FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)
MAGISTRAT DR. MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha 14 ta' Dicembru, 2016

Avviz Numru: 554/2002 MLF

Saviour Vella u martu Edith Vella

Vs

Eileen Martin

Il-Qorti,

Il-Qorti rat l-avviz tal-atturi fejn talbu sabiex il-konvenuta tigi kkundannata thallas lill-atturi s-somma komplessiva ta' erba' t'elef, hames mija u hamsa u disghin Liri Maltin jew somma ohra verjuri li tigi hekk likwidata minn din il-Qorti, rapprezentanti – in kwantu ghal erba' t'elef tlett mija u ghoxrin Liri Maltin (Lm4320), dovuti bhala sentejn kera di fermo li kellha thallas ai termini ta' l-iskrittura ta' kera li saret bejnha u l-atturi nhar it-23 ta' Mejju, 2001 fuq il-fond Plot 9, No. 2 Qawra, u partikolarament it-tieni Artiklu ta' l-istess skrittura u in kwantu ghal mitejn u hamsa u sebghin Liri Maltin (Lm275) jew somma ohra verjuri li trid tigi hekk likwidata minn din il-Qorti rapprezentanti danni u xogholijiet hziena mhux skond is-sengha u l-arti li hi jew nies imqabbda minnha ghamlu fl-istess fond meta kienet obbligata tirriprestina l-fond li kien lilha mikri fl-istess stat originali tieghu kif haditu, u dan kollu ai termini ta' l-istess skrittura privata hawn fuq indikata, u dan wara d-dikjarazzjoni li l-istess konvenuta hija responsabbli ghal tali hsarat u danni.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuta, inkluz l-ittra ufficjali tat-18 ta' Lulju, 2002 debitament notifikata u bl-imghax sad-data tal-hlas effettiv kontra l-konvenuta.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ta' Eileen Martin fejn eccepiet:

1. Illi t-talba attrici hija infondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt peress illi l-esponenti kellha ragunijiet tajba fil-ligi sabiex ma tkompliex bil-lokazzjoni, kif jirrizulta ahjar waqt is-smiegh tal-kawza.
2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi ma humiex intitolati ghall-kera minnhom pretiza in kwantu l-esponenti ma kelliex u ma ghandhiex il-pussess tal-fond in kwistjoni, wara li c-cwievet ta' l-istess fond gew ritornati lill-atturi u minnhom accettati.
3. Illi dejjem minghajr pregudizzju, l-esponenti ma kkawzat l-ebda hsarat jew danni kif allegat mill-atturi fl-avviz.

Semgħet ix-xhieda, rat id-dokumenti u l-atti kollha pprezentati;

Semghet it-trattazzjoni finali tal-avukati difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Din il-Qorti tixtieq tirrileva fl-ewwel lok, li il-provi f'din il-kawza ingabru kollha quddiem din il-Qorti diversament preseduta. Jirrizulta li fuq talba tal-konvenuta, fis-seduta tas-16 ta' Ottubru 2002, din il-Qorti diversament preseduta, ordnat li l-proceduri minn issa l-quddiem isiru bil-lingwa Ingliza.[1] Dan nonostante, il-proceduri tkomplew bil-lingwa Maltija, hlief ghall-affidavit u l-kontro-ezami tal-konvenuta, u ghall-affidavit tax-xhud Philip Camilleri li saru bil-lingwa Ingliza. Il-konvenuta qatt ma qajmet oggezzjoni ghal dan il-fatt, u min-naha l-ohra l-atturi qatt ma qajmu oggezzjoni li ma kienx hemm traduzzjoni bil-lingwa Maltija tal-affidavit u l-kontro-ezami tal-konvenuta, u tal-affidavit tax-xhud Philip Camilleri. It-trattazzjoni finali quddiem din il-Qorti kif preseduta, saret bil-lingwa Maltija. Ghaldaqstant,

[1] Ara verbal a fol. 34 tal-process.

din il-Qorti tqis li l-konvenuta rrinunzjat ghad-dritt li kien gie moghti lilha, li dawn il-proceduri jkunu bil-linwa Ingliza, u sejra tipprocedi sabiex tati s-sentenza bil-lingwa Maltija.

Il-Fatti

Il-fatti saljenti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma s-segwenti:-

1. L-atturi kienu krew il-fond Plot 9, No.2, Qawra lill-konvenuta permezz ta' skrittura privata li saret fit-23 ta' Mejju, 2001.

2. Illi l-kirja kienet tikkonsisti ghal tlett snin "di fermo" u sitt snin "di rispetto."

3. Illi fil-15 ta' Novembru, 2001, il-konvenuta kienet baghtet ittra lill-attur fejn kienet infurmat lill-attur li kien hemm hafna tfarfir ta' zebgha mill-hitan fil-fond li kienet kriet, kif ukoll li kien hemm problema ta' skular ta' ilma ta' drenagg li kien qed ihalli hafna irwejjah.

4. L-attur kien ha parir tal-esperti fuq il-hajt u fl-4 ta' Dicembru, 2001, kienu ghamlu xi xogholijiet esperimentali biex jaraw x'effett kien ser ihalli fuq il-hajt, pero' kien jehtieg tlett xhur zmien biex jaraw rizultati.

5. Irrizulta li l-iskular tal-ilma tad-dranagg kien gej kagun ta’ kawzi li ma kellhomx x’jaqsmu mal-atturi, u b’ittra tat-30 ta’ Novembru 2001, d-Dipartiment tas-Sahha kkonferma li kien identifika s-sors li kien qed jaghti lok ghal dan l-iskular, u li kien gie irrangat, u l-inkonvenjent kien gie eliminat.

6. Fis-26 ta' Marzu, 2002, il-konvenuta regghet baghtet ittra lill-attur u infurmatu li riedet tittermina l-kirja minnhabba x-xogholijiet strutturali li kienu qed isiru fil-proprjetajiet adjacenti ghall-fond mikri. Dawn kienu qed jikkagunawlha hafna dwejjaq minnhabba l-istorbju, it-trab u l-makkinarju li kien qed jintuza l-gurnata kollha. Kienet imdejjqa ukoll peress li l-qtates li kellha kienu ser ibatu b'dan it-tidbil strutturali, ghax ma setghux iktar jghaddu mill-gnien, u riedu jghaddu mit-triq, kif ukoll minhabba li ma kelliex garaxx, il-vettura taghha kienet qed tigi vandalizzata.

7. Wara din l-ittra, l-attur iltaqa' mal-konvenuta sabiex jippruvaw jaslu ghall-ftehim u ghall-bidu kien jidher li kienu ser jaslu, izda imbaghad l-attur iddecieda li jiehu parir legali.

8. Il-konvenuta telqet mill-fond lokat fit-2 ta' Mejju, 2002 u riedet tati lura c-cwievet lill-attur izda oppona sakemm ma giex ikkonfermat li kienu saru x-xogholijiet mill-konvenuta biex gabet il-fond lura kif kien meta originarjament kienet krietu.

9. L-attur accetta lura c-cwievet fis-6 ta' Gunju, 2002, b'din ir-rizerva: *"without prejudice to any rights deriving from the lease agreement that had been signed as well as any rights at law for action against the same Mrs. Martin for any damages, lack of adherence with the provisions of the same contract as well as any other rights relative to the same lease agreement."*

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

Din il-Qorti tqis li jkun opportun li tikkunsidra l-eccezzjonijiet moghtija mill-konvenuta wahda wahda.

L-Ewwel Eccezzjoni – Il-Konvenuta kellha ragunijiet validi fil-ligi sabiex tittermina l-lokazzjoni

Li ghandha tikkunsidra din l-Onorabbli Qorti hija jekk ir-ragunijiet li tat il-konvenuta ghat-terminazzjoni tal-kirja, huma ragunijiet validi.

Il-konvenuta talbet li tittermina l-lokazzjoni b'ittra tas-26 ta' Marzu 2002 – disa' (9) xhur wara li kienet giet iffirmata l-iskrittura ta' lokazzjoni, u kienet ghadha fil-perjodu originali ta' tlett (3) snin "di fermo". Ir-raguni kienet li ghal diversi ragunijiet li elenkat fl-istess ittra, hija ma setghetx tgawdi l-fond li kienet kriet minghand l-atturi.

Skond l-Artikolu 1539 tal-Kodici Civili, f'kuntratt ta' lokazzjoni, is-sid ghandu l-obbligu:
"… …
(b) izomm din il-haga fi stat li wiehed jista' jaghmel minnha l-uzu li ghalih giet mikrija;

(c) iqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-haga, ghaz-zmien kollu tal-kiri.

Fis-sentenza **Location Malta Limited vs Jenny Adams**, deciza fid-29 ta' Novembru 2007, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili[2] irriteniet hekk: "*Illi ghalhekk isegwi ukoll li skond kif jinghad fl-Art. 992(2) tal-Kapitolu 16, illi l-kuntratti ma jistghux jigu mhassra hlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet jew ghar-ragunijiet maghrufin mil-ligi. Fost ir-raguniijiet preveduti mil-ligi ghar-rizoluzzjoni tal-kuntratti hemm il-kondizzjoni rizoluttiva tacita fil-kaz li wahda mill-partijiet tkun inadempjenti skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1068 tal-Kap.16, izda sabiex tali kuntratt jigi ddikjarat hekk xolt mill-Qorti hemm bzonn illi l-inadempiment ikun gravi u proporzjonat ghall-konsegwenzi derivanti mir-rizoluzzjoni (Fadda, Giurisp. Cod. Civ. Ital. Art.1165, Para 236 u 239).*"

Fir-rapport tieghu tas-17 ta' Lulju 2002, il-Perit Anthony Fenech Vella, inkarigat mill-attur iddikjara li hu kien spezzjona l-fond in kwistjoni in vista tal-allegazzjonijiet tal-konvenuta li kien hemm umdita eccessiva fil-hitan u fil-hamrija ta' wara l-fond. Huwa ghamel is-segwenti konstatazzjonijiet:
"During the inspection, I was shown parts of the walls in the corridor which were treated by means of an absorption waterproofing system using a water based silicone liquid and which was applied some 7 months ago. This particular patch showed noticeable signs of drying out and considering that, at that time, the summer heat had not yet set in, this was a definite improvement in the right direction. It is understood that this was meant to be a trial area and that, depending on the success of the intervention, they system would have been applied to all the house.

As far as the soil at the back goes, the green colouration of the surface indicates that there must have been a drainage leak from the upper and back site; this was confirmed by Mr. S. Vella. But I also noticed that the soil itself is now dry indicating that the source problem is no longer operative. Being of an accidental nature, and certainly not connected to defective workmanship or materials on the part of the tenement No. 9, I do not consider it to be of any value to claims of this nature."[3]

---

[2] *Per* Imhallef Raymond Pace.
[3] Ara r-rapport tal-Perit Albert Fenech Vella a fol. 50 tal-process.

Dan ir-rapport ma gie bl-ebda mod ikkontestat mill-konvenuta.

Mix-xhieda ta' Philip Camilleri, li l-konvenuta infurmat lill-attur bit-tfarfir taz-zebgha minn mal-hajt, sitt (6) xhur wara li ndunat bih.[4] Meta l-konvenuta infurmat lill-attur b'dan, hu mill-ewwel ha passi sabiex jipprova jsolvi din il-problema. Ovvjament, huwa notorju li problema tal-umdita, li hija haga ferm komuni fil-bini f'Malta, trid tiehu z-zmien taghha biex tissolva, u ghalhekk l-attur ghamel xogholijiet sperimentali fuq parti mill-hajt biex isolvi din il-problema, u mir-rapport tal-perit, jidher dawn ix-xogholijiet kellhom success, u l-attur kien bi hsiebu jkompli jaghmel dawn ix-xogholijiet madwar il-maisonette kollha.

Mill-provi ma jirrizultax, li apparti l-inkonvenjent tat-tfarfir taz-zebgha mal-art, l-konvenuta kienet qed tbati xi konsegwenzi ohra minhabba din l-umdita, li ma kienux qed ihalluha tuza l-maisonette ghal skopijiet residenzjali jew li ma hallewhiex tgawdi l-fond. Ovvjament tfarfir miz-zebgha minn mal-hajt, u t-toqob li kellhom jithaffru biex isiru ix-xogholijiet rimedjali esperimentali, zgur ma kiniex estetikament sbieh, pero b'daqshekk jista jinghad li l-menomazzjoni tal-godiment tal-maisonette kienet wahda gravi, li tiggustifika t-terminazzjoni tal-kirja, specjalment meta l-attur kien ha azzjoni mill-ewwel biex jirrimedja d-difett.

Rigward il-problema ta' skular tad-drenagg, kemm mill-ittra tad-Dipartiment tas-Sahha, kif ukoll mir-rapport tal-Perit Fenech Vella, jirrizulta li dan kien kawzat minn sors li fuqu l-attur ma kellu l-ebda kontroll, u li d-Dipartiment kien solva din il-problema.

Il-konvenuta tilmenta mix-xogholijiet strutturali li kienu qed isiru fiz-zewg proprjetajiet, adjacenti ghal dak mikri lilha, li kienu qed jikkagunawla inkonvenjent fil-forma ta' hsejjes kontinwi ta' ingenji tal-bini u trabijiet, u li kien necessarju li jitwaqqa hajt divizorju temporanjament, minhabba x-xogholijiet strutturali li kellhom isiru. Hija tilmenta wkoll mill-fatt li minhabba hajt li kien se jinbena l-qtates taghha, ma setghux jaqbzu c-cint biex imorru fil-propjeta adjacenti, u biex jaghmlu hekk riedu johrogu fit-triq principali li kienet traffikuza. Hija tilmenta wkoll mill-fatt li l-vettura taggha kienet allegatament qieghda tigi sistematikament vandalizzata, peress li ma kellhix garaxx. Fl-ahharnett, hija tilmenta wkoll li f'wiehed mill-postijiet adjacenti kienet gejja toqghod familja, u allura kienet qed tibza li din il-familja kienet se taghmel hafna storbju, li se jinstema' mill-maisonette mikri lilha.

[4] Ara affidavit ta' Philip Camilleri a fol. 71 tal-process.

Ghalkemm, din il-Qorti tissimpatizza ma xi whud minn dawn l-ilmenti, ma hemmx dubbju li l-ebda wiehed minn dawn l-ilmenti m'huma fil-kontroll jew jahti ghalihom l-attur. Rigward l-allegat ivvandalizzar tal-vettura taghha, il-konvenuta kienet taf li fil-lokazzjoni ma kienx hem inkluz garaxx. Rigward l-ilmenti l-ohra, dawn isibu r-risposta taghhom f'dak li jippreskrivi l-Artikolu 1550 tal-Kodici Civili li jghid hekk: *"Sid il-kera mhux obbligat jaghmel tajjeb lill-kerrej ghall-molestji li terzi persuni, b'eghmilhom, jikkagunawlu fit-tgawdija tal-haga, meta dawn il-persuni ma jkunux jippretendu xi jedd fuq il-haga mikrija, bla hsara tal-jedd tal-kerrej li jagixxi kontra dawk il-persuni fl-isem tieghu nnifsu."*

Fid-dawl tas-suespost, ma jistghax jinghad li l-konvenuta kellha raguni valida skond il-ligi sabiex tittermina l-lokazzjoni.

It-Tieni Eccezzjoni – L-atturi m'humix intitolati ghall-kera minnhom pretiza, ghaliex il-konvenuta irritornat ic-cwievet tal-fond in kwistjoni lill-atturi

Il-konvenuta qed tissottometti li hi m'ghandhiex thallas il-kera ta' sentejn "di fermo" u dana peress li l-atturi hadu lura c-cwievet tal-fond in kwistjoni u ghalhekk ma kellhiex il-pussess tal-fond in kwistjoni.

Illi huwa car li l-pern tal-kwistjoni hija dwar jekk l-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond, mertu tal-vertenza odjerna, ifisser li b'hekk l-attur kien irrinunzja ghad-dritt li kellu li jitlob il-bilanc tal-kera stipulata "di fermo", stante li kien hemm terminazzjoni ta' kera.

Fis-sentenza **Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Micolucci et** deciza fis-27 t'April 2010, li kienet tittratta kwistjoni simili, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili[5] irriteniet hekk:
"*Illi fil-kuntest ta' dan kollu din il-Qorti thoss li bl-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond mill-konvenuti, l-attrici accettat lura l-pussess tal-istess fond u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat ghad-dritt li tinsisti li l-kera tissokta ghall-perjodu "di fermo" u b'hekk dan l-att wassal ghat-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera hija korrispettiva ghall-uzu tal-haga u l-fatt li allura b'dan l-att, il-post suggett ghal-lokazzjoni gie ritornat lis-sid bla ebda rizerva, ifisser li ma*

[5] *Per* Imhallef Raymond Pace.

jissusstix izjed id-dritt ta' pagament, ghaliex f'dan il-kaz l-accettazzjoni u t-tehid lura tal-post minghand l-inkwilin u s-sussegwenti talba ghall-pagament ta' kera, huma inkonsistenti ma' xulxin; persuna ma tistax titlob hlas ta' kera ta' fond, li hija accettat li tiehu lura u l-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond ifisser proprju dan. Fil-fatt, din il-Qorti thoss li l-agir tal-attrici, li accettat in-cwievet minghand il-konvenuti ghall-fond de quo ma jistax hlief iwassal ghat-terminazzjoni tal-kirja.

Illi dan qed jinghad fil-kuntest tal-fatt, li l-attrici kellha ghazla libera jekk taccettax jew le l-istess cwievet, tant li setghet liberalment irrifjutathom, haga li ma ghamlitx, izda minn naha l-ohra ma tistax taccetta li tiehu l-fond lura, u fl-istess hin tippretendi li tithallas minghand il-konvenuti ghall-uzu tal-fond ghaz-zmien li jigi wara li hija accettat ic-cwievet tal-istess minghandhom u allura taf li l-pussess attwali tal-istess fond jinsab ghandha u mhux ghandhom."

Fil-kaz in ezami, jirrizulta li l-attur ircieva c-cwievet minghand il-konvenuta fis-6 ta' Gunju, 2002[6]. Pero, fl-ircevuta l-attur ghamel rizerva li hu kien qed jaccetta c-cwievet *"without prejudice to any rights deriving from the lease agreement that had been signed as well as any rights at law for action against the same Mrs. Martin for any damages, lack of adherence with the provisions of the same contract as well as any other rights relative to the same lease agreement."* Allura l-attur qed jissottometti, li abbazi ta' din ir-rizerva huwa ghandu d-dritt jircievi l-hlas tas-sentejn kera "di fermo", li l-konvenuta ma onoratx.

Wara li din il-Qorti hasbet fit-tul fuq din il-kwisjtoni, waslet ghall-konkluzjoni, li ghall-inqas ghal dak li jirrigward t-talba ghal hlas tal-kera, din ir-rizerva fl-ircevuta ma tista' tkun tal-ebda sostenn ghat-talba attrici. Dan ghaliex meta l-attur accetta c-cwievet minghand il-konvenuta ghall-fond *de quo*, dan ma setghax hlief iwassal ghat-terminazzjoni tal-kirja. L-attur kellu ghazla libera, jekk jaccettax jew le l-istess cwievet; tant li seta' liberalment irrifjutahom, haga li ma ghamilx. Min-naha l-ohra l-attur ma setghax jaccetta li jiehu l-fond lura, u fl-istess hin tippretendi li tithallas minghand il-konvenuta ghall-uzu ta' fond ghal zmien li jigi wara li huwa accetta ic-cwievet tal-istess minghandha, u allura jaf li l-pussess attwali tal-istess fond jinsab ghandu u mhux ghandha. Kieku wiehed kellu jargumenta bil-maqlub, kien ikun ifisser li l-attur seta' jpoggi ruhu f'sitwazzjoni li jkollu arrikkament ingust,

[6] ara fol.49 tal-process.

billi hu seta' liberament jikri l-fond lil terza persuna, u b'hekk jigi li jkun ircieva l-kera darbtejn fuq l-istess fond ghall-istess zmien, minghand persuni differenti.

Is-sitwazzjoni kienet tkun differenti kieku l-attur allega u ipprova li hu ma rnexxilux jikri l-fond lil terzi persuni ghal dawk is-sentejn, u allura qed jitlob dan l-ammont mhux bhala kera ghab-bazi tal-kuntratt ta' lokazzjoni, izda in linea ta' danni kontrattwali.

Konsegwentement, din it-tieni eccezzjoni qed tigi milqugha.

It-Tielet Eccezzjoni – Illi l-konvenuta ma kkwazat l-ebda danni, kif allegat mill-atturi

Skond l-iskrittura tal-lokazzjoni, il-konvenuta kellha l-obbligu li jekk tittermina l-kirja kellha terga' tnehhi l-alterazzjonijiet li kienet ghamlet u ggib il-fond fl-istat originali li kien qabel il-kirja.

Huwa pacifiku bejn il-partijiet, li l-konvenuta ghamlet xi xogholijiet strutturali meta dahlet fil-fond, bil-kunsens tal-atturi.[7]

Il-konvenuta xehdet li meta ddecidiet li tittermina l-kirja, hija hadet hsieb li taghmel ix-xogholijiet strutturali necessarji sabiex tirriprestina l-fond fl-istat li kien qabel dahlet fih "*......I had made arrangements so that as soon as I move out of Qawra, a professional builder can execute the works stipulated above without any delay....mainly the reconstruction of the internal wall in the studio flat, of a door which had previously existed and an outside boundary wall.*" [8]

Madanakollu, l-attur ma kienx soddisfatt b'dan ix-xoghol minhabba li fil-fehma tieghu ma kienux skond is-sengha u l-arti. In sostenn ta' dan, l-attur ipprezenta certifikat minghand il-Perit Anthony Fenech Vella, li jghid li *"I also noted that the lintol to an opening carried out in a wall is not correct as it is not according to good building practice and that a partition*

[7] Ara fol.38 tal-process
[8] Ara fol.58 tal-process

wall erected in the front part of the tenement and on the floor tiles does not have a damp proof course, it will eventually give rise to a damp situation." [9]

Il-konvenuta ma ressqet l-ebda prova oggettiva biex turi li x-xogholijiet li ghamlet hi kienu saru skond is-sengha u l-arti, jew biex tikkontradixxi r-rapport tal-Perit Fenech Vella.

L-istess Perit rega' ghamel spezzjoni fis-17 ta' Mejju, 2003 u f'dan it-tieni rapport tieghu esebit a fol. 54 tal-process fejn ikkonferma li n-nuqqasijiet fix-xogholijiet li kienu saru mill-konvenuta kienu ttrangaw, kif ukoll kienu trangaw id-difetti tal-umdita li kien hemm fil-fond.[10] Fil-fatt f'dan it-tieni rapport tieghu, il-Perit Fenech Vella jghid hekk:

"(2*) The partition wall has been removed and replaced with a new one including the laying of a damp proof course.*

(3) The lintol to the opening in the wall is now not of any consequence since the opening has been walled up."

L-istess Perit jikkonferma fix-xhieda tieghu, li l-ispejjez biex jigu esegwiti x-xogholijiet in kwistjoni kienu jammontaw ghal cirka mitejn u sebghin Lira Maltin (Lm270).[11] Pero mix-xhieda kollha tal-Perit, din il-Qorti hija tal-opinjoni li dan l-ammont ikopri ix-xogholijiet kollha rimedjali li ghamel l-attur – inkluz dawk biex jirrimedja ghall-umdita fil-post – u mhux biss ix-xogholijiet rimedjali li saru biex ix-xoghol li kien sar mill-konvenuta ikun skond is-sengha u l-arti. Ix-xogholijiet li saru mill-attur sabiex tigi rimedjata l-problema tal-umdita kienu jikkonsisitu filli:
"1. All the walls have been treated with a waterproofing injection system and have now been practically cleared from all signs of rising damp. ... ...
4. The soil patch at the back of the villa has been removed and replaced with tiling. Therefore the problems indicated with dampness in it do not exist.
The premises have been totally redecorated."

---

[9] Ara fol.50 tal-process
[10] Ara fol. 54
[11] Ara xhieda tal-Perit Fenech Vella a fol. 52 tal-process.

Konsegwentement, din il-Qorti m'ghandhix quddiema prova ta' kemm nefaq l-attur biex irrimedja ghax-xoghol hazin li ghamlet l-konvenuta. Pero, huwa ovvju mir-rapport tal-perit li x-xoghol li ghamel hu sabiex jirrimedja ghall-problema tal-umdita, u jerga' jizboh il-post, sewa hafna izjed minn dak biex jirrimedja ghax-xoghol hazin li ghamlet il-konvenuta.

Fic-cirkostanzi, il-Qorti qed tillikwida *arbitrio boni viri* l-ammont ta' Lm100 bhala danni sofferti mill-attur biex jirrimedja ghax-xoghol hazin li sar mill-konvenuta.

Konkluzzjoni

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qieghda:

1. tichad l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet tal-konvenuta,
2. tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenuta;
3. konsegwentement tilqa' t-talba attrici limitatament ghall-ammont ta' mitt Lira Maltija (Lm100) – ekwivalenti ghal mitejn tnejn u tletin Euro u tlieta u disghin centezmu (€232.93) - li giet likwidata *arbitrio boni viri* kif fuq inghad, bl-imghax sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenuta, u tichad it-talba attrici ghall-kumplament.
4. L-ispejjez kollha, inkluz l-ittra ufficjali tat-18 ta' Lulju 2002 mibghuta lill-konvenuta, ghandhom jigu subiti kwantu kwinta parti (1/5) mill-konvenuta u kwantu ghar-rimanenti erba' kwinti (4/5) mill-atturi.

Maġistrat

Dott. Alan Zerafa LL.D.
Deputat Reġistratur