BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Roberto Carlos Calleja (ID 457087M)

vs

Joan Mangion (ID 685433M)

Rikors Guramentat Numru: 105/2017JD

Illum 10 ta' April 2019

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

Illi r-rikorrenti huwa sid il-fond bin-numru 110, internament immarkat bhala appartament 1, fi Triq il-Punent, il-Belt Valletta, liema fond jinsab mikri lill-intimata;

Illi ftit taz-zmien ilu r-rikorrenti talab illi jinghata access ghall-fond sabiex ikun jista' jaghmel spezzjoni tal-istess, u ghal dan il-ghan huwa ha l-perit ta' fiducja tieghu l-perit arkitett Elena Borg Costanzi;

Illi mill-ispezzjoni fuq imsemmi rrizulta illi l-fond mhux qed jinzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, kif huwa l-obbligu taghha skont il-ligi, u dana kif jidher mir-rapport hawn anness u mmarkat bhala Dok A;

Illi mir-rapport tal-perit arkitett fuq imsemmi jirrizulta car l-istat ta' abbandun totali illi tinsam fiha din il-proprjeta', kif ukoll l-urgenza sabiex issir manutenzjoni immedjata;

Illi interpellata sabiex tirrimedja ghal din is-sitwazzjoni l-intimata baqghet inadempjenti u ghalhekk ir-rikorrenti ma kellux triq ohra ghajr illi jipprocedi gudizzjarjament ghar-ripreza tal-fond;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jordna illi fit-tmiem tar-rilokazzjoni ma ghandhiex terga' tigi mgedda l-lokazzjoni tal-intimat fil-fond 110, Flat 1, Triq il-Punent, Valletta, u dan ghar-ragunijiet fuq indikati u konsegwentement tordna l-izgumbrament eventwali tal-intimata u tawtorizza lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess materjali tal-istess fond – dan isir taht dawk il-provvedimenti kollha li dan il-Bord joghgbu jimponi.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni, u b'riserva ghal kwalsiasi azzjoni spettanti lir-rikorrenti ghad-danni.

Ra r-Risposta tal-intimata li permezz taghha eccepiet is-segwenti:

Illi l-intimata kienet akkwistat il-fond ossia l-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1) fil-blokk esternament immarkata bin-numru mija u ghaxra (110) fi Triq il-Punent, Valletta permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi datata 25 ta' Frar 1985 in atti tan-nutar Dottor Maurice Gambin u sussegwentement konvertit f'kera;

Illi kuntrarjament ghal dak li qed jallega r-rikorrenti l-intimata tirrisjedi fil-fond inkwistjoni u l-fond mhuwiex fi stat ta' abbandun kif jista' jirrizulta waqt is-smiegh tal-provi;

Illi l-iskop ahhari tar-rikorrenti huwa li jikri parti mill-istess fond lil terzi tant li dejjem talab sabiex jinghata lura l-kmamar li jinsabu taht l-istess appartament filwaqt li l-intimata tkompli tirrisjedi fl-istess fond;

Illi ghaldaqstant l-pretensjonijiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda minn dan il-Bord bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Sema' lix-xhieda mressqa mill-partijiet.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema' t-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Din hija kawza li r-rikorrent Roberto Carlos Calleja qed jaghmel sabiex dan il-Bord jawtorizzah ma jirrilokax il-fond 110, Flat 1, Triq il-Punent, Valletta, lill-intimata, fi tmiem il-perjodu korrenti ta' rilokazzjoni, u biex konsegwentement tordna l-izgumbrament taghha minn dan il-fond. L-intimata wiegbet li t-titolu ta' kiri taghha

twieled minn koncessjoni enfitewtika kostitwita b'att tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tal-25 ta' Frar 1985, filwaqt li cahdet li dan il-fond jinsab fi stat ta' abbandun. Hija tinsisti li r-rikorrent irid il-fond sabiex jikri parti minnu lil terzi, tant li talabha lura l-kmamar li jinsabu taht l-appartament filwaqt li kien lest ihalliha tkompli tghix fl-appartament innifsu.

Fix-xiehda tieghu[1], ir-rikorrent qal li huwa sid l-appartament 1, fil-blokk 110, Triq il-Punent, Valletta, li xtara minn bejgh b'licitazzjoni fl-4 ta' Gunju 2015. Qal li, wara li xtrah, acceda fih biex jarah, u ha mieghu lill-perit Elena Borg Costanzi biex tispezzjonah u tirrapporta dwar il-kundizzjoni tieghu. Qal li, kif accedew, deher mill-ewwel li parti minnu ma kinitx fi stat tajjeb, u li kienet saret hsara minhabba nuqqas ta' manutenzjoni. Skont hu, mir-rapport tal-perit inkarigata minnu, jidher car li l-post, jew partijiet minnu, jinsabu fi stat ta' abbandun u li jinhtieg manutenzjoni immedjata biex jigi evitat periklu serju li l-hsara tizdied. Ir-rikorrent qal li gharraf lill-inkwilina b'dan in-nuqqas, pero' hi ma ghamlet xejn u ghalhekk qed jitlob dan il-permess.

Ir-rikorrent ipprezenta rapporti peritali *ex parte* tal-**perit Elena Borg Costanzi** redatt fl-14 ta' April 2016[2]. Il-perit Borg Costanzi rrimarkat li *'The unit is totally abandoned and has been so for years*[3] u tat deskrizzjoni tan-nuqqasijiet, partikolarment fl-ambjenti sottostanti l-appartament okkupat mill-intimata. Fix-xiehda taghha quddiem il-Bord, hija ppuntwalizzat li fl-appartament hemm partijiet li ghandhom bzonn manutenzjoni, pero' l-ambjent fil-livell terran ilha ma ssirlu manutenzjoni mal-erbghin sena.[4] L-ambjenti t'isfel lanqas ghall-hazna ma jistghu jintuzaw minhabba f'hekk.[5]

Ir-rikorrent ipprezenta wkoll diversi ritratti li juru l-istat attwali tal-ambjenti differenti fil-fond mikri.[6]

Min-naha 'l ohra, l-intimata pprezentat rapport tal-perit Ian Cutajar, inkarigat minnha. Dan ir-rapport jidher redatt fl-2 ta' Ottubru 2017[7]. Il-Perit Cutajar ta spjegazzjoni dettaljata tal-ambjenti kollha mikrija lill-intimata, u l-istat u l-kundizzjoni ta' kull ambjent bir-ritratti relattivi, filwaqt li, wara li qies l-eta' tal-binja u l-istat taghha, ikkonkluda li l-

[1] Dok. RCC01, fol. 13
[2] Dok. A, fol. 3 sa 4
[3] Fol. 4
[4] Ara xiehda, 4.10.2018, fol. 137
[5] Fol. 138
[6] Fol. 112 sa 133
[7] Dok. IM, fol. 14 sa 36

fond mikri lill-intimata jinsab f'kundizzjoni tajba u li qed issirlu manutenzjoni regolari mill-inkwilina.[8]

Fix-xiehda tieghu, il-**perit Ian Cutajar**[9] iccara li l-ambjenti fl-ewwel sular jikkomprendu kamra tas-sodda, logga u kamra tal-banju. Qal li dak is-sular, u ta' fuqu, jinsabu f'kundizzjoni tajba, ghalkemm il-binja hija antika. Is-sular ta' taht ma jinsabx f'kundizzjoni daqstant tajba ghax jintuza bhala mahzen domestiku, pero' fih hafna umdita' tiela' mill-pedamenti. Lanqas ma hu mantnut tant tajjeb dak is-sular. Pero' insista li l-ambjenti abitati huma mizmuma tajbin, u mbajda, u fihom biss nuqqasijiet minimi.

L-intimata ressqet ukoll b'xhud taghha lil binha **Ronald Mangion**[10]. Huwa qal li ommu ghandha 85 sena, u tinstab inkwetata hafna fuq il-kawza. Qal ukoll li hu u huh jorqdu maghha.

Dwar l-ambjenti mikrija, Ronald Mangion qal li l-ambjenti fil-pjan terran missieru kien juzahom ghall-hazna tal-inbid, u hwejjeg ohra. Qal ukoll li l-ambjent fl-ewwel sular jintuza bhala kamra tas-sodda. Semma' li hemm bir, li ommu ghadha tuzah sal-lum. Huwa spjega li ommu ilha tghix fil-blokka 60 sena, li minnhom 35 sena ghexithom f'dan l-appartament. Qal li ommu ghandha sieq u nofs fil-qabar, u diga' wieghed lir-rikorrent li kif tmut jaghtih ic-cwievet – minhabba f'hekk, ilmenta diversi drabi li ma jafx ghaliex ir-rikorrent mexxa b'din il-kawza. Qal ukoll li sahansitra minn issa offrewlu li jaghtuh il-kamra ta' isfel nett, pero' hu ma riedx. Ix-xhud ammetta li dan l-ambjent m'ghadhomx juzawh wara li miet missieru, ghaliex kien jintuza ghall-inbid li kien jaghmel missieru meta kien ghadu haj disa' snin ilu, u qabel.

Ikkunsidra wkoll li :

Il-membri teknici tal-Bord, AIC M' Louise Caruana Galea u AIC Godwin P Abela, accedew fil-fond mertu ta' din il-kawza fil-15 ta' Dicembru 2017, u rredigew rapport flimkien tal-kundizzjoni attwali tieghu.

Huma rrappurtaw li dan l-appartament jinsab fit-tieni sular, accessibbli minn tarag komuni, u ghandu garigor tal-gebel intern li jaghti ghal kamra fl-ewwel sular, u ghal zewgt ikmamar fil-pjan terran. Il-blokk li minnu jifforma parti ma fihx lift. L-

[8] Fol. 19
[9] Ara xiehda, 3.12.2018, fol. 145 sa 146
[10] Ara xiehda, 4.10.2018, fol. 139 sa 141

appartament innifsu jikkomprendi salott b'gallarija, kamra tas-sodda b'gallerija ohra, kcina b'tieqa ghal bitha interna, kamra tal-banju, u l-garigor u t-tlett ikmamar ga msemmija.

Il-membri teknici rrilevaw li dan il-fond ilu mibni minn qabel il-gwerra – jigifieri ghandu mal-mitt sena jew ftit anqas – b'hitan tal-gebel u soqfa tax-xriek li jserrhu fuq travi tal-hadid. Fi kliemhom, *'[i]d-dehra generali tal-fond fuq it-tieni sular u l-ewwel sular, ghalkemm qodma huma fi stat tajjeb u abitabbli'*[11]. Mill-banda 'l ohra, *'[i]d-dehra tal-kmamar tal-livell terran hija wahda ta' abbandun u mhux abitabbli'*[12] – jidher li prezentement dan l-ambjent jintuza ghall-hazna.

Dwar il-kundizzjoni fizika u strutturali tal-fond mikri, il-membri teknici rrappurtaw kundizzjoni tajba, ghalkemm qadima, hlief ghas-saqaf ta' gallerija maghluqa bl-injam, li jidher li mhux qed issirlu manutenzjoni, u minhabba f'hekk diehel l-ilma. L-istess jghidu dwar il-gallerija tal-injam innifisha li ghandha bzonn manutenzjoni.[13]

Ma saru ebda domandi mill-partijiet in eskussjoni lill-membri teknici tal-Bord.

Ikkunsidra wkoll li :

Din hija azzjoni taht l-**art. 5(3)(b) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta)**[14] li r-rikorrent, sid u lokatur tal-fond mertu tal-kawza, qed jaghmel kontra l-inkwilina, minhabba li jallega li kkagunat hsara hafna fil-fond mikri lilha, u naqset mill-obbligu lokatizju taghha li twettaq il-manutenzjoni fih, meta u fejn mehtiega.

Din id-disposizzjoni tipprovdi li :

> Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, u jista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-Bord, b'rikors biex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas, jew għax <u>ikun għamel ħafna ħsara fid-dar</u>, jew <u>għax xort'oħra jkun naqas milli jħares il-kondizzjonijiet tal-kirja</u> jew l-obbligi

[11] Para. 6.02, fol. 93
[12] Para 6.03, fol. 94
[13] Para 6.04 sa 7.02, fol. 94
[14] Ghalkemm ma giex prezentat il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja originali li minnu jinghad li twieled it-titolu ta' kiri tal-intimata, l-istess intimata ma kkontestatx li dan huwa l-kaz

tiegħu taħtha, jew għax ikun uża l-fond xort'oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

M'hemmx kwistjoni li l-intimata inkwilina tinsab marbuta bl-obbligu lokatizju li twettaq ix-xoghlijiet ta' manutenzjoni kollha mehtiega fil-fond mikri lilha, aktar u aktar wara d-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009 li zied fil-Kodici Civili dawn id-disposizzjonijiet li gejjin fil-materja:

1531E. Il-manutenzjoni ordinarja esterna ta' fond mikri qabel l-1 ta' Jannar, 2010, salv ftehim mod ieħor bil-miktub bejn il-partijiet, issir bi spejjeż tal-inkwilin u mhux tas-sid.

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

Iżda, jekk dawn ix-xogħlijiet ma jsirux b'mod xieraq u skont l-arti u sengħa, is-sid ikollu d-dritt li jitlob lill-Bord tal-Kera li jiġi awtorizzat li jagħmel ix-xogħol hu mill-ġdid bi spejjeż tal-kerrej:

Iżda wkoll fejn ġew miżjuda għall-inkwilin obbligi ġodda ta' tiswija li qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 ma kinux jinkombu fuqu, in-nuqqas li jagħmel dawk it-tiswijiet qabel l-1 ta' Jannar, 2010 ma jista' bl-ebda mod jesponi lill-inkwilin għal xi danni jew konsegwenzi punittivi oħra bħal ma hija azzjoni għat-temm tal-kirja.

Dawn l-obbligi godda ta' manutenzjoni u tiswijiet, aktar oneruzi fuq l-inkwilin, japplikaw ukoll ghall-inkwilini li l-kirja taghhom bdiet b'konverzjoni minn enfitewsi temporanja fit-termini tal-**art. 12** tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta[15].

Irrizulta car f'dan il-kaz li l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'ambjenti mqassma fuq tlett livelli, mniffda flimkien permezz ta' garigor intern. L-ambjenti kollha huma antiki, u l-istruttura ghandha madwar mitt sena, jew ftit anqas. L-intimata inkwilina ghandha 85 sena, u mad-daqqa t'ghajn izzomm l-appartament innifsu fejn tghix, u l-ambjenti fis-sular ta' tahtu, fejn hemm kamra tas-sodda u kamrin tal-banju, f'kundizzjoni tajba, meta wiehed iqis l-eta' u l-kundizzjoni taghha, u l-eta' u l-kundizzjoni generali tal-binja nnifisha li minnha dawn l-ambjenti jiffurmaw parti. Din kienet il-fehma tal-membri teknici, li dan il-Bord jaghmilha tieghu wara li ra fid-dettall ir-ritratti pprezentati miz-zewg partijiet, u l-periti *ex parte* nkarigati minnhom rispettivament, u sema' l-ispjegazzjonijiet tal-istess periti *ex parte*.

[15] Ara **Art. 39(4)** tal-Att X tal-2009, disposizzjonijiet tranzitorji

L-uniku ambjent fl-appartament li fih jidher li saret, jew qed issir hsara, minhabba nuqqas ta' manutenzjoni f'waqtha, huwa s-saqaf tal-gallerija maghluqa tal-injam li hemm fl-appartament innifsu. Mir-ritratti ezibiti, jidher li fl-ahhar snin – cioe wara l-2010 – l-intimata naqset li twettaq ix-xoghlijiet ta' manutenzjoni mehtiega f'dan is-saqaf, u l-ilma li dahal bewwaq u waqqa' z-zebgha f'xi partijiet minn din l-istruttura. Ma jidhirx pero' li din il-hsara mhix rimedjabbli b'xoghlijiet f'waqthom.

Hemm imbaghad l-ambjent fil-livell terran, li jirrizulta li l-intimata sostniet li kien jintuza mir-ragel taghha – li miet madwar disa' snin ilu – bhala mahzen domestiku, u ghall-hazna tal-inbid. Dan l-ambjent la hu abitabbli u lanqas abitat, anke ghaliex fih l-umdita' tiela' mill-pedamenti. Dan l-ambjent ukoll ma saritlux manutenzjoni f'waqtha, u lanqas ma qed issirlu l-manutenzjoni mehtiega, u konsegwentement fih il-hsarat li jehtiegu li jigu rimedjati.

Dwar ir-rekwiziti mehtiega sabiex azzjoni bhal din tirnexxi fuq il-kawzali invokati mir-rikorrent, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) tat linji gwidi cari, dedotti mill-gurisprudenza taghha stess, fis-sentenza **Frances Cassar vs B & M Supplies Limited**[16]:

> *"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 lhsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux hsara ohra …" (Kollez. Vol. XXXVIII P I p 211); Dan affermat, jinsab enuncjat ukoll illi "certament wiehed mill-kriterji li jeskludi din lentita` 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 tas-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Ara wkoll f' dan issens sentenza fl-ismijiet "Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo", Appell, 29 ta' April 1996"."*

B'kuntrast, f'sentenza ohra moghtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kaz **Aaron Grech et vs Louis Pace et**,[17] fejn it-talba tar-rikorrent u c-cirkostanzi legali taghha kienu kwazi identici ghal dan il-kaz, il-Qorti tat permess lil-lokatur biex ma jirrilokax il-fond

[16] 1.12.2004, citata ricentement fis-sentenza **Emanuel Vella noe et vs Maria Garett**, Appell Inferjuri, 28.3.2017
[17] 28.3.2017

minhabba li l-hsarat li nstabu fil-fond mikri kienu juru bic-car li l-inkwilin kien naqas, fuq medda twila ta' snin, mill-obbligu tieghu li jgawdi u jiehu hsieb il-fond mikri lilu bhala *bonus paterfamilias*. Il-Qorti waslet ghal dik il-konkluzjoni ghaliex il-hsarat kienu jinkludu saqaf li ggarraf minhabba fl-ilma li dahal fih, u minhabba li minkejja t-tigrif, is-saqaf ma trangax u lanqas issewwew il-hsarat li kienu qed jikkagunaw l-ingress tal-ilma.

F'dan il-kaz, il-Bord jidhirlu li filwaqt li jirrizulta li l-intimata naqset milli twettaq manutenzjoni u tiswijiet f'waqthom f'xi ambjenti mill-fond mikri lilha, dan in-nuqqas taghha huwa eccezzjonali, u facilment rimedjabbli, minghajr hsara ghad-drittijiet tas-sid.

Dan in linea ma dak deciz fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell supra-citata fl-ismijiet **Frances Cassar vs B & M Supplies Limited**[18] fejn inghad ukoll is-segwenti:

"Fis-sentenza Elizabeth Kathleen Darmanin proprio et nomine 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, materjali, li tkun ġiet lilu kkawżata"

Il-Bord jaghmilha cara li, ghalkemm qed jaghmel dan l-apprezzament ta' fatt, li jmejjel il-mizien f'din il-kawza favur l-inkwilina, mhux skuzant ghaliha li, minhabba fl-eta' taghha, jew minhabba li m'ghadhiex tuza l-livell terran ghall-iskop li ghalih kien inkera lilha, hija tabbandunah, jew thalli hsara tigri fih, ghad-dannu tas-sid. Bl-istess mod, lanqas ma ghandha jedd tippretendi li thallih jiddeterjora, u toffrih f'dak l-istat lis-sid, semplicement ghaliex ma baqaghlhiex bzonnu. Filwaqt li din l-imgieba taghha, kunsidrata fil-kwadru kollu tal-kirja, u partikolarment fid-dawl tal-mod kif jidher li tiehu hsieb generalment tmantni l-ambjenti abitati fl-appartament mikri lilha (hlief ghas-saqaf tal-gallerija li jehtieg tiswijiet immedjati), ma tikkostitwix ksur gravi bizzejjed tal-obbligi lokatizji taghha, jew *"hsara hafna"* kif rikjesta mil-ligi, li jesponuha ghas-sanzjoni tal-izgumbrament, xorta wahda jibqa' mpregudikat id-dritt tar-rikorrent lokatur li jezigi li dawn l-obbligi jitwettqu f'waqthom, u bi spejjez ta' min bil-ligi ghandu l-oneru li jwettaqhom, anke fil-kors tal-kirja.

---

[18] 1.12.2004, citata ricentement fis-sentenza **Emanuel Vella noe et vs Maria Garett**, Appell Inferjuri, 28.3.2017

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord jaqta’ u jiddeciedi din il-kawza billi jilqa’ l-eccezzjonijiet tal-intimata u jichad it-talba tar-rikorrent. Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur