



Qorti tal-Maġistrati (Malta)

RIK NRU 246/2019: SHARON BORG (KI. 305614L) V. DAVID BUTTIGIEG DEPIRO (KI. 480074M) U PRISCILLA BUTTIGIEG DEPIRO (KI. 103179M)

(DISTINZJONI BEJN DANNI KUNTRATTWALI U DANNI KWAŽI-DELITTWALI – L-APPLIKAZZJONI O MENO TAT-TEORIJA TAN-NON CUMUL FIS-SISTEMA ĠURIDIKA MALTIJA - IN-NUQQAS TA' ĠURAMENT U L-PRINĊIPJU TAL-AQWA PROVA – KIF GHANDHA TITKEJJEL IL- PREVIDIBILITA' O MENO TAD-DANNI KUNTRATTWALI)

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

4 ta' Marzu 2024

IL-QORTI,

wara li rat ir-rikors ta' Sharon Borg ("ir-rikorrenti") ipprezentat fl-24 ta' Ottubru 2019¹ li permezz tiegħu talbet lil David Buttigieg Depiro u Priscilla Buttigieg Depiro (flimkien "l-intimati") sabiex jidhru quddiem il-Qorti fid-data appuntata għas-smiegħ u jgħidu l-għaliex m'għandhomx ikunu kkundannati li jhallsu:

"... s-somma ta' tmint' elef, seba' mija u tnax-il euro u ħmistax il-ċenteżmu (€8,712.15) rappreżentanti ħlasijiet mensili ta' tliet xhur kera bil-quddiem, id-depożitu ta' ħlas versu l-istess kirja, kif ukoll ir-rifuzjoni tal-ispejjeż varji inkorsi mill-attriċi.

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet mid-data tal-prezentata ta' dawn il-proċeduri sad-data tal-effettiv pagament kontra l-intimati li qegħdin jiġu minn issa ingunti għas-subizzjoni."

wara li rat ir-risposta tal-intimati pprezentata fit-3 ta' Diċembru 2019² li permezz tagħha wiegħbu kif ġej:

"1. Ir-rikorrenti ma għandha ebda dritt għal rifuzjoni ai termini tal-kuntratt iffirmat bejniethom (anness u mmarkat bħala Dok A);

¹ Fol 1

² Fol 5-7

2. It-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

BI-ispejjeż.”

wara li semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet u qrat it-traskrizzjoni tat-testimonjanza tagħhom,

wara li rat id-dokumenti kollha proċesswali,

wara li rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali pprezentati:

- għan-nom tar-rikorrenti, mill-Avukat Ian Joseph Stafrace u l-Avukat Joseph Camilleri³,
- għan-nom tal-intimati, mill-Avukat Stefano Filletti u l-Avukat Martina Cuschieri⁴.

qed tagħti din is-

Sentenza

Sommarju

1. Fit-13 ta' Ġunju 2019 il-partijiet daħlu fi ftehim fil-presenza ta' ċertu Matteo Tabone (*Quick Lets Lettings Specialists*) li permezz tiegħu r-rikorrenti kriet mingħand l-intimati l-fond numru 4, Casa Alagona, Trejjet Dun Nerik Cordina Perez, Naxxar, għal perjodu ta' sitt (6) xhur, ċioe bejn il-15 ta' Ġunju 2019 u l-15 ta' Diċembru 2019 versu l-keru ta' elf u ħames mitt euro (€ 1,500) kull xahar pagabbli tlett (3) xhur bil-quddiem. Fost in-numru ta' kundizzjonijiet elenkati fil-kuntratt kien hemm dik illi r-rikorrenti bħala l-inkwilina setgħet bi ftehim mal-intimati bħala l-proprjetarji titlob li l-kirja tiggedded għal perjodu ieħor ta' sitt (6) xhur taħt l-istess termini u kundizzjonijiet. Skond il-ftehim kellha titħallas is-somma ta' € 100 bħala depożitu akkont tas-servizzi tad-dawl u l-ilma u somma oħra ta' € 1,500 bħala depożitu li kellu jjiġi rifiuż lura lir-rikorrenti mat-terminazzjoni tal-kirja salv li ma jkunux ġew ikkawżati danni fil-post. Inoltre kien hemm il-kundizzjoni illi:

“Q. In the eventuality of the lessee requiring to vacate the premises before the end of this agreed lease, the lessee is required to inform the lessor in writing at least 30 days in advance. In this case, the lessee will forfeit the deposit, pay the rent covering the 30-day notice together with any pending bills.”

2. Fis-16 ta' Awwissu 2019 ir-rikorrenti tterminat il-kirja unilateralment u tat iċ-ċwieviet lill-intimati wara ġimgħat sħaħ ta' problemi li kellha bil-firien (inizjalment) u partikularment bit-*termites* li jidher li kien hemm invażjoni tagħhom fil-proprjetà.

³ Fol 146-160

⁴ Fol 164-184

3. Ir-rikorrenti qed tfitte lill-intimati għar-rifużjoni tat-tlett xhur kera li ħallset bil-quddiem (€ 4,500), għad-depożitu li ħallset (€ 1,500 u € 100) u għal spejjeż oħra li kellha tinkorri. L-intimati qed jiŝqu li huma m'għandhom jagħtuha xejn kemm għaliex il-kuntratt ma jipprovdix għal tali dritt u kif ukoll għaliex ir-rikorrenti ma segwietx l-obbligazzjoni tagħha illi tagħti avviz ta' terminazzjoni bil-miktub. Din l-aħħar linja difensjonali ma ħarġitx b'mod speċifiku fir-risposta iżda tista' tiġi kkunsidrata li taqa' taħt il-linja difensjonali generika illi: "*it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt*".

Provi

4. Fid-9 ta' Novembru 2020 ir-rikorrenti pprezentat ħames affidavits, senjatement tagħha, ta' Sara Borg (bintha), Jacqueline Orsini (ħabiba tagħha), Mattea Tabone (*letting agent*) u Arnold Sciberras (entemologu u *exterminator*).
5. Fl-affidavit tagħha⁵ r-rikorrenti **Sharon Borg** spjegat kif fit-13 ta' Ġunju 2019, hi kienet iffirmit kuntratt ta' kera sabiex tikri il-proprjetà bl-indirizz 4, Casa Alagona, Trejjet Dun Nerik Cordina Perez, Naxxar, mingħand l-intimati u dan għall-perijodu ta' sitt xhur sakemm hi tlesti xogħolijiet li kienu qed isiru fid-dar tagħha:
 - i. Dan għamlitu tramite id-ditta Quicklets. Hi ħallset depożitu ta' elf u ħames mitt Ewro (€1,500), avvanz ta' depożitu fuq id-dawl u ilma fl-ammont ta' mitt Ewro (€100) u avvanz ta' ħlas ta' kera għal tlett xhur fl-ammont ta' erbat elef u ħames mitt Ewro (€4500). Ftehm u ukoll li setgħet testendi dan il-kuntratt jekk il-proprjetà tagħha ma tkunx għada lesta wara t-terminazzjoni tal-perjodu inizjali ta' sitt xhur.
 - ii. Ir-rikorrenti xehdet kif kienet kriet il-proprjetà għal għan speċifiku, ossia sabiex tkun tista' taħzen ħafna mill-affarijiet personali tagħha għewwa kamra kbira li kien hemm fil-parti t'isfel tal-propjetà *de quo* u stante li kienet *unfurnished* setgħet tuża l-għamara tagħha biex tarredaha – u hekk għamlet.
 - iii. Ġara li wara tlett ġimgħat, cioè fis-16 ta' Lulju 2019, hija u bintha Sara Borg raw erbgħa firien jiġru mal-ġnien. Huma raw iżjed fil-jiem sussegwenti u saħansitra esebiet ritratti tagħhom mal-affidavit. Peress illi tibza ħafna mill-firien, hija kkuntattjat lill-intimata Priscilla Buttigieg Depiro sabiex tinfurmaha li kienet kellmet kumpanija ta' *pest control* jisimha ODIS sabiex jiġu jsolvu din il-problema. Il-ħaddiem tal-kumpanija mar għandha fid-19 ta' Lulju 2019 u poġġa nassa u żewġ kaxex suwed bil-velenu fit-toqba fil-ġnien minn fejn kienu ħerġin il-firien.

⁵ Fol 30

Spjegalha li kien ser iħallihom hemm għal ftit jiem. Qalilha li kien hemm infestazzjoni kbira ta' firien u rrakkomandalha li għandha tagħlaq l-aperturi għaliex altrimenti l-firien kienu ser jidhulha gewwa. Ir-rikorrenti spjegat kif dan kollu kien t'inkonvenjenza kbira stante li kien is-sajf u kien hemm sħana kbira fis-sular t'isfel għaliex ma kienx hemm ACs.

- iv. Komplet tispjega kif l-istess haddiem rritorna fil-25 ta' Lulju 2019 fejn qalilha li l-firien kienu ġarrew il-velenu gewwa t-toqba, indikazzjoni li kien hemm iżjed firien milli hasbu. Huma għalhekk poġġa disġha kaxxi oħra bil-velenu bħala prekawzjoni. Dakinhar hija qaltlu ukoll bi hsejjes li kienet qed tisma fil-kamra l-kbira fejn kellha hafna mill-għamara u l-effetti personali tagħha maħżuna. Hija kienet tisma' l-hsejjes ġejjin minn wara l-iskirting fir-rokna tal-kamra. Hija kienet qed tinkweta li dawn setgħu kienu l-firien fl-attentat tagħhom li jidhlu gewwa d-dar peress illi l-hajt kien imiss mal-ġnien. Meta l-haddiem neħħa biċċa mill-iskirting huwa nformaha li kellha problema aġġar minn tal-firien għaliex kollox kien jindika li kellha ukoll tip ta' susa ossia t-*termites*. Huwa applika spray u qallha li kellu jerga jiġi biex jagħmel trattament ieħor iżda r-rikorrenti spjegat kif id-darba ta' wara ingaġġat xi hadd ieħor li kien espert fit-*termites* u fl-esterminazzjoni tagħhom. B' dan kollu hija infurmat lill-intimata⁶.
- v. Ir-rikorrenti komplet tgħid fl-affidavit illi meta ġie it-tieni *exterminator* ossia fl-1 ta' Awissu 2019 hi xtaqet li l-intimati ikunu prezenti sabiex jaraw b'għajnejhom dak li kien qed jiġri u għalhekk qaltlhom biex jiġu. L-intimat David Buttigieg Depiro ġie għal ftit ħin u telaq. Il-haddiem ikkonferma li kien hemm infestazzjoni ta' *termites* u għalhekk applika *spray* u anke iċċekkja l-kaxxi s-suwed biex jara jekk il-firien kienux kielu l-velenu. Huwa kien sorpriż illi l-velenu kollhu mill-kaxex kien ittiekel fi żmien ġimgħa biss. L-*exterminator* ikkonferma li d-dar kien ser jkollha bżonn trattament kull sitt xhur filwaqt li qal li t-*termites* xorta waħda setgħu jaslu għall-għamara u l-affarijiet tagħha f'qasir żmien.
- vi. Spjegat kif il-biża tagħha mill-firien u l-inkwiet illi setgħet issofri issofri hsara fi hwejjigħa daħħlu fiha hafna ansjetà.
- vii. Fit-2 ta' Awissu 2019, ir-rikorrenti flimkien ma bintha ddecidew li jcaqalqu hafna mill-affarijiet li kien hemm fil-kamra l-kbira fejn kien hemm it-*termites* għal kamra oħra ossia għall-kamra tal-pranzu. Meta bdiet iċcaqlaqhom indunat illi f'waħda mill-pitturi tagħha li kienet imgeżwra kellha t-trab u sinjali ta' hsara mit-*termites*. Hija talbet lil habiba tagħha Jacqueline Orsini sabiex tgħinha ccaqlaq l-

⁶ Dok 3 – Dok 4 a fol. 49 - 55

affarijiet u qattgħu *weekend* shiħ jagħmlu dan. Fil-frattemp fil-kamra l-kbira sabet żewġ traċċi/kanali tat-*termites* u għalhekk reġgħet talbet lill-*exterminator* jiġi peress li bdiet tinkwieta bil-kbira. Dan mar fis-6 ta' Awissu 2019 fejn ikkonfermalha li t-traċċi/kanali li rat u l-ħsara fil-pittura kienu b'riżultat tat-*termites*. Inltre meta talbitu jiċċekkja l-bieb tal-kċina peress illi ħasset l-injam tiegħu u resqu lejn il-bieb setgħu jisimgħu l-ħsejjes tat-*termites* jiġru fix-xambrella. Meta l-ħaddiem miss ix-xambrella b'idu din bdiet tiġi f'idejh tant kemm kienet ittieklet. Huwa applika spray fix-xambrella.

- viii. Min-naħa tagħha r-rikorrenti ħassitha qed tiggennen bl-inkwiet peress illi ndunat li l-problema tat-*termites* kienet iktar mifruxa milli maħsub tant illi issa dawn kienu preżenti ukoll fid-dar kollha u partikularment fil-vicinanza tal-kamra tal-pranzu fejn kienet ċaqilqet l-affarijiet. Għalhekk hija riedet tneħħi l-affarijiet kollha tagħha mill-proprjetà malajr kemm jista' jkun⁷.
- ix. Fil-5 ta' Awissu 2019 hija infurmat lill-*letting agent* Mattea Tabone b'dak kollu li kien qed jiġri u anke bagħtilha r-ritratt. Qaltilha sabiex tiffissa laqgħa magħha u mal-intimati għaliex riedet titlaq mill-fond billi ma setgħetx tibqa' tgħix b'dak il-mod. Hija għamlet kuntatt mal-intimata Priscilla Buttigieg Depiro fis-6 t'Awwissu 2019 u bagħtitilha ritratti tax-xambrella tal-bieb tal-kċina. Spjegatilha bil-ħsarat li kienet qed issofri u talbitha sabiex kemm hi u kemm l-intimat jiltaqgħu magħha fil-post b'mod urġenti. L-intimata weġbitha illi kienet ser tibgħat il-*handyman* tagħha sabiex jittawwal u lil tal-*pest control*. Ir-rikorrenti nfurmata li tal-*pest control* kienu marru għandha kemm il-darba u kien hu stess illi sab it-*termites* fil-fond u għalhekk insistiet li jiltaqgħu, Madanakollu baqgħet bla risposta. Anke Mattea Tabone baqgħet bla risposta minkejja li kienet qaltihom li qed tiffissa laqgħa urġenti dakinhar stess li għamlet kuntatt magħha r-rikorrenti. Minkejja li bagħtitihom messaġġi iehor fil-jiem sussegwenti dawn baqgħu ma ġewx imwiegħba⁸ sakemm fl-aħħar l-intimata ċomplet lil Tabone biex tgħidilha li ma kienx hemm skop 'l għala kellhom jiltaqgħu.
- x. F'dawn iċ-ċirkustanzi r-rikorrenti ħasset li ma kellha l-ebda triq oħra ħlief li tibda' l-proċess sabiex titlaq mill-post. Hija talbet appuntament urġenti mingħand kumpanija tal-garr u dawn qalulha li setgħu jaqduha fis-16 ta' Awwissu 2019⁹. Hija immedjatament bdiet it-tfittxijiet tagħha għal proprjetà oħra li kienet lesta u li setgħet tidħol fiha immedjatament. Hija spjegat l-urgenza billi qalet illi hafna mill-affarijiet personali tagħha kien mhux biss prezzjużi iżda anke kellhom valur

⁷ Dan kollu iddokumentat permezz ta' Dok 5 – 5D a fol. 56 – fol. 65

⁸ Dok 7 u Dok 8 a fol. 68-69a

⁹ Dok 9 a fol 71

sentimentali. Peress illi ma setgħetx tgawdi l-post u l-ġnien kif xtaqet u peress ukoll illi ma xtaqietx illi l-affarijiet tagħha jgarrbu ħsara hija ħasset li ma setgħetx tagħmel mod ieħor ħlief li tivvaka l-fond.

- xi. Fis-16 ta' Awissu 2019, ir-rikorrenti naddfet il-proprjetà u nformat lil Mattea Tabone sabiex tmur tiegħu l-qari tal-arloġġi tad-dwal u tal-ilma filwaqt li baġtet ukoll lill-intimata sabiex tiċċekkja li ħalliet kollix sew u tgħaddilha ċ-ċwieviet. Din id-darba skond ir-rikorrenti l-intimata rrispondietha mill-ewwel u marret fuq il-post. Peress illi kollix kien f'postu hija talbet lura mingħand l-intimata d-depożitu u l-kera li kienet ħallset, fil-presenza ta' Mattea Tabone. L-intimata qaltilha li l-ewwel riedet tkellem lil żewġha l-intimat dwar dan iżda baqgħat qatt ma giet lura b'risposta.
- xii. Sadanittant hija kellha taħzen l-għamara u l-affarijiet personali tagħha ġewwa *garage* fin-Naxxar peress illi ma setgħetx issib faċilitajiet oħra fejn setgħet taħzinhom. L-esterminatur issuggerilha ukoll illi tapplika l-*ispray* fuqhom u tuża *gas bomb* billi xi *termites* setgħu faċilment ikunu preżenti fl-istess għamara u l-affarijiet tagħha. Huwa mar għandha fil-*garage* fit-22 ta' Awwissu 2019 u sena wara reġa' mar sabiex japplika l-istess trattament peress illi fiż-żmien li kienet qed tagħmel l-*affidavit* kienet għadha ma dahlitx fil-post il-ġdid tagħha.¹⁰ L-aġent Tabone sadanittant infurmata illi fid-19 ta' Awwissu 2019 hija kienet baġtet messagg lill-intimat David Buttigieg Depiro sabiex iċempilha malajr kemm jista' jkun. Dan però baqa ma rrispondihix. Għalhekk ir-rikorrent baġtitlu *email* min-naħa tagħha fl-20 ta' Awwissu 2019 u talbitu jtiha lura d-depożitu u l-kera li ħallset. Huwa wegħibha lura billi qalilha illi hija kienet kisret il-kundizzjonijiet tal-kuntratt billi ma tagħtihom pre-avviż bil-miktub bl-intenzjoni tagħha li tivvaka l-fond¹¹.
- xiii. Ir-rikorrenti għalqet l-*affidavit* billi spjegat li b'kawża tal-istress kbir li ġie kkawżat lilha hija sofriet minn problemi fiżiċi ossia Atrial Fibrillation u anki TIA, fejn qattgħet xi jiem l-isptar.¹² Hija sostniet illi l-intimati kienu infurmati bil-problemi fil-fond mill-bidu nett u kienu huma li nrorawha. Filfatt l-unika haġa li għamlu kien biss li ħallsu l-kontijiet tal-*pest control* (u f'okkażjoni minnhom fejn kien hemm l-esterminatur preżenti kien attenda ukoll l-intimat għal ftit ħin) iżda oltre minn hekk kienu assenti totalment u ma ppruvawx isibulha soluzzjoni.

¹⁰ Dok 10 a fol 72-73

¹¹ Dok 11 a fol 75

¹² Dok 12- Dok 13 a fol. 76- fol. 80

6. In kontroezami fis-seduta tal-31 ta' Jannar 2022¹³ ir-rikorrenti qalet illi hija ma kienetx qed tgawdi il-pussess paċifiku tal-proprjetà.
- i. Meta mistoqsija kienx hemm obligazzjonijiet imposti fuqha fil-kuntratt wiegħbet li f'sitwazzjoni normali kienu japplikaw dawn il-klawzoli, però mhux fil-każ tagħha fejn kellha infestazzjoni ta' ġrieden u *termites*.
 - ii. Hija qalet li kienet ikkuntattjat lill-intimata u lill-aġent u staqsiet għal laqgħa urgenti iktar minn darba iżda l-intimata irrispondiet li ma kienx hemm għalfejn jiltaqgħu.¹⁴ Għalhekk qalet li ma tantx kellha għażla u li ddecidiet li titlaq meta rat li kienet it-tielet darba li nstabu t-*termites* u li ma setgħetx tibqa tgħix f'din is-sitwazzjoni.
 - iii. Inizjalment riedet tiltaqa' magħhom għaliex riedet tittermina l-kirja b'mod amikevoli. Ikkonfermat li qaltilhom diversi drabi biex jiltaqgħu, inkluż bit-telefon. Ikkonfermat li l-proprjetà kienet għogħbitha però ma kelliex għażla għajr li titlaq minhabba li setgħet issofri aktar danni.
 - iv. Meta gie ssuġġerit lilha li l-problema tat-*termites* kienet giet rizołta hija ma qablitx għaliex skond hi wara kull trattament li kien isir kienu jerggħu jfiġġu x'imkien ieħor tant illi sabu għwienħaj tat-*termites* fil-kamra l-kbira, fuq is-sollijiet tat-twieqi apparti li sabu l-kanali tagħhom u sabu numru kbir minnhom fix-xambrelli.¹⁵
 - v. Ikkonfermat illi l-intimati kienu ħallsu l-ispejjeż tal-*pest control*
7. Fl-affidavit tagħha¹⁶ **Sara Borg**, bint ir-rikorrenti, spjegat kif fis-26 ta' Ġunju 2019 hi marret tgħix m'ommha għewwa l-proprjetà in kwistjoni.
- i. Fis-16 ta' Lulju 2019 hi kienet fil-kamra tas-sodda tagħha meta ommha bdiet tghajtilha minn isfel. Dakinhar huma raw erba' firien jigrū fil-ġnien, deħlin u ħerġin minn go toqba fil-parti ta' wara tal-istess ġnien. Spjegat kif id-ditta tal-pest control li ngagġat ommha rrakkomandat li ma jħallux aperturi miftuħin isfel u li lanqas il-kelba ma kellha toħroġ fil-ġnien.

¹³ Fol 133A – 133J

¹⁴ Fol 133B

¹⁵ Fol 133G

¹⁶ Fol 81-82

- ii. Meta reġa' mar għandhom l-*exterminator* it-tieni darba ommha qaltilha li l-ħsejjes li kienu qed jisimgħu fil-kamra l-kbira kienu *termites* u mhux il-firien li raw. Fit-2 ta' Awissu 2019, hi flimkien ma' ħabiba ta' ommha, Jacqueline Orsini, għamlu weekend iġorru l-mobbli minn kamra għall-oħra. Ommha sabet il-ħsara f'waħda mill-pitturi li kellha mgeżwrin apparti li sabet ukoll traċċi tat-*termites*.
 - iii. Ikkonfermat kif il-ħaddiem tal-*pest control* kien iċċekkja x-xambrella tal-bieb tal-kċina u parti kbira minnu giet f'idejh peress illi kienet ittieklet. Kien għalhekk li għamel trattament ta' spray fil-*frame* tal-bieb.
 - iv. Spjegat li kienet skomda ħafna u mdejjaq ta' għax f'dawk il-kundizzjonijiet u li l-istess kienet ommha.
 - v. Qalet li tiftakar li ommha u l-aġent kienu ppruvaw jiffissaw laqgħa mal-intimati biex jgħiduhom li ma riedux jibqgħu jgħixu iktar fil-fond. Madanakollu dawn irrifjutaw li jiltaqgħu magħhom. Ikkonfermat ukoll l-istess u l-ansjeta li bdiet tbatu minnha ommha fejn anki kellu jsirilha intervent kardjovaskulari sabiex tigi rregolata qalbha.
8. Fl-affidavit tagħha¹⁷, **Jacqueline Orsini**, ħabiba tar-rikorrent għal dawn l-aħħar tletin sena spjegat kif ir-rikorrenti kienet ċempltilha fis-16 ta' Lulju 2019 u qaltilha li rat il-firien jigras fil-ġnien.
- i. Kien għalhekk li offritilha li tmur għandha biex tgħinna u filfatt għenet lilha u lil bintha jcaqalqu l-mobbli minn kamra għall-oħra. Dan kien bejn it-2 u l-4 ta' Awissu 2019 u kien f'dak l-istadju li indunaw li kien hemm traċċi/kanali li tħallew mit-*termites*. Kien hemm ukoll diversi danni fil-mobbli tar-rikorrenti.
 - ii. Hija qalet li personalment taf li r-rikorrenti u l-aġenta kienu ppruvaw jikkomunikaw mal-intimati biex jiltaqgħu u jgħidulhom li r-rikorrenti ma setgħetx tibqa' tgħix hemm. Ikkonfermat ukoll il-problemi mediċi li ġew ikkawżati lir-rikorrenti mill-istress li għaddiet minnu.¹⁸
9. Fl-affidavit tagħha¹⁹ **Mattea Tabone**, l-*letting agent* li taħdem ma *Quick Lets* spjegat kif hi saret taf dwar iċ-ċirkostanzi tar-rikorrenti fit-22 ta' Lulju 2019 meta kienet giet infurmata mir-rikorrenti dwar l-infestazzjoni ta' firien li kien hemm fil-ġnien.

¹⁷ Fol 83-84

¹⁸ Affidavit a fol 83 et seq.

¹⁹ Fol 85-90

- i. Ir-rikorrenti qaltilha li kienet ingaggat ditta ta' *pest control* biex jiġu jaraw il-problema. Fil-5 ta' Awissu 2019 hija tkallmet mar-rikorrenti telefonikament sabiex jiddiskutu l-problemi li kien hemm għaliex sussegwentement ir-rikorrenti kienet sabet it-*termites* fil-proprjeta'. Hi infurmat b'dan lill-intimati u spjegatlihom kif ir-rikorrenti riedet titlaq mil-proprjeta'.²⁰ Minkejja dan, ix-xhud qalet li kellha diffikultà sabiex tikkomunika mal-intimati u li eventwalment l-intimata rrifjutat il-laqgħa proposta.
- ii. Ikkonfermat kif fis-16 ta' Awissu 2019, hi, r-rikorrenti u l-intimata iltaqgħu sabiex jieħdu l-qari tal-meters u r-rikorrenti urietha diversi partijiet fejn kien hemm infestazzjoni ta' *termites* fid-dar, fejn l-intimata baqgħat tgħid li ma kienx hemm problema. Ix-xhud spjegat li r-rikorrenti ħalliet l-proprjeta' f'livell ta' indafa aħjar milli ħaditha.
- iii. Għalkemm fid-19 ta' Awissu²¹ bagħtet messagg lill-intimat biex jiltaqgħu mar-rikorrenti u jiddiskutu dan kollu, hija baqgħat mingħajr risposta. Spjegat kif sussegwentement ħalliet nota fid-*database* tad-ditta fejn kienet taħdem li l-proprjeta' kellha problema ta' *termites*, li għalhekk ma kienetx abitabbli u ma setgħetx terġa tinkera lil terzi.
- iv. Għalqet l-affidavit billi ddikjarat li fil-fehma tagħha r-rikorrenti għandha dritt għar-rifużjoni tal-flejjes li qed titlob, inkluż tad-depożitu, għaliex ma kelliex għażla oħra għajr li titlaq mill-proprjeta'.

10. In kontroezami fis-seduta tad-29 ta' Novembru 2021²² l-istess xhud qalet illi kienet hi li abbozzat il-kuntratt tal-kirja bejn il-partijiet.

- i. Ikkonfermat li r-rikorrenti kienet għamlet kuntatt magħha minħabba l-infestazzjoni ta' insetti fil-fond u minħabba li riditha tkellem lis-sidien biex jinstab kompromess. Qalet li r-rikorrenti riedet titlaq għaliex ma setgħetx tibqa' tgħix fil-fond bil-problemi li kienet sabet u dan wara li kienet ippruvat issolvi l-problema.
- ii. Spjegat kif ir-rikorrenti kienet gabet lil xi ħadd biex jirrangja l-problema imma it-tip ta' insett kien wieħed diffiċli u l-problema ma kienetx issolviet. Għalhekk ir-rikorrenti ma setgħetx tibqa' tgħix fil-fond.²³

²⁰ Dok 12a, a fol. 88

²¹ Dok 18, a fol. 89

²² Fol 130A – 130F

²³ Fol 130C

- iii. Meta giet mistoqsija jekk kinietx għidtilha l-attenzjoni lir-rikorrenti rigward l-obbligazzjonijiet kuntrattwali tagħha din qalet li kellha kull dritt li toħroġ mill-kuntratt jekk kien hemm xi haġa li ma tistax tissolva. Qalet li lanqas timmagina lilha nnifisha li tgħix f'dak l-ambjent. Spjegat illi s-sidien ma bdewx jifhmu li r-rikorrenti riedet toħroġ mill-post u għalhekk ma bdewx jaqblu. Qalet ukoll li kien inutli li tagħti *n-notice* ta' xahar għax ir-rikorrent riedet assolutament titlaq.
- iv. Ikkonfermat ukoll li r-rikorrenti kienet kriet il-post għal sitt xhur sakemm tirranġa d-dar tagħha u li fil-fond kienet daħħlet l-għamara tagħha liema għamara kienet ta' valur u għalhekk setgħet tigi rovinata mit-*termites*.

11. Fl-affidavit tiegħu²⁴, **Arnold Sciberras** ossia l-*exterminator* ta' "*The Exterminator Pest Control*" kkonferma li hu kien ġie kkuntattjat mir-rikorrenti sabiex jispezzjona l-proprjetà fejn kienet qed tgħix dak iż-żmien u kkonferma ukoll li din kellha infestazzjoni ta' *termites*.

- i. Spjega kif ir-rikorrenti semmietli li kellha kaxxi suwed bil-velenu barra fil-ġnien minħabba xi firien li kienet rat u meta huwa spezzjonahom ra li l-velenu kollu kien ittiekel. Għalhekk huwa kkonkluda li kien hemm infestazzjoni ta' firien kbira. Huwa reġa' mar fis-6 ta' Awissu 2019 u kkonferma li t-traċċi li rat ir-rikorrenti fil-kamra l-kbira fejn kellha l-mobbli tagħha kienu dawk li jhallu t-*termites* warajhom. Ikkonferma ukoll li l-ħsara li sabet ir-rikorrenti fil-mobbli kienet kawża tagħhom.
- ii. Hi urietu x-xambrella tal-bieb tal-kċina u kkonferma li sema' t-*termites* hemm ukoll, fejn saħansitra din ix-xambrella ċediet f'idejh meta missha b'idu. Urietu xi gwienah li kienet sabet u hu kkonferma li dawn kienu tat-*termites*.
- iii. Huwa reġa' ltaqa' magħha fit-22 ta' Awwissu 2019 meta hadet il-mobbli tagħha f'garaxx in-Naxxar fejn dan applika trattament kontra t-*termites* permezz ta' *spray* u gass, liema trattament huwa rrepetat sena wara fit-18 ta' Awissu 2020.

²⁴ Affidavit datat l-21 ta' Ottubru 2020 a fol.91

12. Meta xehed in kontroezami fis-seduta tat-30 ta' Mejju 2022²⁵ u gie ssuggerit lilu li l-problema ta' *termites* mhijiex waħda li tista' tigi evitata minn qabel u li tinduna biss biha meta toħroġ il-ħsara huwa ma qabilx ma' dan.

- i. Spjega kif it-*termites* jattakkaw biż-żoni, liema żoni huma identifikabbli ġewwa Malta stante li hawn erbgħa u sittin waħda (u tlieta f'Għawdex). Jekk ikollok dar f'waħda minn dawn iż-żoni awtomatikament ser ikollok it-*termites* u jkun rari li ma jġrix hekk.
- ii. It-*termites* jhallu traċċi warajhom u jeżisti trattament biex tipprevjeni l-ħsara li jagħmlu. Huwa spjega kif dawn ma jinqerdu qatt imma trattament regolari jbegħdom miż-żona. Mistoqsi jekk is-sors tat-*termites* ikunx fejn issir il-ħsara huwa spjega li dan mhux bilfors. It-*termites* jistgħu ikunu jinstabu f'żona u jkunu għadhom ma waslux għandek peress illi jkunu sabu xi injam jew imbarazz fil-fond ta' hdejk.
- iii. Qal li għalkemm jista' jkun il-każ ma jkunx hemm evidenza ta' *termites* pero' fil-proprjeta' in kwistjoni kien hemm evidenza "*li kienet ilha turi perjodu twil ta' snin qabel ma dahlet is-sinjura*".²⁶ Hu nnega li qatt informa lill-intimata li s-sitwazzjoni kienet taħt kontroll. Huwa rrakkomanda li jsir trattament tlett xhur wara u qali li l-infestazzjoni kienet b'saħħitha hafna tant li t-*termites* kienu ġa daru għall-affarijiet mobbli li kienu qed jmissu mal-ħitan.
- iv. In riezami meta gie mistoqsi x'evidenza kien sab tat-*termites*, huwa spjega kif kien ra kanali mibnija mill-ħamrija li jintużaw mit-*termites* biex jgħaddu minnhom. Qal ukoll li x-xambrelli kienu ttieklu kollha u ġew qishom kartuna b'mod li jekk iddaħħal subajk fihom jibqa' diehel.
- v. Huwa kkostata li l-invażjoni tat-*termites* fid-dar kienet intensiva għal madwar tlieta jew erbgħa snin.²⁷

13. Fis-seduta tad-9 ta' Novembru 2020 gie prodott l-intimat **David Buttigieg Depiro** in eżami mir-rikorrenti²⁸, fejn ikkonferma li din kienet kriet il-proprjeta' mingħandu. Mistoqsi kienx jaf li l-post kellu problema huwa wieġeb li sa fejn kien jaf hu ma kellu l-ebda problema. Sussegwentement ippreċiża li meta kriegħ il-post ma kienx jaf li kellu xi problema. Meta gie muri l-messaġġi li kienu ntbagħtulu bil-WhatsApp senjatament

²⁵ Fol 143A-143E

²⁶ Fol 143C

²⁷ Fol 143E

²⁸ Fol 36A-38

dak li kien ntbagħtlu mill-aġent Mattea Tabone²⁹ huwa qal li n-numru 99447413 kien in-numru tiegħu però f'dak l-istadju ma setax jikkonferma peress li ried jara l-konversazzjoni fuq it-telefon ċellulari tiegħu.

14. Fl-istess seduta xehdet ukoll in eżami, prodotta mir-rikorrenti, l-intimata **Priscilla Buttigieg Depiro**. Meta giet muriha numru ta' messagġi mibgħuta bil- WhatsApp³⁰ li ġew esebiti mal-affidavit tar-rikorrenti hija kkonfermat illi kienet irċeviethom.
15. Fis-seduta tat-18 ta' Jannar 2021 l-intimati pprezentaw l-affidavits tagħhom. L-intimat **David Buttigieg Depiro**³¹ spjega kif fit-13 ta' Gunju 2019 huwa kera lir-rikorrenti l-proprjetà tiegħu, ossia *semi-detached terraced house* b'żewġ sulari u bejt, kif ukoll ġnien madwarha li jagħti għal fuq it-triq, bl-indirizz 4, Casa Alagona, Trejjet Dun Nerik Cordina Perez, Naxxar.
 - i. Huwa kera din il-proprjetà *unfurnished*, ħlief għal kċina li huwa kien installa ftit jiem qabel ġie ffirmat il-kuntratt ta' kera. Għamel ukoll xi xogħolijiet oħra qabel bdiet il-kirja bħal *lamine flooring* u anki wehħel xi skirting fil-kamra ta' wara fis-sular ta' isfel, kif ukoll fuq fil-*landing*.
 - ii. L-intimat spjega kif il-ftehim kien li l-proprjetà tinkera għal sitt xhur b'possibilità ta' estenzjoni jekk ikun hemm bżonn u bi qbil bejniethom. Huma ftehm li r-rikorrenti kellha tħallas kera ta' elf u ħames mija fix-xahar (€1500) pagabbli tlett xhur bil-quddiem, rata ta' xahar kera bħala depożitu u mitt Ewro depożitu hlas ta' dawl u ilma u dan mal-iffirmar tal-kuntratt. Skond hu l-kuntratt ta' kera kien pjuttost *standard*.
 - iii. Ir-rikorrenti daħlet fil-post fit-13 ta' Ġunju 2019 u ħadet magħha l-għamara tagħha li kienet ser taħzen fil-kamra ta' wara ta' isfel, liema kamra huwa kien għadu kemm irranġa.
 - iv. Spjega kif ftit jiem wara li r-rikorrenti daħlet fid-dar, huwa rċieva telefonata mingħand martu li spjegatlu li r-rikorrenti kienet qaltilha li rat far fil-ġnien. Qali li għalkemm meta ħadem fil-post qatt ma kien ra ġrieden jew *pests* oħra, ma skantax b'dan għaliex il-ġnien kien jagħti għal fuq it-triq. Sar jaf li r-rikorrenti ċemplet kumpanija tal-*pest control* (ODIS) u li sussegwentement l-*exterminator* kien poġġa xi nasses fil-ġnien. Huwa mar fil-post ftit jiem wara

²⁹ Fol 89

³⁰ Dok 3A, Dok 3B u Dok 4C a fol. 50 u 51, 55

³¹ Affidavit a fol. 95 et seq.

biex jara x'kienet is-sitwazzjoni, jwaħħal xi ħbula tal-inxir fuq il-bejt u jhallas għall-ispejjeż tal-*exterminator*. Skond l-intimat huma qablu li kien ser jnaqqas dan l-ammont mill-kont tad-dawl u l-ilma u ħallas id-differenza ta' €29 meta reġa' mar fuq il-post.³²

- v. Ġimgħa wara li huwa mar fil-post il-mara tiegħu qaltli li r-rikorrenti kienet kellmet l-*exterminator* u dan qalla li l-kwistjoni tal-ġrieden kienet issolviet. Dakinhar infurmathom però li kien hemm problema ġdida, ossia *termites* fl-iskirting ta' isfel. Huwa qal kif lanqas biss kien jaf li jeżistu *termites* ġewwa Malta. Martu kellmet lill-*exterminator* minn ODIS fejn qallha li kien ser jagħmel trattament fuq il-partijiet affettwati.
- vi. Fl-1 ta' Awissu 2019 reġa' rċieva telefonata mingħand ir-rikorrenti fejn qaltli li l-*exterminator* kien reġa' ġie u għalhekk huwa mar fil-post. Kif wasal però sab li r-rikorrenti kienet ingaġġat *exterminator* iehor, ċertu Arnold Sciberras, li deher li r-rikorrenti kellha fiduċja kbira fih. Preżenti dak il-ħin kien hemm ħu l-istess Sciberras u mhux Arnold Sciberras innifsu. Dan beda jispezzjona l-proprjetà. Huwa spjegalu kif it-*termites* kienu fenomenu relattivament ġdid f'Malta għalkemm dejjem kienu qed jiżdiedu. Qallu illi l-problema principali tat-*termites* hija dik illi s-sors tagħhom huwa diffiċli li jinstab. Filfatt qallu illi l-kolonja tat-*termites* setgħet kienet addirritura anke tibda ħdejn il-knisja li kienet xi 500 metri 'l bogħod u mhux neċessarjament li kienet tibda fid-dar jew fil-ġnien.
- vii. Dakinhar ir-rikorrenti staqsiet ukoll lill-ħaddiem tal-kumpanija tal-*pest control* rigward ix-xambrella tal-bieb tal-kċina però dan qalla li ma kellu għalfejn jagħmel xejn għax ix-xogħol kienu ga għamluh in-nemel. Mhux il-każ għalhekk, skond l-intimat, illi huwa applika xi *spray* fuq ix-xambrella. Lanqas ma kien minnu illi l-ħaddiem spezzjona l-kaxex tal-ġrieden. Finalment huwa ħallas lill-*exterminator* s-somma ta' €120.³³
- viii. Skond l-intimat, l-*exterminator* assigurah li ma kienx hemm aktar problema ta' *termites* però' kien hemm bżonn li jsiru trattamenti b'mod frekwenti, inizjalment wara tlett xhur u imbagħad kull sitt xhur. Huwa spjega li ma kienx jaf jekk qattx reġgħu ġew xi sterminaturi.

³² Dok C a fol. 101

³³ Dok D a fol 102

- ix. Il-mara tiegħu imbagħad giet infurmata mill-aġent Mattea Tabone li r-rikorrenzi riedet titlaq mid-dar. Sostna illi din kienet sorpriża għalih u għal martu għaliex l-*exterminator* kien infurmah illi kemm il-problema tat-*termites* u anke dik tal-*grieden* kienet is-solviet. Għalhekk huwa ikkuntattja lir-rikorrenzi li kkonfermat illi riedet titlaq mill-post u li riedet li tingħata lura l-kera tax-xahar li kien baqa' (u li kienet digà ħallset bil-quddiem) flimkien mad-depożitu. Huwa infurmaha diversi drabi li ried avvż ta' terminazzjoni bil-miktub hekk kif gie stipulat fill-kuntratt. Skond hu però r-rikorrenzi rrifjutat li tagħmel dan u di fatti qatt ma bagħtitlu xejn bil-miktub.
- x. Hija telqet fis-16 ta' Awissu 2019 fejn iltaqgħet ma' Mattea Tabone u martu l-sabiex tagħtihom lura ċ-ċavetta. L-intimat spjega li rrifjuta li jagħtiha lura dak li bdiet titlob għaliex dak kollu li kien inqala' ma kienx tort tagħhom u ma kienx prevvist. Apparti kollox, l-intimati kienu ħadu azzjoni b'mod immedjat meta nqalgħu l-problemi u kien ħallasha għall-ispejjeż tal-*pest Control*.
- xi. Wara li l-post gie battal huwa qabba kumpanija oħra ta' *pest control* u cioè lil *Fort Pest Control* sabiex tispezzjona l-fond fejn il-ħaddiema ikkonfermawlu li ma kienx hemm *termites* però gie mogħti parir sabiex isir trattament kull sitt xhur, liema ħaġa huwa għadu jagħmel sal-gurnata tal-lum. Spjega li qatt ma kellu aktar problemi fil-propjetà li illum il-gurnata tinsab mikrija għand terzi li ilhom jgħixu fiha 'l fuq minn sena. Il-kumpanija Quick Lets baqgħat ukoll tibgħatlu messagġi sabiex tara jekk id-dar hijiex għall-kiri.³⁴ Finalment tenna li qatt ma kien gie infurmat bil-problemi ta' saħħa li allegatament kellha r-rikorrenzi wara li spiċċat il-kirja.

16. In kontroezami fis-seduta tal-4 ta' Lulju 2022³⁵ l-intimat qal li huwa qatt ma kien kera il-proprietà qabel ma kriha lir-rikorrenzi.

- i. Spjega kif kien għamel xi xogħolijiet fid-dar għaliex zijuh, li kien miet xi ftit snin qabel, kien jgħix fiha u biż-żmien kellha bżonn li tigi rinnovata.
- ii. Huwa installa *skirting* u art ġdida għaliex il-madum kien antik u ddeċidew li jirrampjazzawh bl-iskirting. Huwa ddikjara illi qatt ma rrejalizza li kien hemm xi problema bit-*termites* u li kieku kien rahom ma kienx ser jinstalla l-iskirting.

³⁴ Dok E a fol 103

³⁵ Fol 145A - 145N

- iii. Ikkonferma li r-rikorrenti kienet tikkuntattja lill-martu b'mod regolari fir-rigward tal-problema tal-ġrieden li sabet u li hu kien jaf b'dan. Huwa qal li qatt ma kien kellem lill-aġent Mattea Tabone.
- iv. Qal illi huwa kien tkellem mar-rikorrenti u qallha biex terġa gġib *exterminator* wara li kien ġie ieħor l-ewwel darba. Huwa ma jafx kemm kien l-ammont ta' ġrieden li ġie nfurmat bihom.
- v. Huwa kien preżenti meta Arnold Sciberras mar fuq il-post. Dan kien infurmah li kien hemm infestazzjoni ta' *termites* u li din però ġiet rizolta. Qallu li kellu jibqa' jagħmel trattament kull sitt xhur bhala prevenzjoni.
- vi. Insista illi ma kienx il-każ li r-rikorrenti kienet qed tinfurmahom b'mod kontinwu dwar il-problemi li kienu qed ifiġġu kontinwament.
- vii. Meta mistoqsi rigward il-laqgħa li xtaqet ir-rikorrenti huwa qal li jafx li din qatt kienet għamlet kuntratt magħhom personalment. Safejn jaf hu Mattea Tabone ma kienitx qed taġixxi f'isem ir-rikorrenti u li għalih din ma kienet hadd oltre li kienet l-aġent meta ġie ffirmat il-kuntratt.³⁶
- viii. Huwa qal li qatt ma kien għamel trattament kontra l-ġrieden u *termites* qabel bdiet il-kirja u li issa però baqa' jagħmel it-trattamenti neċessarji.

17. Fl-affidavit tagħha³⁷ l-intimata **Priscilla Buttigieg Depiro** spjegat kif fit-22 ta' Lulju 2019, hi kienet irċeviet telefonata mingħand r-rikorrenti, kif ukoll messaggġ³⁸ fejn infurmaha li kienet rat far fil-ġnien u li għalhekk kienet ċomplet lill-*exterminator* biex jiġi jispezzjona d-dar.

- i. Din kienet sorpriża għaliha għaliex la hi, la żewġha u lanqas il-ħaddiema li kienu ħadmu fil-post (li kien ġie riċentement rinovat qabel bdiet il-kirja) ma kienu qatt raw ġrieden. Biss però hija qalet illi dan kien possibbli li jiġri minħabba l-pożizzjoni tal-ġnien li jagħti għat-triq.
- ii. Ir-rikorrenti infurmaha li l-ħaddiema ta' ODIS kien għamli l-velenu fil-ġnien u li kellhom jirritornaw ftit jiem wara biex ifittxu l-ġrieden mejta. Kienu irrakkomandawliha li jitpogġew xi kaxex suwed bil-velenu mal-ġnien u jithallew hemm permanentement. Huma reġġu ġew fil-25 ta' Lulju 2019 fejn

³⁶ Fol 145K

³⁷ Affidavit a fol. 104 et seq.

³⁸ Fol 107

pogġew hames kaxex oħra. Qalet li dakinhar ma setgħux ikunu preżenti għaliex kemm hi u kemm żewġha kienu indisposti.

- iii. Ir-rikorreni qaltilha li staqsiet lill-*exterminator* sabiex jara il-kamra ta' wara għaliex kienet qed tisma hoss u dan qalilha li kien hemm it-*termites*. Ir-rikorreni ċemplet lill-intimata dak il-ħin sakemm l-*exterminator* kien għadu hemm. Dan applika spray kullimkien u qal li kien ser jerga jirritorna biex jagħmel trattament fil-ħamrija tal-ġnien. Ġara li r-rikorreni ppreferiet tqabbad kumpanija oħra, u cioè dik ta' Arnold Sciberras, fejn dan mar fuq il-post fl-1 ta' Awissu 2019.
- iv. L-intimata kkuntattjat lis-Sur Sciberras u staqsietu jekk il-problema kienitx rizolta, fejn dan ikkonfermalha li din kienet issolviet però skond hu r-rikorreni dehret li ffissat fit-*termites* u ma kienitx qed tħossha sigura fid-dar. Qallha ukoll li r-rikorreni dehret beżgħana irrISPettivament minn dak li kien qed jipprova jagħmel. Hija ċemplitlu diversi drabi fuq il-problema.
- v. L-intimata spjegat li fis-6 ta' Awissu 2019 giet ikkuntattjatha mir-rikorreni sabiex jiltaqgħu għaliex din qaltilha li kienet sabet it-*termites* fix-xambrella tal-bieb. Dawn iltaqgħu u l-intimata qaltilha li kienet ser tqabbad is-servizzi tal-*exterminator* hi, però r-rikorreni nfirmatha li diġà kienet gabet wieħed. Kien dakinhar waranofsinhar li Mattea Tabone infurmatha li r-rikorreni riedet titlaq mill-post. Għal dawn il-kliem l-intimata qaltilha li jekk kellha tagħmel hekk hija kellha tagħtihom l-avviż relattiv bil-miktub jew bl-*email* skond il-kuntratt.³⁹ Ikkonfermat li qatt però ma rċevew avviż ta' terminazzjoni mir-rikorreni.
- vi. Fis-16 ta' Awissu 2019 waranofsinhar ir-rikorreni ċemplet lill-intimata biex jiltaqgħu l-post ħalli ttiha ċ-ċwieviet. Hemmhekk staqsietha għar-rifuzjoni tad-depożitu flus li ħallsithom fejn l-intimata wara li fakkritha fuq il-kundizzjonijiet tal-kirja qaltilha li kienet ser tkellem lil żewġha fuq it-talba tagħha. Skond l-intimata f'dan il-punt ir-rikorreni bdiet theddiha li jekk ma jtuhiex lura d-depożitu u l-kirja tax-xahar rimanenti hija kienet ser tiftħilhom kawża għad-danni inkluż għall-ispejjeż tal-ġarr tal-affarijiet tagħha, kif filfatt eventwalment għamlet.
- vii. L-intimata insistiet fl-affidavit illi hija kienet ferm diżappuntata b'din l-attitudni għaliex hi u żewġha dejjem kienu kkoperaw mar-rikorreni filwaqt li

³⁹ Dan spjegatu ukoll lil certu Mark, tal-*Quick Lets*, li kien ċemplilha

għajr għall-problema tal-firien u tat-termites din ma kellha l-ebda problemi oħra fit-tgawdija tagħha tal-fond. Sostniet illi dawn ma kienux problemi li l-intimati setgħu jantiċipaw jew jikkontrollaw għaliex il-firien u l-ġrieden kienu parti min-natura mentri *t-termites* m'humiex rari f'postijiet umduzi. Fi kwalunkwe każ l-intimati għamlu li setgħu sabiex isolvu l-problemi biex jiżguraw li r-rikorrenti kienet sigura. Għalhekk hija ma setgħetx tifhem kif ir-rikorrenti qed tuża dawn iċ-ċirkustanzi tan-natura li m'huma xejn straordinarji sabiex tipprova tiegħu lura l-flus li ħallset. L-intimat sostniet illi r-rikorrenti kien taf bil-konsegwenzi legali jekk ma tinfurmax lis-sidien bil-miktub li xtaqet tittermina l-kirja qabel żmienha u dan anke għaliex kienu qalulha sabiex tagħmel hekk meta wriet l-intenzjoni tagħha.

- viii. Jekk xejn, skond l-intimata, hija r-rikorrenti illi għandha tħallas kumpens billi qabdet u telqet mingħajr preavviz u għalhekk kienet obligata li tħallas il-kera tal-ewwel sitt (6) xhur.
- ix. Għalqet l-affidavit billi qalet illi żewġha l-intimat l-ieħor kien ħallas lir-rikorrenti għall-ispejjeż inkorsi fir-rigward tal-*exterminator* u għalhekk żgur li ma kellhom ituha xejn aktar.

18. Fis-seduta tat-22 ta' Frar 2021 ġew ippreżentati żewġ *affidavits* mill-intimati, ossia affidavit ulterjuri tal-intimat u affidavit tal-Perit Malcolm Gingell.

19. Fl-affidavit ulterjuri tiegħu⁴⁰ l-intimat **David Buttigieg Depiro** qal li huwa ha parir mingħand kumpanija prominenti f'Malta illi toffri servizzi ta' *pest control*. Huwa kkwota l-parir ossia dikjarazzjoni li rċieva mingħand ċertu Joanie Mifsud, *General Manager* ta' Comtec Professional li qaltli illi: "*termites are impossible to predict in the property until you see the damage*". Din id-dikjarazzjoni ġiet esebita bħala Dok MCX1 a fol 123 tal-proċess.

Huwa qal ukoll illi kif kien diġà spjega fl-ewwel affidavit tiegħu, huwa kien qiegħed il-*laminated flooring* xi ftit ġimgħat qabel ma bdiet il-kirja filwaqt li kien installa l-*laminated edging* eżattament qabel ma r-rikorrenti daħlet fil-fond. Huwa qal illi l-*edging* li kien ittiekel mit-*termites* kien għalhekk ġdid fjamant u dan juri illi l-invażjoni tat-*termites* kienet kawża naturali u mhux b'riżultat ta' ċirkustanzi li kienu taħt il-kontroll tiegħu jew ta' martu. Kien biss wara din l-esperjenza illi l-intimat induna li l-fond kien jinsab f'żona suxxettibbli għat-*termites*. Għalhekk l-intimati ma setgħu jagħmlu xejn bħala prewkazzjoni qabel bdiet il-kirja. Fi kwalunkwe każ, skond l-istess Joanie Mifsud

⁴⁰ Fol 110

it-termites, bħal *pests* oħra setgħu jigu trattati u l-problema għalhekk setgħet tiġi solvuta. Dan ifisser skond l-intimat li d-deċiżjoni tar-rikorrenti li tivvaka l-fond mingħajr pre-avviż kienet waħda mgħagħla u bla bżonn.

20. Fl-*affidavit* tiegħu⁴¹ il-**Perit Malcolm Gingell** stqarr illi fuq ingaġġ tal-intimat huwa kien spezzjona l-proprjetà in kwistjoni fis-6 ta' Gunju 2019 meta kienet battala u kkonstata illi din kienet f'kundizzjoni tajba u setgħet tintuża għal skop ta' residenza.
21. Fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2021 xehed **Matthew Spiteri**, rappreżentant ta' ODIS Pest Control⁴², li qal li r-rikorrenti kienet għamlet kuntatt magħhom minħabba problema ta' grieden. Spjega kif huma kienu installaw xi kaxex tal-grieden bil-velenu però qal ukoll illi fi għnien huwa diffiċli tikkonferma jekk ikunx hemm infestazzjoni ta' grieden minħabba li l-ħmieġ tagħhom jithallat mal-ħamrija. Stqarr illi hija haġa normali li jkun hemm xi ġurdien fejn ikun hemm is-siġar u l-ħamrija u li meta tkun dar bi għnien mhux la kemm tgħid li tista' ssolvi l-problema ta' xi grieden li jista' jkun hemm. Pero' wieħed ikun jista' jagħmel xi affarijiet bħala prevenzjoni fosthom il-kaxex bil-velenu. Spjega li l-involviment ta' ODIS fil-każ *de quo* kien biss għar-rigward tal-problema tal-grieden.

Kunsiderazzjoni

In-natura tal-azzjoni

22. Qabel xejn tajjeb li tiġi ċċarata n-natura tat-talbiet tar-rikorrenti. Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħha r-rikorrenti tinsisti illi l-kawża mhijiex dwar kwistjoni li taqa' taħt il-kuntratt tal-kirja jew għall-esekuzzjoni ta' xi obligazzjoni kuntrattwali iżda hija kawża għall-likwidazzjoni u ħlas ta' danni minħabba ħsara sofferta mir-rikorrenti b'riżultat tal-infestazzjoni li kellha fil-fond. Fi kliem ieħor ir-rikorrenti tgħid li hija qed titlob id-danni hekk msejja akwiljani bbażati fuq ir-responsabbiltà extra-kuntrattwali (jew kwazi-delittwali) u mhux danni ibbażati fuq il-ksur ta' xi obligazzjoni kuntrattwali naxxenti mill-ftehim ta' kirja.
23. Il-Qorti tqis dan il-punt bħala wieħed interessanti li jirrikjedi ftit riċerka u ħsieb. Dawn iż-żewġ tipi ta' responsabbiltà' għad-danni għandhom numru ta' differenzi bejniethom, fosthom: (i) il-provi meħtieġa inkluż l-oneru tal-prova; (ii) l-effetti ġuridici; u (iii) it-terminu entro liema l-azzjoni għad-danni għandha tiġi mressqa.

⁴¹ Fol 111

⁴² Fol 122A-122D

24. Kif intqal mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet: **L-Avukat Dr. Louis Cassar Pullicino noe. v. Angelo Xuereb noe. et** (03.07.2003, Ċit Nru. 1264/1991/TM):

“ir-responsabbilita' ghad-danni tista' tkun wahda minn zewg tipi – (i) dik maghrufa bhala responsabbilita' kontrattuale u (ii) dik maghrufa bhala responsabbilita' extra kontrattuale jew aquiliana...Fil-kaz ta' azzjoni ghad-danni nascenti mir-responsabbilita' kontrattuale l-attur ghandu jipprova li huwa kellu favur tieghu dik l-obbligazzjoni kuntrattwali u li l-konvenut kien inadempjenti fl-esekuzzjoni ta' dik l-obbligazzjoni fil-konfront ta' l-istess attur. F'din it-tip ta' azzjoni huwa l-konvenut li ghandu oneru ta' prova iktar diffiċli impost fuqu, stante li l-konvenut ghandu jiggustifika l-inadempjenza kontrattwali tieghu u jipprova li tali inadempjenza se mai rrizultat minhabba fattur fuq liema ma kellux kontroll...

... Fil-kaz ta' azzjoni ghad-danni nascenti mir-responsabbilita' extra-kontrattuale huwa l-attur li ghandu oneru ta' prova iktar diffiċli impost fuqu ghaliex f'tali kaz huwa jrid jipprova n-nexus bejn l-agir tal-konvenut u d-dannu minnu soffert. Ir-responsabbilita' ghad-danni tirrizulta mir-rabta guridika jew nuqqas taghha, u dana skond il-kaz, li hemm bejn il-partijiet kontendenti. Torrente jaghti ezempju car sabiex ikun jista' jaghraf id-distinzjoni bejn rabta kontrattwali li taghti lok ghar-responsabbilita' kontrattuale u n-nuqqas ta' rabta kontrattwali li taghti lok ghar-responsabbilita' extra kontrattuale.

“Se io viaggio in tram, e, quindi, ho concluso un contratto di trasporto, e mi ferisco in un incidente, e' sufficiente che io provi di essermi trovato nel tram e di essere stato ferito. Se, invece, mentre passo per la strada, sono investito dal tram, ho l'onere di provare non soltanto l'incidente, ma anche il dolo o la colpa del vettore o dei suoi agenti”. (Torrente & Schlesinger “Manuale Di Diritto Privato”, para. 394 pg 639)”

25. Fis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet: **Mary Vassallo v. Giovanni Mizzi et.** (Imħallef A. V. Camilleri, 09.04.1949, Vol. XXXIII.II.379) intqal illi

“il-htija meta tigi kkunsidrata fl-entita' taghha, hija wahda; u taht dan l-aspett ma hemmx distinzjoni bejn kolpa kontrattwali u dik komunement imsejha aquiliana, li titnissel minn delitt jew kwazi delitt. Id-differenza bejniethom tinsab fil-kawza u fil-grad. In kwantu għall-kawza, il-htija kontrattwali tippresupponi obbligazzjoni pre-ezistenti li maghha hija marbuta; mentri l-htija aquiliana tippresupponi fatt li minnu titnissel ex nunc. In kwantu għall-grad id-differenza hija riposta fl-estensjoni tar-responsabbilita' fis-sens illi fil-kolpa kontrattwali wiehed jista' jirrispondi ta' htija hafifa skond il-kaz, mentri fil-kolpa aquiliana r-responsabbilita' testendi ruhha b'mod li dwarha ma hemmx grad.”

26. Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħhom l-intimati jiċċitaw dak li qalet il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza parzjali mogħtija fit-3 ta' Lulju 2003 fl-ismijiet **L-Avukat Dr. Louis Cassar Pullicino noe vs Angelo Xuereb pro et noe** u ċioe illi:

"Fil-każ ta' azzjoni għad-danni nascenti mir-responsabbiltà kontrattuale l-attur għandu jipprova li huwa kellu favur tiegħu dik l-obbligazzjoni kuntrattwali u li l-konvenut kien inadempjenti fl-esekuzzjoni ta' dik l-obbligazzjoni fil-konfront ta' l-istess attur. F' din it-tip ta' azzjoni huwa l-konvenut li għandu oneru ta' prova iktar diffiċli impost fuqu, stante li l-konvenut għandu jiġġustifika l-inadempjenza kontrattwali tiegħu u jipprova li tali inadempjenza se mai riżultat minhabba fattur fuq liema ma kellux kontroll."

27. Mad-daqqa t'għajn għalhekk wiehed jista' jaħseb illi l-intimati qegħdin iwaqqgħu l-gebla fuq saqajhom meta jargumentaw illi d-danni mitluba mir-rikorrenti huma danni kuntrattwali u dan għaliex b'tali argument huma jkunu qegħdin jagħmlu l-kompitu tagħhom fil-kawża wiehed aktar diffiċli essendo importanti illi jridu ikunu huma li jiġġustifikaw kwalsiasi inadempjenza kuntrattwali li tista' tirriżulta.
28. Madanakollu l-Qorti tqis illi l-intimati addottaw dan l-argument proprju għaliex il-*fall back position* tagħhom hija proprju dik illi jekk jirriżulta illi kien hemm xi inadempjenza kuntrattwali jew legali min-naħa tagħhom huma jsostnu ma kellhom l-ebda kontroll fuqu stante illi ma setgħux jipprevedu l-eżistenza tat-*termite* fid-dar tagħhom.
29. Fi kwalsiasi każ il-Qorti trid tqis jekk huwiex il-każ illi, kif qed jgħidu l-intimati, id-danni mitluba f'din il-kawża huma ta' natura kuntrattwali iżjed milli ta' natura kważi-delittwali u tara li għandha tqis ukoll jekk ir-rikorrenti għandhiex ikollha l-għażla li tagħzel hi liema danni titlob.
30. Il-Qorti tara li huwa opportun illi tagħmel riferenza ampja għall-kliem tal-Avukat Dr. David E. Zammit⁴³ fl-artiklu meqjus tiegħu bl-isem: "*Does the 'non cumul' Rule Exist in our Civil Law?*"⁴⁴

"There are certain factual situations which give rise to an overlap of contractual and tortious responsibility, so that the plaintiff would appear to have the choice whether to institute an action for damages under tort or under contract. Massimo Bianca gives two examples: a surgeon who conducts an operation carelessly and incompetently and the buyer of a home appliance containing a latent defect, which provokes a fire damaging the buyer's apartment. In the first case, the patient has suffered an infringement not only of his contractual right to the diligent execution of professional services, but also of his right qua citizen not to have his health endangered by the negligent activities of others. In the second, the buyer would appear to have a right of action for damages in tort in addition to his contractual right to take action to remedy

⁴³ Lecturer u Kap tad-Dipartiment tal-Liġi Ċivili fi hdan il-Fakultà tal-Liġi gewwa l-Università ta' Malta

⁴⁴ Zammit, D. Id-Dritt:18:2002. *Għaqda Studenti tal-Liġi (2002)*.

the effects of the seller's breach of his warranty against latent defects. In these situations of concurrent responsibility, it is a general principle of French law that the plaintiff has no option but to take a position on the contractual terrain and take action on the basis of breach of contract. This rule is applied very strictly, so as to restrict the plaintiff in such cases to legal action of a contractual character and to exclude any possibility of listing both contractual and tortious claims in the writ. Moreover in these situations, even if the contractual remedy is no longer available because of prescription, the plaintiff may still not exercise the action in tort.

The *raison d'être* of the rule of non cumul largely derives from the importance which French law gives to the autonomy of the will of the contracting parties. After all, the contract may clearly state whether the parties should or should not have a choice of action in the event of concurrent responsibility between contract and tort. In such cases jurists agree that it is the contract that will determine the matter. However the contract itself is usually silent about this issue in the standard case of non cumul. In this case it is assumed that the parties must have intended to exclude the possibility of an action in tort since they chose to regulate the relationship between them by means of a specific contractual regime, which supersedes the more generic protection of tort law. Similar rules also apply to a different, albeit comparable, situation: where one of the parties to a contract has committed actions that, while they do not constitute a breach of contract, would normally constitute a tort. Here too, the principle of respect for the will of the contracting parties leads French authors to conclude that the availability of an action in tort depends on the reasons for which the parties have omitted to include specific contractual provisions regulating the situation. If they have done so because they specifically intended to exclude the possibility of both contractual and non-contractual remedies, then an action for damages in tort will not be allowed. If, however, the omission of the parties derives from their understanding that the situation is already catered for in terms of general legal principles, then a remedy in tort will be available...

... It is important to note that this rule appears to be specific to French law of tort. If one looks at English and Italian law, it is clear that this rule is not applicable ... As a general rule, English law allows concurrent liability in contract and tort. This means that if D's conduct constitutes both a tort against P and breach of contract between P and D, P may choose to sue D either in tort or in contract (or in both) in respect of that conduct...

... Italian authors make similar points. Thus Massimo Bianca notes that there is no objective incompatibility between the specific protection of the parties' interests which contract law provides and the more generic protection provided by the law of tort. Torrente adds that the parties who enter into a contract certainly do not intend to thereby renounce to the general protection of their primary rights under tort law. There is therefore no reason to deny the possibility of concurrent liability.

Maltese Court Decisions

... while we do have a few case decisions that apparently apply this rule, they do so in a confusing and inconsistent way. Three separate approaches can be identified in our case decisions... These can be summarized as

a. a 'consequentialist' interpretation of the rule that uses the criteria governing the payment of contractual damages to determine when plaintiff's action is contractual;⁴⁵ (...the Court is proposing a two-stage test in cases of concurrent liability. In order to determine whether the claim is for breach of contract, it will undertake a preliminary review of the facts of the case in order to establish whether the damages could conceivably have been (a) directly caused by the breach of contract and (b) foreseeable at the time of making of the contract... In terms of this test, it is clear that not every classification of an action as one for contractual damages must lead to the defendant being found liable to pay damages in compensation.)

b. an alternative interpretation that construes the rule in terms of the principle of subsidiarity of the *actio de in rem verso* (... There exist ... a series of cases⁴⁶ in which ... the Maltese courts have permitted the plaintiff to exercise the *actio de in rem verso* despite the fact that he could have exercised a contractual action for damages against another party, if he proves to the court's satisfaction that the contractual action was bound to be unsuccessful in compensating him for the damages he sustained); and

c. a rejection of the rule which reflects the Italian approach (In *Saviour Farrugia nomine v. Emanuel Zahra, Tarcisio Galea and Anthony Montebello*, decided by the Civil Court on the 31st October 1996 (LXXX. III. 1321) ... there was a clear statement that the non cumul rule does not apply in Maltese law..."

In response to the question that inspired this paper, one can therefore say that while the Maltese courts do not expressly refer to the rule of non cumul, they have sometimes stated similar principles to deal with situations of concurrent liability.

Yet although these principles may have similar effects, they are couched in a different form than the non cumul rule and may also have very different effects. Overall the Maltese position is characterized by the uncertainty resulting from the courts' reliance on shifting and occasionally contradictory principles. This is clearly an unsatisfactory situation and it would appear preferable if our courts were to articulate and consistently adhere to a clear position by either adopting the rule in full or rejecting it. If the Maltese courts were to consistently reject the rule, then this would clearly benefit the plaintiff, allowing him/her the choice whether to act in tort or in contract depending on which type of action appears most favourable. This would appear to be equitable, although it might be difficult to reconcile this position with a strict interpretation of the theory of

⁴⁵ *Mary Vassallo v. Giovanni Mizzi et.*, decided by the Civil Court on the 9th April 1949 (Vol. XXXIII. II. 379), *Pauline Fenech v. Emmanuel Baldacchino noe*, decided by the Civil Court on the 20th March 1992 (LXXVI. III. 568)

⁴⁶ *Said v. Testaferrata Bonnici*, decided by the Civil Court on the 16th June 1936 (XXIX. II. 1105).

the autonomy of the will of the contracting parties. If on the other hand our courts were to accept this rule in toto, then this would also benefit the plaintiff, while ensuring that the criteria followed by our Courts are logical and knowable in advance”

31. Il-Qorti tqis illi t-teorija tan-*non cumul* m'għandiex post fis-sistema ġuridika Maltija u diment illi ma jkun hemm l-ebda impediment legali li jagħmel hekk ir-rikorrent għandu jkun intitolat li jagħzel hu t-triq legali li jixtieq jaddotta. Fejn ma jirriżultax b'mod ċar l-bażi fuq liema tkun giet stitwita l-azzjoni dan m'għandux ikun ta' ostaklu għall-Qorti li tagħmel indaġni sabiex teżamina r-responsabilità allegata tal-intimati mill-aspett kuntrattwali u/jew delittwali. Hekk per eżempju għamlet il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili f'diversi sentenzi inkluż fil-kawżi: **Air Malta plc et vs Malta International Airport** (PA, 07/02/2012, Rik Nru 271/2007 RCP) u **Dorothy Lentini v. AS & B Limited et.** (PA, 30/05/2017, Rik Nru 334/07 JZM).

32. Fil-każ in eżami, mill-provi li tressqu huwa ċar għall-Qorti illi rrispettivament minn dak li ssostni r-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħha, l-azzjoni tagħha għad-danni hija msejsa fuq inadempjenza min-naħa tal-intimati fir-relazzjoni *ex contractu* tal-lokazzjoni tal-fond *de quo* bejn il-partijiet. Li kieku riedet illi tibbaża l-azzjoni tagħha biss fuq il-*colpa aquiliana* il-premessi fit-talbiet tagħha kienu u kellhom ikunu differenti. Minn qari tal-istess talbiet jirriżulta bla dubbju illi d-danni li qed titlob ir-rikorrenti, konsistenti f'rifużjoni tal-kera u depożitu mħallsa minnha, jemanixxu min-nuqqas ta' twettiq tal-obbligi kuntrattwali min-naħa tal-intimati. Dan hu hekk anke jekk jirriżulta illi mill-kuntratt innifsu m'hemmx riferenza għall-obbligazzjonijiet tal-intimati *qua* sidien tal-fond peress illi f'dan il-każ il-liġi nnifisha tagħmel tajjeb għal dan in-nuqqas billi tippovdi hi għall-obbligazzjonijiet ta' sid il-kera (Art. 1539 *et. seq.* tal-Kodiċi Ċivili). Kif qalet il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Cassar Pullicino noe v. Xuereb noe et.** (PA, 03/07/2003, Ċit Nru 1264/1991/1 TM):

“biex il-kolpa ma tkunx kuntrattwali, jehtieg li dik il-kolpa ma jkollhiex rapport dirett mal-kuntratt pre-ezistenti”.

Issa huwa ovvju f'dan il-każ illi l-allegat tort tal-intimati għandu rapport dirett mal-kuntratt ta' kirja bejn il-partijiet anke jekk il-kuntratt innifsu ma jipprovdi għall-obbligazzjonijiet tal-intimati.

In-nuqqas ta' ġurament fuq numru ta' affidavits

33. Qabel ma tikkunsidra l-aspetti legali illi jiggvernaw il-mertu tal-każ il-Qorti tqis illi jkun opportun ukoll illi qabel xejn teżamina kwistjoni li giet imqanqla mill-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħhom.

34. Skond l-intimati l-affidavit tar-rikorrenti kif ukoll l-affidavits ta' Sara Borg u Jacqueline Orsini ma jirrispettawx il-forma rikjesta mill-liġi għaliex ma ġewx ikkonfermati bil-ġurament u għalhekk dawn għandhom jiġu skartati bħala prova inammissibbli. F'każ li l-Qorti tilqa' b'mod favorevoli dan l-argument tal-intimati ikun ifisser fost affarijiet oħra illi t-teżi tar-rikorrenti tistrieħ biss fuq dak li qalet bil-ġurament tagħha in kontroezami u għalhekk ma jkun hemm l-ebda prova fil-proċess tal-ispejjeż allegatament inkorsi minnha u li tagħhom qed titlob rifużjoni, liema spejjeż huma evidenzjati biss mir-riċevuti annessi mal-affidavit tagħha.
35. F'dan ir-rigward l-intimati ċċitaw is-sentenza fl-ismijiet **Khalil Jamel Jamel v. B & B Construction Limited** (PA, 07/10/2016, Rik Nru 448/2012 AE) fejn *inter alia* l-Qorti ddecidiet li għandha tqis bħala prova inammissibbli affidavit bla ġurament rilaxxjat minn xhud anke jekk ma kienx intalab l-isfilz tiegħu mill-intimata f'dik il-kawża.
36. Wieheċ mill-prinċipji fundamentali fil-proċedura ċivili huwa dak li parti għanda gġib **l-ahjar provi** li tista' gġib. Din hija regola li ntirtet mill-liġi komuni Ingliża fejn sabet il-bidu tagħha lejn nofs is-seklu tmintax. Fis-sentenza fl-ismijiet **Omychund v. Barker**⁴⁷ Lord Harwicke stqarr illi *"the judges and sages of the law have laid it down that there is but one general rule of evidence, the best that the nature of the case will permit"*. B'hekk per eżempju provi meqjusa *sekondarji* bħal kopji ta' skrittura ma' kienux jitqiesu ammissibbli għadarba l-parti kellha l-obbligu li tipproduci d-dokument originali. Ir-razzjonal wara din ir-regola jista' tinftiehem l-iżjed fil-kuntest taż-żmien meta daħlet fis-seħħ. Fis-seklu tmintax fl-Ingilterra kopja ta' dokument kienet ħafna drabi tinkiteb bl-idejn minn skrivan jew anke mill-litiganti nfushom u għalhekk kien faċli li jsiru żbalji jew saħansitra jiġi perpetrat qerq f'tali kopji. Fiż-żminijiet tal-lum però u bil-progress kbir li sar fl-industrija diġitali, dan ir-razzjonal ftit li xejn għadu jagħmel sens. Fl-Ingilterra u Wales filfatt din ir-regola giet ristretta għal każijiet fejn litigant jagħzel b'kapriċċ illi jesebixxi kopji ta' dokumenti pertinenti għall-każ tiegħu minflok ma' jesebixxi l-originali. It-tendenza hija ukoll illi anke fil-każijiet fejn parti tressaq prova sekondarja mingħajr ġustifikazzjoni, il-Qorti tqis tali prova b'mod sfavorevoli fir-rigward tal-piż probatorju tagħha u mhux tiddikjara inammissibbli.
37. Fis-sentenza mogħtija fl-1969 mill-Qorti tal-Appell Ingliża fl-ismijiet **Garton v. Hunter**⁴⁸, Lord Denning qal: *"nowadays we do not confine ourselves to the best evidence. We admit all relevant evidence. The goodness or badness of it goes only to weight and not to*

⁴⁷ Omychund v Barker (1745) 1 Atk, 21, 49; 26 ER 15, 33

⁴⁸ Garton v. Hunter [1969] 1 All ER 451, [1969] 2 QB 37

admissibility". Ftit iżjed minn tletin sena wara fl-istess Qorti, fis-sentenza fl-ismijiet **Masquerade Music Ltd & Ors v Springsteen**⁴⁹, Lord Jonathan Parker iddikjara li:

"In my judgment, the time has now come when it can be said with confidence that the best evidence rule, long on its deathbed, has finally expired. In every case where a party seeks to adduce secondary evidence of the contents of a document, it is a matter for the court to decide, in the light of all the circumstances of the case, what (if any) weight to attach to that evidence. Where the party seeking to adduce the secondary evidence could readily produce the document, it may be expected that (absent some special circumstances) the court will decline to admit the secondary evidence on the ground that it is worthless. At the other extreme, where the party seeking to adduce the secondary evidence genuinely cannot produce the document, it may be expected that (absent some special circumstances) the court will admit the secondary evidence and attach such weight to it as it considers appropriate in all the circumstances. In cases falling between those two extremes, it is for the court to make a judgment as to whether in all the circumstances any weight should be attached to the secondary evidence. Thus, the "admissibility" of secondary evidence of the contents of documents is, in my judgment, entirely dependent upon whether or not any weight is to be attached to that evidence. And whether or not any weight is to be attached to such secondary evidence is a matter for the court to decide, taking into account all the circumstances of the particular case".

38. Fil-każ tal-liġi Maltija, l-artikolu tal-liġi li jipprovdi għal din ir-regola huwa suċċint:

'559. Il-qorti għandha fil-każijiet kollha tordna li ssirilha l-aħjar prova li l-parti tista' jgħib.'

39. Anke mad-daqqa t'għajn għalhekk huwa ċar illi l-obbligu li għandu parti f'kawża mhuiwix illi jgħib l-aqwa prova iżda li jgħib l-aqwa prova **li jista' jgħib**. Fejn huwa impossibbli jew diffiċli għal dik il-parti li jgħib l-aqwa prova, il-Qorti tiżbalja jekk tqis inammissibbli l-provi sekondarji li jistgħu jingiebu – li wara kollox ikunu l-aqwa prova li dik il-parti setgħet b'mod raġjonevoli tressaq.

40. Fil-ġurisprudenza lokali għalkemm il-Qrati qatt ma' ddejjqu japplikaw din ir-regola b'mod rigoruż, jidher li daħlet tendenza illi r-regola tiġi rilassata meta l-provi miġjuba **ma' jkunux ġew kontestati mill-parti l-oħra, anke meta dokumenti li jingiebu biex isahhu tali provi ma' jkunux ġew ġuramentati.**

⁴⁹ Masquerade Music Ltd & Ors v Springsteen [2001] EWCA Civ 513 (10 April 2001)

41. Fis-sentenza fl-ismijiet **Martina Farrugia et. v. Carmel Farrugia** (Qorti tal-Appell Superjuri, Rik. 27/14/1, 26/05/2017), il-kawża kienet titratta prinċipalment talba għall-manteniment mir-rikorrenti fil-konfront ta' missierhom minkejja li kienu laħqu l-eta ta' tmintax-il sena u dan peress li kienu għadhom qed jistudjaw fuq bażi *full-time*. L-ulied xehdu permezz ta' *affidavit* illi huma kienu jattendu l-Universita' fuq bażi *full-time* u li kienu qegħdin jistudjaw għal lawriji fil-B.A. (Tourism Studies), fil-każ tat-tifla, u fil- B.Sc (Earth Systems) fil-kawż tat-tifel. Esebew ukoll *emails* mibgħuta mir-Registratur tal-Università ta' Malta li jattestaw għall-fatt li huma kienu għadhom qed jistudjaw l-Università. L-intimat ma xehedx u lanqas ressaq provi. L-Ewwel Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ffixsat somma bħala manteniment li kellu jhallas l-intimat lill-uliedu. L-intimat appella mid-deċiżjoni *inter alia* bl-aggravju "illi l-Ewwel Qorti injorat kompletament in-norma legali li għandha tingieb l-aħjar prova, in kwantu kellu jirriżultalha li l-atturi naqsu milli jressqu l-aħjar prova illi huma kienu verament qegħdin jattendu kors universitarju full time." Skond l-intimat, "l-atturi setgħu ressqu rappreżentant tal-Università ta' Malta sabiex jikkonferma li l-aħwa Farrugia kienu għadhom isegwu kors universitarju qabel ma għalqu t-tlieta u għoxrin sena... Kienu l-atturi li kellhom l-oneru tal-prova tal-fatt sostnut minnhom, u huma ma tellgħu ebda prova oħra sabiex jikkoroboraw id-dokumenti preżentati minnhom." Il-Qorti tal-Appell (Superjuri) ċaħdet dan l-aggravju u qalet hekk:

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

42. B'mod simili għall-każ odjern, fis-sentenza mogħtija mill-istess Qorti fl-ismijiet: **Simone Eve Collette Sammut et. v. Adam Sammut et.** (Rik. 1047/2014/1, 17/03/2021) l-appellanti ressqu l-aggravju illi bosta dokumenti li kienu gew ppreżentati mir-rikorrenti quddiem l-Ewwel Qorti ma' kienux gew debitament ikkonfermati bil-gurament u għalhekk ma kellhomx jingħataw wisq importanza, kif

ukoll li t-testment ipprezentat mar-rikors promotur ma setax jitqies bħala l-aħjar prova għaliex ma' tressqux provi li jaċċertaw li dan kien l-aħħar testment ta' omm il-kontendenti fil-kawża. Il-Qorti tal-Appell (Superjuri) stqarret is-segwent:

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

43. Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi tlieta minn ħames *affidavits* ipprezentati mir-rikorrenti permezz ta' nota fis-seduta tad-9 ta' Novembru 2020 (ossia dawk tar-rikorrenti, ta' Sara Borg u ta' Jacqueline Orsini) ma ġewx debitament maħlufa skond il-liġi.⁵⁰ Tqis li huwa minnu ukoll illi kien ikun ferm aħjar li kieku dan l-iżball ma seħħx u r-rikorrenti kienet ftit iżjed galbuża fit-tressiq tal-istess *affidavits*. Mill-banda l-oħra l-Qorti hija tal-istess fehma tal-Qorti tal-Appell Superjuri illi b'daqshekk hija ma għandiex awtomatikament twarrabhom daqs li kieku ma ġew qatt ipprezentati. Dan qed jingħad mhux biss għaliex matul il-kors tal-kawża ma kien hemm l-ebda attentat mill-intimati sabiex joġġezzjonaw għalihom iżda iżjed importanti minn hekk il-Qorti tqis illi dan l-iżball ġie ssanat meta l-persuni li rrilaxxawhom (għajr għal Sara Borg) ttellgħu jixhdu mill-intimati in kontroezami u sarulhom mistoqsijiet in konnessjoni mal-istess *affidavits*. Għalhekk il-Qorti m'għandha l-ebda eżitazzjoni li tiegħu konjizzjoni tal-imsemmija *affidavits* daqs li kieku ġew debitament maħlufa minn min irilaxxahom.

L-obbligazzjonijiet tal-intimati bħala sidien

⁵⁰ Nonostante dak li ġie verbalizzat fil-verbal a fol 27 tal-proċess

44. L-Artiklu 1539 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) tipprovdi hekk:

'1539. Sid il-kera hu obligat, min-natura stess tal-kuntratt, u mingħajr ma jinhtieg ebda ftehim speċjali (li) -

(a) jikkunsinna lill-kerrej il-ħaġa mikrija;

(b) iżomm din il-ħaġa fi stat li wiehed jista' jagħmel minnha l-użu li għalih giet mikrija;

(c) iqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-ħaġa, għaż-żmien kollu tal-kiri"

45. Fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Vella et v. Brian Micallef et** (Qorti tal-Appell, 12/06/2020, Rik Nru 60/2013 LM) ingħad illi :

"il-kelma "iqis" f'dan is-subartikolu tal-liġi tpoġġi fuq is-sid l-oneru li jassigura li l-inkwilin qiegħed igawdi l-oġġett tal-kirja bil-kwiet, mingħajr ebda tip ta' molestja, u dan għaż-żmien kollu tal-kirja ... Sid il-fond għandu obbligu pożittiv li jassigura li l-inkwilin tiegħu jieħu l-benefiċċju massimu mill-fond minnu lokat"

46. Mill-provi rriżulta illi l-ftehim ta' kirja intlaħaq bejn il-partijiet bhala *short-term let* ossia għal perjodu qasir ta' sitt (6) xhur – li setgħu jiġu estiżi għal sitt (6) xhur ohra bi qbil – u dan sakemm ir-rikorrenti tilhaq tlesti x-xogħolijiet li kienet qed twettaq fil-proprjetà tagħha. Skond ir-rikorrenti:

"I rented the property with the scope that I could sore most of my personal belongings and some furniture in a large room downstairs, and use the rest of my furniture and curtains etc... in the property which was unfurnished."⁵¹

47. Wara ftit ġimghat bdew il-problemi, inizjalment bil-presenza tal-firien u sussegwentement bl-infestazzjoni tat-*termites* fil-fond. Nonostante diversi tentattivi da parte tar-rikorrenti, hekk kif indikat mill-provi li ressqu l-partijiet kollha, sabiex is-sitwazzjoni tiġi regolata irriżulta li l-infestazzjoni tant kienet kbira li l-problema baqgħet tirripeti ruħha u ma setgħetx tissolva. Huwa fuq dan il-punt li partijiet mhumiex jaqblu.

48. L-intimat David Buttigieg Depiro, fl-affidavit tiegħu insista illi:

"He (Arnold Sciberras) assured me that that there was no longer a termite problem in the house but informed that I would have to keep treating the house regularly, after three months for the first time and subsequently every six months as a precaution."⁵² L-isterminatur Arnold Sciberras

⁵¹ Fol 30

⁵² Fol 96

fi-affidavit tiegħu jgħid hekk "I was honest with her and told her that there was a large problem of termite infestation in the property".⁵³

49. Min-naħa l-oħra l-*exterminator* Arnold Sciberras xehed hekk in kontro-eżami

"Dr. Martina Cuschieri: Jekk ikolli nissugerilek li inti kont infurmajt li Sur Buttigieg Depiro li l-problema kienet under control, jekk mhux kompletament solvuta u li uh..."

Xhud: No, no.

Dr. Martina Cuschieri: Your professional, hekk hum u jekk professional advice kien illi jsir trattament tlett xhur wara minn wara dakinhar li kont mort inti, umbad every six months b'mod regolari. Xi tghidli?

Xhud: Hekk hu. Hekk huwa. Jekk jien tkellimt miegħu, onestament nitkellem ma' nies, dejjem nirrepeti l-istess haga, li wara li jsir l-ewwel intervent tiegħi, uh jridu jgħaddi tlett xhur umbad nerga' jsir kull sitt xhur umbad b'dik il-metodologija tikkontrolla termites milli jkomplu jagħmlu uh, iktar hsarat.

Dr. Martina Cuschieri: Jigifieri naqblu li sitwazzjoni kienet effettivament imexxila tigi under control.

Xhud: Pero, pero iva. Pero li nixtieq ngħid huwa li l-infestazzjoni kienet b'sahhitha hafna li meta dhalt jiena, ma nafx kemm kienet ilha li dahlet is-sinjura biex ma nkunx qed ngħid kollox. Pero' tant kienet aggressiva s-sitwazzjoni li meta kellha l-għamara u l-propjeta, l-affarijiet tagħha mal-hajt kienu diga daru biex jattakawila..."⁵⁴

50. Għalkemm Arnold Sciberras f'hin minnhom lissen il-kelma "iva" għas-suggeriment illi s-sitwazzjoni kienet giet taħt kontroll (wara li kien għadu kemm ċaħad li huwa qal lill-intimat li l-problema kienet solvuta) effettivament mill-bqija tax-xhieda tiegħu rriżulta ċar illi l-problema tat-*termites* kienet waħda aggressiva ferm u kienet teħtieg trattament regolari billi t-*termites* jafu jimxu u jagħmlu l-ħsara malajr.

51. Sussegwentement in kontro eżami l-intimat qal hekk:

"Dr. Ian Joseph Stafrace: He (Arnold Sciberras) said that actually the problem was sorted?"

Xhud: Yes. He told me that obviously I have to keep spraying.

⁵³ Fol 91

⁵⁴ Fol 14D

Dr. Ian Joseph Stafrace: Ah, so it wasn't sorted than!

Xhud: No, he said that it's a routine thing you have to keep spraying, every six months or so you to give spray. Prevention"

L-intimat baqa' jinsisti fix-xhieda tieghu li l-problema kienet giet rizzolta izda imbagħad kompla jgħid illi huwa ngħata parir li jagħmel l-imsemmi trattamenti perjodikament fil-proprietà tiegħu.

52. Entrambi partijiet, fl-affidavits tagħhom spjegaw kif l-ewwel darba li r-rikorrenti rat far fil-ġnien mill-ewwel kien hemm komunikazzjoni bejn il-partijiet fis-sens illi l-intimata giet infurmata mir-rikorrenti li din kienet ser iġġib kumpanija ta' *pest control* sabiex tispezzjona l-ġnien. Mill-provi jirrizulta b'mod ċar illi għal bidu kien hemm kooperazzjoni u interess da parte tal-istess intimati u dan fis-sens illi l-intimata kienet irrispondiet l-messaġġi tar-rikorrenti bil-WhatsApp u qablet li l-problema kellha tissolva malajr kemm jista' jkun filwaqt illi l-intimat aċċeda għall-fond (meta mar biex iwahhal il-ħbula tal-inxir) u ftiehem mar-rikorrenti li jhallas il-kont ta' min ġie iqiegħed il-kaxex tal-velenu.
53. Jidher pero' illi din il-koperazzjoni naqset sa ma spiċċat fix-xejn meta ġew skoperti t-*termites*. Minkejja li r-rikorrenti ripetutament bagħet ritratti tal-ħsara u tat-traċċi tat-*termites* lill-intimata, l-involviment tal-intimati kien biss fis-sens illi fl-1 ta' Awwissu 2019 l-intimat mar fuq il-post fejn kien hemm preżenti Arnold Sciberras (jew rappreżentant tiegħu) u l-intimata fis-6 ta' Awwissu 2019 offriet lir-rikorrenti illi ġġibilha lill-*handyman* tagħha minkejja li r-rikorrenti kienet qed titlobha b'mod urġenti biex tiltaqa' magħha. L-intimati ma baqgħux isegwu dak li kien qed jiġri u saħansitra ikkomunikaw mal-aġenta Mattea Tabone sabiex jirrifjutaw il-laqgħa proposta mir-rikorrenti telefonikament⁵⁵ wara illi għal numru ta' drabi injoraw is-sejhiet tagħha sabiex jiltaqgħu mar-rikorrenti.
54. Mill-affidavits tal-intimati nnifishom jirrizulta illi mis-6 ta' Awwissu 2019 (meta r-rikorrenti infurmathom li tixtieq titlaq mill-post wara li Arnold Sciberras kien sab li l-problema tat-*termites* kienet waħda ferm intensiva tant li kienu daħlu fix-xambrelli tal-bieb tal-kċina) sas-16 ta' Awwissu 2019 ma kien hemm **l-ebda koperazzjoni** mill-intimati jew tentattiv sabiex ir-rikorrenti tgawdi fl-aħjar mod possibbli l-fond mikri lilha u filfatt l-unika haġa li għamlu kien li nformawha illi sabiex tohrog trid itthom pre-avviż ta' 30 jum bil-miktub u dan skond il-kuntratt.
55. F'kuntest ta' kirja qasira (sitt xhur) intiża sabiex ir-rikorrenti tgħix fil-fond temporanjament u taħzen l-għamara u l-mobbli tagħha (li kellhom ċertu valor) il-Qorti

⁵⁵ Fol 90

thoss illi l-intimati kellhom u setgħu għamlu ferm iżjed sabiex b' mod attiv jippruvaw jassiguraw illi r-rikorrenti tgawdi fil-kwiet u tieħu l-benefiċċju massimu mid-dar li krewlha.

56. Fir-rigward tal-insistenza tal-intimati illi jekk ir-rikorrenti riedet titlaq kellha ttihom pre-avviż bil-miktub ta' tletin gurnata u l-posizzjoni tagħhom fil-kawża (inkluż finnota ta' sottomissjonijiet finali tagħhom) illi r-rikorrenti ma kienetx intitola tirrexindi l-kuntratt u anzi *semmi* suppost kellha ttihom il-kera tal-bqija tal-perjodu miftiehem (sitt xhur), għalkemm huwa minnu illi l-kuntratt jipprovdi għal din l-obbligazzjoni, mill-banda l-oħra l-Qorti tqis illi apparti li l-kuntratti għandhom dejjem jiġu eżegwiti *in buona fede*, bl-aġir tagħhom stess li jaċċettaw iċ-ċwieviet mingħand ir-rikorrenti fis-16 ta' Awwissu 2019 mingħajr ebda kundizzjoni (kien biss ġimgħa wara li l-intimat baġhat email lir-rikorrenti sabiex jgħidilha illi ma kienetx osservat it-terminu għall-għoti tal-avviż) l-intimati kienu effettivament rrinunzjaw għal kwalsiasi lamentela fil-konfront tar-rikorrenti fir-rigward tal-avviż mogħti lilhom.

57. F'dan ir-rigward fis-sentenza fl-ismijiet: **Gismond Attard et. v. Yog. Art Catering Limited** (Qorti tal-Appell Inferjuri, 02/11/2022, App Inf 146/2017 LM) ingħad hekk:

'Il-Qorti tqis li s-sentenzi li jagħmel riferiment għalihom il-Bord fis-sentenza appellata huma kollha deċiżjonijiet konsistenti mal-ħsieb li meta sid il-fond jaċċetta lura i-ċwieviet mingħand l-inkwilin, hemm rinunzja ċara għal kull jedd naxxenti mill-ftehim lokatizju għall-perijodu tal-kirja di fermo.'

Il-Bord tal-Kera' fis-sentenza tiegħu kien qal hekk:

'Illi fil-kuntest ta' dan kollu din il-Qorti thoss li bl-aċċettazzjoni ta-ċwieviet tal-fond mill-konvenuti, l-attriċi aċċettat lura l-pussess tal-istess fond, u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat għad-dritt li tinsisti li l-kera tissokta għall-perijodu di fermo, u b'hekk dan l-att wassal għat-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera hija korrispettiva għall-użu ta' haġa, u l-fatt li allura b'dan l-att, il-post suġġett għal-lokazzjoni ġie ritornat lis-sid bla ebda riserva, ifisser li ma jissussistix iżjed id-dritt ta' pagament, għaliex f'dan il-kaz l-aċċettazzjoni u t-teħid lura tal-post mingħand l-inkwilin, u s-sussegwenti talba għall-pagament ta' kera, huma inkonsistenti ma' xulxin; persuna ma tistax titlob ħlas ta' kera ta' fond, li hija aċċettat li tieħu lura, u l-aċċettazzjoni ta-ċwieviet tal-fond tfisser proprju dan.'

58. Il-Qorti tqis għalhekk illi fir-rigward tal-problema tat-*termities* (mhux daqstant fir-rigward tal-*grieden* billi ma jidhirx illi din il-problema ppersistiet għall-perjodu kollu tal-kirja) l-intimati kienu inadempjenti fl-obbligu tagħhom ili mhux biss jaċċertaw illi r-rikorrenti ikollha t-tgawdija bil-kwiet tal-fond mikri lilha, għaż-żmien kollu tal-kiri, iżda inoltre illi jzommu l-fond fi stat li r-rikorrenti setgħet tagħmel użu minnu għall-iskop li kienet ħaditu.

L-imprevidibilta' o meno tal-problema

59. Kif ingħad fis-sentenza **L-Avukat Dr. Louis Cassar Pullicino noe. v. Angelo Xuereb noe. et** (PA, 03.07.2003, Ċit Nru. 1264/1991/TM):

“Fil-kaz ta’ azzjoni għad-danni nascenti mir-responsabbilita’ kontrattuale l-attur għandu jipprova li huwa kellu favur tiegħu dik l-obbligazzjoni kuntrattwali u li l-konvenut kien inadempjenti fl-esekuzzjoni ta’ dik l-obbligazzjoni fil-konfront ta’ l-istess attur. F’din it-tip ta’ azzjoni huwa l-konvenut li għandu oneru ta’ prova iktar diffiċli impost fuqu, stante li l-konvenut għandu jiggustifika l-inadempjenza kontrattwali tiegħu u jipprova li tali inadempjenza se mai rizzultat minhabba fattur fuq liema ma kellux kontroll...”

60. L-intimat jargumentaw kemm bħala parti mill-provi tagħhom u kemm fin-nota ta’ sottomissjonijiet finali tagħhom illi l-problema tat-*termites* kienet waħda kkawżata min-natura li ma kellhomx kontroll fuqha u li ma kienux jafu biha qabel il-bidu tal-kirja tant illi skond l-intimat huwa kien għadu kemm għamel *skirting* ġdid u fl-ebda hin ma kien ra xi traċċi ta’ *termites*. Inoltre fl-affidavit tiegħu a fol 110 tal-proċess l-intimat insista illi:

“... it was only after this experience that my wife and I became aware that the property is located in an area that may be prone to termites. Therefore neither my wife nor I were in a position to take the necessary precautions ...”

61. Dan l-argument huwa bbażat ukoll fuq l-Art. 1136 tal-Kodiċi Ċivili illi jipprovdi illi:

‘1136. Id-debitur hu obligat biss għal dawk id-danni li basar jew li wiehed seta’ jobsor fiż-żmien tal-obbligazzjoni, iżda dan kemm-il darba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni ma jkunx ġej minn għemil tiegħu doluż.’

62. Fis-sentenza fl-ismijiet **Edmond Mangion et. v. Mapfre Middlesea p.l.c.** (Qorti tal-Maġistrati, 19/10/2021, Avv. Nru. 274/2017 NL) din il-Qorti diversement presjeduta ċċitat sentenza mogħtija fil-Qorti tal-Appell Kummerċjali fis-16 ta’ Novembru 1942, **Raymond noe vs Busuttil pro et noe** (Kollezzjoni Vol. XXXI p.I. p554) fejn il-Qorti qalet illi

“Għall-applikazzjoni tal-prevedibilita’ jew imprevedibilita’ ta’ l-event għandha tigi applikata t-teorija tad-diligenza tal-bonus pater familias, li fin-nuqqas tagħha ggib il-colpa tad-debitur”.

63. F’dan ir-rigward il-Qorti tagħti piż konsiderevoli lil dak li qal l-*exterminator* Arnold Sciberras, persuna indipendenti mill-partijiet, fir-rigward tal-problema tat-*termites* li sab fil-fond in kwistjoni. Fost affarijiet oħra dan qal illi kien hemm evidenza ta’ dawn it-*termites* li ilha timmanifesta ruħha għal perjodu twil ta’ snin qabel ma bdiet il-kirja

u li fil-fehma konsiderata tiegħu l-invażjoni kienet ilha fil-fond għal madwar tlieta jew erba' snin.

64. Il-Qorti fiċ-ċirkustanzi thoss illi l-intimati ma rnexxielhomx jippruvaw fuq preponderanza ta' probabilitajiet illi huma ma kienux jafu bil-problema tat-*termites* jew li b'mod raġjonevoli ma setgħux ikun jafu biha qabel bdiet il-kirja partikularment tenut kont il-fatt illi suppost huma kienu wettqu xogħolijiet ta' rinnovazzjoni fil-gimghat ta' qabel.
65. Inoltre, il-Qorti tqis ukoll illi l-obbligazzjonijiet tas-sidien taħt l-Art. 1539(b) u (c) tal-Kap. 16 huma obbligazzjonijiet **kontinwi** (ossia li jridu jissussistu għall-perjodu kollu tal-kirja) u mhux il-każ illi biex titkejjel l-inadempjenza tagħhom jrid jitqies ta' bilfors x'kien prevedibbli jew le fil-mument illi bdiet il-kirja.
66. Bħala stat ta' fatt jirriżulta illi bejn il-25 ta' Lulju 2019, il-gurnata meta giet skoperta l-invażjoni tat-*termites*, u s-16 ta' Awwissu 2019, ir-rikorrenti ma kelliex il-godiment paċifiku tal-fond mikri lilha u l-fond ma kienx fi stat li r-rikorrenti setgħet tagħmel użu minnu skond l-iskop intiż.

Likwidazzjoni tad-danni

67. Il-Qorti tirrileva illi għalkemm ir-rikorrenti talbet id-danni fl-ammont likwidat minnha ta' € 8,712.15 hija qatt u fl-ebda stadju ma tat rendikont dettaljat tal-ammonti li qed tippretendi. Filfatt kellha tkun il-Qorti li tipprova tikkalkula dan l-ammont mir-riċevuti annessi mal-affidavit tagħha u anke meta għamlet hekk il-Qorti xorta waħda sabet li t-total tar-riċevuti esebiti huwa € 1,000 iktar minn dak mitlub. Inoltre filwaqt li fil-premessi tat-talbiet tagħha hija qalet illi kienet qed titlob *inter alia* r-rifużjoni ta' tlett xhur kera bil-quddiem, fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħha hija qalet illi kienet qed titlob l-ħlas lura ta' "parti mill-kirja mħallsa minnha".⁵⁶ Ċertament illi r-rikorrenti kellha tkun ferm iżjed diligenti f'dan ir-rigward essendo kawża li fethet proprju biex titlob id-danni!
68. Mill-provi joħorġu s-segwenti:
- i. **€ 4,600**: Hlas bil-quddiem tal-kera għall-perjodu 15/06/2019 sa' 15/09/2019 u ħlas ta' depożitu għas-servizzi tad-dawl u l-ilma. Dokument a fol 46.⁵⁷
 - ii. **€ 1,500**: Hlas tad-depożitu. Dokument a fol 44.
 - iii. **€ 750**: Hlas lil Click Real Estate. Dokument a fol 47.

⁵⁶ Fol 148

⁵⁷ Ghalkemm ir-riċevuta turi l-perjodu ta' 13/06/2019 sa' 13/09/2019 fil-verità l-kuntratt juri li l-ewwel tlett xhur kienu jibdedw fil-15 ta' Ġunju 2019

- iv. **€ 1,681.50:** Hlas lil Williamtransport.com għal servizz ta' garr fis-27 ta' Ġunju 2019. Dokument a fol 48.
- v. **€ 92.20:** Kont maħruġ minn ODIS Pest Control fil-25 ta' Lulju 2019. Dokument a fol 53.
- vi. **€ 1,112.15:** Hlas lil Williamtransport.com għal servizz ta' garr fid-19 ta' Awwissu 2019. Dokument a fol 71.

TOTAL: € 9,735.85

69. Il-Qorti tikkunsidra illi minn dawn l-ammonti huma dovuti s-segwenti:

- i. **€ 4,600:** *Hlas bil-quddiem tal-kera għall-perjodu 15/06/2019 sa' 15/09/2019 u hlas ta' depożitu għas-servizzi tad-dawl u l-ilma.* Mill-provi rriżulta illi r-rikorrenti għamlet ċirka xahar tgawdi l-fond mingħajr problemi u għalhekk l-kera tal-ewwel xahar m'għandiex tiġi rifiuża lura. Dwar id-depożitu ta' € 100 akkont tas-servizzi tad-dawl u ilma, għalkemm l-intimat xehed illi huwa kien ħallas € 29 lil ODIS Pest Control (minn kont ta' € 92.20) wara li qata' l-ammont dovut mir-rikorrenti għad-dawl u l-ilma, ma jirriżultax jekk effettivament id-depożitu ta' € 100 kienx ġie applikat kollu kemm hu għall-kontijiet pendenti tal-istess servizzi. Għalhekk fin-nuqqas ta' prova dan l-ammont ma għandux jiġi rifiuż lura. Il-kera għat-tieni xahar u cioè proprju dak ix-xahar illi r-rikorrenti ma setgħetx tagħmel użu mill-fond kif mixtieq għandu jiġi mogħti lilha lura bħala danni. Il-kera għat-tielet xahar għandha tingħata lura mhux tant bħala danni iżda iżjed minħabba l-fatt illi l-kera hija korrispettiva għall-użu tal-fond u f'dak il-perjodu l-fond spicċa battal. Għalhekk mill-ammont ta' € 4,600 huwa dovut l-ammont ta' **€ 3,000.**
- ii. **€ 1,500:** Hlas tad-depożitu. Dan l-ammont għandu jiġi rifiuż lura għaliex ma tqajjmet l-ebda allegazzjoni mill-intimati illi malli ntemmet il-kirja huma sabu xi danni li ġew ikkawżati lilhom mir-rikorrenti. Dan l-ammont (bħall-ammont tal-kera tat-tielet xahar imsemmi fil-paragrafu preċedenti) strettament ma jirrappreżentawx danni stante illi huwa ammont dovut irrispettivament mill-inadempjenza kuntrattwali tal-intimati.⁵⁸ Għalhekk huwa dovut l-ammont shiħ ta' **€ 1,500.**
- iii. **€ 750:** Hlas lil Click Real Estate. Dwar dan l-ammont illi l-Qorti tippresumi jirrappreżenta l-hlas tal-*Agency Fee* lil QuickLets dovuta skond klawżola R tal-

⁵⁸ F'dan ir-rigward il-Qorti tfakkar illi skond l-Art. 213 tal-Kap. 12, fil-Qrati inferjuri jekk ma tiġix ippruvata t-talba kif imfissra fir-rikors, iżda jiġi ppruvat jedd iehor għad li dan il-jedd l-iehor ma jkunx jidhol sewwa fit-talba originali, il-qorti tista' tiddeċiedi fuq dan il-jedd l-iehor kif ikun ġie hekk ippruvat, fuq l-istess rikors.

ftehim, ma tressqet l-ebda prova la mir-rikorrenti u lanqas mill-aġent nfusha u għalhekk mhuwiex dovut.

- iv. € 1,681.50: Hlas lil Williamtransport.com għal servizz ta' garr fis-27 ta' Ġunju 2019. Lanqas ma huwa dovut dan l-ammont għaliex il-garr kien servizz illi r-rikorrenti kien jeħtieġ li tieħu sabiex iġġorr l-affarijiet tagħha lejn il-fond mikri lilha, jekk xejn sabiex tgawdi l-ewwel xahar tal-kirja.
- v. € 92.20: Kont maħruġ minn ODIS Pest Control fil-25 ta' Lulju 2019. Dan l-ammont m'huwiex dovut stante illi tressqu provi illi dan gie imħallas mill-intimat innifsu wara li qata' l-ammont dovut mir-rikorrenti għad-dawl u l-ilma.
- vi. € 1,112.15: Hlas lil Williamtransport.com għal servizz ta' garr fid-19 ta' Awwissu 2019. Il-Qorti tilqa' s-sottomissjoni tal-intimati illi dan l-ammont m'huwiex dovut għaliex is-servizz ta' garr wara t-terminazzjoni tal-kirja kien servizz illi xi darba jew oħra r-rikorrenti kellha tieħu darba l-kirja tasal fi tmiemha.

TOTAL DOVUT : € 4,500

Deċiżjoni

70. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tid-disponi mill-kawża billi tilqa *in parte* t-talba tar-rikorrenti u:

- i. **Tiddikjara illi l-intimati huma responsabbli li jirrifondu lura lir-rikorrenti s-somma ta' € 4,500;**
- ii. **Tikkundanna lill-intimati jhallsu dan l-ammont lir-rikorrenti flimkien mal-imghax legali dekoribbli mid-data tal-prezentata tal-kawża sad-data tal-effettiv pagament.**

Fir-rigward tal-kap tal-ispejjeż dawn għandhom jinqasmu nofs bin-nofs.

V.G. Axiak
Maġistrat

Y.M. Pace
Dep. Registratur