PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Ġunju, 2022

Rikors Maħluf Nru: 885/2013

THE HOUSE SHOP LIMITED

VS.

MICHAEL FENECH U MARTU ROBERTA FENECH GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLHA; U B'DIGRIET TAS-17 TA' ĠUNJU, 2022, L-ATTI ĠEW TRASFUŻI F'ISEM BISS MICHAEL FENECH BILLI ROBERTA FENECH MIETET WAQT LI KIENET MIEXJA L-KAWŻA

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar it-talbiet kollha magħmula mill-kumpannija attriċi The House Shop Limited sabiex hija tiġi mħallsa mill-konvenuti għad-danni, li hija tgħid li ġarrbet minħabba ħsarat fis-sistema tad-drenaġġ u ħsarat oħra li kien hemm fil-blokka, li jifforma parti minnha l-ħanut mikri lilha mill-konvenuti;

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-**<u>13 ta' Settembru, 2013</u>**, il-kumpannija attriċi fissret li fit-22 ta' Ġunju, 1979 hija kienet daħlet fi ftehim bil-miktub mal-konvenuti sabiex hija tikri l-post bin-numru 190, fi Triq it-Torri, tas-Sliema. Hija tgħid li hekk kif ġie kkonfermat mill-inġinier u mit-termografu mqabbdin minnha, il-proprjetà mikrija lilha kienet qiegħda ta'

spiss tbati: (i) minn tnixxija ta' ilma u ta' ilma tad-drenaġġ; (ii) minn umidità minħabba ħsarat fis-sistema tad-drenaġġ; (iii) minn ħsarat oħra li kien hemm; u (iv) minn xogħol ħażin li sar fil-blokka li tifforma parti minnha l-imsemmija proprjetà. Tisħaq li meta l-konvenuti bnew sulari żejda fil-blokka, ix-xogħlijiet ma twettqux skont is-sengħa u l-arti u għalhekk ġew ikkawżati ħsarat gravi, kemm fl-istruttura tal-blokka u kif ukoll fis-sistema tad-drenaġġ;

3. Il-kumpannija attriċi tkompli tgħid li dan kollu wassal biex hija ġarrbet danni, fosthom ħsarat fil-fond mikri lilha, spejjeż biex isiru tiswijiet minħabba l-ħsara li saret, telf ta' negozju u nuqqas ta' qligħ, għal liema danni huma responsabbli l-konvenuti minħabba ksur tal-obbligi tagħhom skont l-**artikolu 1540 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Hija tispjega li għalkemm hija sejħet lill-konvenuti biex iwettqu x-xogħlijiet ta' tiswija u biex jersqu għal-likwidazzjoni u għall-ħlas tad-danni, dawn baqgħu ma għamlu xejn. Għalhekk hija qiegħda titlob lil din il-qorti sabiex:

> *«1. Tiddikjara li minħabba l-fuq premess s-soċjetà esponenti sofriet danni sostanzjali li jikkomprendu fihom ukoll nuqqas ta' qligħ u spejjeż oħrajn relatati u li għalihom huma responsabbli l-konvenuti jew min minnhom u li għalhekk is-soċjetà esponenti hija intitolata għar-rizarċiment tal-istess danni u spejjeż għall-kumpens relattiv mingħand il-konvenuti;*
>
> *2. Tordna, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, lill-konvenuti jew lil min minnhom sabiex, fi żmien qasir u perentorju, jwettqu dawk ix-xogħlijiet kollha li huma neċessarji bil-għan li s-soċjetà esponenti tkun tista' tagħmel mill-fond 190, Tower Road, Sliema l-użu li għalih ġie oriġinarjament mikri u dawk ix-xogħlijiet li jkun hemm bżonn bil-għan li s-soċjetà esponenti jkollha t-tgawdija sħiħa u bil-kwiet tal-istess fond, għaż-żmien kollu tal-kiri, u dana a spejjeż tal-istess konvenuti jew ta' min minnhom u tordna li, f'każ li l-konvenuti kellhom ma jeżegwixxux tali xogħlijiet entro t-terminu lilhom mogħti skont it-talba allura li s-soċjetà esponenti tkun tista' tagħmel tali xogħlijiet a spejjeż tal-istess konvenuti jew ta' min minnhom;*
>
> *3. Tillikwida d-danni u spejjeż li sofriet s-soċjetà esponenti u anke l-kumpens talvolta lis-soċjetà esponenti mill-konvenuti jew min minnhom minħabba l-fuq premess, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;*
>
> *4. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dan il-Bord* [sic]*, jħallsu lis-soċjetà esponenti l-konsegwenzjali danni, spejjeż u kumpens li jiġu hekk likwidati minn dana l-Bord* [sic]*;*

Bl-imgħaxijiet bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-protest numru 459/2012 tad-9 ta' Novembru 2012 fl-ismijiet premessi kontra l-konvenuti, minn issa nġunti għas-subizzjoni u bir-riserva ta' kull azzjoni oħra spettanti lis-soċjetà esponenti kontra l-konvenuti.»

4. Il-konvenuti Michael u Roberta miżżewġin Fenech ippreżentaw it-tweġiba maħlufa tagħhom fil-**<u>11 ta' Ottubru, 2013</u>**, u fiha huma ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi, preliminarjament:

a. Illi l-intimati m'humiex il-leġittimi kontradittturi f'dina l-kawża u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż stante l-faċilitajiet kollha ndikati fir-rikors maħluf u li jagħtu għax-'shaft' tal-blokk ta' appartamenti sovrastanti l-ħanut inkwistjoni huma proprjetà komuni u ċioè tas-sidien kollha tal-korp ta' appartamenti inkwistjoni u mhux unikament proprjetà tal-esponenti intimati;

b. The House Shop Limited diġà għamlu talba simili għal dik fil-kawża odjerna permezz tal-kontro-talba tagħhom annessa mar-risposta għall-proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera – rikors numru 23/2013GG li jinsab differit għat-18 ta' Ottubru 2013 u li għalih qiegħda hawn ssir referenza u għaldaqstant qiegħda hawnhekk tingħata l-eċċezzjoni tal-'lis alibi pendens' a tenur tal-artikoli 792 et seq tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

c. Il-proċedura odjerna hija għal kollox frivola u vessatorja u t-talbiet attriċi għandhom jiġu għal kollox respinti bl-ispejjeż kontra The House Shop Limited stante illi dina l-proċedura ġiet intavolata unikament in 'kontro kambju' u minħabba l-proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet inversi u ċioè l-fuq imsemmi – rikors numru 23/2013 GG – li bihom il-konjuġi Fenech qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-atturi f'din il-kawża mill-fond 'de quo' u ċioè l-ħanut numru 190, Tower Road Sliema u dana minħabba in 'non usu' da parti tal-istess soċjetà tal-fond inkwistjoni għal perjodu ta' aktar minn sena u nofs billi tbattal u ġie abbandunat għal kollox minn meta l-intimati (rikorrenti f'dina l-proċedura) ittrasferew in-negozju tagħhom għal fond kummerċjali ġdid u ċioè The House Shop 1, Marina Business Centre, Abate Rigord Street, Ta' Xbiex;

d. Illi dina l-proċedura hija wkoll frivola u vessatorja għaliex qabel ma ntavolaw il-preżenti proċedura – u wara r-rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera u r-risposta bil-kontro-talba – ir-rikorrenti fil-kawża odjerna kienu ppreżentaw il-protest ġudizzjarju numru 243/2013 fejn ġie allegat dak li qiegħed jiġi allegat fil-preżenti proċeduri u bil-kontro-protest

tagħhom – u b'mod speċjali permezz tar-rapport anness miegħu tas-26 ta' Ġunju 2013 maħruġ mill-Perit Arkitett Michael Falzon – l-esponenti ċaħdu l-pretensjonijiet infondati tar-rikorrenti u ġie ndikat lilhom illi – anki kieku xi darba eżistew – fl-imsemmija data ma kinux għadhom jeżistu. Referenza qiegħda hawn ukoll issir għall-atti tal-protest 243/2013;

2. Illi, subordinament, u mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet attriċi għandhom jiġu għal kollox miċħuda peress illi:

a. Ma teżisti l-ebda tip ta' ħsara, la kif allegata mir-rikorrenti fir-rikors promotur u lanqas ta' ebda xort'oħra u dan kif jirriżulta aħjar mill-annessi rapport tekniċi maħruġa mill-Perit Arkitett Michael Falzon datati rispettivament bħala Dok A, B u C. Kif jirriżulta mill-aħħar żewġ imsemmija rapporti – Dok B u C – l-esponenti intimati, minkejja l-fatt illi kif fuq ingħad, huma m'humiex il-leġittimi kontraditturi, xorta waħda neħħew kwalunkwe dubju li seta' kien hemm fuq xi allegat dannu/possibilità ta' dannu da parti tal-atturi u dana sempliċiment sabiex iżommu l-paċi u l-buon viċinat mill-atturi;

b. Ir-rikorrenti fir-rikors promotur ma soffrew l-ebda tip ta' dannu la "sostanzjali" u jew xort'oħra kif allegat fir-rikors għaliex din hija sempliċiment 'messa in scena' da parti tagħhom sabiex jippruvaw jiġġustifikaw il-fatt li żammew il-fond mikri lilhom magħluq għal aktar minn sena u nofs! Ir-raġuni vera għaliex il-fond baqa' battal wara illi huma ittraslokaw għall-fond il-ġdid li kien akbar u aħjar mill-fond 'de quo' kien proprju minħabba r-rigal enormi ta' EUR250,000 li kien qiegħed jiġi mitlub minnhom lil terzi bħala rikompens għalihom sabiex ikun jistgħu jissostitwixxu l-istess terzi fil-kirja tagħhom tal-fond inkwistjoni. Hawnhekk wieħed ma jistax ma jsemmix ukoll illi llum, wara t-trapass ta' dan iż-żmien kollu u wara l-istituzzjoni tal-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-fond 'de quo' qiegħed jerġa' jiġi armat mill-istess rikorrenti u dana minkejja l-allegat dannu!

c. Għal fini ta' kjarezza u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi l-fond 'de quo' inkera lis-soċjetà rikorrenti bil-faċilitajiet kollha diġà 'in situ' ossija bitħa komuni u dana jifforma parti mill-korp ta' appartamenti li nbnew ċirka ħamsa u tletin sena ilu. Dawn il-faċilitajiet, kif fuq ingħad jappartjenu lill-komproprjetarji kollha tal-korp ta' bini inkwistjoni u l-uniku bini li sar da parti tal-esponenti intimati f'din il-proċedura hija l-estensjoni li saret circa ħmistax-il sena ilu u ċioè ż-żewġ appartamenti addizzjonali ta' fuq nett tal-istess blokk;

d. Salv eċċezzjonijiet oħra. Bl-ispejjeż u b'riserva għal kull azzjoni spettanti lill-esponenti skont il-liġi kontra l-House Shop Limited minħabba d-danni diġa' sofferti u li għad iridu jsofru l-esponenti minħabba l-aġir abbużiv u illegali tar-rikorrenti.»

5. Fis-seduta tat-8 ta' April, 2014, din il-qorti, b'Imħallef differenti, ħalliet il-kawża sabiex il-partijiet jressqu s-sottomissjonijiet bil-miktub tagħhom dwar l-eċċezzjoni (1)(b) tal-konvenuti, jiġifieri l-eċċezzjoni fejn huma qajmu l-*lis alibi pendens*. Din l-eċċezzjoni ġiet miċħuda b'sentenza mogħtija fit-3 ta' Mejju, 2016 (ara paġni 77 sa 88 tal-atti tal-kawża);

6. Il-partijiet għalqu l-provi kollha tagħhom fis-seduta tas-17 ta' Jannar, 2022;

7. Il-kumpannija attriċi ressqet is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub fil-31 ta' Jannar, 2022 (ara paġni 333 sa 360 tal-atti tal-kawża), filwaqt li l-konvenuti ressqu s-sottomissjonijiet bil-miktub tagħhom fit-30 ta' Marzu, 2022 (ara paġni 362 sa 387 tal-atti tal-kawża);

8. Inżammet seduta fit-22 ta' April, 2022, fejn il-partijiet ressqu l-aħħar sottomissjonijiet tagħhom bil-fomm. L-atti tal-kawża ġew trasfużi f'isem il-konvenut Michael Fenech wara l-mewt ta' Roberta Fenech permezz ta' digriet mogħti fis-17 ta' Ġunju, 2022 u minn hemm il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum;

Fatti

9. Permezz ta' kitba privata li ġġib id-data tat-**<u>22 ta' Ġunju, 1979</u>**, il-kumpannija The House Shop Limited kriet mingħand Charles Fenech, li jiġi missier il-konvenut Michael Fenech, il-post bin-numru 190, fi Triq it-Torri, tas-Sliema, bl-iskop li tuża l-post għal għanijiet kummerċjali. Il-kera kellha tkun dik ta' Lm50 kull xahar fl-ewwel ħames snin, dik ta' Lm157 kull xahar fil-ħames snin ta' wara u mbagħad kellha togħla bir-rata ta' 5% kull ħames snin (ara minn paġni 5 sa 7 tal-atti tal-kawża);

10. Fil-**<u>15 ta' Mejju, 1992</u>**, dan il-post imbagħad inxtara mill-konvenut Michael Fenech permezz ta' kuntratt ta' self u xiri-u-bejgħ magħmul fl-atti ta' Nutar Patrick Critien (ara minn paġni 316 sa 319 tal-atti tal-kawża);

11. Fil-**<u>11 ta' Novembru, 2011</u>**, The House Shop Limited fetħet it-tieni ħanut tagħha, din id-darba ġewwa Ta' Xbiex (ara x-xiehda ta' Matthew Calascione f'paġna 165 tal-atti u l-estratt mill-gazzetta *The Malta Independent* f'paġna 220 tal-atti);

12. Imbagħad, fil-bidu tas-sena 2012, The House Shop Limited iddeċidiet li tirranġa mill-ġdid il-ħanut li kienet qiegħed tikri f'tas-Sliema. Skont il-kumpannija attriċi, ix-xogħlijiet ta' tiġdid damu madwar xahrejn (ara x-xiehda ta' Matthew Calascione f'paġna 139 tal-atti) u l-ħanut kien lest biex jerġa' jinfetaħ lejn l-aħħar ta' April 2012 (ara l-affidavit ta' Michelle O'Reilly f'paġna 143 tal-atti);

13. Madankollu, skont The House Shop Limited, hekk kif din kienet sejra terġa' tiftaħ il-ħanut, iż-żebgħa ta' mal-ħajt bdiet tinqala' kollha u bdew jinqalgħu wkoll problemi fil-*parquet*. Kien hemm ukoll, dejjem skont The House Shop Limited, ħafna rwejjaħ jintnu minħabba problema fis-sistema tad-drenaġġ;

14. Għalhekk, fil-**<u>25 ta' April, 2012</u>**, il-kumpannija attriċi bdiet tikkorrispondi ma' sid il-ħanut Michael Fenech sabiex tinstab soluzzjoni għal dawn il-problemi (ara l-katina ta' posta elettronika minn paġni 128 sa 137 tal-atti tal-kawża). Jirriżulta li l-problemi marbuta mad-drenaġġ kienu ilhom hemm is-snin għaliex is-sistema tad-drenaġġ kienet waħda antika ħafna, tant li bejn wieħed u ieħor darba kull sitt xhur, il-pajpijiet kienu jinstaddu u dan kien jikkawża t-tnixxija tad-drenaġġ fil-ħanut. Meta kien jiġri hekk il-konvenut Michael Fenech, li joqgħod fl-istess blokka, kien iqabbad lil xi ħadd biex imur jiżblokka l-pajpijiet (ara x-xiehda ta' Michael Fenech f'paġni minn 313D sa 313F tal-atti tal-kawża);

15. F'Ottubru tas-sena 2012, il-kumpannija attriċi qabbdet lill-inġinier Carmel Cuschieri sabiex jeżamina s-servizzi inkwistjoni u jinvestiga l-problema li kien hemm. Huwa ħejja r-rapport tiegħu fil-**<u>15 ta' Ottubru, 2012</u>** fejn fih ġew indikati numru ta' problemi, fosthom problemi fis-sistema tad-drenaġġ u dawk ta' umdità fil-ħitan (ara minn paġni 103 sa 110 tal-atti tal-kawża);

16. Imbagħad, fis-**<u>7 ta' Novembru 2012</u>**, il-konvenut Michael Fenech bagħat ittra uffiċjali lil The House Shop Limited fejn fiha huwa talabha troddlu lura ċ-ċwievet tal-ħanut inkwistjoni, u dan minħabba li skontu kien hemm raġuni legali tajba biex huwa jieħu lura f'idejh l-imsemmi ħanut (ara paġna 138 tal-atti tal-kawża);

17. Fil-**<u>25 ta' Jannar, 2013</u>**, il-perit Michael Falzon, li ġie mqabbad mill-konvenut Michael Fenech, ħejja rapport b'reazzjoni għar-rapport magħmul mill-Inġinier Cuschieri, fejn huwa kkonferma li kien meħtieġ li l-pajpijiet vertikali tad-drenaġġ jiġu mibdula minn sid il-ħanut Michael Fenech. Huwa rrakkomanda wkoll li ssir investigazzjoni fuq il-pajpijiet orizzontali tad-drenaġġ permezz ta' CCTV sabiex jiġi stabbilit f'liema stat dawn kienu jinsabu. Minbarra dan, huwa kkummenta li l-umdità fil-ħajt diviżorju tal-ħanut kienet kwistjoni ta' manutenzjoni ordinarja li kellha ssir mis-sid tal-proprjetà li tmiss mal-ħanut (ara paġni 34 u 35 tal-atti tal-kawża);

18. Fl-**<u>14 ta' Marzu, 2013</u>**, il-konvenut Michael Fenech fetaħ kawża kontra l-kumpannija attriċi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex huwa jieħu lura l-pussess tal-ħanut bin-numru 190, fi Triq it-Torri, tas-Sliema minħabba li skontu The House Shop Limited kienet ilha sena u nofs ma tagħmel użu minnu (ara l-affidavit ta' Michael Fenech f'paġni 215 u 216 tal-atti tal-kawża);

19. The House Shop Limited wieġbet għall-kawża miftuħa kontra tagħha quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fil-**<u>15 ta' April, 2013</u>**. Mar-risposta tagħha hija ppreżentat ukoll kontro-talba fejn hija ressqet talbiet li huma ferm simili għal dawk li hija ressqet f'din il-kawża (ara minn paġni 41 sa 55 tal-atti tal-kawża);

20. Imbagħad, fid-**<u>29 ta' April, 2013</u>**, il-perit Michael Falzon ħejja rapport ieħor fejn huwa elenka numru ta' xogħlijiet li kienu saru mill-konvenut Michael Fenech sa dik id-data. Dawn kienu jikkonsistu f'tibdil fil-pajpijiet vertikali tad-drenaġġ u kif ukoll f'*waterproofing* tal-parti esterna tal-ħajt tal-bitħa interna li hemm bejn il-blokka fejn jinsab il-ħanut u dik ta' ħdejha. Huwa kkummenta li b'konsegwenza ta' dan, il-ħajt diviżorju tal-ħanut kien qiegħed jixxotta (ara paġna 36 tal-atti tal-kawża);

21. Fid-**<u>29 ta' Mejju, 2013</u>** sar rapport ieħor, din id-darba minn Matthew Cauchi, li huwa termografu li ġie mqabbad mill-kumpannija attriċi. Xogħlu bħala termografu jinvolvi l-użu ta' kamera li taħdem bl-*infrared* sabiex biha jkunu jistgħu jingħarfu problemi li ma jidhrux mad-daqqa t'għajn (ara x-xiehda tiegħu f'paġna 114 tal-atti tal-kawża). Dan sab numru ta' problemi fis-sistema tad-drenaġġ fosthom, (i) il-fatt li din kienet qiegħda tnixxi l-ilma; (ii) li l-pajp li kien maħsub biex minnu jgħaddi l-ilma tax-xita kien jibqa' sejjer taħt l-art u ma kien magħqud mal-ebda pajp ieħor u allura l-ilma tax-xita kien qiegħed jispiċċa jnixxi taħt l-art; (iii) li ma kienx hemm konnessjoni tajba bejn il-pajp vertikali u l-pajp orizzontali tad-drenaġġ; u (iv) li nofs pajp kien qiegħed jintuża biex l-ilma jgħaddi orizzontalment lejn il-pajp prinċipali tad-drenaġġ. Għalhekk, huwa rrakkomanda numru ta' xogħlijiet (ara minn paġni 117 sa 125 tal-atti tal-kawża);

22. L-aħħar rapport sar mill-perit Michael Falzon fis-**<u>26 ta' Ġunju, 2013</u>**, fejn huwa kkonferma li fis-17 ta' Ġunju, 2013 Michael Fenech wettaq numru ta' xogħlijiet miżjuda fuq is-sistema tad-drenaġġ biex b'hekk l-unika biċċa xogħol li kien għad fadal li ssir kienet it-tqegħid tal-madum fuq l-art tal-bitħa interna (ara paġna 37 tal-atti tal-kawża);

23. Imbagħad, fit-**<u>13 ta' Settembru, 2013</u>**, The House Shop Limited fetħet il-kawża tal-lum. Skont Michelle O'Reilly, azzjonista u direttriċi tal-kumpannija attriċi, il-ħanut f'tas-Sliema reġa' fetaħ għall-pubbliku f'Settembru 2013 (ara l-affidavit tagħha f'paġna 149 tal-atti tal-kawża);

24. Permezz ta' kitba privata datata **<u>13 ta' Jannar, 2016</u>**, imbagħad the House Shop Limited issullokat il-ħanut bin-numru 190, fi Triq it-Torri, tas-Sliema lil Simon Mamo Limited b'kera ta' €70 kuljum;

Konsiderazzjonijiet

25. Din hija kawża fejn il-kumpannija attriċi qiegħda titlob li hija tiġi mħallsa għad-danni li hija tgħid li batiet minħabba l-ksur tal-obbligi tal-konvenuti Fenech bħala sidien tal-ħanut bin-numru 190, fi Triq it-Torri, tas-Sliema. Hija qiegħda titlob ukoll li l-konvenuti

jiġu ordnati jwettqu t-tiswijiet u x-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex il-kumpannija attriċi tibqa' tgawdi b'mod sħiħ il-ħanut inkwistjoni għall-iskop li għalih dan ġie mikri;

26. Qabel ma din il-qorti tgħaddi biex teżamina t-talbiet attriċi fil-mertu tagħhom, din il-qorti jeħtiġilha tistħarreġ l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li huma ta' natura preliminari. Min-naħa tagħhom, il-konvenuti ressqu erba' eċċezzjonijiet li huma jgħidu li huma ta' xejra preliminari:

   i. L-eċċezzjoni 1(a) fejn il-konvenuti jisħqu li huma mhumiex il-leġittimi kontradditturi għat-talbiet magħmula fir-rikors maħluf;
   ii. L-eċċezzjoni 1(b) fejn il-konvenuti qajmu l-*lis alibi pendens*;
   iii. L-eċċezzjoni 1(c) fejn il-konvenuti jtennu li l-kawża mressqa mill-kumpannija attriċi hija għalkollox frivola u vessatorja għaliex din saret biss bi tpattija u b'reazzjoni għall-kawża li fetħu l-miżżewġin Fenech quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn fiha huma talbu li jieħdu lura l-pussess tal-fond; u
   iv. L-eċċezzjoni 1(d) fejn il-konvenuti reġgħu saħqu li l-kawża miftuħa kontra tagħhom hija frivola u vessatorja għaliex anke li kieku stess il-pretensjonijiet tal-kumpannija attriċi xi darba eżistew, fil-mument tat-tweġiba mressqa mill-konvenuti dawn ma kienx għadhom jeżistu;

27. Kif imsemmi aktar 'il fuq fid-daħla ta' din is-sentenza, l-eċċezzjoni 1(b) dwar il-*lis alibi pendens* ġiet miċħuda b'sentenza mogħtija minn din il-qorti b'Imħallef differenti fit-3 ta' Mejju, 2016;

28. Għalkemm il-konvenuti jidentifikaw l-eċċezzjonijiet 1(c) u (d) tagħhom bħala eċċezzjonijiet preliminari, din il-qorti jidhrilha li dawn l-eċċezzjonijiet mhumiex ta' sura preliminari u għalhekk jeħtieġu li jiġu mistħarrġa aktar 'il quddiem flimkien mal-mertu tat-talbiet imqanqla mill-kumpannija attriċi, u dan jekk kemm-il darba l-qorti tiddeċiedi li l-eċċezzjoni 1(a) għandha tiġi miċħuda. Tassew, il-qorti tista' tasal biss biex tgħid li l-kawża miftuħa mill-kumpannija attriċi hija frivola u vessatorja wara li teżamina l-mertu tal-kwistjoni mqanqla mill-kumpannija attriċi f'din il-kawża. Għalhekk f'dan l-istadju, din il-qorti sejra tibda billi tistħarreġ l-**<u>eċċezzjoni 1(a) tal-konvenuti</u>**;

29. F'din l-eċċezzjoni l-konvenuti jilqgħu li huma ma jirrispondux għat-talbiet tal-kumpannija attriċi għaliex il-faċilitajiet imsemmija fir-rikors maħluf mhumiex biss tagħhom iżda huma proprjetà komuni tas-sidien kollha tal-appartamenti li jinsabu fil-blokka li jagħmel parti minnha l-ħanut inkwistjoni. Jgħidu għalhekk li huma għandhom jiġu meħlusa mill-ħarsien tal-ġudizzju;

30. Din il-qorti tqis li r-relazzjoni kuntrattwali ta' bejn il-partijiet hija mnissla mill-kitba privata, li permezz tagħha, Charles Fenech (i.e. missier il-konvenut Michael Fenech) kien kera l-ħanut inkwistjoni lill-kumpannija attriċi. Il-kirja ma ġietx mitmuma bil-fatt li Charles Fenech biegħ il-ħanut lill-konvenut Michael Fenech għaliex skont l-**artikolu 1574 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** l-kera ma tispiċċax bil-fatt biss li sid il-kera jkun biegħ il-post mikri lill-ħaddieħor. Kif ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza ***Ines Calleja et v. Gateano Spiteri et*** deċiża fit-13 ta' Ġunju, 1995 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Ottubru, 2003, għalkemm il-kuntratt ta' kiri jagħti biss jeddijiet '*in personam*', dan ma jinħallx meta sid il-kera jċedi t-titolu tiegħu lil ħaddieħor. Għalhekk, minħabba din il-kitba, il-partijiet assumew l-obbligi li jitwieldu minn kuntratt ta' kirja: min-naħa l-waħda l-konvenut Michael Fenech (wara li xtara mingħand Charles Fenech) tgħabba bl-obbligi ta' sid, filwaqt li l-kumpannija attriċi refgħet l-obbligi ta' kerrej;

31. Fil-każ tagħna, il-kumpannija attriċi ssejjes il-pretensjonijiet tagħha fuq l-allegazzjoni li l-konvenut Michael Fenech naqas fl-obbligu tiegħhu bħala sid tal-ħanut għaliex l-istruttura tal-blokka u kif ukoll is-sistema tad-drenaġġ tagħha ma sarux skont is-sengħa u l-arti;

32. Il-qorti tagħraf illi l-liġi titfa' l-obbligu fuq is-sid ta' fond mikri li jgħaddi lill-kerrej fond fi stat tajjeb (ara l-**artikolu 1540(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**), u li tul iż-żmien tal-kirja huwa għandu jagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa (ara kemm l-**artikolu 1540(2) tal-Kap 16** u kif ukoll ***Carmelo Galea v. Emmanuele Calleja***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Diċembru, 1952 u ***Howard Willey et v. Vincent Vella***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Jannar, 2016). Huwa wkoll d-dmir tas-sid il-post mikri

li jiżgura li matul iż-żmien tal-kirja l-kerrej igawdi bil-kwiet il-ħaġa mikrija lilu (ara l-**artikolu 1539(ċ) tal-Kap 16**);

33. Minbarra dan, sid il-kera għandu l-obbligu li jaċċerta li l-ħaġa mogħtija b'kera tkun meħlusa min-nuqqasijiet jew difetti li jfixklu lill-kerrej milli juża l-ħaġa bil-kwiet. Jekk kemm-il darba jirriżulta li jkun hemm nuqqasijiet jew difetti bħal dawn il-kerrej għandu l-jedd li jitlob jew il-ħall tal-kuntratt jew inkella tnaqqis fil-kera (ara l-**artikolu 1545 tal-Kap 16**). Il-kerrej jista' wkoll jitlob lis-sid iħallsu danni, jekk in-nuqqasijiet jew difetti ikunu ġew mistura (ara l-**artikolu 1546 tal-Kap 16**). Madankollu, sid il-kera ma jweġibx għan-nuqqasijiet jew difetti li jidhru li l-kerrej seta' jintebah bihom huwa nnifsu fiż-żmien tal-kuntratt (ara l-**artikolu 1545(3) tal-Kap 16**);

34. Meqjus dan kollu, ladarba l-kumpannija attriċi qiegħda tilmenta min-nuqqasijiet tal-konvenut bħala sid tal-ħanut li jinsab f'tas-Sliema, il-kumpannija attriċi ma kellha l-ebda għażla oħra għajr li tħarrek lill-konvenut. Bħalma tajjeb ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Charlayne Josephine Mintoff v. Jason George Mintoff et*** deċiża fis-26 ta' Jannar, 2022, sabiex jiġi determinat jekk konvenut huwiex il-leġittimu kontradittur il-prova li għandu jagħmel l-attur huwa fuq bażi *prima facie*; għaliex id-determinazzjoni ta' min hu leġittimu kontradittur issir mingħajr preġudizzju għad-determinazzjoni tat-talbiet attriċi fil-mertu. F'dan il-każ, huwa biss il-konvenut Michael Fenech li għandu d-dmirjiet hawn fuq imsemmija lejn il-kumpannija attriċi. Huwa minnu li l-konvenut mhuwiex sid waħdu tal-partijiet komuni tal-blokka li jagħmel parti minnha l-imsemmi ħanut; madankollu r-rabta kuntrattwali tal-kumpannija attriċi hija biss mal-konvenut u mhux mas-sidien tal-appartamenti l-oħra li jagħmlu parti mill-blokka. Jiġi b'hekk, li l-kumpannija attriċi mxiet tajjeb meta hija ressqet it-talbiet tagħha kontra l-konvenut Michael Fenech;

35. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-eċċezzjoni 1(a) tal-konvenut qiegħda tiġi miċħuda;

36. Magħluqa din il-kwistjoni, il-qorti issa tista' tgħaddi biex tqis fil-mertu tagħhom t-talbiet tal-kumpannija attriċi flimkien mal-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti;

37. Minn dak li ġie mfisser mill-kumpannija attriċi matul is-smigħ tal-kawża jidher li din qiegħda tfittex lill-konvenut għal numru ta' danni li huma mniżżla waħda waħda, kemm fl-affidavit ta' Michelle O'Reilly (ara paġna 149 tal-atti tal-kawża) u kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet imressqa mill-istess kumpannija attriċi. Dawn id-danni huma mfissra kif ġej:

   i. €21,245 għat-telf ta' qligħ li hija batiet matul iż-żmien li fih il-ħanut f'tas-Sliema dam magħluq, jiġifieri bejn Mejju 2012 u Settembru 2013;
   ii. €8,358.33 f'kera li hija ħallset fiż-żmien hawn fuq imsemmi peress li f'dak iż-żmien hija ma setgħetx tagħmel użu mill-ħanut;
   iii. €16,900 (eskluża l-VAT) fi spejjeż legali li kellha tagħmel minn meta rċiviet avviż mingħand il-konvenuti li riedu jiżgumbrawha mill-ħanut; u
   iv. €3,315 (eskluża l-VAT) fi spejjeż li saru biex wettqet numru ta' tiswijiet fil-ħanut;

38. Minn dan kollu, huwa ċar li l-kumpannija attriċi qiegħda torbot id-danni li hija tgħid li ġarrbet mal-ħsara li kien hemm fis-sistema tad-drenaġġ li qiegħed jinqeda biha l-ħanut li jinsab f'tas-Sliema. Għalhekk huwa meħtieġ li jiġi stabbilit min mill-partijiet kellu l-obbligu li jwettaq il-manutenzjoni fuq is-sistema ta' drenaġġ tal-blokka li jagħmel parti minnha l-ħanut;

39. F'kirja bħalma hija dik mertu tal-każ, magħmula qabel Jannar tal-2010, jaqa' fuq il-kerrej u mhux fuq is-sid l-obbligu li jżomm il-post mikri f'qagħda tajba u li jagħmel b'nefqa għalih kulma huwa meħtieġ għall-manutenzjoni f'dik il-qagħda. Kemm hu hekk l-**artikolu 1531E tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jgħid li, «*Il-manutenzjoni ordinarja esterna ta' fond mikri qabel l-1 ta' Jannar, 2010, salv ftehim mod ieħor bil-miktub bejn il-partijiet, issir bi spejjeż tal-inkwilin u mhux tas-sid.*» B'żieda ma' dan skont l-**artikolu 1556 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-kerrej ta' bini għandu jagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa barra minn dawk li huma strutturali;

40. F'dan il-każ, fil-klawsola 5 tal-kuntratt tal-kirja inkwistjoni ġie miftiehem li l-manutenzjoni tal-ħanut, kemm dik interna u kif ukoll dik esterna għandha ssir mill-inkwilin u li dan tal-aħħar għandu jrodd lura l-fond fi stat tajjeb fi tmiem il-kirja;

41. Mad-daqqa t'għajn din il-klawsola tista' tagħti x'tifhem li l-manutenzjoni kollha tal-ħanut għandha ssir mill-kumpannija attriċi. Minkejja dan, huma miżmum fil-ġurisprudenza li meta f'kuntratt ta' kiri jkun hemm klawsola li tipprovdi li t-tiswijiet kollha għandhom isiru mill-inkwilin, din għandha tiġi interpretata b'manjiera dejqa, jiġifieri li l-inkwilin ikollu l-obbligu li jagħmel biss it-tiswijiet ordinarji (ara ***Louis Abela v. Joseph M. Briffa***, Appell Inferjuri, 24 ta' Frar, 1967 u ***B. Tagliaferro & Sons Limited v. Albert Mizzi et***, Appell Inferjuri, 27 ta' Novembru, 2009). Dan sakemm ma jkunx ċar li l-inkwilin ikun aċċetta b'mod espress li huwa għandu jagħmel it-tiswijiet straordinarji, jew inkella sakemm ma jirriżultax li t-tiswijiet straordinarji jkunu meħtieġa minħabba li l-kerrej ma jkunx ħa ħsieb iwettaq il-manutenzjoni ordinarja (ara ***Giuseppe Vella v. Giacomo Ġera***, Appell Ċivili, 16 ta' Jannar, 1922 u ***Rose Tanti et v. R.C.M.J. Limited***, Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008);

42. B'rabta ma' dan l-aħħar punt, tajjeb li wieħed iżomm f'moħħu wkoll, li jekk xi ħsarat ma ssewwewx meta kellhom jissewwew, jew jekk il-post tħalla jitgħarraq, ukoll jekk it-tiswijiet imisshom saru mis-sid; hu l-kerrej li jrid iwieġeb għal dak it-tgħarriq jew għall-ħsara li sseħħ, jekk jonqos li jgħarraf bla dewmien lis-sid b'dak li jkun meħtieġ li jsir, kif irid l-**artikolu 1565 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** (ara ***Anthony Mifsud et v. Raymond Martin Camilleri et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Lulju, 2020). Dan hu hekk għaliex huwa dmir ukoll tal-kerrej li, fit-tgawdija li huwa għandu jedd għaliha bis-saħħa tal-kuntratt tal-kirja, ma jħallix lis-sid fil-għama jew iżommu milli jagħmel dak li hu meħtieġ biex ma jħallix il-post mikri jmur lura (ara ***Margaret Micallef et v. Josephine Baldachino et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Diċembru, 2001*);*

43. Il-liġi tipprovdi wkoll fl-**artikoli 1541** u **1543 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rimedji li għandu f'idejh il-kerrej jekk kemm-il darba wara li jgħarraf lis-sid bil-ħtieġa tat-tiswijiet, is-sid jibqa' ma jagħmilx dawk it-tiswijiet. F'dan ir-rigward, il-liġi tgħid li jekk sid il-kera, wara li jiġi msejjaħ b'att ġudizzjarju, ma jagħmilx it-tiswijiet li għalihom hu obbligat, il-kerrej jista' jitlob, b'rikors, li jiġi awtorizzat li jagħmel dawk it-tiswijiet bi spejjeż ta' sid il-kera, taħt dawk il-kondizzjonijiet illi l-Bord tal-Kera jkunu

jidhrulu xierqa fiċ-ċirkostanzi. Il-kerrej imbagħad ikollu jedd li jżomm il-kera dovuta jew il-kera li jkun għad irid iħallas, biex jitħallas lura ta' dawk l-ispejjeż. Dan naturalment bla ħsara tal-jeddijiet tiegħu għal kull somma akbar, jekk l-ammont ta' dawk l-ispejjeż ikun iżjed minn dak il-kera;

44. Iżda jekk it-tiswijiet ikunu ta' natura urġenti, il-kerrej jista' jaqbad u jagħmel it-tiswijiet waħdu mingħajr ma jkollu bżonn joqgħod imur quddiem il-Bord tal-Kera, b'dana li huwa jkollu l-jedd li jiġbor lura l-flus li jkun ħallas għat-tiswijiet billi jaqtagħhom mill-kera li għandu jagħti lis-sid;

45. Il-ġurisprudenza hija ċara ħafna li l-kerrej m'għandux jibqa' passiv jekk is-sid jorqod jew ma jkunx irid jagħmel it-tiswijiet. Il-kerrej huwa fid-dmir li jagħmel użu mir-rimedji mogħtija lilu bl-**artikoli 1541** u **1543 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** (ara ***Frances Cassar et v. B&M Supplies Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru, 2004 u ***Victor Licari v. Prestige Printers Limited***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Ottubru, 2007). Nuqqas min-naħa tal-kerrej li juża dawn ir-rimedji ġiet meqjusa bħala ksur tal-prinċipju ta' ġenitur tajjeb tal-familja*,* kemm għaliex il-kerrej ma jkunx qiegħed lis-sid f'qagħda li jwettaq, fuq ordni tal-Qorti jew tal-Bord tal-Kera, l-obbligi tiegħu li jagħmel it-tiswijiet li kienu jaggravaw fuqu; u kif ukoll ghaliex il-kerrej innifsu jkun naqas li jagħmel it-tiswijiet huwa stess fejn is-sitwazzjoni kienet hekk tempestivament titlob minnu (ara ***Joseph Frendo v. C & H. Bartoli Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Mejju, 2010). Tant kemm dan id-dmir tal-kerrej ġie meqjus bħala wieħed importanti, li fis-sentenza ***Giovanna Caruana v. Maria Ellul*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Jannar, 2007 ingħad li mhijiex skuża tajba li tgħid li r-rimedji msemmija f'dawn iż-żewġ artikoli ma ġewx użati minħabba li l-kerrejja hi persuna anzjana;

46. Imħaddem dan kollu għall-każ tagħna, mill-klawsola tal-kuntratt tal-kirja hawn fuq imsemmija, ma jirriżultax li The House Shop Limited intrabtet b'mod espress li hija twettaq il-manutenzjoni straordinarja fuq il-ħanut. Għalhekk, din il-qorti qiegħda tqis li l-kumpannija attriċi kellha biss l-obbligu li twettaq it-tiswijiet ordinarji fuq il-ħanut;

47. Tqum issa l-mistoqsija dwar jekk il-problemi relatati mas-sistema tad-drenaġġ u kif ukoll dawk relatati mat-tnixxija tal-ilma jeħtiġux tiswijiet ta' natura ordinarja jew inkella straordinarja. Fuq dan il-punt, fis-sentenza ***Jack William Wright et v. Emanuel Stellini***, li ġiet deċiża fis-27 ta' Jannar, 2021, ġie mtenni mill-Qorti tal-Appell li,

> *«Il-problemi li identifikat u kkunsidrat l-ewwel Qorti ċertament li ma jistax jitqiesu bħala difetti ta' natura ordinarja. Il-problemi fis-sistema tad-drenaġġ huma ilmenti relatati mal-istruttura tal-post filwaqt li l-ħsara fil-bini hija riżultat ta' difett fl-istruttura u/jew kaġun tal-penetrazzjoni tal-ilma (anke jekk eventwalment il-konvenut kien għamel xi xogħlijiet relatati mal-problema tal-ilma).»*

48. Ifisser għalhekk li l-problemi li ilmentat minnhom il-kumpannija attriċi kienu problemi ta' natura straordinarja li fil-każ tagħna suppost kellhom jiġu msewwija mill-konvenut Michael Fenech bħala sid il-kera. M'hemmx dubju li fil-blokka fejn jinsab il-ħanut inkwistjoni kienu fil-fatt jeżistu l-problemi fis-sistema tad-drenaġġ u tat-tnixxija tal-ilma. Dan joħroġ ferm ċar kemm mir-rapporti magħmula mill-inġinier Carmel Cuschieri, mill-perit Michael Falzon u mit-termografu Matthew Cauchi u kif ukoll mix-xiehda tal-konvenut Michael Fenech, li stqarr li kull tant żmien kien ikollu jqabbad lil xi ħadd biex ineħħi s-sadd mill-pajpijiet tad-drenaġġ. Madankollu minkejja li kull tant żmien il-konvenut kien iwettaq xi tiswijiet rimedjali, dawn ma kinux biżżejjed biex isolvu l-problema tat-tnixxija tal-ilma iżda kienu biss qegħdin jippostponu l-problema;

49. Joħroġ ċar mill-atti tal-kawża li l-konvenut Michael Fenech dam xi ftit jaħsibha, qabel ma qabad il-barri minn qrunu u solva l-problema tad-drenaġġ darba għal dejjem. Li rridu naraw għalhekk huwa jekk il-konvenut għandux iwieġeb għad-danni, li tgħid li ġarrbet il-kumpannija attriċi bħala kerrejja, minħabba l-fatt li huwa dam biex ħa ħsieb jagħmel dawn it-tiswijiet kif suppost;

50. F'dan ir-rigward il-kumpannija attriċi qiegħda titlob kumpens, inkluż telf ta' qligħ, għal matul il-perijodu li l-ħanut mikri dam magħluq bejn Mejju 2012 u Settembru 2013;

51. Għalhekk, il-qorti jeħtiġilha tistħarreġ jekk id-dewmien fix-xogħlijiet li kienu meħtieġa li jsiru fis-sistema tad-drenaġġ min-naħa tal-konvenut tassew wasslux biex il-kumpannija

attriċi ġarrbet telf ta' qligħ fil-perijodu hawn fuq imsemmi. Dan kollu naturalment irid jitqies fid-dawl tal-obbligi tal-kerrej u tar-rimedji li l-liġi tipprovdi lill-kerrej f'kuntest ta' tiswijiet fil-post mikri;

52. Issa f'dan il-każ jirriżulta li l-kumpannija attriċi bdiet tajjeb meta mxiet mal-obbligu tagħha taħt l-**artikolu 1565 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li tgħarraf lill-konvenut Michael Fenech bil-problema tad-drenaġġ li kienet qiegħda tolqot lill-ħanut mikri. Kemm hu hekk, hija bdiet tikkorrispondi mal-konvenut Michael Fenech sabiex jiġu investigati l-ħsarat u jsiru t-tiswijiet f'April 2012;

53. Madankollu kien biss f'Ottubru 2012, jiġifieri sitt xhur wara, li hija inkarigat lill-inġinier Carmel Cuschieri sabiex jeżamina s-servizzi inkwistjoni u jinvestiga l-problema li kien hemm. Terġa' u tgħid, għalkemm f'Awwissu 2012, il-konvenut Michael Fenech kien issuġġerixxa lill-kumpannija attriċi sabiex hija tqabbad espert li jkun jista' jinvestiga l-pajpijiet tad-drenaġġ permezz ta' kamera (ara l-korrispondenza f'paġna 130 tal-atti tal-kawża), kien biss fl-aħħar ta' Mejju 2013 li l-kumpannija attriċi qabbdet lit-termografu Matthew Cauchi għal dan l-iskop. Jirriżulta wkoll, skont ir-rapport tal-perit Michael Falzon datat 26 ta' Ġunju, 2013, li x-xogħlijiet kollha li kienu meħtieġa fuq is-sistema tad-drenaġġ tlestew fis-17 ta' Ġunju, 2013, jiġifieri ftit wara li t-termografu Matthew Cauchi għamel ir-rakkomandazzjonijiet tiegħu biex jissolvew il-problemi li kien hemm fis-sistema;

54. Il-qorti jidhrilha li l-kumpannija attriċi ma tantx jidher li kellha xi ħerqa partikolari biex isiru t-tiswijiet li kien hemm meħtieġa għaliex kieku kienet tqabbad lill-esperti kollha li kien hemm meħtieġa immedjatament u ma kinitx iġġebbed sa aktar minn sena wara biex tagħmel dan;

55. Sfiq ma' dan, wieħed ma jridx jinsa li skont l-**artikolu 1542 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** sid il-kera m'għandu jħallas l-ebda danni lill-kerrej minħabba li jkun dam biex għamel it-tiswijiet jekk kemm-il darba l-kerrej ma jibagħtlux att ġudizzjarju biex jagħmel dawn it-tiswijiet. Kien biss fid-9 ta' Novembru, 2012 li l-kumpannija attriċi bagħtet protest ġudizzjarju lill-konvenut Michael Fenech b'rabta ma' dawn ix-

xogħlijiet. Għalhekk huwa ċar li bil-liġi l-kumpannija attriċi ma tistax titlob li titħallas kumpens minħabba dewmien fit-tiswijiet min-naħa tal-konvenut għal perijodu ta' bejn Mejju, 2012 u d-9 Novembru, 2012 ladarba sa dan iż-żmien hija ma kienet bagħtet l-ebda att ġudizzjarju;

56. Fis-sewwa l-kumpannija attriċi lanqas ma tista' tltob li titħallas kumpens għal bejn l-10 ta' Novembru, 2012 u Settembru, 2013. Dan hu hekk għaliex il-kumpannija attriċi kompliet ħażin u żbaljat meta wara l-preżentata tal-protest ġudizzjarju fid-9 ta' Novembru, 2012, minflok ressqet rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera skont l-**artikolu 1541 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** biex tagħmel it-tiswijiet hija stess, hija qabdet u żammet magħluq il-post mikri;

57. Li kieku tabilħaqq il-kumpannija attriċi ma riditx iġġarrab telf ta' qligħ minħabba l-għeluq tal-ħanut hija kienet tagħmel użu mill-proċedura misjuba fl-**artikolu 1541(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** billi ssejjaħ lill-konvenut biex iwettaq it-tiswijiet li kienu jaqgħu fi dmiru u fin-nuqqas li dan jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa, titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tiġi awtorizzata twettaq it-tiswijiet bi spejjeż tal-konvenut. Madankollu, il-kumpannija attriċi baqgħet passiva u m'għamlet xejn minn dan fil-perijodu ta' bejn Novembru 2012 u Settembru 2013;

58. Lil hemm minn dan, jirriżulta li fil-11 ta' Novembru, 2011 il-kumpannija attriċi kienet fetħet ħanut ieħor f'Ta' Xbiex. Għalkemm il-kumpannija attriċi tgħid li hija riedet tkabbar il-kummerċ tagħha billi tuża' l-ħanut f'tas-Sliema bħala t-tieni ħanut tagħha, fl-avviż maħruġ minnha fil-gazzetta *The Malta Independent* fl-20 ta' Novembru, 2011 hija ħabbret lill-pubbliku li hija kienet mexxiet l-operat tagħha fil-ħanut il-ġdid li jinsab f'Ta' Xbiex u ma semmiet xejn dwar il-fatt li l-ħanut f'Tas-Sliema kien sejjer jibqa' jintuża minnha għall-kummerċ tagħha jew li hija kien sejjer jibda jkollha żewġ ħwienet miftuħin għall-pubbliku;

59. Fil-fehma tal-qorti, mal-ftuħ tal-ħanut f'Ta' Xbiex, il-kumpannija attriċi ma tantx kienet ċerta li hija kienet sejra tkompli tuża' l-ħanut li hija kienet qiegħda tikri f'tas-Sliema għall-kummerċ. Tant hu hekk, illi mill-provi jirriżulta li lura fis-sena 2010, il-kumpannija

attriċi kienet tkellmet ma' Bernards Real Estate sabiex tissulloka l-ħanut f'tas-Sliema (ara l-korrispondenza f'paġna 239 tal-atti u l-affidavit ta' Gordon Camilleri f'paġna 238 tal-atti). Fil-fatt, għalkemm il-kumpannija attriċi reġgħet fetħet il-ħanut wara li saru t-tiswijiet mitluba minnha, fit-13 ta' Jannar, 2016 hija spiċċat biex issullokat il-ħanut mikri lilha lil Simon Mamo Limited;

60. B'żieda ma' dan, għalkemm m'hemmx dubju li kien hemm problema ta' drenaġġ fil-post mikri, madankollu ma nġiebet l-ebda prova soda u persważiva li turi li l-ħanut mikri ma setax jiġi operat f'dak iż-żmien. L-ebda espert li ġie mqabbad mill-partijiet ma qal li l-ħanut ma setax jibqa' miftuħ u jopera normali minħabba l-problema tad-drenaġġ. Ma tressaq l-ebda xhud newtrali li qal li wieħed ma setax joqgħod fit-tul fil-ħanut minħabba xi rwejjaħ insopportabbli, bħalma lanqas ma jirriżulta li saru xi rapporti mal-awtoritajiet sanitarji b'rabta ma' problemi ta' drenaġġ. Hekk ukoll, mill-filmati li ġew provduti mill-kumpannija attriċi permezz ta' USB stick, jirriżulta li t-tnixxija tad-drenaġġ ma kinitx ġewwa l-ħanut, iżda fix-xaft. Ġol-ħanut kien hemm biss il-problema ta' umdità;

61. Għalhekk il-qorti mhijiex konvinta li l-kumpannija attriċi kellha żżomm il-ħanut magħluq minħabba l-problema tad-drenaġġ. Anzi l-qorti bla tlaqliq tgħid li l-ħsieb tal-kumpannija attriċi kien biss li tmexxi n-negozju tagħha minn tas-Sliema għal Ta' Xbiex u li l-ħanut ta' Tas-Sliema żżommu biss biex twellih lill-ħaddieħor, kif fil-fatt għamlet u għadha qed tagħmel sal-lum;

62. Il-qorti wkoll tgħid mingħajr wisq tidwir mal-lewża li l-kumpannija attriċi qanqlet il-kwistjoni kollha marbuta mad-drenaġġ bħala reazzjoni għall-kawża li l-konvenut fetaħ kontra tagħha biex jieħu lura l-post mikri. Dan sabiex ma titlifx il-qligħ li hija qiegħda tikseb mis-sullokazzjoni tal-post lil terzi;

63. Imma anke jekk wieħed kellu jwarrab dan kollu, il-qorti xorta waħda tqis li l-kumpannija attriċi ma ressqet l-ebda prova dwar it-telf ta' qligħ li hija tgħid li ġarrbet. Il-kumpannija attriċi ressqet biss prova tal-qligħ li hija għamlet fis-sena 2010 u 2011, jiġifieri fis-snin ta' qabel ma hija fetħet il-ħanut f'Ta' Xbiex. Il-qligħ li l-kumpannija attriċi għamlet f'dawn is-snin jirrifletti l-qligħ ta' kumpannija li kienet qiegħda tmexxi ħanut wieħed, hekk kif fil-

fatt kienet is-sitwazzjoni tal-kumpannija attriċi matul il-perijodu ta' bejn Mejju 2012 u Settembru 2013;

64. Meqjusa t-teżi tal-kumpannija attriċi li hija riedet tkabbar l-operat tagħha, u ladarba l-ħanut f'Tas-Sliema reġa' nfetaħ għal perijodu qasir bejn Settembru 2013 u Diċembru 2015, wieħed kien jistenna li l-kumpannija attriċi tippreżenta rendikont tal-qligħ li hija għamlet miż-żewġ ħwienet f'dan il-perijodu. Dan sabiex il-qorti tkun f'pożizzjoni li tqabbel il-qligħ li l-kumpannija attriċi għamlet meta kienet qiegħda tmexxi ħanut wieħed biss, flimkien mal-qligħ tagħha meta hija kienet qiegħda topera b'żewġ ħwienet;

65. Madankollu, il-kumpannija attriċi m'għamlet xejn minn dan, u għalhekk din il-qorti tinsab f'impossibiltà li tiddetermina xi qligħ setgħet tilfet il-kumpannija attriċi matul il-perijodu li fih il-ħanut f'tas-Sliema dam magħluq;

66. F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk il-qorti ssib li l-kumpannija attriċi ma ppruvatx il-każ tagħha li hija ħaqqha tirċievi kumpens minħabba l-fatt li l-konvenut dam biex beda t-tiswijiet. Hekk ukoll għall-istess raġunijiet il-kumpannija attriċi ma tistax tippretendi li ma tħallasx kera għal dan iż-żmien qabel ma saru t-tiswijiet;

67. Wara kollox, fl-atti ma hemm l-ebda prova li l-kumpannija attriċi kienet qiegħda tħallas il-kera f'dak il-perijodu. L-ebda riċevuta tal-kera ma ġiet ippreżentata f'dan is-sens. Fil-fatt, skont il-konvenut, f'dak iż-żmien il-kera ma kinitx qiegħda tiġi aċċettata u għalhekk il-kumpannija attriċi kienet qiegħda tiddepożita l-kera fir-reġistru tal-qorti. Ladarba l-kera inkwistjoni baqgħet ma ġiet qatt f'idejn il-konvenuti, fiż-żgur ma jistax jingħad li dawn għandhom jirritornaw lill-kumpannija attriċi xi flejjes li jirrappreżentaw il-kera li kellha titħallas lilhom fl-imsemmi perijodu;

68. Il-qorti trid tara issa jekk il-kumpannija attriċi ħaqqhiex tieħu kumpens jew li ma tħallasx kera għaż-żmien li damu għaddejjin it-tiswijiet;

69. Skont l-**artikolu 1548(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, meta fond mikri jkun jeħtieġ tiswijiet li ma jridux dewmien u li ma jistgħux jitħallew sat-tmiem tal-kuntratt, il-kerrej

għandu jħalli jsiru dawn it-tiswijiet, ikun xi jkun ix-xkiel li jġibulu, ukoll jekk, fiż-żmien li jkunu qegħdin isiru, hu jitlef l-użu ta' biċċa mill-fond. Meta tinqala' din il-ħtieġa l-kerrej ma jistax jippretendi danni għaliex il-liġi ma tikkontemplahomx (ara ***Transcontinental Properties Limited v. Dr. Lynn Zahra***, Appell Inferjuri, 13 ta' Ġunju, 2007). L-unika rimedju li jkollu l-kerrej huwa li jitlob tnaqqis fil-kera f'każ li t-tiswijiet jieħdu aktar minn erbgħin ġurnata, liema tnaqqis għandu jsir proprozjonalment skont iż-żmien li jieħdu t-tiswijiet u l-biċċa tal-fond li tagħha jintilef l-użu (ara l-**artikolu 1548(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**);

70. Biex jiġi mħaddem dan l-artikolu għall-każ li għandha quddiemha din il-qorti, jeħtieġ li jiġi stabbilit jekk it-tiswijiet fis-sistema tad-drenaġġ kinux urġenti jew jekk dawn ma setgħux jistennew sat-tmiem tal-kuntratt tal-kirja. Fis-sentenza fl-ismijiet ***Transcontinental Properties Limited v. Dr. Lynn Zahra***, hawn fuq imsemmija, il-qorti kienet ta' din il-fehma dwar x'jista' jaqa' fil-limiti ta' tiswijiet bħal dawn:

> *«Jiddixxendi minn dan illi sid il-fond hu obbligat li jmantni dejjem il-fond, u allura wkoll fil-każ preżenti, l-aċċessorji u l-common parts għalih, fi stat tali li jkun jista' jservi b' mod aħjar għall-użu konvenut, li jagħmel it-tiswijiet li jirrikjedu urġenza u wkoll dawk li ma jistgħux jiġu differiti għax rikjesti minn xi neċessità assoluta u attwali minħabba l-kundizzjonijiet u l-istat tal-blokk ta' bini. Ara kollez. Vol. XXXVII P II p 784. Fuq dan il-punt wieħed għandu loġikament jifhem illi huma xogħlijiet neċessarji dawk ir-riparazzjonijiet diretti għall-eliminazzjoni ta' gwasti f'xi impjanti ad użu komuni (bħal fil-każ ta' lift) u ta' l-eliminazzjoni tad-deterjorment ta' l-istrutturi u ta' l-attrezzaturi l-oħra, attinenti għall-konservazzjoni u manutenzjoni straordinarja tal-fond. Dan kemm fl-interess ta' l-ahjar godiment mill-kerrej kif ukoll għal vantaġġ ta' sid il-fond.»*

71. Fi kliem sempliċi, tiswijiet li jeħtieġu li jsiru fuq il-partijiet komuni ta' bini, bħalma hija s-sistema tad-drenaġġ, għandhom jiġu meqjusa bħala tiswijiet li ma jistgħux jistennew sa meta tiġi mitmuma l-kirja;

72. Dan ifisser li f'kull każ, il-kumpannija attriċi ma tistax tippretendi li hija tiġi mħallsa għad-danni mill-konvenuti. Hija tista' titlob biss tnaqqis fil-kera jekk kemm-il darba it-tiswijiet inkwistjoni jkunu damu aktar minn erbgħin ġurnata. Issa fil-każ tagħna, minbarra

kumpens għat-telf ta' qligħ, il-kumpannija qiegħda titlob li jiġu mrodda lura lilha €8,358.33 fi ħlasijiet ta' kera li hija għamlet fil-perjodu ta' bejn Mejju 2012 u Settembru 2013;

73. Fil-każ tagħna t-termografu ppreżenta r-rapport tiegħu fid-29 ta' Mejju 2013 u fih huwa għamel ir-rakkomandazzjonijiet tiegħu dwar x'tiswijiet hemm bżonn li jsiru biex tiġi mneħħija l-problema tad-drenaġġ. Skont il-perit Michael Falzon ix-xogħlijiet kollha li kienu meħtieġa tlestew mill-konvenut fis-17 ta' Ġunju, 2013. Fuq kollox, li dawn ix-xogħlijiet ta' tiswija ħadu ftit jiem biss biex tlestew ġie kkonfermat ukoll mill-avukati taż-żewġ naħat waqt it-trattazzjoni tal-għeluq tagħhom miżmuma fis-seduta tat-22 ta' April, 2022. Isegwi għalhekk, li l-konvenut laħaq lesta t-tiswijiet kollha fi żmien erbgħin jum skont l-**artikolu 1548(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** minn meta saru l-investigazzjonijiet kollha li kienu meħtieġa u b'hekk dan ifisser li l-kumpannija attriċi lanqas tista' tippretendi li hija ma kellhiex tħallas il-kera;

74. Dan iġib bħala konsegwenza li l-kumpannija attriċi lanqas m'għandha jedd tikseb kumpens jew li ma tħallasx kera għaż-żmien li damu għaddejjin ix-xogħlijiet ta' tiswija;

75. Min-naħa tagħha, il-kumpannija attriċi tgħid ukoll li l-konvenut għandu jħallasha s-somma ta' €3,315 (eskluża l-VAT) fi spejjeż li hija għamlet biex wettqet numru ta' tiswijiet fil-ħanut. Hija tgħid li dawn huma spejjeż li ma ġewx koperti mill-assigurazzjoni tagħha għaliex din tal-aħħar koprietha biss sa €5,000;

76. Il-qorti tqis li l-kumpannija attriċi la spjegat x'kienu dawn l-ispejjeż u lanqas ressqet xi prova li hija fil-fatt ħallset għal dawn it-tiswijet li allegatament kellha twettaq fil-ħanut mikri lilha mill-konvenut. Fuq kollox, mill-provi li ġew imressqa mill-partijiet jirriżulta li kien il-konvenut stess li wettaq it-tiswijiet kollha li dwarhom qiegħda tilmenta l-kumpannija attriċi (ara r-rapporti tal-perit Michael Falzon f'paġni 36 u 37 tal-atti u kif ukoll ix-xiehda ta' Michael Fenech f'paġni minn 313B sa 313E tal-atti). Għalhekk, fuq nuqqas ta' provi, din il-qorti ma tistax tordna li l-kumpannija attriċi għandha titħallas l-ammont ta' €3,315 (eskluża l-VAT), hawn fuq imsemmi;

77. Bħala parti mid-danni mitluba minnha l-kumpannija attriċi qiegħda tinkludi wkoll is-somma ta' €16,900 (eskluża l-VAT) fi spejjeż legali relatati mat-tilwim legali li hemm għaddej bejnha u bejn il-konvenut. Il-qorti tqis li l-kwantum tal-ispejjeż legali hija determinata mil-liġi skont it-tariffi tal-**Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** u mhux skont kif tiddikjara parti f'kawża. Għalhekk jekk għandhom jiġu mħallsa xi spejjeż legali dawn għandhom jiġu determinati skont l-atti ta' din il-kawża mir-Reġistratur tal-Qorti fuq il-kejl ta' kif il-qorti tkun iddeċidiet il-kap tal-ispejjeż. Jekk imbagħad ikun hemm xi ħadd li ma jkunx qed jaqbel ma kif tkun inħadmet it-taxxa, dak li jkun ikollu r-rimedju li jattakka dik it-taxxa skont l-**artikolu 64 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

78. Fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda ssib li ma hemm l-ebda danni jew rifużjonijiet ta' flejjes dovuti mill-konvenut lill-kumpannija attriċi u b'konsegwenza t'hekk l-ewwel, it-tielet u raba' talbiet tal-kumpannija attriċi qegħdin jiġu miċħuda;

79. Fl-aħħar nett, jibqa' li tiġi deċiża t-tieni talba tal-kumpannija attriċi fejn hija qiegħda titlob li l-konvenuti jiġu ordnati jwettqu t-tiswijiet u x-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex il-kumpannija attriċi tibqa' tgawdi b'mod sħiħ il-ħanut inkwistjoni għall-iskop li għalih dan ġie mikri;

80. Fl-ewwel lok, din il-qorti tqis li aktar 'il fuq f'din is-sentenza diġà nstab li l-konvenut laħaq wettaq it-tiswijiet kollha fir-rigward tal-ħsarat li minnhom qiegħda tilmenta l-kumpannija attriċi, hekk kif fil-fatt ġie kkonfermat mill-perit Michael Falzon. Fuq kollox, il-kumpannija attriċi ma spjegatx x'inhuma dawn it-tiswijiet ulterjuri li hija qiegħda tippretendi li jiġu mwettqa mill-konvenut;

81. B'żieda ma' dan, il-kumpannija attriċi fiż-żgur ma tistax tgħid li llum il-ġurnata hija qiegħda tiġi mxekkla mill-użu tal-ħanut għaliex kienet hija stess li waqfet tagħmel użu minnu billi reġgħet krietu lil terzi fis-sena 2016, u jidher li dan għadu hekk mikri sal-lum il-ġurnata. Għalhekk, din it-talba tal-kumpannija attriċi qiegħda tiġi miċħuda wkoll;

82. Din il-qorti qiegħda ttemm din is-sentenza billi tgħid li hija jkollha taqbel mal-konvenut fejn dan qal li din il-kawża nfetħet mill-kumpannija attriċi biex tpattihielu talli dan kien

nieda proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jiżgumbraha mill-ħanut inkwistjoni. Il-qorti terġa' ttenni li l-kumpannija attriċi qanqlet il-kwistjoni kollha marbuta mad-drenaġġ mhux għaliex verament dan kien qiegħed ifixkilha fl-użu tal-ħanut mikri lilha iżda għaliex hija trid li tibqa' żżomm il-post akkost ta' kollox ħalli tibqa' tkompli tirċievi l-qligħ mis-sullokazzjoni;

83. Għalhekk, din il-qorti qiegħda tasal għall-konklużjoni li l-azzjoni attriċi hija waħda tabilħaqq fiergħa u vessatorja skont kif jgħid il-konvenut fir-risposta maħlufa u fil-fatt il-qorti sejra tipprovdi dwar dan fil-kap tal-ispejjeż;

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

i. **<u>Tiċħad</u>** l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenut għaliex huwa ġie mħarrek f'din il-kawża kif kien meħtieġ, jiġifieri fil-kwalità tiegħu ta' sid tal-ħanut bin-numru 190 fi Triq it-Torri, tas-Sliema;

ii. **<u>Tilqa'</u>** l-bqija tal-eċċezzjonijet l-oħra tal-konvenut li kien għadhom mhux deċiżi qabel l-għotja ta' din is-sentenza, u dan safejn jaqblu mal-konsiderazzjonijiet magħmula aktar 'il fuq f'din is-sentenza; u

iii. **<u>Tiċħad</u>** it-talbiet kollha ta' The House Shop Limited;

Fl-aħħar nett, peress li l-kumpannija attriċi The House Shop Limited hija l-parti telliefa f'din il-kawża, il-qorti qiegħda **<u>tordna</u>** bit-tħaddim tal-**artikolu 223(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, li din għandha tbati l-ispejjeż kollha marbuta ma' din il-kawża. Minbarra dan, billi hija tal-fehma wkoll illi r-rikors maħluf ippreżentat mill-kumpannija attriċi huwa att għal kollox fieragħ u vessatorju, il-qorti, wara li rat il-**paragrafu 10 tat-Tariffa A** mehmuża mal-**Kap**

12 tal-Liġijiet ta' Malta, qiegħda tikkundanna lill-kumpannija attriċi tħallas lir-reġistratur spejjeż addizzjonali ta' ħames mitt ewro (€500).

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Mary Josephine Musu
Deputat Reġistratur