PRIM’AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 22 ta’ Gunju, 2016

Rikors Guramentat Nru: 1011/2012 AF

David u Lorraine konjugi Portelli

vs

Computer Domain Services Ltd (C36756)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti David u Lorraine Portelli li ġie ppreżentat fir-8 ta’ Ottubru 2012, li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Ir-rikorrenti atturi huma s-sidien tal-fond 7, Coxwain Cabon, Triq Dun Gwann Pullicino, Mosta.

Permezz ta’ skrittura datata tnax ta’ Mejju tas-sena elfejn u disgha (12.05.2009), l-atturi rikorrenti ttrasferew il-fond hawn fuq indikat lis-socjetà konvenuta b’titolu ta’ lokazzjoni, kopja tal-istess skrittura hawn annessa u mmarkata Dok. A.

Il-konvenuti intimati ivakaw il-fond gewwa l-Mosta.

Is-socjetà konvenuta ai termini tal-istess skrittura, kienu obbligati li jzommu l-fond su indikat fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, liema obbligu naqsu milli josservawh.

In oltre, l-istess socjetà konvenuta kkawzat danni konsistenti fi hsarat fil-fond hawn fuq indikat, ghal liema danni huma unikament responsabbli.

In oltre, s-socjetà konvenuta naqqset milli tonora l-kundizzjonijiet minnha assunti fl-iskrittura ta' lokazzjoni suriferita u naqqset li thallas il-kera ghax-xhur ta' Awwissu 2011 sal-14 ta' Mejju 2012. Kif ukoll il-kera u l-konsum tad-dawl u l-elettriku li hemm fil-fond.

In oltre, a kawza tan-nuqqasijiet unikament imputabbli lis-socjetà konvenuta, l-atturi ma jistghux jikru l-fond su indikat.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara lis-socjetà intimata hija unikament responsabbli ghad-danni sofferti u li ghad iridu jsofru l-atturi rikorrenti.

2. Tillikwida d-danni sofferti u li ghad iridu jsofru r-rikorrenti atturi a kawza tan-nuqqasijiet tas-sojcetà konvenuta, u dan anke bl-opera ta' periti nominandi.

3. Tiddikjara lis-socjetà konvenuta intimata debitrici fis-somma ta' €5000 rapprezentanti kera mhux imhallsa lir-rikorrenti atturi.

4. Tikkundanna lis-socjetà konvenuta intimata thallas id-danni hekk likwidati lill-atturi rikorrenti, kif ukoll kull somma ohra dovuta.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 30 ta' Settembru 2011 numru 3221/2011 bl-imghaxijiet kontra s-socjetà konvenuta li minn issa hija ingunta in subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetà intimata Computer Domain Services Ltd li ġiet ippreżentata fis-6 ta' Novembru 2012 li in forza tieghu gie eccepit illi:

It-talbiet tal-atturi ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess atturi stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi s-socjetà konvenuta mhux responsabbli ghal xi danni kawzati fil-fond 7, Coxwain Cabin, Triq Dun Gwann Pullicino, Mosta u dan kif se jigi ampjament pruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit l-atturi Portelli dahlu jghixu fil-fond 7, Coxwain Cabin, Triq Dun Gwann Pullicino, Mosta wara li kien mikri lis-socjetà konvenuta u ghaldaqstant ghamlu rinovazzjoni shiha ghalihom infushom li taghha m'ghandhiex thallas is-socjetà konvenuta.

Ghalhekk isegwi li kull spejjez li saru fil-fond mill-atturi Portelli saru biss b'volontà taghho izda mhux biex jigu riparati xi danni kawzati mill-eccipjenti.

Ma hemmx danni x'jigu likwidati favur l-atturi.

Is-socjetà konvenuta dejjem zammet il-fond su indikat fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u dan kif se jigi trattat waqt din il-kawza.

Is-socjetà konvenuta harget mill-fond indikat f'Awwissu 2011 bi ftehim mal-atturi Portelli u ghaldaqstant fil-perjodu bejn Awwissu 2011 sal-14 ta' Mejju 2012 ic-cavetta tal-fond su indikat kienet biss f'idejn l-atturi li fih kienu qeghdin jaghmlu r-rinovazzjoni surreferita u ghalhekk m'ghandhomx jirrispondu ghal kera u konsum tad-dawl u l-elettriku stante li dan ma sarx mill-eccipjenti.

Isegwi ghalhekk li l-eccipjenti ma hix debitrici tal-atturi fis-somma ta' hamest'elef Ewro (€5000).

Salv eccezzjonijiet ulterjuri premessi mill-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li minn issa qed jigu ingunti ghas-

subizzjoni.

Rat id-dokumenti prodotti.

Semgħet lix-xiehda prodotta.

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Jirriżulta mill-iskrittura ta' kirja datata 12 ta' Mejju 2009[1], li r-rikorrent David Portelli kera l-fond 7, Coxwain Cabin, Triq Dun Ġwann Pullicino, Mosta, lis-soċjetà intimata Computer Domain Services Ltd għal perjodu ta' tlett (3) snin, u cioè sal-14 ta' Mejju 2012.

Ir-rikorrent u martu Lorraine Portelli jilmentaw li s-soċjetà intimata naqset milli żżomm il-fond mikri lilha fi stat tajjeb ta' manutenzjoni kif kienet obligata li tagħmel, anzi jsostnu li kkaġunat il-ħsarat fih. In oltre jispjegaw illi hija vvakat il-fond u naqset milli tħallas il-kera għall-perjodu ta' Awwissu 2011 sa Mejju 2012 kif ukoll il-kera u l-konsum tad-dawl u l-ilma. Huma għalhekk fetħu dawn il-proċeduri odjerni.

David Portelli fl-affidavit tiegħu[2] jispjega li meta hu u martu ddeċidew li jikru l-fond in kwistjoni proprjetà tagħhom kienu avviċinaw lill-kumpanija Doors Real Estate Agency u din kienet laqqgħethom ma' Nick Callus tas-soċjetà intimata:

> *"Dan Nick kien qalilna li kien ser ikollu sitt studenti maturi, ta' età minn 18-il sena 'l fuq sabiex jitgħallmu l-computer u għalhekk konna għamilna sitt sodod biex nakkommodaw lil dawn is-sitt studenti ta' nazzjonalità indjana."*

Jgħid li meta fit-12 ta' Mejju 2009 sar il-ftehim tal-kirja u għaddew iċ-ċwievet tad-dar lis-soċjetà intimata, il-fond kien fi stat impekkabbli u b'kollox kważi ġdid. Jispjega li għalkemm fil-bidu ma kienx hemm problemi, martu Lorraine Portelli, li

[1] Dok A, fol 5-7

[2] Affidavit ta' David Portelli, fol 27-28

kienet tuża l-garaxx adjaċenti għall-fond in kwistjoni, bdiet tosserva li *"kien qed ikun hemm ħafna aktar nies milli ftehmna fil-post u li dawn kienu qed ikunu żagħżagħ mhux adulti kif kien qal Nick."* L-istudenti ġieli talbuha tgħinhom ibiddlu xi ċilindru tal-gass u kull meta kienet tidħol kienet issib it-taqlib u l-ħmieġ. Jgħid li darba minnhom meta daħlet sabet "*diżastru*" u għalhekk ikkuntattjaw lill-aġent u kienu daħlu miegħu fil-post kif kellhom id-dritt li jagħmlu skont il-kuntratt. L-aġent kien informa lis-soċjetà rikorrenti u kienu marru wkoll fuq il-post Miraide Callus Gatt u ċertu Chris. Jirrakonta li meta daħlu fid-dar sabu li kien hemm madwar erbatax-il soda, u cioè tmienja aktar milli kienu ppreparaw huma. Jispjega li l-aġent kien tahom raġun u kienu qabbdu lill-Bad Boy Cleaners biex inaddfu l-post. *"Wara Nick Callus kien qal li kellu jħallas xi elf euro biex naddfu l-post."*

Ir-rikorrent jilmenta li kien minn hemm li bdew il-problemi: għall-ħlas tal-kera, għall-ħlas tal-kontijiet u wkoll fir-rigward ta' tiswijiet ta' ħsarat u għalhekk kellhom jitkbu lis-soċjetà intimata permezz tal-avukat tagħhom.[3] Jgħid li dejjem kien iwiegħed li l-fond kien ser jagħtiulhom aħjar milli kien *"iżda fil-11 ta' Ġunju 2011 bagħtilna bil-miktub li ried jieqaf u dan telaq mill-post fil-15 ta' Awwissu 2011."* Huwa jikkummenta illi għalkemm Callus kien *"waħħal li waqaf minħabba l-kriżi tal-Libja, iżda aħna nafu li minn Settembru tas-sena ta' qabel ma kienx hemm nies fil-post."*

Jispjega li meta daħlu sabu li l-post kien tnaddaf ta' fuq fuq u sabu ħafna ħsarat. Jgħid li fil-fatt ħadu *video recording* tal-istat tal-post u dan ġie reġistrat fuq CD.[4]

Kontro-eżaminat ikkonferma illi ż-żewġ ċekkijiet datati 12 ta' Mejju (2009)[5] kienu jirrappreżentaw żewġ ħlasijiet ta' deposit. Dawn iċ-ċekkijiet kienu fl-ammonti ta' €549.88 u €657.00

---

[3] Ara ittri datati 16.03.2010, (Dok C1 – fol 10) 30.03.2010 (Dok C2 – fol 11-12) 14.07.2010 (Dok C3 – fol 13) 02.09.2010 (Dok C4 – fol 14) mibgħuta lis-soċjeta` intimata minn Sammut & Zrinzo Azzopardi Law Firm f' isem ir-rikorrenti

[4] CD esebit bħala Dok A a fol 30

[5] Fol 68 u 69

rispettivament (Total: €1,206.88). Qal ukoll li s-soċjetà intimata qatt ma rritornat iċ-ċwievet wara li l-kirja ġiet itterminata f' Awwissu 2011. "*Is-sur Callus kien infurmani xahrejn qabel li ħa jittermina l-kirja u dan skont il-ftehim…Hu kien tani raġuni illi minħabba l-problema tal-Libja ma kellhomx studenti….Jiena ma kellix triq oħra ħlief li naqbel illi l-kirja tiġi tterminata. Il-kera tħallset sa Awwissu 2011*."

Huwa ċaħad għal darb' oħra li Callus kien irritornalu ċ-ċwievet u qal li qabel Ottubru ma kienx rah. "*Mhuwiex minnu li s-sur Callus daħal fil-post miegħi meta tani ċ-ċwievet lura. Jiena nikkonferma li s-sur Callus kien ġie ma' ċertu Edison Scicluna biex jara l-post għar-rigward tal-ħsarat li kont kellimtu dwarhom. Dan kien Ottubru. Jiena kont diġa bdejt nirranġa l-post sa dak iż-żmien….Wara Awwissu jiena kont bdejt nagħmel tibdiliet strutturali fil-post…Sa Ottubru jiena kont irranġajt isfel u għamilt xi travi. Jiena f' dawk ix-xahrejn kont ilħaqt għamilt tibdiliet strutturali fil-post. Jiena mas-sur Callus ma kontx tkellimt fuq dawn it-tibdiliet li ridt nagħmel fil-post. Meta infurmani li ried jittermina l-kirja u beda' jtini r-raġunijiet jiena ma kellix mod ieħor.*"

Lorraine Portelli fl-affidavit tagħha[6] ikkonfermat dak kollu li stqarr żewġha David Portelli fl-affidavit tiegħu.

Il-Perit Joseph Attard, fuq inkarigu tar-rikorrenti, kien mar fuq il-post ftit jiem biss wara li dan ġie vakat mis-soċjetà intimata, sabiex jikkonstata l-istat tal-proprjetà. Fl-udjenza tat-30 ta' April 2013 huwa ppreżenta kopja tar-rapport[7] relattiv. F'dan ir-rapport huwa indika l-ħsarat li sab u kkalkula li dawn jammontaw għal €7,470. Huwa kkonkluda hekk: "*…I do hereby certify that the property has been left in a reckless and dilapidated state by the tenant, and that the damages describes in Section 3 above cannot be classified as normal wear and tear.*"

---

[6] Affidavit ta' Lorraine Portelli, fol 29

[7] Rapport tal-Perit Joseph Attard datat 19 ta' Awwissu 2011 inkluz Annex I (ritratti), Dok JA1, fol 31-46

Maurizio Cavallari mill-aġenzija "Doors Real Estate Agency" fix-xiehda tiegħu[8] qal illi fl-2009, qabel ma nkriet il-proprjetà in kwistjoni huwa kien mar fuq il-post u għalhekk jaf x' kienet il-kundizzjoni tal-proprjetà qabel ma nkriet. Jikkonferma li r-rikorrenti kienu ilmentaw li wara li l-post inkera kienu qed jidħlu ħafna nies fih, "*kien hemm forma ta' medjazzjoni u l-post tnaddaf*". Jikkonferma wkoll li fis-sajf tal-2011 meta s-soċjetà intimata ivvakat il-post ir-rikorrenti kienu qalulu li l-post kien fi stat diżastruż u talbuh imur biex jara. "*Sibt ħafna ħsara meta mort – ħajt imtaqqab, washing machine bil-bieba maqlugħa, fitted carpet imtebba', bathrooms bil-viti maqlugħin, bidet maqlugħ. L-oġġett għadda minn burraxka.*"

Da parti tas-socjetà intimata, Miraide Callus Gatt, direttriċi tas-soċjetà intimata Computer Domain Services Ltd fix-xiehda tagħha[9] ikkonfermat li l-proprjetà in kwistjoni kienet tinkera bħala residenza għall-istudenti tagħhom. Qalet li kull xahar kienet toħroġ il-pagament tal-kera relattiva. Spjegat li ma kinitx involuta meta l-post ingħata lura lir-rikorrenti. Dwar pagamenti ta' kirja qalet li sa fejn taf hi dawn kienu "*up-to-date*" għalkemm ma ċaħditx li jista' jkun li xi darba rċeviet xi ittra dwar xi pagament tardiv. Fix-xiehda sussegwenti tagħha[10], hija ppreżentat kopji ta' pagamenti li kienu saru mis-soċjetà intimata relattivi għall-kirja tal-proprjetà. Dawn ġew immarkati Dok MCG1 u jikkonsistu f' 28 folja.

Nicholas Callus, direttur tas-soċjetà intimata, fl-affidavit tiegħu[11] jispjega li s-soċjetà Computer Domain Services Ltd tipprovdi servizzi ta' tagħlim ta' informatika u l-proprjetà in kwistjoni kienu krewha bħala residenza għall-istudenti barranin. Jgħid illi kien hemm perjodu ta' żmien meta ma kellhomx studenti minn barra u għalhekk ma kinux qed jagħmlu użu mill-proprjetà li kienu krew. "*Niftakar li s-sinjuri Portelli kienu ċempluli biex jistaqsuni jekk jien insibx oġġezzjoni jekk huma jagħmlu xi tibdiliet strutturali ġewwa d-dar tagħhom illi kienet mikrija għandna u għalhekk talbu jekk*

[8] Xiehda ta' Maurizio Cavallari tat-28 ta' Novembru 2013, fol 57-58
[9] Xiehda ta' Miraide Callus Gatt tat-28 ta' Novembru 2013, fol 59-60
[10] Xiehda ta' Miraide Callus Gatt tal-25 ta' Frar 2014, fol 98
[11]

kienx possibbli illi nitterminaw il-kirja u dan peress li ma konniex qed nużaw il-post." Jgħid illi peress li minħabba l-kriżi fil-Libja l-istudenti kienu waqfu jiġu ma kellhomx oġġezzjoni. "*Għalhekk iddeċidejna flimkien mas-sinjuri Portelli illi għalkemm il-kirja kienet miftehma sa Mejju ta' 2012 kienet ser tiġi itterminata f' Awwissu tas-sena 2011*."

Huwa jgħid illi għalhekk kienu irritornaw iċ-ċwievet tad-dar lir-rikorrenti, dawn aċċettawhom, u għalhekk il-kirja ġiet itterminata. Iżid jgħid illi kienu ftehmu mar-rikorrenti li ma kienx hemm aktar kwistjonijiet pendenti fuq il-kirja peresss li kienet tħallset kollha sa Awwissu 2011. Jaċċenna għall-fatt li meta kien mar jagħti ċ-ċwievet lir-rikorrenti kien daħal fid-dar u kien ra li kienu diġa bdew jagħmlu l-alterazzjonijiet. Qal li kienu spjegawlu li riedu jikkonvertu d-dar f'open plan biex tieħu xeħta moderna. Jiċħad li qatt kellmuh dwar problemi u għalhekk jgħid li kien sopriż ħafna meta sussegwentement ċemplulu u qalulu li kien hemm ħafna ħsara u talbuh iħallas somma kbira biex jirranġaw tali ħsarat.

In segwitu ta' dan jgħid li mar mad-draughtsman tiegħu, ċertu Edison Scicluna biex jispezzjonaw id-dar u innota li kienu diġà bdew isiru x-xogħlijiet fid-dar. Jgħid li hu u Scicluna ma kienux sabu d-danni reklamati mill-atturi iżda kull ma kien hemm kienu ħsarat assoċjati ma' wear and tear bħal per eżempju fitted carpet "*daqsxejn maħmuġ*". Jgħid li żgur li ma kienx hemm il-ħsarat li semma l-perit Attard, u wisq anqas fis-somma ta' €7470. Skont hu, il-ħsara li bdew jirreferu għaliha ma kinitx ġiet ikkaġunata min-nies li kienu jogħodu fil-post iżda kienet ikkaġunata mill-alterazzjonijiet li bdew isiru.

Huwa jsostni li m'għandux iħallas l-ammont pretiż mir-rikorrenti peress li meta f' Awwissu 2011 kienu ftehmu li l-kirja tiġi tterminata ma kienu qalulu xejn dwar il-ħsarat.

Ir-rikorrent David Portelli fl-4 ta' Novembru 2014 ippreżenta nota fejn spjega li l-ammont globali pretiż minnu u minn martu Lorraine Portelli huwa ta' €12,768.99.

Dan l-ammont jinkludi:

- *€5,000.00 kera allegatament dovuta għall-perjodu (Awwissu '11- Mejju '12)*

- *€7,470.00 l-ammont allegatament neċessarju sabiex jissewwew il-ħsarat*

- *€298.99 il-kont tad-dawl u l-ilma li allegatament baqa' qatt ma tħallas*

Din il-Qorti sejra tikkunsidra dawn it-tlett ammonti pretiżi mir-rikorrenti wieħed wieħed.

<u>• Il-kera allegatament dovuta għall-perjodu bejn Awwissu 2011 u Mejju 2012</u>:

Il-post in kwistjoni inkera għal tlett (3) snin mill-15 ta' Mejju 2009 sal-14 ta' Mejju 2012. Il-kirja però ġiet itterminata qabel l-iskadenza tat-tielet sena, u cioè f' Awwissu 2011, u l-post fil-fatt ġie vvakat f' dak iż-żmien. Ir-rikorrenti jaqblu li l-kirja tħallset sa Awissu 2011, iżda jippretendu għandhom jitħallsu wkoll għall-perjodu rimanenti sa Mejju 2012. F'dan ir-rigward iqumu żewġ kwistjonijiet: (i) jekk il-kirja fil-fatt ġietx itterminata mis-soċjetà intimata; u (ii) jekk iva, saritx ai termini tal-kuntratt tal-kirja.

(i). *Il-provi mressqa miż-żewġ partijiet huma konfliġġenti fir-rigward ta' min minnhom fil-fatt ried jittermina l-kirja qabel iż-żmien:*

Il-verżjoni tar-rikorrenti hija li s-soċjetà intimata fil-11 ta' Ġunju 2011 kienet infurmathom bil-miktub[12] illi riedet tittermina l-kirja peress li minħabba l-kriżi fil-Libja ma kinux qegħdin jiġu studenti. Jgħidu li huma ma kellhomx triq oħra ħlief li jaċċettaw li jitterminaw il-kirja. (Tali ittra allegatament mibgħuta mis-soċjetà intimata ma ġietx esebita fl-atti).

---

[12] Ma jidhirx li ġiet esebita tali ittra

Minn naħa l-oħra l-verżjoni ta’ Nick Callus mis-soċjetà intimata hija li kienu invece r-rikorrenti stess li staqsewh jekk kienx possibbli li jitterminaw il-kirja qabel Mejju 2012 u dan peress li kienu riedu jagħmlu xi xogħlijiet strutturali fil-post. Jgħid li peress li ma kinux qegħdin jiġu studenti minħabba l-kriżi fil-Libja huma ma sabux oġġezzjoni u għalhekk il-kirja ġiet itterminata.

X’aktarx li ż-żewġ verżjonijiet għandhom xi ftit tal-verità in kwantu jidher li għaż-żewġ partijiet kien konvenjenti li l-kirja tintemm qabel iż-żmien: għas-soċjetà intimata peress li ma kellhiex studenti f’dak il-perjodu, u għar-rikorrenti peress li huwa evidenti li riedu jagħmlu xogħlijiet strutturali fil-post. Fil-fatt hekk kif il-post ġie vakat huma bdew tali xogħlijiet u r-rikorrent stess ikkonferma li bejn Awwissu u Ottubru 2011 kienu diġa għamlu x-xogħlijiet strutturali.

(ii). *Però fi kwalukwe każ, anke kieku din il-qorti kellha toqgħod fuq il-verżjoni tar-rikorrenti – u cioè li kienet is-soċjetà intimata li riedet tittermina l-kirja qabel iż-żmien – jidher li t-terminazzjoni fil-fatt saret regolarment ai termini tal-kuntratt.*

Il-klawsola 3 tal-ftehim tal-kirja, taqra hekk:

> *“Should the lessee terminate this agreement and decide to vacate the premises before the period specifically agreed upon, without prior consent of the lessor, the whole balance of €17,592 less rent paid becomes due to the lessor. On the other hand, should the lessee be compelled by force majeure, “then provided” lessee shall give the lessor 2 months notice in writing, then this agreement shall be terminated at the said month.”*

Ir-rikorrenti fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom jspjegaw illi r-raġuni għaliex qegħdin jitolbu l-kera għax-xhur ta’ bejn Awwissu 2011 u Mejju 2012 huwa minħabba li s-soċjetà intimata ma tterminatx il-kirja ai termini tal-kuntratt. Jargumentaw illi l-kirja setgħet tintemm qabel iż-żmien biss fl-eventwalità ta’ “force majeur” u permezz ta’ “notice in writing”. Jimentaw illi s-soċjetà intimata użat il-kriżi fil-Libja bħala “skuża” u fil-fehma tagħhom din m’għandhiex titqies bħala

"force majeur". Għal dawn ir-raġunijiet qegħdin iqisu li l-kirja ma ġietx itterminata ai termini tal-kuntratt u konsegwentement qegħdin iqisu illi l-kirja għall-perjodu bejn Awwissu 2011 u Mejju 2012 (skont huma fl-ammont ta' €5,000) huwa dovut.

Fil-fehma tagħha din il-klawsola tikkontempla tlett sitwazzjonijiet fejn il-kirja tiġi tterminata qabel iż-żmien:

(i) Meta l-inkwilin jiddeċiedi li jittermina l-kirja qabel iż-żmien stipulat (għal kwalunkwe raġuni) u sid il-kera jagħti l-kunsens tiegħu. F'dan il-każ l-inkwilin ma jħallasx il-bilanċ għall-perjodu rimanenti.

(ii) Meta l-inkwilin jiddeċiedi li jittermina l-kirja qabel iż-żmien stipulat (għal kwalunkwe raġuni) u s-sid il-kera ma jagħtix il-kunsens tiegħu. F'dan il-każ l-inkwilin irid iħallas il-bilanċ kollu għall-perjodu rimanenti.

(iii) Meta l-inkwilin ikun kostrett li jittermina l-kirja qabel iż-żmien (minħabba "force majeur"). F'dan il-każ, jekk l-inkwilin jinforma lil sid il-kera bil-miktub xahrejn qabel, il-kirja tiġi terminata. Fi kliem ieħor, fil-każ ta' "force majeur", l-inkwilin għandu rimedju anke jekk sid il-kera ma jkunx irid jagħti l-kunsens tiegħu. (Ovvjament jekk imbagħad sid il-kera jidhrilu li r-raġuni mogħtija mill-inkwilin mhux każ ta' "force majeur" għandu dejjem l-għażla li jikkontestaha).

Issa skont ir-rikorrenti, fil-11 ta' Ġunju 2011 is-soċjetà intimata infurmatha bil-miktub li riedet tittermina l-kirja abbażi tal-kriżi fil-Libja peress li minħabba tali kriżi ma baqgħux jiġu iktar studenti għall-korsijiet li hija kienet toffri, u konsegwentement ma kienx hemm aktar bżonn li hija tipprovdi akkommodazzjoni għall-istudenti tagħha (li kien l-iskop għaliex hija fl-ewwel lok kriet il-post in kwistjoni). Għalkemm fil-kontro-eżami tiegħu ir-rikorrent jgħid li l-problemi fil-Libja inqalgħu fi Frar ta' wara (Frar 2012), huwa fatt internazzjonalment magħruf (anke jekk ma jirriżultax mill-atti odjerni) illi l-kriżi fil-Libja fil-fatt bdiet fi Frar tal-2011. Jidher li r-rikorrenti David Portelli stess aċċetta

li l-fatt tal-kriżi fil-Libja jikkwalifika bħala "force majeur" ai termini tal-kuntratt għax fil-fatt qal *"Jiena ma kellix triq oħra ħlief li naqbel illi l-kirja tiġi terminata".* Għalhekk jidher li skattat u ġiet aċċettata t-tielet "sitwazzjoni".
Jiġi osservat ukoll illi r-rikorrenti ma ħadu l-ebda azzjoni biex jikkontestaw ir-raġuni ta' "force majeur" invokata mill-intimat. Anzi meta xahrejn wara, u cioè f' Awwissu 2011, il-post reġa' ġie f'idejhom huma bdew minnufih bix-xogħlijiet strutturali. Hija rilevanti l-osservazzjoni li għamlet is-soċjetà intimata illi meta fit-30 ta' Settembru 2011[13] ir-rikorrenti intimawha sabiex tħallas għall-ħsarat li allegatament ikkaġunat fil-post u wkoll biex tħallas l-arretrati tad-dawl u l-ilma, ma semmew xejn dwar arretrati ta' kera. Jidher għalhekk li din il-pretenzjoni tagħhom għall-ħlas ta' kirja abbażi tal-argument illi l-kriżi fil-Libja kienet skuża u mhux verament "force majeur", qamet bħala "*afterthought*" meta sena wara, u cioè fit-2 ta' Ottubru 2012, intavolaw il-proċeduri odjerni.

Għalhekk fil-fehma ta' din il-qorti il-pretenzjoni tar-rikorrenti f' dan ir-rigward hija infondata.

Ghar-rigward tal-valur tal-ħsarat allegatament misjuba fil-post, il-Qorti tikkonsidra illi skont ir-rapport tal-perit *ex parte* Joseph Attard, datat 16 ta' Awwissu 2012 (u cioè ftit jiem biss wara li l-post ġiet vakat mis-soċjetà attriċi) il-ħsarat allegatament ikkaġunati mill-okkupanti fiż-żmien li fih il-post kien mikri lis-soċjetà intimata jammontaw għal €7,470.

Il-"breakdown" tad-danni u tal-ispejjeż relattivi stmati minnu huma s-segwenti:

- *€2820* *Staining and damages to wall finishes, in most of the rooms*

- *€195* *Damages to designed mirror piece located at ground floor spare sanitary facility (as per quotation)*

[13] Dok B, fol 8

- *€1630 Damaged cooking unit forming part of the kitchen appliances at ground floor level (as per quotation)*

- *€280 Punching in of lightweight partition wall sited within front bedroom at first floor level*

- *€250 Staining of fitted carpet sited within front bedroom at first floor level*

- *€375 Staining of "perlato" tiles and parquet, sited within rear bedrooms at first floor*

- *€1750 Damages to bathroom at first floor consisting of missing bidet, damaged sink water taps, discolouring of water closet and bath finish*

- *€170 Missing washing machine's bowl glass piece*

Din il-qorti wara li għarblet il-provi u anke rat il-video Dok A, kkunsidrat illi:

- Skont l-Artikolu 1554(a) tal-Kodiċi Ċivili "*Il-kerrej għandu jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja…*);

- Meta l-fond in kwistjoni inkera lis-soċjetà intimata kien fi stat tajjeb;

- Għalkemm l-intiża kienet li l-fond jinkera biex jiġu akkommodati sitt studenti, fil-verità kienu jabitaw ħafna iktar minn sitta u għalhekk il-possibilità li jiġu kkaġunati xi ħsarat żdiedet;

- Meta r-rikorrenti ħadu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, fil-fatt kienet fi stat ħażin ħafna – fis-sens kien hemm ħsarat li jmorru oltre *wear and tear*.

Minn naħa l-oħra ikkunsidrat ukoll illi:

- Il-perit huwa wieħed *ex parte* u mhux wieħed nominat mill-qorti;

- Il-quotations li jsemmi fir-rapport tiegħu ma jidhrux li ġew esebiti;

- L-ammont ta' €1206.88 li skont l-istess rikorrent tħallas bħala depożitu fil-ġurnata li sar il-ftehim tal-kirja ma jidhirx li ġie ritornat mat-terminazzjoni tal-kirja. (Is-soċjetà intimata fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħha tilmenta illi din is-somma baqgħet miżmuma mir-rikorrenti mingħajr ebda raġuni valida).

u għaldaqstant tħoss li jkun aktar ekwu u ġust jekk il-valur tal-ħsarat lamentati mir-rikorrenti jiġi likwidat fl-ammont ta' €4,700.

Dwar il-kont tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' €298.99, ir-rikorrenti jsostnu wkoll li kont tad-dawl u l-ilma[14] li jkopri l-perjodu bejn l-10 ta' Frar 2010 u d-19 ta' April 2010 (u cioè meta l-fond kien okkupat mis-soċjetà intimata) baqa' ma tħallasx mill-istess soċjetà intimata.

Din il-qorti tosserva li barra l-kont innifsu ġiet esebita wkoll kopja tar-riċevuta tal-ħlas ta' kont tad-dawl u l-ilma[15] maħruġa mill-Maltapost. Għalkemm il-kwalità tal-kopja hija ferm ħażina wieħed jista' jara li hija fl-ammont ta' €298.99 u li tħallset fil-branch tal-Uffiċċju Postali tal-Maltapost f' Birżebbugia. (Id-data hija illeġibbli). In vista tal-fatt li mill-ftehim tal-kirja jidher li l-kontijiet kellhom jitħallsu direttament mis-soċjetà intimata, u in vista wkoll tal-fatt li r-rikorrenti għandhom ir-residenza tagħhom f' Birżebbugia, din il-qorti hija sodisfatta illi dan il-kont, li kellu jitħallas mis-soċjetà intimata, fil-fatt tħallas mir-rikorrenti.

---

[14] Kopja tal-kont tad-dawl u l-ilma Dok DI1, a fol 108-109.

[15] Fol 110

Għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' s-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata in kwantu huwa fondat l-argument tagħhom illi m'għandhomx iħallsu kera u kontijiet ta' dawl u ilma għall-perjodu ben Awwissu 2011 u Mejju 2012, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħhom, u

(1) Tilqa' l-ewwel talba limitatament u tiddikjara li s-soċjetà intimata hija responsabbli għal danni sofferti mir-rikorrenti, iżda mhux ukoll għal danni li "għad iridu jiġu sofferti";

(2) Tilqa' t-tieni talba u tillikwida tali danni fl-ammont ta' €4998.99 (erbat elef disa' mija u tmienja u disghin Ewro u disa' u disghin centezmu);

(3) Tiċħad it-tielet talba;

(4) Tilqa' r-raba talba in kwantu tikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' €4998.99 (erbat elef disa' mija u tmienja u disghin Ewro u disa' u disghin centezmu).

In vista tal-fatt li parti mill-ammont pretiż mir-rikorrenti jirriżulta infondat, l-ispejjeż għandhom jitħallsu in kwantu ghall-kwart mir-rikorrenti u tlett kwarti mill-intimati.

IMHALLEF

DEP/REG