BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Carmen Cassar (ID 52655)

vs

(1) Marianne Aquilina

(2) Jeffrey Aquilina

(3) Josef Aquilina

(4) Stephen Aquilina

(5) Olivia Agius

(6) Veronica Aquilina

Rikors Numru: 108/2016JD

Illum 31 ta' Jannar 2022

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti ppreżentat quddiem dan il-Bord fis-27 ta' Ottubru 2016 li permezz tiegħu ppremettiet:

(1) Illi l-esponenti tikri lill-intimati l-fond magħruf bħala 'Garage No. 10', fi Triq il-Mitħna, Żebbuġ bil-kera ta' €1642.62 fis-sena, titħallas kull sena bil-quddiem, l-iskadenza korrenti tagħlaq fl-4 ta' Mejju 2016;
(2) Illi l-intimati bidlu d-destinazzjoni tal-fond, u f'kull każ qed jużawh xorta oħra milli għall-iskop li għalih ġie mikri lill-awtur tagħhom;
(3) Illi inoltre l-intimati ma esegwewx il-kundizzjonijiet tal-kiri u għamlu ħsara tal-fond;
(4) Illi barra minn hekk l-intimati issullokaw ilf-fond jew ittrasferixxew il-kirja mingħajr il-kunsens espress tal-esponenti;

Għaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord jogħġbu jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond imsemmi magħruf bħala Garage No. 10, Triq il-Mitħna, Żebbuġ fi tmiem il-perjodu korrenti ta' rilokazzjoni.

Bl-ispejjeż.

Ra r-Risposta tal-intimati Marianne Aquilina, Jeffrey Aquilina, Josef Aquilina, Stephen Aquilina, Olivia Agius u Veronica Aquilina li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi preliminarjament it-talbiet attriċi huma nfondanti fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti u dan stante illi l-fond mikri lill-intimati huwa fond kummerċjali. L-intimati jeċċepixxu li sa mill-bidu ta' din il-kirja, l-istess fond kien jintuża sabiex jitpoġġew il-vetturi in konnessjoni mal-attivita' kummerċjali li kellu missier l-intimati, li kien jiġġestixxi attivita' bħala burdnara, liema attivita' kummerċjali llum għaddiet f'idejn l-intimati;
2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati m'għamlu qatt ħsara fuq l-istess fond li b'xi mod ħolqu preġudizzju għall-interessi tar-rikorrenti. Kuntrarjament għal dak premess mir-rikorrenti, l-intimati minn dejjem ħadu ħsieb il-fond bħala bónus pater famílias, u dan kif ser jirriżulta mill-provi. Anzi kienu l-istess rikorrenti li abbandunaw il-fond u qatt ma għamlu dak li l-liġi titlob mis-sidien;
3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati qatt ma sollukkaw il-fond mertu ta' din l-umli risposta. Sa mill-bidunett dan il-fond kien

jintuża in konnessjoni ma' attivita' kummerċjali u għadu jintuża in konnessjoni mal-istess attivita' kummerċjali;

4. Salv eċċezzjonijiet oħra talvolta permissibbli skont il-liġi.

Sema' x-xhieda.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet u sema' sottomissjonijiet orali.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Permezz ta' din il-kawża, ir-rikorrenti qegħda titlob ir-ripreża tal-garaxx mikri lill-intimati skont l-artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta minħabba li ssostni li kemm hemm tibdil fid-destinazzjoni, ksur tal-kundizzjonijiet tal-kiri u ħsara, kif ukoll trasferiment tal-kirja mingħajr il-kunsens tas-sid.

Fl-affidavit tagħha, **Carmen Cassar**[1] tispjega li hija bint Loreto u Marianna Borg. Missierha miet fl-24 ta' Jannar 2007 u ommha mietet fil-15 ta' Jannar 2010. Tixhed li ommha u missierha kellhom bi proprjeta' l-garaxx 10, Triq il-Mitħna, Ħaż-Żebbuġ bl-arja tiegħu. Hija tixhed li sa minn mindu kienet għadha żgħira u kienet toqgħod fl-istess lokalita' u tiftakar li l-garaxx kien mikri lil Charles Aquilina biex idaħħal karozzi privati tiegħu. Hija tispjega wkoll li l-garaxx inkwistjoni huwa qrib ħafna d-dar fejn kien joqgħod Charles Aquilina. Missierha kien qalilha li dan il-garaxx kien ser iħallih lilha wara l-mewt. Huwa kien illitterat u b'hekk ir-riċevuti tal-kera kien iqabbad lil ħaddieħor. Ħafna drabi żewġha kien jiktibhom. Tixhed li sakemm kien għadu ħaj missierha, Charles Aquilina talbu diversi drabi biex il-garaxx jikrihulu bħala maħżen għal skop kummerċjali iżda missierha ma riedx. Dan il-garaxx tħallilha bħala prelegat[2]. Wara l-mewt ta' ommha, Charles Aquilina beda jibgħat lil ibnu Josef Aquilina bil-kera d-dar tagħha. Wara li

[1] A fol 11 tal-proċess

[22] Debiatment denunzjat fil-causa mortis tad-19 ta' Settembru 2007 wara l-mewt ta' missierha u f'dik tat-12 ta' Jannar 2011 wara l-mewt ta' ommha – Dok CC3 u CC4 a fol 14 et seq tal-proċess.

miet Charles Aquilina, Josef Aquilina baqa' jmur bil-kera d-dar tagħha. Hekk kif il-garaxx ġie f'idejha hija offriet li tbiegħu lill-aħwa Aquilina iżda ma ftehmux fuq il-prezz.

Fis-seduta tas-6 ta' Frar 2018, **Carmen Cassar** fissret li missierha kien għalaq ħdax-il sena mejjet. Missierha kellu amputazzjoni tal-ewwel sieq fis-sena 2004. Wara l-amputazzjoni spiċċa fuq wheelchair. Ftit wara kellu amputazzjoni tas-sieq l-oħra. Huwa kien joħroġ ftit bil-wheelchair iżda ma kienx imur 'il bogħod.

In kontro-eżami[3] hija qalet li kienet taf lil Charles Aquilina bħala li missierha kien krielu l-garaxx. B'referenza għall-affidavit tagħha tixhed li hija ma tiftakarx x'tip ta' karozzi kellu f'dan il-garaxx Charles Aquilina. Tgħid li ilha nieqsa erbgħin sena mil-lokalita'. Pero hija sostniet li l-garaxx kien mikri biex Aquilina idaħħal il-karozzi privati tiegħu. Hi xehdet li missierha kien iwissieha li Charles Aquilina ried japrofitta ruħu mill-ħbiberija li kellu miegħu biex il-garaxx jużah għal skop kummerċjali.

Fl-affidavit tiegħu, **Alan Cassar**[4] xehed li ilu miżżewweġ lill-attriċi madwar erbgħin sena. Missierha kien jinvolvih f'affarijiet ta' proprjeta' billi huwa kien illitterat. Dwar il-garaxx inkwistjoni huwa kiteb l-irċevuta tal-kera diversi drabi jew jurih l-irċevuta li tkun kitbet is-segretarja ta' Aquilina. Missier martu kien jinsisti li fuq l-irċevuta jkun hemm miktub li dan huwa garaxx għaliex huwa dejjem kien igħid li huwa kien kera l-garaxx lil Charles Aquilina bħala garaxx għall-vetturi privati u li seta' johodulu meta jrid u mhux għall-użu kummerċjali. Charles Aquilina kien burdnar u kellu n-negozju. Ix-xhud qal li sakemm kien ħaj missier martu huwa qatt ma daħal fil-garaxx. Jaf li sakemm il-kunjatu kien ħaj, Charles Aquilina talbu diversi drabi l-garaxx għall-kiri bħala maħżen għal skop kummerċjali pero' missier martu qatt ma ried. Wara li miet missier martu, iben Charles Aquilina kien imur iħallas il-kera d-dar tiegħu u ta' martu. Wara l-mewt ta' Charles

---

[3] Fis-seduta tas-6 ta' Novembru 2018

[4] A fol 12 u 13 tal-proċess

Aquilina ibnu baqa' jagħmel l-istess. Meta martu ħadet il-garaxx b'legat, iltaqgħu mal-inkwilini biex jaslu fi ftehim ħalli jbiegħu l-garaxx iżda ma ftehmux. Fuq parir legali, qabbdu perit biex jispezzjonaw il-garaxx. Dan l-aċċess mal-Perit twettaq fil-15 ta' Lulju 2015. Sabu li fil-garaxx kienu qed jinżammu vetturi kummerċjali, filwaqt li kien hemm parti minnu qegħda tintuża għax-xogħol tal-ħadid, u parti oħra għall-ispraypainting. Il-Perit Tancred Mifsud sab li l-garaxx kien fih ħsarat strutturali minħabba li ma kienx mantnut tul is-snin. Anke l-bieb ta' barra kien juri li l-post huwa għal kollox dilapidat. Innota wkoll li fuq l-arja tal-garaxx il-konvenuti tellgħu ħorża ta' bir u magni antiki tat-trakkijiet tax-xogħol. Huwa kompla li wara li ra dan kollu, kienu avżaw lill-konventi li ma kienux fi ħsiebhom iġeddu l-kirja minħabba n-nuqqasijiet tagħhom u talbuhom iċ-ċwievet tal-post battal. Iżda huma żammew iċ-ċwievet tal-garaxx u baqgħu ġo fih.

In kontro-eżami[5] qal li jaqbel li fil-garaxx kien hemm trakkijiet tal-burdnara. Huwa fisser li saru jafu wara li nkarigaw lill-Perit Tancred Mifsud. Ma kienx jaf għalxiex kien qiegħed jintuża. Fis-snin preċedenti qatt ma talbu biex jaċċedu l-fond. Fisser li meta miet missier martu, Josef Aquilina kien imur id-dar tiegħu u ta' martu biex iħallas il-kera. B'hekk qatt ma marru jivverifikaw qabel ma l-garaxx tħalla b'legat lil martu. Tkellmu mal-inkwilini iżda ma waslux magħhom. Huwa kkonferma li r-relazzjoni bejn Charles Aquilina u Loreto Borg kienet waħda tajba, iżda l-kunjatu tiegħu kien igħidlu li xi kultant Borg kien idejqu għaliex kien jitolbu biex il-garaxx jaqilbu kummerċjali u kien igħidlu li dak kien intiż għall-vetturi privati biss. Huwa xehed li martu u huwa ma jersqux lejn Ħaż-Żebbuġ wisq.

Qabel li biex sar l-aċċess mill-Perit Mifsud ma kienx hemm problemi. Il-Perit qalilhom li l-proprjeta' kienet fi stat dilapidat u kienet qegħda tintuża għal spraypainting, panel beating u għal vetturi kummerċjali.

[5] Fis-6 ta' Mejju 2019

Reuben Bonnici xehed[6] li l-kont fuq il-garaxx bin-numru 10, Triq il-Mitħna, Ħaż-Żebbuġ huwa inestat fuq Josef Aqulina u l-kont jintbagħat fl-indirizz indikat tal-kumpanija C & V Aquilina Transport[7]. Dan il-kont infetaħ fl-24 ta' Settembru 2004 għal servizz ta' dawl biss u kien dejjem fuq is-sur Josef Aquilina.

L-intimat **Jeffrey Aquilina**[8] jixhed li l-garaxx kien mikri għand missieru aktar minn erbgħin sena qabel u spiċċa għandhom b'wirt. Dan il-garaxx jintuża biex idaħħlu vetturi li għandhom x'jaqsmu max-xogħol tal-burdnara nkluż għodda. Bħala vetturi dawn ikunu trakkijiet u fork lifters. Huwa qal li ma jagħmlu ebda xogħolijiet f'dan il-garaxx ħlief li forsi trakk ma qabadx jew niżillu xi tyre. Bħala manutenzjoni jagħmlu qisu darba f'sena jew darbtejn bħal taħlib ta' bjut u forsi jiżbghu minn ġewwa u jiċċekkjaw id-dawl. L-extractor li hemm fil-fond huwa minħabba l-ħaddiema biex ma jkunx hemm exhaust. Il-fond huwa mikri lil ħutu kollha bħala kumpanija.

Joseph Aquilina[9]**,** fl-affidavit tiegħu, jixhed li fis-7 ta' Mejju 1974 missieru kera l-garaxx inkwistjoni mingħand Loreto Borg, missier Carmen Cassar. Missieru kien burdnar liċenzjat id-Dwana u kien juża l-garaxx sabiex idaħħal it-trakk tax-xogħol. Missieru miet fil-21 ta' Frar 2014. Meta missieru kien iħallas il-kera kien jikteb fuq ktieb żgħir u Loreto Borg kien jiffirmalu fuqu. Dan il-ħlas kien isir kull sena. Bħala familja huma komplew fuq il-passi ta' missierhom u komplew joffru s-servizz ta' burdnara u espandew u llum għandhom kumpanija ta' burdnara bl-isem C&V Aquilina Transport. Huwa kompla li baqgħu jikru dan il-garaxx biex idaħħlu t-trakk li jintuża għax-xogħol ta' burdnar u baqgħu jħallsu l-kera sena bil-quddiem lil Carmen Cassar. Meta Carmen Cassar irrifjutat il-kera, din ġiet iddepożitata fil-Qorti. Bħalma għamlu dejjem, baqgħu jużaw il-garaxx imsemmi sabiex idaħlu t-

---

6 Fil-15 ta' Novembru 2017 In rappreżentanza ta' ARMS Limited

7 Dok RB1 a fol 71 u 71 tal-proċess.

8 17 ta' Ġunju 2019

9 A fol 148 u 149 tal-proċess

trakk tax-xogħol li ġieli jkun mgħobbi bil-merkanzija tan-nies li ma jkunux laħqu qassmu matul dik il-ġurnata.

Fisser li ma jeskludix li f'każijiet iżolati jwettqu xogħol ta' manutenzjoni li jinqala fuq it-trakk li jkun fil-garaxx. Isostni li huma dejjem wettqu l-manutenzjoni neċessarja fuq il-garaxx kull sena, li jinkludi tħallib tal-bejt, tibjid u manutenzjoni oħra li jkun hemm bżonn u li dan sar anke reċentement. Ikompli li dan il-garaxx ilu mikru għand il-familja tiegħu għal madwar ħamsa w erbgħin sena tant li bosta klijenti tas-servizzi ta' burdnara mill-antik sallum baqgħu jfittxuhom f'dan il-garaxx. Isostni li huma għandhom bżonn dan il-garaxx sabiex ikomplu jdaħlu l-inġenji tagħhom fih billi qiegħed viċin il-bażi tagħhom.

In kontro-eżami[10] jikkonferma li meta missieru kera l-garaxx huwa kellu erba' snin u għaldaqstant ma jiftakarx id-diskors li oriġinarjament sar meta nkera l-garaxx. Jaqbel ukoll li mis-sena 1974 sas-sena 2004, il-garaxx kien mingħajr dawl. Huma jaħdmu bħala burdnara u jikkonferma li fl-istess triq tal-garaxx inkwistjoni għandhom uffiċċju u garaxxijiet oħrajn li jintużaw għall-iskop tax-xogħol ta' burdnara.

B'referenza għar-rapport tal-Membri Tekniċi li saret xi tiswija fis-saqaf tal-garaxx qal li din kienet saret meta kien għadu ħaj missieru. Ic-chainblock li hemm f'dan il-garaxx hija biex iqabbad xi tyre tat-trakk biex ma jintrefax bl-idejn. Mistoqsi hemmx xi raġuni li l-attrezzaturi ta' tiswijiet tal-vetturi jinsabu biss f'dan il-garaxx u mhux f'oħrajn iwieġeb li fl-oħrajn idaħlu vetturi akbar. Idaħlu trakkijiet mghobbijin bix-xogħol. Inkwantu għall-preżenza tal-ħadid fil-garaxx igħid li billi kienu bdew b'dan il-garaxx ħallew kollox ġo fih. Huwa jiċħad li jekk ikollhom trakkijiet oħra li ma jkunux solitament fil-garaxx idaħluhom hemm biex isewwuhom. L-istess tip ta' tiswija li ssir f'dan il-garaxx issir fl-oħrajn ukoll. Huwa jiċħad li qatt kellu apparat ta' spraypainting.

[10] 20 ta' Lulju 2020

Inkwantu għall-bieb tal-garaxx qal li dan kien fih ħsara f'xi żmien iżda din tranġat.

Fl-affidavit tiegħu[11], **Stephen Aquilina** xehed fuq l-istess binarju ta' ħuh Joseph.

L-intimati ressqu bħala xhud lil **Alfred Agius.** Fl-affidavit tiegħu[12] huwa qal li joqgħod faċċata tal-garaxx inkwistjoni. Qal li ilu joqgħod hemm madwar 32 sena. Qal li matul dawn is-snin kollha jaf lill-familja Aquilina tokkupa dan il-garaxx minħabba li l-istess familja tiġġestixxi kumpanija ta' burdnara tax-xatt. Dan il-garaxx inkwistjoni jintuża biex il-familja Aquilina iddaħħal it-trakk tax-xogħol li daqqa jkun mimli bil-merkanzija u ġieli jkun vojt. Huwa kemm il-darba kien imur ħdejn Charles Aquilina. Uliedu komplew b'xogħolu wara mewtu. Huwa qal li kemm ilu jmur hemm qatt ma rahom jagħmlu xi xogħolijiet fuq it-trakkijiet ħlief x emerġenza. Xehed ukoll li ġieli għinhom iġorru l-għodda mill-garaxx għall-garaxxijiet l-oħrajn li għandhom fl-istress triq meta tinqala' xi emerġenza. Xehed ukoll li l-familja Aquilina xi drabi nkarigawh jieħu ħsieb jagħmel xogħol ta' manutenzjoni għall-garaxx imsemmi għaliex apparti x-xogħol fiss huwa jagħmel ftit xogħol ta' bajjad u kaħħal. Huwa ma kienx jitlob ħlas għal dan ix-xogħol.

Xhieda u Rapporti Periti

Il-**Perit Tancred Mifsud** xehed[13] li huwa ġie nkarigat biex jagħmel spezzjoni fil-garaxx b'numru 10, fi Triq il-Mitħna, Ħaż-Żebbuġ. L-ispezzjoni saret nhar il-15 ta' Lulju 2015. Huwa ddeskriva l-garaxx bħala li huwa livell mat-triq u ilu mibni aktar minn ħamsin sena. Dan il-garaxx qiegħed jintuża għal skop kummerċjali u semi-industrijali. Huwa wasal għal din il-konklużjoni billi fil-garaxx kien hemm ħafna għodod u apparat li għandu x'jaqsam ma'

[11] A fol 150 tal-proċess
[12] A fol 174 tal-proċess
[13] Fis-26 ta' Settembru 2017

manifattura ta′ ħadid u tranġar ta′ affarijiet tal-ħadid. Fosthom kien hemm aċitilena, għodod li għandhom x′jaqsmu biex jimmodifikaw il-ħadid. Kien hemm ħafna għodod ta′ tiswija ta′ vetturi. Għalkemm ma rax b′għajnejh iżda kien hemm evidenza li kien isir xogħol ta′ spraying.

Huwa fisser li l-evidenza hija fil-ġenb tal-proprjeta′ u dan għaliex il-garaxx għandu faċċata għal fuq Triq il-Mitħna imbagħad għandu faċċata sekondarja għal fuq sqaq. Il-faċċata ta′ fuq l-isqaq fiha xi aperturi. Fost l-aperturi hemm tieqa u maġenb tieqa hemm extractor. Dan jiġbed l-arja minn ġewwa u jwaddab għal barra. Huwa fisser illi li kieku tkun arja nadifa kien ikun hemm ġmied biss jiġifieri xi ħaġa skura, imma dan kellu kulur partikolari aħmar miegħu jiġifieri dan kienu qegħdin jagħmlu xogħol ta′ żebgħa ħamra u l-extractor ikun ġibed l-arja kontaminata bil-particles tal-ispray u ħarġet ′il barra u weħlet ma′ dan l-extractor.

Inkwantu għall-kundizzjoni strutturali tal-proprjeta′ fisser li ma kienitx miżmuma u dan huwa rifless fir-rapport tiegħu. Is-saqaf tal-konkos ġarrab ħsara konsiderevoli fix-xibka tant li din tmermret. Dan kien kaġun li daħal l-ilma mis-saqaf. Huwa fisser li meta titmermer ix-xibka din ma titmermirx millum għal għada. Dan ikun riżultat ta′ dħul kontinwu ta′ ilma għal diversi snin fis-sens li l-ilma kien daħal xi għaxar jew ħmistax-il sena qabel. Tant kien f′sitwazzjoni gravi li l-okkupanti tal-proprjeta′ daħlu travu tal-ħadid biex jirfed parti minn dak is-saqaf. Huwa ma kellux aċċess għall-arja tal-garaxx. Huwa kkalkula li fl-aħħar għoxrin/tletin sena qatt ma sar xogħol fih. Ma saritx manutenzjoni regolari. Mir-ritratti fir-rapport jidher li fil-faċċata ta-istess proprjeta′ l-fili huma maqlugħin. Il-bieb tal-garaxx għandu bżonn jinbidel. Il-kisi fuq ġewwa ma sarx. Hemm partijiet mis-soqfa bix-xibka mikxufa. L-art tal-garaxx hija art tal-konkos. Huwa finish rough u maħmuġ b′waste ta′ żjut jew waste tal-ħadid. Il-vetturi li kien hemm fil-garaxx kien hemm vettura kummerċjali, xi trakk. Huwa ppreżenta r-rapport tiegħu[14] .

[14] A fol 48 et seq tal-proċess

In kontro-eżami[15] ġie mistoqsi dwar il-konklużjoni tiegħu fir-rapport li kien ilu ma jsir xogħol ta' manutenzjoni għal dawn l-aħħar għoxrin/tletin sena, huwa fisser billi irrefera għat-tielet ritratt fir-rapport tiegħu fejn tidher *patchwork on concrete slab*. Dak ir-ritratt juri li għall-perjodu ta' żmien daħal l-ilma. Seta' jasal għal tali konklużjoni billi x-xibka faqgħet il-konkos. Biex ix-xibka tfaqqa l-konkos irid ikun hemm dħul ta' ilma b'mod kostanti għal perjodu twil ta' żmien. Il-ħadid jibda jissaddad u meta l-ħadid jissaddad jibda jikber. Imbagħad jikber b'tali mod fuq perjodu ta' żmien twil li l-konkos ma jiflaħx iżomm il-pressjoni tal-espansjoni tas-sadid minn mal-ħadid u eventwalment ifaqqa'. Wara li xpakka l-konkos sar il-*patchwork* li jidher fir-ritratt. Dan juri li ma saritx manutenzjoni regolari.

Fisser ukoll li hemm żewġ raġunijiet b'mod ġenerali għalfejn ix-xibka fil-konkos tfaqqa' – kwalita' ħażina tal-konkos jew dħul ta' ilma. Jekk ikun hemm kwalita ħażina ta' konkos jekk wieħed iqis li l-bini inkwistjoni għandu certu żmien, ix-xibka tas-saqaf kollha tfaqqa' jew tixpakka għaliex meta jingħata l-konkos jingħata saqaf f'daqqa. Meta jkun hemm partijiet lokalizżżati li fihom jixpakka l-konkos l-ewwel raġuni tiġi eliminata. Huwa ma ħax kampjun tal-konkos. Huwa jaqbel li l-*patches* ma kienux lokalizżżati f'post wieħed u dan jindika li s-saqaf kien imbagħbas. Huwa fisser li milli ra u mill-esperjenza tiegħu ma kellux jitla' fuq il-bejt u dan billi kellu biżżejjed evidenza fil-*ground floor* li setgħet twasslu għall-konklużjoni professjonali.

Fisser li l-komposiżżjoni tal-istruttura hija ffurmata minn konkos u xibka u hemm it-travi tal-konkos imdendlin u t-travi tal-ħadid imdendlin. Skont il-British Standard, ix-xibka titqiegħed fil-qiegħ ħlief għall-aħħar 25mm pulzier li huwa lqugħ għall-elementi. Li kieku kien hemm ħadid fil-wiċċ kien ikollu jitla' fuq il-bejt iżda peress li x-xibka qegħda fil-qiegħ l-ilma li pperkola f'din il-ħxuna daħal minn kontrabejt, daħal il-ħxuna kollha tas-saqaf, niżel, mess max-xibka, saddad ix-xibka u imbagħad xpakka l-konkos.

[15] Fis-6 ta' Marzu 2019

Qal illi li kieku l-bejt kellu manuntenzjoni ma kienx jasal fil-kundizzjoni li kien dakinhar u jekk kien hemm manutenzjoni din ma kienitx adegwata.

Meta mar huwa ma rax nies jaħdmu fil-garaxx.

Fir-rapport tagħhom, il-Membri Tekniċi Periti **Nicholas Mallia u Mario Cassar**, li aċċedew fil-garaxx fit-12 ta' April 2017. Huma rrelataw is-segwenti :

<u>*Punt 2 -L-Istruttura Fil-Kwistjoni*</u>

L-istruttura tikkonsisti f'ħitan tal-ġebel, bi blata tal-konkos fuq il-bieb u saqaf tal-konkos, kompost mill-travi tal-konkos u saqaf tal-konkos. Fuq il-blata tal-bieb hemm pizz tal-konkos. L-esponenti Periti Tekniċi aċċedew għal fuq il-bejt minn sellum ipprovdut mill-intimati, u kkonstataw illi hemm kontrabejt illi minn quddiem (faċċata) jaqleb għal katusa waħda fuq in-naħa ta' wara. L-esponenti ikkonstataw illi l-kontrabejt inqasam fi tliet biċċiet minħabba espansjoni/kontrazzjoni tal-istess. Fuq dawn il-qsim ġew applikati żewġ strixxi ta' waterproofing membrane. L-esponenti ma jafux meta dawn ġew applikati.

<u>*Punt 3 – Il-Kundizzjoni tal-Istruttura*</u>

L-esponenti ikkonstataw illi s-saqaf tal-konkos ġarrab ħsarat minħabba ingress ta' ilma mill-kontrabejt, u li dawn il-ħsarat ġew b'xi mod irranġati. Il-ħsarat kienu estensivi mas-saqaf kollu. L-istruttura ġiet spezzjonata b'mod viżiv biss : dawk il-partijiet tal-proprjeta' li huma mgħottijin jew li m'hemmx aċċess għalihom ma ġewx spezzjonati u dawn il-partijiet huwa meqjusin li jinsabu f'kundizzjoni tajba. Dawn il-ħsarat fis-saqaf setgħu jiġu evitati b'manutenzjoni aħjar tal-bejt b'applikazzjoni ta' xi tip ta' waterproofer.

<u>*Punt 4 – L-Użu tal-Fond*</u>

Waqt l-aċċess tat-12 ta' April, l-esponenti osservaw illi mas-saqaf, fuq in-naħa ta' barra tal-fond kien hemm travu tal-ħadid u miegħu kien hemm imdendla

chainblocks. Mal-ħitan kien hemm ħafna għodda, li għandha x'taqsam ma' tiswija ta' magni ta' karozzi jew trakkijiet. Fil-fond kien hemm trakk bin-numru tar-reġistrazzjoni CHQ 044, u forklifter.

L-intimati ppreżentaw ir-rapport tal-**Perit David Vassallo**[16] datat 6 ta' Jannar 2020. F'dan ir-rapport ma jingħadx meta sar l-aċċess. Jingħad li l-proprjeta' hija f'kundizzjoni tajba/aċċettabbli, li minn żmien għal żmien saret manutenzjoni fuq il-binja kemm minn barra kif ukoll minn ġewwa u li l-binja ma kien fiha ebda ħsarat.

Fix-xhieda tiegħu[17] fisser li għalkemm ma kellux *record* meta huwa aċċeda iżda huwa daħal diversi drabi fil-garaxx billi ilu jagħmel ħafna snin xogħol lill-intimati billi huwa adjaċenti miegħu. Huwa aċċeda fil-garaxx biex iħejji r-rapport ftit ġranet qabel id-data tas-6 ta' Jannar 2020. Huwa sab li l-bejt kien f'kundizzjoni tajba, iżda ma jafx meta l-aħħar kien mantnut. Muri ritratt a fol 158 tal-proċess qal li minnu wieħed jista' jara manutenzjoni ta' snin differenti. Hemm minnu mgħotti bil-ħaxix u ilu snin kbar ħafna. Hemm parti oħra aktar reċenti per eżempju tal-aħħar sentejn. Dwar il-parti fejn hemm il-ħaxix jekk tkun għamilt manutenzjoni ma jitlax. Huwa qal li m'hemmx bilfors ħtieġa li l-bejt jitħalleb kull sena.

Ikkunsidra ulterjorment

Il-Bord se jgħaddi biex jitratta kull kawżali u naturalment l-eċċezzjoni relattiva.

<u>Ħsara tal-Fond u Ksur tal-Kundizzjonijiet tal-Kiri</u>

Ir-rikorrenti tallega li l-intimati ikkawżaw ħsara fil-fond. Min-naħa tagħhom l-intimati jiċħdu tali allegazzjoni.

Il-ġurisprudenza tagħna hija konformi u stabilita li s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament, li jissarraf fiha l-permess li jagħti dan il-Bord sabiex sid il-

[16] A fol 153 tal-proċess
[17] 30 ta' Novembru 2020

kera ma jirrilokax favur l-inkwilin, u li jista' jingħata biss għal waħda jew aktar mir-raġunijiet elenkati fl-**art. 9(a)** tal-Kap. 69, m'għandhiex tingħata b'leġġerezza jew awtomatiċita', partikolarment meta jirriżulta li sid il-kera kellu modi oħra, anqas ta' ħsara għall-inkwilin, li bihom seta' jikkawtela l-interessi tiegħu u jottjeni t-twettiq tal-obbligi lokatizji tal-inkwilin.

Dan ir-raġunament ġie applikat b'mod partikolari fir-rigward tal-kawżalijiet li fuqhom jibbażaw din l-azzjoni tagħhom ir-rikorrenti odjerni. Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Frances Cassar vs B & M Supplies Limited**[18], ċitata aktar riċentement fis-sentenza **Emanuel Vella nomine et vs Maria Garett**[19] kienet spjegat hekk it-tifsira ta' dawn il-kawżali :

Skond kif imfisser "it-terminu "ħafna" hu kapaċi li jiġi apprezzat oġġettivament imma hu wkoll miftuħ għall-interpretazzjoni soġġettiva ta' min irid jiġġudika. Anke għaliex ***tali ħsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita` u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-ħsarat kienu jippreġudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur." - "Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kan. Anton Galea et", Appell, 24 ta' April 1998;***

Issokta għalhekk jingħad f'din l-istess deċizjoni illi "mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilita` tiegħu, għandha twassal biex tiġġustifika r-ripreża tal-fond fuq din il-kawżali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka ħafna ħsarat";

Fi kliem ieħor il-ħsara trid tkun ta' ċerta entita` u mhux ta' importanza żgħira. Kif deċiż, "minn dawn il-kliem tal-liġi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliż, huwa evidenti li l-ħsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux ħsara oħra …" (Kollez. Vol. XXXVIII P I p 211);

Dan affermat, jinsab enunċjat ukoll illi "ċertament wieħed mill-kriterji li jeskludi din l-entita` jista' jkun dak tal-faċili riparabilita` tad-dannu" (Kollez. Vol. XLVII P I p 264) u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jġiegħel lill-kerrej tiegħu

[18] 1.12.2004 (per Imh. Sciberras)
[19] 28.3.2017 (per imh. Ellul)

jagħmel it-tiswijiet neċessarji minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema ta' l-iżgumbrament. Ara wkoll f' dan is-sens sentenza fl-ismijiet "Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo", Appell, 29 ta' April 1996".

Dan ir-raġunament huwa sorrett mill-kunsiderazzjoni li sid il-kera dejjem għandu għad-disposiżżjoni tiegħu r-rimedji anke ġudizzjarji li jinforza t-twettiq tal-obbligi tal-inkwilin li jeżegwixxi t-tiswijiet meħtieġa fil-fond mikri, kemm fil-kors tal-kirja, u anke wara t-tmiem tagħha, bis-saħħa tad-disposiżżjonijiet ġenerali tal-liġi tal-kiri fil-Kodiċi Ċivili. Fl-istess sentenza fuq ċitata **Cassar vs B & M Supplies Limited**[20], il-Qorti fakkret li *'meta [d-dannu] jirriżulta "li jkun ta' natura gravi u nġenti, u tali li jkun irriparabbli, jew li jikkomprometti s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond lokat jekk ma jiġux milqugħa mill-ewwel" (Kollez. Vol. XLII P II p 880) jintitolaw lil sid il-fond jaġixxi biex, anke fil-kors tal-kirja, jikkostrinġi lill-inkwilin li jkun ikkaġuna d-dannu jeżegwixxi l-obbligazzjonijiet tiegħu li jitnisslu mir-rapport lokatizzju'.*

Kif qalet l-istess Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Joseph Spiteri vs Catherine Ripard**[21], *'hu prinċipju ġenerali ta' liġi illi t-talba għar-ripreża minn sid ta' fond għandha tiġi milqugħa jekk il-kerrej tiegħu, inter alia, ikun naqas li jeżegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kirja. Jinsab, pero, kawtelat illi mhux kull nuqqas għandu jwassal biex kerrej jitlef il-pussess tal-fond mikri imma hu neċessarju li dak in-nuqqas ikun ta' ċerta importanza. Taħt dan il-profil il-materja tirreduċi ruħha għal waħda ta' grad'.*

Hekk kif irrimarkat il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Alberta Caruana Dingli et vs Rose Mifsud[22],** *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 tfakkar li hu obbligu ta' inkwilin li jinqeda bil-fond bħala missier tajjeb tal-familja (artikolu 1554*

---

[20] *supra*

[21] 24.5.2006 citata b'affermazzjoni aktar ricentement fis-sentenza **Giovanna sive Jeanette Pocock vs Robert Cilia et**, Appell (Inferjuri), 29.2.2019

[22] Deciza fl-20 ta' Mejju 2019

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.

Ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha tirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Aaron Grech et vs Louis Pace et**[23] fejn ingħad:

Kif qalet din il-qorti fis-sentenza ***Adelina Sant vs Emanuel Caruana*** *tal-10 ta' Jannar, 2007: "(1) Hu obbligu ġenerali tal-kerrej illi dan għandu jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja [Artikolu 1554 (c) Kodiċi Ċivili]. Hi, imbagħad, presunżjoni krejata mill-Artikolu 1560 illi jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni ta' l-istat tal-ħaġa fil-mument li nbdiet il-kirja dan iġib li l-kerrej irċeviha fi stat tajjeb. In kwantu tali, u salv prova kuntrarja, hu mistenni li l-kerrej jirrestitwixxi l-ħaġa fl-istess stat tajjeb. Difatti l-liġi tqiegħed a kariku tiegħu l-obbligu li jwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu sakemm ma jipprovax li dawn seħħew mingħajr ħtija tiegħu (Artikolu 1561). Għall-approfondiment fuq din it-tema ara "Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo nomine", Appell Civili, 19 ta' Mejju 1970 u "Carmel Debono -vs- Albert Galea", Appell, 30 ta' April 1998".*

Il-presunzjoni m'għandix tkun li kien hemm difetti fil-fond meta bdiet il-kirja. L-inkwilin isostni li s-saqaf iġġarraf għaliex skont parir li ngħata minn perit, "il-ħsara kienet dovuta għat-tip ta' materjal użat fil-konkos". Pero ma qalx min hu l-perit u wisq inqas ma ħarrku biex jixhed. M'hemmx provi sodisfaċenti li s-saqaf iġġarraf minħabba nuqqasijiet fil-kostruzzjoni. F'dan ir-rigward l-artikolu 1561 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi: "Il-kerrej iwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-

[23] Qorti tal-Appell (Inferjuri) deċiża fit-28 ta' Marzu 2017

tgawdija tiegħu, meta ma jippruvax li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu".

Fis-sentenza Marion Bonnett vs Mary Lewis tal-1 ta' Marzu, 1994, din il-qorti filwaqt li għamlet riferenza għal din id-disposiżżjoni, qalet: "(…..) huwa manifest illi kontra r-riżultanżi ta' tgħarriq u ħsarat, il-konvenuta ma avvanzat ebda prova kontra l-preżunjoni tal-liġi biex turi li dak li ġara ma ġarax bil-kummissjonijiet – u aktar u aktar – bl-ommissjonijiet tagħha mid-doveri tagħha tal-bonus pater (hawn mater) familias". Insenjament li japplika għal dan il-kaġ. Hu per eżempju evidenti li tnejn mis-soqfa fit-tielet sular għandhom is-soqfa f'kundizzjoni prekarja, tant li wieħed minnhom għandu x-xibka msadda u iehor qiegħed iżomm permezz ta' puntal.

Soqfa li jigu taħt il-bejt. Fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, fuq bażi ta' probabilta' l-preżenza ta' sadid tfisser li daħal l-ilma mill-bejt. Dan normalment jiġri għaliex ma tkunx saret manutenzjoni fil-bejt. L-inkwilin għandu l-obbligu li jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja u jwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsara li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, "meta ma jippruvax li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu" (artikolu 1561 tal-Kodiċi Ċivili).

Għal dak li jikkonċerna l-entita tal-ħsara li tista' twassal għall-iżgumbrament tal-inkwilin, il-qorti tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-kawża Lawrence Camilleri vs George Portanier nomine tat-30 ta' Marzu 1973, fejn intqal:

"Huwa veru illi l-liġi nnifisha tirrikjedi 'ħsara ħafna' (fit-test Ingliż 'considerable damage') iżda ma jidhirx li jista raġonevolment jingħad illi l-ħsara trid tkun anki proprju rriparabbli in kwantu li ftit hija l-ħsara li m'hijiex suxxettibbli ta' tiswija u ma jidhirx ġustifikat li wieħed jeżiġi anki dan l-element, li alla fine m'huwiex espressament imsemmi mil-liġi, almenu sa dan il-grad".

F'dan il-każ hu evidenti li l-fond sofra ħsarat strutturali li ma jitsgħux jiġu deskritti bħala żgħar. M'hemmx dubju li l-ħsara tista' tissewwa, iżda dan il-fatt waħdu m'huwiex fattur determinanti biex tiġi miċħuda talba għar-ripreża tal-fond mikri. Min-naħa l-oħra l-faċilita' ta' riparazzjoni kienet tkun rilevanti. F'dan il-każ m'hemmx prova teknika li l-ħsara fuq imsemmija tista' faċilment tissewwa.

Il-qorti tqies li l-ħsara fuq deskritta hi ħsara konsiderevoli li għaliha għandhom iwieġbu l-inkwilini.

Fir-rigward, imbagħad, tal-kawżali tal-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kiri minħabba d-dewmien fl-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet ta' tiswija u manutenzjoni, il-Qrati tagħna addottaw il-ħsieb li n-nuqqas ta' manutenzjoni u tiswija, anke jekk dawn l-obbligi jinkombu fuq l-inkwilin *'m'għandux iwassal biex jiġġustifika r-ripresa tal-fond għal dawn ir-raġunijiet. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka ħsara ħafna u konsiderevoli fil-fond, kif hekk irid it-test tal-liġi fl-Art 9(a) tal-Kap. 69. Dak rilevat mill-membri tekniċi … jista' jiġi riparat mingħajr is-sanzjoni drastika u estrema tal-iżgumbrament'.*[24]

Applikati dawn l-insenjamenti għall-każ tallum, il-Bord jidhirlu li din l-kawzali ta' ħsara ma tistax tirnexxi. Aktar 'il fuq diġa saret referenza għar-rapport tal-Membri Tekniċi minn fejn jirriżulta li huma rrsikontraw li kien hemm nuqqas ta' manutenzjoni fuq medda ta' żmien min-naħa tal-intimati u dan kuntrarjament għal dak li xehdu l-istess intimati li l-manutenzjoni kienet issir regolarment. Infatti l-Membri Tekniċi kkonkludew li *s-saqaf tal-konkos ġarrab ħsarat minħabba ingress ta' ilma mill-kontrabejt, u li dawn il-ħsarat ġew b'xi mod irranġati. Il-ħsarat kienu estensivi mas-saqaf kollu. L-istruttura ġiet spezzjonata b'mod viżiv biss : dawk il-partijiet tal-proprjeta' li huma mgħottijin jew li m'hemmx aċċess għalihom ma ġewx spezzjonati u dawn il-partijiet huwa meqjusin li jinsabu f'kundizzjoni tajba. Dawn il-ħsarat fis-saqaf setgħu jiġu evitati b'manutenzjoni aħjar tal-bejt b'applikazzjoni ta' xi tip ta' waterproofer.*

Ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha rreferiet ħafna għar-rapport u xhieda tal-Perit ex parte ossija l-Perit Tancred Mifsud. Il-Bord hawnhekk jissotolinea u jirreferi għall-artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta

Iċ-chairman ikun biss obbligat li joqgħod fuq ir-rapporti tal-membri li jinsabu fuq il-Lista kull meta r-rapporti taż-żewġ membri li jinsabu fuq il-Lista f'xi każ partikolari jkunu unanimi; meta dawk iż-żewġ membri ma jkunux unanimi, iċ-

[24] **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

chairman għandu fuq il-bażi tar-rapporti magħmulin miż-żewġ membri, jiddeċiedi l-kwistjoni hu nnifsu.

Fil-każ odjern ir-rapport tal-Membri Tekniċi kien unanimu.

Stabilit dan, ir-rapport tal-Perit ex parte huwa wkoll prova li tittieħed in kunsiderazzjoni. Ir-rapport u x-xhieda tiegħu jikkoroboraw il-konklużjonijiet tal-Membri Tekniċi billi jirriżulta li kien hemm nuqqas ta' manutenzjoni u ammont ta' ħsara kaġonata minħabba ngress ta' ilma li ġiet kaġunata lis-saqaf proprju minħabba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja matul diversi snin, liema manutenzjoni kienet obbligu tal-inkwilin jew inkwilini. Jirriżulta li l-aċċess tal-Perit ex parte sar f'Lulju 2015 u dak mill-Membri Tekniċi sar fit-12 ta' April 2017. Fuq bażi ta' probabilitajiet l-intimati għamlu xogħolijiet ta' riparazzjoni fil-perjodu bejn dawn iż-żewġ dati. Infatti l-Membri Tekniċi *ikkonstataw illi l-kontrabejt inqasam fi tliet biċċiet minħabba espansjoni/kontrazzjoni tal-istess. Fuq dawn il-qsim ġew applikati żewġ strixxi ta' waterproofing membrane. L-esponenti ma jafux meta dawn ġew applikati.* Huma kkonstataw ukoll li l-ħsarat b'xi mod ġew irranġati.

Oltre dan b'referenza għas-sentenza msemmija mir-rikorrenti fl-ismijiet **Aaron Grech et vs Louis Pace et,** il-fattispecie tal-każ kienu xi ftit jew wisq differenti minn dawk odjerni stante li l-ħsara riskontrata kienet tinkludi wkoll li soqfa ġġarfu u xibka tas-saqaf mikxufa. Għalhekk il-ħsara riskontrata kienet differenti minn dik li l-Periti Tekniċi rriskontraw f'dan il-każ. Għaldaqstant ma jistax jingħad li l-ħsara li ġiet kaġunata u li b'xi mod tranġat hija tant li għandha twassal għas-sanzjoni tal-iżgumbrament.

<u>Bdil fid-Destinazzjoni tal-Fond</u>

Illi r-rikorrenti ssostni li l-garaxx inkwistjoni nkera sabiex missier l-intimata jdaħħal il-vetturi privati tiegħu. Dan huwa kontestat mill-intimati billi jsostnu li l-kirja kienet minn dejjem waħda ta' natura kummerċjali, tant li l-

istess fond kien jintuża in konnessjoni mal-attivita' kummerċjali li kellu missierhom li kien burdnar, liema attivita għaddiet f'idejn l-intimati.

Illi l-garaxx kien oriġinarjament inkera minn missier l-attriċi, Loreto Borg, lil missier l-intimati ossija Charles Aquilina. It-tnejn li huma huma mejtin u għalhekk kemm ir-rikorrenti kif ukoll l-intimati dwar il-punt x'kien l-iskop tal-kera ta' dan il-garaxx jistgħu jixhdu dwar dak li saru jafu mingħand ħaddieħor u dan billi l-intimati li xehdu fil-fatt kienu ta' eta' tenera meta l-garaxx ġie f'idejn missierhom. L-intimati Joseph Aquilina u Stephen Aquilina jixhdu li l-garaxx inkera nhar is-7 ta' Mejju 1974.

Il-ktieb tal-kera ma ġiex eżebit in atti anki jekk dan seta' biss kien indikattiv għaliex mhux neċessarjament l-irċevuti kienu se jkunu konklussivi dwar ir-riżoluzzjoni ta' din il-kwistjoni.

Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet **Grima et vs Pace**[25] tenniet:

*Fis-sentenza **Formosa et vs Mifsud et** tad-9 ta' Lulju 1999, din il-qorti[26] qalet:*

"Hu rilevanti wkoll għall-mertu, distinzjoni fundamentali bejn fond li jkun mikri biex fih jiġu maħżuna oggetti u merkanzija in konnessjoni ma' negozju 'attiv jew attivat' u fond mikri biex fih issir ħażna ta' oġġetti mhux konnessi ma' tali attivita kummerċjali. Fl-ewwel każ il-fond seta' u għandu jiġi meqjus bħala estensjoni tal-fond li fih l-inkwilin fin-negozju, ikun qed jiġġestixxi u konsegwentement igawdi l-protezzjoni sħiħa tal-liġi speċjali tal-kera (Kap. 69) daqs li kieku kien ħanut. Infatti l-istess liġi tikkwalifika fost il-fondi li jaqgħu taħt id-definizzjoni ta' ħanut għall-fini ta' dik il-liġi.

Mhux l-istess jista' jingħad fit-tieni każ fejn il-"kirja tal-maħżen" fis-sens lat tal-kelma ma tkunx saret in konnessjoni ma' negozju. F'din l-eventwalita' l-fond ma jgawdix ħlief il-protezzjoni minima daqs li kieku l-fond kien mikri għall-garage tal-vettura privata ta' l-inkwilin.

[25] Deċiża fil-21 ta' Ottubru 2016
[26] Imħallef J. Said Pullicino

Din il-konsiderazzjoni twassal lill-Qorti biex tiddistingwi bejn in-non użu ta' fond mikri bħala maħżen għal skopijiet kummerċjali u n-non użu ta' fond mikri bħala maħżen mhux ghal dan l-iskop. Għandu jiġi sottolinejat li hawn si tratta ta' lokazzjoni li kienet f'perjodu ta' rilokazzjoni impost bil-liġi speċjali fuq is-sid. Rilokazzjoni li r-ratio legis għaliha hi bażata fuq in-nuqqas tal-bżonn tal-inkwilin li jibqa' juża l-fond għall-iskop li għalih ġie lilu mikri skond il-ftehim oriġinali. Dan jimporta fuq il-Qorti interpretazzjoni restrittiva li tassigura li s-sid ma jibqax jiġi privat mid-dritt tiegħu li jipprendi l-pussess tal-fond jekk jirriżulta li l-inkwilin ma kellux aktar bzonnu għal dak il-fini kif ikun manifest u jekk il-provi juru li għal ċertu żmien l-inkwilin ma kienx baqa' jagħmel użu tal-fond għall-istess skop li għalih kien ilu oriġinarjament mikri. Tul ta' żmien u ċirkostanzi li naturalment jitħallew fid-diskrezzjoni tal-ġudikant biex jiġġudika. Hu f'dan il-kuntest illi l-ġurisprudenza kienet tikkwalifika n-non użu tal-fond bħala ekwivalenti għat-tibdil tad-destinazzjoni tiegħu."

Għalhekk jekk ma jeżistix negozju, il-maħżen m'huwiex jintuża għalliskop li nkera. L-inkwilin ma jistax jargumenta li ghadu juża l-maħżen mis-sempliċi fatt li fih ikun ħalla merkanzija. Il-liġi tikkwalifika l-maħżen bhala ħanut, u dan għaliex tqiesu estensjoni tan-negozju tal-inkwilin. Fejn m'hemmx negozju, allura l-inkwilin ma jisthoqqlux li jibqa' jirċievi protezzjoni mil-liġi speċjali. Jekk wieħed kellu jgħid mod ieħor ikun ifisser li kull ma jkollu jagħmel l-inkwilin, ukoll fejn ma jkunx għad għandu negozju, hu li jħalli merkanzija fil-maħżen. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li l-inkwilin ikun qiegħed juża l-maħżen ghan-negozju.

Imbagħad fid-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet **Vella vs Mallia et**[27]

Kuntrarjament għal dak li qal il-Bord, il-kelma garaxx li nkitbet fl-irċevuti mhiijex determinanti għal finijiet ta' deċiżjoni dwar x'inhi d-destinazzjoni tal-kirja. F'dan

[27] 14 ta' Lulju 2017

ir-rigward il-qorti tirreferi per eżempju għas-sentenza Joseph Bezzina vs Filippa Seguna ta' din il-qorti tat-12 ta' Novembru, 2003:-

"Taġġunġi biss illi, kif korrettement rilevat mill-Bord, s-sempliċi deskrizzjoni ta' fond bhala "garage" ma jfisserx illi l-użu li jsir fih hu dak mifhum fil-parlata komuni in kwantu l-istess deskrizzjoni tigi spiss użata għal fond li jkun mikri għal skopijiet diversi (Rosina Gulia –vs- Emanuel Cassar, Appell, 18 ta' Mejju 1970). "B'mod illi, jekk fond jinkera bħala ħanut xejn ma jiswa illi fl-irċevuti jiġi ndikat bħala garage (Giuseppe Said –vs- Paolo Catania, Appell, 23 ta' Mejju 1960). Dan igħodd ukoll anke fil-każ ta' store anke jekk dan barra l-magażżinaġġ tal-merkanzija jintuża għall-vettura li tittrasporta l-istess merkanzija (John Gauci –vsVictor Borg noe, Bord li Jirregola l-Kera, 3 ta' April 1975)".

Hekk ukoll fis-sentenza Giraldu Camilleri vs Carmelo Tonna et tat-12 ta' Jannar, 2005 din il-qorti qalet:-

"riċevuta mhix ħlief kwittanza tal-kera u d-destinazzjoni tal-fond fiha mhix konklussiva biex b'mod definit juri x'kien l-intendiment tal-kirja".

Il-qorti tosserva li:-

i. Mill-provi rriżulta li l-intimati jaħdmu għal rashom bħala bennejja. Fatt rikonoxxut mir-rikorrent u ibnu Jesmond Vella. Fis-sentenza Carmelo Galea –vs- Vincenzo Abela, 12 ta' Mejju 1958 (Vol XLII.i.281) intqal:

"sakemm wieħed iħares lejn l-okkupazzjoni jew professjoni prinċipali tal-kerrej, unikament bħala waħda miċ-ċirkostanzi ta' fatt li minnhom f'każijiet partikolari tista tiġi dedotta d-destinazzjoni tal-fond mikri, meta din ma tirriżultax minn ftehim espress, dan hu perfettament korrett."

ii. Fit-tweġiba sid il-kera argumenta:

"Illi l-verita hija li l-garage jintuża biss biex wara l-ġurnata tax-xogħol, l-intimati appellanti jipparkeġġaw it-trukk tagħhom fl-imsemmi garaxx. Illi bil-garage u mingħajr (għaliex per eżempju it-truck jista' faċilment jiġi pparkjat fit-triq bħal vetturi oħra) l-intimati xorta waħda jibqgħu joperaw

bħala bennejja. Illi għalhekk isegwi li d-difiża tal-appellanti li l-garage jintuża għal skopijiet kummerċjali assolutament m'għandhiex mis-sewwa…" (fol. 8).

Pero jirriżulta li fil-fond oġġett tal-kawża jipparkjaw it-trukk li jużaw għax-xogħol u fih iżomm diversi oġġetti li għandhom bżonn u li jużaw fis-sengħa tagħhom.

iii. *Fis-sentenza Joseph Zerafa vs John Pace tas-27 ta' Gunju, 1958 (Vol. XLII.i.404), il-Qorti tal-Appell qalet:*

"Il-ġurisprudenza stabbilit illi biex garage jew remissa jitqiesu bħala 'ħanut' fis-sens tat-tifsira li nsibu għal din il-kelma fil-Kap 69, huwa mperattiv illi bejn l-użu tal-fond u n-negozju ta' l-inkwilin ikollok 'aċċessorjeta' neċessarja li ġġiegħel iż-żewġ ħwejjeġ jitqiesu ħaġa waħda b'mod illi remissa titqies 'maħżen' fis-sens tal-liġi jew estensjoni tal-ħanut fejn il-kerrej jeżerċita' l-mestier tiegħu……." .

iv. *Kif jirriżulta mir-ritratti li hemm fl-atti, il-garaxx hu kbir. Fatt li jkompli jsaħħaħ il-fehma tal-qorti li l-fond ma kienx inkera biex fih l-inkwilini jipparkjaw il-vetturi privata tagħhom. Lanqas ma rriżulta per eżempju li meta saret il-kirja, l-inkwilini kollha kellhom ir-residenza fil-viċinanzi tal-fond oġġett tal-kawza.*

v. *Il-fatt li l-fond kien inkera lil tlieta min-nies li wkoll fi żmien il-kirja kienu jaħdmu bħala bennejja, iktar u iktar jikkonvinċi lill-qorti li l-kirja saret minħabba s-sengħa tal-inkwilini.*

vi. *Ir-rikorrent stess xehed li meta saret il-kirja, l-intimati kienu jipparkjaw it-trukk tax-xogħol fil-garaxx. Hu fatt li mhemmx prova li fil-fond oġġett tal-kawża l-intimati jagħmlu xi xogħol relatat mas-sengħa tagħhom. Pero' meta tqies il-kobor tal-garaxx il-qorti taraha diffiċli temmen li mill-bidu tal-kirja kien jintuża biss biex l-intimati jipparkjaw trukk. Il-qorti tara ferm iktar kredibbli li l-fond kien jintuża wkoll sabiex fih jitpoġġew l-oġġetti relatati mas-sengħa tal-bini, kif wara kollox jidher li qiegħed isir mir-ritratti li hemm*

fil-proċess. Fiċ-ċirkostanzi hemm aċċessorjeta bejn l-użu tal-fond u s-sengħa tal-appellanti li twassal biex il-qorti tikkonkludi li fond għandu jitqies bħala maħżen.

Il-Bord iqis li mill-provi prodotti, fuq bilanċ ta' probabilita', il-garaxx inkwistjoni nkera bħala fond kummerċjali. Il-Bord huwa konxju tal-fatt li r-rikorrenti xehdet li dan il-garaxx kien viċin ir-residenza ta' Charles Aquilina, fatt li ma ġiex kontradett. Biss pero mhux kontestat lanqas li l-inkwilin kien burdnar. Mill-provi jirriżulta li l-inkwilin kien idaħħal it-trakk tax-xogħol ġewwa l-garaxx inkwistjoni. Oltre dan lanqas ma jrid jiġi injorat il-fatt li l-garaxx huwa pjuttost ta' daqs kbir u huwa inverosimili li dan inkera sabiex l-inkwilin jipparkja vetturi privati. Ma nġabet l-ebda prova li fil-fatt l-inkwilin kien oriġinarjament jipparkja vetturi privati u f'xi żmien, mingħajr il-kunsens tas-sidien, beda jdaħħal it-trakk tiegħu. U dan baqa' jsir għal diversi snin. Irriżulta wkoll li l-intimati u anki permezz ta' kumpanija li twaqqfet fiż-żmien meta kien għadu ħaj missierhom waqqfu kumpanija C & V Aquilina Limited għadhom joperaw fl-istess linja ta' negozju u llum joperaw minn diversi garaxxijiet li huma fl-istess triq tal-garaxx mertu tal-proċeduri odjerni.

Stabilit dan iżda meta l-Membri Tekniċi aċċedew f'dan il-garaxx ma kienx hemm biss it-trakk u l-forklifter u oġġetti jew merkanzija relatata max-xogħol ta' burdnar. Infatti huma kkostataw is-segwenti:

<u>*Punt 4 – L-Użu tal-Fond*</u>

Waqt l-aċċess tat-12 ta' April, l-esponenti osservaw illi mas-saqaf, fuq in-naħa ta' barra tal-fond kien hemm travu tal-ħadid u miegħu kien hemm imdendla chainblocks. Mal-ħitan kien hemm ħafna għodda, li għandha x'taqsam ma' tiswija ta' magni ta' karozzi jew trakkijiet. Fil-fond kien hemm trakk bin-numru tar-reġistrazzjoni CHQ 044, u forklifter.

Il-presenża ta' ħafna għodda ġiet ukoll innutata mill-Perit Tancred Mifsud meta aċċeda fil-fond. Dakinhar li aċċeda huwa ħa diversi ritratti li ġew preżentati in atti. Fir-rapport tiegħu l-Perit innota s-segwenti :

- *Part of garage is being used for the parking of commercial vehicles*
- *Part of garage is being used as a workshop for the fabrication/repair of steel elements*
- *Part of the garage is being used for spray painting*

Fix-xhieda tiegħu fisser li l-garaxx qiegħed jintuża għal skop kummerċjali u semi-industrijali u dan billi kien hemm ħafna għodod u apparat li għandu x'jaqsam ma' manifattura tal-ħadid u tranġar ta' affarijiet tal-ħadid. Kien hemm ukoll aċitilena u għodod biex jimmodifikaw u jaħdmu l-ħadid u għodod għal tiswija ta' vetturi. Kien hemm ukoll evidenza ta' *spraypainting* u wasal għal din il-konklużjoni billi kien hemm *extractor* li ħa ritratt tiegħu minn fejn huwa evidenti li l-arja li qed jiġbed minn ġol-garaxx fiha l-kulur. Ir-ritratti eżebiti minnu juru dan kollu. Anki l-art tal-garaxx hija maħmuġa b'*waste* taż-żjut jew *waste* tal-ħadid.

L-intimati ma jiċħdux il-presenża tal-għodod u jsostnu li f'każijiet ta' emerġenza jsewwu t-trakk tax-xogħol. Iżda tali spjegazzjoni mhiex biżżejjed sabiex ixejjnu dak li huwa ovvju. Il-garaxx inkwistjoni qiegħed jintuża għal skopijiet li m'għandhom x'jaqsmu xejn man-negozju ta' burdnar. Ma jagħmilx sens u mhux loġiku li jkollok dawk l-għodda kollha sempliċiment għal meta tinqala' xi emerġenza kif isostnu huma. Dan apparti l-fatt li minn ritratti eżebiti mir-rikorrenti u bl-ebda mod mhuma kkontestati, garaxxijiet oħra minn fejn l-intimati joperaw jinżammu ferm differenti u l-art hija waħda nadifa. M'hemm l-ebda aċċessorjeta' mal-istess negozju. L-ammont ta' għodod li hemm u l-materjal u anki l-extractor jindikaw, fuq bilanċ ta' probabilitajiet, li tbiddlet id-destinazzjoni tal-fond.

Għaldaqstant ladarba l-użu li qiegħed isir mil-garaxx m'għandux x'jaqsam mal-attivita' ta' burdnar dan għandu jfisser li l-intimati m'għandhomx jibqgħu jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi.

Għalhekk tali kawżali hija mistħoqqa.

Sullokazzjoni

Illi r-rikorrenti jsostnu li saret sullokazzjoni mingħajr il-kunsens tas-sid billi jirriżulta li hija l-kumpanija C & V Aquilina Limited li għandha t-tgawdija tal-fond u mhux huma l-intimati personalment.

L-intimati jiċħdu dan billi jsostni li huma baqgħu jokkupaw dan il-fond għall-istess skop oriġinali li kien inkera.

Illi bħala prova in atti tressaq rappreżentant ta' ARMS Limited minn fejn jidher li l-kont igħajjat lill-kumpanija msemmija u l-fatt li hemm plakka kbira mal-garaxx tal-kumpanija u l-intimati jidher li jaħdmu taħt il-kappa tal-kumpanija.

Ir-rikorrenti tirreferi għall-artikolu 1614(2) tal-Kodiċi Ċivili.

Qabelxejn, jeħtieġ li jiġi stabilit liema liġi se tkun applikabbli inkwantu għal kif se jiġi definit is-sub-inkwilinat o meno. Infatti permezz tal-Att X tal-2009 ġie introdott l-artikolu 1614(2) fil-Kodiċi Ċivili li jipprovdi:

(2) Għall-finijiet ta' dan is-Sub-titolu, l-għoti ta' kuntratt ta' ġestjoni jew kull forma ta' ftehim ieħor, li permezz tiegħu inkwilin jerħi f'idejn terzi l-pussess tal-fond jew tal-kummerċ ġestit minn fond kummerċjali, għandu jitqies bħala sullokazzjoni.

Il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Consiglio D'Amato et vs Invicta Limited** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri)[28] li wara li rreferiet għal dak li ntqal fis-sentenza tas-7 ta' Ottubru 2016 fl-ismijiet **Blackley Company Limited C-5711 vs Edward Schembri et**[29], fejn intqal li l-artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) bis-saħħa tal-artikolu 39(1) japplika bis-saħħa tal-Att X tal-2009, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

---

[28] Nhar il-25 ta' Frar 2019

[29] Li rreferew ghaliha l-appellati

Il-qorti hi tal-fehma li dak li qalet f'dik is-sentenza, li ntqal obiter għaliex ikkonkludiet li l-artikolu 1614(2) tal-Kodiċi Ċivili ma kienx japplika għall-każ li kellha quddiemha, m'huwiex korrett. Dan peress li ma jqiesx dak li jipprovdi l-artikolu 1531B tal-Kodiċi Ċivili li wkoll żdied bl-Att X tal-2009, ċjoe' l-istess Att fejn insibu l-artikolu 39 li hi d-disposizzjoni tranżitorja. Artikolu 1531B jipprovdi:

"Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar, 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531C, 1531D, 1531E, 1531F, 1531G, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K".

Il-qorti hi għalhekk tal-fehma li l-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 għandu jinftiehem u jiġi applikat b'mod li ma jkunx konfliggenti mal-artikolu 1531B, li hu ċar u ma jħalli ebda dubju li fir-rigward ta' kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, kif inhi tal-każ in eżami, tapplika l-liġi kif kienet qabel dakinhar bl-eċċezzjoni tad-disposiżżjonijiet li jissemmew f'dik l-istess disposizzjoni. Każ ieħor ta' inċertezza li ta lok għaliha l-leġislatur f'dik il-liġi.

Mill-provi prodotti m'hemmx kontestazzjoni li l-kirja hija waħda li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Għaldaqstant tapplika l-liġi kif kienet.

Għalkemm il-Kodiċi Ċivili ma jaghtix tifsira ta' '*sullokazzjoni'*, l-**art. 1613(1)** jipprovdi li *'Fin-nuqqas ta' dispożiżżjonijiet oħra partikolari, il-kuntratt ta' sullokazzjoni hu regolat mid-dispożiżżjonijiet li jgħoddu għall-kuntratt ta' kiri'.* It-tifsira ta' dan il-kuntratt hija b'hekk ekwiparata għat-tifsira tal-kuntratt tal-kiri, li fl-**art. 1526** tal-Kodiċi Ċivili, hija stipulata kif ġej:

1526. (1) Il-kiri ta' ħaġa hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' ħaġa, għal żmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti l-oħra tintrabat li tħallas lilha.

(2) Jistgħu jingħataw b'kiri kull xorta ta' ħwejjeġ korporali, mobbli jew immobbli.

Dan il-Bord, u l-Qorti tal-Appell (Inferjuri), kellhom diversi okkazjonijiet jikkunsidraw dan il-kuntratt ta' sullokazzjoni, u fil-gurisprudenza taghna nsibu diversi gudikati li spjegaw ir-rekwiziti mehtiega sabiex jirrikorri dan il-kuntratt. Hekk per ezempju, f'sentenza ricenti tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet **Anthony Abela vs Daniel Cassar**[30], saret riferenza fil-materja għas-sentenza **Gino Trapani Galea Feriol pro et noe vs Paola Deguara et**[31], fejn l-istess Qorti, diversament presjeduta, qalet li:

"Is-sullokazzjoni "toħloq kuntratt ġdid ta' kiri, li għalih sid il-kera prinċipali huwa totalment estraneu u li hu nettament distint mill-kuntratt oriġinarju tal-kirja prinċipali, u għalhekk, quddiem sid il-kera, is-sub-inkwilin huwa terza persuna." (Kollez. Vol. P. 1, pg. 293: Pasquale Grech vs Publio Farrugia et, App. 4.4.1997).[32]
…

Dwar it-tifsira tas-sullokazzjoni, u d-distinzjoni bejnha u ċ-ċessjoni jew trasferiment tal-kirja, jew twillija tal-fond mikri, xi minn daqqiet konfużi bejniethom minkejja li huma żewġ kunċetti ġuridici distinti, il-Qrati f'diversi okkażjonijiet irreferew għall-ispjegazzjoni li jagħtu **Baudry-Lacantinerie et Wahl** fit-trattat tagħhom, <u>Trattato di Diritto Civile – Contratto di Locazione</u>, fejn jgħidu ċar li *" 'cedere la propria locazione vuol dire trasmettere ad un altro, a titolo di cessione, i diritti risultanti da un contratto di locazione, nel quale si figura a titoli di conduttore. La cessione della locazione e' un trasferimento del diritto di godimento risultante da una locazione.' Mentri fil-kaz ta' sullokazzjoni d-dritt tal-lokazzjoni jibqa' jissokta fil-kerrej originali u kwindi anki d-dritt ta' sullokazzjoni."*[33]

Illi apparti l-fatt li bħala provi ma jirriżultax xi forma ta' ftehim ta' kera bejn l-intimati u l-kumpanija u li qiegħed jitħallas xi korrispettiv, ma jirriżultax li l-kirja ġiet trasferita lill-kumpanija. Lanqas ma jirriżulta, per eżempju, li l-indirizz reġistrat tal-kumpanija huwa tal-garaxx odjern li kienet tkun

---

[30] 60/17/1LM, deciza fl-4 ta' Novembru 2020, illum gudikat
[31] Appell (Inferjuri), 1.12.2004
[32] Ara wkoll **Francis Xavier Darmanin vs Brian Camilleri**, Appell, 28.1.2000
[33] **Rose Valletta et vs Concetta Mizzi et**, Appell (Inferjuri) per Imh. M. Chetcuti, 29.11.2018

indikazzjoni wkoll. Il-fatt li l-kumpanija kienet tpoġġi t-trakkijiet tagħha lanqas ma jfisser li l-intimati ċedew il-kirja. Dan apparti l-fatt li l-kumpanija jirriżulta li hija tal-intimati fil-maġġorparti tagħha.

Għalhekk tali kawżali ma tistax tirnexxi.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord qieghed jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża, billi filwaqt li jilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-intimati u jiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż, jilqa' t-talba tar-rikorrenti inkwantu qiegħed jiġi deċiż li l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni u jawtorizżaha tirriprendi l-pussess tal-fond imsemmi magħruf bħala Garage No. 10, Triq il-Mitħna, Żebbuġ fi żmien xahrejn millum.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimati.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur