BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Erbgħa, 27 ta' Settembru 2023

Rikors Nru: 30/17JG
Nru fuq il-Lista: 57

Shirley Micallef (K.I. 0111867M)

vs

Felipe Miranda Camargos Fabel
(Passaport nru YB777033) (K.I. 137707A)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat l-10 ta' Marzu 2017[1] flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti hija propjetarja tal-fond 19, The Dales, Galata street High Ridge, Madliena;*

2. *Illi permezz ta' ftehim datat 27 ta' Ottubru 2015, ir-rikorrenti kriet il-fond hawn fuq imsemmi lill-intimat versu il-kirja ta' tlett elef u hames mitt ewro (€3500) mensili pagabbli kull xaharejn bil-quddiem u dan ghal perijodu* ***di fermo*** *ta' erba' u ghoxrin (24) xahar b'effett mill- 1 ta' Dicembru 2015 (kopja tal-kuntratt hawn annessa bhala Dok. A);*

3. *Illi ai termini tal-ftehim imsemmi, din il-kirja setghet biss tigi terminata mill-intimat bhala inkwilin f'kazijiet ta' force majeur u billi jinghata avviz ta' terminazzjoni ta' xahar bil-quddiem;*

4. *Illi l-intimat ghazel li jittermina l-kirja in kwistjoni b'effett minn 31 ta' Jannar 2017 u dan allegatament ghal ragunijiet ta' force majeur.*

5. *Illi fl-umli opinjoni tal-esponenti l-ilmenti mressqa mill-intimat ma jammontawx ghall-force majeur u ghalhekk l-intimat jibqa' obbligat illi jhallas il-kirjiet kollha ghall-perijodu rimanenti tal-kirja skond il-ftehim daqs li kieku huwa baqa' l-inkwilin fil-fond de quo;*

6. *Illi f'dan il-kaz il-perijodu miftiehem tal-kirja kien baqalu hdax-il (11) xahar sabiex jittermina, b'dan illi il-kirjiet rispettivi jammontaw ghall-tmienja u tletin elf u hames mitt ewro (€38,500);*

7. *Illi barra minn hekk l-intimat m'hux biss naqas milli jhallas l-ammont hawn fuq imsemmi, izda naqas ukoll milli jhallas il-kontijiet ghall-konsum ta' elettriku u ilma ammontanti ghal elf hames mija u tlieta u ergbhin ewro u erba' u sebghin centezmi (€1,543.74) (kopa tal-kont relattiv hawn annessa bhala Dok. B);*

8. *Illi inoltri meta r-rikorrenti spezzjonat il-fond wara li gie vvakat mill-intimat sabet zewg settijiet ta' televizjoni neqsin b'valur ta' sitt mija u tmienja u ghoxrin ewro (€628) (kopji tar-ricevuti rispettivi hawn annessi bhala Dok. C u kopja ta' rapport li ghamlet l-esponenti dwar l-istess hawn annessa bhala DOK. C1), oltre ghal xi oggetti ohra li kienu nieqsa u kif ukoll inkorriet spejjez ta' tiswijiet ghall-hsarat u tindif.*

9. *Illi l-esponenti in vista ta' dan kollu qieghda zzomm id-depozitu ta' tlett' elef u hames mitt ewro (€3,500) imhallas mill-intimat mal-firma ta'ftehim sabiex din is-somma taghmel tajjeb ghal parti mill-ammonti dovuti mill-intimat kif spejgat f'dan ir-rikors;*

10. *Illi minkejja li l-intimat gie interpellat diversi drabi u sahansitra permezz ta' zewg ittri legali datati 13 ta' Frar 2017 u 23 ta' Frar 2017 (kopji hawn annessi u immarkati Dok. D.) sabiex ihallas dawn l-ammonti, huwa baqa' inadempjenti;*

11. *Illi ghalhekk haldaqstant l-esponenti ma kellha l-ebda triq ohra ajr illi tipprocedi b'din il-kawza;*

12. *Illi l-esponenti taf b'dawn il-fatti personalment.*

Ghaldaqstant in vista tas-suespost l-esponenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Board tal-Kera sabiex:

1. *Jiddikjara illi l-intimat ma kellux raguni valida sabiex jittermina il-ftehim tal-kirja datat 27 ta' Ottubru 2017,*
2. *Jillikwida l-ammont dovut lill-esponenti mill-intimat rapprezentanti kemm l-ammont ta' kirjiet ghall-perijodu rimanenti tal-kirja di fermo u kif ukoll l-ispejjez, kontijiet u hsarat li garrbet l-esponenti u dan okkorrendo bil-hatra ta' periti nominandi jekk ikun il-kaz,*
3. *Jordna lill-intimat ihallas l-ammont hekk likwidat fi zmien perentorju li dan il-Bord joghogbu jistabbilixxi.*

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri legali datati 13 ta' Frar 2017 u 23 ta' Frar 2017 u kif ukoll tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju pprezentat kontestwalment.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar it-30 ta' Marzu 2017[2].

Ra r-risposta tal-intimat ta' nhar it-23 ta' Marzu 2017[3], fejn bażikament qal li l-azzjoni għandha tiġi miċħuda għaliex skond hu, huwa ġie mxekkel mit-tgawdija tal-fond filwaqt li aċċetta li jagħmel tajjeb permezz tad-depożitu inizjalment mħallas għall-pretensjonijiet skond il-premessi enumerati sebgħa u tmienja tar-rikors promotur.

[2] A fol 15 tal-proċess.
[3] A fol 17 tal-proċess.

Ra illi fl-udjenza quddiem dan il-Bord kif preċedentement presedut, il-Bord laqa' t-talba tal-intimat biex dawn il-proċeduri jinstemgħu bil-lingwa Ingliża[4].

Ra l-affidavit tar-rikorrenti Shirley Micallef[5], flimkien mad-dokumenti hemm annessi mal-istess.

Ra n-nota tar-rikorrenti Shirley Micallef tal-4 ta' Diċembru 2017[6] li permezz tagħha ppreżentat affidavit ta' Valentino Bellofiore.

Ra x-xhieda tal-intimat Fabel Felipe Miranda Camargos ta' nhar it-3 ta' Mejju 2018[7] u d-dokumenti preżentati mill-intmat fix-xhieda tiegħu stess.

Ra l-affidavit ta' Renata Da Silva ppreżentat b'nota nhar it-30 ta' Mejju 2018[8].

Ra x-xhieda tal-intimat Felipe Miranda Fabel Camargos, in kontro-eżami, mogħtija fl-udjenza ta' nhar it-23 ta' Mejju 2019[9], u d-dokument anness mal-istess traskrizzjoni.

Ra x-xhieda ta' Renata Da Silva, in kontro-eżami, mogħtija fl-udjenza quddiem dan il-Bord kif preċedentement presedut tat-13 ta' Frar 2020[10].

Ra t-traskrizzjoni tas-sottomissjonijiet orali tal-partijiet kif magħmula quddiem dan il-Bord kif preċedentement presedut, nhar it-23 ta' Ġunju 2022[11].

---

[4] A fol 41 tal-proċess.
[5] A fol 46 tal-proċess.
[6] A fol. 78 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol. 88 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol. 132 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol. 145 *et seq* tal-proċess.
[10] A fo. 160 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol. 185 *et seq* tal-proċess.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[12].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[13].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif issa presedut, ta' nhar il-15 ta' Mejju 2023, fejn dan il-każ ġie differit għas-sentenza għal-lum[14].

Ra d-digriet tal-lum stess fejn dan il-Bord rrevoka d-digriet rigwardanti l-lingwa ta' dawn il-proċeduri, u dan ai termini tal-artikolu 2(d) tal-Kapitolu 189 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien ta' l-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu (għaliex f'dan il-każ, meta saret l-assenjazzjoni, il-kawża kienet diġà mmatturat għas-sentenza finali). Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[15]. F'dan il-każ

[12] A fol 193 tal-proċess.
[13] A fol 194 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol. 199 tal-proċess.
[15] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela *sive* Marica Baldwin,** (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: *"Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullita` tas-sentenza appellata".* Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,** (Appell

ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[16].

Illi madanakollu tinħass il-ħtieġa li l-istess Bord jirakkolji u jispjega, anke jekk brevement, ix-xhieda miġbura f'dawn il-proċeduri u dan biex anke jserraħ moħħ il-partijiet li dik ix-xhieda prodotta ġiet debitament mixtarra.

Illi in suċċint, ix-xhieda kienet din li ssegwi.

Illi f'dawn il-proċeduri da parti tar-rikorrenti ġew prodotti żewġ xhieda, u ċioe', ix-xhieda bl-affidavit tar-rikorrenti stess u x-xhieda bl-affidavit ta' Valentino Bellofiore.

Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: *"...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lillewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b' hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom."* Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."*

[16] Hekk per eżempju seħħ fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kienitx traskritta, il-Bord talab li din terġa sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Anthony Borg *et* vs Carmelo Buhagiar *et*,** (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023.

Illi fix-xhieda tagħha,[17] ir-rikorrenti Shirley Micallef spjegat li hija l-proprjetarja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u li kienet daħlet f'kuntratt ta' kera residenzjali mal-intimat datat is-27 ta' Ottubru 2015 versu l-kera ta' €3500 fix-xahar, għal perjodu ta' sentejn di fermo, li bdew mill-1 ta' Diċembru 2015. Ir-rikorrenti spjegat il-klawsoli tal-imsemmi kuntratt, b'mod partikolari dawk relatati mat-terminazzjoni. Hija spjegat kif fil-31 ta' Jannar 2017 ġiet itterminata l-kirja mill-intimat inkwilin fejn huwa allega raġunijiet ta' *force majeur*. Kompliet tispjega spjegat kif hija tal-fehma li r-raġunijiet li ta l-intimat ma kienux *force majeur* iżda kienu skużi biex jittermina l-kirja. Skont ir-rikorrenti, l-intimat kien fadallu ħdax-il xahar ta' kera dovuti li jammontaw għal €38,500. Hija spjegat kif barra dan l-ammont, l-intimat naqas milli jħallas il-kont tad-dawl u tal-ilma fl-ammont ta' €1543.74 u ppreżentat ukoll xi irċevuti ta' spejjeż inkorsi fuq settijiet tat-televiżjoni, ħlas għat-tindif tal-proprjeta' u ta' <u>roman shades</u> u xi bjankerija li nstabet nieqsa meta l-intimat ivvaka l-proprjeta'. B'żieda ma dan qalet ukoll illi hija kienet qed iżżomm id-depożitu ta' €3500 mill-intimat biex jagħmel tajjeb, *in parte*, għal dak li hu dovut lilha. Illi mal-affidavit hija ppreżentat ukoll xi ritratti.

Illi ma sar l-ebda kontro-eżami lil din ix-xhud.

Illi xehed ukoll bl-affidavit bil-lingwa Ingliża, Valentino Bellofiore,[18] li spjega li fil-31 ta' Jannar 2017 huwa kien akkumpanja lir-rikorrenti Shirley Micallef il-villa li kienet mikrija lill-intimat fil-Madliena. Illi huwa spjega kif Micallef kienet talbitu jakkumpanjaha għaliex kellha tmur biex tiġbor xi flus li kienu dovuti lilha relatati ma' kontijiet tad-dawl u ilma. Qal ukoll li l-intimat u martu qalu lir-rikorrenti li huma riedu jitilqu mill-villa u li d-dawl u l-ilma ma kienux ser iħallsuh, u kellu jitnaqqas mid-depożitu. Kompla jistqarr kif jiftakar lir-rikorrenti

[17] A fol 46 *et seq* tal-proċess
[18] A fol 79 *et seq* tal-proċess.

tispjegalhom illi l-kuntratt kien di fermo, u kellhom jonorawh u b'hekk ma setgħux jaqbdu u jitilqu mill-proprjeta'. Fil-fatt, huwa spjega kif kien għalhekk li Shirley Micallef ċemplet lill-aġenta biex tispjegalhom hija wkoll dwar dan. Bellofiore spjega kif l-intimat u martu qalu lir-rikorrenti li riedu jitkellmu ma' avukat u wiegħdu lil Micallef li ser ikellmuha lura. Spjega kif Shirley Micallef provat iċċempel lil Felipe u lil martu Renata imma ma weġbuhiex u b'hekk Micallef kienet iddeċidiet li tmur lura l-villa u titkellem ma' Felipe u Renata, imma ma sabet il-ħadd u daħlet bl-ispare key tagħha personali. Meta daħlet rat li l-intimat kien ħa kollox u ivvaka l-proprjeta'. Huwa qal kif Micallef ispezzjonat il-fond u rat li kien hemm telqa kbira fil-ġnien u anke ħmieġ. Huwa spjega kif Micallef indunat li kien hemm ukoll żewġ televiżjonijiet nieqsin u b'hekk x'ħin rat li l-intimat u anqas martu ma' wieġbu, hija marret l-għassa ta' San Ġiljan biex tagħmel rapport. Bellofiore xehed kif tard dakinhar flgħaxija mart l-intimat kienet bagħtet messaġġ lir-rikorrenti.

Illi ma sar l-ebda kontro-eżami lil dan ix-xhud.

Illi xehed ukoll l-intimat,[19] fejn huwa spjega kif hu, martu u uliedu daħlu fil-proprjeta' tar-rikorrenti wara l-kuntratt ta' kera li kellhom lura f'Diċembru 2015. Huwa spjega kif kienu krew din il-proprjeta' b'mod partikolari għaliex kien ser ikollhom tarbija oħra u riedu li jkollhom biżżejjed spazju fid-dar, anke għaliex huwa jaħdem mid-dar. L-intimat spjega kif madwar xahrejn wara li daħlu joqgħodu f'din il-villa, kien is-Sibt f'xit-8 ta' filgħodu u ġirien ta' maġenb il-villa li kienu krew għamlu travu li jmiss mal-ħajt tal-kamra tas-sodda li huma kienu qed jużaw għat-tfal. Minħabba dan it-travu, spjega kif ppenetraw il-ħajt u kien hemm perikolu. Huwa spjega kif ikkuntattja mill-ewwel lir-rikorrenti dwar dan u kif hu kien ikkonċernat għas-sigurta' ta' familtu. L-intimat spjega kif reġa' ġara

[19] A fol. 57 *et seq* tal-proċess.

inċident simili ftit wara mill-istess proprjeta' adjaċenti u reġa' informa lir-rikorrenti u din id-darba r-rikorrenti kellmet perit. Jgħid li minn hemm, ir-rikorrenti Micallef ma kienitx f'relazzjoni tajba ma' dan il-ġar partikolari u minħabba li l-kostruzzjoni baqgħet għaddejja u s-sitwazzjoni baqgħet tirrepeti ruħha, huwa spjega kif kienu ddeċidew li ma jużawx dik il-kamra tas-sodda u minflok it-tfal imxew għall-kamra tas-sodda tal-*flatlet* ġo l-istess villa li kienu qed jikru. L-intimat kompla jispjega li ftit wara sabu travu tal-ħadid ġol-ġnien tal-villa u reġgħu kellmu lil Shirley Micallef mill-ġdid u kienet inkwetata ħafna bis-sitwazzjoni. Huwa qal li Micallef kienet qed tikkomunika mas-sid tal-proprjeta' adjaċenti Francesco Pezzotti u kienet għamlet rapport mal-Pulizija u anke mal-OHSA. L-intimat spjega kif Micallef anke kellmet Avukat dwar dan kollu u intbgħatet ittra uffiċjali lill-imsemmi ġar minn Micallef. L-intimat spjega kif imbad beda dieħel l-ilma fil-flatlet tal-villa u reġa' avża b'dan lil Micallef. Huwa spjega wkoll kif kienu qatgħulhom id-dawl u l-ilma f'Novembru tas-sena 2016 wara li rċivew notifika li huma ma ħallsux il-kontijiet. Huwa spjega kif dan kien nuqqas ta' Micallef li ma nformatomx bil-kontijiet. L-intimat kompla billi qal kif ix-xogħolijiet fil-proprjeta' adjaċenti komplew, u kien hemm iżjed ħsara fil-proprjeta' li kienu qed jikru mingħand Micallf. Huwa spjega kif baqa' jħallas il-kera ta' €3500 minkejja li ma kienx qed juża l-villa kollha minħabba l-ħsara f'xi kmamar. Huwa spjega wkoll kif l-avukat ta' Micallef kienet semmiet il-miżura tal-mandat ta' inibizzjoni iżda qatt ma sar xejn min-naħa ta' Micallef ħlief korrispondenza mas-sid tal-proprjeta' adjaċenti. Illi minħabba ċ-ċirkostanzi kollha, l-intimat spjega kif kien bagħat email lil Micallef fl-20 ta' Diċembru biex jinformawha li kienu qed jitterminaw il-kera u ser jitilqu mill-villa fil-31 ta' Jannar. L-intimat spjega kif Micallef irrikonoxxiet l-email tiegħu u fil-fatt, f'dawk l-erbgħin jum li kienu taw *notice*, Micallef ġiet il-villa ma' inkwilini prospettivi u aġenti biex jaraw il-post. Huwa spjega kif fil-fatt jaf li waħda min-nies li ġew jaraw il-villa dak iż-żmien, imbad daħlet toqgħod fil-villa wara li telqu huma. L-intimat spjega kif fl-aħħar jum meta kellhom jitilqu ċemplitilhom

Micallef biex jittieħdu r-readings tal-meters tad-dawl u l-ilma u spjega kif huwa kien għadda ċ-ċwievet lil Micallef u hija aċċettatom. Huwa spjega wkoll kif Micallef qed titlob ħdax-il pagament minn erbgħa u għoxrin mentri huwa ħallasha erbatax-il pagament. Qal ukoll li l-kwistjoni ta' bejnu u bejn is-sid kienet imbad fuq id-depożitu u b'hekk Micallef kienet ċemplet lil Nadia li kienet l-aġenta involuta f'din il-kirja ta' bejn il-partijiet. Huwa spjega kif Nadia qalet li kienet prassi li d-depożitu jinżamm mis-sid il-kera u hu dehrlu li dan ma kienx ġust.

Illi xehdet ukoll il-mara tal-intimat, Renata Da Silva,[20] fejn brevement, hija spjegat kif kienu daħlu f'kuntratt ta' kera fuq villa fil-Madliena ma' Shirley Micallef is-27 ta' Ottubru 2015 li beda jgħodd mill-1 ta' Diċembru 2015 u li din kienet *semi-detached villa* b'erba' kmamar tas-sodda. Hija spjegat kif ma kienx hemm inventarju magħmul meta l-intimat iffirma l-kuntratt u li Micallef kienet qaltilom li ser tippreparah meta daħlu fil-post iżda qatt ma ġie pprovdut lilhom. Illi hija spjegat li kien hemm kamra fil-garaxx u kamra tas-sodda żgħira f'din il-villa li Micallef żammet għaliha biex terfa' xi affarijiet hi u ma kellhomx aċċess għaliha l-intimat u hi. Spjegat kif meta Micallef kien ikollha bżonn tieħu xi affarijiet minn dawn il-kmamar kienet tavżahom u tmur teħodhom u spjegat kif fil-fatt kemm damu hemm ġiet mitluba xi drabi minn Micallef biex din tal-aħħar tiġi tieħu l-affarijiet tagħha minn hemm. Illi Da Silva spjegat ukoll kif wara madwar xahrejn minn meta daħlu fil-villa, bdew xogħolijiet ta' kostruzzjoni estensivi fil-proprjeta' li tmiss mal-villa u fis-6 ta' April 2016 hija welldet it-tielet tarbija tagħhom. Fis-16 ta' April 2016 imbad madwar it-tmienja ta' filgħodu kienu għaddejjin xogħolijiet fil-proprjeta' ta' ħdejhom u fil-kamra tas-sodda fejn kienu qed iraqqdu t-tfal daħal travu tal-ħadid u għamel il-ħsara. Dan kien ta' perikolu u huma nfurmaw lil Micallef bis-sitwazzjoni. Xehdet ukoll kif kienet inkwetata ħafna bis-sitwazzjoni għaliex il-ħajt komuni bejn il-villa u l-proprjeta'

[20] A fol. 132 *et seq* tal-proċess.

adjaċenti kien il-ħajt li jmiss mal-kmamar li kienu qed jużaw għat-tfal. Hija spjegat kif kienet inkwetata ħafna anke għaliex kien kellha tarbija ta' għaxart ijiem biss id-dar f'dak il-mument. Spjegat kif f'Mejju reġa' ġara ħsara fl-istess ħajt, imbad beda dieħel anke ilma. Hija spjegat kif kienet welldet ċesarja u kien hemm żmien fejn kellha mobbilita' limitata ħafna u kienet inkwetata ħafna għas-sigurta' ta' familta'. Hija spjegat ukoll kif kien hemm korrispondenza bejn Francesco Pezzotti (il-ġar) u Micallef dwar din is-sitwazzjoni imma minkejja dan, xorta hi u żewġha kienu qed jaffaċċjaw dawn il-problemi ta' kuljum għaliex kienu qed jgħixu fihom. Hija spjegat kif imbad f'Settembru 2016 waqa' travu tal-ħadid fil-ġnien tal-villa u dakinhar stess Da Silva talbet lil Micallef li jridu jittieħdu miżuri ta' sigurta' fl-immedjat inkella ser jitterminaw il-kuntratt. Hija spjegat kif Micallef ma oġġezzjonatx u kienet ħadet dan it-travu u għamlet rapport ieħor l-għassa. Da Silva spjegat kif is-sitwazzjoni ma ammelljoratx u b'hekk fl-20 ta' Diċembru 2016 bagħat email żewga lil Micallef biex jinformaha illi kienu qed jitterminaw il-kera u tagħha r-raġunijiet għalfejn. Spjegat ukoll li fil-21 ta' Diċembru 2016 Micallef kienet bagħtet messaġġ lil żewgha biex tikkonferma li sabet l-email tiegħu tat-terminazzjoni u li ser tkellmu lura. Hija spjegat kif tawha erbgħin jum *notice period* u f'dak il-perjodu Micallef kienet qed tiġi man-nies u aġenti biex jaraw il-post. Hija qalet kif fl-aħħar ġurnata tagħhom fil-villa, 31 ta' Jannar 2017, hija kienet il-villa ma' żewġha u ċemplitlu Micallef kmieni filgħodu biex titolbu qari tal-meters u li jagħmlu laqgħa iżjed tard dakinhar stess biex jiffinalizzaw il-*handover* tal-villa. Hija spjegat kif dakinhar stess żewġha bagħat lil Micallef ritratti tal-qari tal-meters u kkonferma li kienu qed jistennewha l-villa l-Madliena. Hija qalet kif Micallef ġiet ma' Valentino xis-siegħa ta' waranofsinhar u daru d-dar kollha flimkien u Micallef ma semmiet ebda kwistjonijiet. Illi imbad huma qagħdu fil-kcina flimkien u ftehmu li jitnaqqsu l-kont pendenti tad-dawl u ilma u spejjeż tal-ħasil mid-depożitu. Illi Micallef insistiet li d-depożitu ma ttijulomx lura u ċemplet lill-aġenta li kienet involuta f'dan il-kuntratt, Nadia, li qaltilhom li d-depożitu huwa prassi li jinżamm minn

sid il-kera. Illi Da Silva spjegat kif ħassu li dan ma kienx ġust u riedu jikkonfermaw ma' avukat u b'hekk ftehmu li qabel ma jaqbdu u jaqblu fuq id-depożitu, ser jieħdu parir u jkellmu lil Micallef lura fi żmien ġurnata jew tnejn. Da Silva qalet kif dakinhar stess flgħaxija rċeviet *voice message* mingħand Micallef li sabet żewġ televiżjonijiet neqsin mill-villa u hi spjegatila kif hija kienet indunat li dawn ittieħdu bi żball mill-*movers* u ġratilhom xi ħsara waqt li ġew mċaqalqha, u għalhekk talbitha tibghatilha l-irċevuta tal-ġodda biex iħallsuha tagħhom. Hija spjegat kif l-għada stess żewġha informa b'messaġġ lil Micallef li kien qed jiċċekkja dwar id-depożitu ma' tim legali u fil-fatt fit-3 ta' Frar 2017, huwa bagħat email lil Micallef biex jinfurmaha li l-kumplament tad-depożitu għandu jiġi rifuż lilhom. Hija spjegat ukoll kif hi u żewġha għamlu erbatax-il pagament u li madwar xahar wara li telqu huma, il-villa kien qed jgħix fiha xi ħadd ieħor.

Illi fl-udjenza tat-23 ta' Mejju 2019, xehed l-intimat in kontro-eżami kif prodott mir-rikorrenti.[21] Huwa spjega kif flimkien miegħu, martu u t-tliet uliedhom kellu wkoll il-kunjata tgħix fil-villa in kwistjoni. Spjega kif il-villa li krew mingħand ir-rikorrenti kellha erba' kmamar tas-sodda u ġiet mikrija għall-perjodu ta' sentejn. Reġa' spjega kif wara li daħlu jgħixu fil-villa, il-villa ta' ħdejhom waqgħet u beda x-xogħol ta' kostruzzjoni. Spjega kif ix-xogħol kien wieħed intensiv, b'makkinarju goff. Spjega wkoll kif meta ttermina l-kirja mar-rikorrenti, kera dar oħra f'Malta stess, imma mbad wara xi żmien telqu barra minn Malta. Huwa spjega li ttermina l-kirja mar-rikorrenti prinċipalment minħabba kwistjonijiet ta' perikolu u sigurta'. Spjega kif hu personalment ma għamilx rapporti mal-Pulizija dwar il-ħsarat u l-perikolu mill-villa ta' ħdejhom iżda kienet ir-rikorrenti li għamlet dan izjed minn darba. Huwa spjega kif il-perikolu beda ftit wara li daħlu jgħixu fil-villa imma kienu kontinwament qed jiġu mwiegħda

[21] A fol. 145 *et seq* tal-proċess.

illi ser tiġi solvuta l-kwistjoni kollha u b'hekk issaportew u baqgħu fil-villa. Huwa spjega kif anke mill-korrispondenza prezentata jidher ċar li ma kienux kuntenti bis-sitwazzjoni. Qal ukoll illi ir-rikorrenti baqgħet ma' ppreżentatx mandat ta' inibizzjoni. Huwa reġa' spjega wkoll illi meta ġew biex jitilqu mill-villa, raddew lura ċ-ċwievet lir-rikorrenti u ftehmu li l-kont pendenti tad-dawl u ilma jista' jinqata' mid-depożitu u anke l-ispejjeż tat-tindif u eventwalment anke taż-żewġ settijiet tat-televiżjoni. Spjega kif ir-rikorrenti kienet ċemplet lil Nadia minn l-aġenzija 'Perry' u din spjegatlu li l-prassi tkun li d-depożitu jinżamm minn sid il-kera. Huwa qal li ħassu offiż b'dan għax dehrlu li dik ma kienitx prassi skont il-liġi u b'hekk talab żmien biex jiċċekkja l-affarijiet ma' avukat Malti. Fuq l-affarijiet l-oħra neqsin huwa spjega li r-rikorrenti kienet magħhom meta saret l-ispezzjoni tal-aħħar u ma semmiet xejn minn dawn u huma kellhom il-bjankerija tagħhom stess.

Illi xehdet ukoll in kontro-eżami, Renata Da Silva fl-udjenza tat-13 ta' Frar 2020.[22] Hija spjegat kif ix-xogħol fil-proprjeta' ta' ħdejn il-villa li krew mingħand ir-rikorrenti beda madwar xahrejn wara li huma daħlu jgħixu hemm. Spjegat li fil-kera huma kellhom inkluż ukoll *flatlet* li jagħmel parti mill-villa u ġo dan il-flatlet kienet tgħix ommha magħhom biex tgħinhom bit-tarbija l-ġdida li kien ħa jkollhom meta daħlu jgħixu hemm. Hija qalet li r-rikorrenti kienet taf li ommha qed tgħix magħhom. Spjegat kif hija kienet konċernata ħafna għas-sigurta' ta' kulħadd fil-villa minħabba x-xogħolijiet li kienu għaddejjin maġenbhom. Qalet li kienu inkwetati anke għaliex qatt ma kienu qed jiġu informati biex ma jkunux f'xi kamra partikolari jew biex joħorġu mill-villa sakemm isir ċertu xogħol. Minflok kienu kuldarba qed jsibu l-ħsara waqt li kienu jkunu fil-villa, inkluż travu li daħal fil-ħajt tal-kamra tas-sodda tal-villa li kienu qed jużaw it-tfal tagħhom u travu li waqa' fil-ġnien. Hija spjegat li dejjem kienu qed jinformaw lir-rikorrenti

[22] A fol. 160 *et seq* tal-proċess.

bil-ħsarat u hija min-naħa tagħha kienet qed tweġibhom lura. Stqarret kif hija kienet għada kemm welldet dak iż-żmien b'ċesarja u ma setgħetx tiċċaqlaq wisq. Kien hemm periti deħlin u ħerġin mill-villa. Meta mistqosija għalfejn damu xhur jissaportu u mhux qabdu u telqu mill-ewwel kif raw dawn il-ħsarat, hija spjegat li dejjem kienu qed jiġu mwiegħda li l-affarijiet ħa jitranġaw u li daqt ilestu x-xogħol. Spjegat ukoll kif ir-rikorrenti kienet involviet il-pulizija u avukat u għalhekk huma ħasbu li l-kwistjoni qed tiġi indirizzata. Spjegat kif ir-rikorrenti għalkemm kienet qed tinvolvi ruħha, ma kien hemm ebda soluzzjoni jew progress u għalhekk ma setgħux jibqgħu jgħixu hemm b'tarbija ta' ftit ġimgħat u żewġt itfal oħra. Spjgat kif sakemm telqu ma kienux qed jużaw il-villa kollha minħabba x-xogħolijiet. Qalet kif huma tterminaw il-kirja umbad krew post ieħor fil-Kappara, sakemm ftit wara telqu lura l-Brazil minħabba li r-residenza tagħhom ġiet trasferita f'Settembru 2018. Dwar it-tindif hija spjegat li kienet għamlitha ċara mar-rikorrenti li ma jsibux oġġezzjoni jħallsu għall-cleaner. Dwar bjankerija qalet li kellhom tagħhom u dwar it-televizjoni qalet li dawn ittieħdu biż-żball mill-movers u kienu diġa offrew li jħallsu tagħhom. Dwar is-siggu antik qalet li ma tafx bih. Spjegat ukoll li r-rikorrenti baqgħet qatt ma tatom inventarju meta daħlu u qatt ma semmitilhom bjankerija u siggu nieqes. Dwar Nadia spjegat li kienet ċemplitilha r-rikorrenti quddiemhom u saqsieta dwar id-depożitu u din qaltilha li veru li d-depożitu jinżamm mis-sid il-kera għax dik hi l-prassi. Spjegat kif dakinhar li tawha ċ-ċwievet il-villa kienet diġa vojta għax huma kienu ser jitilqu dakinhar u hi kienet taf għax avżawha erbgħin jum qabel dakinhar. Spjegat ukoll li dakinhar li ltaqgħu xis-siegħa ta' wara nofsinhar, huma tawha ċ-ċwievet lura, inkluż ir-*remotes* tal-garaxx, u dawn tawhom dirett lilha u mhux ħallewhomla fuq il-mejda tal-kċina.

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi magħmul dan ir-riassunt, il-Bord issa ser jgħaddi biex jagħmel il-kusniderazzjonijiet legali relattivi.

Illi mir-rikors promotur, għandu jkun indiskuss li r-rikorrenti qed tibbaża l-azzjoni tagħha fuq il-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet, tant illi hija qed titlob li l-intimat iħallas il-kera għall-kumplament tal-perjodu *di fermo* skont il-kuntratt, stante li huwa għażel li jittermina l-kuntratt qabel id-data ta' skadenza hemm maqbula bejniethom.

Illi l-Bord, jirrikonoxxi li mad-daqqa t'għajn, it-talbiet tar-rikorrenti jistgħu jkunu meqjusa ġustifikati fuq żewġ aspetti u ċioé, abbażi tal-prinċipju *pacta sunt servanda*[23] u allura abbażi tal-istess kuntratt[24], kif ukoll dak li jrid dak li jrid l-Artikolu 1550 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[25].

---

[23] *I patti vanno rispettati* – Brocard 3476, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 333.

[24] Dwar dan, il-ġurist **Francois Laurent** jgħid hekk: *"I giureconsulti romani definiscono l' obbligazion <un vincolo giuridico che ci costringe verso un' altra persona a dare, a fare o a non fare qualche cosa>.......L'obbligazione e un vincolo; l'espressione latina e piu energica vinculum".* – Principii di Diritto Civile, Dotor Leonrdo Vallardi, 1884, para 424, a fol 367.

[25] Dan jgħid hekk: "*Sid il-kera mhux obbligat jagħmel tajjeb lill-kerrej għall-molestji li terzi persuni, b'għemilhom, jikkaġunawlu fit-tgawdija tal-ħaġa, meta dawn il-persuni ma jkunux jippretendu xi jedd fuq il-ħaġa mikrija, bla ħsara tal-jedd tal-kerrej li jaġixxi kontra dawkil-persuni fl-isem tiegħu nnifsu".* Sa fejn hekk applikabbli, l-Bord jagħmel referenza għas-sntenza fl-ismijiet **Joseph Loporto vs Sundown Court Ltd,** (App Ċiv Nru: 99/2008/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fejn ġie spjegat hekk: "*Tali jsib spjegazzjoni mid-dispost ta' l-Artikolu 1550 tal-Kodici Civili ghal-liema tirreferi s-socjeta` appellanti. In effetti dan l-artikolu jikkontjeni previzjoni duplici in mertu ghall-molestji passibbli li jistghu jigu arrekati minn terzi lill-pacifiku godiment fir-rapport lokatizzju. Hekk, il-godiment jista' jigi mfixkel minn pretizi ta' natura guridika da parti ta' terzi li jikkampaw drittijiet kontrastanti ma' dawk ta' l-inkwilin. Altrimenti, il-molestji jistghu jinsorgu minn certi attivitajiet materjali ostativi li jiddiminwixxu illegittimament il-godiment tal-kerrej. Dawn huma l-molestji di fatto dwar liema sid il-kera mhux obbligat jaghmel tajjeb lill-kerrej, u dwarhom il-kerrej ghandu awtonomija li jagixxi. Dan ikkonsiderat hu sew rifless mis-silta li ssegwi, estratta mis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, sede Civili, tal-5 ta' April, 1954 in re: "Giuseppe Caruana -vs- Carmelo Caruana et":- "Generalment, hija molestja ta' fatt dik li tnaqqas jew tippriva lill-konduttur 'materjalment' mit-tgwadija jew l-uzu talhaga mikrija, minghajr ma tolqot il-haga fiha*

Illi madanakollu, fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-Bord iqis li hemm ostakolu primarju li jċaħħad lir-rikorrenti mir-raġun, lill'hinn mill-applikazzjoni ta' dak hawn fuq indikat, f'dan il-proċediment.

Illi għal dan il-Bord jirriżulta li r-rikorrenti kienet ben informata bit-terminazzjoni da parti tal-intimat, u hija aċċettat tali terminazzjoni. Fil-fatt, mhux kontestat li intbagħtet korrispondenza elettronika mill-intimat lir-rikorrenti nhar il-20 ta' Diċembru 2016 u li din ġiet riċevuta mir-rikorrenti. Anqas ma huwa kkontestat li r-rikorrenti ġabet inkwilini ġodda prospettivi u aġenti biex jaraw il-villa mertu ta' dawn il-proċeduri tul il-perjodu ta' erbgħin jum *notice* li l-intimat ta lir-rikorrenti tramite l-imsemmija korrispondenza.

Illi barra minn dan, huwa indiskuss li saret laqgħa bejn il-partijiet fil-31 ta' Jannar 2017, u ċioe' fil-ġurnata li r-rikorrenti kienet informata illi ser tkun l-aħħar ġurnata tal-intimat fil-villa in kwistjoni, fil-preżenza wkoll ta' Renata Da Silva u Valentino Bellofiore. Dakinhar, kull ma talbet ir-rikorrent kien biss ħlas tal-kont pendenti tad-dawl u ilma, filwaqt li kien hemm qbil li spejjeż għall-ħasil u tindif jitnaqqsu wkoll mid-depożitu.

---

nnifisha; tkun offiza personali lillkonduttur, li taghmel hsara lilu biss, u ma tinteressax ebda element tad-dritt ta' proprjeta` u ghalhekk il-konduttur ghandu d-dritt li jagixxi biex jirrimwovi din l-ispeci ta' molestja. Mentri l-molestja ta' dritt hija dik li jkollha bhala oggett taghha pretensjoni fuq il-proprjeta` tal-haga, jew fuq kwalunkwe smembrament talproprjeta` (per ezempju, servitu), jew anke fuq il-pussess fis-sens strett tal-kelma – liema pretensjoni tikkostitwixxi offiza permanenti lill-proprjeta` jew lill-pussess, u tattakka d-dritt stess tal-lokatur fuq il-haga tieghu; ghalhekk trid tkun pretensjoni ezercibbli kontra l-lokatur, u tinteressa principalment lill-lokatur, b'mod li hu biss, u mhux il-konduttur, ikollu dritt jirrespingiha." Aktar riċentement imbagħad, dan l-artikolu sab ukoll l-istess applikazzjoni fis-sentenza fl-ismijiet **Georgette Ferranti *et* vs Emanuel Sptieri,** (Rik Ġur Nru: 1171/2020) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-31 ta' Mejju 2023 (mhux appellata).

Illi fil-fatt, mill-provi prodotti quddiem dan il-Bord, ma jidhirx li qatt kien hemm kwistjonijiet ta' ħlasijiet tal-kont tad-dawl u ilma b'lura da parti tal-intimat,[26] u għalhekk, il-Bord iqis illi l-verżjoni tal-intimat u anke ta' martu, li r-rikorrenti kienet talbithom il-qari tal-meters tad-dawl u tal-ilma fl-aħħar ġurnata tal-kirja, hija kredibbli, aktar u aktar fl-isfond ta' dak li stqarr Valentino Bellofiore, li dakinhar kien mar mar-rikorrenti l-villa biex hi tiġbor ħlas tal-kont tad-dawl u tal-ilma.

Illi l-pern ta' kollox huwa dan: setgħet ir-rikorrenti tippromwovi din l-azzjoni, sa fejn din trid il-bqija tal-kera *di fermo,* meta hija stess aċċettat it-terminazzjoni u ċ-ċwievet tal-fond lura? Ir-risposta hija fin-negattiv, għaliex jirriżulta ċar li l-aċċettazzjoni saret mingħajr ebda tali riżerva.

Illi għal dan il-Bord, l-aġir tar-rikorrenti, fejn saħansitra ġabet inkwilini ġodda b'mod immedjat sabiex jara il-post, u l-aċċettazzjoni tal-fond lura, jikkostitwixxi prova nkonfutabbli ta' rinunzja taċita għal dak li jrid il-ftehim. Dan huwa aġir għal kollox inkonsistenti mal-aspettattiva tar-rikorrenti li tiġbor xi flus rimanenti minn dik l-istess relazzjoni meta hija aċċettat it-terminazzjoni tagħha. Dak li għamlet huwa għal kollox inkonċiljabbli mal-jedd li issa qiegħed tipprova teżegwixxi. L-aċċettazzjoni taċ-ċwievet, għalhekk, kien att fatali[27]. Li kieku

[26] Illi anzi, jissemma biss punt (mhux kontestat) mill-intimat fix-xhieda tiegħu (a fol 93 tal-proċess) li kienu irċivew avviż li ser jinqatalhom is-servizz għax kellhom kontijiet b'lura u huma min-naħa tagħhom ma kienux qed jifhmu għalfejn Shirley Micallf ma kienitx bagħtitilhom il-kont biex iħallsuh.

[27] Dwar dan, fost diversi, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mary Ciantar vs Ladislaeo Giuseppe Micolucci *et,*** (Ċit Nru: 670/2007) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' April 2010 (mhux appellata) fejn ġie ritenut hekk: *bl-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond mill-konvenuti, l-attrici accettat lura l-pussess tal-istess fond, u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat ghad-dritt li tinsisti li l-kera tissokta ghall- perjodu di fermo, u b'hekk dan l-att wassal ghall-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera hija korrispettiva ghall-uzu ta' haga, u l-fatt li allura b'dan l-att, il-post suggett ghal-lokazzjoni gie ritornat lis-sid bla ebda riserva, ifisser li ma jissussistix izjed id-dritt ta' pagament, ghaliex f'dan il-kaz l-accettazzjoni u t-tehid lura tal-post minghand l-inkwilin, u s-sussegwenti talba ghall-pagament ta' kera, huma nkonsistenti ma' xulxin; persuna ma tistax titlob hlas ta' kera ta' fond, li hija accettat li tiehu*

riedet iżżomm ħaj id-dritt tagħha li tfittex għall-perjodu rimanenti, setgħet tirrifjuta ċ-ċwievet jew almenu teħles minnhom bil-mod kif trid il-liġi[28]. M'huwiex kontestat li ftit wara t-terminazzjoni r-rikorrenti kriet il-fond lil terzi persuni.

Illi huwa inutli wkoll lir-rikorrenti tgħid liċ-ċwievet tħallew fuq il-mejda tal-kċina u hi dakinhar tal-31 ta' Jannar 2018 filgħaxija daħlet fil-post biċ-ċwievet tagħha għaliex xorta jibqa' l-fatt li hija aċċettat l-istess. Kien hemm okkażjonijiet fejn anke meta ċ-ċwievet ġew impustati, dan ġie meqjus bħala aċċettazzjoni tat-terminazzjoni min-naħa tal-inkwilin fid-dawl tal-passivitá tas-sid[29].

---

*lura, u l-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond tfisser proprju dan. Fil-fatt din il-Qorti thoss li l-agir tal-attrici, li accettat ic-cwievet minghand il-konvenuti ghall-fond de quo ma jistax hlief iwassal ghat-terminazzjoni tal-kirja."*Dan il-ħsieb reġa ġie mħaddan fis-sentenza fl-ismijiet **Stivala Operators Limited vs Shandell Scicluna,** (Avv Nru: 283/2013) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) (mhux appellata) fejn ġie kkonfermat li *"bl-azzjoni bilaterali tal-partijiet, u dan billi ghaddew ic-cwievet talfond de quo minghand il-konvenuta ghal ghand l-atturi, inkluz il-fatt li l-istess atturi accettaw l-istess minghajr ebda kundizzjoni, dan iwassal ghatterminazzjoni tal-kirja, u ghar-relazzjoni li kien hemm bejn il-partijiet ta' lokazzjoni fuq l-istess fond, u wkoll ghar-rinunzja da parte tal-atturi ta' kull dritt li seta` kellhom sabiex jinsistu fuq il-kontinwazzjoni ta' kera di fermo, haga li ma ghamlux, b'dan li l-att taghhom li jircievu c-cwievet huwa ghal kollox inkonsistenzi mal-premessa ta' ezistenza ta' relazzjoni ulterjuri ta' kera. Dan huwa wkoll konsistenti ma' dak ritenut fis-sentenza 'Antonio Cafania vs Ronaldo Zahra' (A.C. – 20 ta' Frar 1953) fejn inghad li l-konsenja tac-cwievet tal-fond tfisser il-konsenja tal-fond stess, b'dan li dan l-att jaghti titolu u dritt li jagixxi lill-possessur tal-istess fond"*

[28] Ara f'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Emmanuel Cauchi *et* vs BCF Holding Limited *et*,**(Ċit Nru: 1852/2001/1) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Ġunju 2006 (mhux appellata).

[29] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Pierre Fava *et* vs Marcus Tonna,** (Rik Nru: 658/15) mogħtija minn dna il-Bord kif hemm ippresedut, nhar il-10 ta' Ottubru 2018 (mhux appellata) fejn, f'sitwazzjoni simili, intqal hekk: "*Dan ghaliex ir-rikorrent meta sab ic-cavetta fil-kaxxa postali ma qabadx u ddepozita c-cavetta fir-registru tal-Qorti izda minflok iddecieda li jbiddel isserratura u ghalhekk ha l-pussess lura tal-fond. Il-fatt li baghat l-ittri interpellatorji wara li biddel is-serratura ma jistax ikun ta' ghajnuna ghall-istess rikorrent ghaliex b'dik l-azzjoni huwa gie li accetta t-terminazzjoni tal-kirja".*

Illi minħabba f'hekk ma hemmx ħtieġa ta' dikjarazzjoni dwar l-ewwel talba għaliex l-kirja ġiet mitmuma b'mod bilaterali[30]. Terġa u tgħid, il-Bord ma jistax jillikwida u jordna ħlas ta' kirjiet dovuti għall-perjodu rimanenti ta' kirja *di fermo*.

Illi dwar il-parti tat-tieni talba tar-rikorrenti li tikkonċerna il-likwidazzjoni tal-ispejjeż, kontijiet u ħsarat, il-Bord jinnota illi kif mistqarr fir-risposta tal-intimat u anke fix-xhieda in eżami u in kontro-eżami tal-intimat u anke ta' Renata Da Silva, hemm aċċettazzjoni ċara da parti tal-intimat illi jitħallsu l-ispejjeż tal-aħħar kont tad-dawl fl-ammont ta' €1,543.74[31], l-ispejjeż tat-tindif tal-villa li skont l-irċevuti prodotti mir-rikorrenti jammontaw għal €546[32] (u ċioe' €531[33] u €15[34]), u €628 spejjeż taż-żewġ televiżjonijiet ġodda. B'kollox dan jammonta għal elfejn, seba' mija u sbatax il-Ewro u erbgħa u sebgħin ċenteżmu (€2,717.74). Għal dan il-Bord din id-dikjarazzjoni għandha titqies bħala ammissjoni skond dak li jrid l-artikolu 693 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi fir-rigward tal-irċevuti l-oħra eżebiti mir-rikorrenti, dwar affarijiet oħrajn, il-Bord jinnota illi ma kienx hemm inventarju inizjali dwar dak li kienet tikkonsisti l-villa fil-mument li ġiet mikrija u mgħoddija fil-pussess tal-intimat, u in oltre' in-nuqqas tal-istess oġġetti, ossia *roman blinds* u xi bjankerija, huwa kkontestat mill-intimat u anke minn martu Renata Da Silva. Fid-dawl ta' din iċ-ċaħda u fin-

[30] Għalhekk f'dan il-każ m'għandux għalfejn jiġi deċiż jekk l-intimat kellux raġuni valida li twassal għat-terminazzjoni uniltareali tal-kirja.
[31] Kif jirriżulta mill-kont tal-ARMS esebit a fol 8 tal-proċess anness u mmarkat bħala Dok. D mal-affidavit tar-rikorrenti.
[32] Mix-xhieda tal-intimat u ta' Renata Da Silva jirriżulta li huwa ammess li dawn l-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-intimat.
[33] A fol. 74 tal-proċess.
[34] Spejjez ta' tindif tal-pixxina skont l-irċevuta a fol. 71 tal-proċess.

nuqqas ta' prova konkreta, il-Bord ma jidhirlux li għandu jippremja lir-rikorrenti f'dan ir-rigward u dan b'mod konsistenti mal-ġurisprudenza nostrana[35].

Illi mill-irċevuti eżebiti ma jirriżultax ness ċar u inekwivoku illi tali oġġetti inxtraw speċifikament għall-villa in kwistjoni u/jew li l-istess kienu hemm qabel, u ċioe' fil-bidu tal-perjodu lokatizzju tal-intimat, u għalhekk, il-Bord, fuq bilanċ ta' probabiltajiet, stante anke li huwa marbut bl-aqwa prova, ma jqisx li l-prova miġjuba mir-rikorrenti dwar l-istess tilħaq il-grad rikjest mil-liġi u b'hekk ma jqisx li t-tieni talba sa fejn din tikkonċerna spejjeż oltre' dawk ammessi mill-intimat, għandha tiġi milqugħa.

Illi madanakollu, il-Bord ma għandux il-fakolta' li jordna r-rifużjoni tal-bilanċ li jifdal bejn id-depożitu preżentement miżmum mir-rikorrenti fl-ammont ta' €3,500 u t-total ta' danni hawn likwidati ammontanti għal €2,717,74ċ. Dan qiegħed jiġi speċifikat għaliex l-intimat naqas milli jħejji kontro-talba f'dan is-sens, u fin-nuqqas ta' dan, il-Bord ma jistax iwessa l-litiġju.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1) Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante illi l-Bord iqis illi l-ftehim tal-kera ġie terminat b'azzjoni bilaterali tal-partijiet kif spjegat hawn fuq;

---

[35] Fost diversi, issr referenza għas-sentenza fl-ismijiet **TCG Company Limited vs John Ibbotson**, (Ċit Nru: 1971/1999/1 mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-22 ta' Ottubru 2004 fejn intqal hekk: *"In fine, ghal dak li jirrigwarda l-oggetti li s-socjeta' attrici qed tallega li sabet nieqsin mill-fond de quo, il-Qorti tirrileva li, stranament, ghalkemm l-inventarju kien gie anness ma' l-iskrittura, u ghalkemm l-iskrittura giet esebita fl-atti, l-inventarju ma giex esebit. Fin-nuqqas ta' tali prova dokumentarja, konfrontata wkoll bic-cahda talkonvenut u martu fl-affidavit taghhom u l-ispjegazzjoni li taw fuq kull oggett indikat fil-prospett, anke din il-parti tal-pretensjoni attrici ma tistax titqies sodisfacentement provata"*

2) Jilqa’ limitatament it-tieni talba, billi jillikwida l-ammont ta’ spejjeż ammessi mill-intimat fl-ammont ta’ elfejn, seba’ mija u sbatax-il Ewro u erbgħa u sebgħin ċenteżmu (€2,717.74);
3) Jiċħad it-tielet talba stante illi r-rikorrenti diġa’ għandha fil-pussess tagħha flejjes dovuti lill-intimat, lill’hinn minn dak likwidat;
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma’ dak hawn deċiż.

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri fiċ-ċirkostanzi, jitħallsu sebgħin fil-mija mir-rikorrenti (70%) u tletin fil-mija (30%) mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur