wara li hija stess aċċettat iċ-ċwievet. Qal li ladarba l-Bord kkonkluda li ċ-ċwievet ġew ritornati lis-sid, huwa ma setax jillikwida d-danni f'dan is-sens. L-appellant għamel riferiment għal diversi sentenzi li jgħidu li r-rinunzja hija *di stretto diritto;* u li din għandha tirriżulta minn fatti inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt, u li turi l-volontà preċiża tar-rinunzjant. L-appellant qal li anki s-soċjetà appellata fehmet li hemm inkonsistenza bejn it-talba għall-ħlas tal-kera u l-pussess tal-fond, tant hu hekk li mkien fir-rikors promutur ma talbet l-arretrati. Qal li l-pussess tal-fond ġie ritornat dakinhar li s-sid reġa' kera l-fond lil terzi, fatt dan li mhuwiex kontestat. Qal li għalhekk ir-rinunzja tal-kera da parti tas-soċjetà appellata ġiet ben

ippruvata, u għalhekk din ma kinitx kwistjoni ta' xoljiment unilaterali mill-inkwilin.

13. It-tielet aggravju tal-appellant huwa bbażat fuq il-prinċipju li l-kuntratt huwa l-liġi bejn il-partijiet. Qal li l-Bord żbalja meta akkorda l-arretrati ta' kera fil-forma ta' danni, għaliex l-istess kuntratt ta' kera bejn il-kontendenti ma jgħid xejn dwar dan. Żied jgħid li b'mod ġenerali, qajla hemm għalfejn jingħad li kuntratt magħmul bejn il-partijiet huwa nnifsu liġi bejn il-kontraenti, u dan skont dak li jipprovdi l-artikolu 992(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Qal li in vena ġurisprudenzjali, jinsab ben senjalat li kuntratt għandu jirrispetta dak hemmhekk espressament u volontarjament imniżżel mill-kontraenti. Qal li minn qari tal-kuntratt, li jifforma l-bażi tal-azzjoni odjerna, għandu jirriżulta li l-kontraentri ma ftehmu xejn dwar x'kellu jiġri jekk xi wieħed minnhom jittermina l-kuntratt b'mod prematur. Żied jgħid li fir-rigward tat-terminazzjoni tal-kirja mill-inkwilin, ma hemm xejn li jgħid li s-soċjetà appellata kellha dritt tfittex għall-perijodu rimanenti tal-kirja. L-appellant qal li l-unika forma ta' danni pre-likwidati li jsemmi l-kuntratt huwa biss f'każ li l-appellant jibqa' fil-fond wara l-perijodu hemm imfisser, li ċertament li mhux il-każ hawnhekk. Qal li għalhekk il-kuntratt, li huwa l-estrazzjoni ta' dak li xtaqu l-kontraenti, huwa sieket fuq dan il-punt, u kien jipprekludi lill-Bord milli jmur lil hinn mid-dettami tiegħu u jakkorda dawn l-ammonti.

14. Ir-raba' aggravju tal-appellant huwa msejjes fuq il-prinċipju li *inademplendi non est ademplendum.* Qal li jekk din il-Qorti taċċetta li l-arretrati tal-kera wara t-terminazzjoni tal-kuntratt setgħu b'xi mod jinkwadraw ruħhom taħt l-aspett ta' danni fiċ-ċirkostanzi tal-każ, fil-fehma tiegħu l-Bord naqas meta

ma kkunsidrax il-fatt li t-terminazzjoni bikrija seħħet minħabba li kienet is-soċjetà appellata li naqset milli toqgħod rigorożament mat-termini tal-kuntratt *de quo agitur.* Qal li rriżulta ċar, anki minn ammissjoni ta' John Camilleri stess, li dan diversi drabi, u bħala tpattija lejn l-appellant, litteralment waqqaf il-provvista tad-dawl fil-fond. Qal li jekk din mhijiex prova ta' nuqqas ta' adempjenza tal-obbligi tas-soċjetà appellata, ftit hemm x'jingħad aktar. Qal li rriżulta b'mod ċar u mhux kontradett lanqas mill-kontro-eżami li sar lill-appellant, li kien hemm diversi nuqqasijiet f'dak li għandu x'jaqsam per eżempju mal-magna tal-ħasil, dawl, u arja kundizzjonata fil-fond mikri lilu, liema nuqqasijiet huma attribwibbli lis-soċjetà appellata li baqgħet inadempjenti u ma indirizzathomx kif suppost.

15. L-appellant żied jgħid li l-prinċipju *inademplendi non est ademplendum* jirregola li meta parti f'kuntratt tkun inadempjenti u ma tonorax l-obbligi tagħha, ikun immorali li hija titlob l-applikazzjoni tas-sanzjonijiet fil-konfront tal-parti li ma tkunx wettqet l-obbligi tagħha. Qal li anki *ai termini* tal-artikolu 1539 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-soċjetà appellata bħala sid il-kera kellha l-obbligu li tiżgura li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-fond mikri lilu għaż-żmien kollu tal-kiri. Qal li dan ma kienx minnu, tant hu hekk li s-soċjetà appellata, bl-aġir intenzjonali tagħha stess, iddisturbat lill-appellant u baqgħet sakemm ordnatlu jivvaka mill-fond, u għalhekk ikun immorali li issa din titlob is-sanzjonijiet kontra dak li għamel il-vjolazzjoni, għaliex min-naħa tagħha kien hemm vjolazzjoni oħra tal-kuntratt. Barra minn hekk hemm il-kompensazzjoni ta' vjolazzjoni ma' oħra.

16. Il-ħames aggravju mressaq mill-appellant huwa li l-Bord kien żbaljat meta akkorda parti mil-ispejjeż tal-mandat ta' sekwestru lill-appellant. Qal li l-Bord kellu jkun konxju li dan il-mandat ma kienx għadu fis-seħħ. Qal li fil-fatt kien sar ir-rikors ta' revoka appożitu, fl-atti tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju 166/16, fl-ismijiet premessi, u dak il-mandat ġie revokat, bl-ispejjeż kontra s-soċjetà appellata. Qal li għalhekk anki dan l-aggravju huwa ġust u jimmerita li jiġi milqugħ.

Ir-Risposta tal-Appell

17. Is-soċjetà appellata fir-risposta tagħha qalet li s-sentenza mogħtija mill-Bord fl-24 ta' Mejju, 2022, hija ġusta u timmerita konferma fl-intier tagħha. Qalet li l-ebda wieħed mill-aggravji mressqa mill-appellant ma huwa ġustifikat u legalment sostenibbli. Is-soċjetà appellata qalet li r-rikors tal-appell, fil-parti l-kbira tiegħu jikkonsisti fir-riproduzzjoni ta' brani minn sentenzi li l-mertu tagħhom huwa differenti jew riproduzzjoni ta' brani minn sentenzi li l-mertu tagħhom huwa differenti jew imur oltre l-premessi u l-mertu tar-rikors promutur. Qalet li għalhekk l-appellant qiegħed jirreferi għal dawn is-sentenzi għaliex jikkontendi li bħala parti mid-danni mitluba ma kienx hemm l-intenzjoni li s-soċjetà appellata tirċievi wkoll it-telf tal-kera, u għalhekk il-Bord aġixxa *extra petita.*

18. Is-soċjetà appellata qalet li hija ma taqbilx mal-ewwel aggravju mressaq mill-appellant. Spjegat li dak li hija riedet u talbet jirriżulta mill-premessa ta' qabel it-talbiet, fejn hija għamlitha ċara li sofriet u għadha ssofri danni inġenti konsistenti fit-telf ta' kera, u danni oħra kif ġie ppruvat waqt il-prosegwiment

tal-kawża. Qalet li kien l-appellant li unilateralment ittermina l-kirja, u għalhekk dan għandu jirrispondi għal għemilu. Qalet li permezz tar-raba' talba tagħha, hija talbet li l-Qorti tordna l-ħlas tad-danni kollha, u m'hemm xejn f'dik it-talba li juri li ġew esklużi d-danni għat-telf ta' kera.

19. Is-soċjetà appellata qalet li kuntrarjament għal dak li jikkontendi l-appellant, kien ċar għaliha x'kienet qegħda tagħmel u x'ippretendiet meta intavolat ir-rikors promotur. Qalet li anke għall-appellant, kien ċar x'kien qiegħed jintalab minnu, tant huwa hekk li ma ta l-ebda eċċezzjoni f'dan ir-rigward. L-appellata qalet li l-motivazzjoni fis-sentenza tal-Bord tirrifletti l-binarju segwit, in linea ta' kontestazzjoni miż-żewġ partijiet fil-kawża, u għalhekk għandu jsegwi li dak deċiż mill-Qorti tal-ewwel grad ma kienx *extra petita.* Is-soċjetà appellata qalet ukoll li huwa minnu li hija ma ngħatatx dak kollu mitlub fir-rikors promotur, iżda s-sentenza mogħtija hija ġusta fis-sustanza u m'għandhiex tiġi disturbata. Qalet ukoll li dak li ġie deċiż huwa korrett u fil-parametri tat-talbiet tas-soċjetà appellata, u r-rikors promotur jinkludi talbiet għal dikjarazzjoni ta' responsabbilità, għal-likwidazzjoni tad-danni kollha konsegwenzjali sofferti mis-soċjetà appellata u għal ordni għall-ħlas tal-istess danni. Qalet li ladarba m'hemm xejn f'dak li ġie deċiż li jmur oltre dak mitlub, is-sentenza hija korretta fis-sustanza tagħha, u fil-parametri ta' dak mitlub fir-rikors promotur. Qalet ukoll li għalhekk m'hemmx lok għal dikjarazzjoni ta' nullità ta' din is-sentenza bl-applikazzjoni tal-artikolu 790 tal-Kap. 12, u żiedet tgħid li fi kwalunkwe każ l-appellant ma talabx għal dikjarazzjoni ta' nullità, u fir-rikors tal-appell lanqas ma għamel l-ebda talba speċifika f'dan is-sens.

20. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-appellant, is-soċjetà appellata qalet li mhuwiex ikkontestat li fil-lejl tad-29 ta' Jannar, 2015, l-appellant qabad u telaq u abbanduna l-fond mikri lilu. Qalet li l-Bord iddeċieda li l-kirja miftiehma permezz tal-iskrittura privata tat-12 ta' Novembru, 2014, ġiet itterminata unilateralment mill-appellant. L-appellata qalet li permezz ta' dan l-aggravju, l-appellant qiegħed jitlob lil din il-Qorti tagħmel apprezzament mill-ġdid tal-provi. Qalet li l-appellant għamel riferiment għal diversi episodji sabiex jiġġustifika l-aġir tiegħu, u jittenta jpinġi lilu nnifsu bħala inkwilin idoneju, li aġixxa skont il-ftehim li kien hemm, u bil-kuntentizza tas-soċjetà appellata, meta dan mhuwiex minnu. Is-soċjetà appellata qalet li kerrej idoneu jagħti pre-avviż minn qabel lis-sid qabel dan jittermina l-kirja, u dan huwa neċessarju sabiex ikun hemm *proper hand over,* jiġi vverifikat l-inventarju, jiġi spezzjonat il-fond, u jitħallsu l-ammonti kollha dovuti qabel tiġi kkonsenjata ċ-ċavetta. Qalet li minflok l-appellant qabad u b'ingann telaq u matul il-lejl abbanduna l-fond mikri lilu. Żiedet tgħid li hija qatt ma tat il-kunsens tagħha sabiex l-appellant jinħeles mill-obbligi tiegħu naxxenti mill-iskrittura tal-kirja.

21. Is-soċjetà appellata tgħid li mhuwiex minnu li hija aċċettat iċ-ċavetta tal-fond, u fl-*affidavit* tiegħu l-appellant stess qal li huwa kien ħalla ċ-ċavetta tal-fond taħt it-tapit. Qalet li lanqas m'huwa kkontestat li l-appellant minn jeddu biddel is-serratura tal-fond qabel telaq, u li s-sid ma kellux kopja taċ-ċavetta l-ġdida. Qalet li għalhekk ma seta' qatt kien hemm aċċettazzjoni taċ-ċavetta minnha, u t-terminazzjoni tal-kirja kienet waħda unilaterali min-naħa tal-appellant.

22. Is-soċjetà appellata qalet ukoll li meta l-appellant jgħid li hemm biżżejjed provi li juru li s-soċjetà appellata rrinunzjat għall-kirja, dan qiegħed jistieden lil din il-Qorti tagħmel apprezzament mill-ġdid tal-provi prodotti. Qalet iżda li l-provi mhumiex ċari u inekwivoċi, jew tali li b'xi mod jistgħu jwasslu għal xi forma ta' rinunzja. Qalet li huwa prinċipju assodat li din il-Qorti, bħala qorti ta' reviżjoni, ma tiddisturbax leġġerment sentenzi tal-ewwel grad, u għalhekk dan it-tieni aggravju m'għandux jiġi milqugħ lanqas.

23. B'riferiment għat-tielet aggravju, is-soċjetà appellata qalet li l-appellant intrabat li jikri l-fond għal perijodu ta' tnax-il xahar, b'effett mis-16 ta' Novembru, 2014, bil-pattijiet u kundizzjonijiet li jissemmew f'dik l-iskrittura, fosthom il-ħlas tal-kera dovuta. Qalet li peress li l-appellant unilateralment għażel li ma jirrispettax il-perijodu miftiehem, u minflok telaq qabel, għandu jirrispondi għad-danni kif likwidati mill-Bord minħabba f'dan l-aġir irresponsabbli tiegħu.

24. Is-soċjetà appellata qalet li anki fir-raba' aggravju tiegħu, l-appellant qiegħed jipprova jiġġustifika l-aġir tiegħu u jaħrab mir-responsabbiltajiet tiegħu billi jgħid li hija s-soċjetà appellata li naqset mill-obbligi tagħha. Qalet li apparti l-fatt li hawn għal darb'oħra stedina biex isir eżami mill-ġdid tal-provi, jekk verament huwa minnu dak li jgħid l-appellant, huwa kellu l-obbligu li jagħmel kontro-talba f'dan ir-rigward, jew proċedura oħra skont il-liġi, sabiex jeżonera lilu nnifsu minn din ir-responsabbilità.

25. B'riferiment għall-ħames aggravju tal-appellant, is-soċjetà appellata qalet li l-appellant kien konxju tal-proċeduri li għamel, u għalhekk kien fid-dover li jġib

dan kollu a konoxxenza tal-Bord fl-istadju tal-ġbir tal-provi. Qalet li mhux sew li l-appellant jallega li l-Bord żbalja, ladarba m'hemm xejn fl-atti li jiġġustifika dan.

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

26. Il-Qorti kkonsidrat l-atti fl-intier tagħhom, sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha fir-rigward tal-aggravji sollevati mill-appellant, li bl-appell tiegħu qiegħed juri nuqqas ta' qbil mas-sentenza tal-Bord. Il-Qorti tirrileva li minkejja li l-Bord fil-konsiderazzjonijiet tiegħu jgħid li ż-żewġ partijiet huma responsabbli għal diversi nuqqasijiet li kien hemm fir-relazzjoni kuntrattwali ta' bejniethom, min-naħa l-oħra ddeċieda li huwa l-appellant li għandu jagħmel tajjeb għad-danni sofferti mis-soċjetà appellata, u ordnalu wkoll iħallas l-kera dovuta għal perijodu ta' sitt xhur wara li l-appellant telaq mill-fond.

L-ewwel aggravju: id-danni mitluba

27. L-appellant jgħid li l-Bord ta sentenza li hija *extra petita* għaliex alloka arretrati ta' kera fil-forma ta' danni, u dan meta s-soċjetà appellata ma talbet l-ebda arretrati ta' kera fir-rikors promutur tagħha. Qal li l-kawża tas-soċjetà appellata hija bbażata fuq danni kuntrattwali, u minkejja li l-appellant telaq mill-fond lejn l-aħħar ta' Jannar, 2015, it-terminazzjoni ta' din ir-relazzjoni lokatizja ma kinitx waħda unilaterali, iżda kien hemm saħansitra talba minn esponenti tas-soċjetà appellata sabiex l-appellant jitlaq mill-fond. L-appellant qal li bis-sentenza tal-Bord, is-soċjetà appellata sejra tarrikkixxi ruħha inġustament minn

fuq dahru, u qal li l-Bord fil-każ odjern iddeċieda b'mod ekwitattiv u ma qagħadx entro l-limiti tal-azzjoni.

28. Is-soċjetà appellata talbet lill-Bord jillikwida d-danni sofferti minnha, liema danni skont l-appellata għandhom jinkludu telf ta' kera u telf ieħor soffert minnha, inklużi ħsarat ikkaġunati fil-fond, spejjeż għat-tindif u spejjeż oħra. Id-direttur tas-soċjetà appellata xehed li għal diversi xhur wara li l-appellant telaq mill-fond, huwa ma setax jikri il-fond mill-ġdid, għalkemm qal ukoll li f'Awwissu tal-istess sena huwa reġa' kera l-fond għal perijodu qasir ta' żmien. Il-Qorti tqis li s-soċjetà appellata ma ressqet l-ebda prova tad-danni attwalment sofferti minnha. Mix-xhieda prodotti u mill-provi miġjuba jirriżulta li qabel ma l-appellant daħal fil-fond, is-sid kien għamel xi tibdiliet u ordna xi għamara, liema għamara baqgħet fil-fond proprjetà tas-sid, u imkien ma ġie ppruvat li saret xi ħsara fiha. L-unika ħsara attwali li jsemmi s-sid tal-fond hija ħsara f'tapit u ħsara relatata mat-tibdil tas-serratura tal-fond, liema ħsarat kellhom ikunu koperti bil-ħlas tad-depożitu li l-appellant għamel qabel daħal fil-fond. Ħsarat oħra li ilmenta dwarhom l-appellant u li ppretenda li jiġu msewwija mis-sid, huma ħsarat li kienu fil-fond sa mill-bidu tal-kirja, u li kien l-obbligu tas-sid tal-fond li jirranġahom. Ċertament li l-ebda sid ta' fond m'għandu jippretendi li jikri post għal tul ta' żmien b'magna tal-ħasil li ma taħdimx, jew b'sistema tal-arja kundizzjonata li ma taħdimx kif suppost fl-eqqlel tax-xitwa. Il-Qorti tqis li sid il-fond ma ġab l-ebda prova sabiex juri li huwa kien fl-impossibilità li jikri l-fond mill-ġdid wara t-tluq tal-appellant, u jgħid biss li l-unika raġuni għalfejn huwa baqa' ma keriex il-fond kien minħabba f'dawn il-proċeduri. Għad-domandi ulterjuri li sarulu, huwa qal li xi żmien wara il-fond beda jinkera għal perijodi qosra ta' żmien.

29. Din il-Qorti tqis li mill-atti ma tirriżulta l-ebda prova li tiġġustifika li l-appellant jintalab iħallas il-kera tal-fond għal perijodu ta' sitt xhur wara li huwa telaq minnu, partikolarment wara li l-Bord stess iddikjara li f'din ir-relazzjoni lokatizja ż-żewġ partijiet għandhom x'iwieġbu għal nuqqasijiet fl-imġiba tagħhom. Il-Bord ikkonsidra wkoll li sid il-fond ma kienx ġustifikat jitfi d-dawl minħabba dewmien fil-ħlas tal-kera, u din il-Qorti tqis li dan l-aġir da parti tas-sid kien maħsub biss biex jivvessa u jdejjaq lill-appellant sabiex dan jivvaka mill-fond. Anki l-attitudni ta' sid il-fond u dak li qal waqt id-deposizzjoni tiegħu quddiem il-Bord, jqanqlu ċertu tħassib, partikolarment fejn jgħid li huwa ħela l-ħin għaliex qatta' nofs ta' nhar ifittex l-għamara għal post li finalment huwa tiegħu, jew meta qal li ma kienx dispost isewwi l-ħsarat fil-fond meta jirriżulta li ċerti nuqqasijiet kienu hemm mill-bidu tal-kirja. Barra minn hekk bl-ebda mod ma ġie ppruvat li s-soċjetà appellata sofriet xi danni għaliex l-appellant telaq mill-fond qabel iż-żmien previst, u għalhekk il-likwidazzjoni tad-danni fil-forma tal-ħlas ta' sitt xhur kera la hija ġustifikata u lanqas ma tirriżulta mill-provi. Il-Qorti mhijiex tal-fehma li d-deċiżjoni tal-Bord f'dan ir-rigward kienet *extra petita* għaliex is-soċjetà appellata talbet il-likwidazzjoni tad-danni inkluż it-telf ta' kera soffert minnha. Imma b'daqshekk ma jfissirx li t-talba tagħha għandha tiġi milqugħha jew li l-pretensjoni tagħha hija ġustifikata, meta wieħed jikkonsidra l-provi kollha prodotti. Illi għalhekk il-Qorti tqis li d-danni li għandu jintalab iħallas l-appellant għandhom ikunu limitati għall-ħlas ta' €1,500 bħala kera għax-xahar ta' Jannar 2015 li baqgħet ma tħallsitx, u t-telf tad-depożitu ta' €1,000 u s-somma ta' €100 għat-tindif tal-fond li l-partijiet kienu qablu dwarhom sa minn qabel bdiet il-kirja.

It-tieni aggravju: ebda terminazzjoni unilaterali

30. L-appellant qal li l-Bord kien żbaljat ukoll meta kkonkluda li kien hemm terminazzjoni unilaterali tal-kirja għaliex huwa telaq mill-fond qabel it-tmiem tal-perijodu miftiehem bejn il-partijiet. Qal li kienu esponenti tas-soċjetà appellata stess li talbuh jitlaq mill-fond, u dawn aċċettaw iċ-ċwievet tal-fond mingħajr ebda kundizzjoni oħra.

31. Skont il-Bord, iż-żewġ partijiet kellhom għadd ta' nuqqasijiet li jridu jwieġbu għalihom. Min-naħa l-waħda hemm xhieda li l-appellant ħalla ċ-ċavetta tal-fond taħt it-tapit u li dan telaq mill-fond f'nofs ta' lejl, iżda jirriżulta wkoll li kien hemm talbiet speċifiċi da parti ta' esponenti tas-soċjetà appellata biex l-appellant jitlaq mill-fond, kif ukoll episodji fejn dawn qatgħu l-provvista tad-dawl għaliex l-appellant kien tardiv fil-ħlasijiet tiegħu. L-appellant jgħid li huwa kien tardiv għaliex fil-fond kien hemm diversi ħsarat u nuqqasijiet li kellhom jitranġaw mis-soċjetà appellata, u għalkemm ġibed l-attenzjoni tas-sid dwarhom, dawn tħallew kif kienu. Jidher ċar għalhekk li din ir-relazzjoni lokatizja ma bdietx fuq nota tajba għall-partijiet kollha involuti, u anki s-soċjetà appellata riedet itemm din ir-relazzjoni ftit wara li bdiet. Ma jistax jingħad li t-terminazzjoni tal-kirja kienet waħa unilaterali, meta jirriżulta li esponenti tas-soċjetà appellata għamlu minn kollox biex jivvessaw lill-appellant, u jnaqqsulu mit-tgawdija tal-fond. Anki t-ton użat f'uħud mill-*emails* esebiti in atti, juri li kien hemm element ta' ostilità min-naħa tas-sidien tal-fond, u din ir-relazzjoni ma kinitx ser tispiċċa b'mod differenti minn kif spiċċat. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, u ta' dak li jirriżulta mill-provi, il-Qorti tqis li dan l-aggravju huwa ġustifikat, u tilqgħu.

It-tielet aggravju: *il-kuntratt huwa liġi bejn il-partijiet*

32. L-appellant jgħid li l-kuntratt huwa liġi bejn il-partijiet, u l-kuntratt ma jispeċifikax x'għandu jsir jekk xi parti tittermina din ir-relazzjoni lokatizja unilateralment b'mod prematur. Qal li għalhekk is-soċjetà appellata m'għandha l-ebda dritt tfittex għall-kumplament tal-kirja.

33. Il-Qorti tqis li huwa minnu li l-kuntratt bejn il-partijiet ma jispeċifikax x'għandu jsir jekk ir-relazzjoni lokatizja tintemm qabel iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet. Mill-provi jirriżulta li minkejja li l-ftehim bejn il-partijiet kien li s-soċjetà appellata kellha tikri fond li jista' jintuża għall-iskop li għalih inkera, fil-verità f'dan il-fond kien hemm diversi nuqqasijiet, u meta s-sid unilateralment ħa l-liġi f'idejh u beda jaqta' l-provvista tad-dawl għall-fond mikri, dan kien qiegħed jirrendi l-fond mhux tajjeb għall-użu li għalih inkera, għaliex kif xehed l-appellant innifsu, minħabba f'hekk l-ikel li kellu fil-*fridge* ma baqax tajjeb u kellu jintrema. Għalhekk jgħid sew l-appellant li sid il-fond kellu l-obbligu bażiku li jassigura li l-inkwilin seta' jgawdi il-fond bil-kwiet, xi ħaġa li ma setax jagħmel minħabba l-imġiba tas-sid. Huwa minnu wkoll li l-kuntratt ma jispeċifikax x'għandu jsir jekk xi parti jew oħra tittermina l-kirja qabel jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet. Għaldaqstant din il-Qorti tqis li dan l-aggravju huwa ġustifikat, u tilqgħu wkoll.

Ir-raba' aggravju: inademplendi non est ademplendum

34. L-appellant qal li ladarba jirriżulta li kien hemm diversi nuqqasijiet min-naħa tas-soċjetà appellata, din tal-aħħar ma tistax tippretendi li jkun huwa biss

li jwettaq l-obbligi *ai termini* tal-kuntratt, senjatament billi jħallas il-kera meta huwa ma setax igawdi l-fond kif kien imiss skont il-kuntratt.

35. Il-Qorti tqis li l-appellant għandu raġun jgħid li ma setax igawdi l-fond kif xtaq, għaliex kien hemm diversi nuqqasijiet li s-sid tal-fond naqas li jirranġa. Meta wieħed jikri fond u jippretendi ħlas ta' ċertu ammont ta' kera fix-xahar, dan għandu jassigura li tal-anqas il-fond jista' jintuża għall-iskop li għalih inkera, u li jkollu fih il-kumditajiet kollha li wieħed jistenna, bħal sistema ta' arja kundizzjonata adegwata, u *appliances* li jiffunzjonaw. Il-ftehim bejn il-partijiet kien jgħid li s-sid tal-fond huwa responsabbli biss f'każ li dan jiġi mgħarraf b'xi ħsarat fl-ewwel ħamest ijiem tal-kirja, klawsola li la hija ġusta u lanqas tagħmel sens, għaliex fl-ewwel ħamest ijiem ta' kirja, persuna mhux neċessarjament tkun iffamiljarizzat ruħha mal-*appliances* kollha, jew tkun għamlet użu mit-tagħmir kollu li jkun hemm fil-fond. F'dan il-każ jirriżulta wkoll li l-appellant għadda lista ta' speċifikazzjonijiet ta' affarijiet li huwa xtaq li s-sid tal-fond jirranġa, imma dawn in-nuqqasijiet baqgħu ma ġewx irranġati, bir-riżultat li għalhekk huwa ma setax igawdi l-fond kif xtaq. Għaldaqstant il-Qorti tqis li dan l-aggravju huwa mistħoqq, u tilqgħu.

Il-ħames talba: il-ħlas tal-ispejjeż tal-mandat

36. L-appellant qal li l-Bord kien żbaljat ukoll meta ordnalu jħallas l-ispejjeż tal-mandat kawtelatorju li eventwalment ġie revokat.

37. Il-Qorti tirrileva li ma nġabet l-ebda prova ta' dak li qiegħed jallega l-appellant fil-ħames aggravju tiegħu, u għalhekk tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi l-appell tal-appellant billi:

(1) tilqa' l-ewwel aggravju b'mod limitat stante li ma jirriżultax li l-Bord bis-sentenza tiegħu mar oltre l-limiti tat-talba;

(2) tilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' aggravju, u tiċħad il-ħames aggravju, b'dan illi l-appellant qed jiġi ordnat iħallas il-kera għax-xahar ta' Jannar 2015 fl-ammont ta' €1,500, filwaqt li għandu jitlef ukoll id-depożiti ta' €1,000 u €100 imħallsa minnu qabel bdiet il-kirja.

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu kwantu għal 80% mis-soċjetà appellata, u 20% mill-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur