BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 25 ta' April 2024

Charles Schembri (ID 702556(M))

vs

Giorgio Schiavone (ID Taljana A0764234)

Numru fil-Lista : 1
Rikors Numru: 68/19/1 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra l-Avviż tat-Talba ta' Charles Schembri ID 702556(M) oriġinarjament ippreżentat fit-Tribunal Għal-Talbiet Zgħar datat 3 ta' April 2019 fejn intalab:

Illi l-konvenut għandu jiġi kkundannat iħallas is-somma ta' €4534 rappreżentanti l-valur ta' danni, ħsarat u spejjeż oħra kkawżati mill-intimat ghad-dannu tar-rikorrenti ġewwa l-fond 91 Triq Ir-Ratal Swieqi u l-garaxx sottopost waqt l-okkupazzjoni tal-istess mill-intimat b'titolu ta' kera mingħand ir-rikorrenti u dana kif se jirriżulta aħjar waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri; bl-ispejjeż kontra l-intimat minn issa inġunt għas-subizzjoni.

Ra r-Risposta tal-konvenut Giorgio Schiavone (ID Taljana A0764234) datata 23 ta' Mejju 2019 (fol 4 et seq) li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

1. *Illi t-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt;*

2. Illi preliminarjament l-esponenti qed jeċċepixxi l-kompetenza ratione materja u dana kif jirriżulta mill-istess talba

3. Illi fil-mertu l-allegat huwa infondat u dan kif ser jirriżulta mit-trattazzjoni tal-kawża

Bl-ispejjeż.

Ra d-decizjoni mgħotija mit-Tribunal Għal-Talbiet Zgħar datata 25 ta' Novembru 2019 fir-rigward tal-eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenut tal-inkompetenza tat-Tribunal li permezz tagħha ġie deċiż hekk:

Għaldaqstant it-tribunal qiegħed jilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenut, jiddikjara ruħu mhux kompetenti sabiex jisma' u jiddeċiedi dan il-każ u in linea mal-poteri konċessi lilu mill-artikolu 741 tal-Kodiċi t'Organizzazzjoni u Proċedura Civili jordna lir-Reġistratur sabiex jassenja l-kawża odjerna lill-Bord li Jirregola l-Kera bħala l-Bord kompetenti sabiex jisma' u jiddeċiedi l-kawża odjerna dana soġġett għall-ħlas tad-drittijiet u spejjeż spettanti lir-Reġistru f'tali rigward jekk ikun il-każ u jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess.

Ra li din il-kawża ġiet rimessa quddiem dan il-Bord diversament presjedut fejn b'Digriet tal-istess Bord diversament presjedut tal-5 ta' Dicembru 2019 (fol 1) il-kawza ġiet appuntata għas-smiegħ għall-24 ta' Frar 2020.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra r-risposta ulterjuri tal-konvenut Giorgio Schiavone (ID Taljana A0764234)[1] datata 18 ta' Ottubru 2021 (fol 90) li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

1. Illi subordinatament u mingħajr pregudizzju għall-premess, l-azzjoni hija preskritta ai termini tal-Art. 2153 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra li din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.

Sema u Ra t-trattazzjoni traskritta tal-avukat difesnur tar-rikorrenti waqt l-udjenza tas-16 ta' Novembru 2023 (fol 123 et seq) u n-Nota ta' Sottomissjonijiet responsiva tal-intimat ippreżentata fit-18 ta' Diċembru 2023 (fol 128 et seq).

[1] Awtorizzata b'Digriet tal-Bord tal-5 ta' Ottubru 2021.

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din il-kawża tirrigwarda talba fejn l-attur qed jirreklama mingħand il-konvenut is-somma ta' €4534 in linea ta' danni, ħsarat u spejjeż ikkawżati mill-intimat għad-dannu tal-istess rikorrenti fil-fond 91, Triq Ir-Ratal, Swieqi u garaxx sottopost waqt li dawn kienu okkupati mill-intimat b'titolu ta' kera mingħand ir-rikorrenti. L-intimat kien eċċepixxa l-inkompetenza tat-Tribunal Għal Talbiet Zgħar liema eċċezzjoni ġiet deċiża u sorvolata billi l-atti ġew rimessi quddiem dan il-Bord bħala s-sede kompetenti biex jisma u jiddeċiedi l-każ u għalhekk kien fadal l-eċċezzjoni tiegħu fil-mertu fejn qed jgħid li l-mertu allegat mill-attur huwa nfondat. Fil-mori tal-kawza l-intimat talab u ġie awtorizzat iressaq eċċezzjoni ulterjuri u fil-fatt huwa ressaq l-eċċezzjoni ulterjuri li l-azzjoni hi preskritta ai termini tal-Art 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-attur xehed fis-seduta tal-24 ta' Gunju 2020 (fol 7 et seq) li huwa qed jitlob is-somma ta' €4534 mingħand il-konvenut. Minn meta fetah il-kawza l-konvenut m'ghamel ebda kuntatt mieghu jew effettwa xi pagament. Huwa kien jikri lill-intimat u s-somma mitluba tirrapprezenta ħsarat li huwa soffra fil-fond mikri matul il-perijodu tal-kirja. Huwa skopra l-ħsarat meta l-fond gie lura għandu u sab ukoll iċ-ċilindri tal-gas neqsin.

L-attur esebixxa l-aħħar kuntratt ta' kera datat 25 ta' Jannar 2018 (Dok SC1 – fol 16 et seq) li huwa kellu mal-intimat rigward il-fond in meritu. F'dan il-ftehim hemm indikat li l-kera kienet ta' €892.50 fix-xahar ghal perijodu ta' 12 il-xahar b'effett mill-25 ta' Jannar 2018 bil-possibilita ta' renova f'kaz ta' ftehim mhux aktar tard minn xaharejn qabel l-iskadenza. L-intimat kien ħallas depozitu ta' €850. Dan id-depożitu kellu jigi ritornat mat-terminazzjoni f'kaz li s-sid jispezzjona l-fond u jsibu f'kondizzjoni tajba u l-kontijiet tal-utilitajiet ikunu mħallsa. F'kaz ta' danni s-sid hu awtorizzat inaqqas l-ispejjez mid-depożitu u f'każ li d-danni huma aktar, l-inkwilin jibqa' responsabbli.

L-attur esebixxa wkoll bħala Dok CS 2 (fol 20 et seq) numru ta' messaġġi skambjati bejn il-partijiet u Dok CS 3 (fol 38 et seq) ritratti tal-ħsarat riskontrati meta ha lura l-fond liema ritratti ttieħdu minnu stess u fihom kummenti miktuba mill-attur stess bi spjega. Dok CS 4 (fol 44 u 45) hija lista ossia elenku tal-ħsarat kamra b'kamra ammontanti ghal €4532. L-attur jispjega li fil-lista hemm inkluż ukoll penali ta' €3,700 ossia talli l-intimat kien dam fil-fond aktar miż-zmien pattwit ossia 37 jum aktar li bil-penali ta' €100 kulljum skond il-kuntratt jigu €3,700. Izda din il-penali ġiet maħfura u għalhekk tidher imnaqqsa. Mill-total originali naqqas ukoll €850 tad-*deposit* biex ġie l-bilanc dovut ta' €4532. Is-somma ta' €600 li tidher fil-lista bhala *delay* tirrapprezenta l-ġranet li l-intmat dam iżjed fil-fond li pero flok giet kalkulata bir-rata tal-penali ta' €100 kulljum giet kalkulata bir-rata normali tal-kera. L-attur spjega li l-valuri indikati wasal għalihom bażat fuq affarijiet li kien xtara qabel u kalkoli tieghu bażati fuq l-esperjenza tiegħu billi hu dejjem għaddej f'dan it-tip ta' xogħol. L-attur jghid li meta kera l-appartament in

meritu lill-intimat dan kien fi stat tajjeb hafna billi 3 snin qabel kien ghadu kemm bajjdu u daru u mnaddaf sew.

L-attur xehed li l-kera ma' l-intimat bdiet fil-25 ta' Jannar 2015 u kienet tiġġedded kull sena bl-ahhar kuntratt ikun dak tat-2018 (Dok SC 1). L-affarijiet li sab nieqsa u bil-ħsara huwa darhom u rrangahom jew bidilhom minn butu għax nel frattemp biegħ il-fond in kwistjoni.

In kontro-ezami (fol 52 sa 59) l-attur jgħid li hu kera l-fond 91 Triq ir-Ratal, Swieqi u l-garaxx lill-intimat. L-ewwel kirja kienet fit-2015 u kull sena kien isir kuntratt ġdid u fit-2018 sar l-ahhar kuntratt. Mistoqsi kienx hemm problemi mal-intimat qabel il-kuntratt tat-2018 jispjega li hu kien dejjem jiġbed l-attenzjoni tal-intimat għal ħmieġ u l-brix fuq il-ħajt u z-ziemel tal-inxir li kien imkisser u jserraħ mal-ħajt u għalhekk kien jobrox. Huwa kien imur jiġbor il-kera kull xahar apposta biex jara l-post u kien anke jidħol ġewwa. Beda jara l-hsara wara l-ewwel ftit xhur tal-kera. Il-ħsarat indikati fil-lista Dok CS 4 huma tal-perijodu kollu li l-fond kien għand l-intimat għalkemm il-hsarat saru aktar lejn l-aħħar. Jgħid li bejn kuntratt u ieħor l-attur kien jiġbed l-attenzjoni tal-intimat għal ħsarat izda l-intimat kien jgħidlu li jirranġaw kollox fl-aħħar. Jikkonferma li fl-ahhar kuntratt id-depozitu mħallas mill-intimat kien ta' €981 u meta fil-lista Dok CS4 huwa naqqas €850 flok €981 kien zball. Mitlub jesebixxi r-ricevuti tal-affarijiet li xtara u tas-servizz ta' tindif l-attur jipprometti li jesebixxi l-istess. Rigward is-somma ta' €480 bħala *man hours* jispjega li dak jirrapprezenta nies li ġab biex zbarazzaw l-inbarazz li halla l-intimat. Mistoqsi kienx hemm inventarju jgħid li ma jiftakarx pero hu jaf ezatt x'kien hemm fil-fond.

Permezz ta' nota tal-15 ta' Settembru 2021 (fol 60 et seq) l-attur esebixxa numru ta' ricevuti kif kien impenja ruħu li jagħmel in kontro-ezami.

L-intimat xehed permezz ta' affidavit ipprezentat fil-15 ta' Settembru 2021 (fol 67 et seq). Huwa jgħid li meta gie Malta fl-2015 kien kera l-fond 91, Sardinella, Triq ir-Ratal, Swieqi minghand l-attur. Il-kera kienet tkun ghal 12 il-xahar u kull sena kien isir kuntratt ġdid bl-aħħar wiehed kien dak tat-2018. Kull xahar l-attur kien imur jiġbor il-kera u seta jara li l-appartament kien miżmum tajjeb ghax l-intimat kien jistiednu ġewwa. Jgħid li qatt ma kellu problemi mal-attur ħlief fil-bidu tat-2019 meta l-attur kien infurmah li ser ibiegħ l-appartament u l-intimat ma kellu ebda diffikolta salv li jingħata ftit żmien biex isib residenza oħra u kienu ftehmu li kellu johroġ fl-1 ta' Marzu 2019. Jghid li f'Jannar u Frar 2019 l-attur beda jgib in-nies jaraw il-fond u beda jippressah biex joħrog qabel. L-intimat hareg fi Frar 2019 u għenitu jġorr il-gara tieghu Michelle Grech.

Jgħid li huwa baqa skantat meta rcieva l-kawża peress li hu ma kkaguna ebda hsarat u aktar minn hekk fl-ahhar kuntratt ta' kera li kien sar f'Jannar 2018 ma jissemma xejn li kien hemm xi hsarat dovuti. Jgħid li l-ghamara li kien hemm fil-post kienet inxtrat mill-attur *second hand* mill-familja li kienet tikri l-fond fil-5 snin ta' qabel. Meta hu kera l-

fond l-għamara kienet ġja użata sew u kellha *wear and tear* bħal per ezempju s-sufan. Dwar ir-ritratt fejn hemm indikat 'rubbish in garage' l-intimat jgħid li dak mhux tieghu billi hu kien juża l-garage biex jipparkja l-vettura u esebixxa ritratti tal-garage fis-żmien li huwa telaq (fol 70 – 72). L-intimat jgħid ukoll li d-depożitu kien jiżdied kull sena u jiġi *carried forward* minn sena għal sena. Kieku kien hemm xi ħsarat l-attur kien żgur jitlob depożitu addizzjonali biex jagħmel tajjeb ghal tali ħsarat.

In kontro-ezami (fol 95A sa 95 J) l-intmat jgħid li l-aħħar kuntratt ta' kera ttermina fl-24 ta' Jannar 2019 izda hu telaq mill-fond fid-9 jew l-10 ta' Frar 2019. Mistoqsi ghala huwa ma telaqx mal-iskadenza jgħid li l-attur ried ibiegħ il-fond iżda kien ikkoncedilu sal-1 ta' Marzu 2019 biex jiżgombra sabiex ikollu ċans isib residenza ohra. Iżda sussegwentement fil-bidu ta' Frar l-attur beda jippressah biex joħrog qabel. Meta ra l-appartament l-ewwel darba huwa kien kuntent bih u għex fl-appartament 4 snin. Il-kunratt ta' kera kien estiz sena sena. Huwa kien jikri wkoll garage li kien juzah biex jipparkja l-karozza tieghu. Huwa biddel il-karozza tieghu tat-tip smart numru ta' drabi u ma jaqbilx li kien issulloka l-garage. Jghid li huwa kelli zewg kollegi tieghu li kienu marru jghixu fl-appartament wara li huwa kien ottjena permess mis-sid. Mitlub jikummenta dwar r-ritratti esebiti mill-attur il-konvenut jghid li huwa ma jaqbilx mar-ritratti u li huwa ma ħalliex il-fond kif jidher fl-istess ritratti.

In ri-ezami (fol 95 J et seq) il-konvenut jikkummenta dwar ir-ritratti esebti mill-attur a fol 38 et seq u jghid li fol 38 hu zbaljat ghax wara li hu żgombra l-attur biegħ il-fond u beda jbattal kollox. Fil-kċina l-istained glass mhux imkisser imma merfugh għax kien inqala biż-żmien. Il-*cover* tad-dawl huwa mkisser u nkiser biż-żmien. Ir-ritratti a fol 40 mhux il-fond mikri lilu. Fol 41 is-sufan imqatta u kien hekk mill-bidu izda kien lest jirrangah. Fol 42 jghid li ma kienx hemm *door keys* u l-ahhar ritratt ma jafx.

Permezz ta' affidavit ipprezentat fil-5 ta' Ottubru 2021 xehdet Michella Grech prodotta mill-intimat (fl 80 - 86) li qalet li kienet tgħix fil-maisonette sovrappost dak li kien jgħix fih l-intimat u hi ilha tgħix hemm madwar 25 sena. Qabel ma daħal l-intimat, fil-fond kienu jghixu l-famlja Farrugia ghal madwar 4 snin. Il-familja Farrugia kienu xtraw 3 ikmamar tas-sodda, s-sufan li kien imitation leather, u TV li kienu swew madwar €5,000. Meta telqu mill-fond dawn il-mobbli tħallew hemm u l-attur kien xtrahom mingħandhom. L-intimat kien daħal madwar jumejn wara li kienu telqghu l-familja Farrugia. Fil-bidu tal-kera l-intimat kellu problema billi l-*islats* tas-sodda bdew jinqasmu ghax kienu rqaq u minflok *slats* godda l-attur ta lill-intimat 2 fallakki għal taħt is-saqqu. Il-blinds kienu ilhom fil-post minn qabel il-famlja Farrugia u cioe' meta kienu ghadhom jgħixu fil-post il-kunjati tal-attur. Hi tiftakar li l-iskirting kellu l-moffa u l-fond ma kienx inżebah għal żmien twil.

Kemm dam fil-fond l-intimat huwa dejjem ħa ħsieb il-*maintenance* u fir-rigward ta' platti, *cuttlery* u affarijiet simili l-attur ma kienx ipprovdihom lill-intimat hu tant li kienet hi stess li xtrat dawn l-affarijiet lill-intimat. Dwar il-*water leak* tgħid li l-problema kienet

ġejja min għandha iżda hi kienet sewwiet kollox minn butha u l-attur ma kienx ilmenta magħha li kien soffra xi ħsara fil-fond tiegħu jew talabha xi flus. Il-kmamar tal-banju u l-kċina kienu l-istess li kien hemm 25 sena qabel u ċioe meta kienu għadhom jgħixu fil-fond il-kunjati tal-attur. L-istess kienu s-siġġijiet u maz-zmien kien anke nqala l-panel tal-*istained glass* tal-cupboard tal-kcina li kien inqala u tpoġġa gol-cupboard biex ma jinkisirx. Is-sufan kien tqatta ghax kien *imitation leather*. U ghalkemm l-intimat kien offra lill-attur biex jirrangah dan irrifjuta u nsista fuq sufan ġdid minkejja li seta jitranġa.

Għar-rigward l-oggetti li l-attur jallega li l-intimat kien zamm fil-garage, dawn tneħħew mill-intimat stess qabel ma ħareg u fil-fatt jinsabu fil-garage tagħha. Meta l-intimat telaq mill-fond l-attur m'għamel ebda riparazzjonijiet iżda hu u martu battluh biss. Infatti l-fond kien inxtara minn Nutar Isabelle Gonzi li gabet il-fond *shell form* u rrangatu gdid. Tispiċċa l-affidavit tagħha billi tghid li hija m'ghandiex interess fil-kawża iżda qeda tagħmel l-affidavit tagħha għax tqis li dak li qed jallega l-attur mhux minnu u jammonta ghal ingustizzja fil-konfront tal-intimat. Mal-affidavit esebiex ukoll ritratti ta' kif il-fond kien gie reklamat mad-ditta Remax.

In kontro-ezami Michelle Grech xehdet fis-seduta tas-16 ta' Dicembru 2022 illi hija ħabiba tal-intimat u kienet tkun ghandu. Il-post tafu sew u taf kemm lill-familja li ghexet fl-post qabel l-intimat u anke meta kienu jgħixu fih il-kunjati tal-attur fejn ġieli daħlet għandhom ukoll. Taf li l-intimat daħal wara li ħarget Miriam għalkemm mhux ċerta dwar kemm daħal wara. Ikkonfermat li ma l-intimat kien hemm persuni oħra jghixu fil-fond għal xi xhur imma inqas minn sena. Mistoqsija jekk l-attur kienx ġab lil *Bad Boy Cleaners* biex inaddfu wara li telaq l-intimat mill-post tgħid li mhux minnu. Jumejn qabel ma ħareg l-intimat mill-fond hija kienet daħlet fil-post u ma ratx ħsarat li ma kienux hemm qabel eccetto *wear and tear*. Tghid li wara li telaq l-intimat, l-attur qalilha li hu u martu kienu battlu l-fond u taf li l-attur ma rranga xejn fil-fond għax ftit xhur wara li ħareġ l-intimat hija kellha tidhol fil-post biex tiffirma l-kuntratt ta' korrezzjoni dwar il-garage u l-post kien għadu eżatt kif kienet ratu hi stess jumejn qabel ma telaq minnu l-intimat. L-unika differenza kienet li kien aktar nadif. Hi spjegat li l-għamara li l-intimat kien nehha mill-garaxx tiegħu zammithom hi fil-garage tagħha u l-attur m'ghandux x' jaqsam xejn mal-istess mobbli. Qalet finalment li l-hsarat li kien hemm fil-post meta hareg l-intimat kienu *wear and tear* bħal ezempju tibjid, is-sufan, ħarget moffa, u waqet panel mill-kċina.

Permezz ta' Nota tal-21 ta' Dicembru 2022 (fol 105) l-attur esebixxa l-kuntratt ta' trasferiment tal-fond in meritu ossia l-kuntratt fl-atti tan-nutar Vanessa Pool tat-23 ta' Dicembru 2019.

IKKUNSIDRA

Illi kif ingħad aktar il-fuq l-intimat ressaq eċċezzjoni addizzjonali tal-preskrizzjoni ta' sentejn ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt l-Art. 2153 tal-Kap 16

Il-Bord sejjer jindirizza l-ewwel l-eċċezzjoni addizzjonali sollevata mill-intimat. L-Artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid hekk:

> ***"L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn".***

Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Oreste Gatt *v.* Domenic Cutajar deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Ottubru 2013 (Appell Civili Numru. 670/2001/1) fejn intqal hekk:**

L-obbligazzjoni tal-konvenut bħala kerrej illi jwieġeb għall-ħsarat li jsiru matul il-kirja hija obbligazzjoni kuntrattwali[2] *u jekk issir ħsara l-obbligazzjoni tiegħu li jagħmel tajjeb hija waħda ex contractu u mhux ex delicto vel quasi. Għalhekk ma tintlaqatx bil-preskrizzjoni taħt l-art. 2153.*

Applikat dan l-insenjament għall-kaz preżenti jirriżulta li d-danni reklamati mill-attur allegatament seħħew matul il-kirja u għalhekk bl-istess mod il-preskrizzjoni taħt l-Art. 2153 mhiex applikabbli. Ghaldaqstant l-eċċezzjoni addizzjonali tal-intimat bażata fuq il-preskrizzjoni taħt l-Art. 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta qeda tigi miċħuda.

Mertu

Sorvolata l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni l-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-mertu. Mill-provi rriżulta li r-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet bdiet f'Jannar 2015 u ntemmet fi Frar 2019. Il-kuntratt lokatizju kien ikun għal perijodu ta' sena bi ftehim biex jiġġedded bi qbil minn sena għal sena u hekk igedded ghal 4 snin bl-aħħar kuntratt ikun dak ta' Jannar 2018. F'dawn il-proċeduri ġie esebit biss dan l-aħħar ftehim lokatizju li beda f'Jannar 2018 (Dok CS 1 – fol 16 et seq) u mhux ukoll dawk preċedenti.

L-attur jgħid li matul il-perijodu lokatizju l-intimat ikkaġuna ħsarat fil-fond mikri skond ir-ritratti esebiti Dok CS 3 fol 38 sa 43 u ħejja lista tal-ħsarat Dok CS4 (fol 44 u 45) b'total ta' €4,532 li hu l-ammont reklamat minnu. Huwa jgħid li l-ammont reklamat wasal għalih mill-esperjenza tiegħu f'dan ix-xogħol u bażat ukoll fuq affarijiet li kien xtara qabel. Huwa jgħid li l-fond mikri kien fi stat tajjeb ħafna qabel ma krieh lill-intimat u kien għadu kemm bajjdu u daru sew.

Madanakollu din ix-xhieda hija ghal kollox kontradetta mill-intimat u minn Michelle Grech li hija ħabiba tal-intimat u li tgħix fil-maisonette sovrastanti l-fond mikri lill-intimat u li hekk kienet ilha tgħix ghal 25 sena qabel tant li tiftakar kemm lill-inkwilini ta' qabel l-intimat u anke meta fil-fond kienu għadhom jgħixu l-kunjati tal-attur. L-

---

[2] Art. 1561, Kod. Ċiv.

intimat jgħid li kull xahar l-attur kien imur jiġbor il-kera u seta jara li l-appartament kien miżmum tajjeb għax l-intimat kien jistiednu ġewwa. Issa, għalkemm huwa ċar li l-attur ma kienx joqghod jispezzjona l-fond sħiħ għall-ħsarat kull meta kien imur jiġbor il-kera in kontro-ezami huwa jgħid '**jien kont immur kull xahar niġbor il-kera. Apposta mmur biex nara**'[3]. Għalhekk l-attur kien ikun attent sew. Apparti minn hekk mir-ritratti esebiti mill-attur jidher li uħud mill-allegati ħsarat kienu jinsabu fl-aktar ambjenti komuni tal-fond ossia fil-kċina u fil-*living room* fejn hemm is-sufan u allura faċilment viżibbli filwaqt li oħrajn kienu fil-kamra tal-banju, ossia ħsarat fil-*vanity* u s-*shower rail*, imbarazz fil-garage u ħsarat fil-blinds fil-kmamar tas-sodda li ma kienux facilment viżibbli jekk wieħed ma jidħolx fl-imsemmija kmamar.

Hawnhekk pero, l-Bord josserva li in kontro-ezami l-attur stess stqarr li huwa kien ġja induna b'certi ħsarat ma l-ewwel ftit xhur tal-kirja tant li kien anke ġibed l-attenzjoni lill-intimat li kien qed jobrox il-hajt biż-żiemel tal-inxir. Dan jikkontrasta sew mal-affidavit tal-intimat li jgħid li huwa (l-intimat) qatt ma kellu problemi mal-attur matul il-kirja ħlief lejn l-ahhar tal-kirja f'Jannar – Frar 2019 meta l-attur beda jinsisti miegħu biex jivvaka għax il-fond kien għal bejgħ. F'dan ir-rigward il-Bord iqis ukoll li huwa inverosimili kif l-attur, li jidderkrivi lilu nnifsu bħala esperjenzat f'dan il-qasam tax-xoghol, jgħid li huwa kien ġja konxju minn xi ħsarat li qed isiru mill-intimat wara biss ftit xhur tal-kera iżda umbagħad sena wara sena jgħażel li jgedded l-istess kera b'kuntratt ġdid mingħajr ma jissemma xejn dwar dawn l-allegati ħsarat jew almenu mingħajr ma jinsisti li jitħallas tal-istess ħsarat jew isiru r-riparazzjonijiet qabel jibda l-ftehim il-ġdid u dan hekk ghal ben 4 snin konsekutivi.

L-intimat jiċħad li huwa kkaġuna xi ħsarat u li jekk kien hemm ħsarat bħal *cover* tat-tubu u l-ħsara fis-sufan jew fil-cupboard tal-kċina dawn kienu riżulatat ta' *wear and tear* billi l-ghamara li kien hemm fil-post kienet gja uzata mill-inkwilini preċedenti u l-attur kien xtraha mingħandhom *second hand* meta vvakaw il-fond 5 snin qabel. L-intimat jinnega li huwa ħalla imbarazz fil-garage u jsostni li huwa kien juza l-istess garage biex jipparkja l-vettura tiegħu u jghid li huwa m'għandu jiġi kkundannat iħallas xejn.

F'dan il-każ għalhekk tinsorġi sitwazzjoni fejn il-verżjonijiet taż-żewġ partijiet huma dijametrikament opposti għal xulxin. F'dan ir-rigward il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Farrugia vs. Rokku Farrugia** (P.A. - 24.11.1966) fejn intqal hekk:

> *"Mhux kwalunkwe tip ta' konflitt għandu jħalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessità li minħabba fih ma tkunx tista' tiddeċiedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola tal-in dubio pro reo. Il-konflitt fil-provi, sakemm il-bniedem jibqa' soġġett għall-iżbalji tal-perċezzjonijiet tiegħu u għall-passjoni, huma ħaġa li l-Qrati jridu jkunu dejjem lesti*

[3] Fol 54.

għaliha. Meta l-każ ikun hekk, il-Qorti m'għandhiex taqa' ċomb fuq l-iskappatoja tad-dubbju, imma għandha teżamina bl-akbar reqqa jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilità u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq il-bilanċ tal-probabbilità u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawża ċivili, huma ġeneralment sufficjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant".

Issir ukoll referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Tonna vs. Philip Azzopardi (App. Inf. - 12.04.2007)** fejn intqal hekk:

"In materja ta' provi, r-regoli l-aktar prevalenti fl-ordinament ġuridiku tagħna jidhru li huma dawn:

a) Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piż tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ġġib il-prova tal-eżistenza tiegħu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bażi tad-dritt azzjonat minnu (actori incumbit probatio), sija fuq il-konvenut għas-sostenn tal-fatt miġjub minnu biex jikkontrasta l-pretiża tal-attur (reus in excipiendo fit actor) – Ara Vol. XLVI, P.i, p.5.

b) Fil-kors tal-kawża dan il-piż jista' joxxilla minn parti għall-oħra, għax, kif jingħad, 'jista jkun ġie stabbilit fatt li juri prima facie li t-teżi tal-attur hija sostenuta – Ara Vol. XXXVII, P.i, p.577;

ċ) Il-ġudikant adit mill-meritu tal-każ hu tenut jiddeċiedi iuxta allegata et probata, u dan jimporta illi d-deċiżjoni tiegħu tiġi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jiġifieri, minn dawk iċ-ċirkustanzi tal-fatti dedotti għab-bażi tad-domanda jew tal-eċċezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piż tal-provi ssir bażi tar-regola legali tal-ġudizzju in kwantu timponi fuq il-ġudikant il-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwiex veru għax mhux ippruvat;

d) Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-prinċipju tal-konvinċiment liberu tal-ġudikant. Lilu hu mogħti l-poter diskrezzjonali tal-apprezzament tar-riżultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaża l-konvinċiment tiegħu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli u idoneji għall-formazzjoni tal-konvinċiment tiegħu.

Naturalment dik id-diskrezzjoni tiegħu hi soġġetta għal dak il-limitu legali impost fuqu mill-artikolu 218 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li jrid li fis-sentenza tingħata motivazzjoni raġonata li

tikkonsenti l-kontroll tal-ħsieb loġiku segwit fuq appell interpost mis-sentenza. Motivazzjoni din, li jekk jinstab li tirrispondi mal-loġika u r-razzjonalità, kif ukoll koerenti mal-elementi utilizzati allura skont ġurisprudenza konkordi, ma tiġix disturbata minn Qorti ta' reviżjoni – Ara b'eżempju Ramchand Kilumal noe vs. Jessie Blanco – App. 30 ta' Ġunju, 1912, Kollez. Vol. XXIV. P.i, p.104."

Kif tajjeb josserva l-avukat difensur tal-attur fit-trattazzjoni tal-għeluq tiegħu dan il-każ jiċċentra tista' tgħid fuq il-kredibilità tax-xhieda. Il-Bord iqis illi mill-assiem tal-provi kollha prodotti l-verżjoni intimata hija aktar attendibbli u kredibbli u dan mhux biss għaliex kif gja ntqal qabel il-Bord isibha ferm diffiċli jemmen lill-attur li *ex admissis* jgħid li kien sar jaf b'xi hsarat fil-bidu tal-kirja u baqa' ma għamel xejn dwar tali fatt izda wkoll għaliex il-verżjoni tal-intimat tinsab korraborata minn xhieda oħra ossia tal-gara tal-istess intimat Michelle Grech.

Fir-rigward tal-ewwel punt il-Bord iqis illi anke jekk il-ħsarat li seta skopra l-intimat fil-bidu tal-kirja ma kienux dawk li allegatament sab ma wiċċu meta ħa lura l-fond – infatti l-attur jitkellem fuq ħmieġ u brix fil-hajt b'uzu ħażin taż-ziemel tal-inxir (fol 53 u 54) u allura mhux l-istess ħsarat lamentati illum, izda xorta waħda dan huwa turija ta' komportament fl-inkwilin li kieku minnu kellu allura sa mill-bidu nett jiskatta allarm fis-sid biex jikkawtela ħwejjġu. Mentri mill-provi ħareġ li l-attur sena wara sena ġedded il-kuntratt ta' kera b'kuntratt ġdid bla ma ssemma xejn dwar ħsarat allegatament riskontrati. Dan meta s-sid kellu kull dritt jispezzjona l-fond sia waqt il-kirja iżda aktar minn hekk meta, jekk kellu xi dubbju dwar ħsarat, seta facilment ma jiffirmax kuntratt ġdid wara l-iskadenza qabel ma jgħamel l-aċċertamenti tiegħu. Minflok naraw kif l-attur ġedded il-kirja ghal 4 snin mingħajr ebda provvediment dwar ħsarat.

Fir-rigward tat-tieni punt, il-Bord josserva li l-verżjoni tal-intimat hija korraborata mill-ex gara tiegħu **Michella Grech** li xehedet li l-għamara li kien hemm fil-fond ossia l-kmamar tas-sodda u s-sufan kienu l-istess li kienu xtraw l-inkwilini ta' qabel l-intimat. Il-blinds kienu ilhom fil-post minn qabel l-inkwilini Farrugia u jirrisalu għal meta kienu għadhom jgħixu fil-post il-kunjati tal-attur. Hi tiftakar li l-iskirting kellu l-moffa u l-fond ma kienx inzebah għal żmien twil. Tghid li l-intimat dejjem ħa ħsieb il-*maintenance* tal-post u kienet hi li xtrat il-platti, *cuttlery* u affarijiet simili tal-attur. Il-kmamar tal-banju u l-kcina kienu wkoll l-istess li kien hemm 25 sena qabel meta kienu ghandhom jgħixu l-kunjati tal-attur u l-istess kienu s-siġġijiet. Tghid li meta l-intimat ħareġ mill-fond l-attur m'ghamel ebda riparazzjonijiet izda biss battlu u tgħid ukoll li jumejn qabel ma l-intimat ivvaka l-fond hija kienet daħlet fil-post u ma ratx ħsarat li ma kienux hemm qabel eccetto *wear and tear.* Finalment tgħid li ftit tax-xhur wara li l-intimat kien ivvaka hija kienet daħlet fil-post, biex tiffirma kuntratt ta' korrezzjoni dwar il-garage, u l-fond kien għadu eżatt kif kienet ratu hi stess jumejn qabel ma telaq minnu l-intimat ħlief li kien aktar nadif. Tikkonferma li l-hsarat li kien hemm fil-post meta hareg l-intimat kienu *wear and tear* bħal ezempju tibjid, is-sufan, harget moffa, u waqet panel mill-kcina.

Hawnhekk il-Bord josserva li ai termini tal-Artikolu 1554(a) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta huwa d-dover tal-kerrej li jinqeda bil-ħaġa lilu mikrija, "*bħala missier tajjeb tal-familja, u għall-użu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, għall-użu li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkostanzi"*. L-Artikolu 1559 umbagħad jipprovdi li "*Meta sid il-kera u l-kerrej ikunu għamlu deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa mogħtija b'kiri, il-kerrej għandu jagħtiha lura f'dak l-istat li jkun irċevieha, skont id-deskrizzjoni li tkun saret, minbarra kwantu għal dak li jkun inqered jew tgħarraq bi qdumija jew b'forza maġġuri*" u l-artikolu 1561 ikompli jispeċifika li "*Il-kerrej iwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, meta ma jippruvax li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu."*

Il-kuntratt ta' kera *de quo* jghid li l-fond kien qed jinkera *tale quale.* Minn ħarsa lejn il-provi prodotti jirriżulta lil dan il-Bord li l-fond mikri ma kienx xi post ġdid iżda wieħed li madwar 25 sena ilu kienu jghixu fih il-kunjati tal-attur u wara inkera lil terzi qabel l-intimat. Il-kmamar tas-soddda u s-sufan kienu gja uzati mill-inkwilini preċedenti mill-anqas 5 snin qabel l-intimat u l-kċina u l-kmamar tal-banju kienu l-istess ta' zmien il-kunjati tal-attur ossia ta' 25 sena ilu.

Il-Bord iqis li l-verżjoni li ta l-intimat, kif sostanzjata bil-provi mressqa minnu, kienet konsistenti u kredibbli. Minn naha l-oħra l-attur, filwaqt li xehed u ppreżenta anke ritratti dwar il-ħsarat li qed jgħid li soffra il-Bord hu tal-fehma, li ma jirriżultawx ħsarat jew danni li jmorru oltre' dak li jista' jitqies bħala tgħarriq jew *wear and tear*, anke tenut kont tal-eta tal-mobbli in meritu u l-uzu li sar minnhom anke minn terzi qabel ma daħal l-intimat. Inoltre l-Bord iqis illi ma kien hemm xejn xi jżomm lir-rikorrent li jtella xhiedha jew provi ohra dwar l-istat tal-fond allegatament imħolli mill-intimat wara li żgombra inkluż mart l-istess rikorrent li huwa jgħid għenitu biex żbarazzaw il-fond jew permezz ta' rapport peritali *ex parte* li kien ikun ferm aktar idoneju biex jissostanzja t-teżi tiegħu.

Il-Bord josserva wkoll illi huwa jaqbel mas-sottomissjoni tal-intimat li fir-rigward tad-dokumenti ppreżentati mill-attur rigward l-allegati spejjeż inkorsi minnu, l-istess dokumenti huma fil-maggior parti tagħhom *quotations* bla data u mhux ricevuti ta' ħlasijiet effettwati u li di piu ma jagħmlux referenza għal fond in meritu u fi kwalunkwe każ jittrattaw spejjeż li faċilment jistghu jigu klassifikati bħala *wear and tear*.

Fl-ahhar nett il-Bord iqis illi minn analizi tal-kuntratt ta' bejgh tal-fond in meritu fl-atti tan-Nutar Vanessa Poll tat-23 ta' Diċembru 2019 (fol 106 et seq) jirrizulta li r-rikorrent fil-fatt biegħ u ttrasferixxa, apparti l-fond u l-garage, ukoll '*all items of furniture, fixtures and fittings to be found within the maisonette, tale quale, in their present state and condition, as seen and approved by purchaser*' ghal prezz ta' sebat elef Ewro (€7,000).

Illi għalhekk il-Bord iqis illi, kunsidrati l-provi kollha sudetti u mgħamula l-kunsiderazzjonijiet legali u probatorji sudetti, l-attur ma rnexxielux jipprova l-każ tiegħu skond il-Liġi filwaqt li l-verżjoni tal-intimat hija aktar attendibbli u l-eċċezzjoni tiegħu fil-mertu għandha mis-sewwa.

III. KONKLUŻJONI.

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi minn din il-kawża billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjoni addizzjonali tal-intimat ossia dik tal-preskrizzjoni, jilqa' l-eċċezzjoni fil-mertu tal-istess intimat u jiċħad it-talba attriċi *in toto*.

Bl-ispejjeż a karigu tal-attur.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

25 ta' April 2024