BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Ronald Dimech, Charles Dimech, Guzi Dimech, Marion Grixti

vs

Josephine Gatt u Mario Gatt

Rikors Guramentat Numru: 59/2017JD

Illum 22 ta' Lulju 2020

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti[1] li permezz tieghu ppremettew u talbu :

Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond 24, Triq Clarence, Msida, liema fond huma jikruh lill-intimati bil-kera ta' mitejn u tlett Euro u erba' centezmi (€203.04) fis-sena, liema kera tithallas permezz ta' skadenzi kull tlett (3) xhur, bl-iskadenza li tmiss tkun fil-15 ta' Gunju, 2017.

Illi l-esponenti saru jafu li l-fond inkwistjoni garrab hsarat strutturali partikolarment f'parti mis-saqaf tieghu.

Illi din il-hsara giet ikkawzata minhabba nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-istess intimati.

Illi l-esponenti jridu jirriprendu l-pussess tal-imsemmi fond u jitterminaw il-lokazzjoni tieghu ghar-ragunijiet msemmija, u dan skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 9(a) tal-Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi barra minn hekk, ir-rikorrenti jehtiegu lura l-fond inkwistjoni bl-intenzjoni li jizviluppaw is-sit prezentement okkupat flimkien mal-fondi tlieta u ghoxrin (23) u wiehed u ghoxrin (21), Triq Clarence, ‚Msida, ukoll proprjeta' taghhom.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil dan il-Bord joghgbu jittermina lill-intimati l-lokazzjoni tal-fond erbgha u ghoxrin (24), Triq Clarennce, Msida, fuq imsemmi, ghar-ragunijiet fuq

[1] Fol. 1 sa 2

premessi, u jawtorizza lill-istess rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn dan il-Bord lill-intimati.

Bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-intimati li huma minn issa ngunti sabiex jidhru ghas-subizzjoni.

Ra r-Risposta tal-intimati[2] li permezz taghha eccepew:

Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jressqu l-prova illi huma tassew is-sidien tal-fond Nru 24, Triq Clarennce, Msida ;

Illi l-intimata Josephine Gatt u binha Mario Gatt ilhom jikru l-imsemmi fond bhala l-unika residenza taghha ghal ghexieren ta' snin u dejjem segwew skrupolozament il-kondizzjonijiet kollha tal-kirja ;

Illi di piu', il-fond Nru 24, Triq Clarennce, Msida mhuwiex milqut minn hsarat strutturali u/jew hsara ta' xi tip iehor u dan kif jirrizulta mir-rapport redatt mill-Perit Aekitett Joseph Saliba, hawn anness u mmarkata Dok 'MG1' li juri, anzi, li l-fond jinsab fi stat ta' manutenzjoni tajjen hafna ;

Illi fi kwalunkwe kaz, ir-ragunijiet li fuqhom huwa bbazat ir-rikors promotur ma jaghtux lok ghat-terminazzjoni tal-kirja de quo ;

Salv kull eccezzjoni ohra.

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati sija fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti.

Ra d-dokumenti annessi mar-Risposta tal-intimati, senjatament rapport tekniku redatt mill-perit Joseph Saliba datat 22 ta' April 2017[3].

Ra d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Sema' lix-xhieda mressqa minnhom.

Ra li, fl-udjenza tas-26 ta' Settembru 2019[4], dan il-Bord iddikjara maghluq l-istadju tal-provi tal-intimati, u halla l-kawza ghas-sentenza bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw is-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub fit-terminu prefiss lilhom ghal dan l-iskop.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet prezentati mid-difensuri tal-partijiet.

---

[2] Fol. 7

[3] Dok. MB1, fol. 8 sa 13

[4] Fol. 107

Ra l-bqija tal-atti processwali.

Ikkunsidra li:

Din hija kawza li r-rikorrenti qed jipprosegwu sabiex jottjenu permess biex ma jirrilokawx lill-intimati l-fond 24, Triq Clarence, Msida, fi tmiem il-perjodu korrenti ta' rilokazzjoni, fit-termini tal-art. 9(a) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta). Ir-rikorrenti jibbazaw din l-azzjoni taghhom fuq zewg kawzali: (i) hsarat strutturali fil-fond mikri minhabba nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-intimati; u (ii) ir-rikorrenti jehtiegu lura l-fond in kwistjoni biex jizviluppaw is-sit prezentement okkupat flimkien mal-fondi 23 u 21, Triq Clarence, Msida, ilkoll proprjeta' taghhom.

Min-naha taghhom, l-intimati jiddefendu ruhhom kontra l-azzjoni attrici billi jinsistu li l-fond mikri lilhom m'hu milqut mill-ebda hsarat strutturali, jew tipi ohra ta' hsarat, anzi jinstab mantnut minnhom tajjeb, u li l-bqija tar-ragunijiet ma jaghtux lok ghat-terminazzjoni tal-kirja.

Ikkunsidra wkoll li:

Fix-xiehda tieghu bil-mezz ta' affidavit, ir-rikorrent Ronald Dimech spjega kif huwa u hutu Charles Dimech, Joseph Dimech u Marion Grixti huma komproprjetarji tal-fond 24, Triq Clarence, Msida, li qabel kellu n-numru ufficjali 28 (tmienja u ghoxrin). Dan il-fond gie ghandhom mill-wirt tal-genituri taghhom, ghaliex missierhom kien xtrah fiz-zwieg minghand zitu Maria Pilar Muscat b'kuntratt tan-Nutar Dr George Bonello Du Puis tat-8 ta' Gunju 1981.[5] Il-genituri taghhom Arthur Dimech u Maria Dimech mietu rispettivament fit-13 ta' Novembru 1986[6] u fit-13 ta' Lulju 2011[7], u wirtuhom ir-rikorrenti f'ishma ndaqs bejniethom. Is-successjoni ghall-ereditajiet taghhom giet dikjarata lill-Gvern permezz tal-att ta' dikjazzjoni causa mortis pubblikat min-Nutar Carmel Gafa'.[8] Wara l-mewt tal-missier, kienet mietet ukoll oht ir-rikorrenti Annetta Dimech, li kienet xebba u minghajr ulied, fis-26 ta' Awissu 1998[9]. Din mietet intestata u ghalhekk sehemha minn dan il-fond ghadda wkoll b'wirt ghand ir-rikorrenti, f'ishma ugwali bejniethom. Is-successjoni ghall-

[5] Dok. RD3, fol. 25
[6] Dok. RD4, fol. 26
[7] Dok. RD5, fol. 27
[8] Dok. RD13, fol. 35
[9] Dok. RD16, fol. 42

eredita' taghhom giet dikjarata wkoll bl-att ta' dikjarazzjoni causa mortis, skont il-ligi, pubblikat min-Nutar Anthony Abela fit-23 ta' Frar 1999.[10]

Ir-rikorrent Ronald Dimech kompla jghid li f'Marzu 2017, huwa acceda fil-fond mertu ta' din il-kawza, bl-iskop li jgharraf lill-intimata li hu u hutu riedu jizviluppaw l-istess fond, u fondi li ghandhom imissu mieghu. Meta dahal gewwa, u r-ra l-kcina li tigi wara t-tarag, sab li kien hemm travu tal-hadid mizjud biex isahhah u jissaportja t-travu tal-injam li jzomm is-saqaf. Dan it-travu sar minflok travu tal-injam li kien hemm originarjament, u skont ir-rikorrent, dan l-intervent sar mehtieg minhabba nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-inkwilina intimata f'din il-kawza.

Ir-rikorrent spjega li kien dahal f'negozjati ma' terzi biex bi flushom jittrasferixxu lill-intimati f'post iehor, sakemm iwaqqghu l-fondi 23 u 24, fi Triq Clarence Msida, u minflokhom jibnu blokk appartamenti. Wiehed minnhom kien ser jinghata lill-intimati biex jghixu fih bl-istess titolu u kundizzjonijiet li ghandhom illum. Meta qal b'dan lill-intimat Mario Gatt, dan qabel tant li offra li jzomm l-ghamara fil-garaxx tieghu, pero' mbaghad talab hlas fi flus kontanti ta' €80,000 (tmenin elf Ewro), jew assenjazzjoni, ta' appartament fl-izvilupp il-gdid, b'titolu ta' proprjeta'. Din il-proposta pero' ma kinitx accettabbli ghar-rikorrenti.

Billi l-partijiet baqghu ma ftehmux, saret din il-kawza.

In kontroezami[11], Ronald Dimech ippuntwalizza li sar jaf bil-hsara fis-saqaf, li fuqha qed jibbaza din l-azzjoni kontra l-intimati, meta zar il-fond u ra l-hsara b'ghajnejh. Huwa qal li, meta acceda, wasal sal-kcina biss. Oltre dan, tletin sena ilu, is-sidien kienu bidlu hajt ta' wara li kien fih il-hsara, bi spejjez taghhom, wara li nehhew kamra qadima. L-art kienu ghamluha l-inkwilini. Ir-rikorrent ma kienx cert jekk kinux ghollew il-kera wara dawk ix-xoghlijiet. Zied jghid li l-intimata hija qariba taghhom, cioe kugina ta' missieru. Dwar il-progett propost, ir-rikorrent qal li l-fondi jridu jitwaqqghu flimkien, ghaliex imdahhlin f'xulxin. Il-proprjeta' l-ohra hija mikrija lil persuni ta' razza Gharbija, li jigu ghax-xoghol, u jhallsu l-kera. Hsarat strutturali qal li ma jidhirlux li hemm f'dak il-post l-iehor. Huwa kkonferma li, sa fejn jaf hu, l-intimati dejjem uzaw il-fond mikri lilhom ghal skop residenzjali.

Ir-rikorrenti ressqu wkoll b'xhud taghhom lil Roy Steer, li xehed bil-mezz ta' affidavit[12]. Dan spjega li huwa jaghmel xoghol ma' agenzija tal-bejgh tal-proprjeta', u jikkoncentra l-aktar fuq art ghall-izvilupp. Huwa ddikjara li fis-sajf 2017, kien iltaqa' mar-rikorrent

---

[10] Dok. RD19, fol. 45 sa 49

[11] Ara xiehda, 13.5.2019, fol. 99 sa 206

[12] Fol. 56 sa 57

Ronald Dimech, li qallu bil-fond mertu tal-kawza, u l-fond ta' ma' genbu, u x-xhud mar jarahom bl-iskop li jikkunsidra jekk setghux jigu zviluppati. Il-proprjeta' interessatu, u kien ser jinkariga surveyor u perit biex jiehu l-pariri dwar il-potenzjal tal-izvilupp. Iddikjara li dakinhar stess, kienu tkellmu mal-intimat Mario Gatt, li dahhalhom fil-fond mertu tal-kawza, u spjegalhom li kienu qed juzaw biss is-sular ta' isfel fil-fond mikri minhabba diffikultajiet ta' mobilita'. Ix-xhud innota wkoll it-travu tal-injam, li jsemmi r-rikorrent Ronald Dimech, u qal li kkummenta quddiem l-intimati li kien perikoluz kif kien, tal-injam bi frame tal-hadid bi lqugh madwaru, pero' l-intimati ma qalu xejn. Skont ix-xhud, spjegaw lill-intimati x'kellhom f'rashom biex iwettqu l-izvilupp u kif lill-intimati kienu ser jaghtuhom akkomodazzjoni alternattiva adegwata ghaz-zmien kollu li matulu jkun ghaddej l-izvilupp, u mbaghad wara jaghtuhom appartament gdid, bi kcina gdida, b'kiri. Skont ix-xhud, dak il-hin l-intimat Mario Gatt deher kuntent u staqsa kienx ser ikollhom bieb ta' barra separat. Ix-xhud kellu jghaddilu l-pjanti biex jarahom ladarba jkunu abbozzati.

Ix-xhud Steer kompla jiddikjara li, xi gimghat wara, rega' acceda fil-fond mas-surveyor Daniel Refalo. L-intimat Mario Gatt rega' kien prezenti u hadhom tajjeb hafna. Intant, ix-xhud inkariga Nutar biex jabbozza l-ftehim bejn is-sidien u l-inkwilini, u ghaddieh lill-intimati.[13]

Gara pero li, wara dan, l-intimat Mario Gatt talab kumpens ghall-iskarigg, pero' x-xhud iddecieda li din ir-risposta ma jwassalhiex lir-rikorrenti ghaliex kienet ser tisfratta n-negozjati wara l-vantaggi kollha li r-rikorrenti kienu ga accettaw li jaghtu lill-intimati. Skont il-pjan li kien tfassal, il-fond li kien ser jinghata lill-intimati b'kiri, bl-istess kundizzjonijiet li ghandhom attwalment, kien ser ikun fil-pjan terran, b'bieb ghalih, u fuqu kienu ser jitilghu seba' sulari appartamenti, b'zewg appartamenti f'kull sular.

Ir-rikorrenti ressqu b'xhud taghhom lill-intimat Mario Gatt.[14] Huwa ppreciza li n-numru ufficjali tal-fond kien 24, u ricentement inbidel ghal 62, u fih jghixu, hu, l-gharusa tieghu, u ommu li ghandha 87 sena. Huwa gharaf lix-xhud Roy Steer, u kkonferma li dan kien mar ghandhom aktar minn darba, u li kienu tkellmu fuq il-possibilita' li l-post mertu tal-kawza jitwaqqa', u s-sit jigi zviluppat fi blokk appartamenti. Ix-xhud insista li l-proposta li saritlu qatt ma accettaha, ghaliex meta saret, ried jikkonsulta lil hutu, u mbaghad ma accettax. Ikkonferma li kien nizzel is-sodod isfel, ghalih u ghal ommu, ghaliex ma felhux jitilghu aktar tarag. Ikkonferma wkoll li kienet waslet ghandu l-iskrittura proposta lill-

[13] Dok. RS1, fol. 58 sa 59

[14] Ara xiehda, 19.4.2018, fol. 62 sa 69

intimati mir-rikorrenti dwar l-izvilupp.[15] Meta kompla jixhed[16], l-intimat qal li s-sular ta' fuq tuzah l-gharusa tieghu biex torqod, u li ommu tuza siggu tar-roti biex ticcaqlaq minn post ghal iehor. Huwa qabel li l-post li offrewlu kien ser ikun isfel biss, u kien ser ikollu l-kumditajiet kollha. Accetta wkoll li talab kumpens addizzjonali ta' €80,000, filwaqt li prezentement ihallas madwar €57 kera kull tlett xhur. Dwar it-travu tal-kcina, ix-xhud accetta li kienu ghamlu pastaz, u pprezenta ritratti tieghu[17]. Huwa spjega li d-dar kienet originarjament razzett ghat-trobbija tal-annimali, u li kienu rrangawha hu u missieru, pero' qatt ma avzaw lis-sid bil-miljoramenti li kienu qed jaghmlu fiha, ghaliex kieku kien jghollilhom il-kera konsiderevolment.

Meta kompla jixhed fuq talba tar-rikorrenti[18], l-intimat Mario Gatt accetta li fil-bidu kien talab post fl-istess lok, bl-istess kera, flimkien ma' hlas kapitali ta' €80,000, pero' ppreciza li issa m'ghadux ta' dik il-fehma, u li issa jezigi li jaghtu lilu jew lil ommu fond bi proprjeta' shiha, u li jmorru fih immedjatament meta johorgu mill-post li jikru llum, halli jiccaqilqu darba wahda biss u jevitaw l-iskarigg.

Meta xehed fil-qosor ir-rikorrent Ronald Dimech, dan spjega li ghandu tifla ta' 23 sena, u li dan l-izvilupp ippjana li jaghmlu biex jaghtiha appartament, u mhux b'xi kapricc.[19]

Fl-affidavit taghha[20], l-intimata Josephine Gatt iddikjarat li ilha tghix fil-fond mertu tal-kawza mindu zzewget f'Gunju 1952. Hija spjegat f'hiex jikkonsisti l-fond. Qalet ukoll li llum ghandha 88 sena u m'ghadhiex tiflah bhal qabel, allura nehhiet is-salott minn isfel u minfloku ghamlet is-sodda. Qalet ukoll li maghha baqa' jghix l-intimat binha Mario Gatt, li jiehu hsiebha, u ilu jghix maghha f'dan il-fond mindu twieled. Spjegat id-diversi xoghlijet li ghamlu fil-post biex tejbuh, u qalet li l-kera dejjem hallsuha fil-pront, u r-rikorrenti dejjem accettawha sakemm fethu din il-kawza. Qalet ukoll li, fl-ahhar zmien, halliet kollox f'idejn it-tifel, li kien qallha li s-sidien riedu johorguhom mill-post, biex iwaqqghuh u jibnu l-appartamenti. L-intimata qalet li ma haditx gost b'dan ghaliex ratu skarigg zejjed, pero' halliet f'idejn binha.

Fl-affidavit tieghu[21], l-intimat Mario Gatt zied jghid li fit-22 ta' April 2017, kien inkariga lill-Perit Joseph Saliba biex jaghmillu condition report dwar il-fond mertu tal-kawza. Il-Perit

---

[15] Ara kopja pprezentata mill-intimat, Dok. MG1, fol. 79 sa 80

[16] Ara xiehda, 17.10.2018, fol. 74 sa 78

[17] Dok. MG2, fol. 81 sa 83

[18] Ara xiehda, 26.2.2019, fol. 88 sa 89

[19] Ara xiehda, 26.2.2019, fol. 90

[20] Dok. JG, fol. 93

[21] Dok. MG, fol. 97

kien ikkonkluda li l-fond jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u l-intimati pprezentaw kopja tieghu mar-Risposta taghhom f'din il-kawza.

Ikkunsidra qabelxejn li:

Il-Bord iqis bhala mhux pruvati l-allegazzjonijeit ta' fatt maghmula mir-rikorrenti mas-sottomissjonijiet taghhom u mhux se jiehu konjizzjoni taghhom. Il-procedura li kellhom jaddottaw ir-rikorrenti kieku riedu jippruvaw iressqu provi godda wara l-gheluq tal-istadju tal-provi hija stipulata fil-ligi, pero' r-rikorrenti naqsu li jsegwuha. Dan qed jinghad minghajr pregudizzju ghall-kwistjoni tar-rilevanza (jew nuqqas) ta' dawk il-fatti allegati, kieku pruvati, ghad-determinazzjoni tal-kawza kif impustata.

Ikkunsidra wkoll li:

L-ewwel difiza sollevata mill-intimati biex jilqghu ghat-talba tar-rikorrenti tirrigwardja t-titolu tar-rikorrenti qraba taghhom fuq il-fond mertu tal-kawza. Wara li qies il-provi mressqa mir-rikorrenti fir-rigward, il-Bord huwa sodisfatt, fuq bilanc ta' probabiltajiet, li r-rikorrenti huma s-sidien u l-lokaturi legittimi tal-fond mertu ta' din il-kawza.

Il-Bord ser jikkunsidra issa l-kawzali tal-hsarat u n-nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-inkwilini tal-fond mertu tal-kawza fl-Imsida.

F'dan ir-rigward, l-unici provi li ghandu quddiemu l-Bord huma d-dikjarazzjonijiet tar-rikorrent Ronald Dimech dwar travu tal-injam li ra marbut mas-saqaf tal-kcina fil-fond mikri lill-intimati. Ir-rikorrenti ma ressqu ebda prova teknika ulterjuri f'dak ir-rigward, lanqas wara li raw u qiesu l-konkluzjonijiet teknici tal-perit Joseph Saliba inkarigat mill-intimati. Fost ohrajn, ir-rikorrenti naqsu li jitolbu verifika tal-istat tal-fond okkupat mill-intimati mill-membri teknici tal-Bord. Inoltre, sfortunatament, il-perit Saliba nkarigat mill-intimati ma xehedx f'din il-kawza, u ghalhekk il-Bord ser jghaddi biex iqis il-kontenut tad-dikjarazzjonijiet li ghamel fir-rapport tieghu prezentat mar-Risposta tal-intimati.

Fir-rapport[22] tieghu, redatt hamest ijiem qabel ma giet prezentata din il-kawza, il-perit Saliba ddikjara li kien acceda fil-fond in kwistjoni jumejn qabel. Huwa spjega li dan il-fond huwa dar antika, mifruxa fuq zewg sulari, b'access dirett minn triq pubblika. Kif tidhol mill-bieb ta' barra hemm kamra tas-salott li nbidlet f'kamra tas-sodda, u li fiha

[22] Fol. 8 sa 13

hemm tarag tal-gebel li jwassal sat-tieni sular. Fl-ewwel sular, allura fil-pjan terran, hemm ukoll, kcina u kamra tal-ikel, toilet u shower. Warajhom hemm bitha zghira forma ta' L. Fit-tieni sular, hemm il-kamra ta' barra nieqsa ghaliex din tifforma parti mill-fond adjacenti. It-tarag jaghti ghal zewg kmamar tas-sodda li t-tnejn iharsu fuq il-bitha retropposta. Tarag iehor tal-gebel iwassal sal-bejt fit-tielet livell.

Il-Perit Saliba ddikjara li l-fond jinsab f'kundizzjoni tajba, ma fihx periklu u jinsab mantnut sewwa. Il-faccata kienet ghadha kemm tinzeba', u fl-ahhar zmien twahhal bieb tal-aluminium biex jipprotegi l-bieb ta' barra tad-dar li huwa tal-injam, u biex izomm id-dhul tal-ilma. Mal-hitan interni fil-pjan terran hemm il-madum imwahhal biex jghatti l-hitan umdi u z-zebgha li taqa'. Huwa rregistra li l-inkwilin kien fil-process li jaghmel art gdida tal-konkos fil-bitha biex jgholli l-livell taghha. It-travi tal-hadid u x-xorok fis-saqaf tat-tieni sular jinsabu f'kundizzjoni tajba u l-bejt huwa mantnut. Is-servizzi sabhom kollha funzjonanti.

Il-Perit Saliba ma semma xejn dwar it-travu taht is-saqaf tal-kcina, u dan it-travu lanqas ma jidher fir-ritratti annessa mal-kopja tar-rapport tieghu ezibita fl-atti. Pero' l-intimat stess ipprezenta ritratti ta' dan it-travu llum, kif jinsab rinforzat.[23]

Ghalkemm mhux car mill-korp tar-Rikors promotur, il-Bord jifhem li l-ewwel kawzali tar-rikorrenti ghar-ripreza ta' dan il-fond tinvoka zewg ragunijiet minn dawk elenkati fl-art. 9(a) tal-Kap. 69, cioe (i) li l-inkwilin ghamel hsara hafna fil-fond mikri; u (ii) li l-inkwilin kiser il-kundizzjonijiet tal-kiri.

Huwa principju fundamentali fil-ligi tal-procedura civili taghna li min jallega jrid jipprova sal-grad tal-bilanc tal-probabilitajiet, aktar iva milli le. Biex l-azzjoni attrici tirnexxi fuq din il-kawzali, ghalhekk, irid jirrizulta li r-rikorrenti ppruvaw li, aktar iva milli le, il-fond mikri garrab hsara hafna, u li ghal din il-hsara hafna jahtu l-intimati inkwilini, u wkoll li l-istess intimati inkwilini naqsu li jmantnu b'mod xieraq, kif u meta mehtieg, il-partijiet kollha tal-fond mikri.

Il-Qrati kellhom diversi okkazjonijiet, tul is-snin, biex jispjegaw x'riedet tifhem il-ligi biz-zewg kawzali, fid-dawl tas-sanzjoni estrema tar-ripreza akkollata maghhom. 'Fit-test Ingliż il-kliem 'ħsara ħafna' (Kap. 69) hu 'considerable damage'. Il-ġurisprudenza tirrikonoxxi li għall-fini ta' żgumbrament taħt l-artikolu 9 talKap. 69, il-ħsara trid tkun konsiderevoli. Għall-qorti dik it-tip ta' ħsara trid tkun tax-xorta li tnaqqas il-valur tal-fond. Għalkemm ħsara għad hemm, meta tqies id-daqs tal-fond u t-tip ta' ħsara, m'hijiex tal-fehma li tista' tikkonkludi li probabbilment naqas il-valur tal-fond. M'hemmx provi li jikkonvinċu lil din il-qorti li hemm ħsarat li wasslu biex xi parti mill-fond jinsabu

[23] Fol. 81 sa 83

kompromessi. Dan apparti li lanqas m'hemm prova tal-valur tal-ħsara li hemm, u li setgħet tagħti indikazzjoni lill-qorti dwar jekk kienx hemm deprezzament fil-valur tal-fond. Il-qorti m'hijiex f'posizzjoni li tikkonkludi li l-ħsarat li ssemmew hawn fuq huma sostanzjali. Wieħed irid jiftakar li l-iżgumbrament hu r-rimedju l-iktar estrem għall-inkwilin.'[24] Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) qalet dan f'kuntest fejn irrizulta pruvat li fil-fond mikri kien hemm gallarija fi stat hazin hafna, sebgħa tarġiet tal-ġebel maqsumin u jehtieg li jinbidlu, injam nieqes fil-poggaman tat-tarag u xorok maqsumin f'wahda mill-kmamar.

Aktar qabel, fis-sentenza Joseph Spiteri vs Catherine Ripard[25], l-istess Qorti kienet affermat 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, pero, 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'.

B'applikazzjoni tal-istess principji fil-kaz odjern, il-Bord mhux sodisfatt li r-rikorrenti wrew, fuq bilanc ta' probabiltajiet, li l-intimati naqsu mill-obbligu taghhom li jgawdu l-fond mikri lilhom bil-kura u bl-attenzjoni tal-bonuspaterfamilias, fost ohrajn billi jwettqu t-tiswijiet u l-manutenzjoni mehtiega minn zmien ghal zmien, jew li kkagunaw xi hsara konsiderevoli fil-fond mikri.

Fir-Rikors promotur, ir-rikorrenti jsemmu t-tieni kawzali ghar-ripreza, konsistenti filli huma jixtiequ jizviluppaw is-sit okkupat mill-fond in kwistjoni, u fondi limitrofi, ilkoll proprjeta' taghhom. Ir-rikorrenti ressqu provi estensivi dwar l-offerta li ghamlu lill-intimati, l-izvilupp li ghandhom pjanat ghal dan is-sit, u l-vantaggi li jiehdu huma u l-intimati minn dan kollu. Pero', kif sewwa rritenew l-intimati fir-Risposta taghhom, din mhix wahda mir-ragunijiet elenkati tassattivament fl-art. 9 tal-Kap. 69 ghar-ripreza tal-fond mertu tal-kawza, u lanqas ma hija raguni tajba ghax-xoljiment tal-kirja li ghandhom l-intimati. F'dan ir-rigward, l-art. 9(b) jipprovdi hekk:

> 'jekk sid il-kera jkun irid il-fond (barra minn ħanut) għalih innifsu jew għal axxendent jew dixxendent tiegħu mid-demm jew bi żwieġ, jew għal ħuh jew oħtu, u (ħlief kif xort 'oħra jingħad f 'dan il-paragrafu ta 'dan l-artikolu) il-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej jista 'jsib dar oħra fejn joqgħod li tkun tgħodd għall-mezzi tiegħu u tal-familja tiegħu għal dak li hu wisa 'u għal dik li hija sura, u li tkun qrib għax-xogħol tiegħu (jekk ikun jaħdem): Iżda l-fatt li l-kerrej jista 'isib dar oħra fejn joqgħod ma jġibx illi l-Bord għandu jagħti l-permess għall-ksib lura tal-pussess tal-fond taħt dan il-paragrafu ta '

[24] **Philip Grech pro et noe et vs Edwin Formosa et noe**, Appell Inferjuri, 6.5.2019
[25] Appell (Inferjuri), 24.5.2006

dan l-artikolu, jekk il-Bord ikun sodisfatt, wara li jqis iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ flimkien mal-fatt li jkun hemm dar oħra tajba għal sid il-kera jew għall-kerrej, illi l-aggravju jkun akbar jekk il-permess għall-ksib lura tal-pussess jiġi miċħud milli kieku jiġi mogħti.'

L-aktar pronunzjament ricenti dwar din il-kawzali inghata mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza Maryanne Muscat et vs Emanuel Zammit et[26]. F'dik is-sentenza, il-Qorti rreferiet ghas-sentenza anterjuri fl-ismijiet John u Josephine miżżewġin Azzopardi vs Lawrence Triganza[27] fejn l-istess Qorti kienet elenkat il-principji applikabbli ghal din il-kawzali: ' ... jokkorri li r-rikorrenti sidien jissodisfaw il-ħtieġa tat-talba tagħhom tar-ripreza tal-fond. Hu in fatti paċifiku illi "biex wieħed jipprendi l-pussess ta' fond jeħtieġ li jipprova t-talba" ("Bianca armla Ganado et -vs- Anthony Mizzi", Appell Ċivili, 20 ta' Jannar 1964). "Huwa ċar li l-kelma "requires" fid-disposizzjoni tal-liġi (Art 10 (b) illum Art 9 (b)) tindika "bżonn mhux sempliċi xewqa jew preferenza. Il-piż tal-prova ta' dan il-bżonn hu fuq is-sid li jeħtieġ juri mhux biss li hu qed jaġixxi in buona fede imma wkoll illi hu għandu bżonn li jirriprendi pussess tal-fond" – "Anthony Saliba –vs- Mary Caruana", Appell Ċivili, 28 ta' Mejju 1962. Altrimentri l-inkwilin ma għandux jiġi disturbat bla bżonn fid-dgawdija tal-fond mikri għax kwalunkwe żgumbrament iġib 'hardship' u l-iżgumbrament għalhekk irid ikun ġustifikat (Ara "Yolanda Camilleri -vs- Francesco Saverio Fava", Appell Ċivili, 18 ta' Marzu 1974). Wieħed għalhekk għandu joqgħod ferm attent fl-evalwazzjoni tal-bżonn u ma jesagerax iżżejjed. Kif osservat fid-deċiżjonijiet fl-ismijiet "John Debattista - vs- Beatrice Galea Preca", Appell Ċivili, 20 ta' Marzu 1978 u "Richard Żammit Tabone -vs- Hillborne Stacey Hawkes", Appell Ċivili, 15 ta' Novembru 1989, fuq l-istregwa tad-deċiżjoni Ingliza "Aitken vs Shaw", "requires" tikkonnota "something more than desire, although at the same time something much less than absolutely necessity will do". … Anke jekk desiderabbli u forsi anké neċessitati, ma jidherx li jista' jingħad li dan iqarreb lejn dak il-fattur predominanti tal-veru grad raġjonevoli tal-bżonn, rebus sic stantibus … Tajjeb li jiġi preċiżat mill-ewwel f' dan il-kuntest illi skond il-liġi "l-offerta ta' "alternative accomodation" mhiex kondizzjoni 'sine qua non' biex is-sid ikun jista' jieħu pussess tal-fond tiegħu" – "Carmelo Gauci -vs- Emmanuele Cachia", Appell Ċivili, 12 ta' Frar 1954. Minn naħa l-oħra f' każijiet ta' hardship "il-Bord għandu jqis iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ kompriża dik ta' any alternative accomodation available for the landlord or the tenant" – "Emmanuele Micallef -vs- Vincent Scerri", Appell Ċivili, 15 ta' Mejju 1953. Issa hi wkoll ġurisprudenza kif sewwa rrilevaw l-appellanti illi "jekk il-kerrej għandu suitable alternative accomodation" ma hemmx bżonn u ma huwiex il-każ li jiġi paragonat il-hardship rispettiv tal-partijiet u s-sid għandu jiġi mogħti l-pussess tal-fond jekk hu jipprova li għandu grad

[26] 18.6.2018
[27] 20.10.2003

raġjonevoli ta' bżonn li jieħdu għall-okkupazzjoni tiegħu jew tal-persuni msemmija fil-liġi" – "Wisq Rev. Kan Dun Giuseppe Zammit –vs- Francis Gatt", Appell Ċivili, 4 ta' Frar 1985.'
23. Fis-sentenza Emmanuele Cassar et vs Maria Borg tas-16 ta' Mejju, 1960 il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet li fejn jirriżulta li m'hemmx available għall-kerrej alternative accommodation, "l-kwistjoni jekk it-talba tas-sid għar-ripreża ta' pussess tal-fond għandhiex tiġi milqugħa trid tiġi riżoluta fuq il-paragun tal-hardship rispettiv tal-partijiet". L-istess intqal fis-sentenza Vincenza Borg vs Carmelo Vella, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Diċembru, 1958 (Vol. XLII.i.640); "jekk ma jkunx hemm 'available' għall-kerrej 'suitable alternative accomodation', għandu kif ġa ntqal, skont il-liġi, isir paragun tal-'hardship', meħud fir-rigward taċ-ċirkostanzi tal-każ".

Isegwi minn dan illi sabiex tirnexxi din l-azzjoni: (i) ir-rikorrenti jridu jġibu prova tal-bżonn minnhom allegat; u (ii) l-kerrej għandu suitable alternative accomodation, jew, f'każ li m' għandux akkomodazzjoni xierqa alternattiva, li l-aggravju jkun akbar jekk il-permess għall-ksib lura tal-pussess jiġi miċħud milli kieku jiġi mogħti.'

F'dan il-kaz, ir-rikorrenti inkwantu ghal tali kawzali llimitaw ruhhom ghad-dikjarazzjoni ta' wiehed minnhom li jixtieq jaghti appartament billi jibni fuq dan il-fond lil bintu. Fil-fehma tal-Bord tenut kont tal-insenjamenti li jemergu mill-gurisprudenza tali dikjarazzjoni certament ma tistax titqies bhala l-prova mehtiega bil-ligi tal-bzonn. F'dan il-kaz jidher li l-intimati m'ghandhomx akkomodazzjoni alternattiva u ghalhekk ir-rikorrenti pproponew li jressqu lill-intimati offerta li jinghataw terran gdid, bl-istess kiri u kundizzjonijiet, u li sakemm isir l-izvilupp tinstabilhom akkomodazzjoni alternattiva fl-Imsida stess, baqghet vaga wisq, mhux accertata, u certament mhux pruvata bid-dettalji kollha mehtiega. Izda dato ma non concesso l-offerta kienet wahda fattibbli u li l-intimati ghaldaqstant ma kienux se jsofru xi pregudizzju, tali offerta wahedha minghajr ma jkun sodisfatt ir-rekwizit tal-bzonn xorta wahda ma kinitx twassal ghall-akkoljiment tat-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li jilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma' dak hawn deciz, u jichadhom ghall-bqija, jichad it-talba tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur