BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 89/2015

Keith Vella, detentur tal-Karta ta' l-Identita Nru. 186177M u martu Elaine Vella, detentrici tal-Karta ta' l-Identita Nru. 533771M

vs

Mary Rose Borg, detentrici tal-Karta ta' l-Identita' Nru. 901746M

Illum, 30 t'April, 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"1. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond numru 565, St Joseph High Road, Santa Venera u dan in forza tal-kuntratt ta'

kompro-vendita datat l-24 t'Ottubru 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius;

2. Illi meta akkwistaw l-esponenti akkwistaw l-imsemmi fond, Mary Rose Borg kienet tgawdi l-imsemmija proprjetà u dan in forza ta' titolu lokatizzju li kien sar mal-proprjetarji precedenti tal-imsemmi fond, versu l-kera ta' €48.92, li in forza ta' l-Att numru X ta' l-2009 gholiet ghal €185 pagabbli fi Frar u f'Awwissu ta' kull sena bil-quddiem;

3. Illi minkejja li l-esponenti ma ddisturbawx lill-intimata fit-tgawdija tal-fond lokatizzju, jirrizulta illi l-fond de quo agitur ilu maghluq ghal zmien twil u jinsab fi stat hazin ta' manutenzjoni u ta' abbandun, u dan kif ser jigi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

4. Illi l-intimata Mary Rose Borg m'hijiex qeghda u ilha ma, taghmel uzu minn dan il-fond u kwindi inbidlet id-destinazzjoni ta' dan il-fond bin-non uzu u dan kif anke ribadit fil-kazistika nostrana;

5. Illi ghalhekk l-esponenti huma ntitolati li jitolbu ir-ripreza ta' dan il-fond ghar-ragunijiet stipulati fl-artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghalhekk ghal dawn il-motivi u ghall-motivi kollha li jistghu jirrizultaw mit-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-esponent jitlob lil dan il-Bord joghgbu, ghar-ragunijiet premessi, u prevja kull dikjarazzjoni talvolta mehtiega u necessarja, jawtorizza lill-esponenti sabiex jirriprendu l-pussess vakant tal-fond Numru 565 St Joseph High Road, Santa Venera u jordna lill-intimata Mary

Rose Borg sabiex tizgombra minn gol-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn dan il-Bord u tirritorna l-pussess vakant tal-imsemmi fond a favur tal-esponenti.

Bl-ispejjez kont l-intimata, inkluz dawk ta' l-ittra Ufficjali tal-1 t' April 2014 (Numru 1021/2014) li minn issa hija ngunta in subizzjoni."

Ra illi l-intimata prezentat risposta fejn qalet hekk:

"Illi hija tirresjedi fil-fond numru 565 fi Triq il-Kbira San Guzepp, Santa Venera, u thallas lil sid il-kera, ir-rikorrenti, il-kera dovuta skond l-Att X tal-2009.

Illi mhux minnu li l-fond msemmi jinsab maghluq, fi stat hazin ta' manutenzjoni u ta' abbandun, anzi kuntrarjament il-fond kien sofra xi hsarat minhabba zvilupp fl-art li tmiss mieghu u llum ghaddej minn tiswijiet u miljoramenti li ghamlu terzi u qed taghmel l-esponenti.

Illi l-esponenti qatt ma abbandunat il-fond de quo li fih ilha toqghod sa minn ckunita. Anki meta kien hemm xi periklu minhabba l-izvilupp adjacenti hija kienet tmur tiehu hsiebu biex tindukrah u tiehu hsieb hwejjigha.

Illi l-esponenti qatt ma bidlet id-destinazzjoni tal-fond de quo ghax qatt ma kellha din l-intenzjoni, anzi dejjem kienet u ghada l-intenzjoni taghha li tibqa tabita fil-fond stante li ma ghandha l-ebda residenza ohra.

> Illi r-rikorrenti jaf ben tajjeb li hija thabtet ma' terzi persuni li kkawzaw hsara fil-fond biex dawn jaghmlu t-tiswijiet kollha necessarji sabiex hija tkun tista tabita komodatament fir-residenza taghha.
>
> Ghaldaqstant dan l-Onorabbli Bord ghandu jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tieghu."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-05 ta' Dicembru 2018.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata tad-29 ta' Jannar 2019.

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

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Ir-rikors fil-qosor (a folio 6)

Ir-rikorrenti li huma s-sidien tal-fond Nru 565 St Joseph High Road, Santa Venera wara li ippremettew li l-intimata abbandunat il-fond de quo, u li ħallietu fi stat ħażin ta' manutenzjoni u ta' abbandun talbu lil dan il-Bord sabiex jawtorizzahom jirriprendu l-pussess vakanti tal-fond u jordna lill-intimata tiżgombra mill-istess.

Ir-risposta fil-qosor (a folio 11)

Illi l-intimata tiċħad illi l-fond jinsab magħluq u fi stat ħażin ta' manutenzjoni. Hija tgħid li qatt ma abbandunat il-fond u li kienet tieħu ħsiebu meta kienu qed isiru x-xogħolijiet biswit il-fond.

Il-Provi

Reuben Bonnici mill-ARMS xehed (a folio 15) li l-unika fond reġistrat fuq l-intimata huwa l-fond mertu tal-kawża. Huwa ippreżenta kopja tal-kontijiet u statements of account li jirrigwardaw il-fond de quo .

Carmen Scerri Lautier mill-Maltapost xehdet dwar ir-'redirection of mail' li għamlet l-intimata (a folio 89) *din ir-redirection of mail hija mill-indirizz 565 Triq il-Kbira San Ġuzepp Santa Venera għall-indirizz St Paul Court, Blk B, Ft 24 A Triq il-Qroll Buġibba, San Pawl il-Baħar, ngħid illi din ir-redirection of mail għadha effettiva sa' llum u minn informazzjoni illi għandi tiskadi fit-23 ta' Lulju 2016. Skond ir-records tagħna, illi f'dan il-każ imorru lura għat-2001, l-ewwel redirection of mail intalbet fl-2002, din kienet saret mill-istess indirizz f'Santa Venera għall-indirizz differenti f'Bugibba illi huwa Beau Rivage, Flat numru 6, Misrah il-Bajja, Bugibba.*

Sydney Vella xehed bl-affidavit (a folio 97) illi fl-antik huwa spiss kien jinzerta lill-intimata dieħla u ħierġa mill-fond. Pero' tul dawn l-aħħar snin, il-post dejjem inżamm magħluq, il-kondizzjoni tal-faċċata hija waħda ħażina u li l-proprjeta' mhux abitata. Illi l-intimata tieħu parti attiva fil-quddiesa ta' Bugibba. Xehed illi l-post għadu magħluq sa' llum.

John Caruana xehed bl-affidavit (a folio 98) illi huwa mar fil-fond mertu tal-kawża mar-rikorrenti u l-fond kellu l-faċċata mitluqa ħafna

b'riħa qawwija ta' umdita' u ta' egħluq fil-post. Kien hemm l-ilma antik fuq il-bejt, it-taraġ kien mimli imbarazz bi swiedija mal-ħitan.

Ir-rikorrenti **Keith Vella** xehed bl-affidavit (a folio 99) li huwa xtara l-post mertu tal-kawża f'Ottubru 2006, bl-intimata tokkupa l-fond bħala inkwilina. Huwa jaħdem viċin dan il-fond u kien jara l-post magħluq. Il-faċċata kienet traskurata. *F'dak iż-żmien kont kellimt lil Mary Rose Borg ġbidtilha l-attenzjoni dwar l-istat ħażin tal-fond u qaltli li hi kienet qed tgħix f'Bugibba maz-zija tagħha peress li dan il-fond ma kellux lift mentri dak ta' Bugibba kellu wieħed.* Innota li l-fond ma kienx fi stat abitabbli. Illi fis-sena 2012 kien beda xi xogħol ta' kostruzzjoni fil-fond adjaċenti għall-fond mertu tal-kawża. *Dakinhar hi kienet ammettiet miegħi li ma għadhiex tirrisjedi fil-fond ta Sta Venera. Konna ftehmna ukoll appuntament biex tiġi tiftaħli l-fond u nkun nista naċċedi mal-perit tiegħi.* Huwa ippreżenta sett ta' ritratti li kien ħa meta huwa kien aċċeda l-fond de quo mal-perit tiegħu (a folio 108-123).

Carmen Scerri Lautier xehdet (a folio 131) illi ikkoreġiet dak illi kienet xehdet preċedentament u tgħid illi r-redirection of mail tal-intimata kienet twaqqfet fil-15 ta' Jannar 2016.

Il-Perit Hector Zammit xehed (a folio 134) huwa l-perit ex parte tar-rikorrenti li hejja rapport peritali (a folio 136). *Nixtieq ngħid illi jien mort nagħmel l-ispezzjoni ikkonstatajt illi l-post mhux qegħdin jieħdu ħsiebu dan anke peress illi kienet tiela umdita minn bejn il-madum u l-ħitan illi ma kenitx qed titneħħa regolarment. Fl-opinjoni tiegħi il-fond għalkemm għandu l-potenzjal illi jintuża mhuwiex okkupat prezenjalment.*

Reuben Bonnici reġa xehed (a folio 142) u ippreżenta statement ieħor.

Il-Perit Pierre Poulton xehed (a folio 153) li huwa tqabbad mill-kontrattur li kien ser jagħmel xogħolijiet ta' kostruzzjoni fil-fondi adjaċenti għall-fond mertu tal-kawża. Il-fond mertu tal-kawża ma tantx kien f'kondizzjoni tajba u li l-post ma kienx jidher li kien wieħed abitabbli.

Illi **l-intimata Mary Rose Borg** xehdet bl-affidavit (a folio 167) illi l-fond mertu tal-kawża huwa r-residenza tagħha. Hija kellha xi post tal-villeġġatura pero' dejjem marret lura f'dan il-fond. Illi meta kienet qed issir il-kostruzzjoni fil-fond adjaċenti, hija telqet mill-post de quo. Pero' tgħid illi hija għadha tirrisjedi fil-fond mikri lilha. Li hija dejjem tħalli l-bieb tagħha magħluq. Li wara li tlestew ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni fil-fond adjacenti, hija nizlet lura Sta Venera. Illi hija iżomm il-bejt f'kondizzjoni tajba billi tixkupa l-ilma li jkun hemm għal ġol-katusa. Xehdet li magħha kellha l-ommha marida b'kanċer tal-pulmun allura hija ma setgħetx taqla' xogħlijiet ta' manutenzjoni li jaqilgħu ħafna trabijiet. Pero' xi snin qabel kienet għamlet xogħlijiet fil-fond. Pero' anke meta marret Bugibba biex tieħu zijitha jkollha l-kumdita' ta' lift, hija ma abbandunatx il-fond Sta Venera u kienet tinżel hemm mal-ħaddiema. Xehdet illi hija għamlet il-membrane u turretta fuq il-bejt, kamra tal-banju ġdida, xogħlijiet fil-plumbing u d-drains u tank ġdid fuq il-bejt, u tibjid. Xehdet li hija ma baqgħetx Sta Venera sakemm kienu qed isiru x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni fil-fond adjaċenti biss. Xehdet illi l-post mikri lilha huwa miżmum sewwa u ippreżentat diversi dokumenti li huma prova tal-ispejjeż li hija għamlet fuq il-post.

Illi **Frederick George Borg** xehed bl-affidavit (a folio 204) li huwa ħu l-intimata illi l-manutenzjoni fuq il-post dejjem saret minn ohtu u mhux minn sid il-kera, is-sid preċedenti għar-rikorrenti. Illi jekk hemm madum jiċċaqlaq, dan mhux kawża tat-traskuraġni ta' oħtu. Illi meta beda x-xogħol ta' kostruzzjoni fil-fond adjaċenti saret xi ħsara fis-

sallott. Oħtu ingħatat parir tibqa fil-villeġatura sakemm ix-xogħlijiet adjaċenti jitlestu. Il-perit ex parte tal-intimata taha parir li x-xogħlijiet ta' tiswija minn ġewwa jsiru meta l-post jitlesta kollu. Kien f'dak l-istadju li r-rikorrent mar jara l-post mikri u ħa r-ritratti li hemm esebiti mal-affidavit tiegħu. Il-katusi tal-bejt mhux misdudin. Illi ir-residenza ta' oħtu hija f'Sta Venera.

Illi **l-Perit Carmelo Zammit** xehed bl-affidavit (a folio 207) illi meta kien qiegħed isir ix-xogħol ta' kostruzzjoni fil-fond adjaċenti, kienu tfaċċaw xi konsenturi fil-fond tal-intimata. Il-kuntratturi qablu li jkaħħlu l-konsenturi huma, pero' dan wara li jkun tlesta x-xogħol kollu. Illi meta kien qiegħed isir ix-xogħol ta' kostruzzjoni l-intimata beżgħet u kienet ħarġet mill-post. Illi l-intimata ma għandhiex post ieħor ta' residenza, u li hija tieħu ħsieb dan il-post ta' residenza tagħha.

Paul Borg xehed (a folio 216) illi l-ħsarat kienu konsistenti f'xi konsenturi u daħal xi ilma mill-bejt.

Il-Perit Kenneth Agius xehed (a folio 225) illi huwa ħa ħsieb il-finishing tal-proġett tal-kostruzzjoni adjaċenti għall-fond mikri u mertu tal-kawża. Illi konsegwenza tax-xogħolijiet ta' kostruzzjoni kien hemm xi konsenturi fil-joints tal-masonry fil-fond tal-intimata. It-tiswijiet saru. Il-konsenituri ma kenux xi ħaġa straordinarja.

Illi b'verbal tad-9 ta' Ottubru 2017, fuq talba tal-intimata, il-Bord ħatar periti tekniċi (a folio 236) illi ikkonkludew hekk:

Illi waqt l-aċċess ġie nnutat illi kienu saru tentattivi ta' manutenzjoni, illi iżda dawn ma kienux biżżejjed biex isolvu jew iwaqqfu l-ħsarat jew l-umdita illi ġarrab il-fond matul iż-żmien illi ilu jiġi okkupat mill-konvenuta.

Illi ma saritx manutenzjoni regolari fil-fond ħlief għall-entratura u għall-parapetti.

Illi l-esponent innotaw illi qatt ma saret manutenzjoni regolari, kemm fil-ħitan tal-opramorta tal-faċċata mal-ħitan u mal-madum tal-art illi hemm fil-fond.

Maurice Gruppetta xehed (a folio 254) illi huwa kien project manager tax-xogħlijiet adjaċenti tal-fond de quo. Kien qabbad lill-perit jagħmel *condition report* qabel ma beda x-xogħol ta' kostruzzjoni. Meta kien qiegħed isir ix-xogħol ġraw xi ħsarat lill-intimata u din ċemplitilhom u wara li tlesta x-xogħol reġa bagħat lill-perit biex jara x'differenza kien hemm. Kienu għamlulha it-tiswijiet.

Ir-rikorrent xehed in kontro eżami (a folio 269) illi huwa xtara d-dar bl-intimata inkwilina fiha. Illi l-intimata ma kkomunikatx miegħu dwar ix-xogħlijiet li kienu qed isiru adjaċenti għall-fond mertu tal-kawża.

L-intimata xehdet in kontro eżami (a folio 277) illi hija għadha tgħix fil-post mertu tal-kawża. Xehdet illi hija kienet tikri post għall-villeġġjatura u kull sena jikru post differenti. Dan l-aħħar tnax-il sena kienu jmorru ġo Beau Rivage, Misrah il-Bajja Bugibba, għax-xhur tas-sajf, u fix-xitwa kienu jmorru hemm ta' kultant. Wara dan il-post hija kriet postijiet oħra differenti. Xehdet illi hija għamlet kamra tal-banju ġdida fil-post de quo.

In-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, dan jissottometti illi meta ġew biex jinnottifikaw lill-intimata, ir-riferta turi illi 'ma fetaħ ħadd'. Anke meta ippruvaw jinnottifkawha fil-post mertu tal-kawża wara l-ħin

legali, ir-riferta ukoll turi illi 'ma fetaħ ħadd'. Illi fil-fatt in-notifika saret bil-proċedura tal-pubblikazzjoni u affissjoni. Illi fil-perjodu ta' bejn l-10 ta' Lulju 2010 u l-15 ta' Jannar 2014 il-konsum tal-elettriku u tal-ilma kien '0'. Illi l-konsum reġa' beda ftit qabel ma ġiet intavolata din il-kawża u wara li kien hemm skambju ta' korrispondenza bejn il-partijiet. Illi kien hemm 'redirection of mail' mill-indirizz mertu tal-kawża għal Bugibba għall-perjodu ta' erbatax-il sena. Keith Vella li kien joqgħod viċin il-fond xehed illi l-fond mertu tal-kawża kien jinżamm magħluq. Huwa ppreżenta ritratti li juru li l-fond ma kienx abitat (a folio 108) u fi bżonn ta' manutenzjoni (a folio 109-123). Meta daħal fil-fond mal-perit huwa seta' jikkonstata l-istat ħażin tal-fond. Jirreferi għar-rapport peritali (a folio 136) fejn ġew ikkonstati dawn il-ħsarat. Jirreferi ukoll għax-xhieda tal-perit li tqabbad mill-kuntrattur li għamel ix-xogħlijiet fil-fond adjaċenti għall-fond mertu tal-kawża li kien xehed illi in vista tal-ħsarat li kien hemm fil-post mertu tal-kawża, huwa ma kienx tal-fehma li l-post kien wieħed abitabbli (a folio 159). Illi l-intimata tgħid li hija baqgħet tgħix fil-fond, għajr għall-perjodu meta kienu qed isiru l-kostruzzjonijiet. Ir-rikorrenti jissottomettu li din il-verżjoni hija kontradetta mill-konsum tal-elettriku u tal-ilma u mir-redirection tal-posta. Il-pre-condition report li sar mill-perit imqabbad mill-kuntrattur tal-fond adjaċenti huwa datat 12 ta' Ġunju 2012, allura x-xogħlijiet fil-fond adjaċenti bdew wara din id-data. Il-kontijiet tal-ARMS juru li l-fond ġie abbandunat sa mill-2009. Illi mir-rapport tal-periti maħtura mill-Bord jirriżulta illi l-fond kien jinżamm fi stat dilapidat u li ngħata mantuenzjoni superfiċjali waqt l-andament tal-kawża. Illi l-intimata ikkonfermat li hija kienet tikri post Bugibba għal tnax-il sena sħaħ, sena sena. Illi l-kawża qed isir għab-bażi tal-artikolu 8 u l-artikolu 9 tal-kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fuq il-binarji tan-non uso u tal-ħsarat li ġarrab il-fond de quo.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet risponsiva tal-intimata, din tissottometti illi l-fond huwa r-residenza tagħha u li hija ma għandhiex residenza oħra. Illi l-fond ilu mikri għal sitta u sebgħin sena u għalhekk il-wear and tear li hemm fil-fond. Illi waqt ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni, l-intimata ingħatat parir li ma tibqax tirrisjedi fil-fond u hija obdiet dan il-parir. Illi dan ma jistax jiġi interpretat bħala abbandun tar-residenza. Tgħid li l-fond mertu tal-kawża baqa' r-residenza ordinarja taghha u mhux minnu li kellha residenza alternattiva ġewwa Bugibba. Tgħid li mhux minnu li hija applikat għal redirection of post għall-erbatax-il sena sħaħ. Tgħid li l-bieb ta' barra dejjem kien jinżamm magħluq għal raġunijiet ta' sikurezza. Illi dan huwa fond li jbati minn umdita' u li tbajjad kemm tbajjad fih dejjem jibqa' jfarfar. Dan mhux kaġun ta' xi tort tal-intimata imma hija l-kondizzjoni tal-fond li ma tistax tinbidel. Illi s-sid il-kera, li kien is-sid preċedenti għar-rikorrenti, ma riedx jagħmel tiswijiet fir-residenza li kienu piż tiegħu. Tissottometti ili hija għamlet xogħlijiet fil-fond. Tissottometti illi l-periti tal-Bord ikkonstataw li l-fond kien jidher li huwa abitat. Illi għalhekk ma ġiex ippruvat in-non uso u lanqas ma ġie ippruvat il-bdil tal-użu. Illi l-għan tar-rikorrenti huwa li jiżviluppa l-post bħala blokk ta' appartamenti. Illi hija kienet tikri post Bugibba bħala vileġġatura għas-sajf. Qatt ma biddlet ir-residenza tagħha mill-fond mertu tal-kawża. Rigward l-allegati ħsarat fil-fond tgħid li dawn seħħew bl-użu matul iż-żmien. Tissottometti illi hija dejjem aġixxiet bħala bonus pater familias fl-obbligazzjonijiet legali tagħha.

Konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord

Dan il-Bord ser jibda biex jagħmel il-konsiderazzjonijiet tiegħu dwar:

Il-kawżali li l-fond ilu magħluq għal żmien twil

Kwantu l-premessa ta' nuqqas ta' uzu, dan il-Bord jagħmel riferenza għal sentenza ta' dan il-Bord stess, kif diversament ippresedut, tat-12 ta'

Jannar, 2012 **Rikors Numru. 14/2007/1 Rosella Vassallo vs Frank Tanti et**, fejn ġie ritenut hekk:-

"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....

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

Imbagħad aktar 'l isfel, din is-sentenza suċitata tkompli taqra hekk:-
"Il-ġurisprudenza tgħallem illi f'allegazzjoni ta' nuqqas ta' użu, jeħtieġ illi fl-ewwel lok jinżamm fil-mira l-użu prinċipali tal-fond u jekk, fil-każ

li jirriżulta użu infrekwenti, jeħtieġ imbagħad li jkun konsiderat jekk l-użu prinċipali jirrikjedix frekwenza ta' attività u f'każ illi l-inattività tirriżulta, allura jokkori ikun eżaminat jekk kienx hemm raġuni ġustifikabbli għal dak il-fatt."

Dan il-Bord kif ippresedut, kien irretena hekk fil-kawża **Rikors numru 74/2014 Olive Bohner kemm f'isimha propju u kif ukoll bħala mandatarja ta' Eileen Matter, Mark Mifsud Bonnici u Andrew Mifsud Bonnici, ilkoll assenti vs Joseph Debono u Monica Debono,** tad-29 ta' Jannar, 2019**:-**

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

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).**

Illi dawn is-suċitati prinċipji ser jiġu applikati għall-fattispeċie tal-kawża odjerna. Minn dokumenti a folio 39-83 jirriżulta illi ma kienx hemm

konsum taad-dawl u tal-ilma fil-fond mertu tal-kawża. Din hija prova inekwivoka illi l-intimata ma kellhiex ir-residenza hemmhekk f'dak il-perjodu ta' żmien, u ċioe minn Awwissu 2009 sa' Marzu 2014. L-intimata tgħid li hija kellha toħroġ mill-post pendenti ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni fil-fond adjaċenti. Pero' jingħad illi dan il-perjodu fejn ma hemmx konsum tas-servizzi mhux l-istess perjodu ta' meta kienu qed isiru dawn ix-xogħlijiet, għaliex mill-pre construction report jirriżulta illi x-xogħlijiet fil-fond adjaċenti bdew għall-ħabta ta' 12 ta' Ġunju 2012 (a folio 159). Kwindi din l-allegazzjoni tal-intimata – li hija ħarġet mill-fond pendenti ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni fil-fond adjaċenti – ma għandha mis-sewwa xejn u ser tiġi skartata minn dan il-Bord. Illi oltre dan, jirriżulta illi l-intimata kellha redirection of mail order fuq il-post mertu tal-kawża mill-2002 sal-2016, prova inekwivoka oħra li l-intimata ma kellhiex ir-residenza tagħha hemmhekk f'dak il-perjodu ta' żmien.

B'hekk jingħad illi din t-talba għall-żgumbrament fuq din il-kawżalli għandha tiġi milqugħa.

Dan il-Bord ser jgħaddi issa biex jagħmel il-konsiderazzjonijiet tiegħu dwar:

Il-kawżali li l-fond mikri jinsab fi stat ħażin ta' manutenzjoni u ta' abbandun.

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

bonus paterfamilias, u, jekk minħabba dan in-nuqqas, tiġri l-ħsara lill-fond lilu mikri, tista' twassal għal ħall tal-kirja. Sanzjoni li hi radikali u tista' tintalab meta l-ħsara tkun ta' ċerta gravita`. Għalhekk il-Kap 69 jeżiġi li biex jingħata permess sabiex ma tiġġeddidx il-kirja trid issir "ħsara ħafna", bl-Ingliż "considerable damage", u fit-test oriġinali Taljan "abbia cagionato danni considerevoli al fondo". Fis-sentenza **Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited** *tal-1 ta' Dicembru 2004, din il-qorti qalet:- "Skond kif imfisser "it-terminu "hafna" hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita` u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur."* **- "Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kan. Anton Galea et**", *Appell, 24 ta' April 1998; Issokta ghalhekk jinghad f'din l-istess decizjoni illi "mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilita` tieghu, ghandha twassal biex tiggustifika r-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hafna hsarat"; Fi kliem iehor il-hsara trid tkun ta' certa entita` u mhux ta' importanza zghira. Kif deciz, "minn dawn il-kliem tal-ligi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliz, huwa evidenti li l-hsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux hsara ohra ..."* **(Kollez. Vol. XXXVIII P Ip 211)**; *Dan affermat, jinsab enuncjat ukoll illi "certament wiehed mill-kriterji li jeskludi din l-entita` jista' jkun dak tal-facili riparabilita` tad-dannu"* **(Kollez. Vol. XLVII P I p 264)** *u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jgieghel lill-kerrej tieghu jaghmel it-tiswijiet necessarji minflok l-adoperu tassanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Ara wkoll f' dan is-sens sentenza fl-ismijiet "Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo", Appell, 29 ta' April 1996".*

Illi l-periti tekniċi maħtura minn dan il-Bord sabiex jassistuh f'din il-kawża ikkonkludew hekk (a folio 245):

"Illi waqt l-aċċess ġie nnutat illi kienu saru tentattivi ta' manutenzjoni, illi iżda dawn ma kinux biżejjed biex isolvu jew iwaqqfu l-ħsarat jew l-umdita illi ġarrab il-fond matul iż-żmien illi ilu jiġi okkupat mill-konvenuta.

Illi ma saritx manutenzjoni regolari fil-fond ħlief għall-entratura u għall-parapetti.

Illi l-esponent innotaw illi qatt ma saret manutenzjoni regolari, kemm fil-ħitan tal-opramorta tal-faċċata mal-ħitan u mal-madum tal-art illi hemm fil-fond."

Illi min din il-perizja tal-periti tekniċi, tirriżulta in-nuqqas ta' manutenzjoni mill-intimata li waslet għall-ħsarat, kif ikkonstatat mill-periti tekniċi. Jingħad pero' illi kif jirriżulta mis-suċitata ġurisprudenza, il-ħsara trid tkun waħda konsiderevoli, xi ħaġa li ma tirriżultax mir-rapport tal-periti tekniċi, u għalhekk it-talba għall-ħall tal-kirja fuq din il-kawżali għandha tiġi miċħuda.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa' l-kawzali tan-non uzo mressqa mir-rikorrenti u ghalhekk jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament ta' l-intimata jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum, bl-ispejjez kontra l-intimata.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur