BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 16 ta' Mejju 2024

Rikors Nru: 343/2023
Nru fuq il-Lista: 10

Lorna Farrugia (K.I. 0006077M)

vs

Emmanuel Baldacchino (K.I. 368682M)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur flimkien mad-dokumenti hemm annessi, mressaq 13 ta' Ġunju 2023[1], fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond Max Apartments, Flat 1, fi Trejqet Ghar Berbah, ix-Xemxija liema proprjeta kienet mikrija lil Emmanuel Baldacchino u dan skont il-kuntratt tal-kera datat it-13 ta' Frar 2023 anness u mmarkat bhala DokLF1.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi l-proprjeta kienet tinkera mill-intimari versu kera ta' tmien mija u hamsin ewro (€850) fix-xahar u dan kif indikat fl-istess kuntratt ta' lokazzjoni fuq indikat.*

3. *Illi prezentament hemm kera dovuta mill-intimat fl-ammont ta' tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600)oltre l-imghax legali u rapprezentanti:*

   a) *arretrati ta' kera versu l-fond sovra ndikat ghall-perjodu ta' Frar 2023 fl-ammont ta' hames mitt Ewro (€500).*
   b) *ghall perjodu ta' Marzu 2023 fl-ammont ta' hames mija u hamsin Ewro (€550).*
   c) *ghall perjodu ta' April, Mejju u Gunju 2023 fl-ammont ta' elf u seba mitt ewro (€1,700)*

4. *Illi ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, "Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan il- parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan nuqqas tal- esekuzzjoni tal-kuntratt:*

   Iżda, fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn notifika."

5. *Illi b'ittra ufficjali tat-28 t'April 2023 kopja legali taghha annessa u mmarkata bhala DokLF2, l-esponenti avvertiet lill-intimat illi huwa moruz*

fil-hlas fl-ammont ta' elf u disa mitt ewro (€1900) ghall-arretrati ta' kera ghax-xahar ghall-perjodu ta' Frar 2023 fl-ammont ta' hames mitt Ewro (€500), ghall perjodu ta' Marzu 2023 fl-ammont ta' hames mija u hamsin Ewro (€550) u ghall perjodu ta' Apri fl-ammont ta' tmien mija u hames mitt ewro (€850) ghall-fond Max Apartments, Flat 1, fi Trejqet Ghar Berbah, ix-Xemxija.

6. *Illi minn dakinhar tal-ittra ufficjali fuq indikata, l-intimat huwa wkoll moruz fil-hlas fl-ammont ta' elf u seba mitt ewro (€1,700) rapprezentanti arretrati ta' kera ghax-xhur ta' Mejju u Gunju 2023.*

7. *Illi l-intimat sa fejn taf ir-rikorrenti, m'għandhux ebda difiża x'jagħti kontra t- talbiet tagħha.*

Ghaldaqstant*, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensata mis-smiegh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jitlob lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimat sabiex jidher quddiemu fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimat ikun kontumaċi f'dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiża li jiswa' u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar- rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:*

1. *Jiddikjara u Jiddeciedi bid-dispensa tas-smiegh ai termini tal-Artikolu 16A Tal-kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond ossia Max Apartments, Flat 1, fi Trejqet Ghar Berbah, ix-Xemxija mir-rikorrenti lill-intimat ghandha tigi terminata ai termini tal- ligi ai termini tal-Artikolu 1570 tal-*

Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, liema żgumbrament għandu jsir fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dan il- Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jidhrulu xieraq u opportun.

3. *Jordna l-izgumbrament tal-intimat Emmanuel Baldacchino (K.I.368682M) mill-fond Max Apartments, Flat 1, fi Trejqet Ghar Berbah, ix-Xemxija fi zmien qasir u perentorju.*

4. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimat huwa responsabbli wkoll ghal arretrati ta' kera u kull kumpens jew kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens dovut wara dik id-data sal-effettiv zgumbrament u jillikwida l-istess ammonti.*

5. *Jikkundanna lill-intimat sabiex jhallas l-arretrati ta' kera u kull kumpens jew kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens dovut wara dik id-data sal-effettiv zgumbrament, inkluz kwalsiasi kontijiet tad-dawl u ilma jew kontijiet ohrajn sal- effettiv zgumbrament.*

6. *Illi r-rikorrenti qeghdha tikkonderma danakollu b'dikjarazzjoni taghha stress bil-gurament hawn annessa u mmarkata bhala DokLF3.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-25 ta' Ottubru 2023 fejn il-Bord sab li l-intimat kien wera' li għandu difiża valida x'jagħti[2] u b'hekk ingħata żmien għat-tweġiba formali.

[2] Il-proċeduri inizjalment kienu ġew mressqa ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra r-risposta tal-intimat mressqa fil-15 ta' Novembru 2023[3] fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attrici stante infondati fil-fatt u fid-dritt, ghar-raguni li, l-kirja de quo ghadha vigenti u qatt ma giet terminata ai termini tal-ligi, liema terminazzjni lanqas ma giet mitluba fit-talba attrici fil-kawza odjerna, u ghaldaqstant t-talba ghall-izgumbrament tal-eccipjenti ma tistax tissusisti u tintlaqa;*
2. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti u dik ssussegwenti, u in kwantu ghall-allegata inadempjenza tal-istess eccipjenti, mertu tar-rikors odjern, jigi eccepit li, stante n-nuqqas ta' talba ghat-terminazzjoni, l-eccipjenti ghadu f'pozizzjoni li jissana l-pozizzjoni tieghu u ghal dan l-ghan, sejjer ikun qieghed jghaddi ghall-hlas ta' dak kollu li jista jkun dovut minnu;*
3. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess attrici stante li huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt.*

Sema' xhieda in kontro-eżami tar-rikorrenti, mwettaq fis-seduta tas-16 ta' Frar 2024[4].

Ra n-nota tal-intimat mressqa wkoll fis-seduta tas-16 ta' Frar 2024[5], bl-affidavit tiegħu.

[3] A fol 21 tal-proċess.
[4] Xhieda relattiva tibda a fol 43 tal-proċess.
[5] A fol 49 tal-proċess.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti[6].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-intimat[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' April 2024 fejn r-rikorrenti rtirat it-tieni u t-tielet talba billi kien hemm qbil li l-intimat kien ħareġ mill-fond u radd lura ċ-ċwievet fl-10 ta' Marzu 2024[8]. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza fuq it-talbiet rimanenti.

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn jiġi mfakkar, kif anke diġà ġie aċċennat hawn fuq, li fid-dawl tal-fatt li l-intimat irrilaxxa l-fond fl-10 ta' Marzu 2024, u radd lura ċ-ċwievet, dawk it-talbiet ġew irtirati. Dan huwa sew għaliex, ġaladarba dak hemm mitlub ingħata, ma kienx hemm aktar ħtieġ ta' deċiżjoni fir-rigward[9].

Illi in suċċint ix-xhieda kienet din li s-segwi.

Illi r-rikorrenti xehdet inizjalment permezz ta' affidavit mressaq mar-rikors promotur[10]. Tgħid li hija sid tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u li kien ġie ffirmat kuntratt ta' kera mal-intimat fit-13 ta' Frar 2023. Minn dakinhar bdew il-

---

[6] A fol 53 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 58 tal-proċess.
[8] Ara verbal a fol 57 tal-proċess.
[9] Jiġi mfakkar li fejn il-mertu jkun ġie eżawrit, iżda dak mitlub ma jkunx ġie mwettaq, awtorità ġudikanti m'għandhiex tastjeni milli tqis dik it-talba iżda għandha tgħaddi sabiex tilqa' l-istess. Ara f'dan is-sens dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Grima vs Alfred Attard et**, (App Ċiv Nru: 3/2013/2), mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) nhar is-6 ta' Ottubru 2020. Dak hemm imtenni ġie ulterjorment imħaddan fis-sentenza fl-ismijiet **HSBC Bank Malta p.l.c. vs Lawrence Grima et,** (Rik Ġur Nru: 646/2021) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-8 ta' Ottubru 2021 (mhux appellata).
[10] A fol 10 tal-proċess.

problemi, u tgħid li hija rċeviet biss pagamenti parzjali għax xhur ta' Frar 2023 u Marzu 2023. Imbagħad waqfu l-pagamenti.

Illi f'affidavit ulterjuri[11] tikkonferma li l-kuntratt kien debitament irreġistrat mal-Awtorità tad-Djar. F'April 2023 kienet intbagħtet ittra uffiċjali dwar l-arretrati ta' kera. Sa' Novembru 2023 l-arretrati kienu jammontaw għal tmint elef u disat mitt Ewro (€8,900). Apparti minn hekk kien hemm ukoll pendenzi mal-ARMS għall-perjodu ta' bejn il-15 ta' Frar 2023 sal-5 ta' Ottubru 2023. Tgħid li ftit qabel l-affidavit kienet marret fil-fond u sabet plakka maħruqa, sufan imqatta' u l-bieb ta' barra magħluq u migruf, meta skond hi l-fond kien fi stat impekkabbli. Ta dawn id-danni qiegħda titlob tmien mitt Ewro oħra (€800). Ġiet eżebita dokumentazzjoni.

Illi in kontro-eżami[12] tgħid li hija kienet akkwistat l-fond fi Frar 2023. Dakinhar li kriet il-fond kienet għada fuq konvenju, iżda hija kellha l-kunsens tas-sidien ta' qabel. Qabel ma daħal fil-fond l-intimat, il-fond kien mikri lil nies oħra. Il-fond kien fi stat impekkabbli iżda ma riditx tfisser li huwa ġdid fjamant. Taqbel li s-sufan kien intuża minn nies oħra. Taqbel li hija ltaqat l-ewwel darba mal-intimat fil-ġurnata tal-kuntratt. Huwa minnu li l-intimat kien infurmaħa b'xi problemi fil-fond u hija ġabet persuna *(electrician)* sabiex jinvesttiga, u ma sab xejn. Dwar il-plakka tgħid li l-*electrician* sab li l-plakka kienet maħruqa għaliex ġie mdaħħal xi apparat jew *"plug"* mhux addattat għal-Malta. In rieżami, magħmul fl-istess seduta, tagħlaq billi tgħid li l-kont tad-dawl u ilma kien fuq isimha.

Illi xehed ukoll l-intimat permezz t'affidavit[13]. Jgħid li l-fond għalkemm ma kienx jidher ġdid, ma tantx kien imkabar. Kien jidher li kien ġie użat qabel.

[11] A fol 28 u 29 tal-proċess.
[12] Seduta tas-16 ta' Frar 2024 u tibda a fol 43 tal-proċess.
[13] A fol 50 u 51 tal-proċess.

Dakinhar li ra l-fond, ġie ffirmat il-kuntratt. Beda jinnota li kien hemm xi problemi fis-sistema tad-dawl u dan għaliex, skond hu, *l-appliances* kienu dettuzi. Huwa informa lir-rikorrenti b'dan kollu u għalkemm inbidel *il-geyser* affarijiet oħra ma ttranġawx. Fir-rigward tad-danni ta' xi tmien mitt Ewro, jgħid li dan m'huwiex minnu għaliex l-ammont huwa wisq u d-dannu mhux ikkaġunat minnu. Dwar is-sufan, jgħid li dan ma fihx dik il-ħsara kollha u jgħid li dan kien użat minn qabel. Dwar il-plakka tad-dawl jgħid li din ħadet in-nar meta qabbad kitla tal-elettriku. Dwar il-pum tal-bieb jgħid li dan kien wieħed sempliċi u ma hemmx għexieren ta' Ewro sabiex jinbidel. Ma sar l-ebda kontro-eżami lil dan ix-xhud.

<u>Mertu</u>

Illi huwa aċċettat li l-oneru tal-prova dwar xi kreditu jibqa' dejjem fuq spallejn min jallega l-istess, u sakemm l-attur ma jippruvax li l-konvenut huwa d-debitu tiegħu, dan tal-aħħar ma jaħtix għal dan in-nuqqas[14]. Jekk l-attur mbagħad jipprova tali kreditu, l-piż tal-prova jdur fuq id-debitur sabiex jipprova xi ċirkostanzi jew difiżi li jista' jqanqal sabiex jinħeles mill-obbligazzjoni tal-ħlas[15].

Illi mbagħad, għal dak li jolqot l-aspett legali prinċipali tal-proċeduri odjerni, huwa bi prinċipju huwa aċċettat li min jżomm f'idejh u juża ħwejjeġ ħadt ieħor irid iħallas għall-istess. Għalhekk sid jista' jitlob kumpens għaż-żmien li ġid tiegħu kien baqa' hekk miżmum minn ħaddieħor, mingħajr jedd[16]. Huwa wkoll

[14] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **<u>360 Retail Supplies Limited vs Maged Fawzy Shokry Iskandar *et,*</u>** (Rik Nru: 1174/19/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-27 ta' April 2023.
[15] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Richard Attard *et* vs Mark Anthony Barbarba,</u>** (Rik Nru: 1116/2016/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' April 2024. Hija wkoll ta' interess is-sentenza fl-ismijiet **<u>Maria Stella Calleja vs Brian Degiorgio,</u>** (Rik Nru: 691/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-17 ta' Marzu 2022.
[16] Kif reġa ġie mfakkar fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Josephine Azzopardi *pro et noe* vs Carmelo Borg et,</u>** (Rik Nru: 182/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju 2023 u ċioé: *"Tajjeb jiġi osservat li fil-kwistjonijiet ta' kumpens għall-okkupazzjoni ta'*

aċċettat li l-ammont li għandu jitħallas għal tali okkupazzjoni jista' jiġi maħdum jew il-kirja kif kienet immedjatament qabel dik l-okkupazzjoni[17] jew skond dak li wieħed seta' jġib fis-suq. F'din l-aħħar ipoteżi però, iridu jidħlu u jiġu maħduma prinċipju oħra, u ċioé li min jagħmel dik it-tip ta' talba irid juri dak it-telf[18]. Dan qiegħed jiġi senjalat minħabba l-fatt li l-intimat baqa' fl-okkupazzjoni tal-fond anke wara li skada it-terminu hemm mogħti (lil'hemm, għalissa, mill-argument dwar jekk il-kuntratt kienx ġie effettivament terminat minn qabel).

Illi mill-ewwel jingħad li sa fejn r-rikorrenti qiegħda titlob il-ħlas t'arretrati ta' kera, dan ġie ppruvat b'mod tajjeb. Fil-fatt, fil-kontro-eżami imwettaq lir-rikorrenti ma saret l-ebda domanda dwar dan il-punt u l-kwistjoni hemm imqanqla kienet tikkonċerna biss l-allegati danni li qiegħda tirreklama r-rikorrenti. Lanqas l-intimat, fl-affidavit tiegħu ma lissen kelma dwar il-fatt li huwa moruż f'dan il-ħlas. Fil-verità', anke fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu, l-intimat ma jgħidx li ma hemmx arretrati ta' kera, iżda jgħid biss li l-ammont huwa ieħor minn dak indikat mir-rikorrenti[19].

---

proprjetà, huwa aċċettat li min jokkupa jew iżomm għandu ġid ta' ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għemilu. Il-qies ta' kumpens ta' telf ta' użu ta' fond li jibqa' jinżamm minn xi ħadd mingħajr jedd, il-kriterju li s-soltu jittieħed huwa dak imsejjes fuq il-valur lokatizju tal-post li jkun jew, fuq il-kera li kienet titħallas minnufih qabel intemmet il-kirja".

[17] Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Joseph Olivieri *et* vs Francis Ronald Edward Vella *et*,** (Ċit Nru: 322/1995/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-21 ta' Novembru 2003 (mhux appellata).

[18] Fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Helen *sive* Nellie Miceli *et* vs Carmelo *sive* Charles Pisani,** (Ċit Nru: 1761/2001/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-14 ta' Diċembru 2004 (mhux appellata) fejn intqal hekk: *"Huwa minnu li sid li jitlob kumpens għaż-żmien li ġid tiegħu kien baqa' miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd ġeneralment jitlob kumpens li jista' jitqabbel mal-kera li sata' baqa' jirċievi kieku l-post kien effettivament mikri. Iżda dan m'huwiex il-kriterju waħdieni. F'qasam bħal dan, irid ikun hemm "rabta reali" mal-ammont ta' kumpens mistħoqq u żgur m'hemmx lok għal spekulazzjonijiet dwar x'sata' ġara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jġib is-suq".*

[19] Ara dak sottomess fin-nota a fol 60 u 61 tal-proċess.

Illi jirriżulta ċar u aċċettat mill-istess intimat li huwa baqa' jgħix fil-fond in kwistjoni sal-10 ta' Marzu 2024 u għalhekk saret talba sabiex fid-danni, jiġi kkalkulat ukoll dan l-aħħar perjodu (dak il-perjodu li jirreferi għal waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri, u wara t-terminu oriġinali tal-kuntratt). Il-Bord jagħraf lit-talbiet rimanenti huma miktuba f'sens ġeneriku u għalhekk il-Bord isib li ma hemm xejn x'ostakola li tingħata somma anke għal din l-okkupazzjoni. Tassew, l-istess kien jiġri jekk, per eżempju, ikun intalab ammont jew somma oħra "verjuri" [20].

Illi finalment dwar dan, tajjeb jingħad li fil-ftehim mertu ta' dawn il-proċeduri ma hemm l-ebda kundizzjoni riżoluttiva espressa dwar it-terminazzjoni tal-kirja f'każ ta' morożita ta' ħlas. Għalhekk huwa applikabbli dak li jgħid u jrid l-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[21]. Jirriżulta ċar li, għad li l-intimat ġie debitament notifikat b'ittra uffiċjali fid-29 ta' Mejju 2023, huwa baqa' jekk moruż fil-ħlasijiet. B'hekk kienet ġusta r-rikorrenti li fir-rikors promotur, titlob il-ħall tal-kuntratt skond dan l-istess artikolu. Għal dan il-Bord, l-ammont li għandu jitħallas għaż-żamma tal-fond sa' Marzu 2024 għandu jiġi kkalkulat bir-rata miftehma fl-istess kuntratt.

---

[20] Dwar it-tifsira tal-kelma verjuri, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **__S&D Yachts Ltd vs Dr. Beppe Fenech Adami *noe et,*__** (Ċit Nru: 2329/2000/1) mogħtija mil-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-20 ta' Ġunju 2002 (mhux appellata) fejn intqal hekk: "*Illi, fil-fehma meqjusa tagħha, il-Qorti tqis li l-frażi "jew ammont verjuri" fl-ewwel talba, jagħtiha l-jedd li tqis ukoll spejjeż oħrajn pruvati li l-kumpannija attriċi setgħet saret passibbli għalihom matul is-smigħ tal-kawża sewwasew minħabba s-servizzi li hija kienet qegħda tagħti u li huma marbuta sfiq mal-premessi li wassluha tibda din il-kawża.*" Dan il-ħsieb ġie ulterjorment imħaddan fis-sentenza fl-ismijiet **__David Cutajar vs Aaron Schembri,__** (Rik Maħluf Nru: 1201/2020) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-22 ta' Frar 2024 (mhux appellata).

[21] Għal eżami dwar id-differenza bejn u l-użu tal-artikoli 1569 u 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **__Gloria Camilleri vs Waleed El-Belaly,__** (App Ċiv Nru: 91/2014) mogħtija mill-Qorti tal-appell (Sede Inferjuri) nhar il-10 ta' April 2018.

Illi b'hekk jiġi li taħt din il-kappa, l-intimat għandu jħallas lir-rikorrenti kera totali fl-ammont ta' għaxart elef u erba' mitt Ewro (€10,400)[22].

Illi bl-istess mod, l-intimat għandu jħallas l-ammont mitlub għal-konsum ta' dawl u ilma fl-ammont ta' erba' mija u tnejn u ħamsin Ewro u seba' u sittin ċenteżmu (€452.67ċ). Għalkemm ir-rikorrenti qiegħda titlob xi ammont ieħor[23] għal konsum minn Novembru 2023 l'hemm, jingħad li ma nġabet l-ebda ħjiel ta' prova dwar dan. Għalhekk il-Bord qiegħed jistrieħ fuq l-ammont ippruvat (u mhux kontestat).

Illi jifdal biss il-kwistjoni tad-danni fil-fond. Issa, bħala daħla tajjeb jibqa' jiġi mfakkar li huwa obbligu ewlieni ta' kull kerrej li, apparti l-korrispettiv tal-kera li għandha titħallas, huwa jinqeda bil-ħaġa hekk mikrija bħala missier tajjeb tal-familja, u għall-għan tal-kirja relattiva[24]. F'każ ta' ħsara f'dak l-immobbli, huwa l-inkwilin li għandu l-oneru juri li dik il-ħsara ma seħħtix bi ħtija tiegħu[25]. B'żieda ma dan, anke f'każ ta' xi ħsara li tirrizulta minn nuqqas t'obbligu assunt mis-sid, inkwilin għandu jgħarraf lis-sid b'tempistika tajba dwar dan, u ma jistgħax jinħebda dwar ir-responsabiltà tas-sid jekk jirrizulta li ma jkunx għamel hekk[26].

[22] Dan l-ammont ġie maħdum hekk: Rata ta' €850 fix-xahar bejn Frar 2023 u Marzu 2024 (data meta l-fond ġie ritornat lir-rikorrenti. Dan iġib total ta': €11,050. Minn dan l-ammont irid jitnaqqas l-ammont ta' €300 għax-xahar ta' Frar 2023 u €350 għax-xahar ta' Marzu 2023.

[23] Fin-nota tindika li dan għandu jkun ta' mija u għoxrin Ewro (€120).

[24] Artikolu 1554 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmen Cassar vs Marianne Aquilina *et,*** (App Ċiv Nru: 108/2016) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Novembru 2022.

[25] Artikolu 1561 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[26] Fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Olive Bohner *pro et noe* vs Joseph Debono *et,*** (App Nru: 74/2014/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-8 ta' Novembru 2019. F'dik is-sentenza, b'riljev minn sentenzi preċedenti, kien ġie mfakkar hekk: *"Illi f'dawn l-aggravji l-appellanti jsemmu li parti mill-manutenzjoni necessarja fil-fond kienet inkombenti fuq is-sid u dan peress li kienet wahda strutturali tal-fond. Bid-dovut rispett, huwa minnu li xoghlijiet ta' manutenzjoni relatata mal-istruttura taqa' fil-mansjoni tas-sid madanakollu kif tistabbilixxi l-ligi huwa obbligu tal-inkwilin li jinforma lis-sid bin-necessita' ta' tali xoghol. Fid-decizjoni fl-ismijiet Maria Xuereb -vs- Joe Calleja et deciza mill-Qorti tal-Appell nhar it-18 ta' Ottubru, 2006 gie osservat: : 'Intqal minn din il-Qorti fis-sentenza taghha "Lilian Micallef Eynaud et - vs- Albert Falzon Santucci", 11 ta' Jannar 2006 illi l-obbligu li*

Illi fil-każ tagħna, skond l-ewwel klawżola li tidher taħt il-Titolu "Condition and Preservation of the Premises", hemm imsemmi li salv għall-affarijiet imsemmija fl-inventarju, l-intimat kien qiegħed jaċċettat li ma kienx hemm difetti li jidhru fil-fond jew fil-mobbli ta' ġewwa. Għalhekk dan il-Bord ma huwiex qiegħed iqis il-presunzjoni mnissla mill-artikolu 1560 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[27]. Jibqa' l-fatt li dan l-inventarju, għalkemm imsemmi, baqa' ma ġiex imressaq f'dawn il-proċeduri.

---

l-ligi timponi fuq il-kerrej li jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja (Artikolu 1554, Kodici Civili) timporta li dan jikkostudixxi u jikkonserva lfond. "Skont disposizzjonijiet varji tal-Kodici Civili dan l-obbligu tal-kustodja jimporta li hu ghandu bi dmir jivvigila fuq l-integrita' tal-fond, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu". Ara f'dan l-istess sens id-decizjoni ta' din il-Qorti tat-22 ta' Marzu 2006 in re "Anthony Gatt et -vs- Office Electronics Ltd";' Minn imkien mill-atti ma jirrizulta li l-appellanti nfurmaw jew ippruvaw jinfurmaw lill-appellati li kien hemm il-bzonn ta' tiswijiet strutturali li jaqghu fil-mansjoni taghhom". Per kompletezza mbagħad, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Salvina Cassar *et* vs Jane Scicluna *et*,** (App Nru: 41/2016) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-14 ta' Lulju 2017 fejn ukoll kien ġie enunċjat is-segwenti: *"L-appellati jsostnu ukoll li fuq kollox ħsarat ta' natura strutturali kienu taħt irresponsabbilità ta' sid il-kera. Il-Qorti hi tal-fehma li dan l-argument ma jreġix inkwantu ma nġiebet ebda prova li l-kerrejja kienu jgħarrfu lis-sidien li kien hemm ħsara fil-fond li kienet teħtieġ tiswijiet, sabiex jagħtu lis-sidien lopportunità li jagħmlu t-tiswijiet — ukoll, jekk meħtieġ, ta' natura straordinarja — u hekk ma jħallux li l-ħsara tikber kif kienu obbligat li jagħmlu a tenur tal-artikolu 1565 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk, jekk xi ħsarat ma ssewwewwx meta kellhom jissewwew, ukoll jekk it-tiswijiet kienu obbligazzjoni tas-sid, iżda dawn it-tiswijiet ma sarux għax il-kerrej naqas milli jgħarraf lis-sid b' dawn il-ħsarat u minħabba f' hekk il-ħsara tikber, irresponsabbilta' tkun tal-kerrej, li jkun naqas mill-obbligazzjoni tiegħu taħt il-Kodiċi Ċivili. Kif tgħallem il-ġurisprudenza, dan ikompli jiggrava n-nuqqas talappellati u tal-predeċessur tagħhom fit-titolu li josservaw id-dmirijiet tagħhom bħala inkwilini: 'il-kerrej għandu l-obbligu li dejjem (i) joqgħod attent li jżomm l-integrita' tal-oġġett mikri u dwar l-inkolumita' tal-istess; (ii) jieħu l-kawteli kollha għall-konservazzjoni tagħha; (iii) li jipprevedi għat-tiswijiet li jmissu lilu skond l-artikolu 1556 tal-Kap. 16; u (iv) li javża mill-ewwel lis-sid bil-ħtieġa li dan jipprovdi għar-riparazzjonijiet li għalihom hu responsabbli u dan għaliex sabiex l-inkwilin ikun adempixxa ma' dik iddiliġenza msemmija fl-artikolu 1554 (a) tal-Kap. 16 huwa għandu mhux biss jevita li jsir dannu materjali fil-fond mikri imma wkoll li jevita preġudizzju indirett lil lokatur bin-nuqqas ta' azzjoni tiegħu u dan kif affermat fis-sentenza "Rose Tanti vs RCMJ Co. Ltd." (A.I.C. (PS) – 3 ta' Ottubru 2008)."*

[27] Dwar dan, u anke għax-xebħ tal-prinċipji ġenerali hemm magħmula u hawnhekk ulterjorment imħaddna, il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal u ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Raymond Martin Camilleri *et*,** (App Ċiv Nru: 905/2004/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-13 ta' Lulju 2020.

Illi madanakollu, skond l-istess kuntratt, l-inkwilin kien responsabbli għad-danni riżultanti min-nuqqas ta' riparazzjoni ordinarja u manutenzjoni. Fl-istess waqt, l-intimat obbliga ruħu li jirritorna l-fond fi stat tajjeb[28].

Illi mill-provi, għalkemm huwa ammess minn sid il-kera l-fond kien qiegħed jiġi utilizzat min-nies oħra qabel l-intimat, l-istess intimat ma jgħid xejn fl-affidavit tiegħu dwar il-fatt li s-sufan instab f'istat diżastruż, u dan anke wara li ġie eżebit ritratt ta' din il-ħsara mir-rikorrenti[29]. Dan il-Bord kien jippretendi, aktar minn argument dwar jekk is-sufan kienx ġdid fjamant jew le[30], li l-intimat jgħid biċ-ċar li dan is-sufan kien diġà b'dik il-ħsara meta bdiet il-kirja. Minflok, jgħid biss li ma fihx dik il-ħsara kollha (u allura mhux ma fihx ħsara) u li dan kien sufan mhux ġdid u mhux ta' valur[31]. Għal dan il-Bord, b'dawn il-fatti, jirriżulta li l-ħsara twettqet mill-intimat.

Illi dwar il-plakka, l-intimat stess, fl-affidavit tiegħu, jirrikonoxxi li dan seħħ meta ttanta jdaħħal makkinarju ġo fiħ, iżda jgħid li din inħarqet minħabba problema fis-sistema tad-dawl. Prova dwar din l-aħħar ipoteżi ma ġabx u xorta jibqa' l-fatt li kien l-obbligu tiegħu li jbiddel il-plakka, u mhux iħalliha kif instabet mir-rikorrenti[32].

[28] Ara klawżola 2 u 4 tal-kuntratt relattiv, li jinsabu a fol 6 tal-proċess. Bl-istess mod, jgħodd hawn dak li jgħid l-artikolu 1559 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
[29] Ara ritratt a fol 30 tal-proċess.
[30] Wara kollox, il-liġi tikkontempla li l-oġġett tal-kera jkollu ħsarat. Dwar dan, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Moby Rentals Limited vs Publius Farrugia,** (App Ċiv Nru: 5/1996/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Ottubru 2001, liema sentenza ġiet ukoll ċitata b'approvazzjoni fis-sentenza fl-ismijiet **Johan Huy *pro et noe* vs Mark Attard,** (App Ċiv Nru: 514/21/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-12 ta' Lulju 2023.
[31] Ara paragrafu 11 tal-affidavit tiegħu, li jinsab a fol 51 tal-proċess.
[32] Ritratt a fol 31 tal-proċess.

Illi mbagħad, dwar il-pum tal-bieb maqlugħ[33], l-intimat ma jinnegax lanqas din il-ħsara, iżda fl-affidavit tiegħu jgħid sempliċiment hekk: "*Rigward il-pumm tal-bieb ta' barra, dan kien pum sempliċi u ma hemmx għexirien ta' ewro biex jinbidel*". Ċertament l-intimat ma jistax ilum lil dan il-Bord jekk din id-dikjarazzjoni tiegħu, tinftiehem bħala ammissjoni li fil-fatt kisser il-pum.

Illi jifdal biss il-kwistjoni ta' kwantifikazzjoni. Huwa minnu, li l-attriċi f'dan il-każ ma ressqitx irċevuta ta' meta nxtraw l-affarijiet għaliex hija kienet akkwistat il-fond mgħammar diġa. Naturalment, lanqas setgħet ir-rikorrenti iġġib irċevuta tax-xogħol riparatorju u sufan ġdid, għaliex l-intimat telaq mill-fond waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri; sitt ijiem wara s-seduta fejn ġiet imressqa n-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħha[34]. Għalhekk għal dan il-Bord, ir-rikorrenti ma kienitx f'qagħda tajba li tressaq provi eżatti dwar l-ammont minnha pretiż, u propju għalhekk sejjer juża d-diskrezzjoni ekwitattiva tiegħu[35].

---

[33] Ara ritratt a fol 30 tal-proċess.

[34] Ara verbali tal-4 ta' Marzu 2024 u tal-4 ta' April 2024.

[35] Kif tajjeb ġie mfisser fis-sentenza fl-ismijiet **David Borg *et* vs Marisa Farrugia,** (App Ċiv Nru: 299/20/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar id-29 ta' Frar 2024 u ċioé li *"Wara kollox, f'ċirkostanzi fejn l-ammont ta' danni ma jistax jirriżulta b'mod preċiż, jaqa' fuq il-Qorti li tillikwidahom ex aequo et bono (i.e. skont il-ġustizzja u t-tjieba) u l-Qorti jifdlilha dejjem is-setgħa diskrezzjonali li tillikwida l-ammont pretiż fuq il-kriterju sussidjarju talvalutazzjoni ekwitattiva, imbasta tħares b'reqqa l-elementi kollha li joħorġu mill-atti tal-kawża u ssejjes il-fehma tagħha fuq motivazzjoni loġika li tagħti ħjiel xieraq ta' kif wieħed ikun wasal għal dik il-likwidazzjoni. Dan għandu jsir mhux biex il-Qorti tpatti għan-nuqqas tal-parti li App. Ċiv.299/20/1 Paġna 40 minn 44 tippretendi l-likwidazzjoni milli twettaq id-dmir tagħha li tipprova l-każ tagħha sal-grad meħtieġ imma sewwasew għaliex dik il-parti ma tkunx f'qagħda li tikkontrolla u ġġib il-provi meħtieġa (ara Tonna v. Cremona noe deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Lulju, 1935, Neg. Edgar Laferla noe v. Neg. Antonio Cachia pro et noe mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ fis-6 ta' Ġunju, 1951, Wilhelmina Abela noe et v. Alex Ciantar et maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April, 2016, Mizzi Home Furnishings Ltd. et v. Italgreen SpA deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru, 2017, Edward Engerer v. Richard Attard et pro mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 2019, Mark Schembri et v. Vella Group Limited maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Awwissu, 2023 u Vincent Ciappara et v. Nazzareno sive Reno Bartolo et deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Novembru, 2023)."*

Illi l-ammont reklamat huwa wieħed ta' tmien mitt Ewro (€800) li jinkludi d-danni għas-sufan, plakka (u l-madum ta' madwarha), kif ukoll it-tiswija tal-bieb ta' barra. Meħud kollox in kunsiderazzjoni, il-Bord iqis li dan l-ammont huwa wieħed li jirrifletti d-dannu rejali mwettaq mill-intimat u b'hekk sejjer jgħaddi sabiex anke *ex aequo et bono*[36] jordna l-ħlas ta' din l-aħħar somma.

Illi b'hekk l-ammont globali li għandu jitħallas mill-intimat huwa ta' ħdax il-elf, sitt mija u tnejn u ħamsin Ewro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€11,652.67ċ)[37].

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jaqta' din il-vertenza billi

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba fid-dawl tad-digriet mogħti fil-25 ta' Ottubru 2023.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni u t-tielet talba peress li dawn ġew rtirati wara li dak hemm mitlub twettaq.
3) Jilqa' r-raba' u l-ħames talba u b'hekk jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont globali ta' ħdax il-elf, sitt mija u tnejn u ħamsin Ewro u seba' u sittin ċenteżmu (€11,652.67ċ) bl-imgħax legali fuq l-ammont ta' elf u disa' mitt Ewro (€1,900) mid-29 ta' Mejju 2023 sad-data tal-pagament effettiv[38] u l-imgħax fuq l-ammont rimanenti ta' disat elef, seba' mija u

[36] Eżemplari hija s-sentenza fl-ismijiet **Margaret Camilleri *et* vs The Cargo Handling Co Ltd**, (Ċit Nru: 1560/1995/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-13 ta' Ottubru 2004 fejn reġa ġie mfakkar: *"Ma jistax ikun dubitat illi hu rikonoxxut lill-gudikant anke fissistema tal-ligi taghna l-poter diskrezzjonali li jillikwida t-telf u l-qligh bl-adoperu tal-kriterju sussidjarju tal-valutazzjoni ekwitattiva. Ara a propozitu decizjoni a Vol. XXXV P III p 615 fejn gie proprju rikonoxxut, fuq listregwa ta' dak espress mill-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni, illi "vi hanno casi in cui, non potendosi avere mezzi istruttori, e` rimesso al magistrato il valutare 'ex aequo et bono' secondo i dettami della sua ragione e coscienza, l'ammontare del danno al risarcimento del quale taluno fu condannato"*

[37] €10,400 (ħlas ta' kera) + €452.67ċ (konsum ta' dawl u ilma) + €800 (danni fir-rigward ta' ħsara kkanġunata mill-intimat).

[38] Data tan-notifika tal-ittra uffiċjali mibgħuta għal dan l-ammont, kif jidher *a tergo* ta' fol 9 tal-proċess.

tnejn u ħamsin Ewro u seba' u sittin ċenteżmu (€9,752.67ċ) mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv[39].

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

[39] Dan għaliex dan l-aħħar ammont qiegħed jingħata permezz ta' din is-sentenza. F'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għal dak raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **David Cutajar vs Aaron Schembri,** (Rik Maħluf Nru: 1201/2020) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-22 ta' Frar 2024 (mhux appellata).