MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Kompetenza Inferjuri)

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tal-11 ta' Marzu, 2020

Appell Inferjuri Numru: 113/2013/1 LM

**Nazzareno (magħruf bħala Reno) Zammit (K.I. Numru 795854M)
u Rita Zammit (K.I. Numru 532753M)**
(l-appellanti)

vs.

Paul Gladwish (K.I. Numru 191745M)
(l-appellat)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Nazzareno (magħruf bħala Reno) Zammit** u **Rita Zammit** [minn issa 'l quddiem imsejħin flimkien 'ir-rikorrenti'] mis-sentenza mogħtija fit-12 ta' Marzu, 2019, ['is-sentenza

appellata'], mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem imsejjaħ 'il-Bord'], li permezz tagħha ddeċieda billi ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjeż.

Fatti

2. Il-fatti ta' din il-kawża jirrigwardaw fond ossia garaxx (minn issa 'l quddiem imsejjaħ 'il-fond') bl-isem 'St. Michael' ġja 'Gladwisch', proprjetà tar-rikorrenti u li l-istess rikorrenti jikru lill-intimat **Paul Gladwish** (minn issa 'l quddiem imsejjaħ 'l-intimat'). Kien proprju l-awtur u l-missier tar-rikorrenti Rita Zammit li kien beda jikri l-fond fis-sena 1969 lill-intimat bħala fabbrika tal-irħam. Il-lokazzjoni kienet saret għal terminu ta' sena li setgħet tiġġedded minn sena għal sena skont il-volontà tal-intimat, versu kera ta' €302.82 (Lm130) fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem u li sussegwentement għoliet għal €708.86 fis-sena li kienet titħallas darba fis-sena bil-quddiem.

Mertu

3. Ir-rikorrenti istitwew il-proċeduri odjerni kontra l-intimat permezz tal-preżentata ta' rikors maħluf quddiem il-Bord fejn talbu lill-istess Bord sabiex:

> *"1. Jordna li t-talba prinċipali għandha tintlaqa' mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża;*
> *2. F'kull każ, jawtorizza lir-rikorrenti ma jġeddux il-kirja fuq premessa sabiex dawn jirriprendu l-fond fuq deskritt; u*
> *3. Konsegwentement jordna lill-intimat jiżgombra mill-istess fond fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord.*

Bl-ispejjeż."

4. Wara li l-Bord fl-udjenza tal-11 ta' Diċembru, 2013, iddikjara li kien tal-fehma li l-intimat kellu eċċezzjonijiet x'iressaq u kkonċeda terminu ta' għoxrin ġurnata għall-preżentata tar-risposta tiegħu, l-intimat ippreżenta risposta fejn issottometta:

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli stante illi bl-aċċettazzjoni tagħhom jew tal-aventi kawża tagħhom tal-kera dovuta fuq il-fond in kwistjoni sal-iskadenza li għalqet fit-13 ta' April 2013 (kopja tal-irċevuta relattiva markata Dok "A"), huma akkwijixxew għas-sitwazzjoni ottenenti u aċċettaw, konsegwentement irriżunzjaw għal u ddekadew mid-dritt li jistitwixxu kawża bħal din ġjaladarba huma kienu aċċettaw l-istat ta' fatt ottenenti;

2. Illi inoltre d-dikjarazzjoni u l-premessa fir-rikors promotur dwar l-allegat bdil tad-destinazzjoni tal-fond hija inkonsistenti u kontradittorja għall-premessa dwar l-allegat non uso u l-allegat abbandun, u dana għaliex jew qed isir użu tal-fond li mhuwiex fil-parametri tal-kirja oriġinali jew inkella hemm l-abbandun jew mhuwiex qed isir użu mill-fond in kwistjoni li jwassal biex id-dikjarazzjonijiet u l-premessi kontentuti fir-rikors promutur jannjentaw lil xulxin;

3. Illi bla preġudizzju għall-premess, mhuwiex minnu li l-esponenti żamm il-fond in kwistjoni magħluq, jew għamel użu differenti mingħajr il-kunsens tal-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

4. Illi mhuwiex lanqas minnu li l-esponenti ħalla l-fond inkwistjoni fi stat ta' abbandun u għamel ħafna hsara lill-imsemmi fond u dana kif ser jiġi pruvat aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

5. Illi għalhekk m'hemm l-ebda ġustifikazzjoni li timmerita li r-rikorrenti jiġu autorizzati ma jġeddux il-kirja u jirriprendu l-pussess tal-fond;

6. *Illi f'kull każ it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra tagħhom.".*

Eċċezzjoni preliminari

5. Il-partijiet qablu fl-udjenza tat-8 ta' Jannar, 2015, li x-xhieda tal-intimat sa dak l-istadju kienet intiża fir-rigward tal-eċċezzjoni preliminari u awtorizzaw lill-Bord sabiex jgħaddi għal sentenza preliminari. Fit-30 ta' Novembru, 2015, il-Bord iddeċieda billi ċaħad dik l-eċċezzjoni preliminari bl-ispejjeż kontra l-intimat.

6. Wara li waqt l-udjenza tas-16 ta' Diċembru, 2015, il-Bord ta l-permess tiegħu lill-intimat sabiex dan jintavola appell, l-intimat ippreżenta rikors tal-appell quddiem din il-Qorti fl-4 ta' Jannar, 2016, fejn talab sabiex is-sentenza preliminari tal-Bord tiġi mħassra u revokata filwaqt li tiġi milqugħa l-eċċezzjoni preliminari tiegħu, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti. Din il-Qorti ddeċidiet ir-rikors tal-appell permezz tas-sentenza tagħha tad-29 ta' Lulju, 2016, kif ġej:

"1. Tvarja s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-kera fir-rigward tal-bdil ta' destinazzjoni tal-fond minn fabbrika tal-irħam għal showroom*, u tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-appellant fir-rigward ta' dik il-kawżali* *__biss__.*

2. Tiċħad l-appell tal-appellant fir-rigward tal-kumplament tal-kawżali, u ċjoé dawk li jittrattaw l-allegazzjoni li l-appellant ħalla l-fond:

i. magħluq u fi stat ta' abbandun għal żmien twil (non-użu).
ii. fi stat ta' abbandun u b'hekk saret ħafna ħsara lill-fond.

Spejjeż jinqasmu f'sehem ugwali bejn il-partijiet, kemm tal-ewwel istanza u tal-appell.

Tordna li l-atti jintbgħatu lura quddiem il-Bord sabiex jissokta bis-smigħ tal-kawża."

Is-Sentenza Appellata

7. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-12 ta' Marzu, 2019, il-Bord ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontrihom, wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ġurisprudenza u Prinċipji Applikabbli għall-każ.***

Il-kawżali tan-nuqqas ta' użu

Illi fil-mertu din il-kawża qed issir għar-ripresa ta' fond minħabba n-nuqqas ta' użu tiegħu kif ukoll dwar nuqqas ta' manutenzjoni tiegħu, żewġ kawżali identifikabbli ma' dak ravviżat fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 senjatament minn użu divers minn dak li għalih kien inkera l-fond.

*Kwantu l-premessa ta' nuqqas ta' użu, huwa akkolt fid-deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna illi n-nuqqas ta' użu ta' fond, jista' jekwivali għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu purché jittieħdu dawk il-kawteli kollha meħtiega għal tali konklużjoni. Per eżemplari, fil-kawża **Mary Borg vs Invicta Ltd (96/200 App. 1.12.2004)**, il-Qorti tal-Appell irriteniet hekk : " … huwa ferm paċifiku illi l-premessa tan-non użu hi kawżali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa prinċipju aċċettat fid-duttrina u fil-ġurisprudenza kopjuża tagħna fuq is-suġġett illi l-kerrej li ma jużax il-post ma jkunx qed jużah skont id-destinazzjoni tiegħu. Dan in bażi għall-insenjament tal-Laurent 'non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone."*

*Ċiononostante din l-affermazzjoni, ġie b'danakollu ammonit illi anqas għandu jiġi minsi dak li wkoll ġie ħafna drabi osservat mill-Qrati tagħna illi l-preċitat prinċipju mhux assolut u ma joperax awtomatikament iżda, f'kull każ, għandhom jitqiesu iċ-ċirkostanzi tiegħu. Hekk ġie deċiż illi "biex in-non użu jammonta għall-użu divers hemm bżonn li jgħaddi tul ta' żmien, valutabbli skont iċ-ċirkostanzi tal-kaz, u li jkun volontarju u mhux determinat minn xi ġustifikazzjoni raġonevoli" (fn 1 **Rocco Caruana vs Albert Cauchi**, Appell, 6 ta' Diċembru 1968).*

*Ingħad in tema illi "l-prinċipju ma japplikax meta jkun hemm ġustifikazzjoni xierqa fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u partikolarment meta ċ-ċirkostanzi jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jagħtux lok għal dak id-deprezzament li hu abbażi tal-prinċipju" (fn 2 **Edmund Spiteri vs Dr. Kalċidon Żammit**, Appell, 16 ta' Diċembru 1969).*

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, l-ewwel li għandu jkun iddeterminat huwa n-natura tal-kirja de quo.

"Il-ġurisprudenza tgħallem illi fl-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 jokkorri ikun eżaminat jekk kienx hemm raġuni ġustifikabbli għal dak il-fatt." (fn 3 ***Rosella Vassallo vs Frank Tanti fil-kwalità tiegħu ta' uffiċjal tal-Maleth Amateur Dramatic Club u Alec Massa bħala segretarju tal-istess Club****, 6 ta' Diċembru, 2012, Appell Civili).*

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

*Konċettwalment in-"non-użu" u l-"użu divers" huma kontradistinti minn xulxin. Dan għaliex mentri fil-każ ta' "non-użu" għandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinżamm bla ebda ġustifikazzjoni magħluq u inutilizzat għall-perijodu apprezzabbli ta' żmien jew isir biss minnu użu sporadiku, fil-każ ta' "użu divers" il-kerrej ikun żnatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk jiġi li abbuża mill-godiment tiegħu. Ara sentenza fl-ismijiet "****Charles Żammit Tabona*** **et** ***-vs- Alfrida Walker et****", deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Diċembru 2003.*

B'danakollu hu rikonoxxut ukoll f'bosta deċiżjonijiet illi n-"non-użu" hu parifikat ukoll għall-"użu divers" u b'hekk iż-żewg kuncetti huma skambjabbli. Ara ***Kollez. Vol. XXXIV P I p 164****;* ***Vol.XLV P I P196****.*

*Huwa wkoll rikonoxxut illi l-"Prova din li trid tkun mhux biss attendibili iżda trid ukoll tkun tali li tikkonvinċi lil min irid jiġġudika illi manifestament hi waħda perswasiva u mingħajr ombra ta' dubju. Dan anke għaliex, kif drabi oħra ripetutament imtenni, f'każ ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju għandu jmur favur il-kerrej. Dan in bażi għall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-liġi mhux dak li tivvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' approfitta ruħu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija (****Kollez. Vol. XXXI P I p110; Vol. XXXVI P I p 168)****" (fn 4* ***Salvina Falzon*** **et** ***-vs- Edward Agius*** **et**, Qorti tal-Appell, 11 ta' Frar 2004).

Fil-kawża ***Rocco Caruana et -vs- Albert Cauchi****, Appell, 6 ta' Diċembru 1968 ingħad hekk: "Jiġi qabel xejn rilevat illi n-'non użu' u l-'użu divers' huma żewġ kunċetti kontraddistinti minn xulxin, anke jekk jiġi konċess illi xi kultant intqal ukoll li dawn*

jikkavallaw waħda fuq l-oħra. Dan fis-sens illi 'non-użu' ġie ekwiparat għall-'użu divers'.

Fil-kawża ***Elena Magri et -vs- Andrea Piscopo****, Appell, 12 ta' Mejju 1950 ingħad illi: "Fil-każ tan-'non użu' għandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinżamm, bla ebda ġustifikazzjoni, magħluq u inutilizzat għall-perijodu apprezzabbli ta' żmien jew, jekk isir xi użu minnu, dan isir sporadikament u għal perijodi qosra." (fn 5* ***Pullicino -vs- Briffa****, Appell, 18 ta' Ġunju 1983;* ***Josephine Smeets -vs- Evelyn Spiteri****, Appell, 30 ta' Ottubru 1997).*

Invece fil-każ ta' 'użu divers' il-kerrej ikun żnatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk abbuża mill-godiment tiegħu. Per eżempju minn garage għal karozza jagħmlu store (fn 6 ***Emanuel Mifsud -vs- Philip Cassar****, Appell, 31 ta' Mejju 1996) jew minn furnished flat jagħmlu uffiċċju (fn 7* ***Gemma Saliba -vs- Mario Schembri,*** *Appell, 3 ta' Diċembru 1999).*

Dwar din it-talba bażata fuq in-"non użo" jinsab paċifikament akkolt mill-ġurisprudenza illi n-nuqqas ta' użu ta' fond lokat jista' jekwipari għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu u f'tali każ, id-denominatur komuni huwa nuqqas ta' użu għal żmien konsiderevoli skont id-destinazzjoni tal-fond mhux ġustifikat b'raġuni valida bħalma huma l-mard u inkapaċità oħra skużabbli dejjem b'kull każ ikun deċiż fuq il-mertu tiegħu.
*Dan il-prinċipju enunċjat mill-Laurent sab postu permanentament fil-ġurisprudenza tagħna bil-massima tiegħu "*non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone", *ċitat b'approvazzjoni f'sensiela ta' deċiżjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell (fn 8* ***Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004*** *li ċċitat d-deċiżjonijiet rapportati misjuba fil-****Kollez. Vol. XXXIV P I p 64****;* ***Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196*** *u ħafna oħrajn).*

Deċiżjonijiet dawn li jirritjenu fl-istess waqt li l-Qorti dejjem jeħtieġ tikkunsidra jekk kienx hemm xi raġuni skużanti li kkawża n-non użu u jekk dan kien għal żmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament.

Il-kawżali tal-abbandun

Fil-kawża fl-ismijiet ***Dottor Michele Tabone noe vs Carmelo Attard****, deċiża fit-28 ta' Ġunju 2012, il-Bord "Ikkunsidra inoltre illi t-talba tar-rikorrenti hija bażata fuq l-abbandun tal-fond u konsegwenzjali bdil fid-destinazzjoni tiegħu. Jinsab paċifikament akkolt fil-ġurisprudenza illi n-nuqqas ta' użu ta' fond lokat jista' jekwipari għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu. F'dak il-każ huwa n-nuqqas ta' użu għal żmien konsiderevoli li jista' jwassal għall-bdil fid-destinazzjoni tiegħu. U dan dejjem*

jiddependi skont id-destinazzjoni tal-fond u li dak in-nuqqas ma jkunx ġustifikat b'raġuni valida bħalma huma l-mard u inkapaċità oħra skużabbli dejjem b'kull każ ikun deċiż fuq il-mertu tiegħu. Il-ġurista Laurent, kif tajjeb ċitat mir-rikorrenti, dejjem għallem illi 'non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone', ċitat b'approvazzjoni f'sensiela ta' deċiżjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell. (ara per eżemplari s-sentenza ***Mary Borg vs Invicta Ltd*** *App 1.12.2004 meta ċċitat d-deċiżjonijiet rapportati misjuba fil-Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol.XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196 u ħafna oħrajn.) Deċiżjonijiet dawn li jirritjenu fl-istess waqt illi l-Qorti dejjem jeħtieġ tikkunsidra jekk kienx hemm xi raġuni skużanti li kkawża n-non użu u jekk dan kien għal żmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament".*

Fil-kawża ***Philip Agius et vs Louis Bonnici et*** *deċiża fis-27 ta' Ġunju, 2013 il-Bord iddikjara:*

"Illi huwa paċifiku ukoll illi l-kerrej għandu juża l-ħaġa mikrija bħala bonus paterfamilias u li n-nuqqas ta' użu ta' fond għal żmien indefinit mingħajr raġuni valida fil-liġi jew qed jintuża b'mod sporadiku huwa parifikat ukoll għall-bdil fid-destinazzjoni tiegħu u din id-dottrina ilha tkun segwita minn żmien 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).*

Il-kawżali tal-Ħsara Konsiderevoli

*Rigward il-kawżali illi il-garage qiegħed fi stat ħażin ta' manutenzjoni u abbandun, issir referenza għas-sentenza tal-**<u>Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawża Ċit Nru 18/10AE Carmelo Farrugia (KI 588141M) u Josephine Farrugia (KI5446M) vs Mary Cassar</u>** li rrteniet hekk f'kawża fejn intalbet mis-sid ir-ripreża tal-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 gravità. Għalhekk il-Kap. 69 jeżiġi li biex jingħata 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' Diċembru 2004, din il-qorti qalet : - "Skont kif imfisser it-terminu "ħafna" hu kapaċi li jiġi apprezzat oġġettivament imma hu wkoll miftuħ għall-interpretazzjoni soġġettiva ta' min irid jiġġudika. Anke għaliex tali ħsarat iridu jkunu relatati mhux

biss mal-kwalità 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." – **"Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kan. Anton Galea et"**, Appell, 24 ta' April 1998; Issokta għalhekk jingħad f'din l-istess deċiżjoni illi "mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilità tiegħu, għandha twassal biex tiġġustifika r-ripreża tal-fond fuq din il-kawżali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka ħafna ħsarat". Fi kliem ieħor il-ħsara trid tkun ta' ċerta entità 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-entità jista' jkun dak tal-faċili riparabilità tad-dannu" (Kollez. Vol.XLVII P I p 264) u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jġiegħel lill-kerrej tiegħu jagħmel it-tiswijiet neċessarji minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament. Ara wkoll f'dan is-sens sentenza fl-ismijiet **"Paolo Farrugia -vs- Amante Murg"**, Appell, 29 ta' April 1996". Terġa' issir riferenza għar-rapport peritali fejn ġie irrapportat hekk fir-rigward tal-kondizzjoni tal-fond (fn 9 A folio 260 tal-proċess) : - "l-fond m'għandux problemi strutturali jew perikolanti fl-elementi strutturali … Il-post huwa nadif u miżmum. Jidher li saret manutenzjoni riċenti tas-soqfa u t-travi minn ġewwa tal-garaxx."

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

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 jivviġila fuq l-integrità 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 ġenerali 1126 (1) Kodiċi Ċivili)". Ara "**Lilian Micallef Eynaud et -vs- Albert Falzon Santucci"**, Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. Ara wkoll "**Ġiuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo nomine**", Prim'Awla, Qorti Civili, 21 ta' Ġunju 1969, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni d-dixxiplina 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-esklużjoni *ante tempus* tad-dritt tal-godiment;

Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-soċjetà appellanta, il-ġurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-iżgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raġuni għall-allegazzjoni ta' ħsarat, huwa jrid jipprova għas-sodisfazzjoni 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 però, għaliex ukoll, fil-previżjoni tal-liġi speċjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "abbia cagionato danni considerevoli al fondo", fid-dizzjoni oriġinali Taljana tal-liġi (Ordinanza XXI tal-1931). Ara "**Giovanni Grech -vs- Rose Vassallo et**", Appell Ċivili, 29 ta' Ottubru, 1954."

Illi t-talba tar-rikorrenti 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 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.

Ir-rikorrenti jallegaw li l-fond mikri ġie abbandunat u konsegwentament ġarrab ħsara konsiderevoli.

L-intimat caħad tali allegazzjoni.

Jibda sabiex jingħad illi skont 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 Ċivili 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 Borġ*** fejn ġie ritenut hekk: Hi preżunzjoni kreata bl-Artikolu 1560 tal-Kodiċi Ċivili illi jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa fil-mument li nbdiet il-kirja, dan iġib li l-kerrej irċivieha fi stat tajjeb. F'dan il-każ ma saretx deskrizzjoni tal-istat tal-fond fil-bidu tal-kirja, u ma tressqux provi konvinċenti li jwaqqgħu din il-preżunzjoni. In kwantu tali, hu mistenni li l-kerrej jirrestitwixxi l-ħaġa fl-istess stat tajjeb.

Il-prinċipju ġenerali fejn tidħol il-kawżali tal-ħsara hu:

i. l-Artikolu 1554 tal-Kodiċi Ċivili - il-kerrej irid jinqeda bil-ħaġa 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.

Illi sabiex ir-rikorrenti jirnexxu f'din il-kawżali, għalhekk huma kellhom jippruvaw illi l-intimat għamel ħsara ħafna fil-fond. Għalhekk iridu jġibu il-prova (1) tal-ħsara u mhux biss iżda (2) ħsara ħafna u ċioe ħsara konsiderevoli.

Illi stante illi fl-iskrittura tal-kirja tal-fond Dok B a folio 9 u 10 tal-proċess, ma saret l-ebda deskrizzjoni tal-fond, allura hemm il-presunzjoni tal-liġi illi l-fond ingħata lill-kerrej f'kundizzjoni tajba.

Illi sabiex isostnu din il-kawżali tagħhom ir-rikorrenti esebew rapport peritali Dok D a folio 12 tal-proċess bir-ritratti annessi a folio 13 sa 16 tal-proċess.

Illi dan ir-rapport flimkien mar-ritratti annessi, però imkien ma jikkonstata ħsara fil-fond u aktar u aktar ma tirriżultax ħsara konsiderevoli kif tirrikjedi l-liġi sabiex din il-kawżali tirnexxi. Fil-fatt meta xehed l-istess Perit li rrediga r-rapport a folio 31 sa 33 tal-proċess, l-istess Perit iddikjara illi: "Sa fejn naf jien ħsara strutturali ma hemmx, il-ħsara hija fl-avvjament …". Illi meta wieħed jinvoka l-kawżali tal-ħsara, l-liġi tirrikjedi ħsara konsiderevoli fil-fond innifsu u mhux fl-avvjament. Illi għalhekk b'tali dikjarazzjoni l-istess Perit qed jagħti prova li allura l-intimat ma kkaġuna l-ebda ħsara fil-fond innifsu.

Illi għajr ir-rapport peritali u x-xhieda tal-istess Perit, ir-rikorrenti ma ġabu l-ebda prova oħra dwar il-ħsara.

Illi l-intimat minn naħa tiegħu ukoll ressaq rapport peritali a folio 107 sa 109 tal-proċess, kif ukoll xehed il-Perit a folio 103 sa 106 tal-proċess, minn liema jirriżulta li l-Perit ma skontra l-ebda ħsara fil-fond.

Illi għaldaqstant mill-provi mressqa ma jirriżultax li l-intimat kkawża ħsara konsiderevoli fil-fond u konsegwentament din il-kawżali ma ġietx pruvata.

Illi konsegwentament lanqas ma hemm lok għat-terminazzjoni fuq din il-kawżali, u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda."

Ir-Rikors tal-Appell

8. Ir-rikorrenti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fil-21 ta' Marzu, 2019, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex:

"…tħassar u tirrevoka s-sentenza tal-Bord tat-12 ta' Marzu, 2019 fl-ismijiet fuq premessi, u minflok tawtorizza lill-esponenti konjuġi Zammit ma jġeddux il-kirja fuq premessa u jirriprendu l-fond fuq deskritt u konsegwentement tordna lill-intimat jiżgombra mill-istess fond fi żmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi."

9. Ir-rikorrenti jgħidu li jħossu ruħhom aggravati bid-deċizjoni tal-Bord għaliex:

"(1) Illi l-Bord ma segwix is-sentenza preliminari ta' din l-Onorabbli Qorti tal-Appell moghtija fid-29 ta' Lulju, 2016;
(2) Illil-Bord injora l-prinċipju ta' iuxta allegata e probata;
(3) Illi l-Bord ma setax jiċħad it-talbiet atturi qabel ma jingħeleb l-ostakolu tal-prova tal-allegata akkwijixenza;

(4) *Illi l-Bord injora l-prinċipju paċifiku li kwalsiasi eċċezzjoni oħra hija inkompatibbli ma' dik ta' akkwijixxenza* – protestatio contra factum non relevat;

(5) *Illi l-Bord mingħajr raġuni valida ħalla lill-intimat Gladwish ibiddel ir-rotta difensjonali tiegħu minn waħda ta' ġustifikazzjoni ta' fatt minnu ammess għal dik l-oħra ta' inesistenza ta' fatt u dana bi preġudizzju kbir għall-appellanti;*

(6) *F'kwalsiasi każ, il-provi difensjonali ma jxejnux ir-riżultanzi proċesswali;*

(7) *Il-Bord arroga għalih jiddeċiedi fuq fatti li ma baqgħux fil-parametri tal-tilwima u dana bi preġudizzju kbir għall-appellanti; Di più il-Bord minn rajh assuma ċirkostanzi ta' fatt li ma jirriżultaw minn imkien. Di più il-Bord strah fuq rapport peritali* ex parte *li ma hux korroborat mir-riżultanzi processwali; u*

(8) *Il-Bord esiġa prova ta' żmien u ta' skużanti meta din il-prova ma kinitx meħtieġa la mir-risposta tal-intimat u lanqas skony il-liġi: Di più il-Bord qed jipprova jintroduċi rekwiżit ġdid għall-finijiet ta' ripresa liema rekwiżit ma hux kontemplat mil-liġi."*

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

10. L-intimat jilqa' billi jissottometti li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma u kkontesta l-aggravji rispettivi tar-rikorrenti kif ġej: (1) il-Bord mexa skont is-sentenza ta' din il-Qorti; (2) ġaladarba l-eċċezzjoni tal-akkwijexxenza u tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond kienu ġew sorvolati permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti, l-oneru tal-prova għadda għal fuq ir-rikorrenti; (3) it-tielet aggravju huwa ripetizzjoni tal-ewwel wieħed u għalhekk l-intimat jagħmel riferiment għas-sottomissjonijiet magħmula minnu fir-rigward tal-ewwel aggravju; (4) l-ewwel eċċezzjoni tiegħu ma setgħetx tinftiehem bħala ammissjoni ta' dak allegat mir-rikorrenti; (5) filwaqt li jirrileva li hawnhekk ir-rikorrenti qegħdin jirreplikaw ir-raba' aggravju tagħhom u jirrepetu dak li ttrattaw fit-tielet aggravju tagħhom, jgħid li huwa dejjem mexa mal-linja ta'

difiża espressament ddikjarata fir-risposta tiegħu; (6) dan l-aggravju huwa wieħed tassew vag; (7) il-Bord dejjem mexa b'mod proċeduralment korrett meta wara li ngħat is-sentenza *in parte* ta' din il-Qorti, huwa għadda sabiex jisma' l-provi tal-partijiet fuq il-mertu u wasal għal konkluzjoni ġusta skont il-ġurisprudenza kostanti wara li saħansitra r-rikorrenti ġabu prova kuntrarja għal dak li qegħdin jallegaw; (8) dan l-aggravju huwa wkoll wieħed vag.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

11. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-appell tar-rikorrenti, flimkien mar-risposta tal-intimat, fid-dawl tas-sentenza appellata, b'dana li ser tittratta wħud mill-aggravji flimkien fejn il-konsiderazzjonijiet tagħha huma l-istess jew simili ferm.

L-ewwel aggravju: *Il-Bord ma segwix is-sentenza preliminari tal-Qorti tal-Appell mogħtija fid-29 ta' Lulju, 2016*

It-tieni aggravju: *Il-Bord injora l-prinċipju ta'* iuxta allegata e probata

It-tielet aggravju: *Il-Bord ma setax jiċħad it-talbiet atturi qabel ma jingħeleb l-ostakolu tal-prova tal-allegata akkwijexxenza*

Ir-raba' aggravju: *Illi l-Bord injora l-prinċipju paċifiku li kwalsiasi eċċezzjoni oħra hija inkompatibbli ma' dik ta' akkwijexxenza –* protestatio contra factum non relevat

11. Ir-rikorrenti qegħdin isostnu li din il-Qorti kienet ċarissima meta fis-sentenza tagħha fuq l-eċċezzjoni preliminari tal-intimat, ordnat li l-kawża għandha titkompla bis-smigħ tal-provi, jekk kien hemm, dwar l-allegat kawżali tal-akkwijexxenza fir-rigward tan-nuqqas ta' użu u tal-abbandun tal-fond. B'hekk kien jonqos li l-intimat iressaq il-provi tiegħu fir-rigward, iżda l-Bord interpreta ħażin is-sentenza ta' din il-Qorti u minflok għadda għall-indaġini dwar l-allegat nuqqas ta' użu u l-allegat abbandun. B'hekk il-Bord ma ottemporax ruħu mal-ordni ta' din il-Qorti u wkoll naqas milli jimxi skont ir-riżultanzi proċesswali tal-każ. Mis-sottomissjonijiet tagħhom fir-rigward tal-ewwel aggravju, ir-rikorrenti jgħaddu sabiex ifissru t-tieni aggravju tagħhom. Huma jgħidu li l-intimat ma ressaq l-ebda prova dwar iż-żewġ allegati kawżali tal-akkwijexxenza allegata minnu u għalhekk il-Bord kellu jilqa' mill-ewwel it-talbiet tagħhom. Dwar it-tielet aggravju jingħad mir-rikorrenti li d-deċiżjoni tal-ġudikant għandha toħroġ mill-allegazzjonijiet tal-partijiet u tal-fatti pruvati abbażi tat-talba jew tal-eċċezzjoni, iżda fil-każ odjern il-Bord kien daħal f'konsiderazzjonijiet u f'argumenti estraneji. Ir-raba' aggravju tagħhom huwa li l-Bord kien għadda sabiex ikkunsidra l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimat iżda dan ma setax jagħmlu minħabba l-inkompatibbilità tal-ewwel eċċezzjoni mal-kumplament tal-eċċezzjonijiet. L-intimat stess kien ammetta li kien hemm nuqqas ta' użu tal-fond u wkoll tal-abbandun tiegħu u għalhekk fin-nuqqas ta' prova kuntrarja l-Bord ma setax jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

12. Min-naħa tiegħu l-intimat jilqa' għall-ewwel aggravju billi jwieġeb li l-Bord kien mexa proprju kif kien dovut jagħmel skont is-sentenza ta' din il-Qorti li kienet iddeċidiet b'mod definit l-eċċezzjoni preliminari tal-intimat dwar l-akkwijixxenza. B'hekk ir-rikorrenti qegħdin jinterpretaw b'mod ħażin l-ewwel

sentenza ta' din il-Qorti meta jgħidu li din il-Qorti kienet ordnat il-prosegwiment tal-każ bis-smigħ tal-provi dwar l-allegat kawżali ta' akkwijexxenza dwar in-nuqqas ta' użu u dwar l-abbandun. L-intimat jgħid li l-istess sottomissjonijiet kienu jgħoddu fir-rigward tat-tieni aggravju tar-rikorrenti, iżda jgħid ukoll li meta bl-ewwel sentenza ta' din il-Qorti ġie ordnat li l-atti jerġgħu lura għal quddiem il-Bord, l-oneru tal-prova hemmhekk reġa' għadda għal fuq ir-rikorrenti sabiex jippruvaw dak li kienu qegħdin isostnu fuqu fir-rikors tagħhom. Għal darb'oħra s-sottomissjonijiet fir-rigward tal-ewwel aggravju kienu wkoll jgħoddu għal dak li qegħdin isostnu r-rikorrenti permezz tat-tielet aggravju tagħhom, l-intimat itenni li hekk kif din il-Qorti bagħtet l-atti lura sabiex il-Bord ikompli bis-smigħ tal-kawża, il-piż tal-prova dwar l-allegat nuqqas ta' użu, abbandun u ħsarat dar għal fuqhom. L-intimat jilqa' għar-raba' aggravju billi jgħid li bl-ebda mod l-ewwel eċċezzjoni tiegħu setgħet tinftiehem bħala ammissjoni ta' dak allegat mir-rikorrenti. Dik l-eċċezzjoni ma neħħietx id-dritt tiegħu li jressaq eċċezzjonijiet oħra dwar il-mertu għaliex hu mkien ma ammetta it-talbiet tar-rikorrenti jew tahom raġun. Għalhekk din il-Qorti ma kinetx iddeċidiet il-kawża iżda ordnat li l-atti jerġgħu lura quddiem il-Bord biex dan ikompli bil-prosegwiment tagħha.

13. Hu xieraq qabelxejn li din il-Qorti teżamina x'kien intqal fis-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tad-29 ta' Lulju, 2016, fir-rigward tal-appell tal-intimat dwar l-allegata akkwijixxenza tar-rikorrenti meta dawn aċċettaw il-kera għal tul ta' żmien mingħand l-intimat. Il-Qorti rrilevat fil-paragrafu 8 ta' dik is-sentenza li meta s-sidien komplew jaċċettaw il-kera mingħand l-intimat, minkejja li kienu jafu x'użu kien qed isir mill-fond, dan kien iffisser biss li kienu taw il-kunsens taċitu tagħhom sabiex jinbidel l-użu. Iżda

qalet ukoll li l-fatt li l-kera kienet baqgħet tiġi aċċettata ma kinetx tippreġudika d-drittijiet l-oħra tar-rikorrenti fir-rigward ta' dak li kienu qegħdin jgħidu li l-fond kien tħalla magħluq u abbandunat u wkoll li kien sar ħafna ħsara fih minħabba tali abbandun. B'hekk permezz tad-deċiżjoni tagħha varjat is-sentenza tal-Bord dwar l-ewwel eċċezzjoni fejn din kienet tirrigwarda biss il-kawżali tar-rikorrenti li kienet dik ta' bdil tad-destinazzjoni tal-fond, u ċaħdet l-appell fil-bqija tal-kawżali dwar l-allegat għeluq tal-fond u stat ta' abbandun għal tul ta' żmien li wkoll wassal għal bosta ħsara. Huwa ferm ċar l-intendiment ta' din il-Qorti. Il-kwistjoni dwar l-akkwijexxenza ġiet trattata u magħluqa definittivament b'mod li l-Qorti ddeċidiet li din l-eċċezzjoni tal-intimat kienet tiswa biss fir-rigward tal-kawżali ta' bdil ta' destinazzjoni, iżda mhux fir-rigward tal-kawżali l-oħra. Għalhekk lanqas jistgħu jgħidu r-rikorrenti li l-Bord injora l-prinċipju *iuxta allegata e probata* fir-rigward tal-akkwijexxenza għaż-żewġ kawżali l-oħra tagħhom, għaliex il-kwistjoni tal-akkwijexxenza kienet magħluqa.

14. Minn hawnhekk din il-Qorti tgħaddi sabiex tara x'għamel il-Bord wara li din il-Qorti kienet ordnat li l-atti jintbagħtu lura quddiemu sabiex jitkompla s-smigħ tal-kawża. M'hemmx dubbju li l-Bord għaraf dak li kienet ordnat minnu din il-Qorti. Fil-fatt wara li saħansitra rripproduċa *verbatim* dak li qalet fit-tieni paragrafu tad-*decide* tas-sentenza tagħha, għadda sabiex eżamina ż-żewġ kawżali ta' nuqqas ta' użu, ta' abbandun u ta' ħsara konsiderevoli. Imbagħad ikkunsidra fit-tul il-ġurisprudenza fil-materja, iżda għalkemm applika l-prinċipji legali li silet minn dik il-ġurisprudenza fir-rigward tal-kawżali tal-ħsara fil-fond, m'għaddiex sabiex ikkunsidra l-provi jew nuqqas tagħhom għar-rigward taż-żewġ kawżali l-oħra fid-dawl tal-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimat. Dan minkejja

li minn hemmhekk għadda għad-deċiżjoni fuqhom billi ċaħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti. Jiġifieri għalkemm huwa minnu li l-Bord naqas milli jsegwi fedelment dak li ġie ordnat minn din il-Qorti, dan ma kienx fir-rigward tal-akkwijexxenza da parti tar-rikorrenti, iżda fir-rigward taż-żewġ kawżali l-oħra. Il-kwistjoni dwar l-akkwijexxenza ngħalqet permezz tas-sentenza li kienet ingħatat minn din il-Qorti kif diversament preseduta fid-29 ta' Lulju, 2016 u l-Bord għaraf dan sabiex bl-ebda mod ma mess il-kwistjoni, iżda għadda mill-ewwel sabiex ikkunsidra l-mertu tal-vertenza ta' bejn il-partijiet. Hawnhekk ukoll dak li qegħdin jgħidu r-rikorrenti m'għandux mis-sew. Huma jsostnu li ġaladarba l-intimat ressaq l-eċċezzjoni tal-akkwijexxenza huwa kien qed jammetti wkoll għan-nuqqas ta' użu u għall-abbandun tal-fond. B'hekk fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, il-Bord kellu jgħaddi sabiex jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.

15. Id-direzzjoni li ngħatat minn din il-Qorti kif diversament preseduta kienet ċara u fondata fuq il-ġurisprudenza tal-qrati tagħna, jiġifieri li l-fatt li r-rikorrenti baqgħu jirċievu l-kera ma kienx ippreġudika d-drittijiet tagħhom fir-rigward tal-kawżali tagħhom ta' nuqqas ta' użu, ta' abbandun u ta' ħsara, iżda biss fir-rigward tal-ewwel kawżali ta' bidla fid-destinazzjoni tal-fond. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jużaw l-eċċezzjoni tal-akkwijexxenza sollevata mill-intimat kontrih, billi jgħidu li din kienet inkompatibbli ma' kull eċċezzjoni oħra u b'hekk huwa qed jaċċetta li kien hemm nuqqas ta' użu, ta' abbandun u ta' ħsara u anzi saħansitra jgħidu li din kienet prova biżżejjed sabiex il-Bord jiddeċiedi favurihom mingħajr il-bżonn li jressqu provi ulterjuri.

16. Għalhekk l-interpretazzjoni tar-rikorrenti tas-sentenza ta' din il-Qorti hija ħażina, għaliex bl-ebda mod ma din tista' tinftiehem li hija kienet qiegħda tippretendi li l-intimat iressaq il-provi dwar l-akkwijexxenza. Ir-riferiment li tagħmel din il-Qorti huwa b'mod inekwivoku għall-obbligu tar-rikorrenti li jressqu prova dwar l-allegata ħsara. Dan filwaqt li ma waslet għall-ebda konklużjoni dwar l-allegazzjoni tagħhom li l-fond kien għamel żmien magħluq u abbandunat. Għandu jingħad ukoll li kuntrarjament għal dak li qegħdin jippretendu r-rikorrenti, l-akkwijexxenza ma kellhiex aktar postha fil-mertu ġaladarba din il-kwistjoni ġiet deċiża fl-istadju tal-appell minn din il-Qorti.

17. Għal dawn ir-raġunijiet din il-Qorti ma ssibx li huma ġustifikati l-ewwel erba' aggravji tar-rikorrenti, u qiegħda tiċħadhom.

Il-ħames aggravju: *Il-Bord mingħajr raġuni valida ħalla lill-intimat Gladwish ibiddel ir-rotta difensjonali tiegħu minn waħda ta' ġustifikazzjoni ta' fatt minnu ammess għal dik l-oħra ta' inesistenza ta' fatt, u dana bi preġudizzju kbir għall-appellanti*

18. Ir-rikorrenti jirrilevaw li huma kienu għalqu l-provi tagħhom hekk kif saru jafu bl-eċċezzjoni tal-allegata akkwijexxenza u dan ferm qabel is-sentenza tal-2016. Min-naħa tiegħu l-intimat minflok ressaq prova kif mitlub minn dik is-sentenza dwar il-kawżali tal-allegata akkwijexxenza, ressaq provi sabiex juri li l-fond qatt ma kien ġie abbandunat u qatt ma kien hemm nuqqas ta' użu tiegħu u b'hekk biddel id-difiża tiegħu mingħajr raguni proċedurali valida u

mingħajr avviż lill-parti l-oħra. Ir-rikorrenti appellanti jissottomettu li din il-bidla ma setgħetx issir mingħajr avviż lill-parti l-oħra, aktar u aktar meta din l-ewwel linja difensjonali kienet dik ordnata minn din il-Qorti u b'hekk ukoll il-Bord qagħad għal dak li ma kellux ikun. B'hekk irriżulta preġudizzju proċedurali lampanti fir-rigward tagħhom.

19. L-intimat iwieġeb li dan l-aggravju huwa prattikament identiku għal dak ta' qablu u jirrepeti l-kunċett imfisser fit-tielet aggravju. Jirrileva li qabel ma ngħatat is-sentenza preliminari mill-Bord, kwalunkwe prova li tressqet kellha tkun biss dwar l-ewwel eċċezzjoni tiegħu u kemm ix-xhieda tal-intimat kif ukoll il-verbal tas-seduta tat-8 ta' Jannar, 2015, fejn id-difensuri tal-partijiet qablu li dik ix-xhieda sa dak l-istadju kienet intiża dwar l-eċċezzjoni preliminari tiegħu, u dan skont kif kien idderiġa l-Bord. Iżda ġaladarba r-rikorrenti kienu ħadu deċiżjoni li jagħlqu l-provi tagħhom mingħajr riżerva tad-dritt li jressqu provi aktar tard fis-smigħ tal-kawża jew li jitolbu li jagħmlu dan, huma ma setgħux illum jippretendu li għandhom aggravju validu in vista tal-fatt li l-intimat kien irriżerva d-dritt tiegħu li jressaq il-provi meta jiġi trattat il-mertu. Min-naħa tiegħu l-intimat baqa' jżomm mal-linja ta' difiża miġjuba fir-risposta tiegħu li l-Bord mexa b'mod korrett u skont is-sentenza ta' din il-Qorti.

20. Hawnhekk ir-rikorrenti qegħdin ikomplu fuq l-argument tagħhom li permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat aċċetta l-allegazzjonijiet magħmula minnhom. Din il-Qorti diġà esprimiet ruħha dwar dan l-argument li huwa wieħed ħażin u għalhekk isegwi li ma jista' qatt ikun li l-intimat biddel il-linja tad-difiża tiegħu. Għalhekk ukoll għandu jingħad għal darb'ohra li l-Bord mexa skont is-sentenza ta' din il-Qorti meta għadda sabiex jisma' l-provi dwar

il-mertu. Jekk ir-rikorrenti naqsu milli jifhmu sew dak li qalet din il-Qorti kif diversament preseduta fis-sentenza tagħha, ma jistgħux jallegaw li kemm l-intimat kif ukoll il-Bord imxew ħażin.

21. Ghaldaqstant il-Qorti ssib dan l-aggravju mhux ġustifikat u tiċħdu.

Is-sitt aggravju: F'kwalsiasi każ il-provi difensjonali ma jistgħux ixejnu r-riżultanzi proċesswali

22. Skont ir-rikorrenti l-Bord għadda għad-deċiżjoni tiegħu filwaqt li skarta l-provi mingħajr l-ebda raġuni valida. Dan seta' jwassal biss għal ħsara fl-integrità u fil-fiduċja fil-ġustizzja. Hekk ifissru s-sitt aggravju tagħhom ir-rikorrenti.

23. L-intimat jissottometti li dan l-aggravju xejn mhu ċar u mhux il-kompitu tagħhom jew ta' din il-Qorti sabiex jinterpretaw dak li jixtiequ jesprimu r-rikorrenti hawnhekk, iżda f'kull każ kellhom ikunu r-rikorrenti li jressqu l-prova dwar dak il-fatt li qegħdin jallegaw li ġie stabbilit.

24. Din il-Qorti tikkunsidra li taħt dan l-aggravju għal darb'oħra r-rikorrenti qegħdin jinsistu li ġaladarba l-intimat fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu eċċeppixxa l-akkwijexxenza tar-rikorrenti, dan kien iwassal għall-akkwijexxenza tiegħu tal-fatt li huwa kien żamm magħluq u abbanduna l-fond għal żmien twil u b'hekk ikkaġunalu ħsara konsiderevoli. Din il-Qorti tirrileva li kuntrarjament għal dak li qed jissottometti l-intimat, m'hemm bżonn l-ebda interpretazzjoni għaliex il-

ħsieb tar-rikorrenti huwa ċar tant li saħansitra l-intimat jgħid li kien jispetta lir-rikorrenti sabiex iressqu l-prova dwar dak il-fatt allegatament stabbilit.

25. Għal darb'oħra din il-Qorti tgħid li diġà kellha l-opportunità li tesprimi ruħha dwar din is-sottomissjoni tar-rikorrenti u għalhekk m'hemmx għalfejn tgħid wisq aktar, għajr li ma taqbilx ma' dak li qed jgħidu r-rikorrenti li saħansitra huwa kuntrarju għad-direzzjoni mogħtija minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Lulju, 2016. Għalhekk dan l-aggravju wkoll mhux ġustifikat u qed jiġi miċħud.

Is-seba' aggravju: (A) Il-Bord arroga għalih li jiddeċiedi fuq fatti li ma baqgħux fil-parametri tat-tilwima u dana bi preġudizzju kbir għall-appellanti

26. Ir-rikorrenti jgħidu li l-eżercizzju li kellu jagħmel il-Bord kien biss li jagħmel skrutinju tal-kweżit tal-abbandun u *non uso* ammessi mill-intimat u jekk ir-rikorrenti kinux jafu b'dawn il-fatti. Iżda minflok il-Bord iddeċieda dwar fatti li ma kinux baqgħu fil-parametri tat-tilwima bejn il-partijiet wara l-ammissjoni tal-intimat.

27. L-intimat iwieġeb billi qabelxejn jissottometti li r-rikorrenti donnhom qed jallegaw li l-Bord mar *extra petita* fid-deċiżjoni tiegħu. Imbagħad jikkontesta bil-qawwa li f'xi ħin huwa kien ammetta n-nuqqas ta' użu jew l-abbandun tal-fond da parti tiegħu. Iddikjara li huwa dejjem żamm l-istess difiża u l-Bord mexa skont il-proċedura.

28. Ir-rikorrenti għal darb'oħra qed jitilqu mill-premessa żbaljata li l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat kienet proprju ammissjoni ta' dawk il-fatti allegati mir-rikorrenti, jiġifieri tan-nuqqas ta' użu u tal-abbandun tal-fond min-naħa tiegħu. B'hekk ukoll il-konklużjoni li jiġbdu hija żbaljata, jiġifieri li l-Bord iddeċieda fuq dawn il-fatti li permezz tal-eċċezzjoni tal-intimat ma baqgħux parti mill-mertu. Din il-Qorti terġa' ttenni li l-Bord mexa skont dak li ġie deċiż minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Lulju, 2016. B'hekk ma ssibx dan l-aggravju ġustifikat u tiċħdu.

Is-seba' aggravju: (B) Di più il-Bord minn rajh assuma ċirkostanzi ta' fatt li ma jirriżultaw minn imkien

29. F'din it-tieni parti tas-seba' aggravju tar-rikorrenti, huma jgħidu li l-Bord żvija għalkollox mill-kwistjoni meta qal li l-fond jintuża bħala residenza mill-intimat.

30. L-intimat isostni li min-naħa tal-Bord dan kien żball ġenwin għaliex f'kull parti oħra tas-sentenza jagħmel riferiment għall-fatt li l-fond jintuża bħala garaxx. Jgħid li wara kollox fis-silta ċitata mir-rikorrenti l-Bord kien qed jagħmel indaġini dwar l-elementi ġenerali tal-kawżali ta' nuqqas ta' użu u għalhekk bl-ebda mod ma seta' jingħad li dan kellu effett fuq is-sustanza, il-mertu legali u d-deċiżjoni finali. L-intimat josserva ukoll li l-maġġoranza tad-deċiżjonijiet hemm ċitati mill-Bord kienu jittrattaw fatti rigwardanti fond li ma kienx residenzjali. Iżda wkoll l-elementi legali ġenerali kienu japplikaw f'kull każ u

għalhekk il-Bord wasal għal konklużjoni tajba skont il-ġurisprudenza tal-qrati tagħna. Jekk imbagħad din il-Qorti jidhrilha li għandha tilqa' dan l-aggravju, kien ikun sew li l-atti jintbagħtu lura lill-Bord sabiex ma jintilifx il-benefiċċju tad-eżami doppju.

31. Il-Qorti ma ssib l-ebda paragrafu fis-sentenza appellata bħal dak ċitat mir-rikorrenti u għaldaqstant din il-parti tas-seba' aggravju ma jistħoqqilha l-ebda konsiderazzjoni.

Is-seba' aggravju: (Ċ) Di più il-Bord straħ fuq rapport peritali ex parte *li ma huwiex korroborat mir-riżultanzi proċesswali*

32. Hawnhekk ir-rikorrenti ssottomettew li filwaqt li l-Bord straħ fuq il-konklużjonijiet tal-Perit Godwin Aquilina inkarigat *ex parte* mill-intimat, irrilevaw li kien hemm baħar jaqsam bejn ir-rapport ta' dan il-perit u dak tal-Perit Tarcisio Mifsud inkarigat minnhom. Ir-rikorrenti jissottomettu li l-Bord m'apprezzax kif mistħoqq il-fatti u ċ-ċirkostanzi relattivi u jispjegaw li kien jirriżulta li l-Perit Godwin Aquilina kien għamel ir-rapport tiegħu u xehed qabel is-sentenza tal-2016, u jekk wieħed iqies dan flimkien mal-eċċezzjoni ta' akkwijexxenza tal-intimat, jirriżulta li l-fatti murija fir-rapport tal-Perit Mifsud huma aktar verosimili għas-"sitwazzjoni ottenenti" li jagħmel riferiment għaliha saħansitra l-istess intimat.

33. L-intimat jilqa' billi jgħid li dan l-aggravju huwa wieħed frivolu u legalment infondat. Jisħaqq li saħansitra wkoll il-Perit Mifsud stqarr li l-fond

ma kellux ħsarat strutturali. Issa l-liġi kienet tindika liema ħsarat kienu jiġġustifikaw ir-ripreża tal-fond, u hawn l-intimat jiċċita mill-ġurisprudenza tal-qrati fir-rigward tal-kunċett tal-kwalità tal-ħsarat rikjesta mil-liġi u jissottometti li l-perit tar-rikorrenti stess kien qed jgħid li l-fond ma kellux tali ħsarat rikjesti mill-liġi.

34. Il-Bord wara li għamel riferiment għad-dispożizzjonijiet tal-liġi rigwardanti l-użu li għandu jagħmel mill-ħaġa l-kerrej, irrileva li sabiex din il-kawżali tar-rikorrenti tirnexxi huma kellhom iġibu prova li l-inkwilin għamel ħafna ħsara fil-fond. Il-Bord osserva li l-iskrittura tal-kirja[1] ma kienet tagħti l-ebda deskrizzjoni tal-fond u għalhekk il-preżunzjoni skont il-liġi kienet li dan ġie mgħoddi lill-inkwilin f'kundizzjoni tajba. Il-Bord imbagħad ħa inkonsiderazzjoni r-rapport peritali tal-Perit Tarcisio Mifsud[2] esebit mir-rikorrenti, flimkien mar-ritratti annessi miegħu, u osserva li mkien ma kien hemm xi kostatazzjoni ta' ħsara fil-fond. Saħansitra osserva wkoll dak li qal l-imsemmi perit fix-xhieda[3] tiegħu li l-ħsara kienet fl-avvjament iżda din il-ħsara ma kinetx dik rikjesta mil-liġi li kellha tkun ħsara riżultanti fil-fond innifsu. Il-Bord innota li r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova ulterjuri u li l-intimat ukoll ippreżenta rapport peritali[4] u ressaq lill-Perit Godwin Aquilina bħala xhud[5], fejn dan ikkonferma li ma kien ikkostata l-ebda ħsara. B'hekk wasal għall-konklużjoni li l-intimat ma kkawża l-ebda ħsara konsiderevoli fil-fond.

---

[1] *A fol.* 9 u 10.
[2] *A fol*. 12.
[3] *A fol.* 31.
[4] *A fol.* 107.
[5] *A fol.* 103.

35. Minn eżami tar-rapport peritali datat 30 ta' Ottubru, 2013 tal-Perit Tancred Mifsud, inkarigat mir-rikorrent Reno Zammit sabiex jagħmel spezzjoni u jħejji rapport dwar il-kundizzjoni tal-fond, ma tirriżulta l-ebda ħsara fil-fond. L-istess jingħad għar-ritratti annessi ma' dak ir-rapport u x-xhieda tal-Perit Mifsud, fejn kif sewwa jgħid il-Bord, dan ikkostata biss ħsara fl-avvjament stante li ma kienx qed isir użu mill-fond. Il-Perit Godwin Aquilina inkarigat mill-intimat ħejja r-rapport tiegħu madwar xahar wara, iżda huwa wkoll ma kkonstata l-ebda ħsara kif ikkonfermat minn dak ir-rapport u wkoll mix-xhieda tiegħu. Minn dan kollu l-Qorti tista' tislet biss konklużjoni waħda, dik li l-konsiderazzjonijiet tal-Bord fir-rigward tal-ħsarat huma korretti u li bl-ebda mod ma jista' jingħad li dan skarta r-riżultanzi tal-Perit Tancred Mifsud u straħ biss fuq il-konklużjonijiet tal-Perit Godwin Aquilina. Il-Qorti ma tistax tifhem kif ir-rikorrenti qed jaraw baħar jaqsam bejn ir-rapporti peritali fir-rigward tal-ħsarat konstati mill-periti rispettivi tal-partijiet, għaliex fiż-żewġ rapporti m'hemm l-ebda indikazzjoni ta' ħsara fil-fond. Dan jingħad fir-rigward tal-kawżali ta' ħsarat kif indikat mir-rikorrenti stess. Għal darb'oħra l-Qorti ma ssibx dan l-aggravju tar-rikorrenti ġustifikat u qiegħda tiċħdu.

It-tmien aggravju: *Il-Bord esiġa prova ta' żmien u ta' skużanti meta din il-prova ma kinitx meħtieġa la mir-risposta tal-intimat u lanqas skont il-liġi. Di più il-Bord qed jipprova jintroduċi rekwiżit ġdid għall-finijiet ta' ripresa, liema rekwiżit mhuwiex kontemplat mil-liġi*

36. Ir-rikorrenti jippreżentaw dan l-aħħar aggravju tagħhom f'żewġ sottomissjonijiet separati u distinti. L-ewwel sottomissjoni tagħhom hija li l-Bord qajjem minn rajh, meta l-intimat ma ssolleva l-ebda skużanti, il-possibilità ta' skużanti u ħoloq distinzjoni bejn iż-żmien u l-gravità tal-ksur tal-kundizzjonijiet lokatizzji. Dan minkejja li l-liġi ma tagħti l-ebda definizzjoni u b'hekk ma kienx hemm lok għal xi konnotazzjoni ġdida. Fit-tieni sottomissjoni tagħhom ir-rikorrenti jirrilevaw li l-liġi ma tikkontemplax it-tfittxija ta' rimedji oħra fir-rigward tar-ripreża tal-fond, iżda l-Bord ippretenda li huma kellhom *"ifittxu rimedji oħra biex iġiegħlu lill-kerrej jagħmel it-tiswijiet neċessarji minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament."* Ir-rikorrenti jgħidu li tali proċedura mhix kontemplata mil-liġi u ma teżistix.

37. L-intimat iwieġeb billi jgħid li indipendentement minn dak eċċepit minnu fir-risposta tiegħu, ir-rikorrenti għandhom l-obbligu li jipprovaw sal-grad rikjest mil-liġi dak li qegħdin jallegaw. Jissottometti li madankollu dan l-aħħar aggravju tagħhom huwa għalkollox vag għaliex ma jispjegawx x'inhi l-interpretazzjoni li għamel il-Bord u l-iskużanti l-ġdida li ħoloq.

38. B'dan l-aggravju din il-Qorti tifhem li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-fatt li <u>fir-rigward tal-kawżali tal-abbandun li jwassal għal ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja</u>, il-Bord issolleva l-kwistjoni ta' skużanti u wkoll ta' żmien sabiex b'hekk jiġi evitat l-iżgumbrament, meta l-intimat ma qajjem l-ebda waħda minn dawn il-kwistjonijiet fir-risposta tiegħu. Huma jsejsu l-aggravju tagħhom fuq dak li l-Qorti tifhem huma d-dispożizzjonijiet tal-paragrafu (a) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69, li jgħid 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 esegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri ...".

39. Hawnhekk il-Qorti tqis li jkun utli jekk jiġi kkonsidrat dak li qal il-Bord. Dwar il-kawżali mressqa mir-rikorrenti bbażata fuq l-abbandun tal-fond, il-Bord għamel riferiment għall-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna u ċċitta silta li tolqot il-kwistjoni ta' nuqqas ta' użu li jwassal għal bdil fid-destinazzjoni tal-fond mingħajr konsiderazzjoni ulterjuri dwar l-istess nuqqas ta' użu, wisq anqas dwar il-kawżali partikolari tal-estrem tal-abbandun bħala ksur tal-kondizzjonijiet tal-kiri, kif dawn jinkwadraw ruħhom fil-kuntest ta' dawn il-proċeduri. B'hekk naqas li jiddeċiedi l-kawżali mressqa, u dan filwaqt li għoġbu jiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti mingħajr ma tax l-motivazzjoni tiegħu fir-rigward taċ-ċaħda ta' din il-kawżali partikolari.

40. Jonqos allura li din il-Qorti tikkonsidra u tiddeċiedi dwar din il-kawżali mressqa mir-rikorrenti, iżda mill-ewwel għandu jingħad li kuntrarjament għal dak li qegħdin jippretendu r-rikorrenti, il-Qorti ma tistax tiddeċiedi dwar jekk l-inkwilin tassew telaqx il-fond għalkollox mingħajr ma jiġi mistħarreġ jekk kienx hemm xi raġuni skużanti li kkawża l-abbandun u wkoll jekk l-inkwilin telaqx il-fond għal tul ta' żmien li għandu jiġi ekwiparat għall-abbandun tiegħu. Il-Qorti tissenjala li hekk biss tista' tiġi deċiża l-kwistjoni tal-abbandun u allura wkoll jekk hemmx ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja.

41. B'hekk mhux ġustifikata din il-parti tal-aħħar aggravju tar-rikorrenti, iżda peress li l-Qorti kif diġà ngħad, tosserva li l-Bord naqas milli jiddeċiedi din il-

kawżali partikolari tal-abbandun kif kien dovut jagħmel skont is-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Lulju, 2016, il-Qorti tqies opportun li l-kwistjoni għandha tingħalaq darba għal dejjem permezz ta' dan l-appell. B'hekk ser tgħaddi sabiex tikkunsidra u tiddeċiedi dwar din il-kawżali mressqa mir-rikorrenti.

42. Il-Qorti tibda biex tirrileva li l-intimat ma ressaq l-ebda raġuni skużanti fir-risposta tiegħu għar-rikors promotur sabiex jilqa' għall-kawżali tal-abbandun. Huwa jirribatti biss billi jgħid li mhux minnu li żamm il-fond magħluq u ħalla l-fond f'stat ta' abbandun. B'dan il-mod baqa' jiddefendi ruħu matul il-proċeduri odjerni. Għalhekk il-Bord ma kellu jagħmel l-ebda indaġini fir-rigward ta' raġuni skużanti. L-allegat abbandun assolut u kapriċċuż tal-fond, għaliex dan ġie kkontestat bil-qawwa kollha mill-intimat ukoll permezz ta' diversi xhieda.

43. Skont ir-rikorrenti l-allegat bdil fid-destinazzjoni tal-fond u l-allegata ħsara fil-fond huma riżultat tal-istat ta' abbandun li l-intimat ħallih fih. B'hekk inkisru wkoll il-kondizzjonijiet tal-kirja. Dan il-Qorti tgħidu in vista tal-premessi miktuba fir-rikors promotur tar-rikorrenti, fejn jingħad:

> *"... Illi in sostenn ta' din it-talba l-esponenti umilment jirrilevaw li l-intimat kerrej ħalla il-post magħluq u f'stat ta' abbandun għal żmien twil kif jirriżulta mir-relazzjoni tal-perit "ex parte" l-AIC Tancred Mifsud ("Dok. D") u ritratti hemm annessi, liema* non uso *jekwivali għal bdil fid-destinazzjoni tal-imsemmi fond mingħajr il-kunsens espress tal-esponenti;*
> ...
> *Di più u bla preġudizzju għal dakhekk premess, l-intimat kerrej ħalla l-imsemmi fond fi stat ta'abbandun u b'hekk għamel ħafna ħsara lill-imsemmi fond;"*

44. Meħudin inkonsiderazzjoni dawn il-premessi, jinftiehem aħjar ir-rapport peritali datat 30 ta' Ottubru, 2013 tal-Perit Tancred Mifsud inkarigat mir-rikorrenti, li ma jagħmel l-ebda konstatazzjoni dwar ħsara fil-binja nnifisha tal-fond, iżda jsir aċċenn għan-nuqqas ta' attività fil-fond:

> *"... On the date of inspection (25th October 2013), it was noted that the premises was not being used as a commercial establishment since very limited display material was noted within the premises. The majority of the premises was used for storage of domestic furniture. No cash counter was noted and no machinery related to marble works was noted on site. The w.c. was blocked with storage material.*
>
> *The exterior of the premises gives the impression that the property is a disused/non operative commercial premises. This is evident when one looks at the commercial sign on the frontage of the property."*

45. Il-Qorti tinnota li r-ritratti annessi mar-rapport peritali huma xhieda ta' dak li sostna l-Perit Tarcisio Mifsud fir-rapport tiegħu, jiġifieri li hawnhekk għandna fond li mhux qed isir daqstant użu minnu. Anzi, il-Qorti ukoll tasal biex tgħid li d-dehra tiegħu huwa aktar ta' post magħluq użat għall-ħażna ta' diversi oggetti kif ukoll għamara li m'għandhiex x'taqsam man-negozju indikat fit-*Trade Department Certificate*[6] maħruġ għas-sena 2012 u li jagħti permess lill-intimat *"TO KEEP A MARBLE FACTORY AND A SHOWROOM, AND TO SELL MARBLE WORKS IN HIS MARBLE WORKS FACTORY AT PREMISES: "ST MICHAEL GARAGE" QUARRIES SQUARE, SANTA VENERA."* Dan id-dokument ġie esebit mill-intimat stess waqt l-udjenza tal-14 ta' April, 2014, fejn xehed[7] li huwa kien mill-ewwel ġab permess għal fabbrika tal-irħam u sussegwentement fis-seba' sena huwa ġab ukoll permess biex jaqilbu għal *showroom* peress li kien xtara fabbrika ġewwa Ħal Qormi. Għandu jingħad li d-dritt li juża l-fond bħala

[6] *A fol.* 41.
[7] *A fol.* 39.

fabbrika tal-irħam ingħatalu minn Michele Frendo, l-awtur tar-rikorrenti Rita Zammit u missierha, permezz tal-iskrittura ta' lokazzjoni[8] ffirmata bejniethom fit-13 ta' Ottubru, 1969. B'dan però li din il-Qorti tinnota li ma ngħata l-ebda permess sabiex l-użu jinqeleb ukoll kollu kemm hu jew parti minnu f'*showroom,* iżda dwar dan il-Qorti diġà kellha l-opportunità li tippronunzja ruħha fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Lulju, 2016.

46. Altrimenti jirriżulta li l-fond ma kienx qed isir użu minnu għal tul konsiderevoli ta' żmien mis-segwenti xhieda:

Ir-rikorrent Nazzareno Zammit waqt l-udjenza tat-30 ta' Jannar, 2014, qal[9]:

> *"... ngħid dan niftakru użat bħala fabbrika tal-irħam meta kont ġuvni però mbagħad għalaq u ilu magħluq tletin sena."*

Ir-rikorrenti Rita Zammit waqt l-udjenza tat-30 ta' Jannar, 2014, xehdet[10]:

> *"... l-fond ilu magħluq iktar minn 30 sena."*

U in kontroeżami waqt l-istess udjenza:

> *"Però ngħaddi diversi drabi minn hemm peress li mmur nara lil ħuti, però għal dawn l-aħħar sitta u tletin sena lil Gladwish qatt ma rajtu fil-post 'il għaliex il-post kien dejjem magħluq. Il-fond ilu ma jopera bħala fabbrika tal-irħam minn eżattament meta tlaqt minn hemm xi ħamsa u tletin sena ilu, anżi kont ġja tlaqt minn hemmhekk."*

---

[8] *A fol.* 9.
[9] *A fol.* 26.
[10] *A fol.* 29.

Il-Perit Tancred Mifsud xehed waqt l-udjenza tat-30 ta Jannar, 2014, fejn qal[11]:

"... meta fir-rapport għidt illi l-impressjoni tiegħi hija li l-fond huwa magħluq dik hija konklużjoni assoluta tiegħi. Jiena ċert minn dan peress illi meta għamilt l-ispezzjoni tiegħi deher li ma kien hemm l-ebda attività li jista' jikkwalifika l-fond bħala ħanut. Safejn naf jien ħsara strutturali ma hemmx. Il-ħsara hija fl-avjament peress illi m'huwiex isir użu minnu. ... Fil-fond la kien hemm cash register, la counter, kull ma kien hemm tliet biċċiet tal-irħam bħala mostra. Il-fond tant ma kienx jintuża li meta staqsejt biex nara t-toilet dam xi ħames minuti l-okkupant jispostja kaxxi biex ikolli aċċess għalih, dan ma nfetaħx tant li kelli nittawwal mill-ħġieġ biex nara fejn hu dan it-toilet."

U in rieżami:

"... Jien ngħaddi minn dan il-fond darba/darbtejn kuljum biex inwassal lit-tifel tiegħi u qatt ma nara dan il-fond miftuħ u dan għall-aħħar sena żġur u ilni ninnutah magħluq qabel ingħatajt l-inkarigu mir-rikorrenti u dejjem nara dan il-fond magħluq fuq il-bieb tal-ħġieġ."

Il-Perit Godwin Aquilina xehed waqt l-udjenza tad-9 ta' Marzu, 2017, fejn spjega[12]:

"...Ngħid li l-post kif għidt fir-rapport huwa maqsum parti quddiem u parti wara permezz ta' purtiera. Quddiem kien qiegħed jintuża bħala showroom ta' prodotti tal-irħam u wara il-purtiera x'ħin neħħejt il-purtiera kien jidher li qed jintuża bħala store anke ta' affarijiet ta' għamara, magna, etc. ... "

U in kontroeżami:

"Qed issirli referenza għar-ritratti a Fol. 12 sa Fol. 16 tal-proċess li huma ritratti meħuda mill-perit Tancred Mifsud. ... Wara li eżaminajt l-imsemmi rapport u ritratti ngħid li dan huwa totalment differenti minn dak li sibt jiena. ... Qed niġi mistoqsi jekk naqbilx illi ir-ritratti u il-konklużjonijiet tar-rapport tiegħi huma totalment differenti mir-ritratti u il-konklużjonijiet tal-perit Tancred Mifsud. Ngħid illi hekk hu."

[11] *A fol.* 31.
[12] *A fol.* 103.

In kontroeżami ulterjuri:

> *"...Ngħid illi dawn il-magni ma kienux użati. Huma magni antiki. Ngħid illi dawn il-magni ma kienux użati. Huma magni antiki....";*

47. Il-Qorti tosserva li saħansitra l-Perit Godwin Aquilina inkarigat *ex parte* mill-intimat irrileva li hemm differenza kbira bejn dak li kkostata huwa stess u dak li kkostata l-Perit Tancred Mifsud inkarigat *ex parte* mir-rikorrenti u r-ritratti meħuda minn dan tal-aħħar. Tikkunsidra li r-rapporti, ir-ritratti u x-xhieda peritali huma suffiċjenti sabiex jikkonvinċuha li l-istat tal-fond fil-25 ta' Ottubru, 2013, jiġifieri qabel ma ġie intavolat ir-rikors promotur f'dawn il-proċeduri fis-6 ta' Novembru, 2013, inbidel qabel aċċeda fih il-Perit Godwin Aquilina. Għalhekk id-differenza bejn iż-żewġ rapporti peritali.

48. Hawnhekk il-Qorti tgħid li għalkemm għarblet ukoll dak li qalu x-xhieda l-oħra mressqa mill-intimat[13], ma ssib xejn li jikkonvinċiha li l-użu tal-fond bħala *showroom* għall-fini ta' xogħol ta' *sub-contracting,* li l-intimat jallega li kien daħal fih f'dawn l-aħħar għaxar snin, kien wieħed reali u mhux ta' passatemp għall-intimat. Kif diġà ngħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Lulju, 2016, *"fond jingħata b'lokazzjoni biex isir użu minnu u mhux biex ikun biss fil-pussess tal-inkwilin."*

49. Jirriżulta saħansitra mix-xhieda tal-mara tal-intimat Nancy Gladwish li l-intimat ma tantx ikun fil-fond, iżda jużah bħala *showroom.*[14] Il-Qorti tosserva li

---

[13] Ara Raymond Attard *a fol.* 115 li xehed li għalkemm ġieli jara l-bieb miftuħ, jekk ikun magħluq wieħed seta' jara mill-ħġieġ; Anthony Domancich *a fol.* 120 li xehed li l-intimat urieh l-unika rħama li kellu fil-fond għall-qabar; Mario Delicata *a fol.* 124 li xehed li l-intimat sar jaf bih minn x'imkien ieħor iżda mhux mill-fond; Leslie Gladwish a *fol.* 128 li xehed "... niftakar għidt ara ħija għadu għaddej bix-xogħol tal-irħam"; u Raymond Bongailas a *fol.* 135 li xehed li daħal darba biss.

[14] *A fol.* 158.

minbarra x-xhieda ta' xi ftit klijenti tiegħu, l-intimat ma ressaq l-ebda prova ulterjuri bħal denunzji tat-taxxa tal-qligħ u dawk tat-taxxa fuq il-valur miżjud u *accounts,* illi tista' tikkonvinċiha li l-fond kien u għadu qed jintuża għal skopijiet reali ta' kummerċ.

50. Għalhekk il-Qorti li ssib li huwa minnu li l-intimat ħalla l-fond magħluq u fi stat ta' abbandun għal tul konsiderevoli ta' żmien. Issa għalkemm wieħed jista' jifhem li dan iwassal għal ħsara fl-avvjament tiegħu, ir-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova sabiex jissostanzjaw din l-allegazzjoni tagħhom u għalhekk il-Qorti ma tistax taċċetta l-kawżali ta' ħsara mressqa minnhom.

51. Għandu jingħad li l-Bord żvija daqsxejn mill-mertu prinċipali meta kkunsidra u ddeċieda dwar dak li qal hija *"...il-kawżali illi il-garage qiegħed fi stat ħażin ta' manutenzjoni u abbandun...".* Il-Qorti terġa' tmur lura għar-rikors promotur u tgħid li hawn ma ssib l-ebda kawżali bħal din. Tirrileva li r-rikorrenti rabtu l-allegata ħsara fil-fond mal-allegat abbandun tiegħu u l-Bord naqas milli jagħmel l-apprezzament tiegħu fir-rigward, iżda kkunsidra l-allegata ħsara fil-fond bħala waħda materjali mressqa permezz ta' kawżali għaliha mir-rikorrenti għalkemm sewwa għaraf li *"Illi meta wieħed jinvoka l-kawżali tal-ħsara, l-liġi tirrikjedi ħsara konsiderevoli fil-fond innifsu u mhux fl-avvjament."* Kien proprju għaliex il-Bord ikkunsidra l-allegata ħsara bħala waħda materjali li ċċita silta mid-deċiżjoni ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Carmelo Farrugia et vs Mary Cassar**[15] fejn ingħad li qabelxejn is-sid għandu rimedju ieħor jiġifieri dak li jġiegħel lill-inkwilin isewwi l-ħsara qabel ma jieħu t-triq estrema tat-talba

[15] App. Inf. 18/10AE, 27/04/2016.

għall-iżgumbrament tiegħu. B'hekk il-Qorti tqies li t-tieni parti tal-aħħar aggravju mhux ġustifikat u ma tilqgħux.

Decide

Għar-raġunijiet suesposti l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tar-rikorrenti billi tilqgħu limitatament filwaqt li tiddikjara li l-intimat abbanduna l-fond b'mod li kien hemm bidla fid-destinazzjoni tiegħu, tawtorizza lir-rikorrenti ma jġeddux il-kirja lill-intimat, li qed jiġi ordnat jiżgombra mill-fond fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza, u tawtorizza lill-istess rikorrenti jieħdu pussess tal-fond fl-għeluq taż-żmien mogħti lill-intimat.

L-ispejjeż ta' din l-istanza, kif ukoll dawk tal-ewwel istanza, wara li ngħatat is-sentenza ta' din il-Qorti fid-29 ta' Lulju, 2016, għandhom jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur