BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 117/2011

Conrad Borg Manche

vs

Karen Sciberras u b'digriet tal-Bord tat-3 ta' Novembru 2014 kien kjamat in kawza Mario Vella

Illum, 29 ta' Jannar, 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> "Illi huwa jikri lill-intimata l-fond numru hamsa u sebghin (75), Melitaq Street, Paola bhala fond residenzjali, bil-kera ta' mitejn wiehed u tmenin euro u sebgha u hamsin centezmu (€281.57), gja mija u ghoxrin lira u tmienja u tmenin centezmu (Lm120.88), pagabbli kull sena bil-quddiem l-ewwel skadenza fit-30 ta' Mejju 2012.

Illi l-intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kera billi kkagunat hsara konsiderevoli fil-fond u billi biddlet id-destinazzjoni tieghu bin-non uso.

Ghaldaqstant l-esponent umilment jitlob li dan il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni billi jordna lill-intimata sabiex tizgombra minnu fi zmien qasir perentorju li jigi lilha prefiss."

Ra illi l-intimata preżentat risposta fejn qalet hekk:

Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu billi, kif jigi spjegat waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors m'hu minnu xejn li l-esponenti kisret il-kundizzjoni tal-kirja u kkagunat hsara konsiderevoli fil-fond kif lanqas m'hu minnu xejn illi bidlet id-destinazzjoni tal-fond bin-non uso, kif qed jigi allegat fir-rikors promotur.

Salv kull eccezzjoni ulterjuri."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet fis-seduta tad-09 ta' Novembru 2018.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrent jikri l-fond mertu tal-kawza lill-intimata bħala fond residenzjali. Huwa qed jitlob (1) ir-ripreza tal-imsemmi fond a bazi li l-intimata kisret il-kondizzjonijiet tal-kera billi (a) kkaġunat ħsara konsiderevoli fil-fond u billi (b) biddlet id-destinazzjoni tiegħu bin-non uso u (2) konsegwenti zgumbrament tal-intimata.

L-intimata teccepixxi illi t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda. Hija tiċħad li kisret il-kondizjoni tal-kirja u li kkaġunat ħsara konsiderevoli fil-fond u tiċħad ukoll li bidlet id-destinazzjoni tal-fond bin-non uso.

Principji Legali u Gurisprudenza applikabbli ghall-kaz

Din il-kawza hija msejsa fuq zewg kawzali u cioe': (1) nuqqas ta' uzu u konsegwenti bdil fid-destinazzjoni tal-fond u (2) hsara konsiderevoli.

Illi l-Qorti tal-Appell kellha diversi okkazjonijiet fejn dahlet fid-dettal fuq il-kawzali li fuqhom hija msejsa il-kawza.

Il-kawzali tan-nuqqas ta' uzu

Illi fil-mertu din il-kawza qed issir ghar-ripresa ta' fond minhabba n-nuqqas ta' uzu tieghu kif ukoll dwar nuqqas ta' manutenzjoni tieghu, zewg kawzali identifikabbli ma' dak ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 senjatament minn uzu divers minn dak li ghalih kien inkera l-fond.

Kwantu l-premessa ta' nuqqas ta' uzu, huwa akkolt fid-decizjonijiet tal-Qrati taghna illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond, jista' jekwivali ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu purche' jittiehdu dawk il-kawteli kollha mehtiega ghal tali konkluzjoni. Per ezemplari, fil-kawza **Mary Borg vs Invicta Ltd (96/200 App 1.12.2004), il-Qorti tal-Appell** irriteniet hekk: "... huwa ferm pacifiku illi l-premessa tan-non uzu hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-duttrina u fil-gurisprudenza kopjuza taghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal-Laurent 'non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone.'.

Ciononostante din l-affermazzjoni, gie b'danakollu ammonit illi anqas ghandu jigi minsi dak li wkoll gie hafna drabi osservat mill-Qrati taghna illi l-precitat principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda, f'kull kaz, ghandhom jitqiesu ic-cirkostanzi tieghu. Hekk gie deciz illi "biex in-non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta' zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli"[1].

Inghad in tema illi "l-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostani jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghab-bazi tal-principju"[2].

Applikat dan l-insenjament ghall-kaz odjern, l-ewwel li ghandu jkun iddeterminat huwa n-natura tal-kirja de quo.

---

[1] **Rocco Caruana vs Albert Cauchi**, Appell, 6 ta' Dicembru 1968
[2] **Edmund Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit**, Appell, 16 ta' Dicembru 1969

"Il-ġurisprudenza tgħallem illi f'allegazzjoni ta' nuqqas ta' użu, jeħtieġ illi fl-ewwel lok jinżamm fil-mira l-użu prinċipali tal-fond u jekk, fil-każ li jirriżulta użu infrekwenti, jeħtieġ imbagħad li jkun konsiderat jekk l-użu prinċipali jirrikjedix frekwenza ta' attività u f'każ illi l-inattività tirriżulta, allura jokkori ikun eżaminat jekk kienx hemm raġuni ġustifikabbli għal dak il-fatt."[3].

Fil-kaz in ezami l-fond mertu tal-kawza jintuza bhala residenza u ghalhekk il-frekwenza mistennija hija li l-fond jintuza kuljum bhala residenza tal-intimat, sakemm ma jkunx hemm raguni gustifikabbli bhal per ezempju assenza ghar-raguni ta' xoghol jew studju fl-esteru jew ghar-ragunijiet medici u ta' sahha. Fil-kaz in ezami l-intimat la eccepixxa tali ragunijiet u lanqas gab prova taghhom. L-eccezzjoni tieghu hija fis-sens li huwa ghadu juza l-fond bhala residenza.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet "**Louis Agius vs Silvio Zammit"** tal-10 ta' Mejju 1989 gie ritenut li l-egħluq u n-non użu ta' fond huwa ekwiparabbli mal-bdil fid-destinazzjoni li jintitola lis-sid jieħu lura l-fond.

Koncettwalment n-"non-uzu" u l-"uzu divers" huma kontraddistinti minn xulxin. Dan ghaliex mentri fil-kaz ta' "non-uzu" ghandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien jew isir biss minnu uzu sporadiku; fil-kaz ta' "uzu divers" il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b' hekk jigi li abbuza mill-godiment tieghu. Ara sentenza fl-ismijiet "**Charles Zammit Tabona *et* -vs- Alfrida Walker *et*"**, deciza mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Dicembru 2003.

[3] **Rosella Vassallo vs Frank Tanti fil-kwalita tieghu ta' ufficjal tal-Maleth Amateur Dramatic Club u Alec Massa bhala segretarju tal-istess Club**, 6 ta' Dicembru, 2012, Appell Civili

B'danakollu hu rikonoxxut ukoll f'bosta decizjonijiet illi n-"non-uzu" hu parifikat ukoll ghall-"uzu divers" u b'hekk iz-zewg kuncetti huma skambjabbli. Ara **Kollez. Vol. XXXIV P I p 164; Vol. XLV P I p 196**.

Huwa wkoll rikonoxxut illi l-"Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli izda trid ukoll tkun tali li tikkonvinci lil min irid jiggudika illi manifestament hi wahda perswasiva u minghajr ombra ta'dubju. Dan anke ghaliex, kif drabi ohra ripetutament imtenni, f' kaz ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej. Dan in bazi ghall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-ligi mhux dak li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (**Kollez. Vol. XXXI P I p110; Vol. XXXVI P I p 168**)"[4].

Fil-kawza **Rocco Caruana et –vs- Albert Cauchi**, Appell, 6 ta' Dicembru 1968 inghad hekk: "Jigi qabel xejn rilevat illi n-'non uzu' u l-"uzu divers" huma zewg kuncetti kontraddistinti minn xulxin, anke jekk jigi koncess illi xi kultant intqal ukoll li dawn jikkavallaw wahda fuq l-ohra. Dan fis-sens illi "non-uzu" gie ekwiparat ghall-"uzu divers".

Fil-kawza **Elena Magri et –vs- Andrea Piscopo**, Appell, 12 ta' Mejju 1950 inghad illi: "Fil-kaz tan-'non uzu' ghandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm, bla ebda gustifikazzjoni, maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien jew, jekk isir xi uzu minnu, dan isir sporadikament u ghal perijodi qosra."[5].

---

[4] **Salvina Falzon *et* -vs- Edward Agius *et***, Qorti ta' l-Appell, 11 ta' Frar 2004

[5] **Pullicino –vs- Briffa**", Appell, 18 ta'Gunju 1983; **Josephine Smeets –vs- Evelyn Spiteri** Appell, 30 ta' Ottubru 1997

Invece fil-kaz ta' "uzu divers" il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk abbuza mill-godiment tieghu. Per ezempju minn garage ghal karozza jaghmlu store[6] jew minn furnished flat jaghmlu ufficcju[7].

Dwar din it-talba bazata fuq in-"non uzo" jinsab pacifikament akkolt mill-gurisprudenza illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond lokat jista' jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu u f'tali kaz, id-denominatur komuni huwa nuqqas ta' uzu ghal zmien konsiderevoli skond id-destinazzjoni tal-fond mhux gustifikat b'raguni valida bhalma huma l-mard u inkapacita' ohra skuzabbli dejjem b'kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tieghu.

Dan il-principju enuncjat mil-Laurant sab postu permanentament fil-gurisprudenza taghna bil-massima tieghu "*non si usa della cosa secondo la sua destinazjone non usandone"*, citat b'approvazzjoni f'sensiela ta' decizjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell[8].

Decizjonijiet dawn li jirritjenu fl-istess waqt illi l-Qorti dejjem jehtieg tikkunsidra jekk kienx hemm xi raguni skuzanti li kkawza n-non uzu u jekk dan kien ghal zmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament.

Il-kawzali tal-Bdil fid-destinazzjoni tal-fond

Fil-kawza fl-ismijiet **Dottor Michelle Tabone noe vs Carmelo Attard,** deciza fit-28 ta' Gunju 2012, il-Bord "Ikkunsidra inoltre illi t-talba tar-rikorrent hija bazata fuq l-abbandun tal-fond u konsegwenzjali bdil fid-

---

6 **Emanuel Mifsud –vs- Philip Cassar**, Appell, 31 ta' Mejju 1996

7 **Gemma Saliba –vs- Mario Schembri**, Appell, 3 ta' Dicembru 1999

8 **Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004** li ccitat d-decizzjonijiet rapportati misjuba fil-**Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol.XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196** u hafna ohrajn

destinazzjoni tieghu. Jinsab pacifikament akkolt fil-gurisprudenza illi n-nuqqas ta’ uzu ta’ fond lokat jista’ jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu. F’dak il-kaz huwa n-nuqqas ta’ uzu ghal zmien konsiderevoli li jista’ jwassal ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu. U dan dejjem jiddependi skond id-destinazzjoni tal-fond u li dak in-nuqqas ma jkunx gustifikat b’raguni valida bhalma huma l-mard u inkapacita’ ohra skuzabbli dejjem b’kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tieghu. Il-gurista Laurant, kif tajjeb citat mir-rikorrent, dejjem ghallem illi “non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone”, citat b’approvazzjoni f’sensiela ta’ decizjonijiet ta’ dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell. (ara per ezemplari s-sentenza **Mary Borg vs Invicta Ltd** App 1.12.2004 meta ccitat d-decizjonijiet rapportati misjuba fil-Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196 u hafna ohrajn.) Decizjonijiet dawn li jirritjenu fl-istess waqt illi l-Qorti dejjem jehtieg tikkunsidraw jekk kienx hemm xi raguni skuzanti li kkawza n-non uzu u jekk dan kien ghal zmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament.”.

Fil-kawza **Philip Agius et vs Louis Bonnici et** deciza fis-27 ta’ Gunju, 2013 il-Bord iddikjara:

> Illi huwa pacifiku ukoll illi l-kerrej ghandu juza l-haga mikrija bhala bonus paterfamilias u li n-nuqqas ta’ uzu ta’ fond ghal zmien indefinit u minghajr raguni valida fil-ligi jew qed jintuza b’mod sporadiku huwa parifikat ukoll ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu u din id-dottrina ilha tkun segwita minn zmien twil (ara in rigward **Joseph Portelli vs Emanuel Sacco** App. 19.5.1998; Kollezz Vol XXXIV P I p.164; Vol XLV P I p.196). Dan il-Bord ta’ spiss jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **George Felice vs Gianni Cini** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta’ Gunju 2001 fejn jirrizultaw fatti konsimili hafna ghal kaz in dizamina bid-

differenza illi l-inkwilin ghamel zmien ma jorqodx fid-dar lokata lilu sabiex ifittex kura ghall-marda li kellu hu. F'dan il-kaz l-intimati allontanaw mir-residenza taghhom sabiex jaghtu kura lil hu l-intimata, u ghadhom jghixu mieghu sal-lum. Il-Bord iqis opportun jiccita parti sostanzjali minn din is-sentenza li rriteniet hekk:

> 'Hija hawn rilevanti l-gurisprudenza tista' tghid pacifika in materja li tistabilixxi l-principju li meta persuna anzjana tmur tghix ma' uliedha jkollha gustifikazzjoni biex ma tibqax fizikament tabita jew tuza l-fond lokat. Izda dan ma jfissirx li tali nuqqas ta' uzu seta jammonta ghal tibdil ta' destinazzjoni proprju ghaliex ma setghax jigi eskluz illi l-inkwilin jsib ruhu f'cirkostanzi li fihom ikollu jew jirritorna fil-fond li fuqu kellu titolu ta' inkwilinat ghax ma jkunx ghadu posssibli ghalih li jibqa' joghod jew mal-familjari jew f'residenza ta' anzjani jew band'ohra.
>
> 'Fil-fehma ta' din il-Qorti ma jistax jinghad li meta l-appellant mar joqghod ghand bintu, huwa kellu akkomodazzjoni alternattiva ghalih … billi ma giex pruvat li l-appellant kellu xi titolu biex jokkupa l-fond appartenenti lil bintu u zewgha … Ghalhekk fic- cirkostanzi ma jistax jinghad li kien hemm abbandun tal-fond li jammonta ghal tibdil ta' destinazzjoni tal-fond bil-fatt li l-appellant ma baqax jorqod fil-fond ghal raguni valida. Del resto ma hemm l-ebda obbligu li l-inkwilin jorqod fil-fond lilu mikri. Lanqas ma jista' jinghad li l-appellant kellu akkomodazzjoni alternattiva kif rikjest mil- ligi biex tintitola lis-sid jirriprendi pussess tal-fond'. (Carmelo Ritchie vs. Anthony Vassallo, Rikors Nru. 37B/91 deciz minn din il-Qorti kif presjeduta fl-14 ta' Gunju, 1996).

‘Ma jistax jinghad li fond jitlef il-kwalifika ta’ dar ta’ abitazzjoni jekk l-inkwilin ma jkollux post iehor fejn jghammar u ghal xi ragunijiet specjali jkun kostrett li perjodikament u anke ghal xi ftit zmien kontinwament huwa jmur joqghod ma’ haddiehor’ (Vol. XL, P.I, p.1).

‘Illi huwa veru li min jemigra ghall-Awstralja ghandu jigi prezunt li mar biex joqghod permanentement jew ghal zmien twil u mhux prezumibbli li jzomm post hawn Malta biex imur joqghod fih jekk u meta jerga’ lura. Izda ma jistax jigi ritenut li l-emigrant li jitlaq minn Malta u jhalli fid-dar nies tal-familja li kienu minn zmien qabel joqghodu mieghu, ikun abbanduna l-kera ta’ dik id-dar, jew ikun tilef id-dritt li jibqa’ jzommha b’kera biex fiha jkomplu jghammru dawk in-nies tal-familja li kienu joqghodu mieghu’. (Vol. XL, P.I., p.418) (Vol. XXXVI, P.I, p.113).

Dawn ic-cirkostanzi kollha mehuda flimkien iwasslu lil din il-Qorti biex tirritjeni li fil-fatt, ghalkemm Siminiana kienet harget materjalment (ghax kostretta minhabba mard) mill-fond de quo, eppure dak il-fond dejjem baqa’ ir-residenza taghha u hija dejjem hekk zammitu. Din il-Qorti kolleggjalment komposta kellha okkazzjoni recentement tiddeciedi kaz simili ghal dak prezenti fil-kawza ‘Lino Bonnici vs. Michelina Livori’ fit-30 ta’ Novembru, 1983, fejn wara li osservat illi ‘kif inhu risaput jigri ta’ spiss fost nies ta’ eta’ avanzata, li jkunu jghixu wahedhom li dawn imorru, ghal ragunijiet ta’ sahha, jew ragunijiet ohra, jghixu gewwa istitut jew sptar, jistghu dejjem ikomplu jzommu darhom biex jekk jiddejjqu jew ifiequ ikunu jistghu jirritornaw fiha, u illi ‘il-fatt li dawn in-nies jghixu ghal zmien twil gewwa

sptar jew istitut, ma jfissirx li ghalhekk huma ghandhom alternative accomodation f'dak l-isptar jew istitut, u li kwindi s-sid jista' jiehu lura r-residenza mikrija lilhom minghajr ma joffri alternative accomodation......'. ('Mary Abela pro et noe vs Joseph Camilleri', deciza minn din il-Qorti fit-22 ta' April, 1986 – Rikors Nru. 162/85).

F'din l-ahhar sentenza gie mbaghad stabbilit illi l-inkwilina, li ghal ragunijiet ta' sahha marret toqghod ma' bintha 'kompliet izzomm ir-residenza taghha fil-fond de quo. Legalment ir-residenza taghha baqghet f'dan il-fond u l-konvenut li kien jghix hemm ghalhekk, jaqa' taht id- definizzjoni tal-kelma 'kerrej' u ma jistax jinghad li qed jokkupah bla titolu'. Multo magis allura ma jistax jinghad li l-fatt li l-intimat ma baqax abitwalment joqghod fil-fond minhabba ragunijiet impellenti ta' sahha, seta' jigi kwalifikat bhala non uso fit-termini tal-ligi. Id-destinazzjoni tal-fond kienet u baqghet dik tar-residenza ordinarja ta' l-inkwilin u l-prezunzjoni legali kienet li l-fond hekk kien u baqa' uzat minnu. Din il-gurisprudenza invokata mill-appellant, li maghha wiehed seta' jzid, kieku ried, bosta gudikati ohra, kollha fl-istess sens u spirtu, kienet issostni l-konvinzjoni ta' din il-Qorti li r-rikorrent appellat ma rnexxielux jipprova l-kawzali unika tieghu issa taht ezami, u dan irrispettivament il-kontradizzjonijiet u inkonsistenzi li setghu jigu traccjati fil-provi prodotti mill-appellant u l-familjari tieghu.'

Opportunement ukoll issir riferenza ghas-sentenza **Mario Blackman vs John u Mary Cuschieri** App 16.12.2002 fejn il-Qorti, filwaqt illi kkonfermat sentenza tal-Bord tal-Kera, irriteniet illi meta inkwilin izomm r-residenza lokata bil-konsapevolezza illi jista' facilment jirrisjedi f'residenza ohra u li l-fond lokat tant ma

kienx ta importanza ghalih li appena jakkwista titolu tar-residenza alternattiva, ma jkollux problema jirrilaxxja dik lokata, in-non uzu f'dak il-kaz ghandu jwassal ghas-sanzjoni estrema tal-izgumbrament. Il-fatti fil-kaz odjern huma proprju l-oppost ghaliex l-intimati ma ghandhom l-ebda titolu fuq il- proprjeta' ta' hu l-intimata stante li fond huwa mikri lill-istess hu l-intimata. Minn din is-sentenza l-Bord jikkonkludi illi meta allura ma hemmx dan l-animo ta' rilaxx anzi jirrizulta proprju il-kuntrarju, jigifieri li r-residenza lokata hija ta' importanza ghaliex hemm il-hsieb fattwali ta' ritorn allura n-non uzo ma ghandux jekwipari ghall-bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Ir-rikorrent qieghed jistrieh fuq dak li jqis bhala ammissjoni tal-intimati li abbandunaw il-fond. Fis-sottomissjonijiet tieghu r-rikorrent jghid li Louis Bonnici u Emanuel Arpa jidher li hassew il-piz tal-gurament lilhom moghti u ammettew il-verita'. Il-Bord ma jaqbel xejn ma dan il-kumment ghaliex huwa biss lodevoli l-fatt illi l-intimat qal il-verita'. L-intimat pero', ghandu jitwemmen f'kollox u anke fil-fatt illi huwa qieghed jirrisjedi ma' hu l-mara sakemm din tkun tista' tipprestalu l-ghajnuna tant mehtiega ghall-ghixien tieghu, u dan bilfors ikollu isegwi lil martu ghaliex ma jafx isajjar. Issa dan ma jgorrx mieghu l-konsegwenza tal-abbandun kif muri fis-sentenza citata supra u ghalhekk l-Bord huwa tal-fehma illi it-talba tar-rikorrent bazata fuq l-abbandun tal-fond lokat ma tistax tintlaqa'."

Fil-kawza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited** deciza fis-7 ta' Mejju, 2010 il-Qorti tal-Appell tiddikjara:

In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivvigila fuq l-integrita' tieghu, jiehu l-

kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil- htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet ohra, 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 ghall-obbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, 'fair wear and tear excepted' (Artikolu 1559 u wkoll l- Artikolu generali 1126 (1) Kodici Civili)". 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 d-dixxiplina li tinzel sija mill-provvedimenti tal-ligi, sija mill-interpretazzjoni gurisprudenzjali hi dik li l-kerrej ghandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jiehu kura tal-haga mikrija b'mod li jevita li ssir hsara. Jekk f'dan il-kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodicistika, sija taht l-ligi komuni (artikolu 1555, Kodici Civili), sija taht il-ligi specjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iggiblu l-hall tal-kuntratt jew it-telf tat-tigdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-eskluzjoni ante tempus tad-dritt tal-godiment;

Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-socjeta` appellanti, il-gurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-bonus paterfamilias impost fuqu mil-ligi. Mhux dan biss pero`, ghaliex ukoll, fil-previzjoni tal-ligi specjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "abbia cagionato danni considerevoli al fondo", fid-dizzjoni

originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI ta’ l-1931). Ara “**Giovanni Grech -vs- Rose Vassallo et**”, Appell Civili, 29 ta’ Ottubru, 1954;

Il-kawzali tal-Hsara Konsiderevoli

Illi t-talba tar-rikorrent lill-Bord - sabiex jittermina l-kirja tal-fond indikat fl-istess Rikors u jawtorizza r-ripreża tal-pussess tiegħu fl-iskadenza li jmiss - hija ibbażata fuq l-artikoli 8 (1) u 9 (a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

L-artikolu 8 (1) jistipula hekk:- *Meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għal daqshekk*
L-artikolu 9 (a) .jistipula hekk :- *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 esegwixxi 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.

Ir-rikorrent jallegaw li l-fond mikri mhux qiegħed jinżamm fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni u konsegwenza ta’ dan il-fond ġarrab ħsarat estensivi u danni konsiderevoli.

L-intimati jichdu tali allegazzjoni.

Jibda sabiex jingħad illi skond l-artikolu 1560 tal-kapitolu 16 :- *Jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa mogħtija b’kiri,*

jingħad, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej irċieva l-ħaġa fi stat tajjeb.

F'dan is-sens ara s-sentenza tal-**Qorti tal-Appell (Superjuri) tas-27 ta' Marzu, 2003 Appell Civili Numru. 1699/1998/1 Maria Farrugia Roberts et vs Invicta Limited.**

Il-Bord jirreferi ukoll għas-sentenza aktar riċenti tal-**Qorti tal-Appell (Superjuri) tat- 30 ta' Ottubru 2015, Rikors Numru 1125/08, Michelina Busuttil et vs Peter Borg** fejn ġie ritenut hekk *Hi prezunzjoni kreata bl-Artikolu 1560 tal-Kodici Civili illi jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-haga fil-mument li nbdiet il-kirja, dan igib li l-kerrej ircivieha fi stat tajjeb. F'dan il-kaz ma saretx deskrizzjoni tal-istat tal-fond fil-bidu tal-kirja, u ma tressqux provi konvincenti li jwaqqghu din il-prezunzjoni. In kwantu tali, hu mistenni li l-kerrej jirrestitwixxi l-haga fl-istess stat tajjeb.*

Il-prinċipju ġenerali fejn tidhol il-kawzali tal-hsara hu:

i. l-Artikolu 1554 tal-Kodiċi Ċivili, il-kerrej irid jinqeda bil-ħaga mikrija bħala bonus paterfamilias.
ii. l-Artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili, matul il-kirja l-inkwilin ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa jekk mhux bil-kunsens tas-sid. Madankollu, hu aċċettat li l-kerrej mhuwiex inibit milli jagħmel tibdil fl-oġġett tal-kirja in kwantu dawn ikunu neċessarji u utli għat-tgawdija tal-fond, bl-obbligu li fit-terminazzjoni tal-kirja jpoġġi kollox kif kien qabel sar ix-xogħol.

Fil-kawza fl-ismijiet **Maria Nicholas (ID 522818M) u b'digriet tal-24 ta' Jannar 2014, l-atti gew trasfuzi f'isem John Nicholas f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom ta' ohtu Alexandra sive Sandra Britton, assenti minn dawn il-gzejjer stante l-mewt ta' ommhom Maria**

Nicholas illi sehhet fil-mori tal-kawza (appellati) vs Daniel Attard Qorti tal-Appell, Appell numru:- 27/07 deciza fl-4 ta' Novembru 2016, il-Qorti dahlet fid-dettal fuq din il-kawzali u qalet hekk:

> "7. Il-qorti hi tal-fehma li m'hemmx prova li x-xogħlijiet saru bil-kunsens ta' sid il-kera. Għalkemm l-appellat qal li s-sid kienet tatu l-kunsens, min-naha tagħħa ċaħdet. Verżjoni li hi korraborata minn bintha Sandra Kathleen Britton li kienet akkumpanjat lill-ommha fil-fond in kwistjoni waqt li kienu għaddejjin ix-xogħlijiet (fol. 20). L-oneru tal-prova kien fuq l-inkwilin li sid il-kera tat il-kunsens tagħha. Prova li ma ssodisfax.
> 8. Jekk wieħed iqis jekk dak li għamel l-inkwilin huwiex konformi mal-ħames kriterji kif żviluppati mill-ġurisprudenza u elenkati mill-appellant fir-rikors tal-appell, isib li:
>
> > (a) ma bidilx id-destinazzjoni tal-fond, li kienet u baqgħet waħda residenzjali. Fil-każ ta' bidliet strutturali f'ħanut intqal li, "Affermati dawn il-principji dottrinali, kif akkolti wkoll mill-gurisprudenza, anke kieku kellu jigi ritenut fil-kaz de quo illi x-xoghlijiet li saru ma kellhomx l-approvazzjoni preventiva tas-sidien, xorta wahda, imbaghad, ma jistghax jinghad illi dawk li saru mill-appellat odjern biddlu b'xi mod in-natura tal-fond. Pjuttost jidher li dak li sar kien ancillari ghad-destinazzjoni tieghu u certament ghall-ahjar utilita` tal-fond. Bi kliem misluf mis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Spiteri et –vs- Pantelis Mairangas et**, Appell, 05.10. 2001, 'ma jistghax ikun hemm dubbju illi fihom infushom ix-xoghlijiet mhux biss ma biddlux id-destinazzjoni tal-fond

lokat bhala hanut imma kellhom jitqiesu bhala miljoramenti tieghu'.[9]

(b) m'hemmx prova li ġiet preġudikata s-solidita` tal-fabbrikat. Għalkemm mid-deposizzjoni tal-perit Spiteri Staines jirriżulta li saret ħsara fil-fond li ġiet deskritta, "… daħħal il-konkos u sar ħsara wkoll għax l-arkata, is-samrott hija l-iktar ħaġa mportanti inqasmu fi tnejn minħabba f'din l-islab tal-konkos….," min-naha l-oħra l-qorti m'hijiex konvinta li hemm prova li l-ħsara hi konsiderevoli.

(c) ix-xogħol kien meħtieġ u utli għat-tgawdija tiegħu. Anke r-rikorrenti nfushom irrimarkaw kemm saru miljoramenti utli. Fil-fatt Sandra Cathleen Britton xehedet, "… and we were quite amazed because somebody opened the door, and it was his wife, and they'd done up the place beautifully. It was very well, all finished, there was another floor….." (fol. 19).

(d) ix-xogħlijiet kienu sostanzjali. B'danakollu kien hemm każijiet fejn il-qrati ppermettew xogħol estensiv li jinkludi tkissir ta' ħajt sħiħ; bini ta' żewġ toilets; bini ta' taraġ; tkissir ta' ħajt ieħor fis-sala; u tisqif ta' parti minn bitħa sabiex dar ta' abitazzjoni tiġi wżata bħala każin, ma kienx biżżejjed biex ikun xogħol strutturali li jwassal għat-terminazzjoni tal-kirja[10]. Hekk ukoll,"illi l-ftuh ta' bieb f' hajt divizorju biex fond mikri ghand l-inkwilin jigi komunikat ma' fond ieħor mikri ghand l-istess inkwilin u ta' proprjeta`ta' l-istess sid, ma kienx ħaġa li l-inkwilin ma setax jagħmel" (**Kollez. Vol. XXXVII.i.156**); **Carmelo Stivala -vs- MTS Limited**, Appell, 18.06.1998). F'każ fejn inbnew kċina, kamra tal-banju u toilet, u ssaqfet bitħa tal-post, din il-Qorti qalet: "Fiċ-

9 **Vella Antonia v Grech John**, 14.07.2004 , Qorti tal-Appell [Imħallef P. Sciberras.].

10 **Margherita Rutter Giappone v Sir Gerald Strickland** – 21.06.1922 – Qorti tal-Appell (Kollez. XXV.i.206).

ċirkostanzi magħrufa tal-każ preżenti, valutati anke fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet tal-preċitati prinċipji, l-Qorti, bhal Bord qabilha, hi tal-fehma li fir-realta` tal-fatti l-innovazzjonijiet li l-appellati ntroduċew fil-fond mikri lilhom – kamra tal-banju, kċina u toilet jistgħu jitqiesu tabilħaqq neċessarji, u għalhekk aċċettabbli għall-aħjar tgawdija u kumdita` tal-inkwilini. Hi wkoll il-fehma konsiderata tal-Qorti illi x-xogħolijiet mhux biss ma bidlux in-natura tal-fond iżda pjuttost abbellewh u rrendewh aktar apprezzabbli bil-benefikati ntrodotti. Xogħlijiet dawn li jistghu wkoll jiġu rimossi meta tispiċċa l-lokazzjoni. Lanqas ma jidher illi l-istess alterazzjonijiet strutturali jikkostitwixxu "ħsara hafna fil-fond" a tenur tal-Artikolu 9 (a) tal-Kap 69 billi dawn ma hassrux la l-bini u lanqas il- karattru tieghu (Ara decizjoni fl-ismijiet (**Anthony Zammit et –vs- Charles sive Carmelo Mizzi**", Appell, 27 ta' Frar 1996)."[11] Saħansitra ġew aċċettati "**xogħlijiet strutturali li jiġu kwalifikati bħala straordinarji"**[12].

(e) Fi tmiem il-kirja l-post jista' jitpoġġa fl-istat oriġinali tiegħu. Dan affermah il-kerrej innifsu, li huwa involut fil-qasam tal-kostruzzjoni. M'hemmx prova kuntrarja. Milli tista' tifhem din il-qorti, ma tmissitx l-istruttura esterna tal-post, li hu kantuniera. Ma kienx hemm tkissir jew tibdil ta' strutturi interni, fejn inbnew strutturi fl-ispazju vojt tagħha. Għalhekk dak li ġie kostruwit, jista' jiġi mneħħi u l-fond mikri jerga' jsir kamra waħda kif kien fl-istat oriġinali tiegħu.

9. Li l-qorti ssib għal kollox oġġezzjonabbli hu 'l fatt li x-xogħlijiet saru mingħajr permess ta' żvilupp u kontra l-liġi ta' sanita' (ara

---

[11] **Mary Rose Laferla v Paul Camilleri** – 24.11.2003, Appell (Imħallef P. Sciberras).

[12] **Vassallo v Muscat**, Prim'Awla 25.03.1994.

deposizzjoni tal-perit Spiteri Staines). Ix-xoghlijiet huma ta' natura sostanzjali. 'Il fatt li ma ntalabx il-ħruġ ta' permess ta' żvilupp qabel saru x-xogħlijiet, hu ta' preġudizzju ghad-drittijiet tas-sid li għandu kull dritt li jippretendi li l-proprjeta tiegħu tkun f'kull żmien konformi mal-ligi tal-ippjanar. F'dan il-każ l-inkwilin ma aġixxiex bħala bonus pater familias meta għamel dak it-tibdil strutturali estensiv fil-fond lokat mingħajr biss ma ndenja ruħu li qabel jagħmlu jottjeni permess ta' żvilupp. Li inkwilin jaġixxi bħala bonus pater familias hi waħda mill-obbligazzjonijiet prinċipali. Hu veru li s-sidien kieku riedu kellhom ukoll ir-rimedju li jħarrku l-inkwilin biex jitneħħa dak l-izvilupp li sar bla permess tal-awtorita kompetenti. Madankollu, dan fih innifsu ma jfissirx li s-sid m'għandux ukoll ir-rimedju li jħarrek lill-inkwilin sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond minħabba li bix-xogħol strutturali li sar, l-inkwilin kiser obbligu. Għall-qorti 'l fatt li sid il-kera għandu proprjeta li fiha saru **xogħlijiet estensivi** mill-inkwilin mingħajr permess ta' żvilupp, tikkonsisti f'infrazzjoni li ma tistax tigi deskritta bħala minima. Lanqas ma jista' jsir xi argument fis-sens li bix-xogħol li għamel l-appellat żdied il-valur tal-fond, ġialadarba x-xogħol mhuwiex konformi mal-liġi. Hu veru li fl-aħħar tal-kirja l-inkwilin għandu l-obbligu li jagħti lura l-pussess tal-fond fl-istat li jkun irċeviha, pero' dan m'għandux iservi bħala argument għan-nuqqasijiet li jeżistu fil-preżent. Dan l-obbligu tal-inkwilin ma jfissirx li jista' jagħmel li jrid bi ħwejjeġ ħaddieħor. Ix-xogħlijiet ilhom snin li saru u lanqas m'hemm prova li l-appellant ipprova jirregolarizza l-illegalitajiet li saru fil-fond. Dan ikompli jippreġudika l-posizzjoni tiegħu. Sid il-kera lanqas m'għandu jitpoġġa fil-posizzjoni li ma jafx x'ser jiġri meta xi darba jerga' jieħu lura hwejjġu. Din hi l-posizzjoni li fiha jinsabu l-appellati b'riżultat tax-xogħol illegali estensiv li twettaq fil-fond tagħhom li bih fond b'kamra waħda ġie konvertit għal fond b'żewġ sulari.

> Xogħol li qatt ma kellu jsir ladarba ma kienx hemm permess ta' żvilupp."

Provi

Ir-rikorrent xehed, a folio 9 tal-process, illi kienu cemplulu mill-għassa ta' Raħal Ġdid u infurmawh li sar rapport mill-intimata għaliex is-saqaf fil-fond mertu tal-kawża kien qed jaqa. Dan ir-rapport, dok. CBM 6, a folio 41 tal-proċess, kien jinkludi miegħu rapport tal-perit Lawrence Mintoff, minn fejn jirriżulta illi s-soqfa huma deterjorati, il-konkos qiegħed jinqala' u li hemm perikolu għar-residenti. Inbdew xi proċeduri kriminali fil-konfront tar-rikorrent u r-rikorrent ġie liberat f'dawn. Ir-rikorrent ippreżenta rapport tal-perit tekniku tiegħu, dok. CBM 5, a folio 40 tal-proċess. Ir-rikorrent jgħid li minn dawn ir-rapporti peritali jirriżulta illi kien hemm ħsara konsiderevoli fil-fond. Ir-rikorrent jgħid ukoll li huwa beda jgħaddi minn quddiem il-post u li dan kien kontinwament magħluq.

Il-Perit Mario Cassar, a folio 190 tal-proċess, ikkonferma l-konsiderazzjonijiet raġġunti minnu fil-perizja teknika li kien għamel fil-kawża kriminali fil-konfront tar-rikorrent f'din il-kawża, u xehed hekk, a folio 191 tal-proċess, *il-manutenzjoni li kellha ssir kienet waħda sempliċi, normali, jiġifieri konsistenti f'dak li ngħidulu tħallib tal-bejt biex ma tippermettiex il-perkolazzjoni tal-ilma. F'dan il-każ kien hemm sintomi ta' nuqqas ta' manteniment gravi matul iż-żminijiet. L-istat tas-soqfa kif ikkonstatajt jien ma kienx stat li wieħed jista jirripara dawn is-soqfa, ħlief li jinbidlu s-soqfa. Kien hemm tali ħsara f'dawn is-soqfa.*

Il-Perit ex parte tar-rikorrent **Anthony Bailey**, a folio 193 tal-proċess, xehed illi huwa sab ħsarat kbar fis-soqfa tal-fond mikri. *Meta tlajt fuq il-bejt ikkonkludejt illi l-kawża ta' din il-ħsara kienet illi l-bejt kien ilu xi żmien ma ssirlu l-manutenzjoni.*

Mario Cutajar, a folio 272 tal-proċess, xehed illi fil-fond mertu tal-kawża toqgħod l-intimata u ilha tagħmel hekk għal ċirca ħmistax-il sena. Ir-rikorrent, a folio 274 tal-proċess, xehed illi x-xhud Mario Cutajar kien qallu li fil-fond mikri lill-intimata ma kien jirrisjedi ħadd.

Il-kjamat fil-kawża **Mario Vella**, a folio 284 tal-proċess, xehed illi huwa jirrisjedi mal-intimata fil-fond mertu tal-kawża. Il-perit inkarigat minnu u mill-intimata kien infurmah li x-xogħol tas-saqaf tal-fond kien sar ħażin. Huwa u l-intimata għamlu travetti sabiex jevitaw illi jaqgħu biċċiet kbar tas-saqaf. Huwa xehed illi huwa kien iħalleb il-bejt, pero' il-bejt xorta jżomm l-ilma fuqu. Xehed illi huwa kien għamel rapport l-għassa dwar l-istat perikoluż tas-soqfa, pero' huma qatt ma infurmaw lir-rikorrent sid dwar l-istat tas-soqfa.

Il-Periti Tekniċi, a folio 300 tal-process, irrelataw hekk: *il-kawża ta' din il-ħsara fis-soqfa tidher li hija perkolazzjoni ta' ilma mill-bejt li hemm fuq. Jidher li din il-perkolazzjoni ilha sseħħ għal numru sostanzjali ta' snin u kienu saru tentattivi permezz ta' żebgħa fuq il-bejt li pero kienu tardivi u inutli tant li ħarġet il-ħsara msemmija u ż-żebgħa li saret riċentament ġia qed tinqala.*

L-intimata **Karen Sciberras**, a folio 307 tal-proċess, xehdet illi missierha kien iħalleb il-bejt tal-fond mertu tal-kawża, u sussegwentament beda jħallbu żewġha. Hija qatt ma tkellmet mar-rikorrent biex isewwi l-ħsara fis-saqaf u kienet qabbdet bennej hija sabiex isewwilha l-ħsara u kien għamliha travetti tal-injam. Xehdet illi

hija tiddepożita l-kera l-Qorti u ikkonfermat li hija tirrisjedi fil-post mertu tal-kawża.

L-intimata **Karen Sciberras**, a folio 314 tal-proċess, reġgħet xehdet u qalet illi l-perit inkarigat minnha kien qalilha li tħalleb kemm tħalleb il-bejt, is-saqaf kien tant poruż illi xorta waħda jixrob l-ilma, għaliex is-saqaf kien inbena ħażin u li x'aktarx intużat taħlita ħażina ta' konkos.

Mario Vella, a folio 322 tal-proċess, xehed li huwa jgħix flimkien mal-intimata fil-fond mertu tal-kawża, minkejja li għandu l-karta tal-identita' tiegħu tindika li jirrisjedi il-Ħamrun. Reġa' xehed, a folio 356 tal-proċess, li għadhom qed jaqgħu partijiet mis-saqaf tal-fond mikri u li huma kienu jħallbu l-bejt kull sena.

Joseph Sciberras, a folio 370 tal-proċess, missier l-intimata, xehed illi fil-binjiet l-oħra viċin il-proprjeta' ta' bintu l-intimata ukoll kien hemm ħsarat fis-saqaf. Xehed illi huwa kien iħalleb il-bejt ta' bintu sakemm din iżewwġet u l-bejt beda jħallbu ir-raġel tagħha. Xehed illi huwa kien imur fuq il-bejt ta' bintu meta tagħmel xita qawwija biex jara li ma hemmx x'jostakola l-ilma.

Mario Vella, a folio 402 tal-proċess, xehed u reġa' qal li kull sena kien iħalleb il-bejt huwa. **Karen Sciberras**, a folio 451 tal-proċess, xehdet li l-manutenzjoni tal-bejt kienu jagħmluha regolarment. Hija xehdet ukoll, a folio 452 tal-proċess, li l-bejt kellu difett strutturali.

Mit-trattazzjoni orali tar-rikorrent jirriżulta illi fil-mument li l-Perit Mario Cassar – il-perit tekniku maħtur fil-kawża kriminali fil-konfront tar-rikorrent - kien aċċeda fuq il-post mertu tal-kawża, sab ħsarat strutturali ġejjin minn nuqqas ta' manutenzjoni. Fit-trattazzjoni jgħid ukoll illi ma hemm l-ebda prova in atti illi l-istruttura tal-bejt inbniet

ħażin, kif jallegaw l-intimati. Li kieku il-bejt kien jitħalleb ma kienx ikun hemm l-ingress tal-ilma. Rigward il-kawżali tan-non uso illi bejn l-2004 u l-2006 ma kienx hemm konsum ta' dawl u ilma li jista jfisser illi l-post ma kienx jintuża.

Fit-trattazzjoni orali tal-intimati dawn jgħidu li ma hemmx il-ħsara u ma hemmx il-bidla fid-destinazzjoni allegati mir-rikorrent. Jgħidu wkoll li l-fond mikri lilhom għandu mat-tmenin sena, pero' l-intimata u l-kjamat fil-kawża ma ilhomx daqshekk fil-fond, u ma saritx il-prova li l-ħsara riskontrata mill-periti tekniċi saret proprju fil-perjodu meta il-post kien qiegħed jiġi okkupat mill-intimati. Jgħidu li t-tħallib tal-bejt kien qed isir minnhom, pero' hemm problema fil-mod kif kien ġie mibni s-saqaf. Jgħidu li r-responsabbilita' sabiex jinbidel is-saqaf hija tas-sid. Finalment jgħidu li r-rikorrent ma ppruvawx in-non uso.

Konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord.

1. Illi r-rikorrent esebixxa kopja legali tal-atti tal-kawża Il-Pulizija vs Conrad Borg Manche deċiża mill-Qorti Kriminali tal-Maġistrati fis-7 ta' Diċembru 2010 meta r-rikorrent ġie dikjarat mhux ħati u liberat mill-imputazzjoni rigwardanti il-ħsarat fil-fond mertu tal-kawża odjerna, mikri minnu lill-intimata. Dan il-Bord jagħmel riferenza partikolari għall-Konsiderazzjonijiet Tekniċi tal-Perit Tekniku maħtur f'dik il-kawża, li jinsabu a fol 70, fejn kien ġie konkluż hekk :- *Wara li ttieħdu in konsiderazzjoni l-fatturi kollha rilevanti, il-Perit Tekniku jasal għall-konklużjoni illi l-ħsarat illi llum jirriżultaw fil-post ġew ikkawżati fuq medda ta' żmien minn nuqqas ta' manutensjoni ordinarja dovuta fil-*bjut *tal-istess fond, biex ma jipperkolax ilma tax-xita fil-concrete slab tas-soqfa. Tenut kont tal-ħsara kollha li fih illum il-fond jinsab*

f'qagħda ta' periklu imminenti lokalizzat għal dawk il-partijiet fejn jistgħu jaqgħu biċċiet ta' konkos, li jistgħu jweġġgħu lill-inkwilini. Dan il-periklu huwa reali u mhux immaġinarju, jew ipotetiku. Is-soqfa kollha jridu jinbidlu immedjatament.

2. Dan il-Bord jagħmel riferenza ukoll għad-dikjarazzjoni tal-Perit Anthony Bailey, perit ex parte tar-rikorrent, li kien irraporta hekk, a folio 40 tal-proċess: - *the above mentioned damage to the roofing slab has been caused by the infiltration of rain water over a long period of time. .... An inspection of roof level also revealed that the cement screed kontrabejt has gone without maintenance for a considerable period of time. The surface was in fact covered with patches of moss and lichen in many places and also exhibited a number of cracks. No visible signs of any recent maintenance work were vixible.*

3. L-istess Perit Anthony Bailey xehed f'dawn il-proċeduri, a folio 193 tal-proċess, illi huwa sab ħsarat kbar fis-soqfa tal-fond mikri, li kienu dovuti għal il-bejt kienet ilha ma ssirlu l-manutenzjoni.

4. Finalment, dan il-Bord jirreferi għall-konklużjonijiet tal-Periti Tekniċi li ikkonkludew, a folio 300 tal-proċess hekk - *il-kawża ta' din il-ħsara fis-soqfa tidher li hija perkolazzjoni ta' ilma mill-bejt li hemm fuq. Jidher li din il-perkolazzjoni ilha sseħħ għal numru sostanzjali ta' snin u kienu saru tentattivi permezz ta' żebgħa fuq il-bejt li pero' kienu tardivi u inutli tant li ħarġet il-ħsara msemmija u ż-żebgħa li saret riċentament ġia qed tinqala.*

5. Illi da parti tagħhom, l-intimati jgħidu li l-ħsara riskontrata mill-periti hija ġejja minn difett fil-mod kif kien inbena l-bejt. Jgħidu li proprjetajiet adjaċenti għal tagħhom ukoll għandhom problemi stutturali. Huma talbu (rikors a folio 465 tal-proċess) lill-Bord jappunta perit arkitett sabiex jirrelata dwar il-proprjetajiet adjaċenti għall-proprjeta' mertu tal-kawża, stante li huma jallegaw li dawn il-proprjetajiet huma ukoll ikkundannati. It-talba kienet opposta mir-rikorrent (a folio 468 tal-proċess). Il-Bord ċaħad it-talba (a folio 472 tal-proċess). Dan il-Bord sejjer jiskarta din l-allegazzjoni tal-intimati, illi hemm difett fil-kostruzzjoni tas-saqaf, u dan għaliex quddiemu ma tressqet ebda prova kwalsiasi - għajr allegazzjonijiet tal-intimati u ta' missier l-intimata - li tissostanzja dawn l-allegazzjonijiet, u partikolarment josserva illi l-periti tekniċi ma kkonkludew xejn fir-rigward fir-relazzjoni tagħhom li tinsab a folio 297 et seq tal-proċess. Jiġi osservat illi din l-allegazzjoni tal-intimati lanqas ma ssib sostenn fir-rapport tal-perit ex parte imqabbad minnhom stess (ir-rapport tal-Perit Mintoff, a folio 41 tal-proċess)

6. **<u>Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawża Ċit Nru 18/10 AE Carmelo Farrugia (KI 588141M) u Josephine Farrugia (KI 5446M) vs Mary Cassar</u>** irreteniet hekk f'kawża fejn intalbet mis-sid ir-ripreża ta' fond mikri minħabba allegata ħsara strutturali fil-fond mikri:- *Kemm taħt il-liġijiet speċjali tal-kera, kif ukoll taħt id-disposizzjonijiet ġenerali tal-Kodiċi Ċivili, l-inkwilin huwa obbligat li jieħu ħsieb il-ħaġa mikrija*

lilu bħal bonus paterfamilias, u, jekk minħabba dan in-nuqqas, tiġri l-ħsara lill-fond lilu mikri, tista' twassal għal ħall tal-kirja. Sanzjoni li hi radikali u tista' tintalab meta l-ħsara tkun ta' ċerta gravita`. Għalhekk il-Kap 69 jeżiġi li biex jingħata permess sabiex ma tiġġeddidx il-kirja trid issir "ħsara ħafna", bl-Ingliż "considerable damage", u fit-test oriġinali Taljan "abbia cagionato danni considerevoli al fondo". Fis-sentenza Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited tal-1 ta' Dicembru 2004, din il-qorti qalet:- "Skond kif imfisser "it-terminu "hafna" hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita` u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur." - "Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kan. Anton Galea et", Appell, 24 ta' April 1998; Issokta ghalhekk jinghad f'din l-istess decizjoni illi "mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilita` tieghu, ghandha twassal biex tiggustifika r-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hafna hsarat"; Fi kliem iehor il-hsara trid tkun ta' certa entita` u mhux ta' importanza zghira. Kif deciz, "minn dawn il-kliem tal-ligi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliz, huwa evidenti li l-hsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux hsara ohra ..." (Kollez. Vol. XXXVIII P Ip 211); Dan affermat, jinsab enuncjat ukoll illi "certament wiehed mill-kriterji li jeskludi din l-entita` jista' jkun dak tal-facili riparabilita` tad-dannu" (Kollez. Vol. XLVII P I p 264) u li allura tintitola lis-sid

ifittex ir-rimedju li jgieghel lill-kerrej tieghu jaghmel it-tiswijiet necessarji minflok l-adoperu tassanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Ara wkoll f' dan is-sens sentenza fl-ismijiet "Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo", Appell, 29 ta' April 1996".

7. Dan il-Bord, kif diversament ippresedut, f'sentenza tat-**22 ta' Novembru, 2010, Rikors Numru. 37/2007/1 Paul (ID 824050M) u Emmanuela sive Lina (ID 10955M) konjugi Mifsud vs Carmelo Darmanin** irretena hekk *Issa, kif jemergi mill-gurisprudenza, fl-ewwel lok il-perizja teknika tal-periti membri m'ghandhiex tkun facilment disturbata mill-Qorti.*

8. Illi mill-perizja tal-periti tekniċi (a folio 300 hawn fuq ċitat), tirriżulta l-ħsara strutturuali ta' ċerta gravita` - u kif hawn fuq spjegata fis-sentenza suċitata tal- **Qorti tal-Appell (Inferjuri)** - fil-fond mikri, liema ħsara saret minħabba n-nuqqas ta' manutenzjoni mill-intimata Dan għandu jwassal għal ħall tal-kirja.

Illi konsiderati dawn il-hsarat ta' natura konsiderevoli, l-Bord, in linea mal-gwida naxxenti mill-gurisprudenza in materja kif fuq indikat, hu tal-fehma li bin-nuqqas ta' manutenzjoni attribwibbli lill-intimati, saret hafna hsara fil-fond li ghandha taghti lok ghar-ripreza tieghu mir-rikorrent.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa’ t-talbiet tar-rikorrent u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum. Spejjez a karigu tal-intimata u tal-kjamat fil-kawza.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur