Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 41/2006

Salvina mart Mario Cassar [K.I. nru 55348M], Carmelo [K.I. nru 777145M], Francis [K.I. nru 74447M], Gaetano [K.I. nru 425657M], Rita legalment separata minn Joseph Portelli [K.I. nru 698551M], Maria [K.I. nru 906649M] mart Tonio Grech u Anna [K.I nru 855953M] mart Frank Mercieca lkoll aħwa Attard

(appellanti)

Vs

Jane Scicluna, Anna Duca, Gaetano, Martin, Joseph, Marco u Vincent aħwa Frendo

(appellati)

14 ta' Lulju, 2017.

1. Permezz ta' rikors ppreżentat fl-10 ta' Mejju 2006,[1] ir-rikorrenti aħwa Attard talbu lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex jordna r-ripreża tal-fond 143, Triq Atoċja, Ħamrun mikri lill-intimati in kwantu l-intimati ċedew/sullokaw/ trasferew il-kirja mingħajr il-kunsens tas-sidien u kif ukoll għaliex l-imsemmi fond ġie mħolli traskurat u żdingat tant li sarulu ħsarat inġenti.

2. Permezz ta' risposta[2] ppreżentata fit-12 ta' Ġunju 2006 filwaqt li l-intimati wieġbu li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, eċċepew ukoll li l-imsemmi fond ma ġiex sullokat lil terzi iżda qegħdin jagħmlu użu minnu huma stess u li mhux minnu li l-fond ġie traskurat jew żdingat, anzi, issirlu manutenzjoni regolari.

3. Permezz ta' deċiżjoni mogħtija fis-16 ta' Ġunju 2016, il-Bord wasal għall-konklużjoni illi r-rikorrenti ma rnexxilhoms jippruvaw a sodisfazzjon u

[1] Fol. 1.
[2] Fol. 7.

konvinċiment tal-Bord dak allegat minnhom fir-rikors promutur u għalhekk ċaħat it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

4. Illi minn din is-sentenza appellaw ir-rikorrenti. L-aggravju tagħhom jikkonsisti primarjament fil-fatt li minkejja li l-Periti Membri tal-Bod stess ikkostataw illi hemm nuqqas estensiv ta' manutenzjoni fil-fond hekk kif elenkati fir-rapport, il-Bord xorta waħda ħass li r-rikorrenti ma rnexxilhomx jippruvaw il-ħsarat minnhom allegati. Ħassewhom aggravati ukoll bil-fatt li minkejja li l-annimali fil-fond in kwistjoni huma kollha reġistrati fuq terz, ossija Carmelo Vassallo, din il-prova ma kienitx sodisfaċenti għall-Bord li għażel li jistrieħ fuq il-verżjoni mogħtija mill-intimati li m' hija ikkorraborata bl-ebda xhieda u li minkejja r-razzett kien oriġinarjament mikri għat-trobbija tal-annimali u bħala residenza m'huwiex ġust li fiċ-ċirkostanzi huma jibqgħu jiġu mċaħħda minnu.

5. Illi permezz ta' risposta datata 27 ta' Lulju 2016, l-appellati wieġbu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma filwaqt li l-appell interpost mill-appellanti għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż.

Ikkunsidrat:

6. Illi l-fatti fil-qosor huma s-segwenti:

- il-fond mertu tal-każ de quo kien oriġinarjament razzett mikri lill-Francesco Saverio Frendo, missier l-intimati, llum mejjet[3] b'kera ta' Lm24. Fih kien irabbi ftit tiġieġ, fniek, mogħoż u ħamiem;

- Maria Grech tgħid[4] li l-fond in kwistjoni mikri lill-missier l-intimati '*kien speċi ta' dar imma kien jużah bħala maqjel'* u li '*b' kera kien, ma kienx b' ċens*';

- skont ir-rikorrenti, wara li miet Saverio Frendo daħal ċertu Charles Vassallo fil-post. Jafu dan għaliex ir-rikorrent Frans Attard li għandu razzett żewġ bibien 'l fuq jaraħ hemmhekk u għaliex ġew a konoxxenza tal-fatt li Vassallo irreġistra li jrabbi xi tiġieġ domestiċi fil-fond in kwisjoni mad-Dipartiment tal-Agrikoltura.[5] Ġieli jara lil Gejtu Frendo ukoll fil-fond. Dan jieħu xi affarijiet lil Charles Vassallo biex ibiegħhom.

[3] Miet fit-13 ta' Novembru 2005 fl-età ta' ħamsa u tmenin (85) sena.
[4] Fol. 9 et seq.
[5] Fol. 37. Ara ukoll ix-xhieda ta' Dr Anthony Gruppetta a fol. 92 et. seq, **Dok AG1** a fol. 100 u x-xhieda ta' Maronia Psaila a fol. 101 et seq.

Ġieli jkun hemm xi ħadd mill-ulied l-oħra ta' Saverio Frendo ukoll fil-fond.[6]

- Charles Vassallo mhuwiex wieħed mill-ulied ta' Saver Frendo iżda jiġi minnu għaliex in-nisa tagħhom aħwa.

- Gaetano Frendo kif ukoll ħutu intimati f' dawn il-proċeduri xehdu li missierhom kien *full time farmer* iżda maż-żmien beda jbatti mix-xogħol u beda jgħinu Charles Vassallo, ir-raġel ta' oħt il-mara tiegħu. Kienu jgħinuh ukoll uliedu. Spjegaw li meta ħareġ l-avviz għar-reġistrazzjoni tat-tjur minħabba mard fil-pajjiż, missieru kien mar ma' Charles Vassallo l-Kunsill bil-karozza u peress li ma kienx hemm fejn jipparkja niżel biex jirreġistrhom Charles Vassallo.[7] Gaetano Frendo qal li jaf b' dan għaliex kien qallu missieru[8] iżda fix-xhieda sussegwenti tiegħu qal li missieru ma kienx ikun jista' peress li ma kienx ikun mobbli.[9] Anké ix-xhieda ta' Joseph Frendo tilgħab bejn dawn iż-żewġ verżjonijiet. Wara li miet missierhom l-fond baqa jintuża mill-eredi għall-istess skop inkluż għodda u prodotti tar-raba' u jieħdu ħsiebu b' mod regolari. Baqa jgħinhom Charles Vassallo għalkemm m' għandux annimali tiegħu hemm. Għalkemm Charles Vassallo għandu ċavetta u jkun fil-fond in kwistjoni darbtejn kuljum, huma għandhom ċavetta ukoll u ġieli jkunu hemm.[10]

- Charles Vassallo, mistoqsi jkunx fil-fond u għandux ċavetta qal li '*iċ-ċavetta nagħtiha lilhom u jerġgħu jagħtuhieli lura'*. Xehed ukoll li dejjem isib lil xi ħadd mill-intimati fil-post, ġieli jinzerta lil Gejtu Frendo u drabi oħra xi ħadd minn ħutu. L-annimali mhux tiegħu u jieħu ħsiebhom biss darbtejn kuljum. Qal li ċ-ċavetta ma jżommiex hu iżda jiġborha kull darba qabel ma jmur u jirritornaha wara. Ta' dan kollu ma jitħallasx.

- skont ir-**relazzjoni** tal-esperti tekniċi membri tal-Bord, li għamlu aċċess fis-7 ta' Jannar 2012, il-fond jintuża għat-trobbija ta' fniek, tiġieġ u qtates. Ma jidhirx li saru xogħlijiet interni jew esterni ta' tibdil reċenti fil-fond; kien ilu ma jsir xogħol ta' tibjid ta' ħitan jew soqfa għal żmien twil; hemm sinjali ta' perkolazzjoni ta' ilma mis-soqfa; is-soqfa

[6] Fol. 86.
[7] Fol. 119 – 120, 123 – 124, 125.
[8] Fol. 119 – 120.
[9] Fol. 132.
[10] Fol. 44, 132, 135.

għandhom bżonn l-attenzjoni in kwantu hemm travi mżaqqin u xorok imkissrin; il-bibien fihom it-tkissir; il-ġnien ilu ma jinżabar żmien twil; u hemm nuqqas estensiv ta' manutenzjoni fil-fond. Dwar l-użu tal-fond ġie kkostatat li fil-bitħa msaqqfa jiġu mrobbija numru ta' tiġieġ u fniek, is-sala ta' fuq tintuża għat-trobbija tal-qtates u l-bqija tal-fond jintuża għall-ħażna ta' għalf u għodda.

7. Illi permezz tal-ewwel parti tal-aggravju tagħhom ir-rikorrenti jilmentaw illi ma kien hemm l-ebda raġuni il-għaliex il-Bord kellu jiskarta il-kunsiderazzjonijiet magħmula mill-Periti Membri fir-rapport tagħhom, liema rapport juri b' mod inekwivoku li l-intimati ma mantux il-fond sal-grad rikjest mil-liġi u għalhekk għandhom jiġu żgumbrati mill-fond.

8. Illi l-intimati wieġbu li l-Bord għamel referenza għar-rapport peritali f'paġna 6 tas-sentenza appellata iżda kien fakoltat bil-liġi ma jistrieħx fuq ir-rapport peritali kontra l-konvinzjoni tiegħu.[11]

9. Dwar ir-rapport peritali u l-allegazzjoni tar-rikorrenti llum appellanti li l-fond ġie mħolli traskurat u żdingat tanti illi sarulu ħsarat inġenti l-Bord qal hekk:

> *'Illi rigward il-kawżali l-oħra li l-fond tħalla traskurat u żdingat, l-intimati jgħidu li huma dejjem għamlu t-tiswija ordinarja bħal żebgħa, tindif, tibjid, tikħil, eċċ. Ir-rikorrent stess Frans Attard jgħid li fuq ġewwa ma jafx x' hemm iżda l-faċċata tinsab fi stat tajjeb. Illi r-rapport tal-Periti Membri tal-Bord isemmi xi nuqqasijiet. Illi r-ritratti annessi ma' l-istess rapport juru ukoll l-istat li fih jinsab dan ir-razzett. Illi huwa minnu li ma hemmx kollox f' postu f' dan ir-razzett kif del resto wieħed jistenna minn fond li jintuża għat-trobbija ta' l-annimali u għall-ħażna ta' għodod u materjali agrikolu u għalf tal-bhejjem. Illi, fil-każ odjern l-akbar nuqqas illi jidher fir-ritratti huwa n-nuqqas tal-qtugħ tal-ħaxix fil-ġnien kif ukoll il-ħsara fil-bejt minħabba perkolazzjoni ta' l-ilma li semmew il-Periti. Il-Bord ma jħossx li n-nuqqas tal-qtugħ tal-ħaxix fil-ġnien għandu jwassal għall-iżgumbrament tal-inkwilini. Illi fir-rigward tax-xorok imkissrin u travi mżaqqin indikati fir-rapport peritali b' referenza partikolari għar-ritratti 16 u 17, ma jidhirx li l-ħsara li jista' hemm tista' tammonta għall-prova sodisfaċenti u kif trid il-liġi sabiex tirnexxi l-kawżali ta' traskuragni u żdingar.'*

10. Waħda mir-raġunijiet għalfejn sid il-kera jista' jitlob ir-ripreża ta' fond mikri a tenur tal-artikolu 9(a) tal-Kap. 69, hu meta l-inkwilin ikun għamel ħsara ħafna fil-fond. Kif intqal fis-sentenza ta' din il-qorti **Elizabeth Darmanin proprio et nomine et vs Reverendu Kanonku Anton Galea et** tal-24 ta' April, 1988:

[11] Art. 681 Kap 12.

"Il-ġurisprudenza hi konkordi li sabiex is-sid jiżgombra kerrej wara allegazzjoni ta' ħsarat fil-fond irid jissodisfa lill-Qorti li dawn il-ħsarat saru mill-kerrej. Naturalment dan ma jfissirx illi trid issir il-prova ta' azzjoni dannuża attiva da parti tal-inkwilin, imma hu biżżejjed li jiġi stabbilit li l-inkwilin naqas mid-dover fuqu impost bil-liġi li jieħu ħsieb tal-fond lilu lokat uti bonus pater familias, naturalment dejjem fil-parametri tal-obbligi lilu impost bil-liġi fuq l-inkwilin".

11. Għal dak li jikkonċerna l-entità tal-ħsara li tista' twassal għall-iżgumbrament tal-inkwilin, il-ġurisprudenza tgħallem:

" ... "mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anké fejn din hi responsabilita` tiegħu, għandha twassal biex tiġġustifika r-ripreza tal-fond fuq din il-kawżali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka ħafna ħsarat";

*Fi kliem ieħor il-ħsara trid tkun ta' ċerta entita` u mhux ta' importanza żgħira. Kif deċiż, "minn dawn il-kliem tal-liġi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliż, huwa evidenti li l-ħsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux ħsara ohra ..." (**Kollez. Vol. XXXVIII P I p 211**);*

*Dan affermat, jinsab enunċjat ukoll illi "ċertament wieħed mill-kriterji li jeskludi din l-entita` jista' jkun dak tal-faċili riparabilita` tad-dannu" (**Kollez. Vol. XLVII P I p 264**) u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jġieghel lill-kerrej tiegħu jagħmel it-tiswijiet neċessarji minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema ta' l-iżgumbrament. Ara wkoll f' dan is-sens sentenza fl-ismijiet "**Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo**", Appell, 29 ta' April 1996;"*[12]

12. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-kawża ***Lawrence Camilleri vs George Portanier nomine*** tat-30 ta' Marzu 1973, intqal ikoll illi:

"Huwa veru illi l-liġi nnifisha tirrikjedi 'ħsara ħafna' (fit-test Ingliż 'considerable damage') iżda ma jidhirx li jista raġonevolment jingħad illi l-ħsara trid tkun anki proprju rriparabbli in kwantu li ftit hija l-ħsara li m' hijiex suxxettibbli ta' tiswija u ma jidhirx ġustifikat li wieħed jeżiġi anki dan l-element, li alla fine m' huwiex espressament imsemmi mil-liġi, almenu sa dan il-grad".

13. Applikati dawn il-priniċipji għall-każ odjern din il-Qorti ma tistax taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Bord, li qal:

"Illi fir-rigward tax-xorok imkissrin u travi mżaqqin indikat fir-rapport peritali b'riferenza partikolari għar-ritratti 16 u 17, ma jidhirx li l-ħsara li jista' hemm tista' tammonta għall-prova sodisfaċenti u kif trid il-liġi sabiex tirnexxi l-kawżali ta' traskuraġni u żdingar".

[12] ***Frances Cassar vs B & M Supplies Limited*** tal-1 ta' Diċembru 2004.

Sidien il-kera lmentaw mill-ħsara li hemm fil-fond minħabba li l-inkwilin ma ħax ħsiebu.

14. Skont ir-rapport peritali, il-fond in kwistjoni, li jintuża għat-trobbija ta' numru ta' tiġieġ u fniek kien ilu ma jsirlu xogħol ta' tibjid ta' ħitan jew soqfa għal żmien twil. Hemm sinjali ta' perkolazzjoni ta' ilma mis-soqfa; is-soqfa għandhom bżonn l-attenzjoni in kwantu hemm travi mżaqqin u xorok imkissrin; il-bibien huma f'kundizzjoni xejn tajba; u hemm nuqqas estensiv ta' manutenzjoni fil-fond.

15. Filwaqt li n-nuqqas ta' manutenzjoni għal dak li jirrigwarda tibjid u li jinżabar il-ġnien ma tistax jiġi deskritt bħala '*ħafna ħsara'.* Pero' l-istess ma jistax jingħad fir-rigward tal-ħsarat strutturali u wkoll ħsara li hemm f'aperturi. It-travi mżaqqin, ix-xorok imkissrin u l-perkolazzjoni tal-ilma mis-soqfa ma jitsgħux jiġu deskritti bħala żgħar. Għal dak li huma aperturi, il-periti tekniċi stess qalu, *"5. Il-bibien tal-injam, kemm dawk li jagħtu għall-bitħa kif ukoll dawk li jagħtu għal barra,* ***fihom it-tkissir****"*[13].

16. L-appellati wieġbu ukoll li dan il-fond jintuża bħala razzett u għalhekk ma jistax jiġi pretiż li jkun f' qagħda bħal fond initiż għall-abitazzjoni.

17. Maria Grech tgħid[14] li l-fond in kwistjoni mikri lill-missier l-intimati '*kien speċi ta' dar imma kien jużah bħala maqjel'*. Joseph Frendo ikkonferma[15] li effettivament missieru qatt ma għex fil-fond u kien jużaħ biss għat-trobbija tal-annimali. Dan ikkonfermah ukoll Gaetano Frendo[16] li qal li '*minn dejjem niftakru razzett minn tfuliti. Missieri kien full time farmer u dan ir-razzett kien utilizzat biex jinżammu l-annimali ...'*

18. Ma jfissirx li għaliex il-fond in kwistjoni huwa razzett jista' jitħalla fl-istat li hu.

19. L-appellati jsostnu ukoll li fuq kollox ħsarat ta' natura strutturali kienu taħt ir-responsabbilità ta' sid il-kera. Il-Qorti hi tal-fehma li dan l-argument ma jreġix inkwantu ma nġiebet ebda prova li l-kerrejja kienu jgħarrfu lis-sidien li kien hemm ħsara fil-fond li kienet teħtieġ tiswijiet, sabiex jagħtu lis-sidien l-opportunità li jagħmlu t-tiswijiet — ukoll, jekk meħtieġ, ta' natura straordinarja — u hekk ma jħallux li l-ħsara tikber kif kienu obbligat li jagħmlu a tenur tal-artikolu 1565 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk, jekk xi ħsarat ma

---

[13] Fol. 146.
[14] Fol. 9 et seq.
[15] Fol. 39 et seq.
[16] Fol. 119.

ssewwewwx meta kellhom jissewwew, ukoll jekk it-tiswijiet kienu obbligazzjoni tas-sid, iżda dawn it-tiswijiet ma sarux għax il-kerrej naqas milli jgħarraf lis-sid b' dawn il-ħsarat u minħabba f' hekk il-ħsara tikber, ir-responsabbilta' tkun tal-kerrej, li jkun naqas mill-obbligazzjoni tiegħu taħt il-Kodiċi Ċivili. Kif tgħallem il-ġurisprudenza, dan ikompli jiggrava n-nuqqas tal-appellati u tal-predeċessur tagħhom fit-titolu li josservaw id-dmirijiet tagħhom bħala inkwilini:

*'il-kerrej għandu l-obbligu li dejjem (i) joqgħod attent li jżomm l-integrita' tal-oġġett mikri u dwar l-inkolumita' tal-istess; (ii) jieħu l-kawteli kollha għall-konservazzjoni tagħha; (iii) li jipprevedi għat-tiswijiet li jmissu lilu skond l-artikolu1556 tal-Kap. 16; u (iv) li javża mill-ewwel lis-sid bil-ħtieġa li dan jipprovdi għar-riparazzjonijiet li għalihom hu responsabbli u dan għaliex sabiex l-inkwilin ikun adempixxa ma' dik id-diliġenza msemmija fl-artikolu 1554 (a) tal-Kap. 16 huwa għandu mhux biss jevita li jsir dannu materjali fil-fond mikri imma wkoll li jevita preġudizzju indirett lil lokatur bin-nuqqas ta' azzjoni tiegħu u dan kif affermat fis-sentenza "**Rose Tanti vs RCMJ Co. Ltd.**" (A.I.C. (PS) – 3 ta' Ottubru 2008).*[17]

20. Inoltre, fl-isfond tal-fatt li l-fond huwa wieħed antik u ilu fil-pussess tal-intimati għal żmien twil, din il-Qorti m'għandhiex dubju li n-nuqqas tagħhom li jagħmlu manutenzjoni matul is-snin kienet ir-raġuni prinċipali għalfejn saret dik il-ħsara fil-fond. Wieħed irid jiftakar li kull ma titħallas kera hi s-somma miżera ta' Lm26 fis-sena. L-inqas li kellu jagħmel l-inkwilin hu li jwettaq id-dmirijiet tiegħu b'mod diliġenti u jiżgura li ma ssirx dik il-ħsara fil-fond.

21. Din l-Qorti tinnota ukoll li l-każ li ssemma fit-tweġiba tal-appellati fl-ismijiet ***Annunzjata Bonavia et vs Rotin Anthony et*** tas-27 ta' Ġunju 2013 kien jitratta dwar tiswijiet strutturali li saru mill-inkwilin mingħajr il-kunsens tas-sid b'dan illi l-kuntest ta' dik il-kawża kien għal kollox differenti mill-każ tal-lum.

22. Dwar it-tweġiba tal-appellanti fis-sens illi l-appellanti naqsu milli jippruvaw li l-fond kien oriġinarjament mikri lilhom fi stat tajjeb, issir referenza għas-sentenza ***Adelina Sant vs Emanuel Caruana*** tal-10 ta' Jannar, 2007:

"(1) Hu obbligu ġenerali tal-kerrej illi dan għandu jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja [Artikolu 1554 (c) Kodiċi Ċivili]. ***Hi, imbagħad, presunżjoni krejata mill-Artikolu 1560 illi jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni ta' l-istat tal-ħaġa fil-mument li nbdiet il-kirja dan iġib li l-kerrej irċeviha fi stat tajjeb.*** *In kwantu tali, u salv prova kuntrarja, hu mistenni li l-kerrej jirrestitwixxi l-ħaġa fl-istess stat tajjeb. Difatti l-liġi tqiegħed a kariku tiegħu*

---

[17] ***Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited***, Qorti tal-Appell (Inferjuri) deċiż fis-7 ta' Mejju 2010. Ara ukoll ***Margaret Micallef et vs Josephine Baldacchino et***, Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, deċiż fis-7 ta' Diċembru 2001.

*l-obbligu li jwiegeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu sakemm ma jipprovax li dawn seħħew mingħajr ħtija tiegħu (Artikolu 1561). Għall-approfondiment fuq din it-tema ara "**Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo nomine**", Appell Ċivili, 19 ta' Mejju 1970 u "**Carmel Debono -vs- Albert Galea**", Appell, 30 ta' April 1998".* (enfasi tal-Qorti)

23. Inoltré, kif qalet din il-Qorti fis-sentenza ***Aaron Grech u Oona Borg vs Louis u Betty konjugi Pace***, deċiża fit-28 ta' Marzu 2017:

'Il-presunzjoni m' għandix tkun li kien hemm difetti fil-fond meta bdiet il-kirja. ... F'dan ir-rigward l-artikolu 1561 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi:

"Il-kerrej iwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, meta ma jippruvax li dan it-tgharriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu".

24. Hu ċar li kontra r-riżultanzi ta' tgħarriq u ħsara fil-fond, l-intimat ma pprovdew l-ebda prova kontra l-preżunzjoni tal-liġi biex juru li effettivament dak li ġara ma ġarax bin-nuqqasijiet tagħhom fit-twettiq tal-obbligu tagħhom ta' *bonus pater familias*.

25. L-appellanti bbażaw il-kawża ukoll fuq ir-raġuni li kien hemm ċessjoni, sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja lil Charles Vassallo. F'dan ir-rigward din il-qorti fis-sentenza Maria Gauci vs Carmel Farrugia tas-17 ta' Marzu, 2003 qalet:

"Kif ravvizat fid-decizjoni fl-ismijiet "Salvu Cutajar – vs Emanuel Schembri", Appell, 7 ta' Ottubru 1996, il-ligi specjali (Kap 69) tuza it-terminologija "ittrasferixxa" ("made over" fit-test Ingliz). Li jfisser li l-Art 9 tal-Kap imsemmi ma kienx limitat ghac-cessjoni kif mifhuma filKodici Civili, izda kull forma ta' trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid. Il-ligi ma taghmel lebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz jew gratuwitu, u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat taht din il-ligi".

26. Fil-fatt it-tieni aggravju tal-appellanti jikkonsisti fil-fatt li minkejja li l-annimali fil-fond in kwistjoni huma kollha reġistrati fuq terz, ossija Carmelo Vassallo, din il-prova ma kinitx sodisfaċenti għall-Bord li għażel li jistrieħ fuq il-verżjoni mogħtija mill-intimati. Dwar il-provi li t-tiġieġ li qed jitrabbew fil-fond kienu reġistrati f'isem Charles Vassallo, il-Bord qal:

"Ir-rappreżentant tal-Kunsill Lokali jixhed illi għal Kunsill Lokali ma kienx importanti ta' min kienu t-tiġieġ u fil-fatt il-Kunsill Lokali ma kienx joqgħod jara jekk it-tiġieġ kinux ta' min kien qed jirreġistrahom f'ismu jew le. Dan l-eżercizzju sar minħabba l-mard tat-tjur. Illi bir-rispett din il-prova waħedha ma tistax tissodisfa l-elementi li titlob il-liġi sabiex sid jipprova ċessjoni, sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja".

Pero' din il-prova hi prova b'saħħitha li t-tiġieġ kienu ta' Charles Vassallo, li mhuwiex inkwilin. B'dik ir-reġistrazzjoni Vassallo stess iddikjara li t-tiġieġ huma proprjeta tiegħu. Għalkemm l-appellati argumentaw li r-registrazzjoni tat-tiġieġ ma kinitx dikjarazzjoni ta' min hu s-sid, mill-estratt tar-reġistru li ppreżenta Dr Gruppetta hemm kolonna *"Address of Owner"*[18]. L-indirizz hu ta' Charles Vassallo[19], fejn jirriżulta wkoll li l-marixxal tal-qorti eżegwixxa l-mandat ta' skorta fil-konfront tal-istess Charles Vassallo.[20] Il-qorti hi tal-fehma li l-Bord kien skorrett li ma tax piż lil din il-prova. Din hi l-unika prova indipendenti ġialadarba f'dak iż-żmien ma kienx hemm kwistjoni bejn sid il-kera u l-inkwilin. Prova li fil-fatt il-fond kien jintuża minn persuna li ma kienx inkwilin.

27. B'riferenza għax-xhieda ta' Dr Anthony Gruppetta u Maronia Psaila, l-appellati wieġbu li ladarba l-verifika dwar min kien il-proprjetarju tat-tiġieġ ma saritx, il-Bord ma setax jistrieħ fuq din il-prova sabiex tiġi stabbilita s-sullokazzjoni. Dan jinsab konfermat ukoll minn Charlie Vassallo li saħaq li l-annimali ma kinux tiegħu iżda tal-appellanti u li hu kien biss jieħu ħsiebhom.

28. Għalkemm huwa minnu li Dr Anthony Gruppetta u Maronia Psaila ikkonfermaw li huma ma kinux jindagaw min huma s-sidien tat-tjur reġistrati magħhom fil-kuntest tal-mard tat-tjur li kien hemm fis-sena 2005, jibqa' l-fatt li Charles Vassallo rreġistrahom f'ismu. Għalkemm dan waħdu mhux prova li l-fond ġie sullokat lilu, mill-atti jirriżultaw ukoll is-segwenti fatti li jrendu l-verżjoni tal-intimati mhux kredibbli:

   a. Charles Vassallo jgħid li ma kellux ċavetta tal-fond iżda kien jiġborha u jirritornaha darbtejn kuljum qabel u wara li jmur jgħalef lill-annimali li jinstabu fil-fond mingħand Jane Scicluna. Madanakollu, l-intimat Joseph Frendo xehed li, *'Charles Vassallo għandu ċavetta iżda aħna għandna ċavetta ukoll'.* [21] Gaetano Frendo in kontro-eżami ukoll qal li *'iz-ziju għandu ċ-ċavetta biex ikun jista' jitmgħalna l-annimali, bħal m' għandhom ħuti kollha'.*[22] Dan ikkonfermatu ukoll Jane Scicluna li qalet *'huwa fatt li z-ziju jmur jindokra dawn l-annimali ta' kuljum u għandu ċavetta bħal m' għandna aħna kollha'.*

---

[18] Fol. 100.
[19] Fil-bidu tad-deposizzjoni tiegħu qal fejn igħix. L-indirizz li ta jidher li hu l-istess li jissemma fid-dokument a fol. 100.
[20] Ara fuq wara ta' fol. 62.
[21] Fol. 44.
[22] Fol. 132.

b. Charles Vassallo xehed li ma kienx jaf x'permessi hemm fir-rigward tal-annimali li jinżammu fil-fond, meta kellu jkun jaf li t-tiġieġ reġistrat f'ismu. Ix-xhud xehed ukoll li jitla' darbtejn kuljum fil-fond, u li **<u>dejjem</u> isib lil xi ħadd mill-intimati**[23]. Verżjoni xejn kredibbli meta tikkunsidra li skont ma qal l-istess xhud kull mhemm fil-fond huma xi ħamsa u tletin tiġieġa u żewġt ifniek.

c. l-ewwel darba li xehed Joseph Frendo, dwar il-fatt li t-tiġieġ li hemm fil-fond ġie reġistrat f' isem Charles Vassallo, huwa qal li '*missieri ma kienx jiflaħ imur, għax kien disabled person,* ***u naħseb li bagħat lilu hux***[24] <u>iżda</u> sussegwentment fl-affidavit tiegħu jgħid li '*niftakar li meta kien qam allarm fil-pajjiż dwar il-marda tat-tjur ... kien qalli li se jmur jirreġistrahom maz-ziju u kienu marru flimkien bil-vettura ta' missieri. Meta waslu fi Triq San Ġużepp, il-Ħamrun quddiem il-Kunsill Lokali, u missieri ma setax isib fejn jipparkja, kien qal liz-ziju sabiex jinżel mill-vettura u jmur jinforma lil tal-Kunsill Lokali bl-ammont ta' tjur li missieri kien iżomm fir-razzett. Fil-fatt iz-ziju hekk kien għamel ...*[25] Filwaqt li l-ewwel darba li xehed qal x'jaħseb li kien ġara sabiex it-tiġieġ kien reġistrat f'isem Charles Vassallo, fl-affidavit irrakkonta b'ċertezza x'kien ġara. Ċirkostanza li kellha twassal lill-Bord biex jiddikjara li x-xhud ma jistax jitwemmen. Jekk il-verżjoni li ta t-tieni darba kienet il-verita', allura kellu jirrakkontaha l-ewwel darba u mhux igħid *"u naħseb li bagħat lilu hux'*.

d. Joseph Frendo stess ghalaq l-affidavit b'dawn il-kliem:

"11. Minbarra dan, ahna nieħdu wkoll ħsieb li nagħmlu t-tiswijiet ordinarji fir-razzett bħal żebgħa, tikħil, tibjid u tindif filwaqt li naraw li l-post ma ssirlux ħsara. Dan huwa meħtieġ li għandna l-annimali fil-fond u anki minħabba l-mard".

Ir-rapport tal-periti tekniċi u r-ritrat jgiddbu lil dan ix-xhud. Ċirkostanza oħra li kellha twassal lil Bord biex igħid li Joseph Frendo m'huwiex kredibbli.

e. It-tieni verżjoni li ta Joseph Frendo kienet ripetuta minn Gaetano Frendo[26] u Jane Scicluna.[27] Verżjoni li din il-Qorti tqis stramba fil-

[23] Fol. 70.
[24] Fol. 42.
[25] Fol. 123.
[26] Fol. 120.

kuntest tal-fatt li t-tjur ġew reġistrati xi żmien wara l-ħruġ tal-avviż għar-reġistrazzjoni maħruġ fit-18 ta' Ottubru 2005[28] u li missierhom, li miet fit-13 ta' Novembru 2005,[29] ma kienx jiflaħ u ma kienx mobbli.[30] Verżjoni li lanqas Charles Vassallo ma rrakkonta.

f. L-intimati jsostnu li huma ukoll imorru fil-fond. Charles Vassallo xehed li huma jmorru jivverifikaw jekk huwa għalifx.[31] Verżjoni xejn kredibbli meta tqies li ilu snin twal imur darbtejn kuljum jagħlef it-tiġieġ.

g. Joseph Frendo jgħid li baqgħu imorru fil-fond sabiex jagħlfu u jnaddfu lill-annimali u sabiex jagħmlu tiswijiet ordinarji fir-razzett bħal żebgħa u tikħil, tibjid u tindif filwaqt li naraw li l-post ma ssirlux ħsara.[32] Jane Sciculna tgħid l-istess ħaġa.[33] Vince Frendo jgħid ukoll li wara l-mewt ta' missierhom baqgħu jiedħu ħsieb il-fond bl-istess rittmu peress li l-istess attività baqgħat għaddejja. Qal ukoll li '*r-raba li hemm ma' dan il-fond jieħu ħsiebu hija Gaetano Frendo'.* Madanakollu dan jikkozza mal-fatt li l-annimali effettivament jieħu ħsiebhom Charles Vassallo darbtejn kuljum u huwa evidenti mir-rapport peritali u r-ritratti miegħu mehmuża li xogħol ta' żebgħa u tikħil, tibjid kien ilu ma jsir '*għal żmien twil', 'hemm nuqqas estensiv ta' manutenzjoni fil-fond'* u li '*l-ġnien ilu ma jinżabar żmien twil'*.[34]

h. Gaetano Frendo qal ukoll li r-razzett, "*... baqa' jkun utilizżat kif kien qabel miet missieri, inkluż li naħżnu fih l-għodda tar-raba' u l-prodott tar-raba'"*. Pero' fil-verbal tal-aċċess tal-periti tekniċi jingħad li l-fond jintuża "*ghat-trobbija ta' fniek, tiġieġ u qtates"*. Għodda u prodott tar-raba' ma jissemmewx, u kull ma jidher fir-ritratti hu mutur tal-ħart. Fil-fatt fir-rapport tal-periti tekniċi jissemma l-użu li qiegħed isir mill-fond. Fil-kmamar fejn mhemmx annimali jingħad li: "*3. Il-bqija tal-fond jintuża għall-ħażna ta' oġġetti relatati mat-trobbija tal-annimali, bħall-ikel, għodda, etc (Dok. MT1 ritratti 2,6 & 8)"*.

---

[27] Fol. 125.
[28] Fol. 37.
[29] Fol. 40.
[30] Fol. 132.
[31] Fol. 70.
[32] Fol. 124.
[33] Fol. 126.
[34] Fol. 145-146.

i. Gaetano Frendo ta żewġ verżjonijiet differenti dwar x'wassal biex it-tjur kienu reġistrati f'isem Charles Vassallo. Fis-seduta tal-24 ta' Jannar, 2011 xehed, *"kien mar maz-ziju tiegħi, kien saq missieri, pero' ma kienx jista' joħroġ mill-karozza għaliex ma sabx fejn jipparkja u għalhekk niżel jirregistrahom iz-ziju Charles Vassallo. Dan kollu qaluli missieri"*. Pero' meta xehed in kontro-eżami qal li kien ilu jinsisti ma' missieru biex imur jirreġistra t-tjur, *"... iżda missieri ma kienx ikun jista' peress illi ma kienx ikun mobbli u allura għamel hekk Charles Vassallo fuq ismu"*. Verżjonijiet differenti li kellhom iwasslu lill-Bord biex ma jemminx kull ma qalu l-appellati.

j. Vince Frendo xehed ukoll li, *"Ir-raba' li hemm ma' dan il-fond jieħu ħsiebu hija Gaetano Frendo"*. Mhemmx provi ċari li mal-fond hemm raba' mikrija mingħand ir-rikorrenti. Fil-fatt fir-rapport tal-periti tekniċi ma tissemmiex raba' iżda ġnien żgħir.

29. Fil-kuntest ta' dan kollu, il-qorti tikkonkludi li waqt il-kawża kien hemm tentattiv kontinwu min-naħa tal-intimati biex juru li Charles Vassallo m'għandu ebda interess fil-fond u sempliċiment qiegħed igħinhom. Pero' magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti hi tal-fehma li l-Bord ma kellu qatt jistrieħ fuq xhieda li mhumiex kredibbli. Dan hu każ fejn il-qorti m'għandha l-ebda dubju li l-inkwilin ma' żammx għalih it-tgawdija tal-kirja u meta taqra l-atti ma tistax tasal għal xi konklużjoni differenti.

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa' l-appell u filwaqt li tħassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tas-16 ta' Ġunju, 2016 u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati, tilqa' t-talba tal-appellanti u tawtorizzahom jiehdu lura l-pussess tal-fond 143, Triq Atoċja, Hamrun. Tiffissa sal-aħħar ta' Settembru, 2017 għal fini ta' żgumbrament. Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-appellati.

Anthony Ellul.