



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 14 ta' Jannar, 2016

Kawża Nru 51

Rik. Nru. 552/09JRM

Howard **WILLEY** u Anne Willey

VS

Vincent **VELLA**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fil-5 ta' Ġunju, 2009, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) ssib li l-imħarrek naqas li jwettaq ir-rabtiet skond il-ftehim ta' kirja tat-30 ta' April 2008, li bis-saħħa tiegħu huma krew mingħandu l-fond bl-isem ta' "*Villa Marlu*", fi Triq Għajn Żejtuna, fil-Mellieħa; (b) tħassar il-ftehim ta' kirja ta' bejn il-partijiet; (ċ) issib li l-atturi għandhom jitqiegħdu fil-pożizzjoni li kienu fiha qabel ma sar dan il-ftehim; (d) issib li l-imħarrek għandu jroddilhom lura kull ammont ta' kera mħallsa minnhom għall-imsemmi fond, liema kera tammonta għal tmint elef tliet mija u ħamsa u tmenin

ewro (€8385) jew kull ammont ieħor likwidat minn dina l-Qorti, jekk meħtieġ bil-ħatra ta' perit imqabbad minnha; (e) issib li l-imħarrek għandu jroddilhom lura wkoll is-somma ta' ħamest elef ħames mija u disgħa u għoxrin ewro (€5529) imħallsa lilu bħala garanzija f'każ ta' nuqqas ta' ħlas ta' kera jew kontijiet u / jew fil-każ ta' ħsarat fil-fond imsemmi; (f) issib li l-imħarrek għandu jħallashom lura s-somma ta' elf u ħames mitt ewro (€1500) minfuqa minnhom għax-xiri ta' kċina ġdida u mqegħda fil-fond, liema nefqa l-imħarrek intrabat li jħallas skond il-ftehim tal-kirja li sar bejniethom; (g) issib li l-imħarrek għandu jroddilhom lura s-somma ta' mitejn ewro (€200) li huma nefqu biex ħallsu bħala drittijiet professjonali lil perit talli għamlilhom spezzjoni tal-fond in eżami; (ħ) issib li l-imħarrek jaħti lejhom għad-danni li ġarrbu b'riżultat tan-nuqqas min-naħa tiegħu; (i) tillikwida d-danni li ġarrbu, jekk meħtieġ billi taħtar perit għal dan il-għan; u (j) tikkundanna lill-imħarrek biex iħallashom id-danni hekk likwidati. Talbu wkoll l-ispejjeż u l-imgħaxijiet ulterjuri;

Rat id-digriet tagħha tal-11 ta' Ġunju 2009¹, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrek u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Twegiba Maħlufa mressqa mill-imħarrek fis-7 ta' Lulju, 2009, li biha huwa laqa' għall-azzjoni attriċi billi (a) ċaħad illi huwa naqas li jwettaq ir-rabtiet skond il-ftehim milħuq mal-atturi; seħaq li (b) il-fond inkera lill-atturi wara illi huma rawh u spezzjonawh, u b'hekk jinħalqu l-konsegwenzi legali li jgħoddu f'każ bħal dan; (ċ) ma jeżistux ir-rekwiżiti neċessarji li jwasslu għar-rexissjoni tal-kuntratt, u l-atturi messhom talbu lill-Qorti tordnalju jwettaq dawk il-kundizzjonijiet jew jagħmel tajjeb għannuqqasijiet li minnhom jilmintaw; (d) seħaq li hu għandu kull jedd iżomm għandu s-somma ta' ħamest elef ħames mija u disgħa u għoxrin ewro (€5529) għax hekk jgħid il-ftehim; (e) it-talba għall-ħlas ta' elf u ħames mitt Ewro (€1500) minfuqa minnhom għax-xiri tal-kċina mhix mistħoqqa peress illi l-kċina tqegħdet fil-post mill-atturi u fi kwalunkwe każ jistgħu jitolbu li jitħallew joħduha lura; (f) it-talba għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni titlob li l-atturi jippruvaw dak li jallegaw;

Rat it-talba mressqa mill-atturi fis-7 ta' Lulju, 2009², fejn talbu aktar żmien biex jagħmlu dak li ntalbu jagħmlu fid-digriet tal-Qorti tal-11 ta' Ġunju, 2009;

Rat id-digriet tagħha tas-17 ta' Lulju, 2009³, fejn laqgħet l-istess talba u tawlet iż-żmien sas-17 ta' Awwissu, 2009;

¹ Paġġ. 11 – 2 tal-process

² Paġġ. 16 tal-process

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fis-17 ta' Awwissu, 2009⁴, bix-xhieda tagħhom bil-mezz tal-affidavit u provi dokumentali mehmuża magħha;

Rat id-digriet tagħha tal-1 ta' Diċembru, 2009⁵, li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauči bħala Assistent Ġudizzjarju biex tisma' x-xhieda tal-partijiet;

Rat ix-xhieda u l-provi dokumentali mressqa quddiem l-Assistent Ġudizzjarju mill-partijiet;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-digriet tagħha tad-29 ta' Jannar, 2015, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fit-30 ta' Jannar, 2015⁶, li biha indikaw lill-Qorti numru ta' artikoli taħt il-Kapitolu 409 tal-Liġijiet ta' Malta li huma jqisu li jistgħu jkunu ta' relevanza għall-kaz tagħhom;

Ikkonsidrat:

Illi din hija azzjoni għal tħassir ta' kuntratt ta' kirja minħabba nuqqas ta' twettiq min-naħa tas-sid, għar-radd lura ta' flus imħallsa mill-atturi lill-imħarrek b'rabta mal-istess kuntratt ta' kirja, u likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni mgarrba minnhom minħabba dak il-ksur. L-atturi daħlu fuq ftehim mal-imħarrek għall-kiri ta' villa ġewwa l-Mellieħa, imma jgħidu illi dan naqas milli jwettaq ir-rabtiet skond il-ftehim milħuq u minħabba f'hekk kienu għarrfuh li jridu jtemmu l-kirja. L-atturi għaldaqstant qed jitolbu illi l-ftehim jitħassar u li l-flejjes illi kienu għaddew mingħandhom lill-imħarrek jintraddulhom lura. Huma jitolbu wkoll il-ħlas tan-nefqa tax-xiri ta' kċina li ġabu minn barra minn Malta u li l-imħarrek intrabat fil-kuntratt li jhallas għaliha, kif ukoll għar-radd lura ta' flejjes marbuta ma' ħlas ta' drittijiet professjonali lill-perit arkitett biex ispezzjona l-fond u ħejja rapport;

³ Paġ. 16A tal-proċess

⁴ Paġġ. 18 sa 89 tal-proċess

⁵ Paġ. 94 tal-proċess

⁶ Paġ. 286 tal-proċess

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrek laqa' billi (a) ċaħad illi huwa naqas li jwettaq ir-rabtiet skond il-ftehim milħuq mal-atturi; saħaq li (b) il-fond inkera lill-atturi wara illi huma rawh u spezzjonawh, u b'hekk jinħalqu l-konsegwenzi legali li jgħoddu f'każ bħal dan; (ċ) ma jeżistux ir-rekwiżiti neċessarji li jwasslu għar-rexissjoni tal-kuntratt, u l-atturi messhom talbu lill-Qorti tordnalju jwettaq dawk il-kundizzjonijiet jew jagħmel tajjeb għannuqqasijiet li minnhom jilmintaw; (d) seħaq li hu għandu kull jedd iżomm għandu s-somma ta' ħamest elef ħames mija u disgħa u għoxrin ewro (€5529) għax hekk jgħid il-ftehim; (e) it-talba għall-ħlas ta' elf u ħames mitt Ewro (€1500) minfuqa minnhom għax-xiri tal-kċina mhix mistħoqqa peress illi l-kċina tqegħdet fil-post mill-atturi u fi kwalunkwe każ jistgħu jitolbu li jitħallew joħduha lura; (f) it-talba għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni titlob li l-atturi jippruvaw dak li jallegaw;

Illi bħala **fatti rilevanti illi joħorgu mill-atti** jirriżulta li l-atturi huma ta' nazzjonalita' Britannika u li kienu interessati illi jigu jgħixu f'Malta b'mod permanenti. Wara li kellmu aġenziji u daru xi proprjetajiet għoġbithom villa bl-isem "*Marlu*"⁷ ġewwa Triq Għajn Żejtuna, fil-Mellieħa li tagħha l-imħarrek kien is-sid. Huma daru l-fond aktar minn darba⁸ qabel ma laħqu ftehim bil-kitba quddiem in-Nutar Joseph Smith La Rosa mal-imħarrek fit-30 ta' April, 2008⁹;

Illi l-kirja kienet miftehma għal perjodu ta' sentejn, b'seħ mill-1 ta' Ottubru, 2008, versu l-ħlas ta' kera ta' elfejn, seba' mija ħamsa u disgħin euro (€2795) fix-xahar, li jitħallsu kull tliet (3) xhur bil-quddiem. Il-kirja kienet tirrigwarda biss il-villa u mhux ukoll xi ambjenti oħra mill-ġid tal-imħarrek ta' madwarha u li l-imħarrek baqa' jzomm għalih u jinqeda bihom. Tħalliet għażla fil-kerrej li, meta jrid, jagħzel li jtemm il-kirja mbasta jagħti avviż lis-sid b'ittra reġistrata minn tal-anqas sitt (6) xhur qabel ma jkun ser joħroġ mill-post. Jekk kemm-il darba l-kerrej kellu jħalli Malta minħabba forza maġġuri jew minħabba li xi awtorita' lokali tiżgumbrah mill-post, il-kirja tintemm u tintradd lura lill-kerrej xi kera mħallsa minnu bil-quddiem, imbasta jgħarraf b'dan lis-sid bil-miktub minn tal-anqas xahar qabel. Min-naħa l-oħra, is-sid kellu l-jedd itemm il-kirja jekk kemm-il darba l-kerrej jaqa' lura fil-ħlas tal-kera u jibqa' hekk moruż għal tliet (3) ġimgħat jew jekk il-kerrej b'xi mod ieħor jonqos li jħares ir-rabtiet tiegħu skond il-ftehim;

Illi dakinhar li sar il-ftehim, l-atturi għaddew lill-imħarrek il-bilanċ li kien baqa' mis-somma ta' ħamest elef ħames mija disgħa u għoxrin ewro

⁷ F'xi atti l-isem deher bħala 'Marlou'

⁸ Affidavit tal-atturi u ta' Anne Louise Bowman, f'paġġ. 20, 35 u 49 u kontro-eżami tal-attur f'paġġ. 261 tal-proċess

⁹ Dok "A". f'paġġ. 5 – 9 tal-proċess

(€5529) bħala depożitu. Il-parti l-oħra mill-istess somma kienet għaddiet għand l-imħarrek fl-4 ta' April dakinhar li l-atturi kkonfermaw l-interess illi kellhom fil-fond. Xi granet qabel l-1 ta' Ottubru 2008, l-atturi ħallsu wkoll lill-imħarrek is-somma ta' tmint elef tliet mija ħamsa u tmenin ewro (€ 8385) bħala tliet (3) xhur kera bil-quddiem għax-xhur bejn Ottubru u Diċembru ta' dik is-sena. Il-ħlas ta' dawn il-flejjes kien maqbul fil-kuntratt;

Illi "*Villa Marlu*" kienet maqsuma fuq zewg sulari. L-atturi kellhom il-ħsieb illi fis-sular ta' fuq jgħixu huma, filwaqt illi f'dak ta' isfel tgħix binthom mal-familja tagħha;

Illi mill-provi mressqa jirriżulta li s-sit tal-imħarrek li fuqha nbriet il-villa kienet tmur lil hemm minn dik li nkriet lill-atturi. Il-fond u l-art tal-madwar li għadda għand l-atturi tidher imberfla bil-kulur aħmar fuq tliet (3) pjanti mmarkati Dok "A" sa Dok "Ċ" annessi mal-ftehim¹⁰. L-atturi jistqarru illi l-imħarrek kien iżur u jinqeda bl-ambjenti tas-sit mhux mikrija lilhom b'mod regolari u li l-preżenza tiegħu hemm bdiet iddejjaq lil binthom u tissikkaha għaliex jgħidu li kien dieħel u ħiereg x'ħin ifettillu¹¹. L-imħarrek jgħid illi huwa kien iżur biss dik il-parti tas-sit illi baqgħet mhux mikrija lill-atturi¹²;

Illi l-atturi jsemmu l-fatt illi l-fond mikri ma kienx reġistrat mill-imħarrek mal-Awtoritajiet bħala fond illi qed jinkera lill-barranin. Dan il-fatt kien konfermat ukoll minn rappreżentant tal-Malta Tourism Authority¹³. Għalkemm l-imħarrek ma jiċċhadx dan, hu jgħid illi ma kienx obligat jagħmel dan;

Illi dwar l-istat tal-fond u l-manutenzjoni illi kien meħtieġ fih, il-provi li joħorġu mill-atti huma kontradittorji: l-atturi jsiħqu illi kien intlaħaq ftehim mal-imħarrek biex huwa jagħmel it-tiswijiet meħtieġa qabel ma jidħlu fil-post f'Ottubru tal-2008, minkejja li dan ma jissemmiex espressament fil-ftehim tal-kirja. Dwar dan, l-atturi jgħidu li qagħdu fuq il-kelma tal-imħarrek. Meta mbagħad l-atturi daħlu fil-fond f'Ottubru 2008 sabu illi t-tiswijiet ma kinux saru, u li l-fond kien tgħarraq aktar minn kif kienu rawh xhur qabel tali illi dehrilhom li ma kienx tajjeb aktar biex wieħed jgħix fih. L-atturi jsostnu illi huma ġibdu l-attenzjoni tal-imħarrek bil-miktub għad-diversi nuqqasijiet illi kien jenħtiġilhom attenzjoni minnufih¹⁴, u li għalkemm l-imħarrek bagħat xi ħaddiema biex jagħmlu dawn ix-

¹⁰ Ara paġġ. 259 – 260 tal-proċess

¹¹ Xhieda ta' Louise McBride f'paġ. 281 tal-proċess

¹² Dok "PF", f'paġ. 212 tal-proċess

¹³ Dok "QT", f'paġ. 101 tal-proċess

¹⁴ Ara Dok "HW2", f'paġġ. 30 – 4 tal-proċess

xogħlijiet, dawn ix-xogħlijiet ma sarux sew. L-imħarrek, min-naħa tiegħu, jgħid illi l-atturi żaru l-fond aktar minn darba qabel ma daħlu għall-ftehim u qatt ma lmentaw miegħu dwar nuqqasijiet ħlief għal dawk żgħar illi dehru fis-sular ta' isfel, u li jgħid li l-atturi kienu disposti illi jagħmluhom huma stess¹⁵, kif bil-miktub urewh il-fehma li kellhom il-ħsieb jagħmlu¹⁶.

Rigward dan l-aħħar punt bint l-atturi, Louise McBride, tistqarr illi l-intenzjoni tagħha u tas-sieħeb tagħha kien illi jieħdu ħsieb it-tibjid u li jbiddu l-kċina¹⁷. L-imħarrek iżid illi meta l-atturi eventwalment waslu mir-Renju Unit u daħlu fil-fond, l-ilmenti illi ressqu kienu marbuta ma' nuqqasijiet żgħar li kienu ġibdulu l-attenzjoni għalihom permezz ta' lista, li huwa ħa l-inizjattiva u qabbad impjegat biex isir dak li kien meħtieġ, u li saħansitra l-atturi kienu preżenti waqt li saru x-xogħlijiet. F'dan is-sens xehed ukoll Joseph Borg¹⁸, *electrician*, illi tqabbad mill-imħarrek biex jagħmel xi xogħlijiet fil-fond qabel u wara li l-atturi daħlu joqogħdu fih.

Huwa jispeċifika illi l-unika kamra fil-fond illi ma kinetx fi stat tajjeb kienet dik li qabel kienet tintuża bħala *store* fis-sular ta' isfel, u li l-atturi riedu jużawha bħala kċina;

Illi l-partijiet ressqu wkoll rapporti peritali *ex parte* fuq l-istat tal-fond, liema rapporti għal darb'oħra ma jaqblu xejn ma' xulxin anke jekk magħmula fl-istess żminijiet. L-atturi ressqu rapport bid-data tal-11 ta' Dicembru 2008¹⁹, magħmul minn perit arkitett imqabbad minnhom, flimkien ma' numru ta' ritratti miġbuda minn bint l-atturi fl-istess żmien, li juru l-istat tal-fond minn ġewwa²⁰. Il-perit jirreferi għal dawn in-nuqqasijiet bħala '*defects*' li jagħmlu l-fond mhux tajjeb għall-abitazzjoni. Fil-kontro-eżami, bint l-atturi tistqarr illi n-nuqqasijiet kienu ma' kullimkien u li ma kinetx f'pożizzjoni li tikkonferma liema ritratti kienu jirreferu għas-sular ta' fuq u liema għas-sular ta' isfel²¹. Għal dan ir-rapport, l-atturi ħallsu l-ammont ta' mitejn ewro (€200) skond l-annessa irċevuta fil-proċess²² u dwar dak il-ħlas, fis-seba' talba tagħhom, huma jippretendu r-rifużjoni mingħand l-imħarrek. Min-naħa tiegħu, l-imħarrek ressaq rapport maħruġ minn perit arkitett imqabbad minnu u datat 29 ta' Jannar 2009²³, b'ritratti tal-istat tal-fond minn barra u minn ġewwa, jidentifika xi '*minor shortcomings*' li jistgħu jissewwew u jikkonferma li l-fond huwa tajjeb sabiex jintuża għall-abitazzjoni;

¹⁵ Dok "PF", f'paġġ. 210 – 1 tal-proċess

¹⁶ Dok f'paġ. 214 tal-proċess

¹⁷ Xhieda tagħha f'paġ. 280 tal-proċess

¹⁸ Affidavit tiegħu f'paġ. 218 tal-proċess

¹⁹ Dokti "VS1" u "AW2", f'paġġ. 24 – 8 u 45 – 8 tal-proċess

²⁰ Dok "AB2", f'paġġ. 58 sa 81 tal-proċess

²¹ Xhieda ta' Louise McBride f'paġġ. 278 – 280 tal-proċess

²² Dok "HW1", f'paġ. 29 tal-proċess

²³ Dok "JF" f'paġġ. 231 – 245 tal-proċess

Illi fir-rigward tax-xiri tal-kċina, bint l-atturi, Anna Louise Bowman, tistqarr li l-imħarrek kien qal lill-atturi illi l-kċina kien ser jieħu ħsieb ibiddilha²⁴.

Aktar tard tgħid li hija baġtet tistaqsi lill-imħarrek jekk kienx aħjar illi l-kċina tinxtara minn Malta jew tingieb mir-Renju Unit, u tgħid li l-imħarrek weġibha illi tiġhom irħas jekk tingieb minn barra. Għaldaqstant hija xtrat kċina fir-Renju Unit u niżzilha miegħu Malta s-sieħeb tagħha, Eric McBride, li ġie Malta billi saq minn hemm sa hawn. Hija fehmet illi l-imħarrek kien ser jirrifondi l-flus li nefqet fuq ix-xiri tal-kċina. Dan ġie konfermat minn Eric McBride²⁵. Huwa jispjega kif il-kċina li kien hemm fil-fond kienet fi stat diżastruż u l-oġġetti li ta' ġo fiha kienu maħmuġin, imsadda u mhux tajbin għall-użu. Jgħid li, għaldaqstant, qala' l-kċina l-qadima u poġġa l-ġdida minflokha. Huwa jirimarka fuq l-istat umduż illi kienet fiha l-kċina b'mod ġenerali u dwar l-irwejjaħ li kien hemm fil-post²⁶.

L-imħarrek jgħid illi r-raġuni li għaliha l-atturi riedu jaqilgħu u jpoġġu kċina ġdida fis-sular ta' isfel kienet għaliex bint l-atturi, mal-familja tagħha, kellhom il-ħsieb illi jabitaw f'dak is-sular²⁷;

Illi dwar it-temm tal-ftehim, jirriżulta illi l-atturi talbu lin-Nutar Joseph La Rosa biex jgħarraf lill-imħarrek illi kienu ser jiterminaw il-kirja, minħabba l-istat li l-post kien jinsab fih u talbu radd lura tad-depożitu u tal-kirja mħallsa bil-quddiem. In-nutar għamel hekk fil-15 ta' Novembru tal-2008²⁸. L-imħarrek jgħid illi huwa offra lill-atturi soluzzjoni għall-ilmenti tagħhom iżda dawn baqgħu jinsistu li jridu l-flus lura²⁹. L-imħarrek iżid jgħid illi r-raġuni wara t-terminazzjoni kienet il-fatt illi l-atturi ma sabux bejgħ tad-dar tagħhom ġewwa r-Renju Unit, u bdew jaraw il-kera għolja. Huwa jstqarr illi qatt ma aċċetta li l-kirja ntemmet u li ma laqax lura ċ-ċwieviet tal-villa³⁰;

Illi meta raw hekk, l-atturi għaddew biex iddepożitaw iċ-ċwieviet tal-villa taħt l-awtorita' tal-Qorti permezz ta' Ċedola ta' Depożitu fl-24 ta' Diċembru tal-2008³¹ u ċ-ċwieviet kienu għadhom hemm depożitati matul iż-żmien li l-kawża kienet miexja³²;

Illi fil-5 ta' Ġunju 2009, l-atturi fetħu din il-kawża;

Illi fil-konsiderazzjonijiet legali marbuta mat-thassir tal-ftehim milħuq mill-partijiet il-Qorti jidhrilha li għandha titfa' l-attenzjoni tagħha

²⁴ Affidavit tagħha f'paġ. 49 tal-proċess

²⁵ Affidavit tiegħu f'paġ. 82 tal-proċess

²⁶ *Ibid.* f'paġġ. 83 – 4 tal-proċess

²⁷ Affidavit tiegħu u x-xhieda ta' Louise McBride f'paġġ. 211 u 280 tal-proċess

²⁸ Dok "AW2", f'paġ. 43 tal-proċess

²⁹ Xhieda tiegħu f'paġ. 212 tal-proċess

³⁰ *Ibid* f'paġ. 213 tal-proċess

³¹ Dok "B", f'paġ. 10 tal-proċess

³² Xhieda ta' Dr. Nadia Fiott f'paġ. 135 tal-proċess

lejn il-kwestjonijiet li wasslu biex l-atturi jressqu t-talbiet għat-tħassir tal-kuntratt. Fil-fehma tal-Qorti, il-kwestjonijiet huma tnejn: l-ewwel, jekk kienx hemm ħtieġa li l-imħarrek iġib permess mill-awtoritajiet kompetenti biex seta' jikri l-fond lill-atturi; filwaqt li t-tieni hija dwar jekk l-attur/sid tal-post mikri, naqasx lejn l-atturi fit-twettiq tar-rabtiet li daħal għalihom fil-ftehim;

Illi fir-rigward tal-ewwel kwestjoni, l-atturi jisħqu li l-kirja kollha magħmula lilhom mill-imħarrek kienet kontra l-liġi u għalhekk ma tiswiex. L-għaref difensur tagħhom iqanqal il-kwestjoni tal-kawża illeċita bħala r-raġuni ewlenija għaliex il-kirja ma setgħetx tkun il-baži ta' negozju li jiswa³³. Fin-Nota mressqa minnhom l-għada li saret it-trattazzjoni tal-għeluq³⁴, huma semmew xi dispożizzjonijiet tal-liġi relattiva³⁵ biex ifissru għaliex iqisu li l-kirja li saret bejnhom u l-imħarrek kienet milquta minn dan il-ksur. Huma jgħidu li l-villa kienet 'dar' għall-finijiet tal-imsemmija liġi u li huma kienu 'turisti' kif imfissra fl-istess Att. B'mod partikolari jsemmu d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 18(3) tal-imsemmi Att li jstabilixxi li ma tista' ssir l-ebda kirja ta' dar lil xi turist li ma tkunx koperta b'liċenza valida maħruġa mill-Awtorita' li tawtorizza tali kirja, trasferiment jew okkupazzjoni;

Illi l-Qorti tirrelewa illi ma kien hemm ebda ħtieġa min-naħa tal-imħarrek illi jkollu liċenzja maħruġa mill-Awtorita' ta' Malta għat-Turiżmu taħt l-artikolu 18(3) tal-Kap. 409 biex seta' jikri l-fond lill-atturi, peress illi l-atturi ma setgħux jitqiesu li huma 'turist' għall-finijiet ta' dik il-liġi speċjali. Minbarra dan, il-fond ġie mikri mill-imħarrek lill-atturi għal aktar minn sena. Id-defenizzjoni tal-kelma "turist" taħt l-artikolu 2 tal-imsemmi Att tgħodd għal persuni illi jivvjaġġaw lejn Malta għal anqas minn sena, meta fil-każ li hawn quddiem din il-Qorti l-ftehim bejn il-partijiet kien għal kirja ta' fond għal perjodu ta' sentejn. Aktar minn hekk, l-atturi jistqarru illi l-intenzjoni tagħhom kienet illi jiġu jgħixu Malta bħala r-residenza abitwali tagħhom u dan jibdel għal kollox il-qafas tan-negozju ġuridiku bejnhom u l-imħarrek, b'mod partikolari fejn jidhol l-element tal-fehma jew intenzjoni ta' dak li jkun³⁶;

Illi fil-fehma tal-Qorti għaldaqstant l-imħarrek ma kkommetta ebda nuqqas meta kera l-fond lill-atturi, u l-argument ta' kawża illeċita miġjub mill-atturi biex isaħħu r-raġuni biex jitolbu r-rexissjoni tal-ftehim ma jreġix;

³³ Art. 985 tal-Kap 16

³⁴ Paġ. 286 tal-proċess

³⁵ L-Att tal-1999 dwar is-Servizzi tal-Ivvjaġġar u tat-Turiżmu għal Malta (Att XII tal-1999, Kap 409)

³⁶ Ara App. Inf. PS 26.2.2010 fil-kawża fl-ismijiet *Sigurdur Gunnarson vs Awtorita' dwar it-Trasport ta' Malta* għal gabra sfiqa ta' prinċipji dwar dan l-aspett

Illi dwar it-tieni kwestjoni jekk l-imħarrek wettaqx ir-rabtiet skond il-ftehim milħuq mal-atturi, dawn jorbtu t-talbiet tagħhom mal-obbligu li skond huma jirriżulta mill-kuntratt li l-imħarrek kellu jagħmel it-tiswijiet neċessarji fil-fond qabel ma l-atturi jidhlu fil-fond f'Ottubru 2008;

Illi l-Qorti tosserva illi l-ftehim huwa sieket fuq x'nuqqasijiet seta' kien hemm fil-fond fil-mument meta intlaħaq il-ftehim u aktar minn hekk dwar min kellu jagħmel it-tiswijiet meħtieġa. Din hija ħaġa mhux tas-soltu speċjalment jekk in-nuqqasijiet, kif jallegaw l-atturi, kienu kbar u mifruxa ma' bost bnadi tal-post lilhom mikri. In-Nutar (imqabbad mill-atturi) li quddiemu dehru l-partijiet biex sar il-ftehim tal-kirja ma jiftakarx x'diskors seta' għadda bejn il-partijiet dwar l-istat tal-fond qabel ma daħlu fuq il-ftehim³⁷;

Illi l-Qorti hi tal-fehma li mix-xhieda li ngħatat mill-partijiet infushom, hemm lok li l-Qorti tistħarreg lil hinn minn dak li tniżżel fl-imsemmi ftehim biex tasal ħalli tikseb stampa ċara taċ-ċirkostanzi kif magħrufa mill-partijiet fil-waqt li rressqu għall-iffirmar tal-ftehim innifsu³⁸. F'*email* li għaddiet bejn il-partijiet bid-data ta' l-1 ta' Ottubru 2008³⁹ (jigifieri xhur wara li kien iffirmit il-ftehim u ftit tal-jiem qabel mal-atturi u binthom u l-familja tagħha bdew jokkupaw il-post), jirriżulta illi kien hemm ħtieġa li jsir xi xogħol relatat ma' tiswija tal-provvista tal-ilma, u titpoġġa *hot water solar system* ġdida fil-fond. L-attur f'*email* li ġgib l-istess data jistaqsi jekk ix-xogħlijiet kinux ser jinkludi wkoll "*the fitting of a reverse osmosis system to the downstairs water supply*"⁴⁰. Dan iwassal lill-Qorti biex tifhem illi għalkemm il-partijiet fil-ftehim ma daħlux fuq x'tiswijiet kellhom isir fil-fond, xorta jidher illi kien hemm ħtieġa li jsiru xi tiswijiet. Il-kwistjoni tibqa' x'kellu jsir u minn min;

Illi minn dak li ngħad waqt it-trattazzjoni tal-għeluq u mill-mod kif inhuma msawrin it-talbiet attriċi, jidher li l-atturi qegħdin iġibu 'l quddiem in-nuqqas ta' twettiq min-naħa tal-imħarrek bħala raġuni għat-tħassir tar-rabta kuntrattwali⁴¹. L-atturi jqiegħdu dan in-nuqqas ta' twettiq f'hoġor l-imħarrek f'ilmenti li jirrigwardaw (a) l-istat tal-post; (b) in-nuqqas ta' sigurta'; u (ċ) nuqqasijiet oħrajn li huma ta' ħsara għal saħħithom. Min-naħa tiegħu, l-imħarrek iwarrab dan kollu u jisħaq li r-raġuni li tassew wasslithom biex iridu jhollu l-ftehim kien il-fatt li ma seħħilhomx ibiegħu d-dar tagħhom fir-Renju Unit u li minħabba f'hekk ġew b'idhom waħda wara u l-oħra quddiem minħabba li kienu magħfusin mill-flus;

³⁷ Xhieda tiegħu f'paġ. 179 tal-proċess

³⁸ Artt. 1004 u 1006 tal-Kap 16

³⁹ Paġ. 216 tal-proċess

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ Ara art. 1068 tal-Kap 16

Illi l-Qorti tara li hemm kunflitt qawwi għar-rigward **tal-gravita' tal-ħsarat** illi l-atturi jgħidu illi sabu fil-fond u dak li jgħid l-imħarrek. Nuqqas ta' qbil qawwi joħroġ ukoll dwar x'kienu x-xogħlijiet li kienu meħtieġa fil-post u min kien intrabat li jagħmilhom. L-atturi ma ġabu ebda prova dwar l-istat li kien jinstab fih il-fond f'April 2008, meta sar il-ftehim. Ir-ritratti eżebiti mill-atturi juru l-istat tal-fond meta huma dahlu fih f'Ottubru 2008⁴² u ngibdu minn bint l-atturi nnifisha⁴³. L-istess jingħad għar-rapport peritali mressaq mill-atturi fejn il-perit jistqarr x'sab meta żar il-post fil-11 ta' Diċembru tal-2008⁴⁴. Min-naħa tiegħu, l-imħarrek iressaq bħala prova rapport peritali ta' ftit ġranet biss wara dak li tnejja mill-perit tal-atturi, u li jiċcertifika illi l-fond kien miżmum fi stat tajjeb, ħlief għal xi bżonnijiet żgħar. Xhud imressaq mill-imħarrek⁴⁵ jgħid li l-unika kamra ġol-fond illi ma tantx kienet fi stat tajjeb kienet dik li qabel il-ftehim tal-kirja kienet tintuża bħala *store* u li l-atturi riedu jikkonvertuha fi kċina. Bint l-atturi, Louise McBride, tistqarr illi l-intenzjoni tagħha u tas-sieħeb tagħha kienet illi jieħdu ħsieb it-tibjid u li jbiddu l-kċina⁴⁶;

Illi huwa u jibqa' dejjem prinċipju tad-dritt li l-parti attriċi f'kawża għandha l-obbligu li tipprova kif imiss il-premessi għat-talbiet tagħha b'mod li, jekk tonqos li tagħmel dan, iwassal għall-ħelsien tal-parti mħarrka⁴⁷. Il-fatt li l-parti mħarrka tkun ressqet verżjoni li ma taqbilx ma' dik imressqa mill-parti attriċi ma jfissirx li l-parti attriċi tkun naqset minn dan l-obbligu, għaliex jekk kemm-il darba l-provi ċirkostanzjali, materjali jew fattwali jagħtu piż lil dik il-verżjoni tal-parti attriċi, il-Qorti tista' tagħżel li toqgħod fuqha u twarrab il-verżjoni tal-parti mħarrka. Min-naħa l-oħra, il-fatt li l-parti mħarrka ma tressaqx provi tajba jew ma tressaq provi xejn kontra l-pretensjonijiet tal-parti attriċi, ma jeħlisx lil din milli tipprova kif imiss l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tagħha⁴⁸. Illi huwa għalhekk li l-liġi torbot lill-parti f'kawża li tipprova dak li tallega⁴⁹ u li tagħmel dan billi tressaq l-aħjar prova⁵⁰;

Illi huwa miżmum li fil-każ li ż-żewġ partijiet iressqu verżjonijiet għal kolloxx konfligġenti ma' xulxin b'mod li l-waħda xxejjen 'il-oħra, iżda li t-tnejn jistgħu jitwemmnu, allura qagħda bħal din tgħin lill-parti mħarrka, fuq il-baži tar-regola li *onus incumbit ei qui dicit*⁵¹ u tar-regola proċedurali l-

⁴² Dok "AB2", f'paġġ. 58 sa 81 tal-proċess

⁴³ Xhieda tagħha f'paġġ. 279 – 280 tal-proċess

⁴⁴ Dok "VS1", f'paġġ. 24 – 8 tal-proċess

⁴⁵ Affidavit ta' Joseph Borg f'paġ. 218 tal-proċess

⁴⁶ Xhieda tagħha fil-kontro-eżami f'paġ. 280 tal-proċess

⁴⁷ App. Inf. JSP 12.1.2001 fil-kawża fl-ismijiet *Hans Joachim Link vs Raymond Merċieca*

⁴⁸ App. Inf. PS 7.5.2010 fil-kawża fl-ismijiet *Emanuel Ellul et vs Anthony Busuttill*

⁴⁹ Art. 562 tal-Kap 12

⁵⁰ Art. 559 tal-Kap 12

⁵¹ P.A. NC 28.4.2004 fil-kawża fl-ismijiet *Frank Ġiordmaina Medici et vs William Rizzo et*

oħra li timxi magħha li *actore non probante reus absolvitur*⁵². Iżda, hawn ukoll, mhux kull konflitt fil-provi jew verżjonijiet imressqa quddiem qorti għandhom iwasslu għaċ-ċaħda tat-talbiet attriċi, għaliex il-kriterju li jsegwi l-ġudikant irid ikun dak li jqis jekk, fid-dawl tal-provi mressqa, verżjoni waħda jistax joqgħod fuqha aktar mill-oħra⁵³;

Illi jibda biex jingħad li meta tqum kwestjoni ta' nuqqas ta' twettiq ta' xi rabta kuntrattwali, wieħed irid jara x'ikun in-nuqqas li l-parti tqajjem kontra l-oħra. Dan jingħad ukoll minħabba l-effetti li jitnisslu minn xilja bħal din. Huwa magħruf u aċċettat li n-nuqqas ta' twettiq ta' obligazzjoni kuntrattwali iġġib fis-seħħ l-effetti "sekondarji" tal-istess obligazzjoni – jiġifieri l-effett li min jonqos li jwettaq dak li ntrabat għalih irid jagħmel tajjeb għad-danni li tkun garrbet il-parti li magħha kien intrabat⁵⁴. Meta parti tkun intrabtet li twettaq xi ħaġa u ma ttemmhiex, jew ma tagħmilhiex sewwa, il-parti l-oħra (jiġifieri, il-kreditur tal-obbligazzjoni) tista' tingħata s-setgħa li twettaqha hi bi spejjeż ta' min ikun naqasha (jiġifieri, id-debitur tal-obbligazzjoni)⁵⁵. Kreditur ta' obligazzjoni li ħaddieħor ikun intrabat miegħu li jwettaq, u dan jonqos li jwettaqha, għandu l-għażla li jisħaq mad-debitur tal-obbligazzjoni li jwettaq dak li ntrabat li jagħmel⁵⁶ u, f'każ li l-adempiment ma jkunx għadu jista' jsir aktar, li jitlob il-ħlas tad-danni mgarrba minħabba dak in-nuqqas⁵⁷, liema danni jissarrfu fit-telf li l-kreditur ikun garrab u fil-qligħ li jkun imtellef minħabba l-inadempiment⁵⁸;

Illi d-danni maħsuba mil-liġi għan-nuqqas ta' twettiq ta' obligazzjoni jew għat-twettiq tardiv tagħha huma t-telf imgarrab mill-kreditur u/jew il-qligħ imtellef, sakemm jintwera li tali telf jew tali qligħ imtellef ikunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni⁵⁹. Fejn in-nuqqas ta' twettiq ma jkunx ġej minn għamil doluż tad-debitur, id-danni mgarrbin mill-kreditur li huwa obligat jagħmel tajjeb għalihom huma dawk li basar jew wieħed sata' jobsor li jiġġarrbu fiż-żmien tat-twettiq tal-obbligazzjoni⁶⁰;

Illi huwa stabilit ukoll li meta n-nuqqasijiet fit-twettiq ta' ħatra ma jkunux sostanzjali, il-kontraent debitur tal-obbligazzjoni ma jistax jitqies inadempjenti, imma jibqa' obligat li jew jirranġa n-nuqqas jew jaċċetta

⁵² P.A. LFS 18.5.2009 fil-kawża fl-ismijiet *Log. Kur. Gustav Caruana pro et noe vs Air Supplies & Catering Co Ltd*

⁵³ P.A. PS 28.4.2003 fil-kawża fl-ismijiet *Emanuel Ċiantar vs David Curmi noe* (konfermata fl-Appell fid-19.6.2006)

⁵⁴ Art. 1125 tal-Kap 16

⁵⁵ Art. 1127 tal-Kap 16

⁵⁶ P.A. 13.12.1952 fil-kawża fl-ismijiet *Galea vs Calleja* (Kolez. Vol: XXXVI.ii.578)

⁵⁷ Kumm. 13.2.1952 fil-kawża fl-ismijiet *Petroni vs Petroni noe* (Kollez. Vol: XXXVI.iii.629)

⁵⁸ Art. 1135 tal-Kap 16

⁵⁹ Art. 1137 tal-Kap 16

⁶⁰ Art. 1136 tal-Kap 16

tnaqqis f'dak li jisthoqqlu jithallas⁶¹. Iżda fejn in-nuqqas ikun wieħed qawwi, ma jkun jisthoqqlu l-ebda ħlas u jgħib miegħu s-sanzjonijiet maħsuba mil-liġi, u l-fatt li l-kreditur ikun wettaq xi ħlas jew saħansitra l-ħlas kollu tal-prezz miftiehem⁶² ma jwassalx biex id-debitur tal-obbligazzjoni jista' b'daqshekk biss jitqies li jkun wettaq il-parti tiegħu tal-ftehim, meta miċ-ċirkostanzi jkun jidher li dan mhuwiex il-każ⁶³. Għaldaqstant, meta jirriżultaw dawn in-nuqqasijiet il-kontraent jitqies li għandu ħtija minħabba inadempiment għaliex "*il-kolpa kontrattwali hija dik li tikkonsisti fin-nuqqas ta' eżekuzzjoni, jew f'eżekuzzjoni ħażina, ta' l-obbligazzjoni riżultanti mill-kuntratt*"⁶⁴;

Illi kull meta wieħed jintrabat li jwettaq obbligazzjoni huwa mistenni li jagħmel dan bl-għanaqal ta' missier tajjeb tal-familja⁶⁵. Dan għaliex, ukoll fejn id-debitur ma jkunx mexa b'mala fidi, huwa jrid jagħmel tajjeb għal kull dannu li jgarrab il-kreditur tal-obbligazzjoni kemm dwar in-nuqqas ta' twettiq tar-rabta u kif ukoll dwar id-dewmien fl-eżekuzzjoni⁶⁶;

Illi, madankollu, huwa mgħallem u aċċettat ukoll li biex dan jista' jsir, jrid jintwera li min jallega n-nuqqas ta' twettiq ma kienx huwa nnifsu inadempjenti f'xi haġa li kellu jagħmel taħt l-istess kuntratt. Kemm hu hekk, il-prinċipju li *inadimplenti non est adimplendum*, jinbena fuq il-presuppost li min jonqos li jwettaq dak li jkun intrabat bih f'kuntratt ma jistax iwaqqa' l-istess kuntratt fuq il-kawżali tal-inadempiment tal-parti l-oħra⁶⁷. Minbarra dan, biex dik l-eċċezzjoni tista' tintlaqa' jeħtieġ jintwera li (a) l-inadempiment tal-parti attriċi trid tikkonsisti fi ksur ta' rabta li hija parti integrali mill-ftehim; (b) li dak il-ksur trid tkun tassew taħti għalih il-parti attriċi; u (ċ) hemm proporzjonalita' bejn in-nuqqasijiet tal-partijiet, jiġifieri li dak in-nuqqas allegat fil-parti attriċi jkun ta' ċerta toqol meta mqabbel man-nuqqas tar-rabta tal-parti mħarrka⁶⁸;

Illi meta parti f'kuntratt tonqos li twettaq dak li ntrabtet bih, trid tħallas lill-parti l-oħra d-danni. Hawnhekk jidhru fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1640(3), 1125 u 1135 tal-Kodiċi Ċivili. Xieraq li wieħed iżomm quddiem għajnejh li ladarba d-danni mitluba huma ta' sura kuntrattwali, l-għan tagħhom irid ikun dak li jagħmlu tajjeb għall-ħsara li l-parti kontraenti mgarrba turi li batiet minħabba l-ksur kuntrattwali tal-parti l-oħra, u ma għandhomx ikunu għodda ta' piena kontra dik il-parti

⁶¹ P.A. MCC 9.4.1968 fil-kawża fl-ismijiet *Anġlu Busuttill vs Pio Fedele et* (mhix pubblikata)

⁶² P.A. 8.2.1957 fil-kawża fl-ismijiet *Żarb vs Aġius* (Kollez. Vol: XLI.ii.892)

⁶³ Per eżempju, ara P.A., PS 27.6.2003 fil-kawża fl-ismijiet *Joseph Brownrigg noe vs Mario Spiteri*

⁶⁴ Kollez. Vol. XXXVII, parti II, pag. 292

⁶⁵ Art. 1132(1) tal-Kap 16

⁶⁶ Art. 1133 tal-Kap 16

⁶⁷ App. Civ. 3.6.1938 fil-kawża fl-ismijiet *Muscat vs Attard et* (Kollez. Vol: XXX.i.155)

⁶⁸ Ara App. Civ. 29.10.2010 fil-kawża fl-ismijiet *Nazzareno Vassallo et noe et vs Dr. Michael Caruana et noe*

inadempjenti u lanqas okkazzjoni għall-parti mgarrba li tistagħna bi ħsara tal-parti inadempjenti⁶⁹. B'mod partikolari, min, minħabba ksur ta' rabta kuntrattwali li jkun daħal għaliha, jsir responsabbli għall-ħlas tad-danni lill-parti l-oħra jrid jagħmel tajjeb għal kull dannu li raġonevolment jitqies konsegwenti direttament għal dak in-nuqqas⁷⁰, filwaqt li l-istess parti mgarrba għandha d-dmir li tieħu l-passi meħtieġa biex tnaqqas kemm jista' jkun dak id-dannu jew tal-anqas ma tagħmlux agħar⁷¹;

Illi fid-dawl ta' din id-dottrina, u tal-provi prodotti mill-partijiet, il-Qorti tqis illi fir-rigward tal-istat tal-fond u n-nuqqasijiet li seta' kien hemm fih, hija għandha tistrieħ fuq il-konkluzjonijiet li wasal għalihom il-perit arkitett imqabblad mill-imħarrek, rapport dettaljat b'ritratti ċari mehmuzin miegħu li jittfgħu dawl tajjeb fuq il-fond mertu tal-proċeduri. Il-perit jistqarr illi n-nuqqasijiet fil-fond ma kinux kbar u li, aktar minn hekk, setgħu jissewwew⁷²;

Illi fl-istess waqt il-Qorti tagħraf ukoll l-obbligu illi l-liġi titfa' fuq sid ta' fond mikri li jgħaddi lill-kerrej fond fi stat tajjeb⁷³, u li tul il-kirja għandu jagħmel it-tiswijiet neċessarji⁷⁴. Minbarra dan, jaqa' fuq is-sid id-dmir ukoll li jara li matul il-kirja l-kerrej igawdi bil-kwiet il-ħaġa mikrija lilu⁷⁵. Min-naħa l-oħra, f'kirja bħalma hija dik mertu tal-każ magħmula qabel Jannar tal-2010, jaqa' fuq il-kerrej u mhux fuq is-sid l-obbligu li jzomm il-post mikri f'qagħda tajba u li jagħmel b'nefqa għalih kulma huwa meħtieġ għall-manutenzjoni f'dik il-qagħda⁷⁶. Hija preżunzjoni tal-liġi li, ladarba ma jkun issemma xejn fil-waqt li ssir il-kirja, jitqies li l-ħaġa tkun inkriet fi stat tajjeb⁷⁷. Fuq kollox, il-kirja magħmula bejn l-atturi u l-imħarrek huma regolati bil-patti u l-kundizzjonijiet miftehma bejniethom u bil-liġi kif fis-señħ dakinhar⁷⁸. Minħabba li sid il-kera jrid jagħmel tajjeb li l-ħaġa mogħtija tkun meħlusa minn nuqqasijiet jew difetti li jfixklu lill-kerrej milli juża l-ħaġa bil-kwiet, il-kerrej għandu l-jedd li jitlob il-ħall tal-kuntratt jew it-tnaqqis fil-kera jekk kemm-il darba joħorġu nuqqasijiet jew difetti bħal dawn⁷⁹ jew ukoll li jħallas lill-kerrej id-danni jekk tali nuqqasijiet jew difetti jkunu mistura⁸⁰. Madankollu, sid il-kera ma jwegibx għan-nuqqasijiet jew difetti li jidhru li l-kerrej seta' jintebah bihom huwa nnifsu fiż-żmien tal-kuntratt⁸¹. Il-liġi trid li kirja tinħall ukoll, bla ma jkun sar il-patt

⁶⁹ App. Kumm. 15.12.1952 fil-kawża fl-ismijiet *Calleja noe vs Mammo pro et noe* (Kollez. Vol: XXXIV.i.367)

⁷⁰ P.A. PS 23.4.2010 fil-kawża fl-ismijiet *Joseph Dalli et vs Mediterranean Film Studios Ltd.* (mhix appellata)

⁷¹ App. Inf. 3.11.1956 fil-kawża fl-ismijiet *Xuereb vs Livick* (Kollez. Vol: XL.i.63)

⁷² Dok "JF", f'paġ. 245 tal-proċess

⁷³ Art. 1540(1) tal-Kap 16

⁷⁴ Art. 1540(2) tal-Kap 16

⁷⁵ Art. 1539(ċ) tal-Kap 16

⁷⁶ Art. 1531E tal-Kap 16

⁷⁷ Art. 1560 tal-Kap 16

⁷⁸ Art. 1531L tal-Kap 16

⁷⁹ Art. 1545 tal-Kap 16

⁸⁰ Art. 1546 tal-Kap 16

⁸¹ Art. 1545(3) tal-Kap 16

kommissorju, jekk xi waħda mill-partijiet tonqos li twettaq l-obbligazzjonijiet tagħha: sakemm il-parti li favur tagħha jkunu twiegħdu l-imsemmija obbligazzjonijiet ma tagħzilx li titlob it-twettiq tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew inkella tagħžel li titlob il-ħall tal-kuntratt u l-ħlas tad-danni⁸²;

Illi l-imħarrek jgħid illi meta l-attriċi u bintha ġibdulu l-attenzjoni għal xi nuqqasijiet, huwa minnufih qabbad xi ħaddiema biex jagħmlu dak li kien meħtieġ⁸³. L-atturi jikkonfermaw dan, għalkemm jgħidu illi t-tiswijiet ma sarux sew. Jirriżulta wkoll illi sa minn qabel ma sar il-ftehim tal-kirja, bint l-atturi tidher illi tat x'jifhem lill-imħarrek illi kienet lesta illi tagħmel xi xogħlijiet hi meta tidhol fil-post⁸⁴. Minbarra dan, ħareġ mill-provi, li kemm l-atturi u kif ukoll binthom u seħibha raw il-post aktar minn darba qabel ma sar il-ftehim f'April tal-2008 u daruh sewwa, tant li fasslu x'kien bi ħsiebhom jagħmlu minn kull rokna tal-post li kien ser jinkera lilhom. Kienu wkoll raw sewwa x'kienet il-kundizzjoni tal-post⁸⁵. Fix-xhieda tagħhom, jishqu li kienu fdaw lill-imħarrek li jagħmel dak li kien meħtieġ u li ma kienx hemm bżonn li jniżżlu dan kollu fil-ftehim: mhux hekk biss, iżda waqt il-ġbir tal-provi jgħidu li l-qagħda tal-post tqagħbret wisq aktar matul iż-żmien li għadda bejn meta sar il-ftehim u meta daħlu joqogħdu fil-post lejn l-aħħar ta' Ottubru tal-2008;

Illi mix-xhieda mressqa, ma ħariġx li kien sar kliem jew tressqu lmenti mill-atturi dwar il-qagħda tal-post sa dakinhar li sar il-ftehim tal-kirja⁸⁶. L-imħarrek ikkonferma li l-atturi u binthom daru l-post minn fuq s'isfel aktar minn darba u saħansitra ċaqalqu xi għamara biex jaraw x'jistgħu jirrangaw fih⁸⁷. Ħareġ ukoll li x-xilja li l-post kien jieħu provvista tal-ilma minn *bore-hole* mhux registrata ma kenitx minnha⁸⁸. Ħareġ li s-sistema tad-dawl fil-post kien sar u kien approvat minn persuna kwalifikata⁸⁹ u li kollox kien skond ir-regolamenti⁹⁰. Xhieda mressqa mill-atturi nfushom ma kinux f'qagħda li jissostanzjaw ix-xilja tal-atturi li l-post ma kienx tajjeb biex wieħed joqgħod fih⁹¹. Dan kollu minbarra l-fatt li, sa Ottubru, l-istess attur kien qiegħed jinsisti mal-imħarrek li l-kirja ma jtilfuhix u li l-post riduh bis-saħħa kollha;

⁸² Art. 1570 tal-Kap 16

⁸³ Xhieda tiegħu f'paġ. 211 tal-proċess

⁸⁴ Ara dok f'paġ. 214 tal-proċess

⁸⁵ Xhieda tal-attur fil-kontro-eżami u ta' Louise McBride fil-kontro-eżami f'paġġ. 264 u 278 tal-proċess

⁸⁶ Xhieda tan-Nutar Joseph Smith LaRosa f'paġ. 179 tal-proċess

⁸⁷ Affidavit tiegħu §§ b, ġ, j, u m f'paġ. 210 tal-proċess

⁸⁸ Dok "MS" f'paġġ. 124 – 6 tal-proċess

⁸⁹ Ara Dok "AB", f'paġġ. 143 – 4 tal-proċess

⁹⁰ Xhieda ta' Dr Andre' Buttigieg f'paġ. 156 tal-proċess

⁹¹ Xhieda ta' John Scerri f'paġġ. 136 – 9 tal-proċess

Illi minn din il-ġabra ta' provi riżultanti l-Qorti tasal għall-fehma li ma ntweriex li l-imħarrek kien tabilhaqq naqas milli jwettaq ir-rabtiet li l-liġi u l-ftehim kienu jqiegħdu fuqu bħala sid tal-post mikri lill-atturi, jew li tali nuqqas kien iwassal għall-ħall tal-kuntratt tal-kirja. Għall-kuntrarju, jidher li l-atturi fetħu l-kanuni tagħhom kontra l-imħarrek bil-ħsieb li jpinguh f'dawl ħażin u billi jsemmu bosta lmenti li, meta wieħed jżinhom, isib li ma kinux minnhom jew ma jikkorrispondux mal-fatti. Jekk tabilhaqq l-atturi xtaqu joħorġu mill-kirja, l-istess ftehim kien jagħtihom il-jedd li jagħmlu dan, għal kull raġuni li tkun. Izda ma jidherx li riedu jagħmlu dan għaliex il-ftehim kien jitlob pre-avviż ta' sitt (6) xhur u huma riedu joħorġu mill-post minnufih u jintraddilhom kulma kienu ħallsu bil-quddiem;

Illi l-atturi jressqu talba lill-Qorti biex issib illi l-ftehim ta' kirja ta' bejn il-partijiet huwa riżolt minħabba inadempjenza min-naħa tal-imħarrek billi naqas li jagħmel it-tiswijiet u talli ikkonsenzjalhom post mgħarraġ għall-aħħar u mhux f'kundizzjoni li wieħed jista' jgħix fih. Il-Qorti tirrileva illi, b'żieda mal-konsiderazzjonijiet li saru aktar qabel, il-liġi tistabbilixxi mod ta' x'għandu jsir min-naħa ta' inkwilin f'każ ta' inadempjenza mis-sid fejn jidhol xogħol ta' tiswijiet fil-post mikri⁹². Fiċ-ċirkustanzi, ir-rimedju li kellhom l-atturi kien li jinterpellaw lill-imħarrek biex jeżegwixxi x-xogħlijiet meħtieġa fil-fond mikri⁹³, jew li, f'każ li dak li kellu jagħmel ma setax isir aktar, li jitolbu l-ħlas tad-danni mgarrba minħabba dak in-nuqqas⁹⁴;

Illi l-atturi jilmentaw ukoll illi l-imħarrek kien jiffrekkwenta b'mod regolari l-fond mikri mingħajr pre-avviż. L-imħarrek iwieġeb illi hu kien jiffrekkwenta biss dik il-parti tas-sit illi ma ġietx mikrija lill-atturi. Mill-pjanti illi tressqu mill-imħarrek, jidher illi tabilhaqq kien hemm parti mis-sit illi ma kinetx inkriet lill-atturi u li għaldaqstant kemm-il darba l-imħarrek illimita ruħu għal dik il-parti tas-sit ma kienx qiegħed jaqa' f'ebda nuqqas. L-attur innifsu jistqarr⁹⁵ li mal-ftehim kien hemm pjanti tal-ambjenti li kienu qegħdin jinkrewlhom mill-imħarrek, u saħansitra ressaq kopji ta' dawn il-pjanti⁹⁶. Dawn huma prova ċara li turi li l-imħarrek ma kerriex lill-atturi l-ambjenti kollha u li għalhekk seta' jkun fl-inħawi li ma kinux mikrija u jidhol u jinqeda bihom kif irid. Din ukoll kienet ċirkostanza magħrufa lill-atturi sa minn qabel ma daħlu għall-ftehim tal-kirja;

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, il-Qorti qiegħda tasal għall-fehma li l-atturi ma tawx raġunijiet tajbin biex issib li l-ftehim tal-kirja jmissu jinħall u għalhekk **l-ewwel żewġ talbiet attriċi** mhumiex sejrin

⁹² Art. 1541 tal-Kap 16

⁹³ P.A. 13.12.1952 fil-kawża fl-ismijiet *Galea vs Calleja* (Kollez. Vol: XXXVI.ii.578)

⁹⁴ Kumm. 13.2.1952 fil-kawża fl-ismijiet *Petroni vs Petroni noe* (Kollez. Vol: XXXVI.iii.629)

⁹⁵ Xhieda tiegħu fil-kontro-eżami f'pag. 267 tal-proċess

⁹⁶ Dokti "AX1" u "AX2", f'pagġ. 259 u 260 tal-proċess

jintlaqgħu, filwaqt li ssib li **I-ewwel erba' eċċezzjonijiet** tal-imħarrek huma tajbin;

Illi ladarba l-Qorti mhix sejra tilqa' l-ewwel żewġ talbiet attriċi, joħroġ li lanqas ma hija sejra tilqa' **t-talbiet l-oħrajn** li, kif jgħidu l-atturi nfushom, huma lkoll konsegwenzjali tal-ewwel żewġ talbiet;

Illi, madankollu, il-Qorti jidhrilha li jixraq tagħmel xi konsiderazzjonijiet dwar is-**sitt talba attriċi**. Huwa minnu li din ukoll saret mill-atturi bħala konsegwenzjali għall-ewwel żewġ talbiet, iżda jidher li jistħoqq li jsiru konsiderazzjonijiet għaliha. Din it-talba titkellem dwar ir-rifużjoni tan-nefqa tal-kċina l-ġdida li bint l-atturi gabet Malta mir-Renju Unit. Il-ftehim tal-kirja huwa sieket fir-rigward tax-xiri ta' din il-kċina ġdida u dwar min kellu jhallas għaliha. Dik il-kċina kien maħsub li titqiegħed minflok oħra qadima u mherrija li kien hemm f'dik il-parti tal-post mikri li bint l-attriċi u seħibha kellhom il-ħsieb li joqogħdu fiha;

Illi x-xhieda dwar din iċ-ċirkostanza hawnhekk ukoll mhijiex univoka. Dwar min kien obligat iħallas għax-xiri tal-kċina l-ġdida, il-Qorti tqis il-kliem użat mix-xhieda prodotti mill-partijiet: minn kliem bint l-atturi u s-sieħeb tagħha jidher illi aktar milli kien hemm ftehim, kien hemm aspettattiva illi din il-kċina kellha titħallas mill-imħarrek. Bint l-atturi tuża l-frazi *"on the understanding that he would reimburse us for our expense"*⁹⁷, filwaqt illi s-sieħeb tagħha juża l-frazi *"under the assumption that he would reimburse us for its value"*⁹⁸. Min-naħa l-oħra, l-imħarrek fix-xhieda tiegħu jimplika illi l-kċina riditha bint l-atturi u s-sieħeb tagħha għaliex kellhom il-ħsieb illi joqogħdu għal rashom mill-atturi fis-sular ta' isfel⁹⁹. Il-Qorti tosserva illi l-imħarrek ipprova kċina kompluta fil-fond fis-sular ta' fuq, u l-ħtieġa ta' kċina oħra fis-sular ta' isfel kienet żieda li hu ma ntrabatx biha. Il-fatt li, fuq mistoqsija ta' bint l-atturi, l-imħarrek kien tal-fehma li kċina mixtrija mir-Renju Unit tiġi orħos minn waħda mixtrija minn Malta ma jfissirx b'daqshekk li huwa kien tgħabba bir-responsabbilta' li joħroġ in-nefqa tagħha minn butu. Tajjeb li jingħad ukoll illi l-atturi baqgħu ma ressqu qatt riċevuta ta' kemm tassew kienet qamitilhom din il-kċina. Għaldaqstant din il-Qorti ma ssibx illi għandha tgħabbi lill-imħarrek bl-ispejjeż ta' din il-kċina, ladarba l-ftehim tal-kirja ma jqegħidx dak il-piż fuqu. Dan jingħad bla ħsara għal kull rimedju li l-atturi, jew min minnhom, jista' jkollu biex jitlob it-tneħħija tal-kċina mill-post f'istanza oħra;

⁹⁷ Affidavit tagħha f'paġ. 49 tal-proċess

⁹⁸ Affidavit tiegħu f'paġ. 82 tal-proċess

⁹⁹ Affidavit tiegħu f'paġ. 211 tal-proċess

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċhad it-talbiet attriċi billi ma jirriżultawx mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-imharrek; u

Tordna li l-atturi jħallsu **l-ispejjeż tal-kawża**.

Moqrija

**Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef**

14 ta' Jannar, 2016

**Carmen Scicluna
Deputat Registratur**

14 ta' Jannar, 2016