BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Anna Castillo (KI 302855M), Carmen Peresso (KI238653M) u Mario Borg (Passaport Numru 2759932)

Vs

Joseph Zahra (KI348543M) u Kim Zahra ghal kull interess li jista' ikollha

Rik Nru: 119/2018

Illum 25 ta' Ottubru 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-**rikorrenti** li jaqra:

Illi huma s-sidien tal-fond 27, Triq l-Immakulata Kuncizzjoni, Gzira liema fond huwa mikri lill-intimat Joseph Zahra li ghandu jghix mieghu lil bintu Kim Zahra. Illi l-kera tal-fond huwa ta' Euro 105 kull sitt xhur u l-iskadenza li jmiss tkun dovuta fix-xahar ta' Jannar 2019;

Illi l-intimat kiser numru ta' kundizzjoni tal-kirja billi halla l-post lilu mikri fi stat dilapitat u hazin hafna bhala manutenzjoni. Illi ser jirrizulta illi l-fond ma' hijiex qed issirlu ebda manutenzjoni kif ghandu jkun;

Illi inoltre jirrizulta li l-intimat bena strutturi fl-imsemmi fond, liema strutturi saru minghajr il-permess tas-sidien, u li bihom qed ukoll jonqos il-valur tal-imsemmija proprjeta';

Illi minhabba f'dan il-ksur, l-esponenti rridu li jirriprendu l-pussess lura tal-fond;

Illi ghalhekk l-esponenti qed jitolbu bir-rispett lil dana l-Bord sabiex jiddeciedi li l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja u per konsegwenza li jigi stabbilit terminu qasir li fih l-istess esponenti jkunu jistghu jirriprendu l-pussess tal-fond proprjeta taghhom u li l-intimati jigu zgumbrati;

Bl-ispejjez

Ra r-risposta tal-**intimat Joseph Zahra** li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi l-intimat ilu jikri l-fond bin-numru 27 fi Triq l-Immakulata Kuncizzjoni fil-Gzira liema fond huwa r-residenza ordinarja tieghu u ta' bintu Kim Zahra ghal diversi snin u dana versu l-kera ta' mija u hames ewro (€105) kull sitt xhur;

Illi kuntrarjament ghal dak li qed jallega r-rikorrenti l-intimat jirresjedi fil-fond in kwistjoni u l-fond mhuwiex fi stat dilapitat u hazin hafna bhala manutenzjoni u dan kif jista' jirrizulta waqt is-smiegh tal-provi;

Illi l-iskop ahhari tar-rikorrenti huwa jiehu lura l-istess fond biex jikrih lil terzi u dana ghaliex il-fond huwa mizmum tajjeb tant li dak li r-rikorrenti qieghed isejjahlu bhala bini ta' strutturi m'huwa xejn hlief tqeghid ta' madum gdid;

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

Ra l-atti u d-dokumenti.

Sema' ix-xhieda.

Sema' it-trattazzjoni.

Ikkunsidra

Permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti qeghdin jitolbu lil dan il-Bord sabiex l-intimati jigu zgumbrati billi kien hemm ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja billi halla l-fond fi stat dilapidat u hazin hafna bhala manutenzjoni.

L-intimat Joseph Zahra jichad l-allegazzjonijiet u jsostni li l-fond huwa r-residenza ordinarja tieghu u ta' bintu.

Il-**Perit Mary Grace Camilleri**, perit ex parte tar-rikorrenti, xehdet[1] li hija giet inkariga mir-rikorrenti sabiex taghmel rapport tal-istat tal-fond. Hija marret fuq il-post fis-27 ta' Ottubru 2017. Hejjiet rapport[2] li minnu gew elenkati diversi affarijiet fosthom li kien hemm saqaf f'parti mill-kcina li kien qieghed fi stat li jista' jaqa' fuq in-nies. Infatti diga kienu bdew jaqgh. u xi bicciet ta' konkos fuq in-nies. Hija rrimarkat li kien hemm xi partijiet mill-hadid li kien maqtugh minnu u dan juri li dahal hafna ilma fih. Dan kien rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni. Fuq dan is-saqaf instabu wkoll xi bicciet tal-gebel li jekk ma jitnaddfux jaghluq d-drain tal-ilma u jispicca hafna ilma fuq is-saqaf fejn tkompli ssir il-hsara. Partijiet mid-dar bhal soqfa huma moghttija bis-suffett u ghalhekk ma setghux jigu spezzjonati. Innutat li kienet inbniet washroom bla permess fejn giet maghluqa tieqa li tigi ghall-kamra tas-sodda.

Il-klijent qalilha li mill-pjanti kien jidher li kien hemm dizlivell li mtela mill-bitha u gie l-istess livell tal-kcina fejn hemm katusi tad-drenagg li ma jistghux jigu accessati. Hemm kamra li tidher li kienet b'dizlivell ta' tlett targiet u giet livell wiehed. Dan qed jaghmel hsara lill-hitan minhabba li m'hemmx qatran u mghotti u qed jispicca johloq hafna umdita' mal-faccata fejn qeghda ssir hafna hsara. Sar ukoll xi madum tal-faccata fejn

[1] Seduta tat-2 ta' Lulju 2019
[2] Dok MCB a fol 23 tal-process

qed issir hsara lill-hitan. Inbidlu l-bibien minn stat originali u saru tal-aluminium. Dan huwa illegali billi f'dik l-area huwa UCA u ghalhekk iridu jkunu tal-injam.

Anna Castillo xehdet[3] li missierha kien proprjetarju ta' dan il-fond li huwa mikri lill-intimat Joseph Zahra. Meta missierha miet dan il-post wirtuh l-ahwa ossija Carmen Peresso, Mario Borg u hija. Tfisser li f'Gunju 2017, zewgha kien cempel lill-intimat ghall-kera u l-intimat qallu li ried ikellmu ghaliex kellu s-saqaf qed jaqghalu. Zewgha qallu li biex imur jara l-post kien se jiehu perit u hekk gara. Dak iz-zmien missierha kien ghadu haj u qaltlu x'sabu u nbeda l-process bl-avukati billi l-istat tal-fond ma kinitx tajba.

Is-sinjura Castillo ezebiet ukoll[4] l-ittri mibghuta lill-intimat u dokumentazzjoni ohra.

In kontro-ezami[5] xehdet li l-fond gie fil-pussess tal-ahwa mal-mewt ta' missierhom fl-1 ta' Dicembru 2017. Hija kkonfermat li l-fond kien originarjament rekwizizzjonat. Mistoqsija dwar l-istat tal-fond meta kien gie f'idejn l-intimat ix-xhud wiegbet li l-bieb ta' barra kien tal-injam, bil-fdewxa u bla madum quddiem il-bieb. Gewwa kien hemm bitha tinzel b'sitta jw tmien targiet, bitha bis-sigar u mbaghad kien hemm kamra fil-genb fin-naha tal-lemin tinzel b'zewg targiet.

Martin Castillo, zewgt Anna Castillo, ikkonferma u kkorobora[6] x-xhieda ta' martu fejn huwa jfisser f'liema stat sab il-fond meta mar jigbor il-kera l-ewwel darba huwa. Kif ukoll meta mar mal-Periti taghhom u mal-Membri Teknici tal-Bord. Jixhed li l-intimat l-ewwel darba li mar kien qallu li s-saqaf kellhom jaghmluh is-sidien ghaliex kien diga' gab persuna u qallu li kien ikkundannat bhala saqaf. Ix-xhud ighid li fil-kcina kien hemm xkaffa u kien hemm barmil fuqha biex jilqa' l-ilma. Innota li originarjament kont tinzel b'xi tmien targiet ghall-bitha izda huwa saqqafha kompletament. Meta staqsih ghalfejn saqqafha billi hemm id-drenagg ta' fuqu u tieghu u hemm bir, l-intimat wiegbu li kienet ilha hekk

[3] Seduta tat-12 ta' Dicembru 2019
[4] Seduta tat-18 ta' Frar 2020
[5] Seduta tat-8 ta'Jannar 2021
[6] Seduta tat-12 ta' Dicembru 2019

xi ghoxrin sena. Ix-xhud induna wkoll li l-intmat bena washroom fuq dan is-saqaf u fetah twieqi ghal ghand in-nies. Dawn saru minghajr permess tas-sidien.

Ix-xhud ikomplu li f'Awwissu 2018 saru jafu li kienet qeghda tinbena binja fuq wara, tmiss mal-bitha tal-fond inkwistjoni u marru jfittxu lill-Perit biex ma jqabbadx mieghu ghaliex ma kienx jaf kemm kien b'sahhtu. Dan il-Perit qallu li kellhom l-inkwirt billi kien hiereg l-ilma minn bejn il-pedamenti

Fl-affidavit tieghu l-**intimat j**ixhed li huwa jghix fil-fond inkwistjoni. Dan il-fond kien inghata lilu mid-dipartiment tal-Housing fl-1984 wara li kien applika ghall-akkomodazzjoni socjali. Biex dahal fil-post dan gie sgassat mill-Pulizija. Meta hadu f'idejh, il-fond kien fi stat dizastruz u ma kienx jaf min huwa s-sid u qatt m'ghamel kuntatt mieghu ghal tal-anqas sentejn li kien jirrisjedi hemmhekk. Huwa kellu x'jaqsam biss mal-Housing u kien talab li jaghmel xi xogholijiet. Ighid li cempel u qalulu li seta' jaghmel xogholijiet biex il-post jigi abitabbli pero' ma setax jaghmel xogholijiet strutturali ghal li kien hemm. Jghid li ghamel hafna xogholijiet biex il-post gie abitabbli ghalih, ghal martu u ghal uliedu. Ifisser li biddel il-bieb ta' barra u ghamel l-irham ta' barra madwar il-bieb. Ghamel is-suffett ma' kullimkien u fejn kien hemm madum imkisser irrangah. Il-bitha kienet tinzel 'l isfel u kien talab lid-dipartiment tal-Housing sabiex igholli l-bitha minhabba li kienet ta' periklu ghat-tfal zghar. Kien mar Perit tal-Housing u qallu li seta' jaghmilha u hekk ghamel. Ighid ukoll li fil-bitha kien hemm kamra (l-istess li hemm illum) u l-unika alterazzjoni li ghamel fiha kienet li ghamel saqaf taghha tal-konkos minhabba li qabel kien tal-asbestos. Huwa jsostni li ma bena l-ebda struttura gdida kemm ilu fil-post. Isostni li dejjem ha hsieb il-manutenzjoni tas-saqaf tal-kcina ghaliex mill-bidu ghamel membrane u zebgha tal-lastiku. Isostni li l-persuna li kien qieghed jirrisjedi fil-fond sovrastanti l-proprjeta' mikrija lilu hareg speci ta' terrazza li taghti fuq is-saqaf tal-kcina u ta' kuljum beda jitfa ilma minn di nit-terrazza ghal fuq is-saqaf. Informa lis-sid ghaliex il-post sovrastanti jappartjeni lilu wkoll.

Ikkunsidrat

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 awtomaticita', 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 tal-inkwilin.

Dan ir-ragunament gie applikat b'mod partikolari fir-rigward tal-kawzalijiet li fuqhom jibbazaw din l-azzjoni taghhom ir-rikorrenti odjerni. Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Frances Cassar vs B & M Supplies Limited**[7], citata aktar ricentement b'approvazzjoni mill-istess Qorti, issa diversament presjeduta, fis-sentenza **Emanuel Vella nomine et vs Maria Garett**[8] kienet spjegat hekk it-tifsira ta' dawn il-kawzali :

> *"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 millinkwilin, anke fejn din hi responsabilita` tieghu, ghandha twassal biex tiggustifika r-ripreza tal-fond fuq din ilkawzali. 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 I p 211);*
>
> *Dan affermat, jinsab enuncjat ukoll illi "***certament wiehed mill-kriterji li jeskludi din l-entita` jista' jkun dak tal-facili***

[7] 1.12.2004 (per Imh. Sciberras)

[8] 28.3.2017 (per imh. Ellul)

riparabilita` tad-dannu" (Kollez. Vol. XLVII P I p 264) u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jgieghel lill-kerrej tieghu jaghmel it-tiswijiet necessarji minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Ara wkoll f' dan is-sens sentenza fl-ismijiet "Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo", Appell, 29 ta' April 1996"[9].

Dan ir-ragunament huwa sorrett mill-kunsiderazzjoni li sid il-kera dejjem ghandu ghad-disposizzjoni tieghu r-rimedji anke gudizzjarji li jinforza t-twettiq tal-obbligi tal-inkwilin li jezegwixxi t-tiswijiet mehtiega fil-fond mikri, kemm fil-kors tal-kirja, u anke wara t-tmiem taghha, bis-sahha tad-disposizzjonijiet generali tal-ligi tal-kiri fil-Kodici Civili. Fl-istess sentenza fuq citata **Cassar vs B & M Supplies Limited**[10], il-Qorti fakkret 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 lobbligazzjonijiet tieghu li jitnisslu mir-rapport lokatizzju'.*

Kif qalet l-istess Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Joseph Spiteri vs Catherine Ripard**[11], *'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'***.[12]

Fir-rigward, imbaghad, tal-kawzali tal-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kiri minhabba d-dewmien fl-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet ta' tiswija u manutenzjoni, il-Qrati taghna addottaw il-hsieb li n-nuqqas ta' manutenzjoni u tiswija, anke jekk dawn l-obbligi jinkombu fuq l-inkwilin *'m'ghandux iwassal biex jiggustifika r-ripresa tal-fond ghal dawn ir-ragunijiet. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hsara hafna u konsiderevoli fil-fond, kif hekk*

[9] Enfasi tal-Bord

[10] *supra*

[11] 24.5.2006 citata b'affermazzjoni aktar ricentement fis-sentenza **Giovanna sive Jeanette Pocock vs Robert Cilia et**, Appell (Inferjuri), 29.2.2019

[12] Enfasi tal-Bord

irid it-test tal-ligi fl-Art 9(a) tal-Kap. 69. Dak rilevat mill-membri teknici … jista' jigi riparat minghajr is-sanzjoni drastika u estrema tal-izgumbrament'.[13]

Fir-rapport taghhom, il-Membri Teknici ta' dan il-Bord, il-Periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi kkonkludew is-segwenti :

Illi dan il-fond jikkonsisti f'terran illi ilu mibni madwar tmenin sena :

a) Il-Membri tal-Bord osservaw illi certa membri tal-faccata gew mibdula, kif indikat fir-ritratti, Appendix A)/1/2, Appendix B)1/2. Dawn il-bidliet, jikkonsisti fit-tnehhija tal-motif/kwarnica mal-bieb ta' barra, il-bieb ta' barra inbidel, gie rtirat il-gewwa mill-faccata u sar tal-aluminium. Illi parti miz-zukklatura giet miksija bil-madum.
b) Illi fuq in-naha ta' wara tal-fond, fil-bitha ta' wara inbniet kamra tal-hasil, illi mblukkat it-tieqa illi minnha kienet tiehu l-arja u d-dawl, ambjent illi kien jikkwalifika bhala abitabbli. Illi l-esponenti nnutaw tieqa f'livell gholi illi taghti ghal fuq proprjeta ta' terzi.
c) Illi s-saqaf tal-konkos rinfurzat tal-kcina jinsab fi stat hazin ta' manutenzjoni, u hija l-fehma tal-esponenti illi dan huwa strutturalment fil-periklu ta' kollass. Ghalhekk ghandu jigu mibdul b'urgenza. Meta l-esponenti Perit Teknici rrimarkaw illi s-soffitt illi qieghed ighatti l-istat perikolanti tas-saqaf tal-konkos ghandu jitnehha, l-inkwilin irrimarka illi dan ma kienx ser jaghmlu ghax kien hemm bicciet kbar ta' konkos illi kienu diga waqghu fuq l-istess soffitt. Illi hemm indikazzjoni illi l-istess ambjent illi fih hemm il-kcina, kien gie mizjud mill-inkwilin.
d) Illi l-istat attwali ta' dan is-saqaf tal-konkos huwa kagun dirett ta' nuqqas ta' manutenzjoni regolari mill-inkwilin ghal dawn l-ahhar ghoxrin/tletin sena.
e) Waqt l-access, l-esponenti gew infurmati illi l-inkwilin kien gholla l-livell tal-bitha ta' wara.

Hekk kif irrimarkat il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Alberta Caruana Dingli et vs Rose Mifsud[14],** *Il-qorti tibda billi tosserva li l-inkwilin għandu jieħu ħsieb iħalleb il-bejt minn żmien għal żmien. Manutenzjoni li ma tinvolvix spejjeż kbar u li ssir sabiex jiġu preżervati s-soqfa u min ikun qiegħed jagħmel użu tal-fond ma jsofrix minn perkolazzjoni ta' ilma. Il-qorti*

[13] **Guza Camilleri et vs Raymond Chircop**, Appell (Inferjuri), 16.12.2002 citata b'approvazzjoni fis-sentenza **Philip Grech et vs Edwin Formosa et**, Appell (Inferjuri), 6.5.2019
[14] Deciza fl-20 ta' Mejju 2019

tfakkar li hu obbligu ta' inkwilin li jinqeda bil-fond bħala missier tajjeb tal-familja (artikolu 1554 tal-Kodiċi Ċivili), u jwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu sakemm ma jippruvax li dak li ġara ma kienx b'ħtija tiegħu. Inoltre, f'dan il-każ ma saret l-ebda prova li meta l-konvenuta rċeviet il-fond mingħand sid il-kera, irċevietu fi stat ħażin. Għalhekk għandha obbligu li fit-tmiem il-kirja tagħti lura l-fond lil sidien il-kera fi stat tajjeb, u għalhekk hu d-dmir tagħha li tieħu ħsieb li l-fond ma ssirlux ħsara.

Illi l-Qorti tqis li r-rikorrenti rnexxielhom jippruvaw il-kawzali taghhom li l-intimat ikkaguna hsarat tali tant serji bin-nuqqas ta' manutenzjoni matul iz-zmien. Dan ghal diversi ragunijiet :

1) Fl-ewwel lok, mhux kontestat li l-fond kien originarjament rekwizizzjonat u allura l-ewwel relazzjoni li l-intimat kellu kienet mal-Housing Department. Ghalkemm ma jirrizultax meta l-fond gie derekwizzjonat, izda huwa pacifiku li llum din hija l-posizzjoni.

f) L-intimat jixhed li meta ha l-post f'idejh dan kien fi stat dizastruz u li huwa talab il-permess tal-Awtorita' biex iwettaq xogholijiet sabiex jigi fi stat abitabbli. Jixhed li huwa cempel lill-Awtorita' u ha permess pero ntqal lilu li ma jistax jaghmel alterazzjonijiet strutturali. Jixhed li kien mar Perit tal-Awtorita' u tah il-permess biex isaqqaf il-bitha. L-intimat pero' naqas li jressaq rapprezentant tal-Housing Authority sabiex almenu jittenta jgib il-prova ta' dak kollu allegat minnu. Il-prova li l-istat kien fi stat dizastruz hija mankanti. U l-Bord jirreferi wkoll hawnhekk ghar-rapport tal-Membri Teknici minn fejn jirrizulta li *l-istat attwali ta' dan is-saqaf tal-konkos huwa kagun dirett ta' nuqqas ta' manutenzjoni regolari mill-inkwilin ghal dawn l-ahhar ghoxrin/tletin sena.* F'dan il-perjodu l-fond kien f'idejn l-istess intimat u kien jinkombi fuqu li jaghmel manutenzjoni b'mod regolari fil-fond. Evidentement dan ma sarx min-naha tieghu.

2) In-nuqqas ta' manutenzjoni hija l-kawza li s-saqaf huwa perikolanti u f'periklu ta' kollass.

3) L-intimat xehed li l-ilma gej minn fuq terrazza ta' persuna li tghix f'fond sovrastanti ghal dak odjern, izda huwa evidenti li din hija biss skuza pwerili li ngabet 'il quddiem. L-intimat ma ressaq l-ebda prova li b'xi mod tissustanzja din l-affermazzjoni tieghu.

4) Dan apparti l-fatt li nbniet kamra tal-hasil b'tali mod li mblukkat tieqa u nfethet tieqa ghal fuq proprjeta' ta' terzi. Ma tressqitx il-prova meta saru dawn ix-xogholijiet izda mhux kontestati li twettqu.

Decide

Għar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet tal-intimat Joseph Zahra, jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghaldaqstant jipprefiggi terminu perentorju ta' zmien xahrejn millum ai fini ta' zgumbrament.

Bl-ispejjez ikunu a karigu tal-intimati.

Dr Josette Demicoli
Maġistrat

Cora Azzopardi
Deputat Reġistratur