



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-11 ta' Ġunju, 2025

Appell Inferjuri Numru 69/2019 LM

Philip Micallef (K.I. Nru. 79944(M)) f'ismu proprju u għan-nom u in
rappreżentanza ta' martu Annunziata Micallef (K.I. Nru. 446838(M))
(‘l-appellati’)

vs.

Raymond Sciberras (K.I. Nru. 500070(M)) f'ismu proprju u għan-nom u in
rappreżentanza ta' Golden Island Limited (C 43987)
(‘l-appellanti’)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Raymond Sciberras (K.I. Nru. 500070(M)) f'ismu proprju u in rappreżentanza tas-soċjetà Golden Island Limited (C 43987)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija fil-25 ta' Ottubru, 2024, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord

li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premissi, li ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti **Philip Micallef (K.I. Nru. 79944(M)) f'ismu proprju u għan-nom u in rappreżentanza ta' martu Annunziata Micallef (K.I. Nru. 446838(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] kif ġej:

“Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza billi:

- 1) Jastjeni milli jqis aktar is-sitt u seba' t-talba fid-dawl tal-fatt ir-rikorrenti m'għandhomx iktar interess fl-istess.*
- 2) Jilqa' l-eċċezzjonijiet tar-rikorrenti għat-talba rikonvenzjonali u jiċċad it-talba rikonvenzjonali.*
- 3) Jiċċad l-eċċezzjonijiet tal-intimat pro et noe għat-talba oriġinali.*
- 4) Jilqa' l-ewwel tlett talbiet tar-rikorrenti u għalhekk jordna li s-soċjetà intimata Golden Island Limited (fn. 77: Dan l-ammont huwa dak dovut skont il-kuntratt magħmul fis-sena 2008 konċernanti il-garaxx 3A, li sar mas-soċjetà u mhux mal-intimat f'ismu personali) tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' ħdax il-elf, seba' mija u tnejn u sebgħin Ewro u tmenin ċenteżmu (€11,772.80ċ) (fn. 78: L-ammont ġie maħdum skont il-prospett aċċettat mill-intimat u li jinsab a fol 442 tal-proċess. Dan l-ammont huwa t-total tal-kolonna konċernanti l-garaxx 3A. Dan ġab total ta' €14,442.80ċ. Minn dan l-ammont, tnaqqas nofs l-ammont ta' €5,430, (li jiġi €2,670), li huwa l-pagament ta' €5,000 magħmul fi Frar 2022 miżjud bl-ammont imaqas konċernanti l-ġebel fis-somma ta' €340. Peress li ma ġiex speċifikat jekk dan in-nuqqas għandux jiġi premjat lill-intimat personalment jew lis-soċjetà, il-Bord qies ekwu u ġust li dan jinqasam bin-nofs bejn l-intimat u s-soċjetà tiegħu)) bl-imgħax legali skont in-notament t'isfel (fn. 79: L-imgħax bir-rata ta' 8% għandu jinħadem hekk: fuq l-ammont ta' €211.70ċ mill-4 ta' April 2019 (data tal-ftuħ ta' dan il-każ), fuq l-ammont ta' €1,440.10ċ mill-20 ta' Lulju 2019, fuq l-ammont ta' €1,440.10ċ mill-20 ta' Jannar 2020, fuq l-ammont ta' €1,440.10ċ mill-20 ta' Lulju 2020, fuq l-ammont ta' €1,651.80ċ mill-20 ta' Jannar 2021, fuq l-ammont ta' €1,651.80ċ mill-20 ta' Lulju 2021, fuq l-ammont ta' €1,651.80ċ mill-20 ta' Jannar 2022, fuq l-ammont ta' €1,651.80ċ mill-20 ta' Lulju 2022, fuq l-ammont ta' €1,651.80ċ mill-20 ta' Jannar 2023 u fuq l-ammont ta' €1,651.80ċ mill-20 ta' Lulju 2023) sad-data tal-pagament effettiv u jordna li l-intimat Raymond Sciberras personalment (fn. 80: Dan l-ammont huwa dak dovut skont il-kuntratt magħmul fis-sena 2007 konċernanti il-garaxx 3A, li sar mal-intimat f'ismu*

personali) iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' ħdax il-elf, sitt mija u erbgha u sittin Ewro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€11,664.72ċ (fn. 81: L-ammont ġie maħdum skont il-prospett aċċettat mill-intimat u li jinsab a fol 442 tal-proċess. Dan l-ammont huwa t-total tal-kolonna konċernanti l-garaxx 3B. Dan ġab total ta' €14,334.72ċ. Minn dan l-ammont, tnaqqas nofs l-ammont ta' €5,430, (li jiġi €2,670), li huwa l-pagament ta' €5,000 magħmul fi Frar 2022 miżjud bl-ammont imaqas konċernanti l-ġebel fis-somma ta' €340. Peress li ma ġiex speċifikat jekk dan in-nuqqas għandux jiġi premjat lill-intimat personalment jew lis-soċjetà, il-Bord qies ekwu u ġust li dan jinqasam bin-nofs bejn l-intimat u s-soċjetà tiegħu)) bl-imgħax legali skont in-notament t'isfel (fn. 82: L-imgħax bir-rata' ta' 8% għandu jinħadem hekk: fuq l-ammont ta' €645.04ċ (€211.68 x 3) mill-4 ta' April 2019 (data tal-ftuħ ta' dan il-każ), fuq l-ammont ta' €1,774.08ċ mit-23 ta' Ottubru 2019, fuq l-ammont ta' €1,987.60ċ mit-23 ta' April 2020, fuq l-ammont ta' €1,987.60ċ mit-23 ta' Ottubru 2020, fuq l-ammont ta' €1,987.60ċ mit-23 ta' April 2021, fuq l-ammont ta' €1,774.08ċ mit-23 ta' Ottubru 2021, fuq l-ammont ta' €1,987.60ċ mit-23 ta' April 2022, fuq l-ammont ta' €1,987.60ċ mit-23 ta' Ottubru 2022) sad-data tal-pagament effettiv.

- 5) Jilqa' r-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti u b'hekk jordna li l-intimati in solidum iħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' tmint elef, ħames mija, u ħamsa u tletin Ewro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€8,535.57ċ) bl-imgħax legali mill-4 ta' April 2019 (fn. 83: Data tat-tressieq tar-rikors promotur peress lit-talba f'dan il-każ kienet għal ammont determinat. Dwar termini differenti ta' dekkoriment t'imgħax, wieħed huwa mistieden jara dak 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). Hsieb ulterjorment imħaddan minn dan il-Bord fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Lorna Farrugia vs Emmanuel Baldacchino**, (Rik Nru: 343/2023) mogħtija nhar is-16 ta' Mejju 2024 (mhux appellata)) sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, izda mhux daww tal-mandat ta' sekwestru imsemmi fir-rikors promotur, jiħallsu mill-intimati in solidum."

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirjiet li jgawdu rispettivament l-appellant u s-soċjetà appellanta tal-*workshop* bin-numru 3B u l-*workshop* bin-numru 3A, li jinsabu fit-tieni sular tal-kumpless ta' bini magħruf bħala 'Mayflower Workshops' fiż-Żona Industrijali tal-Mosta, u li huma proprjetà tal-appellati. Jingħad li l-kirjiet tal-imsemmija fondi jkopru wkoll il-partijiet komuni, id-dawl u l-*lift*. L-appellati qegħdin jikkontendu li l-appellanti huma morużi fil-ħlas tal-kera fuq kull wieħed mill-*workshops* rispettivi u anki kkaġunaw ħsarat estensivi fil-*lift*, filwaqt li qegħdin jingombraw l-partijiet komuni b'diversi oġġetti mobbli u merkanzija. Huma nterpellaw lill-appellanti diversi drabi għall-ħlas tal-kera u tal-ispejjeż inkorsi għat-tiswija tal-*lift*, iżda dawn baqgħu inadempjenti.

Mertu

3. L-appellati għalhekk istitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fl-4 ta' April, 2019, fejn talbu lill-imsemmi Bord sabiex:

- "1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat proprio et nomine huwa moruż fil-pagament tal-kera tal-workshops bin-numri "3A" u "3B" rispettivament, it-tnejn sitwati fit-tieni sular tal-kumpless ta' bini magħruf bħala "Mayflower Workshops" fiż-Żona Industrijali tal-Mosta u aċċessibbli minn Triq Żnuber u minn Triq il-Ballut;*
- 2. Jillikwida l-arretrati kollha ta' kera dovuti lill-esponenti, u dan sad-data tas-sentenza, għaž-żewġ fondi mikrija lill-intimat proprio et nomine;*
- 3. Jikkundanna lill-intimat proprio et nomine iħallas lill-esponenti l-arretrati ta' kera hekk likwidati bl-imgħax legali dekoribbli mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors;*

4. *Jiddikjara u jiddeċiedi ulterjorment illi l-intimat proprio et nomine ikkawża ħsarat estensivi fil-lift tal-kumplex ta' bini bl-isem "Mayflower Workshops" u li huwa għalhekk responsabbli li jagħmel tajjeb għall-ispejjeż inkorsi mat-tiswija tal-istess lift, liema spejjeż jammontaw għal tmint elef ħames mija u tlieta u ħamsin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmi tal-Ewro (€8,535.57) jew kull somma oħra verjuri;*
5. *Konsegwentement jikkundanna lill-intimat proprio et nomine iħallas s-somma ta' tmint elef ħames mija u tlieta u ħamsin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmi tal-Ewro (€8,535.57) jew kull somma oħra verjuri lill-esponenti, bl-imgħax legali dekoribbli mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors;*
6. *Jiddikjara u jiddeċiedi inoltre illi l-intimat proprio et nomine qiegħed jingombra l-partijiet komuni tal-kumplex "Mayflower Workshops" b'diversi oġġetti mobbli u konsegwentement jordna lill-istess intimat proprio et nomine sabiex ineħħi dawn l-oġġetti mobbli u jirrispristina l-partijiet komuni fl-istat ante quo tagħhom fi żmien qasir u perentorju li jogħġbu jiffissa dan l-Onorabbli Bord għal dan l-iskop.*
7. *Fin-nuqqas li jottempera ruħu mas-sitt talba fiż-żmien prefiss, jawtorizza lir-rikorrent ineħħi u/jew jiddisponi minn dawn l-oġġetti mobbli huwa stess a spejjeż tal-istess intimat proprio et nomine.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimat proprio et nomine li huwa minn issa ngunt in subizzjoni, inkluż ukoll l-ispejjeż tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju illi ġie ppreżentat kontestwalment ma' dan ir-rikors."

6. L-appellanti wiegħbu fis-7 ta' Awwissu, 2019, fejn eċċepew kif ġej:

1. *Illi l-esponent jwieġeb illi t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom kif ser jiġi spjegat f'din it-tweġiba u ampjament pruvat waqt l-istadju tal-provi f'din il-kawża;*
2. *Illi qabel xejn, a skans ta' ħela ta' ħin f'li r-rikorrenti jġibu provi, l-esponent irid qabel xejn irid jaqbel mal-fatti elenkati fir-rikors promutur numerati (2) u (3) u (4);*
3. *Illi madanakollu l-esponent ma jaqbilx mal-fatti elenkati fil-paragrafi numerati (5), (6) u (7) u lanqas ma jaqbel mat-talbiet fir-rikors promutur u dan għar-raġunijiet li ġejjin;*

4. *Illi fir-rigward ta' paragrafu numerat hamsa (5) tar-rikors promutur, ma hux vera li l-esponent huwa moruż fil-pagament tal-kera għaż-żewġ fondi u dan minhabba li kif jidher mill-kopja taċ-ċekk maħruġ mill-Avukat sottofirmat, l-ammont dovut sal-aħħar ta' Marzu tas-sena kurrenti tħallas fit-2 t'April 2019 u dan minn kif jidher minn kopja taċ-ċekk anness u markata "Dok A", liema ċekk issarraf mal-ewwel mir-rikorrent Philip Micallef, mentri d-data meta ġie ippreżentat ir-rikors hija 4 t'April, 2019.*
5. *Illi l-unika raġuni għaliex huwa ma għaddiex il-ħlas puntwalment kien għal fatt li l-esponent kien f'negozjati mal-attur sabiex jidhol fi ftehim ġdid li fost l-oħrajn kien jassigura li l-lift li huwa mwiegħed bħala parti mill-kirja, kien ser ikun qed jaħdem regolarment, liema abbozz ta' dan il-ftehim skont kif maqbul bejn il-partijiet u l-Avukati Mark Fenech Vella u Dr Matthew Brincat (li kien jippatroċinja lil attur Philip Micallef qabel il-bidu ta' din il-kawża), ser jiġi esebit waqt il-provi tal-konvenuti, inkluż l-aħħar email bejn l-Avukati rispettivi tal-partijiet.*
6. *Illi fir-rigward ta' paragrafu sitta (6) tar-rikors promutur, kif ser jiġi muri waqt il-provi tal-konvenut, huwa jiċċad bil-qawwa li b'xi mod ikkawża l-iċken ħsara fil-lift li jinsab fil-kumpless ta' bini de quo.*
7. *Illi l-lift ġratlu l-ħsara sempliċiment għaliex, kif ser jiġi muri waqt il-provi mill-konvenut proprio et nomine, il-lift QATT u QATT ma saritlu l-manutenzjoni regolari u neċessarja li suppost kellha ssirlu perjodikament matul is-snin u mhux għaliex l-esponent għabba s-soltu merkanzija li qatt ma eċċedew l-ammont li l-lift kien immarkat li jiflaħ għalih. Dan l-ammont ta' 1,500 kilogramm ġie mgħotti riċentament sabiex ir-rikorrenti jistabilixxu huma arbitrarjament li l-lift jiġi jgħorr piż ħafna anqas milli kien jerfa' qabel il-ħsara iggravatlu.*
8. *Illi meta ġew iffirmati l-kuntratti fis-sena 2007 u 2008 bejn l-atturi u l-konvenut proprio et nomine u li l-atturi annettew mar-rikors promutur, irid jingħad li l-lift kien jerfa' elf u ħames mitt kilogram (1,500 kg) skont tabella mwaħħla mal-lift waqt li xi xhur ilu ġie immarkat li l-lift ser jerfa' elf kilogram (1,000 kg).*
9. *Illi l-kwistjoni tal-lift hija kruċjali għall-operat u t-tgawdija tal-garaxxijiet industrijali għaliex mingħajr il-lift ma tistax tittella' l-merkanzija u titniżżel sabiex tiġi esportata. Irid jingħad li l-intimat proprio et nomine, anke għaliex minn hemm jiddependi l-impjieġ tiegħu, investa anke permezz ta' fondi mill-Unjoni Ewropea sabiex mill-garaxxijiet li kera jkun jista' jipproduċi prodotti*

ta' kwalità, l-aktar għasel ta' Malta, anke sabiex jiġu esportati. U allura marbut li saż-żmien li għalih jiskadu l-kuntratti iffirmati mal-atturi huwa jibqa' fil-garaxxijiet de quo. Imma sabiex jopera minn tali garaxxijiet de quo li jinsabu fit-tieni sular, l-intimat għandu bżonn lift industrijali li jaħdem sew sabiex ikun jista' jniżżel il-prodotti tiegħu mill-garaxxijiet fit-tieni sular, u mhux lift nofs kedda, b'xhur twal aktar il-lift ma jaħdimx milli jaħdem jew jaħdem bit-tqattigħ il-qalb li ser jistabat u jkisser il-vażetti tal-għasel bit-tisbita li l-lift jinżel biha (!).

10. *Illi kif jidher sew mill-kuntratt u l-ftehim ta' kera annessi mill-atturi mar-rikors promutur ta' din il-kawża, il-lift huwa parti mill-kirja. L-intimat pro et nomine ġenwinament jemmen li din il-kawża qed issir mill-atturi sempliċiment għaliex l-atturi jafu li fl-istat li qiegħed il-lift, jekk ma jinbidilx totalment jew isirulu tiswijiet ġodda u 'hoist' ġdid, allura il-garaxxijiet industrijali ser jibqgħu bla lift u allura l-atturi ikkreaw skuża fina sabiex bl-iskuża tan-nuqqas ta' ħlas puntwali tal-kera minnu (li dan sar minħabba negozjati li kienu għaddejjin mal-istess attur Philip Micallef) u li jimplikaw li huwa ikkawża l-ħsara fil-lift, jipprovaw jinkombu fuq l-intimat l-ispejjeż li eventwalment għandhom isiru fuq il-lift;*
11. *Illi fir-rigward ta' paragrafu seba' (7) tar-rikors promutur, ir-raġunament allura isegwi li l-intimat proprio et nomine altru li ma hux moruż fil-ħlas sa meta ġiet preżentata l-kawża.*
12. *Illi għaldaqstant, filwaqt li l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba ma humiex ammissibbli minħabba l-fatt li l-konvenut ħallas l-arretrati QABEL id-data ta' din il-preżentata ta' din il-kawża, ir-raba' (4) u l-ħames (5) talba ma għandhomx lanqas ikunu ammissibbli peress li l-fatti kif elenkati mill-atturi ma humiex veritiera;*
13. *Illi in vista tal-fatt li l-oġġetti mobbli imsemmija fis-sitt (6) u s-seba' (7) talba tar-rikors promutur kienu ser isir użu minnhom mill-attur skont ftehim li kien ser jiġi iffirmit, liema ftehim l-attur għoġbu ma jiffirmahx "at the eleventh hour" qabel ma ppreżenta din il-kawża mingħajr ma avża lil konvenut b'dan u għalhekk dan il-Bord ma għandux isib lil konvenut ħati tal-ebda nuqqas ta' ftehim skont iż-żewġ ftehim ta' kera.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-attur proprio et nomine li huwa minn issa ngunt in subizzjoni, inkluż ukoll l-ispejjeż tal-mandati ta' sekwestru kawtelatorju li sar kontra l-konvenut fuqu personali u fuq l-ażjenda tiegħu, liema sekwestri

kawtelatorji ġew ppreżentati kontestwalment mar-rikors promutur tal-kawża quddiem dan l-Onorabbli Bord.”

4. L-appellanti kontestwalment ippreżentaw is-segweni kontro-talba:

1. *Illi l-esponenti qiegħed jipprevalixxi ruħhu mid-dritt tiegħu li jippreżenta kontro-talba;*
2. *Illi permezz ta’ kuntratt ta’ kera datat l-24 ta’ Ottubru 2007 (kuntratt anness mar-rikors promutur), l-atturi krew il-‘workshop’ numerat ‘3B’ lill-esponent f’ismu propju, għal perijodu ta’ ħmistax-il sena, versu l-kera ta’ ħames ewro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€5.82) kull jum u li jogħla kull tlett (3) snin skont ir-rati espressament indikati fil-kuntratt ta’ kera kif indikat;*
3. *Illi permezz ta’ kuntratt ta’ kera sussegwentament datat l-24 ta’ Lulju 2008, l-atturi krew il-workshop numerat ‘3A’ lill-intimat Ray Sciberras għan-nom u in rappreżentanza ta’ Golden Island Limited għal perijodu ta’ ħmistax-il sena, versu l-kera ta’ erbgħa ewro (€4.00) kull jum u li jogħla kull tlett (3) snin skont ir-rati espressament indikati fil-kuntratt ta’ kera sabiex attwalment ir-rata hija dik ta’ sebgħa Ewro u tmien ċenteżmu tal-Ewro (€37.48) [sic!] kull jum;*
4. *Illi fl-imsemmi żewġ atti imsemmija li permezz tagħhom l-esponenti kera l-garaxxijiet industrijali 3A u 3B, hemm speċifikament imniżżel is-segweni:*

Inkluz f’din il-kirja hemm il-partijiet komuni li jinkludu water drains u drenaġġ u dawl u lift u li l-inkwilini jobbliga ruħu li jħallas sehemhom pro rata mill-ispejjeż tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni, inkluz spejjeż ta’ konsum tad-dawl u ilma kif ukoll tal-arloġġi tal-partijiet komuni.

5. *Illi meta ġew patwiti u iffirmati ż-żewġ attijiet kuntrattwali ta’ kera, il-lift kien bejn wieħed u ieħor jaħdem u jiflaħ l-ammont ta’ 1,500kg piż kif kien imniżżel fit-tabella fil-lift li kienet timmarka li l-lift jista’ jitgħabba sa 1,500kg u li kienet għal din ir-raġuni li l-esponent daħal għal tali fteħimi ta’ kera sabiex il-prodotti tiegħu li kien ser ibiegħ fis-suq lokali u anke jesporta fis-suq internazzjonali anke sal-Ġappun, ikun jista’ jniżżilhom mit-tieni sular fejn jinsabu l-garaxxijiet imsemmija permezz tal-lift, u mhux kif spiċċa jagħmel f’dawn l-aħħar xhur kien ikun kostantement kostrett li jniżżel il-prodotti isfel billi fizikament inizzilhom it-taraġ għal madwar għoxrin darba kull vjeġġ u dan meta għal kirjiet għalja li qed iħallas kif miftiehem u li kif huwa dejjem onora, suppost li l-lift ikun fi stat tajjeb u li jiflaħ għal 1,500kg.*

6. *Illli l-lift ġratlu l-ħsara sempliciment ġħaliex, kif ser jiġi muri waqt il-provi mill-esponenti proprio et nomine rikonvenzjonat, il-lift QATT u QATT ma saritlu l-manutenzjoni regolari u neċessarja li suppost kellha ssirlu perjodikament matul is-snin;*
7. *Illli għalhekk il-lift qiegħed fl-istat li qiegħed illum mhux għaliex l-esponenti għabba s-soltu merkanzija li qatt ma eċċedew l-ammont li l-lift kien immarkat li jiflaħ għalih jew għaliex għabba briks li fil-piż bil-provi ma eċċedewx l-ammont ta' 1,200 kilogramm, imma għaliex l-atturi riedu biss idaħlu l-kera mingħajr ma iwettqu l-manutenzjoni neċessarja fuq il-lift. Dan l-ammont fit-tabella ġie mgħotti riċentament sabiex ir-rikorrenti jistabbilixxu huma arbitrarjament li l-lift jiġi jgħorr piż anqas milli kien jerfa' qabel il-ħsara iggravatlu u allura fl-ammont wisq inqas dak miftiehem meta ġew iffirmati ż-żewġ ftehim ta' kera. B'dan il-mod l-esponent ma jistax itella' jew inizzel merkanzija bħal vażetti vojta jew mimlija fuq 'pallets' u għaldaqstant ma jistax jagħmel użu sew minn tali garaxxijiet industrijali kif l-atturi ftiehm miegħu meta daħlu fi ftehim ta' kera u għaldaqstant dan huwa ksur kuntrattwali da parti tal-atturi;*
8. *Illli irid jingħad li l-pallets b'vażetti vojta ikunu sterilizzati għal użu tax-xogħol speċifiku tal-konvenut rikonvenzjonat u ma jistgħux jinfethu ħlief qabel ma jiġu mimlija bl-għasel jew prodotti simili. Kien l-attur Philip Micallef li ried li l-konvenut proprio et nomine li riedu jibda jixtri pallets ta' vażetti b'ammonti eħfef imma dan il-fatt kien ikun ifisser li l-konvenut jidħol f'aktar spejjeż għaliex huwa jixtri direttament mill-manufattur ta' dawn il-vażetti li jipproduċu 'standard pallet size' li jkunu jiżnu 1,200 kilogram. Kif ried l-attur ikun ifisser nuqqas sostanzjali fil-profitabilità da parti tal-esponent;*
9. *Illli allura dan il-fatt fil-konfront tal-esponenti rikonvenzjonat qiegħed jikkawża ksur tal-ftehim ta' kera kif rifless kjarament fiż-żewġ ftehim ta' kera li kopja tagħhom ġiet annessa mar-rikors promutur tal-atturi, liema ksur huwa sancit fil-Kodiċi Ċivili tagħna kif ukoll elaborat fil-ġurisprudenza nostrana.*
10. *Illli mingħajr lift jaħdem sew, l-esponenti rikonvenzjonat ma jistax jiġġestixxi n-negozju tiegħu tajjeb kif patwit fiż-żewġ ftehim ta' kera.*
11. *Illli l-ispiża fl-ammont ta' €8,535.57 għat-tiswija tal-lift, kif qed jitolbu l-atturi skont paragrafu 4 tar-rikors promutur tagħhom, huma fir-realtà meljoramenti fil-lift li misshom ilhom li saru a spejjeż tal-atturi, bdil tal-'control box', gaġġa biex il-lift jiġi in regola u jiffunzjona sew skont il-liġi.*

Għal dawn ir-raġunijiet l-esponenti proprio et nomine umilment jitlob illi dana l-Onorabbli Bord jogħġbu:-

- (1) Jiddikjara u jiddeċiedi illi għar-raġunijiet spjegati f'dan ir-rikors, l-atturi kisru ż-żewġ ftehim ta' kera, liema kopja tal-istess ftehim ġew prodotti minnhom mar-rikors promutur tagħhom, f'li ma jiggarrantixxux lift industrijali li jaħdem sew fl-ammont ta' 1,500 kilogram u li jingieb jaħdem tajjeb skont il-ligi, b'ċertifikat maħruġ mill-Awtoritajiet kompetenti li juri dan;*
- (2) In vista ta' dak maqbul bejn il-partijiet f'din il-kawża, sia f'dak maqbul fl-artiklu seba' (7) tal-kuntratt ta' kera tal-24 ta' Ottubru tas-sena 2007 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia u sia dak maqbul fl-artiklu ħdax (11) tal-ftehim ta' kera tal-24 ta' Lulju tas-sena 2008 maqbul u ffirmit bejn il-partijiet f'din il-kawża fejn hemm maqbul li l-partijiet li jinkludu water drains u drenagġ u dawl u lift u li l-inkwilin jobbliga ruħu li jhallas sehmhom pro rata mill-ispejjeż tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni, inklużi spejjeż ta' konsum tad-dawl u ilma kif ukoll tal-arloġġi tal-partijiet komuni, dan il-Bord jordna lill-atturi jiddikjaraw xi spejjeż ħallsu għal tali servizzi minn kemm ilhom li ffirmaw tali żewġ ftehim ta' kera kif ukoll x'manutenzjoni nefqu fil-lift de quo u jipprezentaw ċ-ċertifikati li minn meta iffirmit x'żewġ ftehim ta' kera, li l-lift hu ċertifikat li saritlu l-manutenzjoni regolari;*
- (3) Jgħidu l-atturi għaliex ma nħariġx ċertifikat perijodikament f'dawn l-aħħar tnax-il sena u għaliex ma saritx il-manutenzjoni neċessarja fil-lift, liema nuqqas ta' manutenzjoni waslet biex il-lift ma jiffunzjonax sew mhux għar-raġunijiet imputati mill-atturi fir-rikors promutur tagħhom imma SOLAMENT tort tal-atturi għar-raġunijiet imputati mill-konvenut f'din il-kontro-talba għaliex l-atturi kostantement naqsu li jagħmlu l-manutenzjoni neċessarja skont is-sengħa u l-arti, bir-riżultat ikun l-istat tal-lift, in partikolari l-'hoist' tiegħu, kif ilu jinsab f'din l-aħħar sena qabel il-preżentata tar-rikors tagħhom;*
- (4) Wara l-intervent tal-esperti f'dan il-qasam, dan l-Onorabbli Bord jiddikjara u jiddeċiedi li allura l-intimat rikonvenzjonat ma kienx il-kaġun li l-atturi inkorrew l-ispiza allegata minnhom fil-ħames talba tar-rikors tiegħu imma kien tort tal-istess atturi li l-lift ma hux qed jaħdem u jiffunzjona kif suppost u kien għalhekk li maż-żmien suppost saru l-meljoramenti fil-lift;*
- (5) In linea mal-ftehim ta' kera li kopja tagħhom ġiet esebita mill-atturi, għar-raġunijiet ġia elenkati fir-risposta u f'din il-kontro-talba, dan l-Onorabbli Bord jordna lill-atturi sabiex jistallaw lift ġdid a spejjeż solament tagħhom u*

taħt superviżjoni ta' espert f'dan il-qasam maħtur minn dan l-Onorabbli Bord;

- (6) Alternattivament għal hames talba, a spejjeż tal-atturi almenu jitwettqu x'xogħlijiet neċessarji sabiex il-lift industrijali jingieb jaħdem sew skont l-esiġenzi tal-konvenut u dan in linea mal-ftehim ta' żewġ ftehim ta' kera, u li dan isir fi żmien qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord jogħoġbu jiffissa;*
- (7) Illi fl-assenza li l-lift ma jsirx fi żmien qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord jogħoġbu jistabbilixxi, dan il-lift isir mir-rikorrenti billi l-ispiża globali għall-installazzjoni tal-lift titnaqqas mill-kirja preżenti li l-konvenut rikonvenzjonat qiegħed iħallas preżentament u li dan jibqa' jsir sakemm il-konvenut ikun irkupra tali ammont minnu mħallas."*

5. L-appellati wieġbu fil-5 ta' Settembru, 2019, fejn eċċepew is-segwenti għall-kontro-talba tal-appellanti:

- 1. Illi in linea preliminarjari jingħad illi l-kontro-talba hija proċeduralment irrita u nulla billi m'għandix konnessjoni mat-talbiet tal-attur illi jikkonċernaw hlas ta' arretrati ta' kera u danni;*
- 2. Illi fil-mertu jingħad illi t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet li ser isegwu:*
 - 2.1. Illi jibda biex jingħad illi l-kuntratti ta' kera mertu ta' din il-kawża u kontro-talba, filwaqt li jistipulaw illi l-inkwilini għandhom il-jedd tal-użu tal-lift, bl-ebda mod ma jistipulaw il-piż li għandu jiflaħ l-istess lift u din qatt ma kienet kundizzjoni tal-kirja, la prinċipali u lanqas sussidjarja, fiż-żewġ kuntratti in kwistjoni;*
 - 2.2. Illi f'kull każ, u mingħajr preġudizzju għall-premess, huma proprju l-inkwilini li huma responsabbli għall-manutenzjoni tal-partijiet komuni, inkluż tal-lift u mhux, invece, l-esponenti – multo magis meta kienu proprju l-inkwilini li kkawżaw h̄sarat estensivi fl-istess lift kif ġja ingħad fil-kawża prinċipali mill-atturi u kif ser jiġi ppruvat;*
 - 2.3. Illi jingħad ukoll, bir-rispett dovut, illi huwa pjuttost irriżorju u inawdit li inkwilin jiddetta x'tip ta' lift għandu jiġi installat fi h̄wejjeġ tas-sid kif qed jittentaw jagħmlu l-konvenuti pro et noe permezz tal-kontro-talba tagħhom. Ċertament illi l-liġi ma tagħti l-ebda jeddijiet ta' dan it-tip lill-inkwilini.*

2.4. Illi finalment jingħad illi l-lift in kwisjtoni huwa l-lum f'kundizzjoni tajba (wara l-manutenzjoni li wettqu l-esponenti) u debitament ċertifikat minn Inġinier liċenzjat kif jirriżulta miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat 'Dok. NB1', u li minnu jirriżulta b'mod ċar illi l-maximum payload tal-lift huwa ta' elf kilogramma (1000kg.) apparti tal-gaġġa tiegħu li għandha piż ta' seba' mitt kilogramma (700kg.).

3. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Is-Sentenza Appellata

6. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Introduzzjoni

Illi kif ġie senjatat hawn fuq, fis-seduta tal-24 ta' Jannar 2024, l-avukati rispettivi qablu li l-intimat ħareġ mill-fond u b'hekk il-kirjiet relattivi spiċċaw f'Ġunju 2023 u Ottubru 2023. Għalhekk, sa fejn it-talba prinċipali, riedet dikjarazzjoni li l-intimat qiegħed jingombra xi ambjenti fil-fond u li dawn jitneħħew (is-sitt u s-seba' talba) dawn illum huma ormai sorvolati. Bl-istess mod, it-talba rikonvenzjonali, li hija esklussivament mibnija fuq impożizzjonijiet ta' obbligazzjonijiet fuq ir-rikorrenti, fir-rigward tal-kirja, dawn ukoll huma ormai sorvolati. Il-Bord iqis madanakollu li huwa m'għandux sempliciment jastjeni mit-talba rikonvenzjonali, iżda għaladarba tħalliet, għandu jiċċad l-istess, propju għaliex dak hemm mitlub ma jista' qatt jitwettaq. Differenti kienet tkun l-istorja li kieku dak hemm mitlub ikun twettaq (fn. 52: 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)). Fir-rigward imbagħad tas-sitt u s-seba' talba konċernanti l-ingombru tal-partijiet komuni, ma hemmx aktar utilità li dan il-Bord jinvesti fihom (fn. 53: Illi ssir referenza għas-sentenza deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar it-13 ta' Frar 1953 fl-ismijiet **Manché vs. Montebello** (Koll. Vol. XXXVII.I.56 fejn ġie mfisser hekk "Illi biex tali interess ikun

tutelat minn karattru ġuridiku, irid ikun iwassal għal riżultat ta' utilità u vantaġġ għal min irid jeżerċita l-jedd" "b'mod li jekk l-azzjoni ma tistax twassal biex tipproduċi tali riżultat għal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax tregi" (*ara s-sentenza **Camilleri vs Sammut** tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-7 ta' Jannar 1953*) kif citati fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony P. Farrugia vs L-Onor. Prim Ministru et** tal-Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) deċiża fis-7 ta' Novembru 2011. Issir ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony P. Farrugia vs L-Onor. Prim Ministru et** tal-Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) deċiża fis-7 ta' Novembru 2011 fejn intqal is-segwenti; "Illi ġie stabbilit ukoll mill-Qrati li dak li jfisser l-interess tal-attur għandu jkun jidher mill-att tal-kawża nnifisha, u għalkemm il-mottiv tal-interess mhux meħtieġ li jkun imsemmi fl-att li bih il-kawża tinfetaħ, għandu għallinqas jirriżulta mill-provi jekk kemm-il darba jiġi kuntrastat." Ara wkoll dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Kevin Chircop vs Joseph Chircop** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Jannar 2004; "Il-karenza tal-interess fl-attur ġie sollevat mill-Qorti marte proprio billi f'aspett li din kienet kwistjoni ta' ordni pubbliku li l-ġudikant hu obbligat li jirrivele ex officio. Dan in omagġ għall-prinċipju superjuri anke għall-interess tal-partijiet, illi l-ġustizzja mhux sempliciment tiġi amministrata, iżda anki li din tkun qed tiġi amministrata sew u skont il-liġi. Il-prinċipju tal-interess ġuridiku, dirett, leġittimu u attwali f'kull min jipproponi azzjoni, irid jiġi allura skrupolożament imħares bis-solennità proċedurali kollha, anke jekk mhux sollevat mill-parti kuntrarja fil-ġudizzju. In tema legali jinsab stabbilit fid-dritt ġudizzjarju ċivili li l-interess hu l-miżura tal-azzjoni (Vol. XXXVII.II.608) u r-rekwiżit tal-interess hu indispensabbli għall-proponibilità ta' domandi fi kwalunkwe sedi ta' ġurisdizzjoni kontenzjuża (Vol. XXVII.I.507). L-interess hu l-bażi tal-azzjoni (Vol. XXIX.I.891); u ma jistax ikun hemm azzjoni jekk ma jkunx hemm interess (Vol. XXX.I.317). L-attur fil-ġudizzju jrid ikollu interess jistitwixxi l-azzjoni u jottjeni l-akkoljiment tagħha. Jekk l-azzjoni tkun inkapaċi li tipproduċi riżultament vantaġġjuż jew utili għal min jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax tiġi protetta, u l-interess irid ikun ġa twieled, u jrid ikun attwali, biex tiġi ġustifikata l-azzjoni (Vol. XXXIII.I.108). Biex wieħed jipproponi domanda f'ġudizzju kif ukoll biex imantniha, hemm bżonn illi jkollu interess fiha; jiġifieri hemm bżonn li d-domanda ġġiblu riżultat utili; liema interess irid ikun leġittimu u konkret (App. Pietro Paolo Borg vs. Giuseppe Caruana – 03.12.1984 – Vol. LXVIII.II.233)"

Illi għalhekk dak li jifdal huma t-talbiet prinċipali konċernanti l-arretrati ta' kera (u kontribuzzjonijiet tal-komun) u t-talba għad-danni rigwardanti r-riparazzjonijiet magħmula fil-lift.

Mertu – Arretrati ta' Kera

Illi għalkemm ingabu ħafna provi dwar il-kwistjoni tal-lift, dawn, kif sejr in naraw, f'tit li xejn għandhom rilevanza ai fini tat-talba konċernanti l-arretrati ta' kera.

*Illi mingħajr espożizzjoni twila, huwa ben rikonoxxut u aċċettat li fost l-iprem obligazzjonijiet tal-inkwilin, huwa li huwa jhallas **puntwalment** il-korrispettiv tal-kera. Dan ma huwa xejn għajr dak li jrid l-artikolu 1554(b) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

*Illi għad li hemm xi awturi dissidenti dwar dak li sejjer jingħad (fn. 54: Mill-aspett dottrinali il-Bord jissenjala dak li jgħid il-ġurist **Luigi Abello** u cioè li "...il locatore per domandare il pagamento dell'affitto non ha altro obbligo che di provare il contratto. Può ben legittimamente opporre il conduttore d'aver già pagato o di non dover pagare in omaggio alla massima inadempienti non est adimplendum, che in tal materia ha grave significato, trattandosi di contratto in cui la causa, qual base esteriore della determinazione della volontà, funziona in modo particolare essendo nella locazione sostituita da una circostanza appartenente all'avvenire quasi scopo cui intende, per l'effettiva prestazione se non pel vincolo relativo, si che, quando il godimento in tutto o di parte fosse impossibile (sia qualunque la causa), il prezzo sarebbe in tutto o in parte senza causa, donde la risoluzione del contratto o la diminuzione del prezzo, ma spetta a lui l'onere di provare i fatti che asserisce." - Della Locazione, Obblighi del locatore, Volume Primo Eugenio Marghieri, 1905, a fol 180. B'senjalazzjoni ġurisprudenzjali mbagħad issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Ltd vs Albert Mizzi et**, (App Ċiv Nru: 13/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-27 ta' Novembru 2009 fejn ingħad hekk: "Teżisti ġurisprudenza li ssostni li l-kerrej ma hu qatt ġustifikat li jissospendi l-ħlas tal-kera jekk għandu kwistjoni mas-sid u jinkorri anzi f'morożità jekk jonqos li jhallas. Ara "Carmel Bellia et -vs- Joseph Frendo", Appell, 14 ta' Dicembru, 2001. Minn naħa l-oħra, b'rikollegament għaċ-ċirkostanzi ġustifikattivi appena predetti taħt punt (2), hu rikonoxxut illi fejn jirriżulta li kien l-istess sid li għab stat ta' fatt li minħabba fih irrenda impossibbli lill-inkwilin għal ċertu żmien li jkompli jhallas il-kera, u **mbagħad il-kera jiġi mħallas jew depożitat**, ma hemmx il-vera morożità li trid il-liġi, li għandha bħala skop li tissalvagwardja d-drittijiet tal-lokatur għall-adempiment tal-obbligi tal-inkwilin, għax ma *hemmx morożità meta l-adempiment tal-obbligazzjoni jkun ġie ostakolat mill-istess kreditur*". Ara "Baruni Lino Testaferrata Bonici et -vs- Emily Moakes", Appell Ċivili, 14 ta' Novembru, 1955 u "Doris Attard -vs- Julian Borg et" Appell, 28 ta' Ġunju, 2001"; **(enfasi tal-Bord)** il-ġurisprudenza tagħna hija konkordi fuq il-fatt li inkwilin, għad li jkollu xi kwistjonijiet*

dwar jekk sid ikunx qiegħed jottempora ruħu ma xi obbligazzjonijiet assunti minnu, ma jistax jaqbad u jagħzel li ma jhallasx il-kera dovuta (fn. 55: Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Falzon et vs Power Point Limited**, (App Ċiv Nru: 61/2013/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-4 ta' Ġunju 2018, li tenniet għal darba oħra t-tagħlim ta' spiss segwit fis-sentenza fl-ismijiet **Renzo Abela vs John Galea** tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili datata 2 ta' Awwissu 1958. Kien ingħad hekk: "Il-ġurisprudenza hi fis-sens li l-inkwilin ikollu jhallas il-kera, irrispettivament min-nuqqas ta' sid il-kera. F'dan il-kuntest hi rilevanti s-sentenza Renzo Abela vs John Gauci tat-2 ta' Awwissu, 1958 fejn il-Prim'Awla qalet: "Non ostanti li l-lokatur ikun naqas minn xi obbligazzjoni tiegħu, u minħabba f'hekk l-inkwilin ibati menomazzjoni tad-tgawdija tal-fond, jekk b'dan kollu l-inkwilin jibqa' fil-pussess tal-fond, hu ma jistax marte proprio jzomm jew inaqqas il-ħlas tal-kera; salvi l-każijiet espressament stabbiliti mil-liġi, u salv il-kumpens għall-indenniz li jista' jiġi wara rikonoxxut lilu". *Ricentement, dan il-ħsieb reġa' ġie abraċċjat minn dan il-Bord diversament presedut fis-sentenza fl-ismijiet **Neil Azzopardi vs Yasmin De Giorgio**, (Rik Nru: 237/2020) mogħtija fit-3 ta' Ottubru 2024.) F'każijiet bħal dawn (fn. 56: Hija tajba r-referenza magħmula fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent (a fol 433), u cioè dik għas-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Ellul et vs Charles Mizzi et**, (App Ċiv Nru: 452/2004/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar id-29 ta' Mejju 2009 fejn ingħad hekk: "Barra minn dan, l-obbligu tal-inkwilin li jhallas il-kera ma tistax tiġi paċuta man-nuqqas ta' sid il-kera li jwettaq l-obbligazzjonijiet tiegħu. Fil-kawża Spinola Development Co. Ltd. v. Conti noe, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Novembru 2007 intqal li ".....il-kera pattwita għandha dejjem titħallas għax hija l-korrispettiv tat-titolu lokatizju gawdut mill-inkwilin. Il-liġi tinsisti li l-kera għandha titħallas, anke jekk is-sid jonqos milli jesegwixxi l-obbligazzjonijiet tiegħu, u l-inkwilin ma jistax jagħxi unilateralment u biex "jagħmel tajjeb" għan-nuqqasijiet tas-sid, iżomm lura milli jhallas il-kera.*

.....Omissis..... "Fil-kawża fl-ismijiet Abela v. Gauci deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-2 ta' Awwissu 1958, il-Qorti qalet illi f'każ li l-lokatur jikser l-obbligazzjoni tiegħu li jassigura lill-inkwilin id-dgawdija paċifika tal-fond għaž-żmien tal-kirja u għall-użu li għalih il-kirja tkun saret, l-inkwilin jkollu dritt li jitlob ir-risoluzzjoni tal-kuntratt u l-inkwilin "huwa tenut jhallas il-kera pattwit u ma jistax f'kawża li jagħmillu l-lokatur għall-ħlas ta' dik il-kera jirrifjuta li jhallas dik il-kera." Meta wieħed jiġi mcaħħad mill-użu tal-fond lilu lokat, ir-rimedju tiegħu huwa, f'kull każ, għad-danni u mhux li ma jhallasx il-kera." Hekk ukoll, fil-kawża Pirella Supermarkets Ltd. v. SISA Malta Ltd., deċiża minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fis-6 ta' Ġunju 2008, intqal hekk a propositu; "Premessi dawn il-konsiderazzjonijiet ġenerali u preliminari in meritu tal-effetti tal-kuntratt, ma jistax ma jiġix aġġunt, ukoll b'mod

ġenerali, illi l-ligi komuni taħt l-istitut tal-kiri fil-Kodiċi Ċivili tipprovdi, mill-anqas f'żewġ dispożizzjonijiet ta' dan il-Kodiċi [Artikoli 1541(2) u 1543] meta l-kerrej hu abilitat li jzomm il-kera magħluq biex ikopri l-ispiża tat-tiswijiet li jkun għamel fil-fond mikri. Minn ebda dispożizzjoni oħra taħt dan l-istess istitut ma jirriżulta, ad eżempju, illi l-inkwilin jista' jzomm għandu l-kera dovut minħabba pretiża da parti tiegħu ta' xi kompensazzjoni. Tal-istess fehma hu wkoll ċerta ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, kif illustrat fis-sentenzi fl-ismijiet A.I.C Luigi Sansone v. Maria Giuseppina Philips, Appell, 28 ta' Mejju 1948 u Joseph Borg *nomine* v. Edgar Galea, Appell 7 ta' Ottubru 1996. Fit-tnejn l-espressjoni ta' fehma hi fis-sens illi l-kerrej ma jistax marte proprio jippersisti li ma jhallasx il-kera għaliex min-naħa tiegħu jippretendi li hu kreditur tal-lokatur u hu għalhekk intitolat għat-tpaċija. Fil-kaz in eżami, addirittura, din it-tpaċija hi imbagħad espressament vjetata.” Kwindi, f'kull każ, għamlu ħażin il-konvenuti li, għar-raġuni hi x'inhi, naqsu milli jhallsu l-kera dovuta, speċjalment meta tqis li, mingħajr problemi ta' xejn, huma tħallew igawdu l-użu tal-fond in kwistjoni.”

*Precedentement, fis-sentenza fl-ismijiet **Francesco Sciberras et vs Ignatius Peter Busuttil et**, (Ċit Nru: 532/2002/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-17 ta' Marzu 2005 (appell kien waqa' deżert) kien ingħad hekk: “Tant hu importanti l-ħlas tal-kera li l-qrati tagħna stabbilew prinċipju li inkwilin ma jistax jippretendi li jzomm il-kera biex jikkompensa kreditu minnu pretiż kontra l-lokatur, jew biex jagħmel tajjeb għat-tiswijiet li l-inkwilin stess ikun għamel fil-fond, jekk ma jkunx segwa l-proċedura li tirrekjedi l-ligi (ara “Vella et vs Cini”, deċiża minn din il-Qorti fil-21 ta' Jannar, 1991, u “Calleja vs Dimech”, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-3 ta' Diċembru, 1985). Kwindi n-nuqqas tal-inkwilin li, f'dan il-każ, ma jhallasx kera għall-perijodu ta' aktar minn erba' snin, għandha titqies bħala nuqqas serju ta' eżekuzzjoni ta' obbligazzjoni imposta fuq l-inkwilin li jista' jwassal għall-ħall tal-kirja”.)* L-inkwilin, li fl-istess żmien jgħid li jkun qiegħed igawdi minn titolu ta' lokazzjoni, jista' jagħzel żewġ toroq; jew li jitlob il-ħall tal-kuntratt jew li jitlob id-danni. (fn. 57: Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Kingsway Palace Company Limited vs Dancenter Limited**, (Ċit Nru: 401/2006) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Mejju 2015 (mhux appellata): “Fil-każ tal-lum, is-soċjetà konvenuta eċċepiet illi baqgħet ma ħallsitx il-kera għaliex is-soċjetà attriċi kienet inadempjenti fit-twettieq tal-obbligi tagħha skont il-kuntratt ta' lokazzjoni. Bl-applikazzjoni tal-prinċipji li ħargu mill-ġurisprudenza tal-qrati tagħna, stante li t-talba attriċi tittratta ħlas ta' arretrati ta' kera, anke jekk kien hemm ksur tal-obbligi kontrattwali min-naħa tas-soċjetà attriċi, il-kera kellha titħallas xorta. It-twettiq o meno tal-obbligi ex contractu tas-soċjetà attriċi sejr in jitqiesu minn din il-Qorti fil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar il-kontro-talba.”) Kif sejr in naraw, l-intimat

pro et noe m'għamel xejn minn dan (lanqas f'din il-kawża stess, għaliex il-kontro-
talba ma kienitx ippernjata fuq dawn il-jeddijiet).

Illi applikat dan kollu għall-każ odjern, **irrispettivament minn jekk il-piż potenzjali tal-
lift kienx miftiehem jew le**, l-intimat pro et noe ma kellu l-ebda jedd legali li jibqa'
jidditjeni l-fond b'titolu ta' lokazzjoni, jagħmel użu minnu (anke jekk possibbilment fi
żminijiet qosra dan il-godiment għe mnaqqas xi ftit) u jagħżel minn jeddu li ma jhallasx
il-kera. Strateġija tiegħu din li hija destinata biss li tfalli.

Illi għal dak li jiswa, il-Bord iqis ukoll li l-argumentazzjoni tal-intimat pro et noe kollha
dwar il-lift ukoll m'għandux mis-sewwa. L-intimat pro et noe ma jistax jippretendi li
dan il-Bord ma jagħtix piż għal numru eżorbitanti ta' esperti fil-materja li kollha
ċċertifikaw dan il-lift u li telgħu jixhdu (fn. 58: Applikabbli hawn l-artikolu 563A tal-
Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta abbinat ma dak li jrid l-artikolu 681 tal-Kapitolu 12
tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan, fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza
fl-ismijiet **Helen Zerafa et vs Beatrice Peresso et**, (App Ċiv Nru: 289/2019) mogħtija
mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Ġunju 2024). B'żieda ma dan, il-Bord
iqis ukoll, li kien dover tal-inkwilin, li jekk il-load tal-lift kien tant t'importanza għalih,
kellu jniżżel b'mod ċar din il-kundizzjoni fil-kuntratt. Dan m'għamlux lanqas. Żgur
però, li l-intimat pro et noe ma jistax jippretendi li l-kera ma titħallasx. Semmai, l-
intimat pro et noe kien fl-obbligu (jekk ried ikompli bil-kirja kif għamel, jew sakemm
ma riedx ifittex lir-rikorrent għad-danni, bħal per eżempju għal-fatt li n-negozju tiegħu
garrab xi telf, jew għaliex kellu jmur go fond ieħor) li joffri l-kirja, u jekk din tiġi
rifjutata, tiġi debitament iddepożitata kif trid il-liġi (fn. 59: Artikolu 943 tal-Kapitolu
12 tal-Liġijiet ta' Malta u l-effetti msemmija fl-artikoli 1173 u 1174 tal-Kapitolu 16 tal-
Liġijiet ta' Malta).

Illi fil-verità, bil-mod kif żvolgħew l-affarijiet f'din il-kawża, il-Bord huwa konvint li l-
intimat jaf sew li dan il-ħlas għandu jseħħ. Irrizulta li anke fil-mori tal-proċeduri sar
ħlas ulterjuri. Huwa aċċettat li kull ħlas jippreżumi dejn (fn. 60: Artikolu 1147(1) tal-
Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta)

Illi l-istess jingħad dwar **l-ammont** mitlub. Dan qatt ma għe kontestat; addirittura l-
intimat pro et noe fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tiegħu (fn. 61: Dwar l-
importanza u l-effetti ta' dak li jingħad f'nota ta' sottomissjonijiet il-Bord jagħmel
referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmel sive Charles Giordmaina et vs Carmen
Giordmaina**, (App Ċiv Nru: 907/2018/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede
Superjuri) nhar is-17 ta' Ottubru 2024 fejn ingħad hekk: "Fl-aħħar nett, xejn ma jiswa
għall-konvenuti li jgħidu li din ir-rinunzja tal-preskrizzjoni ma saritx f'nota apposta jew
li din ma saritx permezz ta' verbal quddiem l-Ewwel Qorti. Rinunzja f'nota ta'

sottomissjonijiet għandha l-istess effett daqs rinunzja magħmula f'nota ad hoc jew go verbal miżmum mill-Qorti. Wara kollox, nota ta' sottomissjonijiet hija wkoll att għudizzjarju u b'hekk fiha jistgħu jsiru atti ta' rinunzja ta' ċertu difiżi bħalma hi dik tal-preskrizzjoni.”) *jgħid hekk:*

4) Illi f'dak li huma arretrati, l-esponenti **jaqbel mal-prospett tal-kera pprezentat mill-attur fl-aħħar tal-kawża**. (fn. 62: Ara paragrafu rilevanti fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva ta' fol 445 tal-proċess)

Illi għalhekk iddur fejn iddur, it-talba għall-arretrati tal-kera qiegħda tigi milqugħa. Naturalment, il-ħlas f'dan il-każ m'huwiex wieħed solidali għaliex il-kuntratt tas-sena 2007 sar mal-intimat f'ismu u dak tas-sena 2008 sar mal-kumpannija biss. Dan sejjegħ jiġi ċċarat fil-parti deċiżorja.

Mertu – Hsarat fil-lift

*Illi mingħajr dilungar żejjed huwa doveruż jiġi mfakkar li huwa obbligu prinċipali tal-inkwilin li jutilizza l-fond bħala bonus paterfamilias (fn. 63: Fost diversi, 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). Kif diġà gie aċċennat, u wara kollox il-kuntratti jikkellmu waħedhom, l-użu tal-lift kien inkorporat ukoll f'din il-lokazzjoni. L-inkwilin b'hekk iwieġeb għat-tarrieq li jseħħ waqt l-inkwilinat, sakemm verament ma jurix li l-ħsara tkun seħħet mingħajr htija tiegħu (fn. 64: Artikolu 1561 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Hawnhekk l-oneru huwa fuq spallejn l-inkwilin (fn. 65: Il-Bord jagħmel referenza għal-lista ta' sentenzi indikati fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent a fol 437 u 438 tal-proċess). Imbagħad, gie wkoll ritenut li l-inkwilin għandu l-oneru li jieħu l-kawteli neċessarji sabiex jieħu ħsieb in-nuqqas ta' deterjorazzjoni ta' xi fond mikri (fn. 66: F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Saviour Camilleri et vs Anthony Muscat**, (Ċit Nru: 580/2004) mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-26 ta' Ġunju 2012 (mhux appellata) fejn ingħad hekk: “Illi hi obligazzjoni primarja ta' kull kerrej u detentur ta' fond illi dan għandu jisserva bih bid-diligenza tal-bonus paterfamilias u għall-użu determinat mill-kuntratt ta' ftehim (artikolu 1554 (a), Kodiċi Ċivili) u dan għandu jkun għad-durata sħiħa tal-kirja, u ma' dan jingħad li l-kerrej għandu l-obbligu li jirrestitwixxi l-fond fit-terminazzjoni tal-kirja fl-istat li hu jkun irċevih. Din l-obbligazzjoni tikkonsisti fit-teħid ta' dawk il-kawteli neċessarji għal kustodja u konservazzjoni tal-fond.”). Strettament abbinat mal-obbligi prinċipali tiegħu, imsemmi aktar qabel, huwa wkoll obbligu tal-inkwilin li jirritorna u jgħaddi lura l-fond (f'dan il-każ inkluz l-użu tal-lift) fi stat tajjeb (fn. 67: Għalhekk jidhrol fix-xena l-artikolu 1126(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, rigwardanti*

*obbligazzjonijiet ġenerali. Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Frances Cassar vs B&M Supplies Ltd**, (App Ċiv Nru: 152/2000/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-1 ta' Diċembru 2004 u ċioe: "Gjaladarba l-kerrej hu tenut jirritorna l-ħaġa lilu lokata fi stat tajjeb f'għeluq il-kirja jeżistu, imbagħad, prinċipji ta' indoli ġenerali li kerrej hu obligat josserva. Hekk jingħad fl-Artikolu 1126(1), Kodiċi Ċivili illi "fl-obbligazzjoni li biha wieħed jintrabat li jagħti ħaġa tidħol l-obbligazzjoni li jikkonsinna l-ħaġa, u li jikkonservaha sal-kunsinna"; Dan l-artikolu, kombinat mal-preċitat dispot 1561, Kodiċi Ċivili, iġib li l-piż tal-prova dwar in-nuqqas ta' ħtija hu mil-liggi mixħut fuq l-inkwilin. Jgħodd ma' dawn id-dispożizzjonijiet l-prinċipju ġenerali stabbilit fl-Artikolu 1133, Kodiċi Ċivili li jippreżumi l-ħtija fid-debitur inadempjenti; B' illustrazzjoni ta' dan kollu premess, jekk allura l-kerrej juża l-ħaġa lilu lokata "in modo che possa derivarne danno al locatore, si deve di necessità concludere che il conduttore deve rispondere sempre del danno ..." ("Negte. Giovanni Azzopardi -vs- Negte. Vincenzo Cuschieri", Qorti Ċivili, Prim' Awla, 7 ta' Mejju 1925 (Kollez. Vol. XXVI P II p 102). Danna dan li meta jirrizulta "li jkun ta' natura gravi u ngenti, u tali li jkun irriparabbli, jew li jikkomprometti s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond lokat jekk ma jiġux milqugħa mill-ewwel" (Kollez. Vol. XLII P II p 880) jintitolaw lil sid il-fond jaġixxi biex, anke fil-kors tal-kirja, jikkostringi lill-inkwilin li jkun ikkaġuna d-dannu jeżegwixxi l-obbligazzjonijiet tiegħu li jitnissu mir-rapport lokatizju;".*

Illi mill-assjem tal-provi, dan il-Bord jinsab moralment konvint sal-grad li trid il-ligi li l-intimat pro et noe għandu jirrispondi għall-ħsarat li seħħew fl-istess lift. Huwa inverosimili għal kollox li dan il-lift, li salv xi kwistjonijiet żgħar fuq medda ta' snin, dejjem opera sew, b'diversi tunnellati, ma għalux dak li seħħ proprju dakinhar li l-intimat għażel li jtella' numru konsiderevoli ta' ġebel. Dakinhar il-lift ċeda u ma felaħx aktar. Ukoll, sa fejn l-intimat bħal donnu jrid li tintefa' tort fuq ċertu Jason, jidhlu kunsiderazzjonijiet oħra.

*Illi l-Bord ma jafx jekk dan huwiex l-istess Jason li xehed fil-proċeduri. Jekk huwa l-istess Jason allura dan imkien ma jgħid li kien fil-lift meta seħħ l-inċident. Fi kwalunkwe każ, huwa bil-wisq ovvju li din id-difiża hija destinata li tfalli ukoll. Dan għaliex, kien oneru tal-intimat pro et noe li jitlob il-kjamata in kawża ta' dan Jason (fn. 68: Fost oħrajn issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Busuttil noe vs Anthony Zahra** (Ċit. Nru: 892/1993/1) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-25 ta' Marzu 2004 (appell waqa' deżert fit-8 ta' Mejju 2007) fejn ġie mfakkar hekk: "Kif qalet din il-Qorti fil-kawża "**Fenech vs Gauci**", deċiża fil-21 ta' Frar, 1994, "Il-konvenut ma jista' jaddebita l-ebda ħtija fuq terz meta jonqos li jsejjaħ lil tali persuna fil-kawża. Id-difiża tat-terz injot mhix sostennibbli għaliex il-kawża hija bejn il-kontendenti, u l-ebda parti mit-tort ma tista' tiġi addebitata lil xi ħadd li ma hux fil-kawża". Fil-kawża "**Camilleri vs Cutajar**", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-9*

ta' Diċembru, 1968, ġie preċiżat li jekk il-konvenut ma jsejjaħx it-terz fil-kawża, u dan anke għaliex il-konvenut ma jkunx jaf minn hu "jekk xi ħadd għandu jbatu minn dan il-fatt, jidher wisq aktar ġust li jbatu l-konvenut li kellu żgur parti mill-ħtija, milli l-atturi li qed jitolbu r-riparazzjoni għat-telf soffert minnhom" (*ara wkoll "Borg vs Grima", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru, 1999*) Naturalment din is-sentenza tista' tagħmel biss stat fil-konfront tiegħu (u tas-soċjetà)(fn. 69: *Fost diversi, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet Paola Galea et vs John Cauchi et, (App Ċiv Nru: 26/2010/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-26 ta' Marzu 2010 fejn ingħad hekk: "Il-konvenuti jilmentaw ukoll mill-fatt li l-ewwel Qorti sabet lilhom responsabbli għad-danni, meta fil-fatt kienu l-enfiteutae li kissru l-kuntratt u krew il-fond lil terzi u, di più, b'kundizzjonijiet mhux ġusti għas-sid. Dwar dan, din il-Qorti tosserva li, mingħajr ma tikkummenta dwar ir-responsabbiltà o meno tal-enfiteutae, jekk il-konvenuti ħassew li dawn kienu wkoll responsabbli għad-danni reklamati mill-atturi, kellhom obbligu jissejju l-istess fil-kawża. Kif intqal, konvenut ma jista' jaddebita l-ebda ħtija fuq terz meta jonqos li jsejjaħ lil tali persuna fil-kawża. Id-difiża tat-terz injot (fis-sens li mhux parti fil-kawża) mhix sostenibbli għaliex il-kawża hija bejn il-kontendenti u l-ebda parti mit-tort ma tista' tiġi addebitata lil xi ħadd li ma hux fil-kawża."*)

Illi minn eżami tajjeb tal-provi jirriżulta ċar li l-intimat (fn. 70: Personalment u kif ukoll f'isem is-soċjetà) pro et noe għandu wkoll jirrispondi għal dawn il-ħsarat u dan fl-ammont indikat mitlub mir-rikorrenti, li ġie debitament ippruvat minnu.

Illi għalhekk anke dawn it-talbiet huma tajbin u sejrin jintlaqgħu.

Imgħax

Illi fil-verità, dak li kien tal-aktar tħassib għal Bord f'dan il-każ ma kienx il-mertu, iżda kien jikkonċerna l-kwistjoni tad-dekorrimment t'imgħax fuq l-arretrati ta' kera. Kif ġie spjegat hawn fuq, l-intimat pro et noe għażel li jibqa' jutilizza l-garaxxijiet in kwistjoni b'mod kostanti u dan mingħajr ma jhallas il-kera, meta kien jaf ben tajjeb (għaliex hekk spicċa jammetti f'dawn il-proċeduri) li l-kera kienet dovuta. Il-ħlas tal-kirjiet rispettivi kienu ben speċifikati fil-kuntratti u għalhekk kienu faċilment determinabbli għalih (fn. 71: F'dan is-sens, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet Anthony Busuttill vs Anton Camilleri et, (App Ċiv Nru: 187/2009/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-16 ta' Marzu 2016. F'dik il-kawża, it-talba kienet għal danni mhux likwidati. Il-Qorti irragunat li l-intimat hemmhekk kellhu għarfien tajjeb mal-preżentata tal-affidavit tal-attur. Hija qalet hekk: "Fl-affidavit li ppreżenta fit-30 ta' Ġunju 2009, l-attur kien iddikjara x'kien il-kera li tilef. Is-soċjetà konvenuta baqgħet iżżomm ferm il-pożizzjoni, ċjoe' li ma kinitx responsabbli. Qatt m'ammettiet li hi responsabbli u li ma ħallsix għaliex ma kinitx taf kemm kien l-ammont li kellu jithallas;..... Għalhekk mit-30 ta' Ġunju 2009 is-soċjetà konvenuta kellha tagħrif

li kien ipogġiha f'sitwazzjoni li tkun taf x'kienu d-danni. Min-naħa tagħha kompliet taddotta l-fehma li xejn ma kien dovut għaliex kienet qegħda ssostni li ma kinitx responsabbli għad-danni. Taf jew ma tafx x'kienet is-somma, xorta ma kinitx ser tħallas għaliex ikkontestat ir-responsabbiltà mill-bidunett tal-proċess. Fiċ-ċirkostanzi, l-imgħax hu dovut mit-30 ta' Ġunju 2009.”) *Bl-istess mod, il-kontribuzzjonijiet kienu wkoll dejjem l-istess (fn. 72: Ara dok a fol 442 tal-proċess) Madanakollu, huwa baqa' ma ħallas xejn (salv ammont minimu fis-sena 2019 u 2022). Imbagħad, terġa' u tgħid, il-kontribuzzjonijiet relattivi mank ġew depożitati l-Qorti tul dawn is-snin kollha.*

*Illi huwa minnu li t-talba tal-arretrati tal-kera kif imfassla fir-rikors promotur hija waħda hekk imsejjha da liquidarsi. Il-Bord jifhem sew li bħala regola, f'każijiet b'talbiet simili, l-imgħax jibda jiddekorri mid-data tal-pronunzjament ġudizzjarju. Dan ma huwa xejn għajr kliem ieħor għall-massima in illiquidis non fit mora (fn. 73: Non vi è mora se il debito non è liquido. – Brocardo 2097 – **Dizionario dei Termini Giuridici e dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ed, fol 206), u cioè li debitur m'għandux neċessarjament jiġi kastigat bl-impożizzjoni tal-ħlas ta' imgħax minħabba morożità ta' pagament jekk huwa ma kellux għarfien tal-ammont tad-debitu. Izda, din ir-regola għandha wkoll l-eċċezzjonijiet tagħha (fn. 74: **Tania Vassallo vs Anna Rita Camilleri et**, (App Ċiv Nru: 807/2003/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Jannar 2014. Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Pacifiko Bezzina vs Victor Buttigieg**, (App Ċiv Nru: 462/1992/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' April 2013). Ġie mgħallem u huwa aċċettat li debitur t'obligazzjoni ma jistax ikun hu stess il-kagun tad-dewmien tal-likwidazzjoni, għaliex b'hekk ikun qiegħed itawwal u jnaqqas mill-patrimonju tal-kreditur (fn. 75: Hija t'interess proprju fuq il-kwistjoni hawn diskussa is-sentenza riċenti mogħtija fl-ismijiet **Borg Grech Estates Limited vs Kummissarju tal-Artijiet**, (App Ċiv Nru: 2/2017/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-22 ta' Ottubru 2024).*

*Illi l-intimat pro et noe kien jaf li l-ħlas tal-kera u tal-kontribuzzjonijiet kellu jseħh (fn. 76: F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Claire Borg vs Victor Zammit et**, (App Ċiv Nru: 159/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-27 ta' Frar 2008 fejn ingħad hekk: “L-appellanti jilmentaw ukoll mill-kundanna imposta fuqhom tal-ħlas tal-imgħax mid-data tal-intavolar tal-kawża (6 ta' Mejju, 1999). Huma, invece, jippretendi li, se mai, l-interessi kellhom jibdew jgħaddu mid-data tas-sentenza għaladarba hu bis-sentenza li s-sortie ġie likwidat. B'din is-sottomissjoni hu wisq evidenti illi l-appellanti qegħdin jikkollegaw ruħhom għal dik tal-massima antika “in illiquidis non fit mora”. Ara Kollez. Vol. XIX P I p 83, Vol. XX P I p 83 u Vol. XXXVI P I p 181, fost bosta oħrajn; Ta' min ifakkar però li dan il-prinċipju mhux assolut u, anzi, il-ġurisprudenza tirrikonoxxi temperament tiegħu fil-każ ta' debiti ta' faċli likwidazzjoni jew fejn il-likwidazzjoni tiġi dilazzjonata bi htija tad-*

debitur. Ara, b'eżemplari, "Vincent Grech et -vs- Onor. Professur AIC John Gatt nomine", Appell Ċivili, 24 ta' Ottubru, 1941; "Mary Boffa - vs- Stella Camilleri", Appell Ċivili, 12 ta' Frar, 1980 u "Mario Sacco -vs- Peter Muscat Scerri et nomine", Appell, 31 ta' Jannar, 2003;"). *Għal dan il-Bord, m'huwiex ġust u sew li allura l-intimat pro et noe jingħata vantaġġ biċ-ċaħda tal-pagament tal-imgħax sempliciment għaliex it-talba tirrikjedi likwidazzjoni. Il-Bord iqis li l-imgħax għal dawn l-arretrati għandu jiddekkorri mid-data ta' kull skadenza relattiva, kif sejjer jiġi indikat fil-parti deċiżorja t'hawn taħt. Madankollu, l-ammonti minimi mitluba għas-snin 2016 u 2017 għandhom jib dew mid-data tal-preżentata tar-rikors, għaliex ma jirriżultax li saret interpellazzjoni għalihom qabel il-ftuħ ta' dawn il-proċeduri.*

Talba Rikonvenzjonali

Illi kif diġà ġie senjالات fil-parti introduttorja ta' din is-sentenza, fid-dawl tal-fatt li l-kirjiet spiċċaw biż-żmien, dak hemm inizjalment mitlub, konċernanti l-installazzjoni ta' lift ġdid b'ispeċifikazzjonijiet appożiti ma jistax iseħħ. Għalhekk it-talba rikonvenzjonali qiegħda tiġi miċħuda."

L-Appell

7. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fit-13 ta' Novembru, 2024, fejn qiegħdin jitolbu lil din il-Qorti:

"...sabiex tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni tal-Bord li jirregola l-Kera fejn ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut rikonvenzjonat pro et noe, fir-rigward tar-raba' u l-ħames talba tal-attur pro et noe fir-rikors promutur tiegħu u ċioe' daww li jirrigwardaw d-danni li skont l-attur appellat huwa sofra tort u ħtija tal-appellant kawżati lil-lift tal-blokka ta' garaxxijiet mertu tal-każ fl-ammont ta' €8,535.57, liema fatti fil-każ, anke kif spjegati u argumentati f'dan l-umli appell, juru l-kontra ta' dak deċiż mill-Bord li jirregola l-Kera fis-sentenza tiegħu tal-25 t'Ottubru 2024, bl-ispejjeż ikunu kollha a karigu tal-appellat."

Jgħidu li l-aggravju tagħhom huwa li l-Bord iddeċieda li huma għandhom ikunu responsabbli għall-ħsarat fil-lift fis-somma ta' tmint elef ħames mija ħamsa u tletin Euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€8,535.57), meta l-fatti kienu juru mod ieħor.

8. L-appellati wiegħbu fit-2 ta' Diċembru, 2024, fejn qiegħdin jsostnu li s-sentenza appellata hija tajba, u għalhekk timmerita li tkun ikkonfermata fl-intier tagħha għal dawk ir-raġunijiet li huma jispjegaw fit-twegiba tagħhom.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

9. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-uniku aggravju tal-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet tal-appellati.

10. L-appellanti jissottomettu li qegħdin jilmentaw li l-Bord iddeċieda li huma responsabbli għall-ħsarat li ssubixxa l-*lift* li jservi l-binja fejn huma jikru l-*workshops* rispettivi tagħhom. Jissottomettu li fl-ewwel lok l-appellati ma pprezentaw l-ebda prova dokumentarja sabiex juru li huma kienu wettqu l-manutenzjoni fuq il-*lift* skont il-liġi, in partikolari *ai termini* tal-A.L. 293 tas-sena 2016. L-appellanti jirrilevaw li t-tabella fuq il-*lift* tindika li dan jiflaħ sa elf u ħames mitt kilo (1,500kg.), u l-appellati qatt ma nfurmawhom li dan ma kienx jiflaħ daqshekk. L-appellanti jikkontendu li għajr għat-tagħbija ta' *bricks*, l-appellati ma kienux ressqu prova li l-appellanti għamlu xi att li kkawża ħsara fil-*lift* li huwa *goods lift*. Iżda jekk tassew dan jiflaħ inqas minn elf u ħames mitt kilo (1,500kg.), tassew ma jistax jitqies li huwa tajjeb għall-iskop u l-użu tiegħu u kif patwit bejn il-partijiet fl-iskritturi ta' kiri rispettivi. Jgħidu li l-appellant ma kienx preżenti meta l-*lift* garrab il-ħsara, u skont kif qal ix-xhud Jason stess, dan kompla jgħabbi l-affarijiet industrijali tiegħu fuq il-*lift* fejn diġà kien hemm il-*bricks*. L-appellanti jilmentaw minn dak li qal il-Bord f'paġni 28 u 29 tas-sentenza appellata, u jinsistu li l-Bord m'għandux raġun. Jgħidu li l-Bord ma setax ma

jagħtix piż lil numru ta' esperti fil-materja li ċċertifikaw il-*lift*, u li telgħu jixhdu wkoll quddiem il-Bord. L-appellanti jirrilevaw li ċ-ċertifikati esebiti mill-inġiniera prodotti mill-appellati jindikaw li l-*lift* ma kienx mizmum tajjeb, u dan kif jirrizulta wkoll mill-inġiniera li ġew prodotti min-naħa tagħhom, u mill-uffiċjal tal-OHSA li qal li l-imsemmi *lift* kien twaqqaf diversi drabi minħabba nuqqasijiet gravi attribwibbli lin-nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja tiegħu. B'riferiment għar-rapport esebit mill-Inġ N. Bellizzi datat 28 ta' Awwissu, 2014, fejn saret rakkomandazzjoni li jsir *load test* u jiġu nstallati l-*pistons*, jgħidu li dawn tal-aħħar qatt ma saru. Jirrilevaw li d-data tar-rapport hija saħansitra erba' snin qabel il-jum li fih ġara l-inċident, fejn skont il-Bord il-*lift* waqa' ħtija tagħhom stess. Jikkontendu li minn imkien ma rrizulta mill-provi li huma għabbew il-*lift* b'xi oġġetti minbarra vażetti vojta jew bl-għasel skont in-natura tax-xogħol tagħhom. Huma jinsistu li l-iskritturi ġew iffirmati bil-premessa li l-*lift* kien iġorr piż ta' elf u ħames mitt kilo (1,500kg) u kellu l-wisa' partikolari tiegħu, għaliex altrimenti dan ma kienx ser jkun ta' użu għalihom. Jispjegaw li huma għamlu diversi xhur jgħorru l-kaxxi bil-vażetti u wara jerggħu jnizzluhom, iżda eventwalment dan ix-xogħol ta' tbatija ma baqax isir meta huma kienu vvakaw il-fond sabiex ifittxu x'imkien ieħor minn fejn joperaw. L-appellanti jinsistu li jirrizulta li l-kunsens tagħhom fuq l-iskritturi kien wieħed ivizzjat, u dan minħabba żball ta' fatt fuq is-sustanza tal-ħaġa, għaliex huma ma kienux jiffirmaw li kieku l-*lift* kien iġorr piż inqas minn elf u ħames mitt kilo (1,500kg) u kien iktar dejjaq. In sostenn ta' dan l-argument tagħhom, huma jagħmlu riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, f'żewġ sentenzi tagħha. Għalhekk l-appellati ma setgħux inaqqsu l-limitu tal-piż mingħajr ma javzawhom, u saħansitra avzawhom biss wara li seħħ l-ewwel inċident.

11. L-appellati jissottomettu li jidher li l-appellanti qegħdin iressqu tliet argumenti separati minn xulxin, u għalhekk huma ser jgħaddu sabiex jindirizzaw kull wieħed minnhom. Izda qabel xejn huma jikkontendu li l-apprezzament li għamel il-Bord ma kienx wieħed manifestament ingust jew saħansitra żbaljat kemm fil-fatt u wkoll fid-dritt, li minhabba fih din il-Qorti għandha tirrevoka jew tħassar is-sentenza appellata. Dwar il-mertu tal-aggravju, l-appellati jissottomettu li l-argumenti tal-appellanti huma pjuttost kontradittorji fejn fuq naħa minnhom jinsistu li l-ħsara kienet riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni min-naħa tal-appellati, u fuq l-oħra l-għemil ħażin ta' terz, ċertu Jason Spiteri. L-appellati jinsistu li l-ewwel argument saħansitra jwarrab it-tieni wieħed. Dwar il-kwistjoni ta' manutenzjoni tal-*lift*, l-appellati jissottomettu li dan jaqa' taħt id-definizzjoni ta' *goods lift* fil-L.S. 427.37 u l-L.S. 427.63, u għalhekk id-dispożizzjonijiet tagħhom mhumix applikabbli għalih. L-appellati jgħidu li madankollu kien jirriżulta mill-provi li l-*lift* kien ġie spezzjonat b'mod regolari matul is-snin minn diversi inginiera u awtoritajiet, inkluż l-OHSA, u xhieda ta' dan kienu d-diversi ċertifikati eseбити in atti. Jirrilevaw li kemm l-appellanti u anki l-inkwilini l-oħra, ma kienu għamli l-ebda lment dwar il-*lift*, u kien biss meta l-appellanti għabbewh b'għadd ta' *bricks* li bdew l-ilmenti, u l-appellanti ddeċidew li jieqfu mill-ħlas tal-kera. Jgħidu li għalhekk l-osservazzjoni tal-Bord kienet waħda ġusta. L-appellati jissottomettu li fi kwalunkwe każ, l-appellanti ma jistgħux jallegaw li huma qatt ma għamli manutenzjoni fuq il-*lift*, imma fl-istess ħin jitfgħu l-oneru tal-prova fuqhom, għaliex *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*. In sostenn tal-argument tagħhom, l-appellati jiċċitaw dak li qalet din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fis-sentenza tagħha tas-7 ta' Mejju, 2010, fl-ismijiet **Emanuel Ellul et vs. Anthony Busuttil**. Jissottomettu

li l-appellant saħansitra kien ikollu argumenti mal-inġiniera, u ma riedx li titpoġġa *hoist* li setgħet tiflaħ piż akbar u li kienet ukoll *CE certified*, fejn li ried jgħid hu kien dak li fil-fehma tiegħu kellu jsir minflok. L-appellati jgħidu li l-attitudni pjuttost dilettańska u ferm arroganti tal-appellant, kienet irriżultat waqt is-smiġħ tal-proċeduri quddiem il-Bord, u huwa proprju għalhekk li qrati ta' reviżjoni għandhom joqgħodu lura milli jwettqu apprezzament mill-ġdid, għajr jekk ikun hemm raġunijiet serji. Għal dak li jirrigwarda l-argument tal-appellanti li l-ħsara kienet riżultat tal-aġir ta' ċertu Jason, l-appellati jikkontendu li dan mhux minnu, u l-provi kien juru li kien proprju l-appellant li kien għabba sew il-*lift* bil-*bricks*, inkluż ix-xhieda stess tal-imsemmi Jason. Imma kif sewwa qal il-Bord, jekk l-appellant kien konvint li kien proprju Jason li kkawża l-ħsara, huwa messu sejħu fil-kawża, u hawnhekk huma jiċċitaw dak li qalu d-diversi qrati in sostenn tal-argument tagħhom. Dwar l-argument tal-appellanti msejjes fuq l-obbligi kuntrattwali u l-kunsens tal-appellanti, jgħidu li dan ukoll m'għandux mis-sew, iżda saħansitra *noviter deductus*. Huma jagħmlu riferiment għan-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom fejn ittrattaw dan l-argument tal-appellanti, u anki għaliex il-Bord ikkunsidrah fit-tul fis-sentenza appellata. L-appellati jissottomettu li anki jekk għall-grazzja tal-argument, huma kienu marbuta li jipprovdu *goods lift* li jerfa' piż ta' tunnellata u nofs, l-inkwilin dejjem jibqa' fuq l-obbligu li jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala *bonus paterfamilias*, u li jħallas il-kera fil-ħin. Iżda l-appellanti m'għamlu xejn minn dan. Jikkontendu li jekk tassew il-kundizzjoni tal-*lift* kienet tant importanti għall-appellanti, il-kwistjoni kienu jissollevawha ferm qabel, u mhux ħdax-il sena wara li huma kienu daħlu fil-kirja. Madankollu kif sewwa osserva l-Bord, l-appellanti dejjem setgħu jintavolaw azzjoni sabiex jitterminaw il-kuntratt jew għad-danni, iżda

dan m'għamluhx, u għal darba darbtejn, saħansitra aktar minn ħames snin wara li nbdew il-preżenti proċeduri, irrikonoxxew li l-kera kienet dovuta lill-appellanti. Għal dawn ir-raġunijiet u dawk oħra mfissra fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, l-appellati jinsistu li l-appell odjern għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti.

12. Il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata hija tajba, u timmerita konferma. Wara li l-Bord osserva li għaladarba l-appellanti kienu żgumbraw il-fond, il-kirjiet relattivi kienu spiċċaw f'Ġunju 2023 u Ottubru, 2023, is-sitt u s-seba' talbiet kien ġew issorvolati. B'hekk il-Bord ikkunsidra li l-inkwilin kellu jwieġeb għall-ħsara li sseħħet waqt il-kirja, fejn dan kien tenut juri li l-ħsara ma kinitx htija tiegħu. Irrileva li kien ġie ritenut li l-inkwilin ukoll għandu l-obbligu li joqgħod attent sabiex il-fond mikri ma jiddeterjorax, u li jgħaddih lura lis-sid fi stat tajjeb.

14. Iżda l-Bord ikkunsidra li l-provi kollha kienu juru li l-appellanti kellhom jwieġbu għall-ħsarat li sofra l-*lift*. Tajjeb irrileva li għajr għal xi kwistjonijiet żgħar matul is-snin, dan kien dejjem ħadem sew b'diversi piżijiet, u qatt ma ġralu dak li ġralu dakinhar li l-appellant iddeċieda li jtella' fuqu għadd ġebel.¹ Il-Qorti rat iċ-ċertifikati kollha li kopja tagħhom ġiet esebita fl-atti, u tagħraf li ma jirrizultax li qatt kien hemm xi rakkomandazzjoni sabiex il-*lift* ma jsirx użu minnu minħabba xi nuqqasijiet ikkonstatati min-naħa tal-inginier li jkun ħareġ iċ-ċertifikat partikolari.² Kien biss f'Lulju tal-2018 li l-OHSA ħarġet *stop order* għal ġimgħa sakemm ġew rimedjati n-nuqqasijiet li ġew ikkonstatati. Għalhekk taqbel mar-raġunament tal-Bord, li fid-dawl ta' kif seħħ l-inċident, u fin-nuqqas ta' prova

¹ Ara xhieda ta' Jason Spiteri *a fol.* 119, u l-affidavit ta' Denise Camilleri *a fol.* 229 u anki l-*affidavit* tal-appellant stess *a fol.* 252 tal-atti tal-Bord.

² Ara kopji *a fol.* 325-340 u 379-386.

tajba, l-argument tal-appellanti li l-inċident kien riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni fuq medda ta' snin, ma jistax iregi.

15. Imbagħad il-Bord ikkunsidra li l-appellant kien qiegħed jitfa' t-tort tal-akkadut fuq ċertu Jason, li l-Qorti osservat minn dak li qal l-appellant fl-affidavit tiegħu allegatament tela' fil-*lift* fuq il-*bricks* li kien għabba l-istess appellant qabel ma ċeda l-istess *lift*.³ Il-Bord irrileva li madankollu ma kienx jirriżulta li dan kien l-istess persuna li xehdet waqt il-proċeduri, iżda fi kwalunkwe każ, dan ixhud ma kienx semma li kien fil-*lift* meta seħħ l-inċident in kwistjoni. Il-Qorti żżid tgħid li mix-xhieda tiegħu jirriżulta li ma kienx huwa li kien għabba l-*lift*⁴, u dan ikkonfermah l-appellant fl-affidavit tiegħu, li ammetta li kien hu li qiegħed il-*bricks* fil-*lift*. Il-Bord hawnhekk sewwwa kkunsidra li fid-dawl tal-allegazzjoni tal-appellanti, huma kienu tenuti jitolbu l-kjamata fil-kawża ta' din il-persuna, u fin-nuqqas is-sentenza tal-Bord setgħet tagħmel stat biss fil-konfront tiegħu u tal-appellanti. B'hekk il-Bord wasal għall-konklużjoni tajba li mill-provi kien jirriżulta b'mod inekwivoku li l-appellanti kienu jaħtu għall-ħsarat li ġarrab il-*lift* fl-ammont indikat mill-appellati.

16. Il-Qorti tikkondividi r-raġunament tal-Bord, u tgħid li m'għandha xejn aktar x'izzid ma' dak kollu li stqarr b'mod tassew ċar u korrett. Tikkunsidra li ġie ppruvat sal-grad rikjest mil-liġi, li l-inċident fejn ċeda l-*lift*, kien riżultat tat-tgħabbija żejda li qiegħed go fih l-appellant, u għalhekk l-appellanti għandhom iwieġbu għad-danni konsegwenzjali li sofrew l-appellati.

³ Ara affidavit tal-appellant *a fol.* 252-253 tal-atti proċesswali tal-Bord.

⁴ "Naf kellu tgħobbija żejda fil-piż, ma nafx mhux jien" *a fol.* 119 tal-atti proċesswali tal-Bord.

17. Izda l-Qorti tgħid li jonqos li tikkunsidra wkoll l-argument aħħari tal-imsemmija appellant msejjes fuq l-allegat kunsens ivizzjat, fejn jinsistu li huma ma kienux jidhlu għall-kirja tal-fondi rispettivi fl-eventwalità li l-lift ma kienx jerfa' piż ta' elf u ħames mitt kilo (1,500kg). Tagħraf li tassew kif jirrilevaw l-appellati, dan huwa argument li qiegħed jitressaq l-ewwel darba f'dawn il-proċeduri bħala eċċezzjoni sabiex jiddefendu ruħhom kontra t-talba għall-ħlas tal-ispejjeż sofferti mill-appellati konsegwenza tal-inċident imsemmi. Skont l-insenjament ta' dawn il-qradi, mhuwiex permess li titressaq difiża ġdida fi grad ta' appell, għaliex jekk il-Qorti taċċetta u tikkunsidrah, hija tkun qiegħda ttellef lill-parti l-oħra d-dritt tal-eżami doppju tal-kwistjoni li qiegħda tiġi ssollewata. Madankollu ma tistax toqgħod lura milli tosserva li l-appellanti kienu ffirmaw l-iskritturi rispettivi ta' kiri fis-snin 2007 u 2008, u jirrizulta li kien biss fl-1 ta' Frar, 2019 li l-lift ġie ċċertifikat li m'għandux jitgħabba b'piż ta' aktar minn elf kilo (1,000kg). Għalhekk tikkunsidra li l-lift kien qiegħed jaqdi lill-inkwilini sew għal aktar minn għaxar snin, mingħajr ma jirrizulta li dawn ressqu xi lment mas-sid. Tikkunsidra wkoll li l-appellanti kienu qiegħdin jaqgħu lura fil-ħlas tal-kera sa mill-bidu tas-sena 2018, jiġifieri qabel ma l-lift ġie ċċertifikat li jista' jgħorr piż inqas minn dak originali, u anki qabel l-inċident li seħħ f'April 2018 fejn garrab ħsara konsiderevoli, tant hu hekk li l-Inġ. Andrew Grech min-naħa tal-OHSA ħareġ rapport b'diversi rakkomandazzjonijiet li fuqhom l-OHSA fit-13 ta' Lulju, 2018, ħarġet *stop order*. Għalhekk il-Qorti tista' tagħraf biss li l-kwistjoni li qiegħda tiġi ssollewata min-naħa tagħhom, hija fi kwalunkwe każ pjuttost frivola.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tiddeċiedi l-appell odjern billi tiċċdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-appell odjern għandhom jitħallsu kollha mill-appellanti.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoﬀ LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**