BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 169/20
Nru fuq il-Lista: 60

Joseph Scicluna (K.I. 919551M)

vs

Sinclair Brincat (K.I. 102386M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 17 ta' Settembru 2020[1] flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess

Illi huwa l-proprjetarju tal-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1) formanti l-blokk minghajr isem fi Triq il-Qroll kantuniera ma' Triq Wied iz-Zurrieq.

Illi huwa ghadda l-imsemmi appartament lil intimat b'titolu ta' kera versu l-hlas ta' hames mitt ewro (€500) fix-xahar.

Illi l-intimat, minghajr preavviz, abbanduna l-appartament sovra ndikat minghajr ma hallas l-kera dovuta rapprezentanti zewg skadenzi u dan ghall-perjodu ta' Gunju u Lulju tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) fl-ammont ta' elf ewro (€1000).

Illi wkoll, meta l-intimat abbanduna l-appartament sovra ndikat, huwa halla warajh diversi hsarat, u dan kif jirrizulta mir-rapport peritali, kopja hawn anness u mmarkat bhala "DokJS1", fl-ammont ta' tmien mitt ewro (€800) kif ukoll l-ammont ta' tnejn u disghin ewro u tmien centezmi (€92.08) rapprezentati arretrati fil-hlas ta' uzu u servizz ta' dawl u ilma li tali kont jirraprezenta l-ammont komplessiv ta' mija tnejn u hamsin ewro u tmenin centezmi (€152.08) ("Dok.JS2") li sittin ewro (€60) diga' gew imhallsin mill-konvenut.

Illi l-intimat ghad li gie nterpellat sabiex ihallas, baqa inadampjenti.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. *Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-esponenti is-somma ta' elf tmien mija u hamsin euro u zewg centezmi (€1,850.02) rappresentanti arretrati ta' kera, hlas ta' uzu u servizzi tad-dawl u l-ilma kif ukoll danni kawzati f'appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1) formanti parti l-blokk minghajr isem fi Triq il-Qroll kantuniera ma Triq il-Wied gewwa z-Zurrieq.*

Bl-ispejjez u bl-interessi legali skond il-ligi sad-data tal-pagament effettiv kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat datata 6 ta' Jannar 2021[2], flimkien mad-dokument hemm anness, fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

Illi l-azzjoni kif proposta kif ukoll it-talbiet għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti u għal dawk kollha li ser jirriżulta mit-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri.

1. *Illi preliminarjament u mingħajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, r-rikorrenti ghandu jaghti prova dokumentarja tat-titolu tieghu fuq il-fond in kwistjoni;*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti ebda ammont ma huwa dovut bhala arretrati tal-kera ghall-perjodi ta' Gunju u Lulju kif pretiz mill-attur, u dan billi l-eccipjent hallas kull skadenza ta' kera li kienet minnu dovuta, liema hlas dejjem gie accettat mill-intimat.*

3. *Illi di piu, u hekk kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-proceduri, l-eccipjent ma kienx qed jokkupa l-fond de quo agitur fix-xhur ta' Gunju u Lulju, 2020, u dan billi l-kuntratt datat sbatax (17) ta' Mejju elfejn u tmintax (2018) mertu tal-proceduri kien ittermina fit-tmintax (18) ta' Mejju tas-sena elfejn u ghoxrin (2020), hekk kif indikat fil-klawzola numru wiehed*

[2] A fol 18 *et seq* tal-proċess.

(1) tal-istess kuntratt. Fil-fatt fis-sittax (16) ta' Mejju elfejn u ghoxrin (2020), l-intimat kien diga iffirma kuntratt ta' kera ġdid ma terzi, liema kuntratt gie registrat mal-Awtorita tad-djar ("Dok JS3"). Ghalhekk certament li ebda ammont ma huwa dovut bhala kera ghal tali xhur kif pretiz mill-attur.

4. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet i u sussegwenti, l-ammont ta' mija tnejn u hamsin ewro u tmien centezmi tal-ewro (€152.08) indikat mill-attur bhala dovuti in linea ta' hlas ghall-konsum tad-dawl u ilma, mhux dovut u dan billi tali somma ġiet erronjament kalkolata abbażi tar-rata applikabbli taħt skema domestika u dan meta l-intimat dejjem hallas tali kontijiet b'rata mahduma fuq skema residenzjali.*

5. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, ebda ammont ma huwa dovut in linea ta' danni billi l-eccipjent ma kkawza ebda dannu fil-fond lokat. Di piu, r-rapport peritali anness mar-rikors, ossia "Dok JS1", ma jistabilixxix l-mod ta' kif gew ikkawzati tali danni u wisq inqas jista jservi bhala prova ta' htija fil-konfront tal-intimat;*

6. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż, kontra r-rikorrent, li huwa sa minn issa nġunt in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 19 ta' Mejju 2021[3], fejn ġustament, ċaħad it-talba tar-rikorrent sabiex jinbidlu xi kawżali fir-rikors promotur. Ir-rikorrent kien bażikament talab li flok l-ewwel kawżali rigwardanti l-arretrati ta' kera, din tinbidel għal telf ta' kera.

Ra l-affidavit tar-rikorrent, x-xhieda ta' Reuben Bonnici u dik tal-Perit Henry Attard[4].

Ra x-xhieda ta' Savio Borg[5].

Ra x-xhieda in kontro-eżami tar-rikorrent[6].

Ra x-xhieda in kontro-eżami tal-Perit Henry Attard[7].

Ra x-xhieda tal-intimat[8].

Ra l-kontro-eżami tal-intimat[9].

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[10].

---

[3] A fol 38 tal-proċess.
[4] Magħmula fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2021.
[5] Magħmula waqt is-seduta tas-17 ta' Novembru 2021.
[6] Magħmul waqt is-seduta tal-14 ta' Frar 2022. Xhieda tibda a fol 93 tal-proċess.
[7] Magħmul waqt is-seduta tat-2 ta' Mejju 2022. Xhieda tibda a fol 101 tal-proċess.
[8] Magħmul waqt is-seduta tas-26 ta' Settembru 2022. Xhieda tibda a fol 107 tal-proċes.
[9] Mwettaq waqt is-seduta tat-28 ta' Novembru 2022. Xhieda tibda a fol 116 tal-proċess.
[10] A fol 128 tal-proċess.

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[11].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent datata 28 ta' April 2023[12].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-intimat datata 5 ta' Mejju 2023[13].

Ra d-digriet tal-15 ta' Mejju 2023[14] fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza għal-lum.

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. Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[15]. F'dan il-każ ma kien hemm xejn

[11] A fol 129 *et seq* tal-proċess.
[12] Din tibda a fol 137 tal-proċess.
[13] Din tibda a fol 142 tal-proċess.
[14] A fol 152 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 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*

nieqes mill-atti u kollox kien traskritt[16]. Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[17].

Illi madanakollu, tinħass il-ħtieġa li l-Bord jirrakkolji u jispjega, anke jekk brevement, x-xhieda miġbura f'dawn il-proċeduri u għalhekk iserraħ moħħ il-partijiet li dik ix-xhieda ġiet debitament mixtarra.

Illi r-rikorrent inizjalment xehed permezz t'affidavit[18]. Hawnhekk jispjega li huwa propjetarju tal-fond in kwistjoni u li kien daħal f'kuntratt ta' kera mal-intimat inizjalment fis-sena 2016. Wara dan, il-kuntratt ġie mġedded għal sentejn oħra. Jgħid li l-intimat ħareġ mill-fond f'Mejju tas-sena 2020 u għalkemm telaq bi pre-avviż, qatt ma rritorna ċwievet. L-aħħar pagament tal-kera kien dak ta' Mejju 2020. Jispejga li ma setax jidħol fil-fond għax ma kellux ċavetta oħra u qabad terz biex ikun jista jaċċedi fil-fond. Meta daħal fil-fond, sab li l-intimat kien ikkaġuna diversi ħsarat fil-fond, inkluż fil-bibien u ħitan u ħalla ħafna ħmieġ

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] F'dan il-każ, kif diġà ġie muri, l-argumenti finali saru bil-miktub.

[17] 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.

[18] A fol 40 tal-proċess.

waraj. Jgħid li l-fond kien għaddieh inizjalment fi stat impekkabli u li l-bibien kienu ġodda. F'Lulju tas-sena 2000 huwa ngaġġa lil Perity Henry Attard sabiex jagħmel stima tal-fond. Jgħid li minħabba f'dan huwa ma setax jikri l-post lil terzi immedjatament għaliex kellhom isiru xogħolijiet. Jagħlaq billi jgħid li l-intimat naqas milli jħallas l-aħħar kont tad-dawl u iloma u ċioé dak ta' bejn id-19 ta' Frar 2020 u t-18 ta' Mejju 2020. L-intimat kien ħallas l-ammont ta' sittin Ewro u għalhekk għad hemm bilanċ ta' tnejn u għoxrin Ewro u tmien ċenteżmi. Ġew eżebiti kemm l-ewwel kuntratt ta' kera u rapport peritali.

Illi in kontro-eżami[19] jgħid li l-ewwel kuntratt kien għal perjodu t'a sentejn u mbagħad reġa għażel li jestendi għal sentejn oħra. Jaqbel li huwa kien kuntent bl-intimat fl-ewwel sentejn. Jgħid li qatt ma daħal fil-post waqt il-kirja għaliex qatt ma nteressa ruħu. Qatt ma talabl lill-intimat biex jidħol. Inizjalment ma kienx jaf li l-intimat kien qiegħed irabbi l-annimali hemm ġew. Meta sar jaf m'għamel l-ebda kawża biex jittermina l-kirja minħabba f'hekk. Jgħid li ma setax jikri l-post immedjatament, għalkemm kellu nies interessati minħabba li ma setax idaħħalhom.

Illi xehed ukoll il-Perit Henry Attard. In eżami[20] jikkonferma r-rapport tiegħu bil-ġurament. Jgħid li huwa kien ngħata struzjzonis abiex jagħmel aċċess fil-fond. Safejn sab hu kien hemm negliġenza u jgħid li qatt ma dħaal ġo post u ra bibibn mgermin, ħmieġ mal-ħita u ħsara fl-għamara. Jgħid li qatt ma kien daħal fil-fond qabel. Jinsisti li kien hemm *gross misuse* da parti tal-inkwilin.

Illi in kontro-eżami[21] jikkonferma l-ewwel darba li daħal fil-post kien biss waqt l-aċċess. Qatt ma ntalab jagħmel rapport qabel ma daħal l-inkwilin. Ma jafx xġra

[19] Dan jibda a fol 93 tal-proċess.
[20] A fol 64 tal-proċess.
[21] Dan jibda a fol 101 tal-proċess.

bejn iż-żmien li kien hemm l-inwkiln u d-data tal-aċċess. Ma daħal f'appartamenti oħra fl-istess binja. In ri-ezami jgħid li skond hu, l-ħsara kienet tidher riċenti anke għaliex il-grif ma kienux jidhru msewwda, bħal meta jgħaddi ż-żmien minn fuqhom.

Illi xehed ukoll l-intimat. In eżami[22] jgħid li l-post sabu tramite aġent. Jgħid li meta daħal l-ewwel darba sab li l-post kellu bżonn passat żebgħa. Kien informa lis-serviss ta' dawl u ilma kellu jkun wieħed residenzjal. Is-sid kien infurmat li huwa kellu fniek. Jgħid li hu żebgħa l-fond u rranġa l-pressjoni. Kien hemm numru ta' problemi oħra fosthom fil-*washing machine* u bil-gass. Kien hemm ukoll problema t'umdità u sab ħaxix aħdar fil-kamra tas-sodda. Fis-sena 2018 mbagħad ġeddew il-kuntratt u jerġa jgħid li kien hemm il-moffa fil-fond. Jispjega li mar jara wkoll n-nies ġirien tiegħu u dawn kellhom l-istess problema. Għamel kuntatt ma tas-sanita iżda dawn qalulu li ma setgħu jagħmlu xejn. Reġa neħħa l-moffa u żebgħa l-post mill-ġdid. Wara xi żmien però l-problema reġgħet ħarġet. Dwar il-fatt lir-rikorrent jgħid li huwa telaq qabel iż-żmien, jgħid li dan m'huwiex minnu qaliex r-rikorrent kien avżat u hu għamel sal-aħħar tal-kuntratt. Dakinhar ħallas sittin ewro għall-aħħar kont. Ġie infurmat li dan kien aktar għoli iżda huwa m'aċċettax il-ħlas. Dwar iċ-ċwievet jgħid li r-rikorrent kien jaf fejn qegħdin u seta jidħol għax il-gallarija kienet miftuħa. Jgħid li qabel ma rċieva ittra legali, s-sid qatt ma qallu dwar il-ħsara. Kienu għaddew xhur. Jgħid li skond hu, huwa minnu li jrid jagħti ammont iżda dawn huwa ta' sebgħa u għoxrin Ewro, d-differenza li fadal fil-kont tad-dawl u ilma. Jgħid hekk għaliex skond hu l-aħħar kont ma ħariġtx bir-rati ta' fond residenzjali. Jagħlaq billi jgħid li l-fniek m'għamlu l-beda ħsara għax kienu jkunu fil-maġġor parti tagħhom fil-gaġġa. Jgħid però li l-fniek kienu jgermmu wires tiegħu fil-passat.

[22] Dan jibda a fol 107 tal-proċess.

Illi in kontro-eżami[23] jerġa jikkonferma li huwa kellu fniek u li dawn kienu jinżammu f'gaġġa meta ma kienx fil-post. Jgħid li mar fuq il-psot f'xi żmien wara li telaq għaliex is-id qallu likellu xi ittri. Meta mar prova jieħu xi ritratti bħala prova, iżda dawn ma ġewx preżentati. Jgħid li l-bibien kienu diġà mgermin meta daħal. Jerġa jgħid li hu kien għamel manutenzjoni iżda m'għandu rċevuti tal-affarijiet. In ri-eżami jerġa jgħid li meta kien fil-fond hu kien joqgħod mal-fniek. Fl-aħħar jeżebixxi kontijiet tad-dawl u ilma u jgħid li dawn dejjem kienu residenzjali ħlief l-aħħar kont.

Illi xehed ukoll Savio Borg bħala rappreżentant tal-Uffiċju Elettorali[24]. Dan bażikament xehed dwar it-tibdil f'isem tat-triq mertu tal-fond *de quo agitur*. Propjament, ma kienx hemm ħtieġa ta' dan ix-xhud għaliex l-indirizz qatt ma ġiet kontestat[25].

<u>Eċċezzjoni dwar it-titolu tar-rikorrent</u>

Illi dwar din l-eċċezzjoni il-Bord iqis li għandu jfakkar li f'kawża ta' din l-għamla, quddiem dan il-Bord m'hijiex neċessarju l-prova lir-rikorrent huwa s-sid tal-fond. Dak li huwa mportanti li jintwera lir-rikorrent huwa sid il-kera tal-fond. Issa dan ġie aċċertat bil-preżentata tal-kuntratt ta' lokazzjoni. Għal dan il-Bord, dawn it-tip t'eċċezzjonijiet, li jridu l-prova tat-titolu fuq il-fond, m'għandhomx post f'dawn it-tip ta' proċeduri[26]. Ċertament l-intimat ma kienx qiegħed jikkwerela lir-rikorrent huwa sid tal-kera tiegħu.

---

[23] Dan jibda a fol 116 tal-proċess.
[24] Xhieda tibda a fol 25.
[25] Ara dikjarazzjoni tal-avukat tal-intimat waqt ix-xhieda tal-istess Savio Borg a fol 25.
[26] Hekk kif ġustament ġie mfisser fil-kawża fl-ismijiet **<u>Matthew Ellul *et* vs Violet Cassar *et*,</u>** (App Nru: 86/2012/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-11 ta' April 2019: *"Sid il-kera' (lessor) mhux neċessarjament huwa s-sid (owner). Hekk kif deċiż minn din il-Qorti fis-sentenza tal-10 t' April 2018 fil-kawża fl-ismijiet Guglielmo Cané Pro Et Noe Vs George Borg: 'Irrispettivament ir-rikorrenti humiex sidien tal-fond, dak li hu rilevanti f'kawżi ta' din ix-xorta hi l-kirja li mhux bilfors tkun saret minn sid'.*

Illi għalhekk din l-eċċezzjoni hija ħażina.

Mertu

Nuqqas ta' ħlas ta' kera

Illi kif diġà ġie indikat hawn fuq, għalkemm ir-rikorrent prova jbiddel in-natura ta' din l-azzjoni, dan ġie ġustament miċħud[27]. B'hekk il-Bord irid jiddeċiedi fuq il-kawżali kif promossa fir-rikors promotur biss[28]. Huwa ċar li r-rikors ma nkitibx sew għaliex minn imkien ma jirrizulta li l-intimat naqas milli jħallas il-kera tal-aħħar xahrejn. Fil-verità ir-rikorrent stess jagħżel li ma jgħid xejn dwar dan fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu u għal dan il-Bord dan ifisser li qiegħed jirrikonoxxi dan l-iżball.

Illi b'hekk il-Bord isib din il-kawżali bħala ħażina u qiegħed jwarrab l-istess.

Dwar l-arretrati tas-servizz ta' dawl u ilma

Illi mill-provi jirriżulta ċar li l-kontijiet kollha li nħarġu qabel l-aħħar kont kienu bl-intestatura ta' skema residenzjali. Kien biss dan l-aħħar kont li nħareġ fuq tariffa oħra, u ċioé dik domestika. Filwaqt li l-Bord jieħu l-okkażjoni jfakkar lill-partijiet li *de minimis non curat praetor,* iqis li xorta għandu jakkorda lir-rikorrent ammont, iżda mhux kif mitlub minnu. Huwa ċar li l-bdil tat-tariffa setgħet issir biss b'talba min-naħa tar-rikorrenti għaliex il-kont huwa ntestat lilu. Ma nġabet l-ebda raġuni l-għala sar dan il-kambjament lejn l-aħħar tal-kirja. L-intimat

[27] Fir-rikors fejn saret dik it-talba, r-rikorrent ried li minn flok kawżali dwar arretrati ta' kera, din tiġi tinftiehem li qiegħed jitlob telf ta' kera.
[28] Dwar dan, wieħed huwa mistieden jara dak li ntqal u ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Rose Psaila *et* vs Stephen Vella,** (App Ċiv Nru: 93/2007/2)

m'huwiex qiegħed jikkontesta li għad fadal xi bilanċ[29] iżda m'huwiex qiegħed jaqbel li għandu jagħti l-ammont sħiħ mitlub. Bl-isperanza li din il-kwistjoni minima tieqaf hawn, il-Bord jidhirlu li għandu jakkorda l-ammont ta' erbgħin Ewro (€40).

Dwar il-ħsara misjuba fil-fond

Illi huwa prinċipju bażiku li sid il-kera għandu jikkunsinna il-ħaġa fi stat tajjeb[30]. Min-naħa l-oħra mbagħad huwa obbligu essenzjali tal-kerrej li dan jinqeda bil-ħaġa mikrija skond dak pattwit u bħala missier tajjeb tal-familja[31]. Sfiq ma' dan, hemm l-obbligu li l-kerrej jirritorna l-oġġett mertu tal-kirja fl-istess stat li bih irċevieħ, u hawnhekk jidħlu obbligazzjonijiet ulterjuri[32].

---

[29] Ara nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat a fol 146 tal-proċess.

[30] Artikolu 1540(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[31] Artikolu 1554(a) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Per kompletezza, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Raymond Martin Camilleri,** (App Ċiv Nru: 905/04) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fejn intqal is-segwenti: " *Huwa l-obbligu ewlieni maħsub mil-liġi dwar kull kerrej li, minbarra li jħallas il-kera, għandu jinqeda bil-ħaġa mikrija b'għaqal ta' missier tajjeb tal-familja u għall-għan li għalih il-ħaġa tkun inkriet15. Għalhekk, meta jseħħu ħsarat f'post li jkun inkera f'kundizzjoni tajba, il-kerrej iwieġeb għal dawk il-ħsarat jew għat-tgħarriq, u jaqa' fuqu l-piż li juri li dik il-ħsara jew dak it-tgħarriq ma ġarax bi ħtija tiegħu iżda minħabba qdumija jew b'forza maġġuri. Hekk ukoll, jekk xi ħsarat ma ssewwewx meta kellhom jissewwew, jew jekk il-post tħalla jitgħarraq, ukoll jekk ix-xogħol messu sar mis-sid, hu l-kerrej li jrid iwieġeb għal dak it-tgħarriq jew għall-ħsara li sseħħ, jekk jonqos li jgħarraf bla dewmien lis-sid b'dak li jkun meħtieġ li jsir. Għaliex huwa dmir ukoll tal-kerrej li, fit-tgawdija li huwa għandu jedd għaliha bis-saħħa tal-kuntratt tal-kirja, ma jħallix lis-sid fil-għama jew iżommu milli jagħmel dak li hu meħtieġ biex ma jħallix il-post mikri jmur lura.*

[32] Artikoli 1126(1) u 1133 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **l-Avukat John Bugeja Caruana vs Alfred Brown,** (Ċit Nru: 27/2001/1) mogħtija mill-Prim Alwa tal-Qorti Ċivili nhar id-9 ta' Ġunju 2005 (mhux appellata). Hemmhekk ġie enunċjat hekk: *"Illi r-rabta legali li kerrej irodd lura l-ħaġa mikrija fi stat tajjeb meta tintemm il-kirja iġib miegħu l-applikazzjoni ta' regoli oħrajn li jinstiltu mil-liġi. Għalhekk, jitnissel l-obbligu tal-irfigħ u l-kunsinna, u l-effett li l-persuna obbligata tagħmel tajjeb għad-danni jekk tonqos li twettaq f'waqtha l-kunsinna lura, mqar jekk ma tkunx imxiet b'mala fidi . Minn dan jiġi li jekk is-sid iġarrab ħsara minħabba tali nuqqas tal-kerrej, il-kerrej irid jagħmel tajjeb għad-danni mġarrba mis-sid, u s-sid għandu jedd li jitlob lill-kerrej jagħmel tajjeb għal tali ħsarat ukoll jekk ikun għadu għaddej il-kuntratt"*

Illi t-tħassib tal-Bord f'dan il-każ kien bil-mod kif ġie miktub il-kuntratt relattiv. Dan qiegħed jingħad għaliex għalkemm fil-klawżola enumerata sebgħa tal-kuntratt hemm imniżżel li l-fond għandu jiġi ritornat fi stat tajjeb, fil-klawżola sussegwenti jingħad li l-fond qiegħed jinkera *tale quale*. Issa għal dan il-Bord tibqa xorta applikabbli l-preżunzjoni emerġenti mill-artikolu 1560 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[33] u huwa hawn fejn id-difiża tal-intimat tfalli.

Illi mill-provi jirriżulta ċar, u ammess mill-intimat, li huwa kien iżomm xi fniek f'din ir-residenza. Jiddeskrivi wkoll kif fil-passat, dawn l-istess annimali kienu germu xi *wires* ġewwa fond ieħor. Jikkonferma wkoll li dawn ma kienux dejjem jitħallew ġo gaġġa. Issa, meta wieħed jara r-ritratti tal-bibien, m'hijiex ħaġa daqstant imġebbda li dik il-ħsara ġiet ikkawżata propju b'dan il-mod. Naturalment, għall-ħsara ikkaġunat minn annimal għandu jwieġeb sidu jew minn kellu kontroll fuqu[34]. Fuq bilanċ ta' probabilitajiet, dak id-dannu ġie kkawżat waqt il-mixi ta' din il-kirja.

Illi l-istess jingħad għall-ħsara l-oħra msemmija fir-rapport peritali. Ma jirriżultax li l-intimat qatt ipproċeda skond dak kontemplat fl-artikoli 1541, 1542 u 1545 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Kien l-oneru tiegħu li juri li l-ħsara misjuba ma seħħietx b'nuqqas tiegħu[35]. Għal dan il-Bord l-intimat ma seħħilux jegħleb din il-preżunzjoni[36] u huwa konvint li l-ħsara li nstabet mar-ritorn tal-fond, kien kaġun

[33] Sa fejn hekk applikabbli, u ċioé l-applikazzjoni tal-artikolu 1560 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta f'każ ta' kkuntratt ta' kera bl-istess mikri tale quale, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Johan Huy *pro et noe* vs Mark Attard,** (App Ċiv Nru: 514/2021/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-12 ta' Lulju 2023.
[34] Artikolu 1040 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
[35] Artikolu 1561 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
[36] Kif tajjeb ġie mfissier fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Licari vs Prestige Printers Limited,** (App Ċiv Nru: 122/2022/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-17 ta' Ottubru 2007 u ċioé: *"Minn dan jitnissel illi hi l-ligi nnifisha li tohloq presunzjoni ta' kolpa a karigu talkerrej. Proprju din in-norma, li sostanzjalment tirriproduci d-disposizzjoni generali ta' l-Artikolu 1133, Kodici Civili, timporta illi l-kerrej, biex jeghleb din il-presunzjoni, jehtieglu jaghti prova, shiha u kompleta, ta' l-assenza tal-htija tieghu. (Ara Kollez. Vol. XLII*

tan-nuqqas ta' manutenzjoni da parti tiegħu u dan fuq medda ta' erba' snin. Għalhekk l-intimat għandu jwieġeb.

Illi fir-rigward ta' kwantifikazzjoni, l-Bord ngħatalu biss rapport *ex parte* da parti tal-perit tar-rikorrent[37]. Issa, huwa minnu li din it-tip ta' prova hija ammessa fis-sistema tagħna[38] iżda dejjem bis-salvagwardja prova simili hija soġġetta għall-istess kriterji ta' valutazzjoni magħmula meta perit tekniku[39] ikun ġie inkarigat

---

P II p 919. Dan billi jipprova illi l-hsarat rizultanti kienu l-effett ta' xi haġa barranija, jew dik tal-lokatur stess. Jekk il-kerrej ma jiddizempenjax ruhu minn din il-prova, il-kawza tat-tgharriq jew tal-hsarat tibqa' imputabbli lilu, bil-konsegwenza li ssid ikollu raguni li ma jkunx irid igedded il-kirja favur tieghu, jew li jirrisolvi l-kuntratt u li jinsisti wkoll ghar-rizarciment tad-danni".

[37] Ikun utli li ssir referenza għal dak li jgħid il-ġurista **Michele Taruffo** fil-ktieb tiegħu **Verso la Decisione Giusta** fejn dan jamplifikaw hekk: *"Bisogna d'altronde considerare che il giudice non opera da solo e nel vuoto. La prova scientifica si forma e si acquisisce nel contraddittorio delle parti, e ċioé comporta almenu due conseguenze di rilievo. La prima é che anche gli avvocati debbono disporre delle conoscenze di carettere epistemologico necessarie per un impiego razionale delle prove scientifiche, ad esempio per verificare preliminarmente la loro attendibilitá e controllare la qualitá degli esperti di cui si servono come periti di parte. Naturalmente gli stessi criteri servono per valutare l'attendibilitá delle altre perizie di parte, ed anche per verificare la qualitá dell'esperto nominato dal giudice. La seconda conseguenza é che i difensori, eventualmente per mezzo dei loro periti, possono fornire al giudice gli elementi necessari per una valutazione critica approfondita delle prove scientifiche acquisite al processo. Sotto questo profilo spetta alle parti e ai loro difensori il diritto e il dovere di collaborare con il giudice per un corretto apprezzamento di queste prove"* – G. Giappichelli Editore, 2000, Kapitolu 20 intitolat *La scienza nel processo: problemi e prospettive*, a fol 295.

[38] Artikolu 563A(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

[39] Kif tajjeb ġie osservat fis-sentenza riċenti fl-ismijiet **Euro Finances Corporation Limited vs Fal-Con Limited,** (Rik Nru: 132/2008) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sed Superjuri) nhar il-15 ta' Ġunju 2023: *"Tassew, ma hemm xejn fil-liġi milli jżomm lill-Qorti milli toqgħod fuq il-fehmiet ta' perit maħtur minn parti. Dan minħabba li hija l-liġi nnifisha li tħalli li, sakemm il-persuna maħtura tkun magħrufa li hija esperta fil-qasam li dwaru turi l-fehmiet tagħha (ara l-Artikolu 563A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta), dawk il-fehmiet jistgħu jitressqu għaliex ma jibqgħux biss argument, iżda jsiru fonti oġġettivi ta' prova (ara Middlesea Insurance p.l.c. noe v. Joseph Zaffarese deċiża mill-Qorti tal-Appell (Ġurisdizzjoni Inferjuri) fid-29 ta' Mejju, 2009 u Rosario De Luca Gennaro et v. Perit David Psaila et noe, mogħtija mill-Prim'Awla talQorti Ċivili fl-14 ta' Frar, 2013)"*

minn awtorità ġudikanti[40]. Għalhekk huwa applikabbli wkoll it-tagħlim li solitament jiġi mfakkar f'dan ir-rigward[41].

Illi l-Bord iqis lir-rikorrent seta' jipprova l-każ tiegħu b'mod aktar għaqli u dan billi jeżebixxi l-irċevuti tax-xogħolijiet li jgħid li wettaq. B'hekk kien inaqqas aktar l-element spekulattiv li neċessarjament jirrenja kull rapport peritali ta' dan it-tip. Madanakollu, l-Bord iqis li l-ammont mitlub, għal-ħsara riskontrata m'hijiex waħda rraġonevoli u għalhekk qiegħed jagħżel li joqgħod fuq dak ir-rapport.

Illi b'hekk jiġi li l-ammont li għandu jitħallas komplessivament huwa ta' tmien mija u erbgħin Ewro (€840).

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi dan il-każ billi:

1) Jilqa' t-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-intimat.
2) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti.
3) Jilqa' t-talba tar-rikorrent limitatament u b'hekk jordna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrent l-ammont ta' tmien mija u erbgħin Ewro (€840) bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza[42] sad-data tal-pagament effettiv.

Kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha.

---

[40] Artikolu 681 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

[41] Fuq din it-tematika wieħed huwa mistieden jara l-ġabra ġurisprudenzjali rakkolta fis-sentenza fl-ismijiet **Noel Pisani et vs Adam Bartolo** (Rik Ġur Nru: 13/06), mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-12 ta' April 2016 (mhux appellata).

[42] Huwa minnu li kien hemm ammont speċifikat fl-Avviż, iżda l-ammont finalment likwidat huwa ferm anqas minn dak hemm mitlub. Għalhekk għal dan il-Bord, f'dan il-każ ma jgħoddux il-prinċipji solitament magħmula meta l-ammont finalment mogħti jkun **ftit anqas** minn dak oriġinarjament mitlub. Wara kollox, dan l-ammont qiegħed jiġi likwidat bis-saħħa ta' din id-deċiżjoni.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur