QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT
DR RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.

Rikors Nru.: 198/2014

Alexander u Erika konjugi Micallef

Vs

Susan Zarb Grech

Illum, 10 ta' Dicembru 2019

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tal-atturi pprezentat fir-Registru ta' din il-Qorti fl-10 ta' Gunju 2014 fejn talbu lil din il-Qorti:-

1. prevja d-dikjarazzjoni illi fit-terminazzjoni tal-kirja tal-fond/hanut 153, College Street, Rabat fis-16 ta' Ottubru 2013, l-intimata hadet oggetti li jitqiesu benefikati (*improvements*), hadet oggetti propjeta' tar-rikorrent, kif ukoll ghamlet danni fil-fond bi ksur tal-obbligazzjonijiet assunti minnha fl-iskrittura datata l-1 ta' Settembru 2013 (Dok. A);
2. tillikwida l-valur ta' dawn il-benefikati, oggetti tar- rikorrent u danni sofferti mir-rikorrent; u
3. tikkundanna lill-intimata thallas dik is-somma lilha likwidata.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li hija ngunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ta' Susan Zarb Grech[1] li giet ipprezentata fir-Registru tal-Qorti fit-30 ta' Gunju, 2014 fejn eccepiet is-segwenti:

1. *Illi l-kawza hija irrita u nulla peress li l-atturi kienu diga' fethu kawza ohra, (Rikors Numru 105/13 GG), liema kawza kienet giet deciza minghajr ma sar appell (Dok. A1), izda baqghu ma hallsux l-ispejjez tal-kawza lill-esponenti, u ghalhekk l-atturi ma setghux jinizjaw procedura ohra simili qabel ma jhallsu dawn l-ispejjez, u dan ai termini ta' l-Artikolu 907 (2) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.*
2. *Illi dato ma non concesso li l-ewwel eccezzjoni ma tigix milqugha, ghandu jinghad illi r-rikorrenti accettaw l-ahhar hlas ta' kera minghajr ebda riserva u kwindi ma fadlilhom ebda azzjoni kontra l-intimata.*
3. *Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit, ma hux minnu li l-esponenti kkawzat danni kif pretiz mir-rikorrenti, mhux biss ghaliex il-mobbli kienu kollha tal-esponenti, izda ghaliex fattwalment ebda danni ma gew tassew subiti kif pretiz mir-rikorrenti.*
4. *Salvi risposti ulterjuri.*

Rat il-hatra tal-Perit Valerio Schembri b'digriet datat 18 ta' Marzu 2015 u dan bhala Perit Tekniku bl-inkarigu illi *inter alia* jiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet tal-konvenuta;

Rat illi din il-kawza giet assenjata lill-Qorti kif preseduta permezz ta' ordni ta' assenjazzjoni moghti mis-S.T.O il-Prim'Imhallef b'effett mit-18 ta' Lulju 2018;

[1] Fol. 10

Rat it-traskrizzjonijiet tax-xhieda li nstemghu quddiem il-Qorti diversament preseduta u rat il-provi kollha migjuba mill-partijiet;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Valerio Schembri ipprezentata fl-14 ta’ Dicembru 2017 u minnu mahluf waqt l-udjenza tas-7 ta’ Mejju 2018;

Semghet it-trattazzjoni orali tal-partijiet;

Rat l-atti kollha;

Rat illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Din il-kawza hija dwar kirja tal-fond gewwa 153, Old College Street, Rabat, Malta, li giet koncessa mill-atturi qua sidien tal-fond, lill-konvenuta Susan Zarb Grech permezz ta’ skrittura ta’ lokazzjoni konkluza fl-1 ta’ Settembru 2012. Din il-kirja giet terminata mill-konvenuta permezz ta’ avviz moghti skont it-termini tal-ftehim lokatizzju, fit-2 ta’ Settembru 2013 u l-kera inkluz il-penali kontemplat mill-istess ftehim, giet imhallsa in toto lill-atturi fis-16 ta’ Ottubru 2013.

Bhala fatti mhux kontestati, jirrizulta mill-atti illi l-konvenut kienet diga` diversi snin qabel, kriet l-istess fond minghand l-atturi u matul din il-lokazzjoni precedenti hija kienet xtrat xi apparat li kien thalla fil-fond fit-terminazzjoni ta’ dik ir-relazzjoni lokatizzja fl-2007. Il-fond gie sussegwentement mikri lil terzi u wara li giet terminata wkoll dik il-kirja, il-fond rega’ gie mikri lill-konvenuta bis-sahha tal-iskrittura tal-1 ta’ Settembru 2012.

L-atturi jsostnu illi fit-terminazzjoni tal-kirja fl-2013, il-konvenuta hadet minn gol-fond lokatizzju, diversi oggetti li jitqiesu bhala benefikati (*improvement*s) u li skont it-termini u kundizzjonijiet tal-ftehim lokatizzju kellhom jitqiesu bhala proprjeta` tas-sid. Isostnu wkoll illi hija kkagunat danni fl-istess fond.

Da parti taghha l-konvenuta tikkontendi illi meta l-atturi accettaw minghajr ebda rizerva il-hlas tal-kera bil-penali fis-16 ta' Ottubru 2013, ghandhom jitqiesu illi rrinunzjaw ghal kull dritt ta' azzjoni kontriha. Teccepixxi wkoll illi mhux minnu li l-atturi ghandhom dritt ghall-hlas tad-danni ghaliex il-mobbli li nehhiet mill-fond kienu kollha taghha u fattwalment ma kkagunat l-ebda danni fl-istess fond.

PROVI

Provi tal-Atturi

L-attur Alexander Micallef xehed[2] illi fl-1 ta' Settembru, 2012 huwa kkonkluda ftehim li permezz tieghu huwa kera l-hanut li jinsab 153, Triq il-Kullegg, Rabat, Malta lill-konvenuta Susan Zarb. Huwa qa li l-konvenuta ddecidiet li tittermina l-kirja, tatu lura c-cwievet tal-fond u hallsitu l-kera kif ukoll il-penali skont il-ftehim lokatizzju. Dak il-hin huwa acceda fil-fond in kwistjoni u gibed numru ta' ritratti fil-prezenza tal-konvenuta stess sabiex ikollu prova ta' kif kien l-istat ta' hanut meta gie ritornat lilu. L-attur zied jghid illi meta huwa ra lill-konvenuta qed izzarma l-hanut ftit qabel kienet itterminat il-kirja, huwa kien qalilha li l-affarijiet tal-post kellhom jibqghu hemm u hija qaltlu li dawk l-affarijiet li kienet qed tiehu, kienu taghha u kellha ricevuta f'isimha. Huwa afferma illi l-fond kien diga` gie mikri lill-istess konvenuta f'xi zmien antecedenti.

---

[2] 15 ta' Ottubru 2015.

L-attur ikkonferma illi l-kontestazzjoni tieghu hija limitata ghall-fatt illi fit-terminazzjoni tal-kirja il-konvenuta hadet xi affarijiet li jitqiesu bhala benefikati li kien hemm fil-fond u oltre dan, jaf li ghamlet xi hsarat fil-post.

Dwar il-*walk-in fridge/freezer* li kien istallat fil-fond, huwa jghid illi biex dan inqala' kellha sahansitra tinqala' l-art. Jghid ukoll li l-konventa hadet CCTV camera system, sink, zewg lifts tal-merkanzija, *three-phase plugs* tal-elettriku, extraction equipments fost affarijiet ohrajn li kellhom jitqiesu bhala benefikati skont il-ftehim tal-lokazzjoni. Qal ukoll illi huwa inkariga perit *ex parte* sabiex jispezzjona l-fond u jirredigi rapport dwar l-istat li fih il-konvneuta halliet il-fond fit-terminazzjoni tal-kirja.

L-attur esebixxa[3] kopja ta' korrispondenza[4] li l-legali tieghu kien baghat lill-konvenuta qabel kienet ivvakat il-fond, u esebixxa wkoll kopja tar-ricevuta datata 16 ta' Ottubru 2013[5] li huwa ta lill-konvenuta, flimkien ma' kopja tac-*cheques* li huwa rcieva minghandha in linea ta-l-hlas tal-kera u l-penali li kien dovut fuq it-terminazzjoni tal-kirja da parti tal-konvenuta. Gew esebiti wkoll ittra datata 2 ta' Settembru 2013 illi ntbaghtet mill-konvenuta li biha informat lill-attur bit-terminazzjoni tal-kirja[6], u prospett tad-danni[7] sofferti mill-atturi fir-rigward.

Dr. Joseph Zammit Maempel xehed fid-19 ta' Novembru 2014 fejn ikkonferma li kien hu li hejja l-ircevuta esebita bhala Dok AM3[8] u ghaddiha lill-attur Alexander Micallef sabiex jimliha bid-dettalji relattivi hekk kif jircievi

[3] 19 ta' Novembru 2014.
[4] Dokument MA u MA1
[5] Dokument AM3 Z a fol 22
[6] Dokument AM 5.
[7] Fil-11 ta' Frar 2015, Dok. AM.
[8] Fol. 50.

l-hlas dovut minghand il-konvenuta. Jikkonferma illi din l-ircevuta hu ghaddiha lill-attur qabel il-konvenuta effettivament ivvakat mill-fond.

Il-Perit Anne Marie Mifsud xehdet[9] illi hija giet mitluba mill-atturi sabiex taghmel access fil-fond 153, College Street, Rabat u taghmel rapport dwar dak li rrizultalha. Hija esebiet dan ir-rapport[10] u kkonfermat illi l-ispejjez biex jitwettqu x-xogholijiet rimedjali, jammontaw ghal €2,740 minghajr rizerva ghall-*contingencies*.

Mark Bezzina[11] illi kien inkwilin tal-fond in kwistjoni immedjatament wara li giet terminata l-ewwel kirja tal-fond lill-konvenuta, u ezatt qabel il-konvenuta regghet kriet il-fond ghat-tieni darba, esebixxa kopja tal-ftehim tal-kirja li huwa kkonkluda mal-attur[12] u kopja ta' kitba[13] dwar it-terminazzjoni tal-istess. Ix-xhud qal illi warajh huwa halla sistema ta' CCTV cameras li kien ghamel huwa stess u li fil-fond kien hemm sinks kemm fil-pjan terran u anke fis-sottoswol. M'huwiex cert jekk kienx hemm *alarm system* izda jghid li kien hemm zewg lifts, wiehed gewwa u l-iehor barra li gieli kienu jintuzaw, u dawn huwa hallihom warajh meta ttermina l-kirja.

Dwar il-*walk-in fridge freezer* huwa jghid illi din sabha hemm; kienet fis-sottoswol fuq wara, mal-art, u dak li hu halla warajh fil-hanut fit-terminazzjoni tal-kirja kien fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

Stephen Cassar[14] jghid illi huwa kien impjegat bhala biccier mal-konvenuta. Ix-xhud iddeskriva l-apparat u attrezaturi fil-fond, u qal li kien hemm ukoll zewg lifts li wiehed minnhom kien zghir u kien jintuza sabiex inizzlu l-kaxxi.

---

[9] 19 ta' Novembru 2014.
[10] Dokument AM.
[11] Fol. 135, 19 ta' Novembru 2015.
[12] Dok MB1101 a fol 137 – 142.
[13] Dok MB1102 a fol 143 – 145.
[14] Fol. 146 – 148, 10 ta' Dicembru 2015, quddiem il-Perit Tekniku.

Dan il-lift kien jahdem b'mod regolari u li bih huwa kien inizzel il-kaxxi isfel fis-sottoswol. Qal li l-lift kien imwahhal mal-hajt imma ma kienx mobbli u cioe` jigi spustjat minghajr ma taqilghu minn postu. Kien hemm ukoll sink li ma kienx iffitjat mal-bank u sakemm kien jahdem hemm dan is-sink kien imwahhal fil-post. Dwar il-*cold room* jghid illi dan kien fridge fejn ipoggu l-lahmijiet u din kien jidhol fiha ghax kienet kamra. Ix-xhud qal ukoll illi din il-*cold room* ma kinitx imwahhla, kien fiha xkaffi u bhala daqs fiha zewg metri u nofs bil-metru u nofs circa.

<u>Provi tal-Konvenuta</u>

Il-Perit James Farrugia[15] prodott mill-konvenuta fit-2 ta' Frar, 2016 jghid illi huwa kien inkarigat mill-konvenuta sabiex jaghti opinjoni professjonali dwar jekk certu *items* humiex parti mill-*building fabric* jew jekk fl-opinjoni tieghu kienux mobbli, u hejja rapport fir-rigward[16].

Ix-xhud qal li fejn kien hemm il-*fridge freezer* fis-sottoswol, kien hemm *recess* fil-madum u kien hemm dizlivell ta' circa 7.5cm, u meta acceda fuq il-post huwa kien ra xi partijiet mill-freezer li kienu ghadhom fuq il-post. Hu kien inkarigat biex jikkonferma kienx hemm bzonn konnessjoni fizika mal-istruttura sabiex isir dan il-freezer. Fl-opinjoni tieghu l-freezer kien mobbli u esprima wkoll l-opinjoni illi l-*connection pipes* tal-*air conditioner* huma parti mill-istruttura pero` l-unit per se u l-kumpressur ma humiex.

Domenic Cassar[17] li kien midhla tal-fond in kwistjoni meta kien mikri lill-konvenuta, iddeskriva l-apparat li kien hemm fil-hanut u fost affarijiet ohra, ikkonferma illi kien hemm diversi sinks tal-catering mhux imwahhlin mal-hajt u

---

[15] Fol. 149 – 150.
[16] Fol. 151 sa 153 tal-atti.
[17] Xhieda tal-1 ta' Marzu 2016 u l-5 ta' April 2016, quddiem il-Perit Tekniku.

sink iehor tac-ceramika, *alarm system* li ma tahdimx, erba' *upright freezers* u *fridges, dumb-waiter* fuq in-naha ta' gewwa tal-hanut li ma kienx jiffunzjona tajjeb u zewg *air-conditioning units, walk-in cold room* isfel. Din tal-ahhar kienet maqtugha mill-art, kien fiha rampa u ma kienitx ingastata gol-art jew imwahhla mal-hajt, izda impoggija biss. Skont ix-xhud, kien hemm *extractor fans* ukoll, li kellhom *outlet* fix-xaft tramite katusa li baqghet hemm. L-*extractor fans* tal-*cold room* kellhom il-muturi fuq is-saqaf taghha stess.

Ix-xhud qal ukoll illi meta telqet il-konvenuta halliet l-*airconditioning units*, sink tac-ceramika, il-WC u s-sink tat-toilet u l-kumplament hadet kollox. Isfel halliet il-madum li kienet ghamlet gdid, is-sink ta' taht it-tarag u l-*airconditioning unit* ta' isfel. Il-kumplament haditu maghha. Dwar il-lift huwa qal li dan tnehha ghaliex kien perikoluz.

L-istess xhud xehed illi huwa kien prezenti ghal diversi konversazzjonijiet bejn is-sid u l-konvenuta. Jghid li l-attur talab lill-konvenuta taghmillu *refurbishment* tal-hanut billi l-art issir mill-gdid tal-madum u l-hitan isiru gypsum, izda dan ma sarx. Fil-prezenza tieghu is-sid kien qal lill-konvenuta biex ma tohrogx l-affarijiet li hadet mill-hanut u qalilha li jekk se tiehu l-affarijiet trid taghmillu *facelift* tal-hanut. Il-konvenuta ftehmet mieghu li ser tibdillu l-madum kollu ta' isfel u meta saqsiha minn fejn ser tixtri l-madum ta' isfel u hi qaltlu li ser tixtrieh minghand ta' quddiem l-istess hanut, l-attur oggezzjoni pero` finalment minn hemm nxtara u twahhal.

Il-konvenuta Susan Zarb Grech[18] xehdet illi l-fond krietu minghand l-atturi darbtejn, l-ewwel darba ma' zewgha sal-2007, u wara li l-fond inkera lil terzi, hija regghet hadet il-kirja tal-fond permezz tal-iskrittura tal-1 ta' Settembru, 2012. Il-konvenuta qalet illi meta ffirmat dan il-ftehim ma kienx fih Dok. A u

[18] Fol. 158 *et seq,* 7 ta' April 2016 u 26 ta' Jannar 2017, quddiem il-Perit Tekniku.

cioe` l-inventarju, liema dokument hija ma ffirmatux. Qalet ukoll illi hija hallset rigal ghall-affarijiet indikati f'Dok A. u akkwistathom minghand l-inkwilin ta' qabel, pero maghhom kien hemm affarijiet ohrajn li ma jidhrux fl-istess lista fosthom seba' *stainless steel pieces* u mobbli ohrajn.

Dwar il-*cold room* il-konvenuta qalet li din kienet ghamlitha hi flimkien ma' zewgha u sostniet illi din hija oggett mobbli[19]. Hija xehdet ukoll illi l-attur kien saqsiha jekk kinitx se tiehu l-*cold room* u hija tatu r-ragunijiet ghaliex kienet ser tohodha: ma kienitx tmiss mal-hajt u lanqas kellha s-sodda taghha. Dwar il-*cold-room* il-konvenuta tghid li ma kienitx imwahhla mal-art u li kienet maghmula minn panels ma' xulxin. Qalet ukoll li din kienet tizzarma u terga' tintrama' u mhux li taqbadha kollhu f'daqqa u ggorrha. Il-konvenuta ma taqbilx illi genb minnhom kien imiss mal-hajt ghax skont hi kien maqtugh cirka 45 cm mill-hajt. Ikkonfermat illi meta tnehha l-*cold-room*, kien hemm dizlivell ta' seba' centimetri u nofs fl-art.

Il-konvenuta qalet illi l-attur kien infurmaha li jekk tiehu l-*coldroom* ikollha taqla' l-madum li hemm imwahhal mal-hajt halli l-fond ikun jista' jinkera wkoll ghal skopijiet ohrajn. Hija zarmat il-*cold room* u haditha, u l-madum tal-basement qalghetu u ghamlitu kollu paricc. Marru flimkien jaqilbu d-dawl u l-ilma, hallset il-kontijiet pendenti u tatu c-cwievet u dak kien l-ahhar darba li kellha kuntatt mal-attur.

Tghid illi meta dahlet fit-tieni kirja kien hemm hafna wires imdendlin u fuq talba tas-sid hija regghet dahlet kollox fit-trunking. Hi ma tafx jekk il-wiring kienx ta' sistema ta' CCTV ghaliex ma kienx hemm cameras.

[19] Dok SZG 070401 u SZG 070403

Dwar il-lifts li kien hemm fil-fond, taqbel li kien hemm tnejn: wiehed fuq wara li ma kienx jahdem u kienet gabet lil xi hadd u sewwietu, izda galadarba kienet irrangat dan il-cable, il-lift ma hadimx. Il-lift l-iehor qalet li kellhom inehhuh minhabba tas-sanita` u kellha anke taghmel bieb, pero` hija ma kinitx qalet lill-attur dwar din l-ordni minghand l-awtoritajiet tas-sanita`.

In konkluzjoni, il-konvenuta taqbel illi hija kienet irceviet l-ittra datata 23 ta' Settembru 2013 (fejn giet mgharrfa biex thalli l-benefikati kollha fil-fond) kif ukoll l-ittra datata 10 ta' Settembru 2013[20] li fiha definizzjoni tal-kelma "*improvement*s" u l-ammont tal-kera u penali li kien dovut minnha fit-terminazzjoni tal-kirja.

<u>L-Ewwel Eccezzjoni</u>

L-eccezzjoni tan-nullita` tal-proceduri sollevata mill-konvenuta fir-Risposta taghha, giet irtirata formalment permezz ta' dikjarazzjoni registrata fil-verbal tas-seduta tal-15 ta' Ottubru 2014[21] u ghaldaqstant, il-Qorti mhix sejra tiehu konjizzjoni taghha.

<u>It-Tieni Eccezzjoni</u>

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni minnha sollevata, il-konvenuta tikkontendi illi galadarba l-atturi accettaw l-ahhar hlas ta' kera minghajr ebda rizerva, ma ghad fadlilhom ebda azzjoni kontriha.

Mill-atti jirrizulta illi l-konvenuta baghtet ittra[22] lill-atturi fit-2 ta' Settembru, 2013 fejn infurmathom illi hija kienet qeghda taghti 45 gurnata notice bil-

[20] Fol. 175 u 176.
[21] Fol. 19.
[22] Fol. 52.

miktub sabiex tittermina l-kuntratt ta' lokazzjoni. Illi d-data indikata bhala l-ahhar gurnata illi hija kienet tibqa' fil-pussess tal-fond, hija dik tas-16 ta' Ottubru, 2013. Sussegwentament fit-22 ta' Settembru 2013, intbaghtet ittra legali[23] lill-konvenuta, liema ittra hija konfermat li rcevietha, li biha giet mgharrfa biex fit-terminazzjoni tal-kirja hija thalli fil-fond il-benefikati kollha u cioe` "all *items* affixed to the premises" u fin-nuqqas, jittiehdu proceduri fil-konfront taghha.

Jirrizulta wkoll illi fis-16 ta' Ottubru, 2013, fl-istess data li fiha l-konvenuta hallset permezz ta' zewg *cheques* is-somma komplessiva ta' €2,605.50 rapprezentanti l-kera dovuta u l-penali dovuta fuq it-terminazzjoni tal-kirja, skont il-ftehim lokatizzju, l-attur Alexander Micallef hareg ricevuta lill-konvenuta ghall-hlas tal-istess somma ta' €2,605.50, b'rizerva espressa illi "*This rent and penalty is being received without prejudice to my claim (i) for damages to the said shop and (ii) to the abusive and illegal removal of improvements*".[24]

Il-konvenuta fix-xhieda taghha ma tichadx illi hija kienet inghatat din l-ircevuta mis-sid fit-terminazzjoni tal-kirja u mkien ma allegat li din ir-ricevuta nghatatilha wara u mhux kontestwalment mal-hlas tal-kera u l-penali dovuta. Il-Qorti tosserva ulterjorment illi jirrizulta ampjament ippruvat mix-xhieda tal-attur Alexander Micallef kif ukoll mit-testimonjanzja moghtija minn Dr. Joseph Zammit Maempel, illi din ir-ricevuta kienet imhejjija proprju sabiex tinghata lill-konvenuta galadarba hija tivvaka mill-fond u thallas il-kera dovuta u l-penali skont il-ftehim lokatizzju. Mizmum ferm dan kollu, jirrizulta illi bl-accettazzjoni da parti tal-atturi tal-hlas tal-kera minghand il-konvenuta, ma nghatat ebda kwittanza lill-istess konvenuta ghajr ghall-hlas tal-kera u l-penali prospettat fil-ftehim lokatizzju. Huwa evidenti illi r-ricevuta tas-16 ta' Ottubru

---

[23] Fol. 49, li hija l-istess ittra esebita mill-konvenuta a fol. 175.
[24] Fol. 50.

2013 saret bi stipolazzjoni cara u inekwivoka kwantu ghall-jeddijiet li l-atturi kienu qeghdin jirrizervaw favur taghhom nonostante l-pagament effettwat mill-konvenuta u ghaldaqstant, huwa ovvju li dan id-dokument ma jista' qatt jitqies, kif qed tippretendi l-konvenuta, bhala rinunzja ghal xi jeddijiet spettanti lill-atturi fir-rigward ta' xi danni li jista' jirrizulta li gew sofferti minnhom bhala konsegwenza tar-relazzjoni lokatizzja mal-konvenuta. Dan premess, il-Qorti hi tal-fehma illi fil-kaz prezenti ma tista' tikkonfigura ebda rinunzja, la tacita, u wisq anqas espressa ta' xi drittijiet da parti tal-atturi fil-konfront tal-konvenuta ghajr, kif gia` stabbilit, ghall-hlas tal-kera u l-penali.

Wara kollox kif inuwa risaput, ir-rinunzja ghall-jedd ghandha f'kull kaz tkun wahda inekwivoka u fil-kaz ta' rinunzja tacita din trid tirrizulta minn imgieba tali li turi l-volonta` inekwivokabbli tar-rinunzjant li huwa ried jabdika d-dritt tieghu[25], minghajr possibilita` ta' interpretazzjoni diversa. Dan huwa pacifiku fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna:-

a) ***Emanuel Caruana et vs Robert Cutajar et*** (Prim'Awla, *28* ta' Novembru 2008) "*rinunzja ghal jedd trid tkun espressa u nieqsa minn kull ekwivoku*";

b) ***Henry Thake vs Carmel sive Lino Borg*** (Appell, sede Inferjuri, 25 ta' Novembru 1986) *"Ir-rinunzji huma 'di stretto diritto' u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta preciza tar-rinunzjant";*

c) ***Sciberras vs Giappone***, Qorti Civili, Prim'Awla, 12 ta' Ottubru 1840 *"Qualunque rinunzia, non essendo generate e specifica, non riceve che stretta interpretazione, in guise che in dubbio s' intenda rimesso quanta meno sia possibile";*

[25] Ara Vol. XXXIV P I p 646 u Vol. XXXVI P I p 343.

d) **Kollez. Vol. XXVIII P. III p. 1154** *"La rinunzia ad un diritto, perche si possa ritenere tale, deve risultare da espressioni chiare ed univoche,* e *non gia da espressioni generiche".*[26]

B'zieda mal-premess, il-konvenuta stess tistqarr illi hija kienet irceviet iz-zewg ittri esebiti minnha stess, datati 10 ta' Settembru 2013 u 23 ta' Settembru 2013[27] minghand il-legali tal-atturi fejn jirrizulta illi anke qabel hija kienet ivvakat il-fond. l-atturi kienu interpellawha biex ma tnehhix il-benefikati li skont il-ftehim kellhom jibqghu fil-fond lokatizzju fit-terminazzjoni tal-kirja. F'dan l-isfond, u fin-nuqqas ta' kwittanza espressament moghtija fir-ricevuta Dok. AM3 datata 16 ta' Ottubru 2013, l-accettazzjoni da parti tal-atturi tal-hlas tal-kera u l-penali, ma tistax titqies bhala rinunzja ghal drittijiet ohrajn ta' azzjoni spettanti lill-istess atturi fil-konfront tal-konvenuta.

Ghaldaqstant, il-Qorti tqis illi din l-eccezzjoni tal-konvenuta m'hijiex tajba u qed tigi respinta.

<u>It-Tielet Eccezzjoni</u>

F'kull kaz, il-konvenuta tichad illi hija kkagunat xi danni lill-atturi, u dan mhux biss ghaliex il-mobbli li hija nehhiet mill-fond lokatizzju fit-terminazzjoni tal-kirja, kienu kollha taghha izda ghaliex hija tikkontendi wkoll illi fattwalment ebda danni ma gew tassew subiti kif pretiz mill-atturi.

[26] ***Paolo Bonnici Limited vs Anthony Frendo***, Appell Inferjuri, deciz 28 ta' Novembru 2008.
[27] Fol. 175 u 176.

Il-pretensjoni tal-atturi ghall-hlas tad-danni tinsab kwantifikata fil-prospett esebit mill-attur Alexander Micallef[28], fejn jinsabu elenkati l-effetti li skont l-atturi gew imnehhija mill-konvenuta fit-terminazzjoni tal-kirja bi ksur tat-termini tal-ftehim lokatizzju, kif ukoll id-danni riskontrati fil-fond lokatizzju, b'indikazzjoni tal-valur ta' dawn l-effetti u tax-xogholijiet rimedjali, ilkoll soppportati bi stimi u ricevuti annessi mal-istess prospett.

Jigi osservat illi ghalkemm id-danni kwantifikati skont il-prospett in kwistjoni jammontaw ghall-valur komplessiv ta' €31,483.71 liema valur jeccedi abbundantement il-limitu tal-kompetenza *rationae valoris* ta' din il-Qorti, gie dikjarat b'verbal registrat waqt l-udjenza tat-18 ta' Marzu 2015 illi l-atturi mhux jinsistu ghal dak l-ammont li jezorbita mil-limitu tal-kompetenza ta' din il-Qorti.

<u>Mobbli</u>

Is-segwenti huma l-mobbli li l-atturi jippretendi li jigu kkumpensati fil-valur taghhom wara li dawn instabu neqsin mill-fond lokatizzju. Dawn jinsabu elenkati fil-lista Dok. AM[29]:-

- *Walk-in fridge/freezer*;
- goods lift;
- intruder *alarm system*;
- CCTV system;
- zewg *ventilation system motors*
- tliet *stainless steel sinks*
- switch socket 3-phase

---

[28] Dok. AM a fol. 57.
[29] Fol. 57.

- flushing
- zewg *elbow-type water mixers*
- disa' *angle valves*.

B'mod generali, il-konvenuta ma tikkontestax illi effettivament hija rrimwoviet dawn l-oggetti mill-fond, u l-eccezzjoni taghha fir-rigward hija illi l-oggetti li hija hadet mill-fond jappartjenu lilha[30]. Izda fix-xhieda taghha l-konvenuta fissret ulterjorment illi whud mill-mobbli li hija nehhiet mill-fond ma kienux imwahhlin mal-istruttura tal-fond u konsegwentement setghet tehdhom liberament mill-fond fit-terminazzjoni tal-kirja. Imbaghad, kwantu ghas-sistema CCTV, hija tikkontendi illi fil-fond ma kienx hemm *cameras* jew *screens* izda biss *wiring* li gie mpoggi a spejjez taghha go *trunking* fuq struzzjonijiet tal-atturi, u ma tafx jekk dan il-*wiring* kienx intiz proprju ghal sistema ta' CCTV *cameras*. Kwantu ghall-*goods lifts* li kien hemm istallati fil-fond, il-verzjoni tal-konvenuta hija illi wiehed mill-lifts kellu jinqala' fuq ordni tal-awtoritajiet sanitarji ghaliex kien perikoluz.

Ikkunsidrat;

Huwa evidenti li r-rizoluzzjoni tal-vertenza kwantu ghal dawk il-hwejjeg li l-konvenuta tghid li kellha l-jedd li tirrimwovi fit-terminazzjoni tal-kirja, tippernja fuq il-klawsola mmarkata bl-ittra (i) fl-iskrittura ta' lokazzjoni konkluza bejn il-partijiet fl-1 ta' Settembru 2012:-

«On the termination of this agreement, all improvements will automatically revert to the owner who will have no obligation whatsoever to reimburse the tenant with any of the expenses incurred by him.

---

[30] Anke Domenic Cassar fix-xhieda tieghu afferma illi l-konvenuta garret maghha l-oggetti kollha hlief ghall-airconditioning units, sink tac-ceramika, WC, sink tat-toilet u sink that it-tarag "*u l-kumplament hadet kollox*".

For clarities sake the parties agree that all movable property not affixed to the premises, that are situated in the premises at the time of termination of the lease shall not fall within the definition of the word « improvements », and the tenant reserves the right to remove them from the premises.

The parties declare and agree that the items listed in the document hereto attached and marked with the letter A and which at present are situated in the premises are the sole property of the tenant, and the Owner has no rights of whatever nature over the said movable property»

Il-Qorti tibda billi tosserva illi hija taqbel pjenament mal-konkluzjoni tal-Perit Tekniku fir-Relazzjoni tieghu kwantu ghad-definizzjoni tal-kelma "*improvement*s" ossia benefikati ghall-finijiet tal-ftehim lokatizzju konkluz bejn il-partijiet. Il-partijiet filwaqt li qablu li dawn l-*improvement*s ghandhom jibqghu kollha bla rizerva a beneficcju tas-sid fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni, qablu wkoll espressament illi bil-kelma "*improvement*", huma jridu jfissru biss dawk il-mobbli li huma mwahhlin ("affixed") mal-proprjeta` u xejn izjed. Fil-fehma tal-Qorti il-korollarju ovvju ta' dan huwa illi **anke dawk il-benefikati li saru jew gew akkwistati bi spejjez tal-inkwilin ghandhom jibqghu a beneficcju tas-sid minghajr ebda dritt ta' kumpens favur l-istess inkwilin, u dan ghaliex kif rajna, il-kelma "*improvement*" tirreferi esklussivament ghal dawk il-mobbli li huma mwahhlin mal-proprjeta` irrispettivament minn kull konsiderazzjoni ohra u minn definizzjonijiet ohrajn li jistghu jinghataw lil din il-kelma**. Wara kollox, il-principju fondamentali tal-ligi kontrattwali, *pacta sunt servanda*, jesigi illi meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok għal interpretazzjoni[31].

Il-Qorti fehmet illi sabiex imbaghad, jigi determinat jekk oggett ghandux jitqies li huwa "*affixed to the premises*", jehtieg li jigi stabbilit jekk l-oggett huwiex parti mill-binja jew altrimenti, kwantu ghall-hwejjeg mobbli, jekk kienx hemm

[31] Artioklu 1002 tal-Kodici Civili.

bzonn ta' konnessjoni fizika tal-mobbli mal-istruttura tal-binja b'mod illi t-tnehhija jew rimozzjoni tal-oggett jikkaguna xi hsara lill-istruttura jew talanqas lill-finituri tal-binja. Il-Qorti sejra tapplika din it-tifsira biex tistabbilixxi jekk id-diversi oggetti li l-konvenuta nehhiet mill-fond lokatizzju ghandhomx jitqiesu bhala *improvement* skont il-ftehim u kwindi jekk l-istess konvenuta kellhiex il-jedd li tnehhihom minghajr obbligu ta' kumpens favur is-sid.

Dan ifisser illi ghas-success tat-tielet eccezzjoni tal-konvenuta, li permezz taghha ssostni li ebda danni ma huma dovuti ghaliex il-mobbli li nehhiet mill-fond kienu kollha taghha, jehtieg li jintwera illi l-mobbli li l-atturi jinsistu li gew rimossi minnha mill-fond lokatizzju bi ksur tal-patt konvenzjonali, ma jinkwadrawx fid-definizzjoni ta' *improvement*s kif imfisser fil-ftehim. Ghandu jinghad illi l-unika rizerva li saret fil-ftehim tal-lokazzjoni kwantu ghal dawk il-mobbli li jaqghu fid-definizzjoni ta' "*improvement*", hija fir-rigward tal-mobbli elenkati fid-dokument immarkat "A" anness mal-iskrittura tal-lokazzjoni, liema mobbli l-partijiet qablu li jappartjenu lill-inkwilin u setghu liberament jigu rimossi minnha mill-fond fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni.

Izda jigi osservat minnufih illi ebda wiehed mill-mobbli elenkati fil-prospett Dok. AM, cioe` l-elenku tal-mobbli li l-atturi jikkontendu li ttiehdu mill-konvenuta bi ksur tal-klawsola (i) tal-iskrittura, ma jinsabu indikati fil-lista mmarkata "A". Ghalkemm il-konvenuta tikkontendi illi hija qatt ma ffirmat l-imsemmi elenku tal-mobbli immarkat "A", jigi osservat illi l-konvenuta mhux talli ma sollevat ebda eccezzjoni formali b'kontestazzjoni tal-validita` ta' dan id-dokument bhala parti mill-ftehim tal-lokazzjoni, talli f'kull kaz, anke kieku l-Qorti kellha taccetta t-tezi tal-konvenuta u tiskarta l-lista mmarkata "A", xorta wahda jibqa' japplika l-patt konvenzjonali fil-korp tal-iskrittura ta' lokazzjoni illi l-konvenuta setghet tirrimwovi xi mobbli biss jekk dawk m'humiex imwahhlin mal-proprjeta`.

Illi l-Qorti tqis ukoll illi tqis li l-kliem tal-konvenzjoni fir-rigward, huwa car u inekwivoku u ma hemmx lok ghal interpretazzjoni. In propositu, fis-sentenza fl-ismijiet **Nazzareno Vella noe et vs Joseph Abela noe. et**[32] intqal:-

"*Meta l-kliem tal-att huma ċari l-interpretu għandu joqgħod għal dan ilkliem u mhux jirrikorri għall-konġetturi ... Però fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom mogħti li jiswa imma hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti l-kliem is-sens ordinarju tiegħu, fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti, li għandu joqgħod.*"

Imbaghad, fis-sentenza fl-ismijiet **Gemma Fenech vs. John Bugeja**[33] ġie ritenut illi:

"*Tajjeb li jiġi osservat ukoll qabel kull konsiderazzjoni tal-meritu illi hu paċifiku f'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti illi meta d-diċitura tal-kuntratt tkun waħda ċara allura ma huwiex leċitu għall-Qorti li tittanta tinterpretah billi tindaħal x'kienet il-motivazzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-ftehim. Dan kif jinsab rispekkjat ukoll fl-artikolu 1002 tal-Kap. 16.*"

Fil-fehma tal-Qorti, ghalkemm huwa minnu li din il-lista ma gietx iffirmata mill-konvenuta, l-istess konvenuta ma rnexxilhiex turi illi l-mobbli li l-atturi qed jippretendu l-hlas tal-valur taghhom, kellhom ikunu indikati fil-lista Dok. A izda ma gewx hekk inkluzi, u lanqas ressqet prova cara ta' f'hiex kellu jikkonsisti l-inventarju. Huwa f'kull kaz evidenti wkoll illi l-oggetti indikati fil-lista annessa mal-iskrittura esebita fl-atti, jikkonsistu f'apparat mobbli li ma jitwahhlux mal-istruttura tal-proprjeta`, skont kif sejjer jigi determinat hawn iktar 'il quddiem.

Ikkunsidrat;

[32] 1401/93 Qorti tal-Appell sentenza moghtija fl-14 ta' Jannar, 2002.
[33] 53/00JAB Qorti tal-Magistrati sentenza moghtija fis-26 ta' Gunju, 2002.

Walk-in fridge/freezer

Il-kontenzjoni principali bejn il-partijiet hija dwar il-*walk-in fridge/freezer* jew *cold-room* li hemm qbil li kien gie akkwistat u istallat mill-konvenuta matul l-ewwel perijodu lokatizzju tal-fond in kwistjoni minghand l-atturi.

Il-Qorti fehmet illi dan il-*walk-in fridge/freezer* ma huwiex fridge jew freezer ordinarju li semplicement jitpogga mal-hajt u jitqabbad mas-sistema tal-elettriku ghaliex kien jehtieg li jitqatta' is-sottoswol biex dan l-apparat jitqieghed gol-art. Ghall-Qorti huwa irrelevanti jekk it-thaffir fis-sottoswol sarx minn sid il-fond u jekk sarx anterjorment ghall-ewwel kirja tal-fond lill-konvenuta, ghaliex f'kull kaz dan it-thaffir kien mehtieg biex jitqieghed fih il-*walk-in fridge/freezer* tant illi meta dan inqala' mill-konvenuta wara t-terminazzjoni tal-kirja, hija ghamlet art gdid bil-madum fuq il-pavimentar tal-kantina biex timla l-vojt ossia l-hofra li thalliet meta l-*cold room* inqala' minn postu. Jirrizulta wkoll minn dak li kkostata l-Perit Tekniku, illi din l-attrezzatura kienet impoggija f'din il-hofra, u li din il-hofra kienet tal-istess qies taghha. Ghall-Qorti dan ifisser illi dan l-apparat ma setax jigi semplicement imqieghed fl-art minghajr ma jsir xoghol ta' thaffir fil-pavimentar tal-kantina biex jakkomoda din l-attrezzatura u ghalkemm jirrizulta li din hija mobbli, f'kull kaz kellha tigi zmantellata bicca bicca u ma setghetx semplicement tinqala' u tingarr f'lok iehor.

Minn dan kollu l-Qorti hija konvinta illi l-*walk-in fridge/freezer* in kwistjoni ghandu jitqies bhala "*improvement*" fit-termini tal-ftehim lokatizzju u cioe` bhala oggett li jitwahhal mal-istruttura u konsegwentement, minkejja l-fatt li dan il-*cold-room* seta' gie akkwistat a spejjez tal-konvenuta, kellu jibqa' fil-fond minghajr ebda dritt ta' kumpens a favur tal-inkwilin. Il-Qorti ghalhekk

taqbel mal-fehma tal-Perit Tekniku li wkoll ikkonkluda illi dan il-*fridge/freezer* kellu jibqa' mal-fond fit-terminazzjoni tal-kirja.

Il-Perit Tekniku, wara li ha konizzjoni tal-prezz tax-xiri fl-2004 tal-*walk-in fridge/freezer* hekk kif jidher fir-ricevuta prodotta mill-konvenuta[34], fis-somma ta' €14,528.33, ikkwantifika l-valur tieghu f'Ottubru 2013 fis-somma ta' **€3,000**. Billi ma tressqu ebda provi kuntrarji u effettivament dan l-valur ma giex kontestat, il-Qorti sejra taddotta dan il-valur ghall-fini tal-likwidazzjoni taghha tad-danni sofferti mill-atturi.

Goods Lift

Kwantu ghall-*goods lift* li l-attur jitlob il-hlas tal-valur tieghu, jigi osservat illi mill-provi jirrizulta illi kien hemm zewg *goods lifts* istallati fil-fond izda huwa evidenti li l-atturi jitolbu l-hlas tal-valur ta' wiehed minnhom biss[35] tant illi esebixxu stima tal-prezz ta' *lift* wiehed u mhux tnejn. F'kull kaz, il-konvenuta xehdet illi hija kienet nehhiet biss wiehed mill-goods lifts mill-fond.

Jirrizulta wkoll illi z-zewg *lifts* kienu ilhom diversi snin istallati fil-fond u l-konvenuta fix-xhieda taghha tistqarr li filwaqt li wiehed minn dawn il-lifts ma kienx funzjonanti, l-iehor kellu jinqala' fuq ordni tal-awtoritajiet sanitarji. Madanakollu, ma giet prodotta ebda prova in sostenn ta' din l-allegazzjoni u l-Qorti ma tistax ma tosservax illi f'kull kaz, il-jedd tal-konvenuta ghat-tnehhija ta' xi mobbli mill-fond lokatizzju f'kaz li jigi sodisfatt dak li gie pattwit fil-ftehim, kien rizervat lilha kwantu ghal dawk il-mobbli li jkunu ezistenti fil-fond fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni. Dan ifisser illi l-konvenuta ma kellha ebda jedd tiddisponi minn mobbli fil-fond lokatizzju matul il-lokazzjoni, kien x'kien

[34] Dok. SZG 070401, fol. 160
[35] Vide Dok. AM, fol. 57.

l-istat taghhom, *multo magis* jekk dawn jitqiesu bhala "*improvements*" fis-sens imfisser fil-ftehim konkluz bejn il-partijiet.

Il-Qorti, wara li rat ix-xhieda formanti parti mir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku, senjatament ix-xhieda ta' Stephen Cassar, ftit ghandha diffikolta` li tqis li l-*goods lift* li tnehha mill-konvenuta kien imwahhal mal-hajt u bhala tali ghandu jitqies bhala *improvement* skont id-definizzjoni maqbula fil-ftehim lokatizzju.

Il-Perit Tekniku huwa li f'Ottubru 2013, dan l-apparat kellu valur li ma jaqbizx is-€750. Huwa minnu illi l-atturi pproducew stima tal-prezz ta' *goods lift* fis-somma ta' €6,938.40[36], izda l-Qorti ma tistax ma tosservax illi kif stabbilit, il-*goods lift* li nstab nieqes mill-fond kien gie istallat hafna zmien qabel, filwaqt illi l-istima prodotta mil-atturi hija ghall-akkwist ta' lift gdid skont il-prezzijiet tal-2015. Il-Qorti tqis ghalkemm il-konvenuta hija obbligata li taghmel tajjeb ghall-valur tal-benefikati li kellhom jithallew fil-fond izda li ma nstabux effettivament fit-terminazzjoni tal-kirja, il-jedd tal-atturi ghall-hlas tad-danni huwa limitat ghall-valur tal-mobbli (i) fiz-zmien meta skatta d-dritt taghhom li jigu reintegrati fil-pussess tal-istess mobbli u (ii) fl-istat li dak il-mobbli kien jinsab fih dak iz-zmien. Ghaldaqstant, il-Qorti tqis li l-atturi ma ghandhomx jedd ghall-hlas tal-prezz ghax-xiri ta' *goods lift* gdid, izda ghandhom jedd biss ghall-hlas tal-valur ta' dan il-mobbli fiz-zmien tat-terminazzjoni tal-kirja. Taqbel ukoll mal-istima moghtija mill-Perit Tekniku, cioe` fis-somma ta' **€750**.

Alarm System

Kwantu ghall-*alarm system* li l-Perit Tekniku ikkonstata li ma nstabx fil-hanut meta huwa spezzjonah, il-Qorti taqbel illi l-ezistenza ta' dan l-*alarm system* giet ippruvata mit-testimonjanza ta' diversi xiehda li xehdu fir-rigward. B'zieda

[36] Fol. 66.

ma' dan, il-Qorti tqis illi din is-sistema ordinarjament tehtieg li jkun hemm konnessjoni fizika mal-istruttura tal-binja b'mod illi t-tnehhija jew rimozzjoni tal-oggett necessarjament ikun jikkaguna xi hsara lill-finituri tal-binja, u konsegwentement l-*alarm system* ghandha titqies bhala *improvement* li kellu jibqa' fil-proprjeta` fit-terminazzjoni tal-kirja.

Il-Perit Tekniku kkonkluda illi dan l-*alarm system* kien gie istallat fil-fond madwar sentejn jew tlieta qabel it-terminazzjoni tal-kirja lill-konvenuta, u illi fl-2013 kellu valur ta' €200 cirka. Il-Qorti terga' taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet appena maghmula in konnessjoni mal-*goods lift*, fir-rigward tal-jedd tal-atturi ghall-hlas tad-danni.

CCTV

Kwantu ghas-sistema ta' CCTV *cameras* fil-fond lokatizzju, il-Qorti tosserva illi ghalkemm il-konvenuta tichad li kien hemm xi *cameras* fil-fond u ssostni li kien hemm biss xi *wiring*, il-Perit James Farrugia inkarigat *ex parte* mill-konvenuta biex jispezzjona l-fond, jafferma fix-xhieda tieghu illi huwa kkostata waqt l-ispezzjoni li huwa ghamel fil-fond fl-20 ta' Settembru 2013, cioe` qabel il-konvenuta vvakat il-fond, illi kien hemm *security cameras*. Ma setax izda, jikkonferma kemm kien hemm *cameras* b'kollox.

Ghaldaqstant, galadarba huwa stabbilt illi kien hemm *security cameras* fil-fond li ma gewx akkwistati u istallati mill-konvenuta izda mill-inkwilin precedenti Mark Bezzina, u galadarba huwa stabbilit ukoll li dawn ma nstabux fil-fond fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni koncessa lill-konvenuta, il-Qorti hija tal-fehma illi, anke minghajr qies tad-determinazzjoni dwar jekk dan l-apparat jistax jitqies bhala *improvement* ai termini tal-ftehim lokatizzju, il-konvenuta f'kull kaz ma kellha l-ebda jedd li tirrimwovi dan l-apparat fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni.

Dan ghaliex il-ftehim lokatizzju ma jistax jigi mfisser illi jaghti lill-inkwilin id-dritt illi jirrimwovi mill-fond mobbli li ma gewx akkwistati minnu u li m'humiex elenkati fil-lista Dok. A annessa mal-ftehim. Ghalkemm il-konvenuta ssostni li hija akkwistat minghand l-inkwilin precedenti l-mobbli li kien hemm fil-fond, ma ressqet ebda prova biex tissostanzja din l-allegazzjoni.

F'kull kaz izda, il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni tal-Perit Tekniku illi s-sistema ta' CCTV ghandha titqies bhala *improvement* skont il-ftehim, ghaliex bhala oggett fizikament konness mal-istruttura tal-binja li jkun jikkaguna xi hsara lil-finituri f'kaz li dan jinqala'.

Il-Perit Tekniku kkonkluda illi s-sistema ta' CCTV saret ghall-habta tas-sena 2011 jew 2012 mill-inkwilin Mark Bezzina u illi f'Ottubru 2013 kellu valur ta' cirka **€450** inkluz il-wiring.

Mobbli Ohrajn

Kwantu ghall-*ventilation system motors*, il-konvenuta ma tichadx li dawn hija nehhiethom meta vvakat mill-fond lokatizzju, u dan jinsab affermat mix-xhieda ta' Domenic Cassar meta fisser li l-konvenuta ghalkemm halliet l-*airconditioning units* u xi mobbli ohrajn fil-fond, hadet il-kumplament ta' dak kollu li kien jinsab fil-fond. Ma saret ebda riserva fix-xhieda dwar il-*ventilation system motors* u l-Qorti hija ghalhekk propensa li taqbel mal-Perit Tekniku illi ghalkemm ma nstabux indizzji tal-ezistenza ta' dawn il-muturi fil-fond, huwa logiku li dawn kienu mehtiega ghall-gestjoni tal-fond. Il-Qorti wara li rat ir-rapport tal-Perit *ex parte* inkarigat mill-atturi, il-Perit Anne Marie Mifsud, izzid illi fil-fehma taghha huwa evidenti li dawn il-muturi kienu jezisitu galadarba l-*ventilation ducting* kien ghadu *in situ* u l-*wiring* li jqabbad din is-sistema mad-

ducting jidher li gie maqlugh. Ghaldaqstant, it-talba tal-atturi fir-rigward sejra tigi milqugha.

Il-Qorti taqbel mal-fehma tal-Perit Tekniku illi dawn il-muturi kienu diga` jezistu fl-ewwel kirja tal-fond li kienet saret lill-konvenuta, fl-2004 u ghaldaqstant sejra taddotta l-fehma tieghu li l-valur taghhom f'Ottubru 2013 kien fis-somma ta' **€100**.

Kwantu, in konkluzjoni, ghaz-zewg *foot-operated stainless-steel sinks* indikati f'Dok. AM, jirrizulta mill-provi illi dawn kienu jezistu fil-fond u li ma kienux istallati mill-konvenuta. Ghalhekk, il-konvenuta ma kellha l-ebda jedd li tirrimwovi dan l-apparat fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni. Fi kwalsiasi kaz izda, dawn ghandhom jitqiesu bhala *improvement* ai termini tal-ftehim lokatizzju ghaliex kif sewwa ikkostata l-Perit Tekniku, dawn il-mobbli jkunu mqabbdin mas-servizzi u kwindi jitqiesu bhala parti mill-istruttura tal-fond u kellhom per konsegwenza jithallew fil-fond a beneficcju tas-sid. Skont il-Perit Tekniku, billi dawn is-sinks kienu ilhom istallati fil-fond ghal diversi snin, f'Ottubru 2013 kellhom valur ta' **€250** cirka.

Ghaldaqstant b'kollox l-valur tal-oggetti li jaqghu taht id-definizzjoni ta'«*improvement*» u li gew imnehhija mill-konvenuta minkejja li kellhom jibqghu fil-fond lokatizzju fit-terminazzjoni tal-kirja f'Ottubru, 2013, huwa fis-somma ta' **€4,750**.

<u>Spejjez ta' Riparazzjonijiet mehtiega fil-Fond</u>

L-atturi talbu wkoll il-hlas tal-ispejjez mehtiega ghar-riparazzjoni tal-hsarat riskontrati fil-fond lokatizzju fit-terminazzjoni tal-kirja.

- Hsara fil-bieb tal-hgieg principali tal-fond. Ghalkemm il-Perit Tekniku esprima l-fehma illi din il-hsara ghandha titqies bhala "*fair wear and tear*", il-Qorti ma taqbilx. Huwa manifest illi skont kif pattwit mill-partijiet fil-ftehim lokatizzju, l-inkwilin huwa responsabbli ghar-riparazzjonijiet kollha ordinarji mehtiega fil-fond, sija dawk interni u sija wkoll dawk esterni. Il-Qorti hija tal-fehma illi sabiex jezumi ruhu minn din ir-responsabbilita`, il-kerrej irid jipprova illi kien hemm assenza ta' htija fih minhabba ragunijiet ta' forza magguri jew accident jew ghal kaz ta' tgharriq bi qdumija, u dan in linea mad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1557 u 1561 tal-Kodici Civili. Izda f'dan il-kaz il-konvenuta ma ressqet l-ebda prova li turi li l-hsara li giet kostatata anke mill-Perit *ex parte* tal-atturi[37], ma saritx bi htija taghha minhabba r-ragunijiet fuq imsemmija, u ghaldaqstant il-Qorti ma tistax hlief tapplika t-termini tal-ftehim konkluz bejn il-partijiet u tqis li l-konvenuta ghandha taghmel tajjeb ghall-ispejjez tar-riparazzjoni relattiva. Billi l-konvenuta ma kkontestatx il-prezz imhallas ghar-riparazzjoni fil-bieb ta' barra tal-fond, il-Qorti sejra taccetta l-ispiza mitluba fis-somma ta' **€130** skont kif wara kollox tinsab evidenzjata fir-ricevuta originali esebita fl-atti[38].

- Kwantu ghall-ewwel (1) u t-tieni (2) *items* indikati fl-ahhar parti mir-rapport tal-Perit Anne Marie Mifsud, cioe` l-mili ta' toqob fil-faccata tal-fond u xoghol generali ta' *plumbing*, fosthom it-tiswija ta' xi katusi u flushing tal-WC, liema *items* jikkombaccjaw mal-*items* indikati bl-ittri (i) sa (l) fl-elenku bil-pretensjonijiet tal-atturi (Dok. AM), ghalkemm jigi osservat illi l-Perit Tekniku hawnhekk ukoll kien tal-fehma li dawn il-hsarat ghandhom jitqiesu bhala r-rizultat ta' *fair wear and tear*, il-Qorti thoss li ma tistax ma tapplikax it-termini tal-ftehim lokatizzju. Dan ma jaghmel ebda koncessjoni kwantu ghal *fair wear and tear*. Lanqas gie ppruvat li dawn il-

[37] Vide rapport fol. 26 u ritratti a fol.29.
[38] Fol. 61.

hsarat kienu rizultat ta' qdumija skont ir-regoli generali tal-Kodici Civili in materja tal-obbligi tal-kerrej. Ghaldaqstant, il-Qorti tqis li l-konvenuta hija responsabbli ghall-ispiza tar-riparazzjonijiet mehtiega izda billi hija tal-fehma illi l-istima tar-riparazzjonijiet kif valutata mill-Perit *ex parte* tal-atturi fir-rapport taghha, hija wisq vaga, u skont il-Perit Tekniku dawn huma *items* ta' importanza ferm minuri, qieghda tillikwida *arbitrio boni viri* l-ispiza komplessiva fis-somma ta' **mitt Euro (€100)**.

- Fl-elenku Dok. AM, l-atturi jindikaw spiza fis-somma ta' €3,079.80 rapprezentanti l-istima ghax-xogholijiet rimedjali mehtiega ghar-rimpjazzament totali tal-madum tal-paviment fil-kantina tal-fond. Mill-provi jirrizulta u huwa inkontestat, illi fit-terminazzjoni tal-kirja saret art gdida tal-paviment a spejjez tal-konvenuta, mhux ghaliex il-konvenuta ghamlet hsara fl-art in kwistjoni, izda sabiex jigi eliminat id-dizlivell ikkrejat mit-thaffir ta' parti mill-paviment sabiex jigi inserit il-*walk-in fridge/freezer* ossia *cold room*. Mill-kumpless tax-xhieda prodotta fir-rigward, il-Qorti fehmet illi dan it-thaffir ma kienx sar mill-konvenuta, ghalkemm il-*walk-in fridge/freezer* li gie istallat f'din il-parti tal-kantina, inxtara mill-konvenuta nnifisha. Il-Perit *ex parte* inkarigata mill-atturi esprimiet il-fehma illi dan il-pavimentar gdid huwa difettuz u jehtieg li jigi msewwi, f'liema kaz jista' jehtieg li jinqala' l-madum kollu tal-art u jsir mill-gdid.

Izda l-Perit Tekniku fir-Rapport tieghu, ma kkostata l-ebda hsara fil-paviment hlief ghal xi taptip f'partijiet limitati tal-paviment in kwistjoni, liema difett fil-fehma tieghu ma jehtiegx it-tibdil tal-art kollha. Il-Qorti sejra thaddan il-fehma tal-Perit minnha inkarigat u taqbel ghalhekk illi l-valur tad-dannu relattiv ghandu jigi kwantifikat fis-somma likwidata mill-Perit Tekniku, cioe` **€100**.

Ghaldaqstant b'kollox l-valur tal-hsarat riskontrati fil-fond lokatizzju li ghandha taghmel tajjeb ghalihom il-konvenuta, huwa fis-somma komplessiva ta' **€330**.

Dan ifisser illi t-talba tal-atturi sejra tigi milqugha limitatament billi l-ammont dovut lilhom mill-konvenuta kwantu ghall-benefikati minnha mnehhija mil-fond lokatizzju fit-terminazzjoni tal-kirja, kif ukoll kwantu ghall-hsarat ikkagunati fl-istess fond, qed jigi likwidat fis-somma totali ta' **hamest elef u tmenin Euro (€5,080)**.

DECIDE

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel eccezzjoni u tichad l-eccezzjonijiet l-ohrajn tal-konvenuta, tilqa' it-talbiet attrici billi tillikwida l-ammont dovut mill-konvenuta ghar-ragunijiet imfissrin fir-Rikors promotur, fis-somma komplessiva ta' hamest elef u tmenin Euro (€5,080) u tikkundanna lill-konvenuta thallas l-imsemmija somma ta' hamest elef u tmenin Ewro (€5,080) lill-atturi, bl-imghax mil-lum u bl-ispejjez jithallsu wkoll mill-istess konvenuta.

DR. RACHEL MOTEBELLO
MAGISTRAT.

Dr Graziella Attard
Deputat Registratur