BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 33/2013

Fiona Busuttil (KI 91969M), Sandra sive Sandy Harris (KI 373465M), Joan Warrington (KI 385536M) u b'digriet tal-Bord tat-30 ta' Settembru 2019, wara l-mewt tar-rikorrenti Joan Warrington, l-atti tal-kawża ġew trasfużi f'isem Roberta Vassallo neè Warrington u ta' Alan Warrington

vs

Peter Sammut Briffa (KI 476864M) u b'digriet tat-13 ta' Mejju 2013 Dr. Simon Micallef Stafrace L.L.D u l-Prokuratur Legali Sacha Gulliamier bhala kuraturi deputati ghan-nom u fl-interess tal-assenti

Bernardette Sammut Briffa (KI 259363M) u b'digriet tal-14 ta' Marzu 2016, l-atti gew trasfuzi f'isem il-mandatarju Louise Camilleri u l-Bord jirriserva contrario imperio d-digriet ta' dan il-Bord tal-hatra tal-kuraturi deputati tat-13 ta' Mejju 2013

Illum, 03 ta' Marzu, 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-appartament bl-indirizz 21/11, Vincenti Buildings, Triq id-Dejqa, il-Belt Valletta liema fond huwa mikri lill-intimati Peter Sammut u Bernardette Sammut Briffa sabiex jintuza bhala residenza.

2. L-intimati naqsu mill-obbligi taghhom ta' inkwilini peress li l-fond in kwistjoni garrab hsarat kbar u dan b'rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-inkwilini kif jirrizulta mir-rapport tekniku hawn anness u mmarkat Dokument A. Minhabba dawn il-hsarat, il-fond gie perikoluz u r-rikorrenti kellhom jaghmlu xogholijiet rimedjali kbar a spejjez taghhom.

3. Jirrizulta ukoll li l-fond mhux qed iservi ta' residenza tal-intimati jew min minnhom.

4. Ghal dawn ir-ragunijet, jew liema minnhom, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan il-Bord, sabiex prevja kull dikjarazzjoni opportuna, a tenur tal-Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta joghgbu:

a. Jiddikjara li l-intimati naqsu mill-obbligi taghhom ta' inkwilini peress li l-fond in kwistjoni garrab hsarat kbar b'rizultat ta' nuqqas taghhom ta' manutenzjoni u/jew li l-intimati mhux qed juzaw il-fond bhala residenza taghhom;
b. Jordna li ma tiggeddidx il-lokazzjoni fl-iskadenza li jmiss u jippermetti lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-appartament u konsegwentement jordna l-izgumbrament tal-intimati fi zmien qasir u perentorju wara li jaghlaq il-perjodu kurrenti tal-kirja.

Ra illi l-intimati prezentaw risposta fejn qalu hekk:

1. Preliminarjament ir-rikorrenti ghandhom l-ewwel nett jaghtu prova tat-titolu taghhom in rigward tal-fond de quo, peress illi l-intimati kienu jikru minghand Laura Spiteri sakemm hija giet nieqsa din is-sena.

2. Preliminarjament ukoll u bla pregudizzju ghas-suespost it-talba tar-rikorrenti in konnessjoni ma' hsarat ghandha tigi michuda ghaliex tressqet fuori termine peress illi ir-rikorrenti qeghdin jaghmlu allegazzjonijiet dwar atti jew omissjonijiet illi kieku tassew graw, certament illi ma grawx "fil-kors tal-kiri ta' qabel" ossia "in the course of the previous lease".

3. Fil-mertu u bla pregudizzju ghas-suespost mhuwiex veru illi l-intimati naqsu mill-obbligi taghhom ta' inkwilini ghaliex huma hadu hsieb il-manutenzjoni kemm setghu u kienu anki lesti li jsewwu huma stess, imma gew imwaqqfin milli jaghmlu hekk sa mill-2007. F'Gunju tal-2009, imbaghad l-intimati intalbu jillargaw temporaneament mir-residenza taghhom sabiex isiru

xoghlijiet li però baqghu ma sarux ghal snin shah, u l-fond ghadu jinsab f'herba shiha bi pregudizzju tad-drittijiet tal-intimati bhala inkwilini, u minkejja bosta protesti u interpellazzjonijiet kif ukoll ittra ufficjali datata it-18 t'Awwissu 2011.

4. Fil-mertu wkoll u bla pregudizzju ghas-suespost, il-hsarat fil-fond, li ma kienux gravi daqs kemm gew deskritti mir-rikorrenti, ma grawx minhabba nuqqas ta' manutenzjoni izda minhabba numru ta' fatturi, fosthom il-forza magguri minhabba l-fatt illi l-fond jinsab ezatt taht il-bejt, il-kwalita' mhux tajjba tal-materjali uzati fil-bini, il-fatt illi is-soqfa ma kienux mibnija skond is-sengha u l-arti, u il-fatt illi il-bejt sovrastanti l-fond huwa proprjeta' ta' terzi. F'kull kaz l-intimati ikkollaboraw u minn fuq illi ivvakaw, kif kienu gew mitluba, mill-fond sabiex isiru xogholijiet issa, b'qerq qeghdin jigu rinfaccjati bl-akkuza li ma jirresjedux fil-fond.

5. Fil-mertu wkoll u bla pregudizzju ghas-suespost l-intimati gew imxekkla milli juzaw il-fond bhala residenza ghaliex minn meta intalbu jivvakaw sakemm isiru ix-xoghlijiet, ghaddew kwazi erba' snin u il-fond ghadu f'herba shiha, u x-xoghlijiet fis-soqfa damu snin biex isiru. Ghalhekk l-inkwilini huma impeduti milli juzaw il-fond minhabba dan l-agir u ghadhom ma gewx ritornati lilhom ic-cwievet ta-fond illi kienu sellfu sakemm isiru x-xoghlijiet. Ghalhekk certament illi mhuwiex accettabbli illi titressaq talba ghar-ripreza tal-fond minhabba allegat nuqqas ta' residenza taghhom fl-istess fond.

6. Fil-mertu wkoll u bla pregudizzju ghas-suespost it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati, ghaliex giet accettata il-kera ghall-perjodu minn Lulju sa Dicembru 2009, meta kien digà kjarament maghruf x'kienet is-sitwazzjoni tal-fond.

7. Ghal tali ragunijiet kif ukoll ghal ohrajn, kollox kif ser jigi ippruvat fil-mori tas-smigh, it-talbiet tar-rikorrenti huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jincahdu fl-intier taghhom, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk u meta ikun il-kaz.

B'rizerva ghal kull azzjoni spettanti mill-ligi favur l-inkwilini.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-15 ta' Jannar 2019.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati tat-28 ta' Marzu 2019.

Sema' s-sottomissjonijiet orali ulterjuri tal-partijiet fis-seduta tas-07 ta' Mejju 2019.

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

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti jghidu li l-fond mertu tal-kawza huwa mikri lill-intimati bhala residenza, li l-fond garrab hsarat kbar, u li l-intimati mhux juzawh bhala residenza u jitolbu lill-Bord (1) dikjarazzjoni li l-fond garrab hsarat kbar u/jew li l-intimati mhux qed

juzaw il-fond bhala residenza u (2) l-awtorizzazzjoni li ma tiggeddidx il-lokazzjoni, ir-ripreza tal-fond u l-izgumbrament ta' l-intimati.

L-intimati jeccepixxu illi: (1) r-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu, u (2) li t-talba hija fuori termine ghaliex jekk tassew graw xi hsarat dawn ma grawx "fil-kors tal-kiri ta' qabel"; u (3) ma hux minnu illi huma kkawzaw hsarat fil-fond, u (4) il-hsarat fil-fond ma humiex gravi kif deskritti u huma kawza ta' fatturi mhux fil-kontroll ta' l-intimati, u (5) l-intimati hargu mill-fond ghax intalbu jivvakaw biex isiru x-xogholijiet izda l-fond ghadu f'herba shiha, u (6) ir-rikorrenti accettaw il-kera ta' Luju sa Dicembru 2009 meta din is-sitwazzjoni kienet gia maghrufa, u (7) it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fid-dritt u fil-fatt.

Gurisprudenza u Principji Legali Applikabbli

Illi r-rikorrenti jibbazaw il-kawza taghhom fuq zewg kawzali (1) li l-intimati ikkagunaw hsara gravi fil-fond u (2) l-intimati m'ghadhomx juzaw il-fond bhala residenza taghhom.

Il-Principju li l-Inkwilin ghandu jinqeda bil-fond bhala *bonus paterfamilias*

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 - 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 tal-fond lilu mikri;

Il-kawzali li l-Inkwilin Ikkaguna Hsara Hafna fil-Fond

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-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-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited**[1] permezz ta' liema, l-Bord li Jirregola l-Kera[2] afferma li:

"Hu principju stabbilit mil-ligi komuni illi "l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja" (Artikolu 1554, Kodici Civili) u ghandu jaghmel it-tiswijiet elenkati fl-Artikolu 1556 ta' l-istess Kodici. Mhux hekk biss però. Dan ghaliex in konsiderazzjoni ta' l-Artikolu 1561 tal-Kapitolu 16 "il-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu"

L-Artikolu 1126 (1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula li "Fl-obbligazzjoni li biha wiehed jintrabat li jaghti haga tidhol l-obbligazzjoni li jikkonsinna l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna". Dan l-artikolu, kombinat ma' l-artikolu 1561 fuq citat, jitfa' l-piz tal-prova dwar in-nuqqas ta' htija fuq l-inkwilin.

In oltre, l-Artikolu 1133 tal-Kodici Civili jipprezumi l-htija fid-debitur inadempjenti:

"Id-debitur, ukoll jekk ma jkunx mexa b'mala fidi, jiġi kkundannat għad-danni, jekk ikun hemm lok, sew minħabba li jkun naqas għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni kemm ukoll minħabba d-dewmien fl-esekuzzjoni tagħha, kemm-il darba hu ma jippruvax illi n-nuqqas tal-esekuzzjoni jew id-dewmien sar minhabba xi ħaġa barranija li tagħha huwa ma kienx htija."

[1] Qorti tal-Appell (Inferjuri) deciza fl-1 ta' Dicembru 2014
[2] Permezz tas-sentenza moghtija fl-1 ta' Dicembru 2013

L-istess il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fuq citata tenniet:

"Premess is-suespost, hu provdut fl-Artikolu 9 (c) tal-ligi specjali (Kapitolu 69) illi l-Bord jaghti l-permess lil sid il-fond fit-tmiem tal-kiri li jiehu pussess lura tieghu jekk il-kerrej tieghu 'Jkun ghamel hsara hafna fil-fond'".

Il-gurisprudenza taghna hija ferma u kostanti li s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament, li jissarraf fiha l-permess li jaghti dan il-Bord sabiex sid il-kera ma jirrilokax favur l-inkwilin, u li jista' jinghata biss ghal wahda jew aktar mir-ragunijiet elenkati fl-art. 9(a) tal-Kap. 69, m'ghandhiex tinghata b'leggerezza jew awtomaticità, partikolarment meta jirrizulta li sid il-kera kellu modi ohra, anqas ta' hsara ghall-inkwilin, li bihom seta' jikkawtela l-interessi tieghu u jottjeni t-twettiq tal-obbligi lokatizji talinkwilin.

Fis-sentenza **Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited** deciza fl-1 ta' Dicembru 2004, il-Qorti spjegat is-segwenti:

"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-kwalità 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 responsabilità tieghu, ghandha twassal biex tiggustifika r-ripreza tal-

fond fuq din il-kawzali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hafna hsara';

Fi kliem iehor il-hsara trid tkun ta' certa entità 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 I p 211**);

Dan affermat, jinsab enuncjat ukoll illi 'certament wiehed mill-kriterji li jeskludi din l-entità jista' jkun dak tal-facili riparabilità 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 is-sens sentenza fl-ismijiet '**Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo', Appell, 29 ta' April 1996".**

Fl-istess kawza, l-Qorti kompliet tispjega li "meta [d-dannu] jirrizulta 'li jkun ta' natura gravi u ngenti, u tali li jkun irriparabbli, jew li jikkomprometti s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond lokat jekk ma jigux milqugha mill-ewwel' (**Kollez. Vol. XLII P II p 880**) jintitolaw lil sid il-fond jagixxi biex, anke fil-kors tal-kirja, jikkostringi lill-inkwilin li jkun ikkaguna d-dannu jezegwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu li jitnisslu mir-rapport lokatizzju".

In oltre, l-istess Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Spiteri vs Catherine Ripard,** deciza fl-24 ta' Mejju, 2006 tenniet li "hu principju generali ta' ligi illi t-talba ghar-ripreza minn sid ta' fond ghandha tigi milqugha jekk il-kerrej tieghu, inter alia, ikun naqas li jezegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kirja. Jinsab, però, kawtelat illi mhux kull nuqqas ghandu jwassal biex kerrej jitlef il-pussess tal-fond

mikri imma hu necessarju li dak in-nuqqas ikun ta' certa importanza. Taht dan il-profil il-materja tirreduci ruhha ghal wahda ta' grad". Il-Qorti kompliet li:

Hi rikonoxxuta mid-dottrina legali lill-kerrej certa awtonomija li jaghmel modifikazzjonijiet fil-fond mikri minghajr il-kunsens tas-sid, basta li b' hekk ma jbiddelx id-destinazzjoni tal-fond. Dan id-dritt tal-jus variandi fil-kerrej irid ikun, s'intendi, necessarju u utli ghal godiment tieghu tal-fond. Huwa ghalhekk komunement accettat f'gurisprudenza pacifika illi l-kerrej jista' "jadatta l-haga ghall-konvenjenzi u bzonnijiet tieghu, salv li fi tmiem il-kirja huwa jerga' jqieghed kollox fl-istat pristinu, jekk hekk ikun jesigi s-sid" (**Kollez. Vol. XLV P I p 76**). Naturalment, 'bisogna aver riguardo alle particolari circostanze del caso, e in ispecie alla profesione, arte o mestiere del conduttore, all' uso per cui è stato locato il fondo, al consenso espresso o tacito del locatore, ed anche all'epoca in cui le modificazioni hanno luogo" (**Kollez. Vol. XXV P I p 206**).

Fil-kawza fl-ismijiet **Maria Nicholas (ID 522818M) 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 tagħha ċaħdet. Verżjoni li hi korraborata minn bintha Sandra Kathleen Britton li kienet akkumpanjat lil 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 linkwilin 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 talfond lokat bhala hanut imma kellhom jitqiesu bhala miljoramenti tieghu'. (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 lislab 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 xehdet, "… 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 għatterminazzjoni tal-kirja. 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' proprjetà ta' l-istess sid, ma kienx ħaġa li linkwilin 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-ċirkostanzi magħrufa tal-każ preżenti, valutati anke fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet tal-preċitati prinċipji, l-Qorti, bhal Bord qabilha, hi tal-fehma li fir-realtà 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 kumdità 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 "hsara 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)." Saħansitra ġew aċċettati "xogħlijiet strutturali li jiġu kwalifikati bħala straordinarji". (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 tagħħa. 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' sanità (ara 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-proprjetà tiegħu tkun f'kull żmien konformi malligi 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-awtorità 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 proprjetà 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, però 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 ħwejjġu. 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."

Il-Principju tan-Nuqqas ta' Uzu

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 skont id-destinazzjoni tal-fond u li dak in-nuqqas ma jkunx gustifikat b'raguni

valida bhalma huma l-mard u inkapacità ohra skuzabbli dejjem b'kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tieghu. Il-gurista Laurent 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 is-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 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 tal-izgumbrament.

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**).

Principju iehor relevanti ghall-kaz in ezamina huwa illi: "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**)".

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"[3]

Inghad in tema illi "l-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostanzi jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghab-bazi tal-principju"[4].

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

"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

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

tirriżulta, allura jokkori ikun eżaminat jekk kienx hemm raġuni ġustifikabbli għal dak il-fatt."[5].

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-intimati la eccepew tali ragunijiet u lanqas gab prova taghhom. L-eccezzjoni taghhom hija fis-sens li huma ghadhom juzaw l-fond bhala residenza u vvakaw il-fond sabiex isiru x-xoghlijiet.

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 in-"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.

---

[5] 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**)"[6].

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 lohra. 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 ilfond 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."[7].

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

---

6 Salvina Falzon et -vs- Edward Agius et, Qorti t-a' l-Appell, 11 ta' Frar 2004

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

ezempju minn garage ghal karozza jaghmlu store[8] jew minn furnished flat jaghmlu ufficcju[9].

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[10].

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-Abbandun

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-rikorrenti hija bazata fuq l-abbandun tal-fond u konsegwenzjali bdil fid-destinazzjoni tieghu. Jinsab pacifikament akkolt fil-gurisprudenza illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond lokat jista' jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni

[8] Emanuel Mifsud –vs- Philip Cassar, Appell, 31 ta' Mejju 1996
[9] Gemma Saliba –vs- Mario Schembri, Appell
[10] 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

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 inkapacità ohra skuzabbli dejjem b'kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tieghu. Il-gurista Laurant, kif tajjeb citat mir-rikorrenti, 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 lintimati 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’ joqghod 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 talfond 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 lissid 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 okkazjoni 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 ssid 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 irresidenza 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' linkwilin 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 talizgumbrament. 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 rresidenza 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-rikorrenti qieghed jistrieh fuq dak li jqis bhala ammissjoni tal-intimati li abbandunaw il-fond. Fis-sottomissjonijiet tieghu r-rikorrenti jghid li Louis Bonnici u Emanuel Arpa jidher li hassew il-piz tal-gurament lilhom moghti u ammettew il-verità. Il-Bord

ma jaqbel xejn ma dan il-kumment ghaliex huwa biss lodevoli l-fatt illi l-intimat qal il-verità. L-intimat però, 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-rikorrenti bazata fuq l-abbandun tal-fond lokat ma tistax tintlaqa".

L-Accettazzjoni tal-Hlas tal-Kera

Fil-kawza fl-ismijiet **Mary Falzon et vs Frank Tonna**, Appell Civili Numru. 60/2003/1, deciz fil-11 ta' Jannar, 2006 il-Qorti ezaminat l-eccezzjoni ta' l-accettazzjoni mis-sid tal-hlas tal-kera. Il-Bord li Jirregola il-Kera kien iddecieda hekk:

"1. ….. Ukoll mix-xhieda tar-rikorrenti li xehdet fuq talba tal-Bord jirrizulta li hi hadet il-kera msemmija minghajr ebda riservi ghax kienet tehtieg il-flus.

2. Il-Qrati taghna diversi drabi ppronunzjaw ruhhom fuq ir-rinunzja tacita' li tista' tidderivi mill-fatt tar-ricezzjoni tal-kera da parti tas-sid lokatur. Il-gurisprudenza hi fis-sens li l-lokatur jista' dejjem jircievi l-kera sat-tmiem tar-rilokazzjoni bla ma jippregudika l-azzjoni ("**Michele Camilleri vs F.S. Abdilla**", Bord li Jirregola l-Kera, 4 ta' Marzu, 1977). Dan ghar-raguni illi "biex ikun hemm rinunzja tacita' jehtieg li l-fatt ikun inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt, u l-fatt ta' min jircievi kera ghal perijodu tar-rilokazzjoni korrenti mhux inkonciljabbli mal-konservazzjoni tat-talba ghar-ripresa ta' pussess tal-fond biex tigi impeduta r-rilokazzjoni ulterjuri tal-istess fond", **Carmelo Seychell vs Giovanni Depasquale**", Appell, 25 ta' Marzu, 1955.

3. Invece l-lokatur jippregudika ruhu meta jircievi ammont ta' kera li jmur 'l hemm mill-perijodu tar-rilokazzjoni. Biex dan il-pregudizzju ma javverax ir-ricezzjoni tal-kera tkun trid isir bla pregudizzju ghall-azzjoni ezercitata ghall-izgumbrament tal-intimat ("**Giuseppe Chetcuti Bonavita vs Antonio Zarb**", App. 7 ta' Gunju, 1950, "**Maria Assunta Chetcuti Bonavita vs Aldo Borg Cherubino**", Appell 25 ta' Novembru, 1963), "**Agius Gilibert et vs Cassar Torreggiani**" Appell 12 ta' Mejju, 2003).

4. Ir-rikors gie prezentat fl-14 ta' Lulju, 2003. Jidher mix-xhieda tar-rikorrenti li hi kompliet tiehu l-kera. L-intimat esebixxa zewg ricevuti wahda bid-data tal-10 ta' April, 2004 u l-ohra fil-15 ta' Lulju, 2004. Fl-14 ta' Lulju, 2004 ir-rikorrenti permezz ta' l-avukat taghha baghtet ittra lill-intimat fejn gharrfitu li qed tigbor u ser tkompli tigbor il-kera "minghajr pregudizzju ghad-drittijiet taghha". Din l-accettazzjoni tal-kera hi fil-fehma tal-Bord rinunzja. L-ittra ntbaghtet sena wara l-prezentata tar-rikors u r-rikorrenti xehdet:

"Jiena minn l-ewwel darba li gie f'idejh il-garaxx ghidtlu, jien lilek (lill-intimat) ma krejtlek xejn"

L-eccezzjoni tal-hlas tal-kera nghatat mill-ewwel fir-risposta mressqa fit-28 ta' Lulju, 2003. Ir-rikorrenti tistqarr li baqghet taccetta l-kera minhabba l-qaghda finanzjarja taghha.

5. "Tali accettazzjoni ma tistax tigi konciljata mat-talba tar-rikorrenti ghaliex mhux biss ma hijiex kompatibbli mat-talba taghha, izda wkoll ghax timplika rinnovazzjoni tal-lokazzjoni ("**Alfred Sampinato vs Joseph Muscat**", App. Kummercjali 11 ta' Frar, 1992, "**Comdr. Godfrey Critien M.D. vs Anton Tabone et**" Appell 10 ta' Marzu,

1972, "**Agius Gilibert et vs Cassar Torreggiani**" fuq imsemmija. Ara wkoll Appell Civili "**Vella vs Castagna**" 12 ta' Frar, 1971).

Billi r-rikorrenti rrinunzjat ghal jedd ta' l-azzjoni mressqa minnha, l-Bord jichad it-talba taghha bl-ispejjez kontriha."

Il-Qorti tal-Appell ikkunsidrat hekk:

"L-appell devolut lil din il-Qorti mir-rikorrenti fil-kontestazzjoni ta' din is-sentenza jikkonsisti mill-ilment illi l-Bord adit malament ikkonkluda li huma irrinunzjaw, bl-accettazzjoni tal-kera, ghad-dritt li jagixxu kontra l-intimat ghar-ripreza tal-fond;

Mir-rikors promotur jirrizulta li l-azzjoni tar-rikorrenti appellanti hi wahda tendenti ghar-ripreza minnhom tal-fond lokat lill-intimat, u konsegwentement, ghall-izgumbrament ta' dan minnu. Dan ir-rikors, intavolat fl-14 ta' Lulju 2003, gie oppunjat mill-intimat b'eccezzjoni preliminari li l-azzjoni kienet improponibbli ghax l-appellanti kienu accettaw il-kera fil-11 ta' Lulju 2003. Mill-atti istruttorji rrizulta wkoll illi r-rikorrenti kienu accettaw il-kera ghall-iskadenzi trimestrali tal-10 ta' April 2004 u tal-10 ta' Lulju 2004 minghajr ebda rizervi. Ara kopji tar-ricevuti korrispondenti a fol. 20 tal-process. Ir-rikorrenti Mary Falzon iddeponiet li hi accettat dan il-hlas ghax qeghda fi stat ekonomiku hazin (fol. 31). Esebiet ukoll ittra tal-konsulent legali taghha ta' l-14 ta' Lulju 2004 (fol. 32) mibghuta lill-intimat fejn informah illi l-kera kien qed jigi ricevut bla pregudizzju ghad-drittijiet taghha;

Mhux kontrovers li kull pretendent ta' dritt hu liberu li, volontarjament, jirrinunzja ghal dak l-istess dritt. Dan permezz ta' espressjonijiet cari u univoci (**Kollez. Vol. XXXIV P II p 646**). Dik ir-rinunzja kapaci

wkoll tirrizulta tacitament minn certa mgieba li, manifestament, tkun tidher li hi nkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u, anzi turi, il-volonta` preciza tar-rinunzjant (**Kollez. Vol. XXXVI P I p 343**). B' illustrazzjoni ta' dawn il-principji hekk, per ezempju, il-kerrej jista' validament jirrinunzja ghal-lokazzjoni favur tieghu in kwantu tali rinunzja mhix kuntrarja ghad-disposizzjonijiet tal-ligi tal-kera. L-unika eccezzjoni stabbilita mil-ligi specjali (Kapitolu 69) hi l-projbizzjoni tar-rinunzja preventiva ghad-dritt tar-rilokazzjoni tacita ghall-futur (**Artikolu 3; Kollez. Vol. XXXII P II p 61).** Fil-kaz ta' rinunzja ghal lokazzjoni korrenti dan ma japplikax u ma tehtieg ebda formalita` jew awtorizzazzjoni ghaldaqshekk (**Kollez. Vol. XLI P II p 886**);

Mill-ottika ta' sid il-fond, u f'dati cirkostanzi, jezistu sitwazzjonijiet fejn l-accettazzjoni tal-kera, anterjuri ghall-azzjoni intentata minnu, ma ghandhiex necessarjament u bilfors tkun interpretata bhala li hu kien kuntent jew akkwiexxenti mill-istat ta' fatt, allegatament abusiv, perpetrat mill-kerrej tieghu fil-fond mikri. Lanqas ma ghandu jfisser li ghal dik l-istess raguni ta' l-accettazzjoni tal-kera hu kien qieghed jabdika mid-dritt koncess lilu mil-ligi li jipprogredixxi bl-appozita azzjoni ghal konservazzjoni ta' dak l-istess dritt. Tezisti, però, sitwazzjoni fejn, minghajr ma ggib telf tad-dritt sostantiv, tista' tissarraf fit-telf tad-dritt ta' l-azzjoni. Tali hu l-kaz fejn kawza tkun intentata quddiem il-Bord ghal xi wiehed mill-motivi kontemplati fl-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69, kif inhu proprju l-kaz hawnhekk, u fil-kors ta' dik il-kawza s-sid, ghal kwalsiasi raguni singolari, jaccetta l-kera minghajr rizervi ta' xejn. Hi, effettivament, gurisprudenza ferm pacifika dik li ssostni li "l-lokatur li, fil-pendenza tal-kawza quddiem il-Bord tal-Kera, jircievi l-kera ta' dak il-fond minghajr protesta u rizerva ta' l-azzjoni minnu ezercitata ghall-izgumbrament, jigi li rrinunzja ghad-dritt u l-azzjoni ghall-permess biex ma jgeddidx il-kirja" – "**Salvu Scicluna -vs-**

Ganni Galea", Appell, 27 ta' Novembru 1953 (Kollez. Vol. XXXVII P I p 379);

Il-konsiderazzjonijiet li jemergu minn din l-enuncjazzjoni huma, indubjament, dawn:-

(1) L-azzjoni ta' sid il-fond fil-kuntest ta' l-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 necessarjament timplika li dan ma jridx igedded lill-kerrej tieghu l-lokazzjoni jew ir-rilokazzjoni tal-fond; (2) Bir-ricezzjoni tal-kera bla rizervi dik l-istess rilokazzjoni qed tigi ripetuta u dan huwa nkompatibbli ma' l-intenzjoni ta' sid il-fond li jikkonserva l-azzjoni biex jiehu lura l-fond;

Minn din il-perspettiva ma jistax ragonevolment jinghad li l-punt legali li fuqu sar l-appell ma giex sewwa deciz mill-Bord. Huwa veru li tezisti l-ittra ta' l-14 ta' Lulju 2004 li tghid li l-appellanti Mary Falzon "qeghda tigbor u sejra tkompli tigbor il-kera minghajr pregudizzju ghad-drittijiet taghhom". Daqstant iehor pero` huwa veru wkoll **illi din l-ittra ntbaghatet meta kien diga` jezisti l-fatt kompjut ta' l-accettazzjoni ta' skadenzi ta' kera fil-kors tal-kawza li kienet miexja.**[11] Accettazzjoni din li, kif manifest mir-ricevuti prodotti, kienet wahda minghajr ebda rizervi jew protesta. Il-Qorti tifhem illi l-iskop li ghalih intbaghtet dik l-ittra kien dak li jittanta jipparalizza l-effett ta' l-eccezzjoni preliminari li kienet gja nghatat u biex jigi skansat l-effett negattiv fuq l-azzjoni konsegwit bl-accettazzjoni tal-hlas tal-kera. Fic-cirkostanzi prevalenti dak it-tentattiv kien certament wiehed tardiv u ghalhekk, fil-mument li sar, ma jistax ikollu effikacja li jinnewtralizza l-eccezzjoni gja moghtija;

---

[11] Enfasi tal-Bord

Xejn kuntrarju, imbaghad, ghal dak li nghad ma jista' jingibed mis-sentenzi citati mill-appellanti u pronunzjati minn din il-Qorti, kif presjeduta. Dan ghaliex ic-cirkustanzi ta' dawk il-kawzi ma kellhom assolutament xejn x' jaqsmu ma' dawk tal-kaz prezenti. Il-kawza fl-ismijiet "**Gemma Fenech -vs- John Bugeja**", 20 ta' Ottubru 2003 kienet tittratta minn kawza ghar-rizoluzzjoni ta' kuntratt ta' kiri mentri l-ohra fl-ismijiet "**Wallace Micallef et -vs- Carmelo Degiorgio et**", 28 ta' April 2004 kienet tikkoncerna talba lill-Bord ghar-ripresa ta' pussess. Fit-tnejn li huma r-ricezzjoni tal-kera saret mis-sidien fil-kors tal-kirja kurrenti, u mhux fil-kors tal-proceduri in corso. Fihom inghad li r-ricezzjoni tal-hlas tal-kera fil-kontingenzi tal-fatti partikolari ma kienx jekwivali ghal-rinunzja ghall-proponiment ta' l-azzjoni tar-rizoluzzjoni tal-ftehim jew biex ma tigix imgedda l-kirja. Fil-kaz in ezami l-kaz mhux wiehed ta' proponiment ta' l-azzjoni izda si tratta minn kwestjoni tal-prosegwiment ta' l-azzjoni, gja mibdija, tendenti biex ma tigix rinnovata r-rilokazzjoni. Gja sar accenn ampju aktar 'il fuq dwar il-qaghda gurdika li temani fis-sitwazzjoni bhal dik rizultanti mill-atti ta' din il-kawza, u mhux il-kaz li din il-Qorti toqghod terga' tissofferma ruhha dwarha. Taghmel biss riferenza ghad-decizjoni taghha tat-12 ta' Mejju 2003 in re "**Anthony Agius Gilbert et -vs- Peter Cassar Torreggiani**" u ghall-konsiderazzjonijiet u kazistika fiha kompendjati.

F'dik is-sentenza ntqal hekk: "Il-Qrati taghna diversi drabi ippronunzjaw ruhhom fuq ir-rinunzja tacita li tista' tidderivi mill-fatt tar-ricezzjoni tal-kera da parte tas-sid lokatur. Il-gurisprudenza hi fis-sens li l-lokatur jista' dejjem jircievi l-kera sat-tmiem tar-rilokazzjoni bla ma jippregudika l-azzjoni ("Michele Camilleri –vs- F.S. Abdilla", Bord li Jirregola l-Kera, 4 ta' Marzu 1977). Dan ghar-raguni illi "biex ikun hemm rinunzja tacita jehtieg li l-fatt ikun inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt; u l-fatt ta' min jircievi kera ghal perijodu tar-rilokazzjoni korrenti mhux inkonciljabbli mal-konservazzjoni tat-talba

ghar-ripreza ta' pussess tal-fond u biex tigi impeduta r-rilokazzjoni ulterjuri tal-istess fond" – "**Carmelo Seychell –vs- Giovanni Depasquale**", Appell, 25 ta' Marzu 1955.

Invece, il-lokatur jippregudika ruhu meta jircievi ammont ta' kera li jmur 'l hemm mill-perijodu tar-rilokazzjoni. Biex dan il-pregudizzju ma javverax ir-ricezzjoni tal-kera tkun trid issir bla pregudizzju ghall-azzjoni minnu ezercitata ghall-izgumbrament tal-intimat. ("**Giuseppe Chetcuti Bonavita -vs- Antonio Zarb**", Appell, 7 ta' Gunju 1950; "**Maria Assunta Chetcuti Bonavita -vs- Alda Borg Cherubino**", Appell, 25 ta' Novembru 1963).

Gja gie rilevat illi f'dan il-kaz il-kera gie ricevut minghajr irrizerva fuq accennata. Ghal-lanqas dan ma jirrizultax mill-provi fl-atti. Dan **b'referenza ghall-iskadenzi wara il-prezentata tal-azzjoni**[12] fit-2 ta' Dicembru 1998. Ara deposizzjoni in kontro-ezami ta' Mario Dingli (seduta 11 ta' Jannar 2001) fejn ikkonfessa li fuq parir legali li kellu hu accetta l-kera fil-mori tal-kawza, u li l-hlas tal-kera gie dejjem sodisfatt.

Tali accettazzjoni ma tistax tigi konciljata mat-talba tar-rikorrenti ghaliex mhux biss ma hijiex kompatibbli mat-talba taghhom izda wkoll ghax timplika rinnovazzjoni tal-lokazzjoni ("**Alfred Spampinato –vs- Joseph Muscat**", Appell Kummerc, 11 ta' Frar 1992; "**Comdr. Godfrey Critien M.D. –vs- Anthony Tabone et**", Appell, 10 ta' Marzu 1972).

Minn dan fuq espost, kif rikapitulat fil-kazistika ezaminata, huwa evidenti illi guridikament l-appellanti ma ghandhomx ragun fl-aggravju taghhom. Fl-assenza ta' rizerva ta' l-azzjoni li kienet pendenti l-appellanti gew li rrinunzjaw ghad-dritt tal-azzjoni intentata minnhom

[12] Enfasi tal-Bord

ghall-otteniment tal-permess biex ma jgeddux il-kirja. Dan dejjem ghal motiv fuq abbondantement rilevat illi l-fatt tar-rilokazzjoni ripetuta bla rizerva mhiex kompatibbli ma' l-intenzjoni taghhom li jikkonservaw l-azzjoni biex jiehdu pussess lura tal-fond.

Provi

Enuncjati dawn il-principji l-Bord se jghaddi sabiex issa jezamina l-provi.

Il-Perit Arkitett Kevin Bencini[13] xehed li huwa kien inkarigat mir-rikorrenti u wara li acceda fil-fond huwa ghamel tlett rapporti li esebixxa kopja taghhom. Il-fond inkwistjoni jigi direttament taht il-bejt u s-soqfa qed jbatu minn xibka msadda u bicciet jaqghu minnha. Il-hadid li jinforza dan il-'concrete' m'ghadux vijabli ghax irqaq wisq bis-sadid u hafna mis-soqfa ta' dan il-flat kellhom jinbidlu.

Meta ghamel spezzjoni tal-bejt innota li kien hemm problema ta' oskular li gej minn fuq il-bejt kollhu li huwa okkupat sia minn terzi kif wkoll mill-intimati. Din il-hsara saret matul is-snin. Fil-kaz in partikolari ma nnutax li kien hemm tixrib. Ma dehrlux li dan huwa saqaf li ghandu jaghmel fuqu xi testijiet fil-laboratorju u ghalih l-hsara kienet fix-xibka.

In kontro-ezami[14] l-Perit jikkonferma illi l-hsarat kienu fis-saqaf u l-kawza ta' dan kollu kien l-ilmijiet u nuqqas ta' manutenzjoni. Il-fond in kwistjoni kien jinsab fis-sular ta' fuq nett ta' Vincenti Buildings u dan kien mibni qabel l-gwerra. Zied jghid li l-'washrooms' jokkupaw ftit anqas minn 35%.

---

[13] A folio 41-45 tal-process
[14] A folio 201-203 tal-process

Il-kawza kollha kienet l-'spalling' li kien hemm fuq l-bejt tal-fond. Huwa jghaddi biex jfisser meta jkun hemm 'spalling' x'jigri jghaddi ghat tixrib jibda jfarfar imbghad jkun hemm l-crack u jikbru l-problemi. Dan jirrizulta fejn ma tkunx qed ssir manutenzjoni.

Ix-Xoghol li kien hemm bzonn sar fis-Sajf ta' 2013 wara li nkisbu l-permessi necessarji. Meta mistoqsi hu kkonferma li l-ilma kien diehel mill-bjut.

Huwa esebixxa u kkonferma r-rapporti tieghu nkluz ir-ritratti[15].

Xehed **Anthony Bonnici[16],** rapprezentant tal-GO, fejn ikkonferma li hemm linja ta' telefonija fissa registrata fil-fond in kwistjoni f'isem Peter Sammut Briffa li giet nstallat fl-2001 liema servizz ghadu hemmhekk. Kien hemm xi servizzi ohra tal-internet però twaqqfu.

Xehed **Reuben Bonnici[17],** in rapprezentanza ta' ARMS Ltd, u esebixxa kont u 'statement of account' li juru li s-servizz huwa registrat fuq Louis Sammut Briffa.

In kontro-ezami[18] gie mistoqsi diversi drabi fuq il-format tal-kontijiet bhala kera u konsum u stante li ma kellux il-kontijiet per se gie maqbul li jerga' jitla' jixhed. Rega' xehed[19] fejn ipprezenta l-kontijiet bejn l-1999 u l-2011 u pprezenta kopja tal-kontijiet relattivi.

Xehdet **Alexandra sive Sandy Harris** bil-procedura ta' l-affidavit[20] u esebiet diversi dokumenti inkluzi diversi ritratti li juru f'liema stat kien

---

[15] A folio 205-208 tal-process
[16] A folio 46-47 tal-process
[17] A folio 48-49 tal-process
[18] A folio 226-233 tal-process
[19] A folio 247-251 tal-process
[20] A folio 59 sa 160 tal-process.

il-fond meta wara diversi talbiet inghataw access ghalih, dokumenti rigward it-titolu tar-rikorrenti u diversi korrispondenza li ghaddiet bejn il-partijiet.

Fil-kontro-ezami[21], mistoqsija jekk tafx illi qabel xtara nannuha l-intimati Sammut Briffa kienu diga jokkupaw il-fond in kwistjoni hi wiegbet iva. Meta gie issuggerit illi Bernardette Sammut Briffa fil-fatt ilha toqghod hemm minn mindu twieldet hija wiegbet illi kemm-il darba ippruvaw jikkuntattjaw lill-intimati fil-flat pero hadd ma kien jwegibhom. Meta mistoqsija kkonfermat li r-ritratti SH10 esebiti ttiehdu qabel ma bdew ix-xoghlijiet wara li huma talbuhom c-cwievet u qalulhom biex jivvakaw il-post. Meta mistoqsija kkonfermat li huma qatt ma kellhom c-cwievet. Malli tawhom c-cwievet bdew il-process. Fuq mistoqsija rigward paragrafu 12 u 13 ta' l-affidavit qalet specifikament li l-washroom li qed titkellem fuqha hija taghhom. Tikkonferma wkoll li fuq l-appartament taghna hemm 'washrooms' ohra li jappartjenu lil terzi. Meta gie suggerit li huma tlabu lill-intimati sabiex johorgu hija kkonfermat u qalet li dan sar minhabba l-periklu. Meta mistoqsija jekk l-intimati mhumiex qed joqghodu hemm hija kkonfermat u qalet li minhabba x-xoghlijiet li qed jsiru u li ghad jridu jaraw minn fejn ha jgibu l-finanzi. Meta mistoqsija illi s-sur Sammut Briffa ivvaka il-fond fl-2009 u skont l-affidavit taghha x–xoghol beda f'Gunju tal-2011 hija qalet illi ma kienx facli li ssib kuntrattur li jrid jahdem gewwa l-Belt bejn Gunju u nofs Awwissu. Saret referenza wkoll ghal ittra esebita mal-affidavit lill-intimati li kellhom johorgu l-affarijiet taghhom mill-fond hija qalet li ghamlu hekk ghax il-persuni responsabli mix-xoghlijiet riedu jibdew jahdmu u anke sar dak li jghidulu 'picking' tal-bejt biex naraw xi hsara hemm.

[21] A folio 216-19 tal-process

Il-bejt gie mibdul kwazi kollu u riedet issir installazzjoni gdida ta' l-elettriku. Nghid li ma kien hem xejn jahdem gol-flat u li kollox jrid jerga' jsir mill-gdid. Meta murija ritratti esebiti SH10 et seq kkonfermat li dawk huma l-istess ritratti esebiti a folio 173 R1 sa R39 u kkonfermat ukoll li r-ritratti R sa R20 ttiehdu qabel ma beda l-'picking' tas-saqaf. Meta mistoqsija jekk allura r-ritratti ttiehdux qabel ma' Peter Sammut Briffa ivvaka il-fond hija qalet illi dawn ittiehdu qabel beda x-xoghol tal-'picking'. Meta ssuggerit lilha li allura x-xoghlijiet li saru sa issa kienu biss biex jitnehha l-periklu hija kkonfermat u qalet li ghad fadal hafna xoghol xi jsir.

Xehdet **Fiona Busuttil**[22] li spjegat li fis-sena 2003 kienet saret sid ta' dan il-fond wara li wirtet lil ommha. Hija qalet li n-nanna taghha kienet tigbor l-kera ta' dan il-fond mill-hanut jismu "Tufigno" fi Strada Forni però wara li kibret u kienet rikoverata gewwa 'home' bdew jigbru l-kera hija u ohtha. Hi kompliet tghid li qatt ma dahlet go dan il-fond izda kienet marret mal-perit meta riedu jaghmlu d-dikjarazzjoni causa mortis u baqghet barra. Kemm-il darba kienet tmur hemm biex tigbor il-kera però lil Peter Sammut qatt ma sabitu hemmhekk sahansitra anke fil-ghaxija. Kienet iccempillu wkoll fuq il-linja fissa peress li ma kellhiex 'mobile' tieghu però qatt ma wegibha. Fit-2007 innutaw li hemm danni fil-post peress li xi girien kienu waqqfu lilha u lil ohtha u qalulhom li kienu qed jsiru xi xoghlijiet fil-kamra tal-bejt. Meta ohtha accediet fuq il-post innutat li kien hemm xi hsarat.

L-ewwel darba li dahlet fil-post kien wara 2007 però d-data ma tiftakarhiex. Il-hsarat li rat huma riflessi fir-ritratti esebiti mal-affidavit ta' ohtha Sandy Harris. Hija deherilha li l-post kien mahmug u kollu trab u ma kienx qed jintuza.

---

[22] A folio 161 tal-process.

Fil-Kontro ezami tikkonferma li l-intimati dejjem kienu puntwali fil-hlas tal-kera. Kien hemm zmien li kellha problema zghira biex tigbor il-kera però qatt ma kienet inzertatu ghand Mr.Tufigno u kemm-il darba ghaddiet minn hemm izda qatt ma nzertatu. Kienet iccempillu fuq l-linja fissa però ma kien jirrispondiha hadd. Qalet li saru xi xoghlijiet fil-'washroom' li gew imqabbda minn Sammut Briffa u tikkonferma li talbu lill-intimat u lil ohtu jallontanaw ruhhom mill-post peress li kienu ser jaghmlu xi xoghlijiet fil-fond u l-intimat kien hareg xi ghamara u bdew ix-xoghlijiet sabiex kif ftehemu wara jkun jista jerga' jidhol.

Malli saru l-ezamijiet mill-perit gie stabilit li jridu jinbiddlu s-soqfa minhabba l-periklu hlief ghal tnejn minnhom.

Rigward s-sistema elettrika u jekk saritx hsara waqt dawn ir-riparazzjonijiet hija wiegbet li Sammut Briffa kien talabhom sabiex jibdluha peress li kienet antika. Hu qatt ma talabhom biex jaghmilha hu izda biex jaghmluha huma. Hi kompliet tghid li ma tafx li l-kuntratturi taghha ghamlu xi hsarat fis-sistema ta' l-elettriku.

Xehdet l-intimata **Bernardette Sammut Briffa**[23] li stqarret li hi toqghod l-Ingilterra fejn tahdem go skola u tigi Malta ghal vaganzi. Hi ilha l-Ingilterra ghal dawn l-ahhar erbatax(14)-il sena. Hija tinzel Malta fil-vaganzi tas-Sajf, l-Ghid u l-Milied u meta jkollha l-vaganzi ta' l-iskola.

Meta kienet tigi Malta u dan sal-2008 hija kienet toqghod il-Belt fil-fond in kwistjoni. Hija kienet torqod fil-kamra li hemm malli tidhol fuq l-lemin. Mistoqsija jekk qattx kellmet lil Laura, Fiona jew Sandy hija qalet li kellmet lil Laura Spiteri u dan ilu aktar minn 10 snin ilu. Kienu jiehdu l-ktieb tal-kera u peress li ma kienux jsibuhom hemm kienu jhalluh ghand Tufigno tar-ritratti.

[23] A folio 171-172 tal-process.

Hija qalet li ma kinetx kellmithom fuq l-istat tal-fond izda huha kien qallhom. Is-soqfa ma kienux jidhru mxarrbin izda tiftakar li kienu jaghmlu l-kontrabejt kull sena fis-sajf u kienu jaghmlu dik il-bicca li qieghda fil-komun.

Tghid li hi kellmet lil Laura, Fiona jew Sandy fuq il-konsenturi u l-istat tas-soqfa u li l-hwejjeg kienu jinhaslu fil-'washing machine' fil-kamra tal-banju u kienet tonxor fuq il-bejt.

Ir-rikorrenti esebew **sett ta' ritratti** a folio 173 sa 193 tal-process li juru l-istat tal-fond qabel bdew isiru x-xogholijiet.

L-intimati esebew **nota bi tlett ircevuti tal-hlas tal-kera** ghall-perjodu li jaghlaq Dicembru 2008, Gunju 2009 u Dicembru 2009[24].

Xehed l-intimat **Peter Sammut Briffa**[25] permezz ta' affidavit. Jghid li l-flat in kwistjoni ilu mikri lill-familja tieghu mill-1962 jew vicin u kien mikri lill-genituri tieghu u baqghu joqghodu hemm dejjem anke wara li mietu l-genituri. Hu u ohtu ma zzewgux u baqghu jghixu fl-istess appartament. Jghid li ohtu kienet ghamlet zmien imsiefra. Kienu jhallsu l-kera lill Mrs Spiteri Mallia u wara li mardet hallsu lil Fiona Busuttil. Fix-Xitwa bejn l-2006 u l-2007 beda jinnota s-soqfa jobzqu minkejja li hu kien ihalleb il-bejt regolarment u kien jizbogh l-appartament minn gewwa. Dan ix-xoghol gieli ghamlu hu u gieli qabbad lin-nies. Jghid li informa lir-rikorrenti Fiona li kellu bzonn jaghmel xi xoghlijiet fil-flat kif ukoll fil-kamra tal-bejt. Jghid li hu wkoll ghamel xi zmien imsiefer. Jghid li hu informa lir-rikorrenti li huma kienu lesti li jaghmlu x-xoghlijiet a spejjez taghhom u jiddeskrivi d-diversi xogholijiet li kien

[24] A folio 211-212 tal-process.
[25] A folio 239-242 tal-process.

hemm bzonn li jsiru: tiswija tal-bejt, tpoggija ta' 'membrane', tibdil tas-sistema tad-dawl u l-ilma. Jghid li r-rikorrenti waqfet lill-kuntrattur milli jkompli x-xoghol u zmien wara cemplitlu biex tara x-xoghol kienx lest. Hu informa li x-xoghol ma tkomplix ghax hi kienet waqqfet lill-kuntrattur. Sadattant hu kien halleb il-bejt darbtejn.

Jghid li f'Mejju 2009, ir-rikorrenti talbuhom permezz ta' ittra[26] sabiex jivvakaw l-appartament sabiex isir ix-xoghol rimedjali u sabiex ihallsu l-kera. Ghalhekk huma vvakaw l-appartament fuq din it-talba tar-rikorrenti u bil-hsieb li jergghu jidhlu fih. Jghid li r-rikorrenti, wara li huma hargu bona volonta taghhom sabiex isiru x-xoghlijiet, qed juzaw din l-iskuza biex jiehdu lura l-appartament. Jghid li c-cwievet qatt ma gew ritornati lura ghalkemm talbhom u li l-appartament ghadu fi stat ta' herba. Huwa esebixxa Dok PSB3[27] sabiex juri li l-binja kienet qed tinbena fis-snin 1930.

In kontro-ezami[28] jghid li huwa jahdem bhala IT Project Manager Konsulent ma' Crimson Wing min 1999. Il-kerrej originali kien missieru Louis Sammut Briffa. Huwa ilu jghix f dan l-appartament minn meta kien tifel u wara li miet missieru bdiet thallas l-kera ommu. Meta 23 sena ilu giet nieqsa ommu bdew ihallsu l-kera hu u ohtu li tahdem bhal ghalliema li kienet tghallem l-UK izda issa qed tghallem Sacred Heart. Fl-2004 kienet diga qieghda l-UK. Ghamlet zmien tghallem l-UK, L-Italja u Franza però dak qabel ma mietet ommu wara giet lura Malta u ilha 3 snin. Jghid ukoll illi anke hu ghamel zmien kien isiefer.

Mistoqsi jekk ohtu qattx iltaqghet ma' Fiona Busuttil jew Laura Spiteri qal li ma ghandux idea. Hu kien jhallas l-kera lil Fiona Busuttil wara li mietet Ms. Spiteri Mallia u qabel kien ihallas lil Laura Spiteri. "Meta giet nieqsa

[26] Dok SH14 a folio 135 tal-process.
[27] A folio 245 tal-process.
[28] A folio 313-330 tal-process.

s-Sinjura Spiteri jiena bdejt nhallas l-kera lil Ms. Busuttil. Kont inhalli l-ktieb tal-kera ghand hatni Tufigno flimkien mal-flus u hija accettat li nibqa' naghmel hekk."

Bejn 2006 u l-2007 huwa ghamel xi xoghlijiet fuq il-washroom u meta mistoqsi jekk kienx zied xi filati u marret Sandra Harris u waqqfet lill-haddiema tieghu huwa wiegeb li Ms. Harris kienet marret mal-Perit biex tara il-post. Jghid li l-ewwel darba li ltaqa' ma' Sandy ix-xoghol tal-'washroom' kien diga lest. Jghid li ma kienx sar appuntament biex Sandra tigi mal-Perit izda din giet ghall-gharrieda. Rat ix-xoghol li sar fil-'washroom' u dahlet tara l-appartament flimkien mal-Perit. Jaqbel li hi dehret li ma kinitx taf bil-kundizzjon tas-saqaf. Izda jghid illi huwa kien gharraf lil Fiona dwar is-soqfa u x-xoghlijiet li kien hemm bzonn li jsiru.

Suggeriet lilu li fil-fatt huwa qatt ma rritorna c-cwievet lir-rikorrenti, huwa jistqarr illi fil-fatt c-cwievet qeghdin ghandu imma huwa kien ta kopja taghhom lir-rikorrenti.

Kunsiderazzjonijiet

L-Eccezzjoni dwar it-Titolu tar-Rikorrenti

Illi fir-rigward ta' l-eccezzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti mressqa mill-intimat, it-titolu tar-rikorrenti gie ampjament pruvat bir-ricerki esebiti mir-rikorrenti mal-affidavit ta' Sandra Harris, Dokumenti SH1 sa SH9 a folio 64 sa 98 tal-process. Huwa principju abbraccjat fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna li ma hux kompitu tal-Bord tal-Kera li jissindika t-titolu tar-rikorrent. Meta mbaghad l-intimat jeccepixxi t-titolu tar-rikorrent quddiem il-Bord huwa bizzejjed li r-rikorrent igib prova ta' dritt proprjetarju tieghu fuq l-imsemmi fond.

Kif inhu risaput wkoll ma hux mehtieg illi l-koproprjetarji kollha jagixxu flimkien f'kawza quddiem il-Bord bhal din in ezamina, izda huwa bizzejjed li r-rikorrent li jaghmel il-kawza ghandu dritt bhala sid jew wiehed mis-sidien tal-fond.

Kif inhu ben saput wkoll il-Bord li Jirregola l-Kera ma hux il-forum fejn wiehed jista' jattakka t-titolu tas-sid fuq il-fond mertu tal-kawza. Tant hu hekk li tali prova quddiem il-Bord tal-Kera hija sodisfatta anke sempliciment bl-ircevuta tal-hlas tal-kera mill-intimat lir-rikorrent.

Issa f'din il-kawza r-rikorrenti kien ilhom mill-2007 li dahlu fix-xena u kien hemm diversi tip ta' komunikazzjoni mal-intimati: verbali, ittri legali u ufficcjali, marru jispezzjonaw il-fond, u l-intimati qatt ma ddubitaw li r-rikorrenti huma s-sidien jew ghamlu xi mistoqsijiet jew iddikjaraw li ma humiex jirrikonoxxuhom bhala sidien. Din l-eccezzjoni tressqet biss snin wara meta l-intimati gew rinfaccjati bil-kawza.

Illi, anke jekk wiehed ma kellux jikkunsidra dan il-fatt, il-Bord huwa tal-fehma li mid-dokumenti mressqa, r-rikorrenti pruvaw adegwatament illi huma ghandhom drittijiet ta' proprjeta fuq l-imsemmi fond qua sidien.

Konsegwentament din l-eccezzjoni tal-intimati qeghda tigi respinta.

Illi t-tieni eccezzjoni ghalkemm indikata bhala preliminari, tehtieg li wiehed jezamina l-provi sabiex tigi indirizzata u ghalhekk il-Bord se jiddeciedi dwarha flimkien mal-eccezzjonijiet dwar il-mertu.

L-Eccezzjonijiet fil-Mertu

Illi mill-provi prodotti mir-rikorrenti, kemm ix-xhieda personali taghhom kif ukoll ir-rapporti mressqa mill-Perit Kevin Bencini, jirrizulta ampjament li l-fond garrab diversi hsarat. Dawn il-hsarat jirrizultaw wkoll mir-ritratti esebiti mir-rikorrenti. L-istess rikorrenti kkonfermat li r-ritratti ttiehdu qabel ma bdew ix-xogholijiet u ghalhekk jaghtu stampa cara tal-kundizzjoni li l-fond kien jinsab fih fil-mument li l-intimati vvakaw il-fond bil-hsieb li jsiru x-xogholijiet necessarji.

L-intimati ma jikkontestawx dan l-istat ta' fatt, anzi mix-xhieda taghhom jirrizulta illi jaqblu li l-fond kien f'dan l-istat u kien jehtieglu din il-manutenzjoni konsiderevoli. Dan mhux biss stqarrewh izda stqarrew ukoll illi huma hargu mill-fond temporanjament sabiex isiru x-xogholijiet necessarji.

L-intimat jghid ukoll illi huwa fl-2007 kien informa lir-rikorrenti li l-intimati kienu lesti jaghmlu spejjez taghhom it-tiswijiet tal-'washroom', il-bdil tas-servizzi tad-dawl u ta' l-ilma u l-katusa. Fil-fatt huwa beda jaghmel ix-xoghol mehtieg fil-'washroom'. Skond l-intimat is-soqfa ma kellhomx ghalfejn jinbidlu imma tiswija taghhom kienet bizzejjed.

L-intimat jghid ukoll illi huwa kien jaghmel manutenzjoni tal-fond billi jhalleb il-bejt u jizbogh il-fond minn gewwa. Huwa ma jsemmi l-ebda tip iehor ta' manutenzjoni.

L-intimati jghidu li l-hsara li garrab il-fond ma hiex kawza tan-nuqqas ta' manutenzjoni minn naha taghhom izda kawza tal-materjal li ntuza fil-bini, u tal-materjal li intuza fil-bjut, u li x-xoghol meta nbniet il-binja ma sarx skont l-arti u s-sengha u tal-fatt li din il-binja hija wahda antika. Izda l-intimati ma gabu l-ebda prova ta' dan allegat minnhom, hlief il-prova li l-binja bdiet tinbena fl-1930.

In oltre, huwa sinjifikattiv ukoll illi l-fond ilu mikri lil missierhom sa mis-sena 1962. U wara li gew neqsin missierhom u ommhom l-intimati baqghu f'din il-kirja. L-intimati mkien ma jsemmu jew jghidu li l-fond minn dejjem kien mantnut mill-familja taghhom. L-intimat jghid biss li huwa jhalleb il-bejt u jizbogh l-appartament minn gew. Ma jghidx jekk din il-manutenzjoni kinitx issir minn dejjem, anke minn missieru, kunsidrat il-fatt li l-fond ilu f'idejn il-familja minn ckunitu. Di solitu, meta fond ikun mikri ghal snin ghand l-istess familja t-tfal ikunu f'posizzjoni li jghidu ukoll u jispjegaw ukoll il-manutenzjoni li kienet issir mill-genituri taghhom.

In oltre l-intimat jghid li l-ewwel miet missieru u l-kirja giet trasferita fuq ommu u meta mietet ommu l-kirja giet trasferita fuqu u fuq ohru. Jghid ukoll li ommu mietet tlieta u ghoxrin sena ilu, jigifieri tul dawn l-ahhar tlieta u ghoxrin sena m'hemmx dubju li l-manutenzjoni kienet a karigu tieghu u t'ohtu.

Illi tenut kont li l-fond ilu mikri lill-intimati u lill-genituri taghhom qua predecessuri taghhom fit-titolu ghal snin twal, u cioè aktar minn hamsin sena sad-data li nfethet il-kawza, l-argument tal-intimati illi huma dejjem ghamlu manutenzjoni tal-fond u zamm il-fond f'kundizzjoni tajba ma jregix. Li kieku kien hemm is-soqfa ma kinux isofru l-hsara li garrbu stante illi tali hsara skond ukoll ir-rapport tal-Perit irrizultat minn skular ta' ilma. Dan ifisser li l-intimati ghal snin twal ma kinux qed jaghmlu l-manutenzjoni necessarja tal-bjut u tas-soqfa jew jekk kienu jaghmlu xi manutenzjoni, tali manutenzjoni ma kinitx qed issir kif suppost jew ma kinitx qed issir adegwatament.

Irid jinghad ukoll illi l-intimat ma gab l-ebda prova li tassew kienet qed issir il-manutenzjoni. Huwa jghid li kien igib in-nies biex jaghmlu l-manutenzjoni, però naqas li jsostni dan bi kwalunkwe mod per ezempju b'ricevuti tal-hlas tax-xoghol esegwit jew b'xi manjiera ohra.

Illi tant ma kinitx qed issir manutenzjoni adegwata u regolari illi l-intimati kellhom jivvakaw mill-fond sabiex isir ix-xoghol rimedjali.

L-intimati ma jistghux jistriehu fuq l-allegazzjoni taghhom li l-binja ma nbnietx kif suppost u dan minghajr ma jgibu l-ebda prova ta' dan u safrattant jippretendu li jigu ezonerati mill-obbligi taghhom ta' bonus paterfamilias u li jesegwixxu l-manutenzjoni mehtiega biex izommu l-fond fi stat tajjeb.

Huwa sinjifikanti wkoll illi l-intimat tharrek biex jaghmel xi tiswijiet, meta gie kuntattjat mir-rikorrenti fl-2007.

Illi konsegwentament l-eccezzjoni tal-intimati li huma ma ghamlux hsara fil-fond u dejjem ghamlu l-manutenzjoni mehtiega ma tistax tigi milqugha.

L-intimati jghidu wkoll illi huma baqghu juzaw il-fond bhala residenza taghhom. L-intimata iddikjarat li hi ghamlet snin tahdem barra u kienet tigi lura Malta biss ghall-vaganzi. Dan kien konfermat mill-intimat, li fix-xhieda tieghu qal li pero f'dawn l-ahhar tlett snin giet tghix kompletament Malta. L-intimat xehed fil-15 ta' Novembru 2018, dan allura jfisser li meta nfethet il-kawza fl-2013 u cioe hames snin qabel tali xhieda, l-intimata ma kinitx residenti Malta imma kienet tigi ghall-vaganzi biss.

L-intimat jghid ukoll illi anke huwa ghamel zmien illi kien isiefer u kien ikun spiss barra, però fil-kaz tieghu ma spjegax ir-raguni ta' tali safar.

Illi mir-ritratti esebiti mir-rikorrenti, pero l-kundizzjoni tal-appartament minn gewwa tqajjem dubji serji dwar kemm dan il-fond kien fil-fatt

abitat. Dan ghaliex is-soqfa huma fil-bicca l-kbira taghhom jekk mhux kollha, imzaqqghin u b'raqghat ta' konkos li faqqa' f'diversi postijiet inkluz fit-travi – kif jidher mir-ritratt R2, R3, R9, R17, R18, R22, R23, R27, R28, R29, R30, R31, R32, R33, R34, R35, R36, R37, R38, a folio 174 sa 193 tal-process – l-hitan bdew jobzqu z-zebgha, b'diversi inhawi bi-zebgha mfaqqgha. Mir-ritratti R5 u R6 huwa car li l-kamra tal-banju ma tintuzax ghax barra li ma hiex f'kundizzjoni tajba hija wkoll mimlija imbarazz. Ir-rikorrenti jghidu wkoll illi lanqas servizz ta' ilma ma kien hemm fil-fond.

L-intimati ma kkontrabattew bl-ebda mod dawn ir-ritratti. Li kieku l-fond kien qed jintuza bhala r-residenza ordinarja taghhom, ma hemmx dubju li kien ikollhom xi tip ta' prova inekwivoka ta' dan bhal per ezempju ritratt ta' l-istess fond mizmum tajjeb. Huwa tassew inverosimili li persuna li tkun tokkupa post bhala residenza ma jkollhiex ritratti ta' okkazjonijiet passati li jkunu nzammu fl-istess residenza u li juru l-kundizzjoni fi stat ghal lanqas abitabbli tal-istess fond.

Illi r-rikorrenti Fiona Busuttil tispjega wkoll illi ghalkemm marret thabbat il-bieb diversi drabi lill-intimati qatt ma sabithom hemm, u dan ghalkemm marret f'hinijiet differenti tal-gurnata. Mhux biss izda l-intimat qatt ma wiegeb it-telefon. U aktar u aktar l-ittri registrati kienu jigu ritornati 'unclaimed'.

Illi ghalhekk din l-eccezzjoni m'ghandhiex mis-sewwa u qed tigi respinta.

Illi fir-rigward tal-eccezzjoni dwar l-accettazzjoni tal-hlas tal-kera, tali accettazzjoni kienet ghall-perjodu 2008 u 2009 kif jidher mill-istess ricevuti u ghalhekk perjodu ta' zmien qabel ma giet istitwita l-kawza. Illi in linea mal-principji abbraccjati mill-Qrati taghna fuq enuncjati, dan

ma jippregudikax id-dritt tas-sid li jiehu l-azzjoni ghar-ripreza tal-fond u jirnexxi fl-istess. Dan ghaliex huwa l-accettazzjoni tal-hlas tal-kera fil-mori tal-kawza li jwassal ghal rinunzja tacita ta' tali dritt ghar-ripreza tal-fond, li certament ma hux il-kaz f'din il-kawza.

Konsegwentament din l-eccezzjoni qeghda tigi michuda.

Illi fid-dawl ta' dan kollu t-tieni eccezzjoni mressqa mill-intimati ma tregix stante illi huwa car illi n-nuqqas ta' manutenzjoni li kkawza hsara konsiderevoli fil-fond sehhet tul medda ta' snin u stante li l-intimati kienu l-inkwilini tal-fond tul dawn l-ahhar tlieta u ghoxtin sena, kif xehed l-intimat innifsu, allura l-intimati ma jistghux jezoneraw ruhhom mir-responsabilità u l-obbligu taghhom li jzommu l-fond mikri lilhom f'kundizzjoni tajba, haga li mill-provi mressqa evidentament jirrizulta li ma saritx minn naha taghhom.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum. Spejjez a karigu tal-intimati.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur