MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta ta' l-24 ta' Gunju, 2015

Appell Civili Numru. 304/2012/1

Appell Numru: 304/2012

SAVIOUR ZAMMIT

Vs

NASAH MUHAMMED MILAL ALI

Il-Qorti,

Rat is-sentenza tal-05 ta’ Gunju 2013, fejn il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Qorti,

Rat ir-rikors promotur tal-atturipprezentat fir-Registru ta' din il-Qorti nhar it-12 ta' Settembru 2012 fejn talab lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallsu s-somma ta' sebat elef, mitejn u hamsa u hamsin ewro u erba' u hamsin centezmu (€7,255.54c), rapprezentanti hsarat u danni, arretrati ta' kera, u kontijiet tad-dawl u l-ilma relatati mal-propjeta' ta' l-attur enumerat 16, Edwin, Triq ix-Xnejn l-Abjad, Marsaskala, liema propjeta' kienet mikrija lill-intimat, u li liema ammont baqa' ma thallasx mill-intimat ghalkemm debitament interpellat ghal hlas ta' l-istess, permezz ta' ittra ufficcjali datata 15 ta' Mejju 2012.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-konvenut Ali Nasah Muhammed Milal li giet prezentata fl-10 ta' Ottubru 2012 fejn eccepixxa:

1. "Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u kwindi ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra tieghu ghal ragunijiet aktar elaborati hawn taht u kif ukoll kif ser jirrizulta waqt l-ismiegh ta' dan il-process;
2. Illi mat-terminazzjoni tal-kirja, ma kien hemm ebda arretrati ta' kera dovuta; difatti l-attur qua sid il-kera accetta lura l-pussess liberu u vakanti tal-istess minghajr ebda riservi ta' xejn. Di piu' jinghad ukoll li ghalkemm il-kirja originali kienet ta' sena, l-intimat thalla jibqa' fl-istess fond ghal sena ohra, b'kollox sentejn, tant ma kienx hemm problemi bejn il-kontendenti odjerni;
3. Illi ma hux minnu li l-intimat halla warajh xi danni fil-fond de quo; difatti meta giet ritornata c-cavetta lis-sid, dan tal-ahhar kien spezzjona l-post u sabu f'qaghda sodisfacenti tant illi rringrazzja lill-intimat talli hallieh nadif. Jinghad inoltre li mhux aktar tard minn xahar wara, dan l-istess fond rega' nkera lil terzi persuni li ghadha tokkupah sal-gurnata tallum;
4. Illi l-intimat kien perjodikament ihallas l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma kull meta l-attur kien jipprezentalu l-kontijiet relattivi. Di fatti l-istess intimate qatt ma gie nterpellat mill-attur la dwar allegati kontijiet tal-imsemmija servizzi u anqas dwar allegati arretrati ta' kera u dana tul il-kirja kollha;
5. Illi minghajr pregudizzju ghal premess jinghad ukoll li l-ammont mitlub huwa bil-posta ezagerat. Bizzejjed wiehed jindika li bejn l-ittra ufficjali datata 15 ta' Mejju 2012 u l-odjern avviz, l-attur zied it-talba tieghu bl-aktar mod ingustifikat bi kwazi €3,000;
6. B'riserva li jitressqu risposti ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-attur minn issa ngunt personalment ghas-subizzjoni."

Saviour Zammit xehed fl-10 ta' Dicembru 2012 fejn iddikjara illi huwa jiftakar li fl-ahhar ta' Settembru 2009 kien kera post lill-konvenut ghal perjodu ta' sena. Dan il-post huwa 16, "Edwin", Triq ix-Xnejn l-Abjad, Marsascala. Huwa esebixxa, fuq domanda tal-Qorti, kopja tal-iskrittura relattiva li giet immarkata bhala Dok Z. Naturalment wara li din l-iskrittura giet iffirmata, hu kien ghadda kopja tal-istess lill-istess konvenut. Huwa spjega li l-konvenut dahal fil-fond, beda jhallas il-post kif hemm regolata fuq l-istess kuntratt.

Ix-xhud stqarr li fil-bidu kien hemm hafna terturi u kien spjega lill-konvenut li ma xtaqx li jkomplu sejrin hekk, pero' hu wiegbu li kien dejjem hallas. Filfatt veru fil-bidu kien ihallsu u gieli filfatt kien ihallsu ta' xahrejn u kellhom jiltaqghu pero' ma kienx hemm aktar problemi. Ix-xhud tenna li l-meter kien hallieh registrat f'ismu ghax hekk kien xtaq, u kien hemm problema f'dan ir-rigward. L-attur kien issugerixxa li d-dawl jigi fuq isem il-konvenut peress li huwa kellu xi erba' jew hamest itfal, pero' huwa ma xtaqx ghax hu la ried jaghti lill-gvern u lanqas ried jiehu mill-gvern.

Ix-xhud kellu problemi mal-konvenut sabiex ihallsu tal-ilma u tal-elettriku li kien qed juza hu waqt li kien fil-flat. Filfatt meta kien jasal il-kont, ix-xhud kien imur ghand il-konvenut, pero' hu ma kienx jaghtih il-kont kollu, kien jaghtih biss parti minnu. Ix-xhud sostna li l-kont tad-dawl u l-ilma kien dejjem tiela ghax hu dejjem kien iweghdu li x-xahar ta' wara kien ser ihallsu parti ohra u ma kien ihallsu xejn.

Mitlub jispjega lill-Qorti kif effettivament hu maqsum l-ammont mitlub minnu u cioe' is-somma ta' sebat elef, mitejn u hamsa u hamsin ewro, u erbgha u hamsin centezmu (€7,255.54), huwa spjega li illum il-gurnata, il-konvenut ghandu jaghti elf u erba' mija u hamsa u hamsin Ewro (€1,455) rapprezentati minn arretrati ta' dawl u ilma. In segwitu dan il-kuntratt kien gie estiz ghal sena u sena ohra u fil-fatt meta ghamel erba' xhur fuq it-tielet sena, kien informa lix-xhud li ma xtaqx jibqa' hemm u kien ser jitlaq. Il-konvenut kien qallu wkoll li darba minnhom kien farlu d-dranagg u ma xtaqx jibqa b'dawk l-intejjen. Sussegwentement huma ftehmu li fl-ewwel tax-xahar il-konvenut jaghtih ic-cwievet, pero' ma kienx mar, izda kien mar fir-raba' tax-xahar. Ix-xhud kien sabu jistennieh bil-karozza startjata wara l-bieb u hallielu c-cwievet hemm. Ix-xhud talbu biex imorru jiehdu l-qari tad-dawl u l-ilma flimkien, pero' l-konvenut insista li ma kellux jaghtih.

Ix-xhud stqarr illi huwa ma joqghodx fil-post in kwistjoni u fil-fatt jghix 'ilboghod minn dan il-post. Meta l-konvenut tah ic-cwievet, huwa hadhom u mar lura d-dar. Meta x-xhud eventwalment dahal fil-post sab li kien hemm hsara fiz-zewg geasers tal-kcina u tal-kamra tal-banju, kienu t-tnejn ma jahdmux, frigg spiccuta kif iddikjara t-technician, il-qanpiena mahruqa, u l-kamra tas-sodda kienet nieqsa. Il-konvenut kien qal li f'dik il-kamra kien dahal id-dranagg u ghalhekk ma kinitx hemm ghax kien ramiha. Tnejn mill-burners tal-gas cooker ma kienux hemm u t-tnejn l-ohra kienu mimlijin zejt u ma jahdmux. Kien hemm cilindru tal-gass nieqes, set tat-telefon nieqes, il-madum li jzomm il-banju f'postu tal-kamra tal-banju kien imtajjar. Il-kmamar gew mizbugha kuluri jghajtu, homor u blu waqt li x-xhud kien tah il-kulur magnolia, u biex gabhom kellu jaghtihom xi tlieta jew erba' passati. Kien hemm zewg flash doors maqsuma minn gewwa, u kien hemm stickers mal-bibien tal-kewkba u mal-hitan. Il-pedestal tal-washhand basin ma kienx qieghed hemm u kien ghamel kanna tal-plastic biex ma jaqax is-sink. Fil-kcina kien hemm erba' siggijiet neqsin u l-mejda minghajr wicc kienet mixhuta barra fil-bitha ghax-xita. Il-fanal tal-kcina kien maqluh minn postu u mixhut mal-art. It-tieqa tal-ispare toilet hi bla firrol u tissabbat, il-letter box miksura u kien hemm gradenza u erba' kxaxen fil-kcina li ma kienux hemm lanqas. Ix-xhud esebixxa kopja ta' din il-lista li l-Qorti mmarkat bhala dokument X. Ma' genb din il-lista li ghadu kemm xehed dwarha hemm ukoll il-breakdown taghha. Huwa pprometta li jesebixxi stima, ricevuti u ritratti fis-seduta li jmiss.

Saviour Zammit xehed fil-25 ta' Frar 2013 fejn esebixxa numru ta' ritratti li l-Qorti immarkat bhala Dokument S. Dawn ir-ritratti filfatt juru l-hsarat li l-attur kien xehed dwarhom fis-seduta precedenti. Fost dawn il-hsarat hemm id-diversi stickers li kien hemm imwahhlin kemm mal-hajt kif ukoll mal-ghamara, parti mill-madum tal-banju imtajjar, kien hemm xi fanali miksura, il-pedestall tas-sink mhux qieghed hemm u ghamel bicca kanna taht is-sink. Kien hemm ukoll hsarat fis-sufan fil-propjeta' mikrija. L-attur ha lil wiehed biex jirrangah u u qallu biex dan jarmieh. Il-fridge ma tahdimx u hemm xi hsarat fl-ghamara. Huwa ddikjara li l-kamra tas-sodda ma kinitx hemm, ghax dahal id-dranagg u ramiha. Din kienet double bedroom kwazi gdida ghax kienet ilha mixtrija biss xi sentejn. Il-mejda tal-kcina kienet mixhuta barra bla wicc u minn sitt siggijiet kien hemm siggu wiehed biss. Il-mera ma kinitx hemm. Biddel ukoll madum tal-kcina minghajr ma qallu xejn l-attur, nofs il-kcina ghamilha fuq il-fijl u l-attur ma seta' jgibu b'xejn u kien kollu bl-idejn. Il-konvenut kien ghamel zebgha hamra u blu minn dak il-qawwi meta l-attur kien halla l-kulur magnolia.

Saviour Zammit xehed in kontro-ezami fis-6 ta' Mejju 2013 fejn ikkonferma li l-ftehim originali mal-konvenut kien bil-miktub u ghal perjodu ta' sena. Dan il-ftehim kien jiggedded kull sena. Filfatt wara li kien ghalaq sena, il-konvenut baqa' fil-post u geddew l-istess kuntratt. Ghalhekk baqa' jiggedded bil-kunsens tal-attur. Huwa spjega li fil-bidu l-konvenut beda jhallas u baqa' jghix fil-post. Il-problema kienet dwar id-dawl u l-ilma. Huwa kkonferma li qabel ma l-konvenut telaq mill-post kien tah ic-cavetta. L-attur spjega li fil-fatt il-kera kienet qabzet biss erbat ijiem pero' l-kuntratt kien fadallu xi tmien xhur biex jaghlaq is-sena. L-attur qallu wkoll li fil-fatt kien fadallu xi seba' xhur pero' dan wiegbu li sab post iehor u ghalhekk ma setghax izommu l-attur.

L-attur sostna li huwa ma kienx ser ifittxu ghal kera b'lura ghax ma kienx hemm. Ghalih il-kuntratt inkiser peress li hareg seba' xhur kmieni. Huwa kkonferma wkoll li xi xahrejn wara rega' krieh dan il-post. L-attur tenna li kien tah ic-cwievet, qallu biex jaraw id-dawl u l-ilma, u l-konvenut qallu li kienu qeghdin sew u telaq l'hemm. Fil-fatt kien qallu li kien mar jiccekja ma' tad-dawl u tal-ilma. L-attur dahal jara l-post wara li kien ircieva c-cavetta pero' kien telaq il-konvenut. Il-meter reading qrah wahdu. Huwa cahad li l-konvenut dahal mieghu biex jara l-flat.

Mistoqsi ghaliex it-talba tieghu ghall-arretrati ta' kera, dawl, ilma u l-hsarat dejjem bdiet tizdiet, wiegeb li meta mar biex ihallas l-arretrati tad-dawl u l-ilma kienu qalulu mod u mbaghad baghtulu kont addizjonali u ghalhekk kien hemm iz-zieda u kellu jzidlu l-kera tas-seba' xhur li huwa ma hallasx ghalihom. Fl-ammont li qed jitlob l-attur hemm ukoll seba' xhur tal-kera, minkejja li accetta c-cavetta u minkejja li krieh. Fil-fatt il-konvenut kien ikun dejjem b'lura bil-hlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, ghax il-kont kien ghadu fuq isem l-attur u effettivament kien ihallsu parti minnu u meta jerga' jigi l-kont ta' wara kien ikun hemm zieda. L-attur dejjem kien jghidlu biex ihallsu tad-dawl u l-ilma u dejjem jitolbu biex jaghtih cans. Pero' sostna li qatt ma kitiblu bil-miktub, dejjem verbalment. Mal-konvenut dejjem kellu xi ftit problemi, pero' l-aktar fuq dawl u l-ilma u mhux fuq kera. Huwa kien igeddidlu ghax dejjem kien jaqta' xi ftit u dejjem kien jittama li fl-ahhar ser ihallas kollox. Il-post li rega' kera ghamlu furnished. Huwa filfatt irranga l-post u rega' krieh. Mhux minnu pero' li l-konvenut halla l-post fi stat tajjeb.

Il-konvenut Nasah Muhammed Milal Ali xehed fis-6 ta' Mejju, 2013 fejn ikkonferma li kien kera l-fond minghand l-attur u kien ghamel zmien jghix go fih. Filfatt huwa qabel ma telaq kien mar mal-mara tieghu ghandu u kien tah ic-

cavetta u l-kera. L-attur staqsieh fuq tad-dawl u l-ilma u l-konvenut wiegbu "mhux dejjem hallastek?" Huwa sostna li l-kera tal-post dejjem hallasha up-to-date billi kien imur ghandu. Huwa dam jghix fil-post kwazi tliet snin u qatt ma kien igerger mieghu fuq xejn.

Il-konvenut sostna li f'dawn it-tliet snin l-attur qatt ma dahal ghandu. Xahar qabel ma telaq mill-post kien infurmah li ma kienx ser jibqa' fil-post u qallu biex jaghmel li jrid. Dakinhar li kien ser jitlaq mill-post, l-attur mar ghand il-konvenut u flimkien hadu l-meter reading. Filfatt qallu li kien naddaflu d-dar u l-attur kien ra d-dar ukoll. Il-konvenut tenna li l-attur kien mar wahdu, kien dar dawra mad-dar kamra, kamra u qalli "thank you" talli naddaflu kullimkien u lanqas ilment wiehed ma ghamillu fuq il-hsarat. Kien hemm xi habel ta' xi lampa u qallu biha u l-attur qallu li mhux problema ghax kien ser jirrangaha hu. Mal-konvenut kien hemm ukoll il-mara meta ha r-reading. Huwa meta dahal fil-post kien zebghu ghax dik hija s-sengha tieghu.

Il-konvenut gie muri ritratti li huma esebiti fl-atti u kkonferma li dawk huma ritratti tal-post. Huwa stqarr li meta dahal fil-post, huwa ma kienx hadu dirett minghand l-attur izda hadu minghand l-inkwilini ta' qabel. Il-post meta hadu kien fil-kundizzjoni muri fir-ritratti. Huwa stqarr li fil-post qabel kien hemm wahda Fillippina ma' Ingliz u kienu jghixu fih bl-annimali. Il-post inkera fl-istess xahar li telaq hu u l-inkwilina l-gdida hija Maltija. Huwa jaf li dam tliet snin jitolbu l-cushion tas-sufan u ma habulu qatt. Huwa xorta pero' inqeda. Qallu wkoll li l-ghamara kienet antika u talbu biex ibiddillu l-ghamara pero' ma biddillielux ghalkemm kien gablu saqqu. Minkejja dan huwa baqa' jghix gol-flat ghal tliet snin.

Il-konvenut cahad li c-cavetta taghhielu barra, izda kienu dahlu gewwa. Huma kienu daru l-flat kollu anke l-bitha. Fil-fatt sostna li setghu jikkonfermaw dan mal-mara tieghu. Huwa jiftakar li meta kien ircieva l-ittra ufficjali kien mar l-ufficcju tal-attur u jaf li kienu marru jitkellmu ghand l-avukat tieghu. Dan bil-ghan li huma jirrangaw bil-kwiet. Huma ma waslux ghal ftehim u ghalhekk spiccaw il-Qorti. Il-konvenut iddikjara li d-dawl u l-ilma kien ihallashom flimkien mal-kera tal-post. L-attur kien jaghtih il-kont tad-dawl u l-ilma, u kien ihallsu, u sostna li dejjem kien ihallsu kollu. L-attur qatt ma tah ricevuta tal-hlas li ghamel, ghall-kont tad-dawl u l-ilma. Il-konvenut dejjem lilu kien jaghtihom il-flus u qatt ma kien jghidlu li l-kont kien b'lura. Huwa esebixxa wkoll kopja tar-reading li huwa ha fil-prezenza tal-attur. Dan id-dokument] gie mmarkat bhala dokument T. Huwa ha dan ir-reading fil-prezenza tal-attur

dakinhar stess li ghaddielu c-cavetta. Il-kitba hija tieghu. Huwa filfatt ghand l-attur ghad baqalu deposit ta' €325 kif ukoll kien hallas €90 ghal problemi li kien hemm tad-dranagg tal-blokk kollu. Minkejja li hadu dan ir-reading huma ma regghux marru ghand tad-dawl.

Illi nhar il-15 ta' Mejju 2013 xehdet Fedra Ali Ouani fejn iddikjarat li hija tigi mart il-konvenut. Hija kienet prezenti ma' zewgha meta kera l-fond u kienu haduh ghall-perjodu ta' sena. Pero' huma baqghu jghixu fil-post ghal erba' snin u f'dawk l-erba' snin qatt ma kellhom problemi mas-Sur Zammit. Ix-xhud spjegat li huma l-post ma haduhx minghand l-attur izda haduh minghand l-inkwilin precedenti. Kien hemm zewg barranin go fih. Filfatt il-kuntratt kien sar gewwa appartament ta' habib iehor fl-istess blokka u mhux ghand l-attur.

Ix-xhud stqarret illi meta dahlu fil-post, il-post kien mahmug u kienu habu wahda mara biex tnaddaf maghha. Dan il-post kien jikkonsisti fi tlett ikmamar. Kien hemm kamra wahda fejn kienu jorqdu huma li kellha ghamara antika hafna u l-kamra tat-tfal kellha l-ghamara mizbugha bir-roza u kien hemm stickers fuqha ta' Hello Kitty u affarijiet ohrajn tat-tfal. Filfatt kien hemm gwardarobba wahda biss tat-tfal. Hija ma kellhiex sodda u s-Sur Zammit habilha sodda aktar tard. Is-sodda li hadilha kienet wahda antika hafna, il-hitan kienu mbajda roza, isfar u kuluri ohrajn u qabel ma dahlu fiha r-ragel taghha beda jbajjad hu.

Hija qalet li min kien hemm qabel kellha l-klieb u qtates u taf li kien hemm bitha barra u kienet izzomm il-qtates barra. Ix-xhud kienet poggiet l-ghamara mkissra u l-affarijiet ta' hmieg kollha go din il-bitha u cemplet lill-kunsill xi hames darbiet biex inehhu l-affarijiet li kien hemm imkissrin, imbaghad marru tal-kunsill u hadu l-affarijiet huma. Huma kemm damu f'dan il-post ir-ragel taghha hadem, ghamel tibjida, pogga l-madum fil-kcina, bajjad l-ghamara tal-kamra tas-sodda tat-tfal, is-salott, il-kcina u ghamel kollox hu.

Ix-xhud iddikjarat li qabel ma telqet minn dan il-post, taf li sahansitra anke grieden hargu. Hija rat lil binha li ghandu tmien snin joqtol gurdien kbir. Hija sostniet li naddfet il-post flimkien mat-tlett ibniet taghha u qalet li fil-fatt kien hemm borza biz-zibel u kien dahal gurdien fiha. Dan kien dahal fil-kamra tat-tfal, u x-xhud bezghat minnu. Hija taf li qajjmet lir-ragel u qatlu hu. Hija mbaghad cemplet lis-sur Zammit u qaltlu biex jirrangalhom il-bitha ghax kienu qed jidhlu l-grieden. Hu qalilha li ma jistax ghax kien qieghed Ghawdex. Id-drain tal-bitha kienet miftuha u kienu jidhlu l-grieden minn hemm. Sahansitra

anke kien hemm in-nies ukoll jghixu fuqha u kienu juzaw l-istess drainage system u kien hemm problema u d-dranagg tela' u sahansitra anke dahal fil-kmamar tat-tfal. Hija cemplet lis-sur Zammit u qaltlu biex imur jirranga s-sistema tad-dranagg u ma marx. Hija bdiet tiggieled mar-ragel u qaltlu li ma kinitx lesta li toqghod hemm bir-riha tal-hmieg diehla ghand it-tfal u taf li kien ha lil xi hadd biex jirranga d-dranagg u hallsu hu. Kullhadd naturalment beda jghid li ma kienx it-tort tieghu. Qabel ma telqu mill-post huma cemplu lis-sur Zammit, iltaqghu hdejn ic-cimiterju u qalulu li kienu ser jitilqu, tawh il-kera u dahhalhom id-dar ghandu. Fil-fatt naddaflu l-post, is-Sur Zammit mar ghandhom, taghtu c-cwievet wara li ra l-post u qabel ma telaq hadu r-readings tad-dawl u telqu bil-kelma t-tajba u wara xahrejn jew tlieta spiccaw il-Qorti.

Ix-xhud rat ir-ritratti esebiti f'dawn l-atti u qalet li l-istickers li hemm fuq l-ghamara, dawn kienu hemm minn qabel. Huma meta telqu mill-post ma hallewx l-ghamara fl-istat li hemm murija a fol 36, hija qabel ma telqet naddfet il-post, u dawk id-danni murija a fol 37 kienu hemm minn qabel. Il-madum muri a fol 37 kien imkisser u waqa' wahdu, u s-salott muri a fol 37 kien hemm minn qabel u kien f'kundizzjoni ghar milli muri hemm. Fil-fatt ghandha xi haga li kien ha s-sid mill-ewwel biex jirranga malli dahlet fil-post u ghadu ma hadhiex sal-lum. A fol 38 hemm ritratt tal-cooker taghha, li haditu hi fil-post. Hija hallietu hemmhekk peress li kellu bzonnu biex jerga jikri l-post. Il-bitha kif murija a fol 38, suppost kellha tigi mizbugha mill-attur pero' lil min qabbad ma bajjadix u ritratti murija a fol 39 juru l-istat tal-appartament kif kien meta huma dahlu go fih. Rigwardandi r-ritratt a fol 40 fejn hemm il-hajt qisu mtebba dan huwa l-hajt tal-kamra tal-banju. Dejjem kienu jcemplulu biex jghidulu kif kien dan il-hajt, kien jghid li kien ser imurbiex jirrangah, pero' qatt ma mar. Huwa kien imur biss juriha l-kont tad-dawl u l-kera, ir-ragel kien jaghtiha l-flus, u hi taghtihom lill-attur u jmur ihallas. Ir-ritratt a fol 41 huwa wkoll ritratt tal-bitha li kienet mimlija mbarazz u r-ritratt tal-linfa li hemm a fol 42 hija ritratt ta' linfa li zewgha kien qallu fuqha u l-attur kien qallu biex ihalliha bil-wire imdendla u li ma kinitx problema.

Hija qalet li wara xi xahar li kienu telqu mill-post l-attur dahhal affarijiet godda u dan tafu ghax kienet tmur ghand habiba taghha li kienet toqghod fuqha u taf li krieh lil wahda hairdresser li ghandha tifla u li r-ragel taghha kien jahdem fuq tal-linja. Hija taf li wara xahar kien kera dan il-post. Il-problema tad-dranagg inqalet diversi drabi u mhux darba wahda biss. Tliet xhur wara li kienu dahlu fil-post kienet inqalet problema bid-dranagg u mill-ewwel qalu lill-

attur u hu ma ghamel xejn, u sewwiha r-ragel taghha. L-ahhar darba pero' r-ragel qallu li ma kienx lest li jsewwi u jhallas hu. L-ahhar darba li rrangaw il-kwistjoni tad-dranagg kien xi xahrejn qabel ma telqu mill-post.

Hija cahdet li huma kienu cemplulu lejlet il-Milied. Fil-fatt tiftakar li lejlet il-Milied huma kienu jkunu mal-hbieb taghhom jixorbu u jieklu ghandhom. Hija cahdet ukoll li l-attur kien baghat lil xi hadd biex isewwi u li ragel taghha ma accettahx. Kemm ir-ragel taghha kif ukoll hi tkellmu mas-Sur Zammit fuq din il-problema. Hija kienet iccempillu u kienet tghidlu bil-problema tad-dranagg u bil-problemi li kien hemm tal-grieden. L-ghamara murija fir-ritratti hija l-ghamara li huma hadu fil-post f'dik il-kundizzjoni.

Ix-xhud kienet thallas il-kont tad-dawl lill-attur bil-flus li kien jaghtiha r-ragel. Darba minnhom taf li marru hdejn ic-cimiterju u hallsuh hemmhekk ukoll u dejjem kien jghidilhom biex imorru jiehdu cafe' ghandu u kienu jghidulu le. Hija ddikjarat li huma hallsu l-kont tad-dawl kull darba li l-attur kien johdilhom kopja. Huma qatt ma kienu b'lura. Huma dejjem hallsuh anke meta l-kont kien estimate u dan kienu jaghmluh sabiex il-kont tad-dawl ma kienx jizdied. L-ahhar kont ma kienx estimate, kien actual u kien ta' xi sitt mija u fuqhom. Ir-reading haduh ghal perjodu qabel ma telqu mid-dar. Hija ma tafx taqra u tikteb. Hija taf li l-kont li hadilha Salvu pero' kien sitt mija u fuqhom. Mistoqsi allura kif taf li l-kont kien sitt mija u fuqhom tghid li ghax qalilha l-attur. Hija taf li hallset dan il-kont ta' sitt mija f'zewg pagamenti ta' tliet mija 'il wiehed. Fiflatt kienu tlett mija wiehed u tlett mija iehor. Huma kellhom relazzjoni tajba mas-Sur Zammit, fis-sens li hu kien icempillha ghall-kera u kienet tghidlu jmur jigborha. Hu kien imur jnizzel it-tieqa tal-karozza, taghtih il-flus u jitlaq. Is-Sur Zammit kien jidhol gewwa ghandhom fis-salott meta jmur ghall-kera.

Illi fil-15 ta Mejju 2013 xehdet ukoll Ritienne Hilal fejn iddikjarat li hija habiba tal-familja Milal. Hija tiftakar li xi zmien ilu kienet cemplitilha Fedra u talbitha biex tmur tghinha tahsel il-post 16, Edwin, Triq il-Gnien l-Abjad, Marsascala. Din kienet ghadha diehla fil-post u l-kundizzjoni ma kinitx tajba biex iddahhal it-tfal fih. Dan ghax il-post kien mahmug hafna u l-ghamara ma kinitx fi stat tajjeb. Dan il-post kien fih tlett ikmamar tas-sodda, salott, kcina u bitha li dawn it-tnejn qeghdin fuq in-naha ta' gewwa. Hija tenniet li l-hitan lanqas ma kieni mizbughin tajjeb.

Ix-xhud spjegat li hi marret tghin lil Fedra jumejn shah biex jahslu dan il-post. Pero' wara hija baqghet tmur ghandhom xi darba fil-gimgha jew kull hmistax. Hija stqarret li meta telqu mill-post hija ma kinitx ghadha tmur u mbaghad kienet marret u sabithom li qed joqghodu go post iehor.

Il-post huma kienu jzommuh tajjeb meta kienet tmur tarahom hi. Filfatt meta dahlu fil-post lanqas madum fil-kcina ma kien hemm, kien il-konvenut stess li poggieh il-madum fil-kcina. Hija spjegat ukoll li l-ghamara fil-post kienet kif murija fir-ritratti esebiti fl-atti. Ill-madum li hemm fir-ritratti gie mwahhal mill-istess konvenut. Il-hitan kienu fil-kundizzjoni murija fir-ritratt. Filfatt il-post kien f'din il-kundizzjoni kif muri fir-ritratti meta dahlu jghixu fih il-konvenuti. Hija l-ahhar darba li dahlet fil-post kien xi xahrejn jew tlieta qabel ma l-konvenuti telqu mill-post. Hija qalet li l-hitan kienu mizbughin b'tilqit meta dahlu fil-post fil-bidu. Hija taf li kien hemm xi hitan mizbughin abjad.

Semghet lill-partijiet jittrattaw il-kawza fis-seduta tad-29 ta' Mejju 2013 u l-partijiet jawtorizzaw lil Qorti tghaddi ghas-sentenza taghha.

Ikunsidrat.

Illi f'din il-kawza l-attur qed jallega li huwa kien kera l-fond imsemmi fir-rikors promotur u cioe' l-fond imsejjah 'Edwin', 16, Triq ix-Xnejn l-Abjad, Marsascala lill-konvenuti ghal perjodu ta' zmien kif indikat mill-kuntratt esebit minnu u dan bhala residenza ordinarja taghhom u meta l-konvenuti ivvakaw il-fond u rritornaw ic-cwievet lis-sid, l-attur odjern allega li l-konvenuti ikkagunawlu danni u in oltre baqghu lura f'xi pagamenti tad-dawl u tal-ilma u li sofra danni peress li telqu mill-fond qabel iz-zmien miftiehem.

Illi l-konvenuti min-naha taghhom jichdu dan kollu u jghidu li huma kienu verament krew il-post minghand l-attur izda direttament minghand l-inkwilin precedenti. Jghidu li l-fond li huma krew kien f'kundizzjoni hazin hafna u li fil-fatt kellhom jaghmlu xi spejjez sabiex gabuh abitabbli fosthom li bajdu l-post kollu, irrangaw l-ghamara li kienet imkissra, ramew xi ghamara li ma kienet tiswa ghal xejn, poggew xi tiles fil-kcina, xtraw xi ghamara huma stess u hallewha fil-post meta telqu. Jghidu li huma dejjem hallsu l-kera u l-kontijiet tad-dawl u ilma liema kontijiet kienu jhallsu direttament lill-attur u dan min-naha tieghu kien ihallas lid-dipartiment koncernat. Illi l-konvenuti resqu xhud indipendenti certu Ritianne Hilal sabiex telabora dak li qalet l-konvenuta Fedra Al Ouani u cioe' li l-fond kien mahmug hafna meta dahlu go fih fil-bidu tal-

kirja, u li l-ghamra kienet f'kundizzjoni hazina hafna u li kien hemm bzonn ta' xi tibjid u irrangar ta' ghamara.

M'hemmx dubbju ghalhekk li din il-Qorti hija rinfaccjata b'zewg versjonijiet tal-fatti jew ahjar ta' dak li ghandu jirrizulta, u ghalhekk illum il-gurnata kollox jiddependi fuq il-kredibbilta' tax-xhieda.

F'dan il-kuntest, ghalhekk, il-Qorti tirreferi ghal dak li sahqet fuq il-Qorti fil-kawza "Farrugia vs Farrugia" (deciza fl-24 ta' Novembru 1966):

"Il-konflitt fil-provi huma haga li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti ghaliha. Il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, u tal-preponderanza tal-provi ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant."

U fil-kawza "Paul Vassallo vs Carmelo Pace" (Vol. LXX. II. 144):

"In tema legali jigi osservat li huwa principju assodat fil-gurisprudenza li f'kaz ta' zewg verzjonijiet diametrikalment opposti u li jkunu plawsibbli jew possibli, dan jiffavorixxi l-konvenuti in bazi ghall-principju li onus probanti incumbit ei qui dicit non ei qui negat. Huwa l-attur li jrid jipprova l-fatti minnu premessi u allegati fic-citazzjoni. Mill-banda l-ohra pero', il-grad ta' prova rikjest fil-kamp civili, b'differenza minn kawzi kriminali fejn il-ligi tesigi li l-prova tal-htija ghandha tirrizulta minghajr dubju ragjonevoli, fil-kamp civili huwa bizzejjed li jkun hemm certezza morali f'mohh il-gudikant. Din ic-certezza morali rikjesta f'kawzi civili hija l-effett tal-bilanc tal-probabilitajiet."

Inoltre, inghad ukoll fil-kawza "Zammit vs Hili" (deciza fis-27 ta' Gunju 1953):

"Ma hux dubitat li r-regola generali hi li l-"onus probandi" hu fuq min jafferma fatt u mhux fuq min jinnegah – "ei incumbit probatio qui dicit, non ei qui negat". L-attur qiegħed jghid li l-fond hu detenut prekarjament mill-konvenut, u kwindi jista' jidher "prima facie" li l-piz tal-prova ta' l-allegazzjoni tieghu, dik cjoe tal-prekarjeta`, hu mixhut fuq l-attur. Izda spiss jigri illi waqt li l-kawza tkun miexja l-piz tal-prova jghaddi fuq il-parti l-ohra, ghax jista' jkun gie stabbilit fatt li juri "prima facie" li t-tezi tal-attur hi sostenuta."

Illi l-attur fir-rikors promotur tieghu qed jippretendi is-somma ta' sebat elef, mitejn u hamsa u hamsin ewro u erba' u hamsin centezmu (€7,255.54), rapprezentanti hsarat, danni, arretrati ta' kera u arretrati ta' kontijiet tad-dawl u l-ilma relatati mal-proprjeta' li huwa kera lill-konvenuti. Issa fix-xhieda tieghu huwa jittenta jaghti break down ta' din is-somma. Fid-dokument esebit minnu li huwa prospett immarkat bhala Dok X esebit a fol. 16 jghid li bhala danni huwa sofra l-ammont ta' €4,247 bhala spejjez li huwa kellu jinkorri minhabba l-hsarat li kkagunaw il-konvenuti qabel ma rritornaw ic-cwievet tal-fond proprjeta' tieghu. Jinghad li minkejja din it-talba pero' huwa ma jipprezenta l-ebda ricevuta sabiex jissostanzja tali talba jew ahjar kif wasal ghal tali somma. Jirrizulta mix-xhieda tal-konvenut, ta' mart il-konvenut u ta' Ritienne Hilal liema xhieda ma gietx kontradetta jew imcahda li l-konvenuti hadu l-fond minghand inkwilin iehor u mhux direttament minghand l-attur. Jghidu li l-fond kien fi stat hazin tant li Ritienne tghid li damet tahsel il-post ghal jumejn flimkien mal-konvenuta u f'diversi drabi tghid kemm kien jinsab fi stat hazin u li fil-fehma taghha l-ghamara ma kellhiex tintuza ghaliex kienet qadima, imkisra u spiccuta. Fedra Al Ouani tghid li l-ghamara kienet mimlija stickers, kienet imkissra u mizbugha bil-kulur. Tghid li l-fanal kien miksur u l-attur qallha li setghet tinqeda bil-wire, fil-kcina ma kienx hemm madum u li taf li zewgha l-konvenut wahhal l-madum gdid, li ma kellhiex sodda u l-attur kien gabilha sodda qadima hafna ftit wara. Tghid li kellhom problemi kbar bid-dranagg u li sahansira kellha iggib terzi persuni sabiex jirranga id-drains li kienu komuni mal-flats ta' fuqhom u li zewgha spicca hallas dawn il-kontijiet tad-drains. Kemm Ritienne kif ukoll il-konvenuta jghidu li poggew hafna ghamara fil-bitha u kellhom imorru xi nies tal-kunsill lokali sabiex jigbru dan l-imbarazz mill-bitha ghaliex kollox kien ghar-rimi.

L-attur kellu l-obbligu jipprova permezz ta' xi inventarju jew prova dokumentarja ohra bhal xi ritratti jew xi xhieda okulari ohra li fil-fatt il-fond kien fi stat tajjeb u li kien hemm l-affarijiet kollha li llum qed jiddiskrivi fid-dokument X pero' dan m'ghamlux u fil-fatt lanqas lil martu ma gab sabiex jikkonferma l-istat tal-flat fil-bidu tal-kirja. Huwa stramb kif l-attur naqas li jaghmel hekk meta fil-kuntratt esebit a fol. 15 immarkat bhala Dok Z jidher li kien hemm inventarju. L-attur strah fuq ir-ritratti esebiti minnu ghalkemm mix-xhud independenti Ritienne Hilal jirrizulta li r-ritratti esebiti juru l-qaghda tal-appartament meta l-konvenuti dahlu fih fil-bidu tal-kirja taghhom. Il-konvenuti wkoll ighidu li dawn ir-ritratti ma kienux ritratti tal-fond kif kien gie imholli minnhom izda kif kienu sabuh fil-bidu tal-kirja. Il-Qorti kienet tistenna lill-attur

iressaq bhala xhud l-inkwilina precedenti sabiex tichad dak li qalu l-konvenuti jew addirittura il-haddiema li allegatament hadmu fil-flat wara li l-konvenuti telqu mill-fond sabiex irrangaw l-istess. Dan pero' ma sarx u l-attur strah biss fuq ix-xhieda tieghu li giet kontradetta kemm mill-konvenuti kif ukoll minn Ritienne Hilal. Jinghad li l-attur kien jaf x'kienet id-difiza tal-konvenuti sa mill-bidu nett tal-kawza u cioe' mill-mument li giet prezentata ir-risposta taghhom u ghalhekk seta idderiega l-provi tieghu ahjar. Jinghad ukoll li meta l-konvenuti irritornaw ic-cwievet lill-attur u dan dar dawra mal-post, imkien ma jghid li effettivament accetta c-cweievet bla pregudizzju ghad-danni li allegatament sofra.

Dwar it-tieni kwistjoni u cioe' li qed jitlob is-somma ta' elfejn u sitt mitt Ewro (€2,600) li tirrappresenta is-somma ta' tmien xhur kera u dan ghaliex ighid li l-konvenuti telqu mill-fond qabel iz-zmien. Dwar dan il-Qorti ma ssibx li l-attur ghandu ragun ghaliex effettivament il-kirja tal-konvenuti kienet wahda mensili u dan ghaliex l-kuntratt originali fejn l-konvenuti kienu krew il-fond ghal sena kien skada u una volta l-kirja kienet tithallas mensilment, dan ifisser li kull xahar l-attur kien igedded il-kirja tal-konvenuti u ghalhekk f'dawn ic-cirkostanzi ma jirrizultax li l-konventui telqu qabel iz-zmien.

In oltre, flimkien mas-suespost mill-provi prodotti jirizulta anke minn dak li qal l-attur stess li huwa rnexxilu jerga' jikri il-fond minnufih wara li l-konvenuti telqu mill-post u dan wara li ghamillu allegatament xi xoghol ta' reparazzjoni u ghalhekk zgur li ma jistax jitlob xi danni f'dan ir-rigward ghaliex kienet tkun kwistjoni ta' unjustified enrichment kieku din il-Qorti kellha tilqa' tali talba. Kien ikun ekwu u gust li kieku l-attur ghamel tali talba f'kaz li l-fond baqa' vojt minhabba xi nuqqas da parti tal-konvenuti pero' dan ma jirrizultax li sehh.

L-attur qed jitlob ukoll arretrati ta' tas-servizz tad-dawl fl-ammont ta' €3,398 ghalkemm il-kontijiet li pprezenta mahruga mis-socjeta' Arms Limited jindikaw somma differenti u cioe' is-somma ta' €1,184.07 li jkopri il-perijodu ta' bejn il-15 ta' Ottubru 2011 u t-13 ta Frar 2012. Illi mill-provi prodotti jirrizulta mix-xhieda tal-konvenuti li huma kienu jhallsu lill-attur ghad-dawl u ilma perijodikament u cioe' kull darba li kien ighaddilhom kont l-attur. Minkejja dan ma jidhirx li l-attur qatt hareg xi ricevuta ghalkemm jghid li fil-fatt l-konvenuti gieli halsu xi kont pero' kienu waqghu lura. Illi mill-atti processwali jirrizulta biss li l-partijeit hadu reading tal-arlogg qabel ma telqu u ghalhekk kien jispetta lill-attur sabiex iressaq rapprezentant tal-Arms Limited sabiex jghid kemm effettivament kien jiswa bhala valur dak ir-reading. Tali prova kien

jispetta lill-attur, haga li ma ghamilx. Jigi nnotat pero' li skond il-kuntratt esebit, il-konvenuti kienu ghamlu xi deposit ta' tliet mija u hamsa u ghxorin ewro (€325) fil-bidu tal-kirja liema somma jidher li baqghet f'idejn l-attur u ghalhekk tali somma ghandha taghmel tajjeb ghal kwalsiasi hlas pendenti li jista' jkun hemm rapprezentanti r-readings li gew mehuda mill-partijiet tal-arlogg.

Jinghad li dan l-ammont ta' €3,398 mitlub mill-attur fid-dokument X bhala arretrati ta' dawl u ilma, l-ammont ta' €2,660 rapprezentanti nuqqas ta' kera futura u l-ammont ta' € 4,247 (danni reklamati) flimkien, diga' jeccedu b'hafna dak li talab l-attur fir-rikors promotur tieghu ghaliex flimkien jammontaw komplessivament ghal €10,305. Oltre dan l-attur qed jitlob ukoll is-somma ta' mija u sittin Ewro (€160) kif indikata f'dokument X a fol. 16 pero' fix-xhieda tieghu ma jaghmilx referenza ghal din is-somma u lanqas ma esebixxa xi ricevuta sabiex jissostanzja tali ammont.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-attur ma rnexxilux jipprova li t-talba tieghu hija wahda gustifikata u li timmerita il tigi konfermata u ghaldaqstant din il-Qorti qieghda tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut b'dan illi qieghda tichad it-talba tal-attur.

L-ispejjez ghandhom jigu sopportati mill-attur."

Bl-appell minnu introdott l-attur Saviour Zammit qieghed jitlob ir-revoka tas-sentenza appellata b'aggravvju wiehed li jikkoncerna l-apprezzament zbaljat maghmul mill-Ewwel Qorti tal-provi mismugha quddiemha u il-piz moghti lill-verzjoni tal-konvenut appellat a skapitu ta' dik attrici.

Illi fl-azzjoni gudizzjarja intentata minnu l-appellanti fittex lill-konvenut appellat ghal hlas ta' arretrati ta' kontijiet ta' dawl u ilma, hsarat ikkagjonati fil-proprjeta tieghu matul l-okkupazzjoni tal-konvenut fil-fond mikri lilu u fl-ahharnett hlas ghall-iskadenzi ta' kera li kienu ghadhom ma ghalqux billi l-konvenut appellat irrilaxxja il-fond qabel it-trapass tat-terminu koncess tal-kirja. Illi ghalhekk id-danni mitluba mill-appellanti jitwieldu mill-ftehim lokatizju li sar bejn il-partijiet u dan fl-1 ta' Ottubru 2009 fejn kien gie pattwit illi l-attur kellu jikri l-fond 16, Edwin, Triq ix-Xnejn l-Abjad, Marsascala lill-konvenut u

dan ghal perijodu ta' sena, liema kirja izda baqghet tigi imgedda anke wara li skada il-perijodu lokatizju originali u dan sakemm l-konvenut ivvaka l-proprjeta fi Frar 2012. Allura ghalbiex tigi stabbilita ir-responsabbilta tal-konvenut ghal dak mitlub mill-appellanti, wiehed necessarjament irid jirreferi ghal dak pattwit bejn il-partijiet fir-rigward.

"... ir-responsabbilita' ghad-danni tista' tkun wahda minn zewg tipi - (i) dik maghrufa bhala responsabbilita' contrattuale u (ii) dik maghrufa bhala responsabbilita' extra contrattuale jew aquiliana. Dawn iz-zewg tipi ta' responsabbilita' ghad-danni ghandhom numru ta' differenzi bejniethom, fosthom - (i) l-oneru tal-prova; (ii) l-effetti guridici; u (iii) it-terminu entro liema l-azzjoni ghad-danni, nascenti mit-tip ta' responsabblita' specifika, ghandha tigi istitwita.

.... Ir-responsabbilita' ghad-danni tirrizulta mir-rabta guridika jew nuqqas taghha, u dana skond il-kaz, li hemm bejn il-partijiet kontendenti. ..... Id-distinzjoni bejn dawn iz-zewg sitwazzjonijiet hija proprio l-ezistenza o meno tar-rabta obbligatorja antecedenti ghall-att jew ommissjoni li ta lok ghad-dannu li l-attur jallega li gie lilu kkawzat.

Il-htija meta tigi kkunsidrata fl-entita' taghha, hija wahda; u taht dan l-aspett ma hemmx distinzjoni bejn kolpa kontrattwali u dik komunement imsejha aquiliana, li titnissel minn delitt jew kwazi delitt. Id-differenza bejniethom tinsab fil-kawza u fil-grad. In kwantu ghall-kawza, il-htija kontrattwali tippresupponi obbligazzjoni pre-ezistenti li maghha hija marbuta; mentri l-htija aquiliana tippresupponi fatt li minnu titnissel ex nunc. In kwantu ghall-grad id-differenza hija riposta fl-estensjoni tar-responsabbilita' fis-sens illi fil-kolpa kontrattwali wiehed jista' jirrispondi ta' htija hafifa skond il-kaz, mentri fil-kolpa aquiliana r-responsabbilita' testendi ruhha b'mod li dwarha ma hemmx grad.[1]"

Stabbilit dan l-insenjament guridiku huwa bil-wisq evidenti illi dak mitlub mill-appellanti huwa marbut mal-ftehim milhuq bejn il-partijiet fejn allura l-appellanti qieghed jippretendi hlas ghal ksur jew non-osservanza ta'l-inkwilin tal-kundizzjonijiet pattwiti bejniethom fil-kuntratt ta' kera. Illi minn qari ta' dan

[1] PA Dr. Louis Cassar Pullicino noe vs Angelo Xuereb pro.et.noe. – deciza 03/07/2003

il-ftehim jinzel bhala fatt inkontestat illi l-inkwilin kien marbut li ihallas l-kontijiet tad-dawl u l-ilma matul il-permanenza tieghu u tal-familja tieghu fil-fond mikri (klawsola numru 2), kien marbut li jiehu hsieb l-ghamara u l-oggetti mobbli kollha illi jinsabu fl-appartament u li ma jikkagunax hsara, ghal liema hsara kellu ikun responsabbli (klawsola numru 7 u 13), kif ukoll illi ihallas depozitu sabiex jaghmel tajjeb ghal xi nuqqas da parti tieghu tal-hlas tal-kontijiet tas-servizzi tad-dawl u ilma u ghal xi hsarat li isehhu fl-appartament lilu mikri, liema depozitu jintilef fl-eventwalita ta’ non-osservanza minn naha tieghu tal-obbligi kontrattwali minnu assunti. Finalment fil-kalwsola numru 15 gie pattwit illi fl-eventwalita illi l-inkwlin jirrilaxxja il-fond mikri lilu qabel it-terminazzjoni tal-perijodu lokatizju huwa jitlef id-depozitu minnu maghmul u irid ihallas il-kontijiet kollha pendenti.

Premess dan allura l-attur, marbut b’dan il-ftehim, ma setax jitlob minn ghand l-appellat oltre dak pattwit. Dan qed jinghad ghaliex fl-ewwel lok l-appellat talab il-hlas ta’ kera ghas-seba’ xhur li kien ghad baqa’ mis-sena tal-perijodu lokatizju li kienu ghadhom ma iddekorrewx fil-mument illi l-konvenut ivvaka il-fond lokatizju. Illi tali obbligu ma kienx pattwit bejn il-partijiet fejn l-uniku penali li kellu ibati l-inkwilin kien it-telfien tad-depozitu imhallas minnu mal-iffirmar tal-kuntratt. Mkien ma jidher illi gie pattwit illi l-inkwilin ikun obbligat ihallas xortahwada il-kera ghalkemm l-fond jigi rilaxxjat qabel it-terminazzjoni tal-kirja. Illi l-Ewwel Qorti ikkonkludiet xort’ohra billi sahhqet illi gjaldarba kien skada il-perijodu originali ta’ sena fit-30 ta’ Settembru 2010, l-kirja bdiet tiggedded kull xahar billi ma kienx hemm miftiehem perijodu ta’ rilokazzjoni. Illi l-Qorti ma tistax taqbel ma’ dan ir-ragjonament billi fil-kuntratt esebiet in atti jirrizulta fl-ahhar parti tieghu ftehim bejn il-partijiet illi il-krija kienet qed tiggeded ghall-ewwel perijodu bejn it-30 ta’ Settembru 2010 u it-30 ta’ Settembru 2011 u ghal perijodu iehor ta’ sena bejn it-30 ta’ Settembru 2011 u it-30 ta’ Settembru 2012. Madanakollu billi kif inghad il-ftehim kien jipprekludi

lis-sid milli iressaq pretensjoni ghal hlas tal-kera ghal perijodu rimanenti tal-kirja fl-eventwalita illi l-inkwilin jirrilaxxja il-fond qabel iz-zmien miftiehem, Kwindi it-talba attrici fir-rigwatrd hija insostenibbli. Dan apparti il-konsiderazzjoni maghmula gustament mill-Ewwel Qorti illi l-appellanti kera il-fond lil terzi ftit taz-zmien wara illi l-appellat irrilaxxja il-fond lilu mikri u ghalhekk l-appellanti ma jistax ighid li sofra xi danni.

Illi fir-rigward taz-zewg pretensjonijiet l-ohra imressqa mill-appellanti ghal-hsarat ikkagjonati fl-immobbli kif ukoll ghal hlas ta' arretrati ta' dawl u ilma, ukoll il-ftehim lokatizju rabat lill-partijiet ghar-rigward ta' dak li kellu jigri f'tali evenjenza. Illi gie ippruvat u huwa inkontestat illi l-appellanti zamm id-depozitu imhallas mill-inkwilin fl-ammont ta' €325 u dan kif pattwit bejniethom fil-klawsoli numri 4.

"Meta jkun hemm ksur ta' kuntratt, l-obbligat ikun responsabbli ghad-danni. Dawn id-danni jistghu jkunu jew konvenzjonali jew gudizzjali. Ta' l-ewwel huma danni pre-likwidati, fejn il-kontraenti jiftiehmu minn qabel li, f'kaz ta' ksur tal-kuntratt, id-danni rizarcibbli jkunu tant, kwantifikati minn qabel. F'dan il-kaz, dawk id-danni jkunu dovuti minghajr htiega li ssir il-prova li dawk id-danni gew fil-fatt sofferti. Min-naha l-ohra, jekk id-danni ma jkunux pre-likwidati, min jitlob id-danni, irid jipprova t-telf li hu realment ikun sofra, u dan peress li d-danni jridu jkunu reali. Id-danni, f'dan il-kaz, jigu likwidati mill-Qorti, u ghandhom ikollhom konnessjoni diretta mal-ksur invokat.

Meta l-ftehim jistabbilixxi illi l-parti li tonqos mill-esekuzzjoni tieghu ghandha thallas somma determinata bhala danni, ma tistax tigi moghtija lill-parti l-ohra somma akbar jew izghar.[2]"

In aggunta ma' dan, jidher illi l-appellanti qieghed jibbaza l-impunjattiva tieghu fir-rigward fuq l-apprezzament maghmul mill-Ewwel Qorti tal-provi imressqa minnu biex jissostanzja t-talba tieghu. Illi kif dejjem gie ritenut kostantament mill-gurisprudenza, qorti ta' revizjoni qajla ghandha tvarja dak mistharreg mill-

[2] Jun Lui et. noe vs Salomo Ulrich noe. PA 03/10/2002

Ewwel Qorti ghal dak li jmiss l-valutazzjoni tal-provi mismugha quddiemha *viva voce* sakemm ma ikunx evidenti illi dik il-qorti hija hatja ta’ kummissjoni ta’ ingustizzja fil-konfront ta’ xi parti billi tali valutazzjoni tkun evidentement zbaljata. Illi l-Qorti ma tara xejn x’ticcensura fl-apprezzament ghaqli maghmul mill-Ewwel Qorti tal-atti probatorji. Dan ghaliex huwa bil-wisq evidenti illi ghalkemm l-appellanti ressaq ‘il quddiem diversi pretensjonijiet, madanakollu naqas milli jissostanzja l-istess b’provi adekwati u xierqa li setghu iwasslu lill-gudikant jaghtih ragun f’dak pretiz minnu. Dan in-nuqqas fl-atti hassitu ukoll dina l-Qorti ghalkemm ma kellhiex l-opportunita tisma’ u tgharbel il-provi “*in personam*”, kif kellha l-Ewwel Qorti. Kwindi ma jidhirx illi hemm ragunijiet sufficjenti ‘il ghala dina il-Qorti ghandha tiddipartixxi mill-apprezzament maghmul in prim’istanza billi l-appellanti ma jissostanzjax dak allegat minnu bhal per ezempju, kif jigri f’kazijiet simili illi jigi imharrek rapprezentant tal-ARMS Ltd biex jixhed fuq il-kontijiet tad-dawl u l-ilma, il-hlasijiet li saru u ir-*readings* li ittiehdu, li jinstemghu l-haddiema kollha involuti fix-xogholijiet ta’ riparazzjonijiet li kellhom isiru tal-hsarat allegatament ikkagjonati, li jigu esebieti ricevuti dettaljati ta’l-ispejjez inkorsi u finalment illi jitressqu provi adegwati ghar-rigward tal-kundizzjoni li fih kien jinsab il-fond fil-mument li il-kirja ghaddiet f’idejn il-konvenut biex jigi ikkristalizzat il-fatt illi fil-bidu tal-kirja il-fond ma kienx fih hsarat, kuntrarjament ghal dak allegat mill-appellat. Dan l-appellanti baqa’ ma ghamlux izda intenta iressaq provi li kien fid-dmir igib hu fl-istadju tal-provi tieghu, meta l-kawza kienet wasslet fi stadju inoltrat tal-konkluzjoni tal-provi tal-konvenut. Illi ghalhekk ghal dawn in-nuqqasijiet huwa biss l-appellanti li ghandu iwiegeb u mhux jipprova jitfa’ dan in-nuqqas fuq l-Ewwel Qorti.

Ghal dawn il-motivi ghalhekk l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata ikkonfermata.

L-ispejjez ikunu ghak-karigu ta’l-appellanti.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------