Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 107/2010

Mario Grima (KI 484773M)
(appellat)

Vs

C & H Bartoli Limited (C 383)
(appellanta)

28 ta' Lulju, 2017.

1. Permezz ta' rikors preżentat fl-14 ta' Settembru 2010, Mario Grima ippremetta li huwa jikri lill-intimata l-maħżen jismu "St. George", numru 25, Misraħ G. F. Abela, Marsa bil-kera ' €321.44 fis-sena, titħallas kull tliet xhur bil-quddiem iżda l-intimata (i) naqset milli jeżegwixxu l-kundizzjonijiet tal-kirja u sussidjarjament (ii) ikkaġunat ħsarat konsiderevoli. Għalhekk talab lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex, japplika d-dispost tal-Art. 16A et seq tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jikkundanna lill-intimata tiżgombra mill-imsemmi fond f' terminu qasir u perentorju, bl-ispejjeż kontra l-intimata.

2. Permezz ta' nota[1] ppreżentata fis-27 t' Ottubru 2012, l-intimata wieġbet li l-ilmenti tar-rikorrenti diġa ġew kkunsidrati mill-Bord li Jirregola l-Kera f' kawża oħra[2] f' liema kawża t-talbiet tar-rikorrenti ġew miċħuda; skont rapport tal-Perit Noel Debattista, minnha inkarigat, ma jistax jingħad li hemm '*ħafna ħsara'* kif trid il-liġi biex jiġi ġustifikat żgumbrament; permezz ta' ittra uffiċjali datata 19 ta' April 2004,[3] l-intimata kienet bagħtet lir-rikorrent sabiex isiru tiswijiet fil-fond u tiġi evitata ħsara ulterjuri u l-użu li qed isir mill-fond huwa l-użu li ġie miftiehem meta saret il-lokazzjoni u in kwantu għall-allegat perikolu ta' ħruq, fl-aħħar ħamsa u erbgħin sena, qatt ma ġara xejn.

[1] Fol. 26.
[2] Rik Nru 8/2004 – ***Mario Grima vs Harold Bartoli bħala direttur f' isem is-soċjetà C & H Bartoli Limited.***
[3] Fol. 52.

3. Permezz ta' risposta datata 7 ta' Diċembru 2010,[4] l-intimata wieġbet illi l-allegazzjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt kemm għar-raġunijiet ġia' indikati fin-nota tagħha kif ukoll in kwantu mill-Artikolu 1531B tal-Kodiċi Ċivili, introdott bl-Att X tal-2009, jidher ċar illi l-Artikolu 1556 ċitat mir-rikorrent ma japplikax għal dan il-każ għaliex il-lokazzjoni saret qabel l-1995 u l-Artikolu 1556 mhuwiex inkluż fost l-artikoli li għandhom japplikaw għal-lokazzjonijiet li saru qabel l-1995.

4. Permezz ta' sentenza datata 10 t' Ottubru 2016 fl-ismijiet premessi, il-Bord li Jirregola l-Kera iddeċieda billi:

> ' ... *il-Bord huwa tal-fehma li s-soċjetà intimata naqset fl-obbligu tagħha illi żżomm il-fond mikri lilha fi stat ta' manutenzjoni tajba.*
>
> *Għaldaqstant il-Bord qiegħed jilqa' t-talba tar-rikorrent, u għall-fini ta' żgumbrament jiffissa terminu ta' xahrejn mil-lum, bl-ispejjeż kontra s-soċjetà intimata.'*

5. Illi minn din is-sentenza appellat is-soċjetà intimata C & H Bartoli Limited. L-aggravju huwa:

   a. il-Bord ma kkunsidrax il-fatt li din il-lokazzjoni saret fl-1965 u l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti li għal din il-kirja japplika id-dispost tal-Artikolu 1556 tal-Kodiċi Ċivili hi totalment infondata;

   b. il-Bord injora kompletament is-sentenza preċedenti bejn il-partijiet tas-7 ta' Settembru 2005 u l-ġurisprudenza in materia li trid li biex jiġi ġustifikat żgumbrament l-inkwilin irid ikun ikkaġuna '***ħafna ħsara***';

   c. ir-rapport tal-membri tekniċi tal-Bord ġie kompletament injorat mill-Bord;

   d. dik il-parti tas-sentenza tal-Bord fejn ġie deċiż li s-soċjetà appellanta ma ħaditx ħsieb tirranġa l-kamra tat-toilet; u

   e. dik il-parti tas-sentenza tal-Bord fejn ġie deċiż li kien jinkombi fuq is-soċjetà appellanta, bħala *bonus paterfamilias*, li tieħu prekawzjonijiet kontra n-nirien mingħajr il-bżonn li dan jiġi mpost mis-sid.

[4] Fol. 61.

6. Permezz ta' risposta datata 14 ta' Diċembru 2016, l-appellat wieġeb illi:

- in linea proċedurali l-appell interpost huwa irritu u null għaliex is-soċjetà appellanti ma segwietx il-proċedura stipulata fl-artikolu 143(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazjoni u Proċedura Ċivili. F'dan ir-rigward spjega li l-appellant kellu jagħmel riferenza għas-sentenza li minnha appella, u fir-rikors tal-appell ma jingħadx x'iddeċieda l-Bord Li Jirregola l-Kera.

- is-sentenza mogħtija mill-Bord li jirregola l-Kera fl-10 ta' Ottubru 2016 hija ġusta u timmerita konferma filwaqt li l-aggravji tal-appellanti huma nfondati u nsostenibbli u għandhom jiġu miċħuda.

Ikkunsidrat:

7. Illi l-fatti kif jirriżultaw mill-inkartament huma s-segwenti:

- ir-rikorrent jikri lill-intimata l-maħżen jismu "St. George", numru 25, Misraħ G. F. Abela, Marsa bil-kera ta' €321.44 fis-sena, titħallas kull tliet xhur bil-quddiem;

- il-kirja saret bil-fomm fl-1965 mill-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti favur l-intimata;[5]

- il-maħżen in kwistjoni jintuża sabiex jinħażnu t-twapet, merkanzija li tbiegħ s-soċjetà intimata;

- permezz ta' proċeduri preċedenti bejn il-partijiet, rik nru 8/2004 – ***Mario Grima vs Harold Bartoli bħala direttur f' isem is-soċjetà C & H Bartoli Limited***, il-Bord li Jirregola l-Kera kien ċaħad it-talba tar-rikorrent għar-ripreża tal-fond in kwistjoni (sentenza tas-7 ta' Settembru, 2005). F'dik il-kawża sid il-kera ilmenta li s-socjeta konvenuta ma nqdietx bil-fond bid-diliġenza ta' *bonus pater familias*;[6]

---

[5] Fol. 5.
[6] Fol. 34.

- skont rapport tal-Perit Reuben Sciortino imqabbad mir-rikorrent datat 26 t' Awissu 2010,[7] il-fond kellu bżonn xogħlijiet ta' manutenzjoni. Inoltré, irrimarka li f'żona ma ġemb l-entrata it-twapet kienu qegħdin jitwaħħlu ma ħajt u l-piż kien qied jinġarr minn travu li ma kienx ġie ddisinjat biex iġorr tali piż;

- skont rapport imħejji mill-Inġineer Ryan Fava fis-26 t' Awissu 2010,[8] imqabbad mir-rikorrent, il-fond mhuwiex konformi mar-rekwiżiti neċessarji għall-finijiet ta' *fire safety*;

- skont rapport peritali mħejji mill-Perit Noel Debattista fit-22 t' Ottubru 2010,[9] imqabbad mill-intimata, il-manutenzjoni rikjesta f' rapport ieħor preċedentement imħejji minnu[10] ġew eżegwiti u l-fond mhux qiegħed jitħalla fi stat ta' telqa';

- skont ir-relazzjoni tal-Membri Tekniċi tal-Bord datata 4 ta' Ottubru 2011,[11] il-ħsara fit-travi ta' wara mhijiex dovuta għall-piż tat-twapet, il-ħsara fil-ħajt tal-bitħa hija dovuta għal nuqqas fid-disinn oriġinali tal-ħajt; it-toilet jeħtieġ biss tindifa; it-twapet mhumiex qegħdin jeżerċitaw piż żejjed fuq it-travu li jiġi mat-taraġ; il-maħżen jeħtieġ xogħol ta' tibjid billi hemm xi fili miftuħa; ma hemm l-ebda miżuri għal kontra n-nirien u ssuġġerew li jiġu nstallati;

- fil-11 ta' Frar 2013, Alan Bartoli xehed li fil-fond in kwistjoni hemm *fire extinguishers* portabbli[12] pero m' hemm l-ebda sistema ta' fire prevention installata.

8. In linea preliminari l-appellat eċċepixxa illi l-appell interpost huwa irritu u null għaliex ma ġietx segwita l-proċedura stipulata fl-artikolu 143(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Skont l-appellat, l-appellant kellu jagħmel referenza għas-sentenza li minhha qiegħed jappella mentri s-soċjetà appellanta mkien ma ssemmi x' iddeċieda l-Bord li Jirregola l-Kera dwar it-talba tar-rikorrent appellant.

9. Dan l-artikolu jipprovdi kif ġej:

---

[7] Fol. 7.
[8] Fol. 16.
[9] Fol. 48 et seq.
[10] Fol. 44.
[11] Fol. 66.
[12] Ikkonferma dan ukoll Victor Markem a fol. 88.

'143.(1) Ir-rikors għat-tħassir tas-sentenza għandu jkun fih riferenza għat-talba u għas-sentenza li tkun qegħda tiġi appellata flimkien ma' raġunijiet dettaljati li għalihom ikun qiegħed isir l-appell u fih għandu jintalab li dik it-talba tiġi milqugħa jew miċħuda.'

10. Il-Qorti tqis din l-eċċezzjoni hi nfondata. Għalkemm huwa minnu li fil-premessi l-appellanti ma kkwotatx id-*decide*, għamlet referenza għas-sentenza li minnha appellat u fl-aggravji tagħha għamlet ukoll referneza ampja għal għal dwak il-partijiet tad-deċiżjoni appellata li ma taqbilx magħhom. Din il-Qorti hija għalhekk sodisfatta li s-soċjetà appellata osservat l-proċedura stipulata fl-artikolu 143(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. L-ewwel preġudizzjali hija għalhekk imwarrba u din il-Qorti sejra tgħaddi biex tikkunsidra l-aggravji tas-soċjetà appellanta.

12. Fl-ewwel parti tal-aggravju tagħha l-appellanta tilmenta li l-Bord ma kkunsidrax il-fatt li din il-lokazzjoni saret fl-1965 u l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti li għal din il-kirja japplika id-dispost tal-Artikolu 1556 tal-Kodiċi Ċivili kif insibuh llum hija totalment infondata.

13. Da parti tiegħu l-appellat wieġeb illi dan l-aggravju huwa infondat għaliex l-Bord ibbaża d-deċiżjoni fuq il-fatt li s-soċjeta intimata kisret l-obbligu li tinqeda bil-fond mikri bħala missier tajjeb tal-familja u mkien ma għamel referenza għall-artikolu 1556 tal-Kodiċi Ċivili bħala l-bażi tad-deċiżjoni tiegħu.

14. Huwa minnu li fir-rikors promotur sid il-kera għamel riferenza għall-Artikolu 1556 tal-Kodiċi Ċivili, u l-appellata għamlet riferenza għalih fit-tweġiba li ppreżentat fis-7 ta' Diċembru, 2010. Din il-Qorti hi tal-fehma li ladarba insorġiet kontestanzjoni dwar il-verżjoni applikabbli ta' din il-proviżjoni tal-liġi fl-azzjoni odjerna, il-Bord ma setgħax jinjoraha u fl-istess ħin jasal għad-deċiżjoni li '*s-soċjetà intimata ma hiex qed tonora l-obbligu tal-manutenzjoni ordinarja li l-liġi teżiġi mill-inkwilin'.* Dan aktar u aktar meta l-emendi li saru fl-imsemmi artikolu u artikoli oħra rilevanti permezz tal-Att X tal-2009 jbiddlu għal kollox il-pożizzjoni legali u l-obbligi tal-inkwilin.

15. L-artikolu 1556 tal-Kodiċi Ċivili qabel l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 kien jipprovdi:

'1556. Il-kerrej ta' bini għandu jagħmel it-tiswijiet -
(a) fil-fuglari;

(b) fil-ħġieġ;
(ċ) fil-bibien, fiċ-ċaċċis tat-twieqi, fiċ-ċappetti, fil-firrolli u fis-serraturi.

16. L-istess artikolu tal-liġi llum jaqra illi:

> '*1556. Il-kerrej ta' bini għandu jagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa barra minn dawk li huma strutturali ...'*

17. Ta' rilevanza f'dan il-kuntest huwa l-Artikolu 1531B. tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi illi:

> *'Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar, 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531F, 1531G, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K.'*

18. Isegwi għalhekk li salv għal dak li jipprovdu l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531F, 1531G, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K, għall-kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

19. Fil-kuntest tal-fatt li l-kirja mertu tal-kawża odjerna saret fil-1965 mill-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti, it-tiswijiet li kienu jinkombu fuq is-soċjetà appellanta fil-każ odjern huma dawk stipulati fl-artikolu 1556 tal-Kodiċi Ċivili kif kien jaqra qabel l-emendi ntrodotti pemezz tal-Att X tal-2009.

20. L-aggravju tal-appellanta jkompli fis-sens li l-Bord injora kompletament is-sentenza preċedenti bejn il-partijiet tas-7 ta' Settembru 2005 u l-ġurisprudenza in materia li trid li biex jiġi ġustifikat żgumbrament l-inkwilin irid ikun ikkaġuna '*ħafna ħsara*'.

21. Fir-rikors promotur li s-sid ippreżenta fil-Bord Li Jirregola l-Kera iddikjaraw li l-intimata għandha tiġi żgumbrata mill-fond ossija l-maħżen jismu '*George'*, numru 25, Misraħ G. F. Abela, Marsa minħabba ksur **<u>tal-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>**. Għalhekk l-allegati mankanzi a tenur tal-Artikolu 1556 tal-Kodiċi Ċivili jridu jiġu applikati fl-isfond ta' dik id-disposizzjoni.

22. L-imsemmi artikolu tal-Kap. 69 jipprovdi kif ġej:

> *'9. Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:*
>
> *(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti,* ***jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond****, jew*

__xort'oħra ma jkunx esegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri__, jew ikun uża l-fond xort' oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera.'

23. Kif deċiż mill-Bord li Jirregola l-Kera f'sentenza preċedenti bejn l-istess partijiet fis-7 ta' Settembru 2005:

'F'każ ta' tiswijiet u manutenzjoni ordinarja 'in-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka ħafna ħsara u konsiderevoli fil-fond, kif hekk irid it-test tal-liġi fl-art 9(a) tal-Kap 69 (ara '__Farrugia vs Mangion'__ Appell 29/04/1996).

5. Dwar il-kelma 'ħafna' b'referenza għall-ħsara, il-ġurisprudenza tgħallem li dan 'it-terminu li hu kapaċi li jiġi apprezzat oġġettivament imma hu wkoll neċessarjament miftuh għall-interpretazzjoni soġġettiva ta' min irid jiggudika. Anké għaliex tali ħsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-ħsarat kienu jippreġudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur.' ('__Darmanin vs Galea et__' App 24/04/1998 u 'Grech noe vs Falzon, Bord li Jirregola l-Kera 26/09/2000)'

24. L-appellat madanakollu jikkontendi iżda li l-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 juża l-kelma '*jew*' bejn il-kawżali ta' '*ħsara ħafna*' kaġunata mill-inkwilin u fejn l-inkwilin '*ma jkunx eżegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri*' li fosthom jinkludu l-obbligu msemmi fl-artikolu 1554(a) kif kien jeżisti qabel l-emendi tas-sena 2009 li jimponi l-obbligu fuq il-kerrej li '*jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja'.* F' dan il-kuntest, l-appellat jagħmel referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet ***Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited*** tas-7 ta' Mejju, 2010. Din il-Qorti sejra tikkwota minnha b' mod aktar sħiħ:

'In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal-Kodiċi Ċivili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bħala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tiegħu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivvigila fuq l-integrita tiegħu, jieħu l-kawteli meħtieġa għall-konservazzjoni tiegħu, jipprovdi għat-tiswijiet urġenti li jmissu lilu u li javża tempestivament lil sid il-kera bil-ħtieġa li dan jipprovdi għat-tiswijiet li huma a kariku tiegħu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet oħra, u "__Rose Tanti -vs- RCMJ Co Ltd__", Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008. Kif osservat minn din il-Qorti, "bla dubju dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali għall-obbligu l-ieħor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f' għeluq il-kirja, 'fair wear and tear excepted' (Artikolu 1559 u wkoll l-Artikolu generali 1126 (1) Kodiċi Ċivili)". Ara "__Lilian Micallef Eynaud et -vs- Albert Falzon Santucci__", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. Ara wkoll "__Giuseppina Farrugia -vs Chev. Joseph Vassallo nomine__", Prim' Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1969, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni ddixxiplina li tinżel sija mill-provvedimenti tal-liġi, sija mill-

interpretazzjoni ġurisprudenzjali hi dik li l-kerrej għandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jieħu kura tal-ħaġa mikrija b'mod li jevita li ssir ħsara. Jekk f'dan il-kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodiċistika, sija taħt l-liġi komuni (artikolu 1555, Kodiċi Ċivili), sija taħt il-liġi speċjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iġġiblu l-ħall tal-kuntratt jew it-telf tat-tiġdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-eskluzjoni ante tempus tad-dritt tal-godiment;

Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-soċjeta` appellanti, il-ġurisprudenza hi wkoll konkordi illi ***sabiex is-sid jipprokura l-iżgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni għall-allegazzjoni ta' ħsarat, huwa jrid jipprova għas-sodsfazzjoni tal-Qorti li dawn il-ħsarat ġew kaġjonati mill-kerrej għall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-bonus paterfamilias impost fuqu mil-liġi. Mhux dan biss pero`, għaliex ukoll, fil-previzjoni tal-liġi speċjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "abbia cagionato Danni considerevoli al fondo"****, fid-dizzjoni originali taljana tal-liġi (Ordinanza XXI ta' l-1931). Ara '****Giovanni Grech -vs- Rose Vassallo et****", Appell Civili, 29 ta' Ottubru, 1954".*

*Linejarment għal dan appena espost, hu ulterjorment spjegat illi meta l-liġi ssemmi "ħsara ħafna" tali għandu jiġi apprezzat minn min irid jiġġudika sew oġġettivament kif ukoll soġġettivament, "anke għaliex tali ħsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalità u l-kondizzjoni tal-fond imma wkoll mal-mod kif dawn il-ħsarat ikunu ppreġudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur" ("****Kathleen Darmanin et -vs- Rev. Kan. Anton Galea et****", Appell, 24 ta' April, 1998 per Imhallef Joseph Said Pullicino). Issokta, imbagħad, jiġi ppreċiżat ukolli lli f' każijiet ta' din ix-xorta dak li hu aktar importanti hija l-ħsara strutturali u materjali li tkun ġiet kawżata. Minn naħa l-oħra l-kwistjoni tar-riparabilita` o meno ta' dawn l-istess ħsarat mhix tali li għandha tinċidi fuq l-apprezzament ut sic tal-gravita in kwantu, kif ritenut, "ftit hija l-ħsara li mhix suxxettibbli ta' tiswija u ma jidherx ġustifikat li wieħed jesiġi anke dan l-element, li "alla fine" mhuwiex espressament imsemmi mil-ligi, almenu sa dan il-grad" ("****Lawrence Camilleri -vs George Portanier**** nomine", Appell Civili, 30 ta' Marzu, 1973);'*

25. Ukoll, fis-sentenza ***Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited*** tal-1 ta' Diċembru 2004, l-istess qorti qalet:

'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 oħra …" (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'*

26. Fis-sentenza Elizabeth Kathleen Darmanin proprio et nimine et vs Reverendu Kanonku Anton Galea et tal-24 ta' April, 1998 il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet:

> *"... **mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabbilta' tiegħu, għandha twassal biex tiġġustifika r-ripreża tal-fond fuq din il-kawżali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka ħafna ħsarat.** Il-fatt li skont il-Bord dawn il-ħsarat riskontrati setgħu jiġu riparati relattivament b'mod faċli, hu naturalment fattur li jinċidi fuq l-apprezzament tal-gravita' tal-ħsarat, għaliex aktar mill-apparenza tal-fond hi mportanti l-ħsara strutturali, materjlai, li tkun ġiet lilu kkawżata".*

27. Hekk kif riportat aktar 'l fuq, skont ir-relazzjoni tal-Membri Tekniċi tal-Bord datata 4 ta' Ottubru 2011,[13] il-ħsarat fil-fond *de quo* mhumiex dovuti għall-piż tat-twapet kif allegat mir-rikorrent appellat iżda għall-piż ta' estensjoni fil-bini tal-proprjetà sovrastanti proprjetà tar-rikorrent appellant. Il-ħsara fil-ħajt u fit-taraġ tal-bitħa hija dovuta għal nuqqas fid-diżinn oriġinali tal-ħajt u għalkemm jeħtieġ li jsir xi xogħol ta' *chipping,* trattament tal-ħadid u kisi b'siment rinforzat bil-*fibre* fil-qabda tat-travu fil-ħajt tal-bitħa tal-maħżen minħabba perkolazzjoni ta' ilma mill-ħajt tal-bitha, dawn ma ġewx meqjusa xogħlijiet ta' natura straordinarja. Il-periti kkonkludew ukoll li t-toilet jeħtieġ biss tindifa u li parti kbira mis-saqaf tiegħu qatt ma kien miksi, jeħtieġ biss xogħol ta' tibjid billi hemm xi fili miftuħa. Mhemmx dubju li ma saret l-ebda prova li fil-fond l-inkwilina kkaġunat xi ħsara ta' natura gravi.

28. Minn dan ir-rapport il-Bord wasal għall-konklużjoni li l-intimata '*ma hiex qed tonora l-obbligu tal-manutenzjoni ordinarja li l-liġi tesiġi mill-inkwilin*'.

29. Ikkunsidrat il-konklużjoni tar-rapport peritali fl-isfond tal-konsiderazzjonijiet tal-Qorti fuq il-liġijiet applikabbli għall-każ *de* quo, l-appellanta għandha raġun tilmenta li l-Bord ma kellux jasal għal dik il-konklużjoni. Irrispettivament minn dak li jirriżulta mill-ġurisprudenza, in-nuqqas ta' manutenzjoni riskontrata mill-periti tekniċi, fl-assjem u mehud id-durata kollha taż-żmien, mhuwiex gravi li jiġġustifika li tintlaqa' t-talba ta' sid il-kera. Li twassal biex tiżgombra inkwilin minn fond għaliex ikun naqas milli jagħti tibjida jew milli jnaddaf toilet hi miżura drastika u estrema meta sid

[13] Fol. 66.

il-kera għandu rimedji oħra fil-liġi. Igħid x'igħid l-appellat din ma tidhirx li kienet l-intenzjoni tal-leġislatur. Tant hu hekk li fejn issir ħsara fil-fond, sid il-kera jista' jitlob li ma jġeddidx il-kirja **biss** fejn l-inkwilin ikun *'għamel ħafna ħsara fil-fond'*. Mela mhuwiex biżżejjed li ssir il-ħsara. Dan fih innifsu hu indikazzjoni li l-legislatur ried li l-inkwilin jispicca jitlef il-kirja ghal kull nuqqas tal-inkwilin.

30. Rigward il-periklu ta' ħruq tal-fond kkunsidrat it-tip ta' merkanzija li qed tiġi maħżuna, ma jirriżultax li l-konnvenuta qegħda tonqos f'xi kundizzjoni tal-kirja. Fil-fatt ma jirrizultax li l-installazzjoni ta' *fire safety measures* kienet kundizzjoni tal-kirja li s-sid impona fuq l-inkwilin. Hu ovvjament fl-interess tal-appellanti li bhala l-persuna li għandha l-kustodja tal-bini, tieħu dawk il-prekawżjonijiet ta' sigurta kontra xi disgrazzja. Fl-aħħar mill-aħħar jekk iseħħ inċident u ssir ħsara lill-fond jew lil terzi, il-probabbilta hi ser ikollha twieġeb għad-danni. Madankollu sa mill-bidunett il-fond kien inkera sabiex fih jinħażnu t-twapet. Ma jirriżultax li sid il-kera kien impona xi obbligu fuq l-inkwilina li għas-spejjeż tagħha tagħmel xogħol straordinarju bhal li tinstalla fire sprinker, fire alarm, bibien speċjali li jkunu ta' materjal speċjali għal kontra n-nirien. Wieħed għandu jiftakar li l-kirja ilha fis-seħħ sa mis-sena 1965 u ma jirriżultax li qabel il-kawża odjerna sid il-kera kien ilmenta jew ha xi passi dwar *fire safety precautions* fil-fond oġġett tal-kawża. Mhemmx provi li l-istallazzjoni ta' *fire safety measures* kienet waħda mill-kondizzjonijiet tal-kiri. Jekk din hi materja tant vitali l-qorti ma tara l-ebda raġuni għalfejn sid il-kera għad jistenna ħamsa u erbgħin (45) sena sabiex jilmenta. Atteġġament li lill-qorti jatiha x'tifhem li sid il-kera qiegħed jara x'jivvinta biex jipprova jieħu lura l-pussess tal-fond. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet l-qorti ma tarax li f'dan ir-rigward l-inkwilina naqset mid-dmir tagħha li tieħu ħsieb tal-fond bħala *bonus pater familias*.

Għal dawn il-motivi il-Qorti tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-10 t'Ottubru 2016 u tiċħad it-talba tal-appellat bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tiegħu.

Anthony Ellul.