BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr Monica Vella LL.D., M. Jur.

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 216/18MV

Josephine Vassallo (ID 303354M)

Francesco Saverio sive Francis Cassar (ID 184829M)

Ghal kull interess li jista' jkollu

Vs

Geneve Farrugia (103578M) u Mattheo Farrugia (339177M)

Illum: 30 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Josephine Vassallo (ID 303354M) u Francesco Saverio sive Francis Cassar (ID 184829M) datata 4 ta' Dicembru 2018 fejn qed ippremettew:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti Josephine Vassallo hija l-utilista temporanja għaż-żmien li fadal ta' 150 sena (dekoribbli mid-9 ta' Novembru 1963) tal-boathouse

mingħajr numru uffiċjali, pero' hi mmarkata bin-numru mhux uffiċjali disgħa u tmenin (89) liema boathouse tifforma parti mill-kumpless ta' Santa Maria Estate u għandha faċċata fuq triq mingħajr isem li tisbokka ġo Triq ix-Xatt ta' Santa Maria,fil-kontrada ta' Għajn Żejtuna, Mellieħa;

Illi l-esponenti akkwistat din il-proprjeta' b'att ta' donazzjoni mill-ġenituri taghha Francis Cassar u Mary nee' Camilleri, liema att huwa datat il-ħdax ta' Ġunju tas-sena elfejn u tmintax(11/06/2018), atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon;

Illi circa tlettax (13)-il sena ilu l-ġenituri tal-esponenti kienu krew din il-boathouse lill-intimati u dan versu r-rata ta' kera ta' elf ewro kull sitt (6) xhur u mingħajr kuntratt bil-miktub;

Illi l-esponenti bgħatet ittra ta' congedo fil-forma ta' ittra uffiċjali (Att Numru 3548/18) lill-intimati li ġġib id-datat tad-9 ta' Ottubru 2018 (kopja annessa u mmarkata 'Dok. A') sabiex tinterpellahom jirritornaw iċ-ċwievet tal-fond mikri sa' mhux aktar tard mid-9 ta' Novembru 2018 u sabiex ulterjorment iħallsu u/jew jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż (attwali) li hemm pendenti tad-dawl u tal-ilma;

Illi nhar il-15 ta' Novembru 2018 l-esponenti intebħet illi l-intimati effettivament irrinunzjaw u/jew abbandunaw il-fond mikri u dan għaliex sabu iċ-ċavetta tal-boathouse in kwistjoni depożistata f'envelopp kanella u impostata f'letterbox (ara fotkopja tal-envelop in kwisjtoni immarkata 'Dok. B'). F'kull każ l-intimati, jew min minnhom, kienu personalment aċċettaw u informaw lill-esponenti li ser iroddulha lura ċ-ċavetta u dan kif ser jigi ppruvat;

Illi madankollu l-intimati baqghu ghal kollox inadempjenti għal dak li għandu x'jaqsam mal-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, liema kontijiet illum jidher li ser ikunu pjuttost konsiderevoli in kwantu hemm diskrepanza sostanzjali bejn l-estimi tar-readings indikati fl-aħħar kont mibgħut mis-soċjeta' ARMS ma' dak illi hemm attwalment reġistrat fuq l-

arloġġi proprji tad-dawl u tal-ilma, u dan kif ser jġi ahjar ipprovat f'din il-kawża (ara ritratt tal-arloġġi hawn anness u mmarkat 'Dok. C');

Illi b'konsegwenza ta' dan l-esponenti Josephine Vassallo ma tistax iddawwar l-arloġgi relattivi, illi għadhom f'isem missierha l-esponenti Francesco Saverio Cassar, ghal fuq isimha u dan għaliex is-soċjeta' ARMS dejjem teżiġi li jitħallsu l-kontijiet li ghad hemm pendenti. Apparti minn hekk l-esponenti Francesco Saverio Cassar,u hija għal din ir-raġuni illi huwa prinċipalment parteċipi f'din il-kawża, jista' jirrinfaċċja konsegwenzi severi oħra mill-istess soċjeta' ARMS Limited fin-nuqqas ta' ħlas, ad eżempju billi jaqtawlu s-servizzi tal-proprjeta' personali tieghu;

Illi inoltre l-intimati jew ma ħadux ħsieb jikkuraw il-fond mikri tul iż-żmien u/jew altrimenti, b'ingann, ħallew l-istess fond fi stat diżastruż kif jixdhu r-ritratti li huma hawn annessi (u komplessivament immarkati 'Dok. D') u konsegwentement l-esponenti Josephine Vassallo ser ikollha tbagħti spejjeż ulterjuri għat-tiswijit necessarji;

Illi finalment l-intimati baqgħlu ma' ħallsu l-ebda kera għal perjodu ta' bejn l-1 ta' Ottubru 2018 sal-15 ta' Novembru 2018.

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża kontra l-intimati.

Jgħidu għalhekk l-intimati għalfejn ma għandux dan il-Bord, għar-raġunijiet premessi, u prevja kwalsijasi dikjarazzjoni neċċessarju u opportuna:-

Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli, in linea ta' danni, għall-(i)ħlasijiet tal-kontijiet u/jew spejjeż attwali tad-dawl u tal-ilma li huma pendenti sal-15 ta'Novembru 2018; u kif ukoll (ii) tal-ispejjeż meħtieġa għat-tiswija tal-fond mikri; u kif ukoll (iii) għal kera ta' bejn l-1 ta' Ottubru 2018 sal-15 ta' Novembru 2018 tal-boathouse mingħajr numru ufficjali, pero' hi mmarkata bin-numru mhux ufficjali disgha u tmenin (89) liema boathouse tifforma parti mill-kumpless ta' Santa Maria Estate u

għandha faċċata fuq triq mingħajr isem li tisbokka ġo Triq ix-Xatt ta' Santa Maria, fil-kontrada ta' Għajn Żejtuna, Mellieha;

Jillikwida l-ammont komplessiv ta' dawn id-danni kif premess;

Tikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu direttament lill-esponenti dawn id-danni bl-imghax legali dekoribbli mid-9 ta' Ottubru 2018 (id-data tal-ittra uffiċjali) sad-data tal-pagament effettiv u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss;

Bl-ispejjeż tal-preżenti u bl-imgħax legali dekoribbli mid-9 ta' Ottubru 2018 sad-data tal-pagament effettiv, inkluż l-ispejjeż tal-ittra uffiċjali numru 3548/18 tad-9 ta' Ottubru 2018 u tal-mandat ta' sekwestru illi ġie intavolat kontestwalment ma' din il-kawża.[1]

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promutur[2].

Ra r-risposta tal-intimati fejn eccepew is-segwenti:

Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti jirrilevaw illi it-talbiet hekk kif dedotti mir-rikorrenti fil-konfront taghhom huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom u dan peress illi l-esponenti ma kkawzaw l-ebda danni lir-rikoorenti naxxenti minn xi hlasijiet ta’ kontijiet u/jew spejjez ta’ dawl u ilma, tal-ispejjez mehtiega ghat-tswija tal-fond mikri kif ukoll ghal kirja dovuta.

[1] Fol. 1 sa 3 tal-process.
[2] Fol. 5. Sa 9 tal-process.

Illi jigi rilevat illi l-atturi ma sofrew l-ebda danni u zgur izda li ma sofrewx danni ikkagunati mill-allegat agir abusive u rregolari tal-konvenuti.

Illi mhuwiex minnu illi l-intimati kkagunaw danni anzi il-post li marru joqghodu fih tejbuh fl-istat tieghu u gabuh hafna iktar abitabbli u ghalhekk mhuwiex minnu illi huwa kissru jew ghamlu xi hsarat f' tali fond.

Illi ghalhekk l-ebda ammont ma huwa dovut lir-rikorrenti in linea ta' danni mill-esponenti.

Illi apparti minn hekk l-allegat danni hekk kif mitluba mir-rikorrenti jridu jigu ippruvati minnhom sal-grad rikjest u jridu ikun hemm ukoll il-prova tan-ness bejn l-allegati danni u l-esponenti.

Salv eccezjonijiet ulterjuri[3].

Fis-seduta tal-15 ta' Novembru 2019 ir-rikorrenti talbu biex il-Bord jahtar periti biex jezaminaw il-fond. Il-Bord laqa' it-talba u appuntat lil Periti Stephanie Cassar u Marie Louise Caruana Galea sabiex jirrelataw dwar l-istat li jinsab fih il-fond numru 3, Triq

[3] Fol. 27 sa 29 tal-process.

Santa Marija Hal-Qormi u f' kaz ta' nuqqasijiet u tgharrieq jelaboraw dwar il-gravita' taghhom u dwar il-kagun.

Ra d-dokumenti kollha esebiti.

Ra l-affidavits prezentati waqt il-mori tal-kawza.

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fatt fil-Qosor:

L-esponenti Josephine Vassallo hija l-utilista temporanja ghaz-zmien li fadal ta' 150 sena (dekorribbli mid-9 ta' Novembru 1963) tal-boathouse minghajr numru ufficjali, pero' hi mmarkata bin-numru mhux ufficjali disgha u temnin (89) liema boathouse tifforma parti mill-kumpens ta' Santa Maria Estate u ghandha faccata fuq triq minghajr isem li tisbokka go Triq ix-Xatt ta' Santa Maria, fil-kontrada ta' Ghajn Zejtuna Mellieha. Din il-propjeta' ghaddiet lilha tramite donazzjoni mill-genituri taghha. Il-genituri tar-rikorrenti madwar tlettax-il sena ilu krew din il-boat house lill-intimati pero' l-esponenti permezz ta' ittra ufficjali datata 9 ta' Ottubru 2018 tata il- congedo. Il-kera kienet ta' elf Ewro fis-sena. Jirrizulta li fil- 15 ta' Novembru 2018 ir-rikorrenti innutat li l-intimati abbandunaw il-fond u dan ghax-sabu ic-cavetta tal-fond

impostata fil-letter box. Ir-rikorrenti tallega li il-kontijiet tad-dawl u l-ilma baqghu ma thallsux mill-intimati kif ukoll li dawn tal-ahhar ikkawzaw hsarat fil-fond.

Ghaldaqstant permezz ta' din it-talba huma qed jitolbu id-dannai tal-hsarat kif ukoll li jithallsu il-pendenzi tal-utilitajiet.

Provi.

Xehdet **Josephine Vassallo** permezza tal-affidavit li gie igguramnetat waqt is-seduta tas-6 ta' Gunju 2019[4]. Hija tghid li missierha Francis Gauci kien ittrrasferilha il-fond de quo permezz ta' donazzjoni. Dan il-fond. Ossija, boathouse missierha kien diga' krija lill-intimati versu kera ta' elf Ewro kull sitt xuhur. Tispjega li hija kienet marret l-Arms fis- 7 ta' Lulju 2018 ma' Geneve Farrugia u l-ufficjal tal-Arms gibdilhom l-attenzjoni li kien hemm diskrepanza fir-readings. Dak in-nhar l-Arms infurmawhom li kien hemm circa Ewro 5,000 f' kontijiet pendent u Geneve Farrugia mill-ewwel bdiet tipprotesta. B' hekk wiehed ma setax jaqleb is-servizzi minn fuq missieri ghal fuqi. Ir-rikorenti tispjega li hija tat il-beneficcju tad-dubbju u talba li jmur meter reader jiccekkja pero' sa Dicembru 2018 ma kienx ghadu mar. F' Settembru 2018 Geneve Farrugia hadet xi ritratti tal-arlogg u l-Arms ikkonfermaw li ma kien hemm l-ebda problemi bl-arlogg. Skond ix-xhud telabora u ghid li l-intimata kienet offriet li thallas

[4] Fol. 33 – 47 tal-process

Ewro 1,000 pero' mhux akatr u hija ma accettatix. Wara li fit- 30 ta' Settembru 2018 huma ma ltaqghux biex l-intimati jirritornaw ic-cwievet fid- 9 ta' Ottubru baghtitlhom ittra ufficjali. Fil-15 ta' Ottubru 2018 dawn ic-cwievet gewe impustati ghand terzi li kumbinazzjoni kienu jafu li missierha u ghaddewhomlha. Hija marret ticcekkja il-boathouse u sabitha, skond hi, fi stat dizastruz. B' hekk kella tiftah din il-kawza u qed titlob b' kollox Ewro 6,370.72c apparti l-ispejjez u imghax.

Xehed **Francis Vassallo** li jigi zewg ir-rikorrenti Josephine Vassallo li jikkonferma dak mistqarr minn martu.[5] Jikkonferma ukoll li huma sabu ic-cavetta tal-fond de quo ghand terzi li wara ghaddijilhom. Jikkontendi li hu kien dak li ghamel ix-xogholijiet ta' riparazzjoni wara li gie ivvakat biex b' hekk seta l-fond jerga jinkera. Dan swew Ewro 2,120. Huwa jannetti prospett ta-xogholijiet li saru kif ukoll jitqarr li kien ghamel pagament ta'; Ewro 3,620.72c. Dan il-pagament sar fil-5 ta' Frar 2019. Finalment jghid li Geneve Farrugia kienet accetta li thallas darba biss lil martu l-intimata l-ohra ukoll.

Xehed **Reuben Bonnici** li ipprezenta diversi kontijiet relatati mal-kont numru 101000056912.[6] Jghid li l-unika pagament sar permezz ta' cheque ta' Ewro 3,620.72. Il-kont kien jghajjat lil Francesco Saverio Cassar. Jghid li dan il-kont gie settled meta

[5] Fol. 53 tal-process.
[6] Fol. 61 tal-process.

kien hemm talba biex il-meter inqaleb minn fuq persuna ghall-ohra.[7] Jishaq il-kont inhareg skond ir-readings li kien hemm.

Xehdet **Genieve Farrugia** permezz ta' affidavit mahluf fil-11 ta' Dicembru 2020.[8] Hija tikkonferma li kriet boathouse minghand Francis Cassar. Tishaq li din il-boat house kellha biss arlogg tad-dawl u plakka hdejha. Kellha wkoll toilet u shower bi granagg imur go fossa u kienu fthemu mas-sid li jaghmlu kolox huma bhal per ezempju madum, tarag, kcina etc. Hija tishaq li qatt ma kellha inkwiet mas-sid jew ma' martu u qabel ma' inbdew dawn il-proceduri, anzi xi sentejn qabel ' ddecidejt illi naghmel bieb, garaxx, anti-porta tal-aluminium, parapet tal-madum, u refurbuishment shih minn gewwa' a spejjez tieghi. Sentejn wara Francis gie ikellimha u qallha li ha jaghti il-boathouse lil bintu Josephine, ir-rikorrenti, u ghalkemm ma kienx ikellimha la lilha u lanqas lil zewgha ma riedx ihalli inkwiet warajh u b' hekk ma kienx ser ibieghili. Xi tlett xhur wara cemplet ir-rikorrenti Josephine u talbitha biex tara il-boathouse u x-xhud qaltilha li ma kellix problem biex taghmel dan.

Fil-fatt gie mar-ragel taghha u fthemt maghha li tibda naghti il-kera lilha. Infatti kont cempilt lil Francis u ghidtlu b' dan kollu u qalli li ma kienx hemm problemi. Wara ftit is-sid il-gdid regghet cemplet biex taqleb fuqha il-kont tad-dawl u tal-ilma u riedet taghmlu b' certa heffa minhabba s-sitwazzjoni familjari personali

[7] Fol. 172 tal-process tibdil ta' sid tal-meter datata 7/2/2019 minn fuq Francis Cassar ghal fuq Josephine Vassallo.
[8] Fol. 195 tal-process.

taghha. Meta marru l-ARMS is-sid kellha xi karti neqsin u l-Arms qalulha li l-kont pendenti kien xi Ewro 5,000. Jiena mil-ewwel oggezzjonajt ghax jiena dejjem hallast dak dovut pero' Josephine bdiet tghajjat mieghi. Jiena iltqajt ma' missierha u huha ukoll fuq dan il-kont pero' Josephine bdiet tibaghtli messaggi biex inhallas jew inrodd ic-cwievet lura. Infatti jiena cedejt ic-cwievet u fthemt ma' missierha fejn qalli biex niehu dak kollu li ghamilt u inroddlu ic-cwievet.

Tikkonkludi li hija halliet il-bieb tal-garaxx, l-antiporta u l-airconditioner li kienu hallsu minn flushom u li kienu ghadhom kif ghamlu. Tikkonferma li bil-fdixla kienet tefghat ic-cwievet ghand il-garr pero' wara dawn ghaddewhom lis-sid.

Xehdet **Josephine Vassallo** waqt is-seduta tat- 8 ta' Gunju 2021 u tikkonferma li qabel ma kien ghadu haj missierha qatt ma marret[9]. Taqbel ukoll li meta marret taghta pagament u hallietha tara il-boathouse. Ma taqbilx li meta missiera kien haj ma kienitx tkellmu u tghid li missierha kellu erbgha boat houses u ta wahda kull wiehed lill-ulied. Ma tafx meta akkwistaha pero' kienet ilha ghandu. Taqbel li inghatata lilha minn ommha u minn missierha. Tabel li misierha kein ta' lill-intimati xi tlettax-il sena qabel. Ix-xuhud ma taqbilx li meta kellha tajilha kellu id-dementia u din kienet marda li tigi u tmur fuqu, gieli jkun tajjeb u gieli le. Tghid li missierha meta kellimha fuq il-kamra kein qalilha li dawn idumu ma jhallsu id-dawl u kein dan biss is-suggett. Tikkonferma li

[9] Fol. 201 tal-process.

kienet marret mal-intimata ghand l-ARMS meta il-kamra misset lilha. Tenfasizza li mill-ewwel l-ARMS qalulha li kein hemm xi problemi. Ma taqbilx li l-Arms kein hemm bzonn il-prezenza ta' missierha. Lanqas taqbel li it-tieni darba hija kienet gabet il-firma ta' missierha meta marret l-Arms. L-ewwel suspett tal-Arms kein li l-arlogg mhux qed jahdem pero' wara dan gie eskluz hu ix-xuhud tikkonferma li l-intimata dejjem ikkollaborat maghha. Tispjega li l-estimi tad-dawl u l-ilma ma kienux qed jigu moqrija mill-Arms u kein hemm talba biex jigi xi hadd tal-kumpanija biex jara il-meter pero' ma giex. Taqbel ukoll li l-intimati dejjem hallsu il-kera fil-hin pero' ma taqbilx li missierha xi darba qalilhom li l-arlogg tad-dawl kellu jinqaleb fuq l-inkwlilini. Infatti l-arloggi tal- erbgha boathouses kienu fuqu. Tishaq li x-xogholijiet saru u il-fond illum huwa mikri ukoll. Ix-xhud ma tafx xi fthiem kien hemm bejn l-inkwlilini u il-genituri taghha pero' riedu jhalluh fi stat li jinkera. Tippreciza li l-istat tal-kamra ma kienx hemm imkisser. *Taf li missierha kein qalilha li kein hemm toilet u sink u madum, Pero' kitchen cupboards u hekk ma kienx hemm.*[10] Tippreciza li li il-kamra inghataghat lilhom minghajr madum. Skond hija kissru id-dawl u il-kitchen cupboards. Ma tiftakarx meta ic-cwievet inaghataw lura.

Xehdet **Geneve Farrugia** wsaqt is-seduta tas-27 ta' Ottubru 2022 fejn ikkonfermat li kient ilha ghandha tlettax-il sena.[11]Tghid li il-kera kienet thallasha lill-missier ir-rikorrenti u lir-rikorrenti hallsitha biss darba. Tghid li l-kera kienet ekf Ewro fis-sena.

[10] Fol. 209 tal-process.
[11] Fol. 219 tal-process.

Tishaq li fil-boathouse ghamlu hafna affarijiet u ma' missier u om mir-rikorrenti kienu close hafna tant li kienu jqattghu hin twil jitkellmu. Tiftakar li darba kienu qal lil missier ir-rikorrenti biex ibihhilhom pero' hu ma riedx ghax hu ghandu erbat titfal u ried ihalli wahda kull wiehed. Tiftakar li marru ghand l-Arms u talbuhom xi Ewro 5,000 u qaltilhom li ma jistax ikun. Tghid li kein jigi il-meter reader pero' il-karta kienu jhalluha huma mal-biexb u mhux il-meter reader. Hi tghid li mill-ahhar kont tal-Arms ma hallset xejn. Tichad li qalet id-dawl u l-ilma.

Ikkunsidra:

Il-principju generali fejn tidhol il-kawzali tal-hsara hu:

1. L-artikolu 1554 tal-Kodici Civili, il-kerrej irid jinqeda bil-haga mikrija bhala *bonus paterfamilias*;
2. L-artikolu 1560 tal-Kodici Civili, jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-haga moghtija b' kirja jinghad, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej ircieva l-haga fi stat tajjeb;
3. L-artikolu 1564 tal-Kodici Civili, matul il-kirja l-inkwlin ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga jekk mhux bil-kunses tas-sid. Madankollu, hu accettat li l-kerrej mhux inibit milli jaghmel fl-oggett tal-kirja in kwantu dawn ikunu necessarji u utli ghat-tgawdija tal-fond, bl-obbligu li fit-terminazzzjoni tal-kirja jpoggi kollox kif kien qabel sar ix-xoghol.

Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawza Cit. Nru. 18/10 **AE Carmelo Farrugia u Josephine Farrugia vs Mary Cassar** gie ritenut:

'Kemm taht il-ligijiet specjali tal-kera, kif ukoll taht id-disposizzjonijiet generali tal-Kodici Civili, l-inkwlin huwa obbligat li jiehu hsieb il-haga mikrija lilu bhala bonus paterfamilias, u, jekk minhabba dan in-nuqqas, tigri l-hsara lill-fond lilu mikri, tista' twassal ghal hall tal-kirja. Sanzjoni li hi radikali u tista' tintalab meta il-hsara tkun ta' certa gravita'. Ghalhekk il-Kap 69 jesigi li biex jinghata permess sabiex ma tiggrddidx il-kirja trid issir 'hsara hafna', bl-Ingliz ' considerable damage', u fit-test originali Taljan 'abbia congionato danni considerevoli al fondo'. .

Importanti li jigi sottolinejat dak li intqal fis-sentenza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited** deciza fis-7 ta' Mejju 2010 mill-Qorti tal-Appell:

'In linea preliminari hu prospettat mill-artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodja u jikkonserva l-fond, b' mod li jivvigila fuq l-integrita' tieghu, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javvicina tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a karigu tieghu.'

Fl-ahharnett il-Bord jidhirlu li ghandu jaghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sperjuri) tat- 30 ta' Ottubru 2015, Rikors Nmru 1125/08, **Michelina Busuttil et vs Peter Borg** fejn gie ritenuto hekk:

'Hi presunzjoni kreata bl-artikolu 1560 tal-Kodici Civili illi jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-haga fil-mument li nbdiet il-kirja, dan igib li l-kerrej ircievieha fi stat tajjeb. F' dan il-kaz ma saritx deskrizzjoni tal-istat tal-fond fil-bidu tal-kera, u ma tressqux provi konvincenti li jwaqqghu din il-prezunzjoni. In kwantu li hu mistenni li l-kerrej jirrestitwixxi l-haga fl-istess stat tajjeb'[12].

Ikkunsidra:

Meta wiehed izomm f' mohhu it-taghlim gurisprudenzjali hawn fuq elenkat u meta wiehed ihares lejn l-assjem tal-provi il-Bord mhux konvint li meta l-intimati telqu mill-fond mertu tal-proceduri hallew il-fond fi stat differenti minn meta kienu ircevewh tlettax-il sena qabel. Wiehed irid izomm f' mohhu li ir-rikorrenti stess stqarret li hija matul dawk it-telletax il-sena qatt ma dahlet u dahhlet biss ftit wara li il-fond gie moghti lilha b' donazzjoni mil-genituri taghha. Jidher ukoll certa inkonsistenza

[12] Ara ukoll **Maria Farrugia Roberts et vs Invicta Limited**, Qorti tal-Appell (Superjuri) App. Civ. Nru. 1699/1998/1 deciz fis-27 ta' Marzu 2003; **Carmela Cassar pro et noe vs Albert Cefai Aquilina** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis- 6 ta' Ottubru 1961 per Onorevoli Imhallef Professur Dottor Joseph H. Xuereb.

tar-rikorrenti fuq dak irrapurtat dwar hsara. F’ parti mix-xhieda taghha tghid li kien hemm xi hsarat pero’ f’ parti ohra tiddeskrivi hsarat differenti. Iruid jinghad ukoll li ir-rikorrenti hadet, accettat u zammet ic-cwievet tal-boathouse minghajr edba riserva. Fuq dan il-punt il-Qorti tal-Magistrati fil-kawza **Stivala Operations Limited vs Shandelle Scicluna** (Avviz Nru. 238/2013) deciza fil-15 ta’ Lulju 2014 per l-allura Magistrat, illum Imhallef, Dottoressa Consuelo Scerri Herrera (mhux appellata) esprimiet ruha bil-mod segwenti:

‘Galadarba l-intimati irritornaw ic-cwievet tal-fond lis-sid bil-kunsens taghhom u l-approvazzjoni taghhom ma jistax jimmilita favur taghhom illi jippretendu l-hlas ta’ danni wara it-terminazzjoni ghax l-accettazzjoni tac-cwievet sarte bla ebda riserva jew kundizzjoni.’[13]

Minn-naha l-ohra ghal dak li jirrigwarda hsarat ix-xhieda tal-intimati tidher aktar kredibbli u plawsibbli. Jidher li matul is-snin missier ir-rikorrenti kien jiffrekwenta il-fond, kellu kuntatt regolari mal-inkwilini tieghu u qatt ma irriskontra xi telqa jew hsarat fil-fond. Lanqas hassu li kellu jmur jara is-sitwazzjoni tal-fond meta dan ta b’ donazzjoni lill-bintu u ma jirrizultax mill-atti li huwa hadha qatta bla habel kontra l-ex- inwlini tieghu, l-intimati Farrugia ghal xi stat li hallew fih il-fond wara li hargu minnu. Kieku kien hekk kien ikollna xhieda u dokumentazzjoni tieghu ukoll f’ dawn l-atti. Xi haga li hija kompletament nieqsa! Il-Bord

[13] Ara ukoll il-kawza **Antonio Catania vs Rinaldo Zahra** deciza fl-20 ta’ Frar 1953 mill-Qorti tal-Appell Sede Civili per S.T.O. Prim Imhallef L. A. Camilleri u l-Imhallfin A. J. Montanaro u W. Harding.

ukoll ma jistax jinnota li din hija boathouse u allura tkun esposta ghall-elementi tan-natura, specjalment tal-bahar. Ovvjament, sewwa ghamlu ir-rikorrenti li ghamlu manutenzjoni estensiva meta giet f' idejhom il-kamra, pero' b'daqshekk ma jfissirx li ta' dan ghandhom jaghmlu tajjeb l-intimati.

Il-Bord jidhirlu li fuq bazi ta' probabilita' l-intimati irnexxilhom jippruvaw li huma agixxew ta' *bonus pater familias* in rigward il-hwejjeg ta' haddiehor u ghaldaqstant mhux ha ssibhom responsabbli ta' xi nuqqas.

Ikkunsidra:

Mhux l-istess jista' jinghad kemm ghan-nuqqas ta' hlas tal-kirja bejn 1 ta' Ottubru u il-15 ta' Novembru 2018 kif ukoll ghall-hlasijiet tad-dawl u tal- ilma.[14] Ir-rikorrenti irnexxilha tipporova li il-kirja ghal dan il-perjodu ma thallsitx u li ic-cavetta intraddet lura f' Novembru 2018.

Ghaldaqstant il-kirja mitluba ta' Ewro 246.60c hija perfettament misthoqqa.

L-istess ghandu jinghad ghall-kontijiet tad-dawl u tal-ilma. Ma jirrizultax li kien hemm xi qerq mir-rikorrenti f' dan il-kontegg.

[14] Kirja ta' sena kienet elf Ewro kull sitt xuhur bil-quddiem

Lanqas ma jista' jinghad li l-intimati irnexxilhom ixejjnu dawk id-dubbji li huma kkrejati minnhom. L-intmati ma irnexxilhomx jippruvaw li il-meters kienu bil-hsara jew li kellhom xi difett. Id-dokumenti kollha li ghandu quddiemu il-Bord jindikaw li il-konsum tad-dawl u tal-ilma sehh fil-perjodu li huma kienu responsabbli ghalih u qed jokkupaw il-fond *de quo*. Dunque, il-kont imhallas mir-rikorrenti ta' Ewro 3,620.72c huwa kollu misthoqq.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss meta wiehed jara l-assjem tal-provi prodotti f'dawn il-proceduri li huwa gust u ekwu li t-total ta' Ewro 3,867.32c huwa dovut mill-intimati lir-rikorrenti.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jiddeciedi il-vertenza bejn il-partijiet bil-mod segwenti:

1. Jiddikjara u jiddecidi illi l-intimati huma **responsabbli**, in linea ta' danni ghall-(1) hlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' Ewro 3, 620.72,
   (2) ghall-hlasijiet tal-kera bejn l-1 ta' Ottubru 2018 sal-15 ta' Novembru 2018 fl-ammont ta' Ewro 246.60c,
   (3) **u mhux responsabbli** tal-hsarat fil-fond bin-numru mhux ufficjali disgha u tmenin (89) liema *boathouse* tifforma parti mill-kumpless ta' Santa Maria Estate u ghandha faccata fuq triq

minghajr isem li tisbokka go Triq ix-Xatt ta' Santa Maria, fil-kontrada ta' Ghajn Zejtuna, Mellieha; u

2. Tillikwida d-danni fl-ammont komplessiv ta' Ewro 3,867.32c u
3. Tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu direttament lir-rikorrenti dawn id-danni hekk likwidati bl-imghax legali jibda jiddekorri mil-lum sad-data tal-pagament effettiv.

Spejjez ta' din il-kawza jithallsu tlett kwarti mill-intimati filwaqt li kwart l-iehor jithallsu mir-rikorrenti.

Magistrat Dr Monica Vella LL.D.,M.Jur

Iamin Guarracino

Deputat Registratur.