BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Herbert Cachia (K.I. Nru. 0366447M)

Vs

Dr Leontine Calleja u l-PL Gillian Muscat illi permezz tad-digriet datat 13 ta' Mejju 2021 ġew nominati bħal Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw lil assenti Cristina Baresi (K.I. Nru. 0151413A u detentriċi tal-Passaport Taljan Nru YA8274908)

Rikors Numru: 116/2020JD

Illum 1 ta' Diċembru 2022

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorrent ippreżentat fl-10 ta' Lulju 2020 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:

i. Illi l-esponenti kkonċeda b'titolu ta' krija l-appartament bin-numru ħamsa (5) f'Richmond Court, Triq Franġisk Zahra, il-Mellieħa versu l-intimata u dan b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u sittax (2016) u

[1] Fol. 2 sa 5

liema kirja kienet intiża li tintemm fil-wieħed u tletin (31) ta' Diċembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020) versu l-kera mensili fl-ammont ta' sitt mitt Ewro (Eur 600) pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem, u dan taħt il-kundizzjonijiet kollha elenkati fl-iskrittura datata nhar il-ħamsa (5) ta' Diċembru tas-sena elfejn u ħmistax (2015), liema skrittura qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dok "A";

ii. Illi l-esponenti kkonċeda wkoll b'titolu ta' krija l-penthouse bin-numru wieħed (1) f'Richmond Court, Triq Franġisk Zahra, il-Mellieħa versu l-intimata u dan b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u sittax (2016) u liema kirja kienet intiża li tintemm fil-wieħed u tletin (31) ta' Diċembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020) versu l-kera mensili fl-ammont ta' sitt mitt Ewro (Eur 600) pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem, u dan taħt il-kundizzjonijiet kollha elenkati fl-iskrittura datata nhar il-ħamsa (5) ta' Diċembru tas-sena elfejn u ħmistax (2015), liema skrittura qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dok "B";

iii. Illi l-intimata telqet minn Malta u abbandunat l-appartamenti mikrija u l-obbligazzjonijiet kollha li hi daħlet fihom ai termini tal-kuntratti hawn fuq indikati;

iv. Illi ai termini tal-klawsoli numru ħmistax (15) tal-iskritturi lokatizzji, jekk l-inkwilina tittermina l-kirja qabel it-terminazzjoni tal-istess kirja mingħajr ma tagħti notice ta' sitt (6) xhur, id-depożitu jmur favur is-sid u l-ammont ekwivalenti għal sitt (6) xhur kirja jkun dovut;

v. Illi ai termini ta' din il-klawsola, l-inkwilina hi obbligata tħallas l-ammont ta' kera kollu li jkopru perjodu ta' sitt (6) xhur b'rabta maż-żewg fondi, u għaldaqstant kawża tal-fatt li l-intimata tterminat il-ftehim hi għandha tiġi kkundannata tħallas ukoll l-ammont ta' seba' t'elef u mitejn Ewro (Eur 7,200);

vi. Illi barraminhekk, l-intimata kisret ukoll klawsoli numri sitta (6) tal-iskritturi lokatizzji ġjaladarba hi ma rritornatx il-fondi mikrija fl-istat li ġew konċessi lilha permezz tal-kirja, u inoltre r-rikorrenti sab neqsin il-fridge u d-dishwasher, liema valur taż-żewġ appliances domestiċi jammontaw għas-somma ta' elf Ewro (Eur 1000). Barraminhekk, mill-fondi mikrija kien hemm ukoll neqsin żewġ (2) air-

conditioning units, xi light fittings kif ukoll xi purtieri mqattgħin u dan kif anke' jirriżulta minn rapport tal-Pulizija li ġie ntavolat mill-esponenti nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Gunju tas-sena elfejn u għoxrin (2020) liema rapport qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala dok "C";

vii. Illi barra minn hekk, l-inkwilina hi moruża fil-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma bi ksur tal-klawsoli bin-numru tnejn (2) tal-iskritturi lokatizzji;

viii. Illi dan kollu jammonta għall-ksur tal-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-ftehim ta' kera u r-rikorrenti huwa awtorizzat sabiex jittermina l-istess kera, mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe' azzjoni oħra ulterjuri li jista' jkollu l-esponenti;

ix. Illi dawn il-fatti huma a diretta konoxxenza tal-esponenti;

x. Illi għalhekk kellha tiġi ntavolata dina l-kawża.

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, l-esponenti qiegħed umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

I. Tiddikjara illi l-intimata naqset li tonora l-obbligi tagħha bħala inkwilina tal-appartament numru ħamsa (5) f'Richmond Court, fi Triq Franġisk Zahra, il-Mellieħa u ta' Penthouse bin-Numru wieħed (1) f'Richmond Court, fi Triq Franġisk Zahra, il-Mellieħa u konsegentament il-ftehim bejn il-partijiet inħall u r-rikorrenti għandu d-dritt jieħu l-pussess taż-żewġ fondi mikrija;

II. Tiddikjara li l-intimata hi responsabbli għad-danni kollha sofferti mir-rikorrenti minħabba n-nuqqas tal-intimata li tonora l-obbligi tagħha bħala inkwilina, liema danni jinkludu għalkemm mhux limitatament serq tal-fridge, dishwasher, air-conditioning units, xi light fittings u xi purtieri mqattgħtin mill-fondi mikrija;

III. Tillikwida d-danni kollha sofferti mir-rikorrenti;

IV. Tikkundanna lill-intimata tħallas dawn id-danni kollha sofferti, inkluż arretrati ta' ħlas ta' kontijiet ta' dawl u ilma fil-fondi hawn fuq imsemmija, bl-imgħax;

V. Tikkundanna lill-intimata sabiex tħallas is-somma ta' seba' t'elef u mitejn Ewro (Eur 7,200) rappreżentanti ta' kera għall-perjodu ta' sitt (6) xhur riżultanti tat-terminazzjoni tal-ftehim da parti tal-intimata, bl-imgħaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-intimata li qiegħda minn issa tiġi nġunta in subizzjoni, b'riżerva ta' kull azzjoni oħra spettanti lilha.

Ra r-Risposta[2] tal-Avv. Leontine Calleja u PL Gillian Muscat preżentata fit-22 ta' Gunju 2021 li permezz tagħha eċċepew li:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti m'humiex edotti mill-fatti u għalhekk jitolbu lil attur jipprova li huwa sid tal-proprjeta' li tinsab numru 5 u Penthouse numru 1 ġewwa f'Richmond Court, fi Triq Franġisk Zahra, il-Mellieħa;
2. Illi huma l-atturi li jridu jipprovaw l-allegazzjonijiet minnhom indikati;
3. B'riserva għal risposta ulterjuri jekk ikun il-każ;
4. Bl-ispejjeż.

Ra l-atti u d-dokumenti ppreżentati mill-partijiet.

Sema' x-xhieda.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet.

Ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra

[2] Fol. 58

Din hija kawża li r-rikorrent qed jipprosegwi kontra l-inkwilina li kellu fl-appartament 5, u fil-*penthouse* 1, Richmond Court, Triq Franġisk Żahra, Mellieħa, skont żewġ skritturi ta' kiri datati 5 ta' Diċembru 2015[3]. Iż-żewġ kirjiet kienu għal skop ta' sullokazzjoni bi qligħ, u għal żmien ta' erba' snin, li kienu jagħlqu fl-aħħar tas-sena 2020, bil-kera mensili ta' €600 (sitt mitt Ewro) għal kull wieħed minn dawn il-fondi. Ir-rikorrent jilmenta li l-intimata abbandunat iż-żewġ kirjiet, meta baqgħet l-Italja minħabba fil-pandemija, u ma ġietx lura, naqset li tħallas il-kera, u ħadet mill-fondi mobbli li kienet obbligata tħalli fihom fi tmiem il-kirja. Minħabba f'hekk, huwa talab li jieħu lura l-pussess taż-żewġ fondi, u li jirċievi mingħand l-intimata l-ħlas tad-danni, konsistenti fil-valur tal-mobbli li hija ħadet mingħajr jedd mill-istess fondi, meta abbandunat il-kirja, fil-ħlas tal-arretrati tas-servizzi u fil-ħlas tal-kera dovuta għas-sitt xhur avviż ta' terminazzjoni li l-intimata naqset li tagħtih bi ksur tal-kundizzjonijiet kuntrattwali.

Ikkunsidra wkoll li:

Mill-kuntratti tal-kiri taż-żewġ fondi, jirriżulta li l-intimata kriethom mingħand ir-rikorrent għal żmien ħames snin, bil-kera ta' €600 fix-xahar, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. L-iskop tal-kirja ma kienx biex tgħix fihom hi, imma biex tagħmel sullokazzjonijiet qosra bi qligħ. Il-fondi kienu għadhom ġodda meta kriethom, tant li l-qari tad-dawl u l-ilma kien għadu ma bediex. Dwar il-kontenut mobbli tal-fondi[4], l-inkwilina kellha obbligu li tipprovdi l-attrezzi u l-mobbli, bl-obbligu li tħalli fi tmiem il-kirja l-għamara tal-kċina bl-*appliances*, il-*water heater* u l-*airconditioning units*. Hija ngħatat id-dritt li tieħu l-bqija tal-mobbli li tkun daħħlet fihom matul il-kirja, sakemm ma tiftiehemx mal-lokatur dwar prezz tagħhom. L-inkwilina kellha obbligu

[3] Doki. A u B, fol. 6 sa 13
[4] Ara klawsola sitta (6), fol. 7 u 11

wkoll li tirritorna l-fondi nodfa u mingħajr ħsarat. Dwar it-terminazzjoni tal-kirjiet qabel iż-żmien, il-partijiet kienu ftiehmu li *'Should the Tenant be compelled to terminate this agreement by some unforeseen circumstance prior to the lapse of lease, then provided Tenant gives Landlord one (6) months' notice in writing, hence this lease shall be terminated at the end of the sixth month. In this case the deposit will be forfeited to the landlord and the 6 months must be also paid in rent full'*.[5]

Fix-xiehda[6] tiegħu, ir-rikorrent Herbert Cachia spjega li kien ġab il-permess mingħand l-Awtorita' tat-Turiżmu biex l-inkwilina tkun tista' tikri l-fondi lil terzi bi skop ta' qligħ għal perjodi qosra, inkluż lit-turisti. Kienet kellmitu biex testendi l-kuntratt f'Diċembru 2019. Ma ftiehmux fuq il-kera, u mbagħad iddeċidiet li tkompli l-kirja sal-iskadenza miftiehma. Tlett xhur wara, pero', kienet għadha ma ħallsitx il-kera. Ċemplilha fuq in-numru Malti tagħha, u qaltlu li ma kinetx għadha Malta, u li kienet marret lura l-Italja. Laħqet daħlet il-pandemija, u ma kellhiex mod kif tiġi lura. Qaltlu li l-kera ma kinetx ser tħallasha minħabba l-forza maġġuri. Hu talabha ċ-ċwievet biex jispezzjona l-fondi, u f'April 2020 tatu l-isem u n-numru ta' min kellu ċ-ċwievet. Daħal ma' dan il-persuna fil-fondi, u sab diżastru għaliex kienet ħadet l-għamara li kienet tagħha, pero' kienet ħadet ukoll attrezzi li kellhom jibqgħu mal-post; kien hemm ħafna ħmieġ u brix fejn tneħħiet l-għamara, u għalhekk kien kostrett jinkariga terzi biex jirranġaw il-ħsara, u jnaddfu, u jixtri dak li kien hemm nieqes. Attrezzi ħadet żewġ *airconditioners*, żewġ *fridges* u żewġ *dishwashers* – skont ir-rikorrent dawn kienet obbligata tħallihom fil-fondi. Ir-rikorrent qal li xtara l-*fridges* ġodda, pero' l-*airconditioners* u d-*dishwashers* baqa' ma xtrahomx minħabba f'nuqqas ta' finanzi, għalkemm indika l-prezz tagħhom. Huwa spjega li dawn il-kirjiet kienu dħul indispensabbli għall-għixien tiegħu billi huwa pensjonant.

[5] Kundizzjoni ħmistax (15), fol. 8 u 12
[6] Ara xiehda, 14.7.2021, fol. 63 *et seq.*

B'kollox, iddikjara li għandu jieħu s-somma ta' €13,028[7] mingħand l-intimata, li tinkludi l-kera ta' sitt xhur għaż-zewġ fondi. Dawn jinkludu wkoll €60.25 bilanċ tas-servizzi tad-dawl u l-ilma, wara li ntuża d-depożitu li kienet ħalliet għalihom l-intimata.

In kontroeżami, ir-rikorrent spjega li l-*fridges*, l-*airconditioners* u d-*dishwashers* kienet xtrathom l-intimata, skont il-ftehim ta' bejniethom, għaliex hija daħlet fil-fondi ġodda, lesti u nodfa, b'kera relattivament baxx, bil-kundizzjoni li tarmahom hi u tħalli dawn l-attrezzaturi meta tispiċċa l-kirja. Huwa spjega wkoll li meta nqalgħu l-*airconditioners*, saret il-ħsara fil-finitura tal-ħitan, li kellha tissewwa, u għalhekk qed jippretendi rimbors ta' dawn l-ispejjeż rimedjali wkoll.

Ir-rikorrent ippreżenta kopja ta' żewġ kuntratti fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone tal-11 ta' Diċembru 2003[8] u tas-6 ta' Frar 2004[9], li bis-saħħa tagħhom huwa u ċertu Mario Pisani, fiż-żwieġ tagħhom, xtraw il-fondi 4, St Michael Street, Mellieha, u 36/37, Carmelina u Ċensina, Triq Francis Zahra kantuniera ma' Triq San Mikiel, Mellieħa. Fix-xiehda tiegħu, ir-rikorrent spjega li kienu żviluppaw flimkien is-sit ġa okkupat minn dawk il-fondi, u li huwa żamm għalih iż-żewġ fondi mikrija lill-intimata biex jgħix mill-frottijiet ċivili tagħhom. Huwa ppreżenta wkoll fattura maħruġa minn Gordon Camilleri għal xogħol ta' tiswijiet, b'kisi u żebgħa, fiż-żewġ fondi, fuq stima datata 15 ta' Lulju 2020, li tammonta għal €3,410[10]. Huwa ppreżenta wkoll inkartament dwar xiri ta' *airconditioning units* tad-ditta Whitefrost f'Awissu 2017, bi prezz li jvarja minn €600 għal wiehed ta' 12,000BTU għal €1,000 għal wieħed ta' 24,000BTU.[11] Ir-rikorrent ippreżenta wkoll ir-riċevuti għax-xiri taż-żewħ *fridge-freezers* bi prezz ta' €399[12] u €329[13],

---

[7] Ara skeda ta' danni, fol. 111
[8] Fol. 71 sa 72
[9] Fol. 78 sa 81
[10] Fol. 90
[11] Fol. 91 sa 95
[12] Fol. 96
[13] Fol. 97

flimkien mar-riċevuta għall-ħlas tal-bilanċ tas-servizzi fis-somma ta' €60.75[14].

Meta kompla jixhed in kontroeżami[15], ir-rikorrent spjega li għalih il-purtieri, u kulma kien hemm imwaħħal mal-ħitan mill-intimata, kellu jibqa' fil-fondi fi tmiem il-kirja. Huwa ddikjara li ma jafx jekk fil-kċejjen l-intimata kienet daħħlet *dishwashers* – hu qatt ma rahom. Ir-rikorrent qal ukoll li, xi xhur wara li telqet, l-intimata kienet bagħtitlu ittra li ma kinetx ser tkompli bil-kirja minħabba fil-COVID. Huwa kkonferma wkoll li ċ-ċwievet tal-fondi ħadhom lura, għalkemm mhux kif pretenda li jeħodhom. Iċ-ċwievet ħadhom lura fl-aħħar ta' April, jew bidu ta' Mejju, 2020, u l-intimata ħallsitu kera sa Marzu 2020. Huwa kkonferma wkoll li l-istejjem u l-prezz tal-attrezzi jirreferu għal atrezzi ġodda.

Fix-xiehda[16] tagħha, l-intimata Cristina Baresi kkonfermat il-fatti dwar iż-żewġ kirjiet tal-fondi mertu tal-kawża. Hija spjegat li, meta faqqgħet il-pandemija, hija nqabdet l-Italja u ma setgħetx tiġi lura Malta. Telqet minn Malta fl-20 ta' Jannar u kellha tiġi lura fil-5 ta' Marzu, pero' ma setgħetx. Qalet li lir-rikorrent infurmatu b'dan l-iżvilupp bl-email fix-xahar ta' Marzu 2020, u li kienet minhabba f'hekk qed tittermina l-kirja. F'Diċembru 2019, hija ħallset il-kera tal-ewwel tlett xhur tas-sena 2020. Meta tterminat, qabbdet lil ħabib tagħha jieħu ħsieb jiġbrilha l-għamara u l-mobbli tagħha, u tat struzzjoni biex jitħallew fil-fondi kulma kien parti mill-istruttura, inkluż ħames *airconditioning units*. Ħalliet ukoll id-dawl t'emerġenza f'kull sular tal-blokk. Għand ir-rikorrent kien hemm depożitata s-somma ta' €1,200 (elf u mitejn Ewro) akkont tal-ħlasijiet dovuti skont il-kuntratti ta' kiri. Hija qalet ukoll li l-*fridges* u l-*cookers* kienu tneġġew mill-fondi għaliex min mar ibattal

[14] Fol. 101

[15] Ara xiehda, 30.9.2021, fol. 120 sa 130 – għalkemm f'din ix-xiehda tiegħu, ir-rikorrent jirreferi għal ritratti li suppost juru l-istat ħażin li fih ħa lura l-pussess tal-fondi, dawn ir-ritratti ma tressqux bi prova u mhumiex parti mill-atti

[16] Ara xiehda, 2.12.2021, fol. 156 sa 171

qal li sabhom spiċċuti. Hija qalet li kienet imbeżża ħafna mill-COVID għaliex ma tistax tieħu mediċini, ħlief antibiotiċi. Qalet ukoll li ma kinetx taf f'liema stat ġew ritornati l-appartamenti lir-rikorrent għaliex ma kinetx preżenti. Skont hi, meta kriet il-fondi mingħand ir-rikorrent, ma kinux mizbugħa u nodfa, u kellha ddurhom u tiżbagħhom hi. Il-fondi kienet tikrihom lit-turisti u sa Jannar 2020 kienu għadhom f'kundizzjoni tajba li jinkrew. Wara li telqet minn Malta, fi Frar 2020, ħallset il-miżati tal-partijiet komuni fl-intier tagħhom anke jekk kienet taf li l-kirja kienet kostretta titterminaha.

In kontroeżami[17], Baresi ddikjarat li ma tatx l-avviż ta' sitt xhur meħtieġ bil-kuntratti ta' kiri minħabba l-forza maġġuri tal-pandemija. Tenniet li hija taħseb li ħalliet kulma kellha tħalli fil-fondi, pero' mhix ċerta għaliex ma kinetx preżenti. Dwar l-*airconditioners*, qalet li hija informata li tneħħew tnejn – wieħed minnhom kien ilu żmien imkisser – u tħallew hamsa. Fil-ħsieb tal-intimata, id-depożitu li kien hemm mal-provditur tas-servizz għad-dawl u l-ilma kien suffiċjenti biex ikopri d-dejn li ħalliet meta abbandunat il-fondi u tterminat il-kirja.

Ikkunsidra wkoll li:

Jingħad mill-ewwel li, għalkemm il-partijiet naqsu li jiddikjaraw dan ċar, jirriżulta mill-provi mressqa quddiem dan il-Bord li t-tieni parti tal-ewwel talba fl-att promotur hija eżawrita. B'din it-tieni parti tal-ewwel talba, ir-rikorrent talab li dan il-Bord jiddikjara li l-ftehim ta' kiri bejn il-kontendenti, għar-rigward taż-zewġ fondi mertu tal-kawża, inħall u li għalhekk ir-rikorrent għandu jedd jieħu lura l-pussess tagħhom. Effettivament, irriżulta

[17] Ara xiehda, 16.3.2022, fol. 166 sa 171

mill-provi li r-rikorrent ilu li ħa lura t-tgawdija taż-żewġ fondi, tal-anqas skont ix-xiehda tiegħu stess, mill-aħħar ta' April jew bidu ta' Mejju 2020, u għalhekk qabel ma ġiet preżentata din il-kawża.

Essenzjalment, il-bqija tat-talbiet tar-rikorrent jikkonċernaw ilkoll il-pretensjoni tiegħu li l-intimata naqset li twettaq l-obbligi lokatizji tagħha mingħajr raġuni valida, u li għalhekk għandha responsabbilta' li tagħmel tajjeb favur ir-rikorrenti għat-telf konsegwenzjali kollu li jirriżulta li huwa ġarrab minħabba f'hekk. Dan it-telf, skont it-talbiet fl-att promotur u x-xiehda li ta r-rikorrent quddiem dan il-Bord, jikkonsisti filli tneħħew miż-żewġ fondi attrezzaturi mobbli li l-intimata kienet obbligat ruħha [klawsola sitta (6) tal-kuntratti ta' kiri] li tħallih fihom għall-benefiċċju tar-rikorrent, u għalhekk għandha tikkumpensah tagħhom; u filli naqset li tħallsu l-kera tas-sitt xhur pre-avviż li kienet obbligata tagħtih dwar it-terminazzjoni tal-kirja qabel iż-żmien miftiehem, u li naqset li tagħtih.

Id-difiża prinċipali tal-intimata, li għalkemm ma tirriżultax formalment mir-Risposta mressqa mill-kuraturi deputati fl-interess tagħha, sar aċċenn qawwi għaliha fil-provi kollha mressqa minnha, inkluż fil-kontroeżami tar-rikorrent, tikkonsisti filli hija kellha impediment leġittimu, u assolut, li żammha milli twettaq l-obbligu tagħha tal-pre-avviż tat-terminazzjoni. Mir-rapport li r-rikorrent għamel fl-Għassa tal-Pulizija tal-Qawra fit-22 ta' Ġunju 2020, jirriżulta ċar li kien diġa' jaf b'din il-linja difensjonali li kienet qed tieħu l-intimata[18]. Mill-bqija, l-intimata tgħid li ngħad lilha li l-*appliances* tal-kċina li neħħa r-rappreżentant tagħha kienu spiċċuti, u li hija ma naqset li tħalli xejn minn dak li kienet obbligata tħalli fiż-żewġ fondi meta vvakat minnhom.

[18] Fol. 154

Kwantu għall-ewwel difiża tal-forza maġġuri, ir-rikorrent innifsu ddikjara lill-uffiċjali tal-pulizija meta għamel ir-rapport li, fis-26 ta' Marzu 2020, għall-ħabta tal-10am, sar jaf f'telefonata mal-intimata li din kienet inqabdet fl-Italja u li ma setgħetx tiġi lura f'Malta minħabba fil-pandemija, u li kien għalhekk li tat struzzjoni lir-rappreżentanta taghha Samantha Buckland – li ma xehditx f'din il-kawża – biex tbattal il-fondi, u tagħti aċċess lir-rikorrent, filwaqt li tirritornalu ċ-ċwievet.

Jirriżulta li fit-12 u t-13 ta' Marzu 2020, meta faqqgħet il-pandemija tal-COVID-19 f'Malta, il-leġislatur irrikonoxxa l-eżistenza ta' din il-kalamita' b'diversi miżuri leġislattivi ta' emerġenza, b'ordnijiet ta' waqfien assolut ta' servizzi u obbligi, ta' sospensjoni indefinita tat-termini legali u ġudizzjarji, u b'mod ġenerali ta' kull attivita' li tqieset mhux essenzjali għall-għixien bażiku, inkluż l-iskejjel, il-qrati u l-amministrazzjoni b'mod ġenerali.[19] Huwa pubblikament magħruf li fl-Italja, il-pandemija kienet identifikata wkoll, u ħalliet ħerba ferm akbar minn f'pajjiżna, sa minn ġimgħat qabel ittieħdu dawn il-miżuri ta' emerġenza f'Malta. M'hemmx għalhekk kwistjoni li, fis-26 ta' Marzu 2020, kemm Malta u anke l-Italja kienu milqutin minn din il-pandemija, u li l-attivita' ekonomika kollha u ta' vjaġġar bejn iż-żewġ pajjiżi kienet wieqfa b'mod indefinit, assolut u b'xeħta li qatt ħadd ma seta' raġjonevolment jipprevedi mill-għarfien ordinarju fil-memorja tiegħu.

Għalkemm fil-liġi tal-kiri, kif stipulata fl-**art. 1525** *et seq.* tal-**Kodiċi Ċivili**, ma hemmx disposizzjoni ċara u diretta li tirregola sitwazzjoni bħal din[20], u

---

[19] Fost dawn kien hemm A.L 39, 40, 41, 43, 44, 61, 63, 64, 65, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 82 sa 84, 90, 92, 97, 98 sa 101, 111 sa 115, 119, 141, 142, 162, 170 sa 178 tal-2020, li bdew jiġu pubblikati mit-12 ta' Marzu 2020

[20] L-unika riferenza għall-*'forza maġġuri'* nsibuha fl-**art. 1557** tal-Kodiċi Ċivili: **1557.** *Il-kerrej f'ebda każ m ' hu marbut li jagħmel xi tiswija għal dannu kaġunat minn forza maġġuri, u bla ebda ħtija tiegħu.*

fl-assenza ta' dik ir-regolamentazzjoni specifika għal dan il-kuntratt, id-disposizzjonijiet ġenerali dwar il-liġi tal-obligazzjonijiet, il-**Kodiċi Ċivili** jipprovdu ċar kif ġej:

> **1134.** Id-debitur mhux obbligat għad-danni jekk hu ma setax jagħti jew jagħmel il-ħaġa li obbliga ruhu li jagħti jew li jagħmel, jew għamel il-ħaġa li ma kellux jagħmel, minħabba forza maġġuri jew minħabba aċċident.

Riċentement, fis-sentenza **L-Avukat Dr. Cedric Mifsud noe vs Harmony Jets Limited**[21], il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kkunsidrat fid-dettall jekk l-okkorrenza ta' din il-pandemija fix-xahar ta' Marzu 2020 tikkwalifikax bħala *'forza maġġuri'* skonġ il-liġi u l-ġurisprudenza Maltija. Dan l-eżami għamlitu fil-kuntest ta' kiri ta' ajruplan għal traġitt bl-ajru mill-Afrika ta' Isfel għal Guinea. Dan il-Bord jidhirlu li għandu jirriporta l-apprezzament legali ta' dik il-Qorti, li huwa mill-aktar ċar u sħiħ:

> *'Illi dwar is-suġġett dibattut ta' forza maġġuri l-awtur* ***Francesco Ricci*** *fil-ktieb tiegħu* ***"Indole E Fonti Delle Obbligazioni E Dei Contratti"*** *ippubblikat fis-sena 1892 jgħid is-segwenti:*
>
> *"319. Come conseguenza del principio esposto al paragrafo 311 di questo capo, va che il danno allorché proviene da caso fortuito o da forza maggiore non é imputabile, imperocché non essendovi responsabilitá senza colpa, quando questa viene a mancare, sia perché il danno derivò da un fatto imprevedibile ed impreveduto (caso fortuito) cui non si diede causa né prossima né remota, sia perché ebbe origine da un avvenimento cui le nostre forze non avrebbero potuto opporre efficace resistenza, non può parlarsi di danno risarcibile per alcuna ragione, salvo che in forza di una particolare stipulazione non sia stato pattuito il contrario."*

[21] Prim'Awla (NC), 30.6.2022, mhux appellata

*Illi fuq binarju simili **Artikolu 1134** tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi s-segwenti:*

"Id-debitur mhux obbligat għad-danni jekk hu ma setax jagħti jew jagħmel il-ħaġa li obbliga ruħu li jagħti jew li jagħmel, jew għamel il-ħaġa li ma kellux jagħmel, minħabba forza maġġuri jew minħabba aċċident".

*Illi l-Qrati tagħna fuq dan is-suġġett imxew fuq kriterji li huma simili għal dak li qal l-awtur Francesco Ricci ikkwotat iktar 'il fuq u f'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fl-10 ta' Novembru 2010 fil-kawża fl-ismijiet **Mekanika Limited vs. Eurobyte Limited** (Numru 2532/2000/1), fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:*

"Illi huwa magħruf li l-każ fortuwitu jeħles lill-parti li tinvokah mill-obbligu li twettaq ir-rabta kuntrattwali tagħha u milli tagħmel tajjeb għall-ħsara li tiġri minħabba f'hekk biss u jekk kemm-il darba l-fatt tal-każ fortuwitu ma jkunx ġara minħabba xi għamil preċedenti li għalih tkun taħti dik l-istess parti[22]. Fuq kollox, biex tista' tittella' l-eċċezzjoni tal-każ fortuwitu, jeħtieġ li jintwera li ġrat xi ħaġa mhux tas-soltu li kellha sseħħ bilfors minkejja l-eżerċizzju ta' għaqal ordinarju ta' missier tajjeb tal-familja[23]. Il-prova ta' dan kollu taqa' fuq min jallega l-forza maġġuri biex juri kif imiss li dawn l-elementi kollha jirriżultaw fil-każ li jkun[24]."

Kuntrarjament għal dan il-każ, f'dak il-każ, il-partijiet kienu kkuntrattaw <u>wara</u> li kienet diġa' magħrufa l-eżistenza tal-pandemija, u wara li kienu diġa' daħlu fis-seħħ diversi miżuri restrittivi f'diversi partijiet tad-dinja. Għal dik ir-raġuni, il-Qorti kkonkludiet li d-difiża tal-forza maġġuri eċċepita biex jiġu evitati l-konsegwenzi tal-ksur kuntrattwali ma setgħetx isseħħ.

---

22 *1 P.A. 7.6.1938 fil-kawża fl-ismijiet Bezzina vs. Grech et (Kollez. Vol: XXX.ii.142)); u App. Ċiv. 15.1.1997 fil-kawża fl-ismijiet Sapiano et vs. Fenech et (Kollez. Vol: LXXXI.ii.149).*

23 *2 P.A. 7.2.1953 fil-kawża fl-ismijiet Micallef vs. Bell McCance noe (Kollez. Vol: XXXVII.i.636).*

24 *3 App. Inf. 6.10.2010 fil-kawża fl-ismijiet Etienne Rapinett noe et vs. Spray Pack Ltd.*

F'dan il-każ jirriżulta li:

(i) iż-żewġ kirjiet kienu għal skop kummerċjali bi spekulazzjoni;

(ii) il-kirjiet kienu ilhom erba' snin fis-seħħ, u ma jirriżultax li kien hemm xi ksur tal-kundizzjonijiet kuntrattwali qabel faqqgħet il-pandemija; anzi, jirriżulta ppruvat li r-rikorrent kien anke dispost jerġa' jidħol f'relazzjoni lokatizja ġdida dwar dawn iż-żewg fondi mal-intimata;

(iii) l-intimata marret l-Italja f'Jannar 2020 bi pjan li tiġi lura f'Marzu 2020;

(iv) l-intimata ma setgħetx tiġi lura Malta f'Marzu 2020, u dak iż-żmien ma kellhiex prospettiva dwar meta setgħet terġa' tiġi lura, u wisq anqas meta setgħet tkompli tissulloka dawn il-fondi lit-turisti kif maħsub fil-kuntratti ta' kiri mar-rikorrent. Infatti t-turiżmu f'dawk iż-żminijiet kien diġà ħa daqqa ta' ħarta;

(v) l-intimata avżat lir-rikorrent bis-sitwazzjoni attwali tagħha, u tatu l-avviż tat-terminazzjoni u t-tagħrif meħtieġ kif jieħu lura ċ-ċwievet tal-fondi battala fix-xahar ta' Marzu 2020 stess.

Meqjus dan kollu, u fuq l-iskorta tal-argumentazzjoni tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fuq l-istess tematika, fis-sentenza riċenti **Steve Baldacchino et vs Awtorita' tal-Artijiet**[25], fejn ġie applikat il-principju altrimenti riġettat fis-sistema legali tagħna tar-*rebus sic stantibus*, dan il-Bord jikkonkludi li ċ-ċirkostanzi ta' fatt pruvati f'dan il-każ jissodisfaw ir-rekwiżiti tad-difiża tal-forza maġġuri favur l-intimata, u għalhekk l-istess intimata ma tistax titqies fi ħtija għan-nuqqas tagħha li tonora l-obbligu stipulat fil-klawsola ħmistax (15) tal-kuntratti tal-kiri mertu tal-kawża li tagħti lir-rikorrent pre-avviż tat-terminazzjoni tal-kirja ta' sitt xhur, jekk din tiġi terminata qabel iż-żmien miftiehem.

[25] (per Imh. Mintoff), 19.1.2022

Konsegwentement, il-bqija tal-ewwel talba, it-tieni talba in kwantu riferibbli għal dan l-obbligu u l-ħames talba, imressqin mir-rikorrent fl-att promotur, ma jistgħux jirnexxu.

Kwantu għall-bqija tat-talbiet tar-rikorrent, u minkejja l-impossibilita' tal-intimata li tkun preżenti, u tieħu ħsieb direttament, it-trasferiment tad-detenzjoni tal-fondi lir-rikorrent, hija kienet obbligata li tirritornahom lir-rikorrent f'kundizzjoni tajba u b'sodisfazzjon sħiħ tal-obbligu tagħha fil-klawsola sitta (6):

> *In this contract one states that since the tenant will furnish the apartment, the following items must remain since they are fixtures should the tenant decides to terminate his operations. Kitchen with appliances, water heater, and air conditions. The rest of the furniture will either be taken or if they agree on a price, they might be bought from the landlord, depending on the condition of the furnitures.*

Konsegwentement, l-intimata kellha obbligu li tħalli l-għamara tal-kċejjen, bl-*appliances*, il-*water heaters* u l-*airconditioning units* <u>kollha</u> li tkun stallat fiż-żewġ fondi. Għalkemm l-intimata tallega li l-*fridge-freezers* u *airconditioning unit* li neħħew l-agenti tagħha ma kienux għadhom jaħdmu, dan ma ġie ppruvat bl-ebda mod. Kellha obbligu li tħallihom mal-fondi, fl-istat li kienu. Dan il-Bord għalhekk iqis pruvata t-talba tar-rikorrent in kwantu tirrigwardja l-*fridge-freezers* u żewġ *airconditioning units*, pero' ma tqishiex sodisfatta fir-rigward tad-*dishwashers*, għaliex ir-rikorrent innifsu ddikjara li dawn qatt ma rahom, u ma ressaq ebda prova li kienu effettivament stallati fil-kċina. Għalkemm huwa minnu, kif argumentat l-intimata fis-sottomissjonijiet tagħha, li dawn il-mobbli ma kienux ser jitħallew ġodda, u għalhekk ir-rimbors lir-rikorrent bil-prezz kollu tagħhom ġodda jista' jikkostitwixxi arrikkiment indebitu, ma tressqet ebda prova dwar il-kundizzjoni u l-valur tagħhom fil-mument li tneħħew mingħajr jedd. Fin-

nuqqas ta' prova differenti, dan il-Bord ma jistax ħlief jordna l-ħlas tal-ispiża effettivament inkorsa mir-rikorrent għar-rigward tal-*fridge-freezers*, u tal-prezz li ħallas għal *airconditioners* simili tlett snin qabel ossija fl-2017. L-istess jgħodd għall-ispiża taż-żebgħa u t-tiswija tal-ħsarat li tħallew fil-ħitan, partikolarment bit-tneħħija tal-*airconditioning units* li filfatt ma kellhomx jintmessew, u għall-bilanċ li baqa' dovut għas-servizzi tad-dawl u l-ilma.

Fl-ahharnett, billi għar-raġunijiet fuq mogħtija, dan il-Bord jidhirlu li l-intimata ma ġġorrx responsabbilta' ċivili għat-terminazzjoni tal-kirja qabel iż-żmien miftiehem, huwa ser jordna t-tpaċija in parti tad-danni likwidati u pagabbli lir-rikorrent, mad-depoċitu ta' sitt mitt Ewro (€600) miżmum minnu fuq kull kirja, skont il-klawsola erbgħa (4) fil-kuntratti tal-kiri mertu ta' din il-kawża.

Decide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord jiddisponi mill-kawża billi filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni parti tal-ewwel talba tar-rikorrent, in kwantu l-mertu tagħha rriżulta eżawrit, jiddeċiedi dwar il-bqija tat-talbiet, u dwar l-eċċezzjonijiet, bil-mod kif ġej:

(i) jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata ma ġġorrx responsabbilta' ċivili għall-ksur tal-obbligu lokatizju li tagħti sitt xhur pre-avviż tat-terminazzjoni tal-kirja, minħabba li dan kien dovut unikament għall-forza maġġuri, u konsegwentement jiċħad il-ħames talba tar-rikorrent;

(ii) jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata hija responsabbli għad-danni riżultanti mit-teħid mingħajr jedd tal-*fridge-freezers* u l-*airconditioning units*;

(iii) jillikwida d-danni sofferti mir-rikorrent, wara li jitnaqqas id-depożitu diġa fil-pussess tiegħu, fis-somma ta' erbat elef mija u tmienja u disgħin

Ewro u ħamsa u sebgħin ċentezmu (€4198.75)[26], u jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrent is-somma hekk likwidata u dovuta, bl-imgħax mid-data tal-lum sad-data tal-ħlas sħiħ effettiv;

(iv) u konsegwentement jiċħad il-bqija tat-talbiet u l-eċċezzjonijiet in kwantu mhux kompatibbli ma' dak hawn fuq deċiż.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża.

Dr Josette Demicoli

Maġistrat

Cora Azzopardi

Deputat Reġistratur

---

[26] [€60.75 + €1200 + €728 + €3410] - €1200