MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2022

Appell Inferjuri Numru 108/2016 LM

Carmen Cassar (K.I. 52655M)
('ir-rikorrenti')

vs.

Marianne Aquilina, Jeffrey Aquilina, Josef Aquilina, Stephen Aquilina, Olivia Agius u Veronica Aquilina
('l-intimati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Marianne Aquilina, Jeffrey Aquilina, Josef Aquilina, Stephen Aquilina, Olivia Agius u Veronica Aquilina,** [hawnhekk 'l-intimati'], minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tal-31 ta' Jannar, 2022 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord laqa' t-tielet eċċezzjoni tal-intimati, u

ċaħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha safejn mhumiex kompatibbli ma' dak deċiż, laqa' t-talba tar-rikorrenti **Carmen Cassar (K.I. 52655M)** [hawnhekk 'ir-rikorrenti'] inkwantu ġie deċż li l-intimati bidlu d-destinazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u awtorizzat lir-rikorrenti tirriprendi pussess tal-imsemmi fond konsistenti fil-garaxx numru 10, Triq il-Mitħna, Ħaż-Żebbuġ [minn issa 'l-fond'] fi żmien xahrejn mid-data tas-sentenza.

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors tagħha, ir-rikorrenti spjegat lill-Bord li missierha kien kera lil missier l-intimati l-fond magħruf bħala 'Garage No. 10', Triq il-Mitħna, Ħaż-Żebbuġ, bil-kera ta' €1,642.62 fis-sena, li titħallas kull sena bil-quddiem, bl-iskadenza li jmiss tagħlaq fl-4 ta' Mejju, 2016. Ir-rikorrenti spjegat li l-intimati bidlu d-destinazzjoni tal-fond, u kienu qegħdin jagħmlu użu minnu xort'oħra milli għall-iskop li għalih inkera lill-awtur tagħhom. Ir-rikorrenti qalet ukoll li l-intimati ma eżegwewx il-kundizzjonijiet tal-kirja u għamlu ħsara fil-fond, u li dawn issullokaw il-fond u ttrasferew il-kirja mingħajr il-kunsens espress tas-sidien. Għal dawn ir-raġunijiet, ir-rikorrenti talbet lill-Bord jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni fi tmiem il-perijodu ta' rilokazzjoni.

3. Għal dawn it-talbiet tar-rikorrenti, l-intimati wieġbu li l-imsemmija talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u li dawn għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, stante li l-kirja in kwistjoni hija waħda kummerċjali. L-intimati spjegaw li sa mill-bidu ta' din il-kirja, il-fond kien jintuża sabiex fih jitpoġġew vetturi ta' missierhom li kien burdnar, u din l-attività kummerċjali llum għaddiet f'idejn l-intimati. Żiedu jgħidu li huma qatt m'għamlu ħsara fil-

fond, jew b'xi mod ippreġudikaw l-interessi tar-rikorrenti, u kuntrarjament għal dak allegat, huma dejjem ħadu ħsieb il-fond bħala *bonus paterfamilias.* L-intimati qalu wkoll li kienet ir-rikorrenti li abbandunat il-fond u naqset li tagħmel dak li l-liġi titlob mis-sid. L-intimati eċċepew ukoll li huma qatt ma ssullokaw il-fond, u sa mill-bidu tal-kirja l-fond kien jintuża għal attivita kummerċjali, u għadu jintuża għall-istess raġuni.

Mertu

4. Ir-rikorrenti **Carmen Cassar** fl-*affidavit* tagħha spjegat li hija tiġi bint Loreto Borg u Marianna née Farrugia, li mietu fl-24 ta' Jannar, 2007 u fil-15 ta' Jannar, 2010 rispettivament. Qalet li l-ġenituri tagħha kienu sidien tal-garaxx numru 10, Triq il-Mitħna, Ħaż-Żebbuġ, li għandu l-arja tiegħu, u dan huwa garaxx kbir, fil-livell tat-triq u bl-arja tiegħu mhux mibnija. Qalet li hija taf li dan il-fond kien mikri lil ċertu Charles Aquilina biex fih idaħħal il-vetturi tiegħu, u hija taf li sakemm kien għadu ħaj missierha, l-istess Charles Aquilina ġieli talbu jikrilu l-istess garaxx bħala maħżen kummerċjali, iżda missierha m'aċċettax dan. Ir-rikorrenti qalet li l-ġenituri tagħha ħallewlha dan il-garaxx bi prelegat u wara l-mewt tal-ġenituri tagħha, iben Charles Aquilina, Josef, kien imur iħallas il-kera lilha. Qalet li wara li wirtet l-imsemmi garaxx, hija offriet li tbiegħu lill-aħwa Aquilina, imma ma kienx hemm qbil bejn il-partijiet dwar il-prezz.

5. Ir-raġel tal-attriċi **Alan Cassar**, fl-*affidavit* tiegħu spjega li missier il-mara tiegħu kien jinvolvih fi kwistjonijiet ta' proprjetà għaliex huwa kien jaħdem il-bank. Qal li fil-fatt huwa kien jieħu ħsieb jikteb l-irċevuti tal-kera tal-garaxx mertu ta' dawn il-proċeduri, u missier il-mara tiegħu kien jinsisti li fuq l-irċevuta

jitniżżel li l-fond jikkonsisti f'garaxx, għaliex huwa qatt ma ried jikri l-garaxx għal skopijiet kummerċjali. Ix-xhud spjega li missier l-intimati kien burdnar u kellu n-negozju, u diversi drabi dan kien talab li l-kirja tinbidel f'waħda kummerċjali, imma missier ir-rikorrenti qatt m'aċċetta dan. Ix-xhud ikkonferma li wara l-mewt tal-ġenituri tal-mara tiegħu, kien hemm taħdidiet bejn il-partijiet bil-ħsieb li l-intimati jkunu jistgħu jakkwistaw l-imsemmi garaxx, iżda ma kienx intlaħaq ftehim dwar il-prezz. Qal ukoll li wara l-mewt tal-ġenituri tar-rikorrenti, huwa kien inkariga perit sabiex jaċċedi fil-garaxx u jara f'liema kundizzjoni kien fih, u meta hu u l-Perit Mifsud daħlu fil-garaxx fil-15 ta' Lulju, 2015, huma sabu li fil-garaxx kienu qegħdin jinżammu vetturi kummerċjali, filwaqt li f'parti mill-garaxx kien qiegħed isir xogħol ta' *spray painting,* u f'parti oħra kien qiegħed isir xogħol tal-ħadid. Ix-xhud qal li dan kien qiegħed isir bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja, u deher ċar li minn ġewwa l-garaxx ma kienx qiegħed jinżamm f'kundizzjoni tajba. Ix-xhud qal li l-Perit Mifsud spjegalu li tul is-snin ma sar l-ebda xogħol ta' mantuenzjoni fuq il-fond, bir-riżultat li kien hemm ingress tal-ilma, u kien hemm xi xogħol riparatorju li ma sarx kif kellu jsir. Ix-xhud qal li wara li ġie stabbilit dan kollu, ir-rikorrenti kienet infurmat lill-intimati li ma kienx fi ħsiebha ġġedded il-kirja, u talbithom iċ-ċwievet tal-post lura, iżda l-intimati żammew iċ-ċwievet u baqgħu fil-pussess tal-imsemmi garaxx.

6. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, ix-xhud qal li r-rikorrenti saret taf li fil-fond qegħdin jinżammu trakkijiet tal-burdnara wara li kienet inkarigat lill-Perit Tancred Mifsud sabiex jaċċedi fuq il-post, u żied jgħid li qabel ma ngħata dan l-inkarigu, huma ma kellhomx aċċess għall-fond. Ix-xhud ikkonferma li bejn missier ir-rikorrenti u missier l-intimati kien hemm relazzjoni tajba ħafna, iżda xi kultant missier ir-rikorrenti kien jibża' li missier l-intimati kien qiegħed jabbuża

mill-ħbiberija ta' bejniethom, għaliex sikwit kien jitolbu jaqleb il-kirja tal-garaxx f'waħda kummerċjali. Qal ukoll li kien hemm nuqqas ta' qbil dwar il-prezz, għaliex huwa kien ivvaluta l-garaxx bl-arja tiegħu, iżda l-intimati riedu jħallsu tal-garaxx biss.

7. Il-**Perit Tancred Mifsud**, fix-xhieda tiegħu qal li huwa kien ġie inkarigat mir-rikorrenti biex jagħmel spezzjoni f'garaxx bin-numru uffiċjali 10, Triq il-Mitħna, Ħaż-Żebbuġ, Malta, liema spezzjoni kienet saret fil-15 ta' Lulju, 2015. Spjega li l-garaxx jinsab fil-livell tat-triq, u ilu mibni aktar minn ħamsin sena. Qal li l-garaxx qiegħed jintuża għal skop kummerċjali u semi-industrijali, u huwa seta' jistabbilixxi dan mill-ammont ta' għodod u apparat li għandu x'jaqsam mal-manifattura tal-ħadid u l-irranġar ta' affarijiet tal-ħadid, li kien hemm fil-post. Il-Perit Mifsud żied jgħid li fil-post huwa ra *extractor,* li jindika li fuq il-post qiegħed isir xogħol ta' *spray-painting,* u l-post mhux miżmum fi stat tajjeb, tant hu hekk li huwa seta' jikkonstata ħsarat fix-xibka tas-saqaf minħabba l-ingress tal-ilma li kien hemm tul is-snin, u li qatt ma ġie rimedjat. Ix-xhud qal li mill-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post, huwa jista' jgħid li fl-aħħar tletin sena ma sar l-ebda xogħol fuq il-post, bir-riżultat li l-bieb ta' barra jrid jinbidel, hemm bżonn ta' kisi fuq ġewwa, hemm bżonn bdil tax-xibka tas-soqfa, fost affarijiet oħra li jridu jiġu rimedjati. Qal ukoll li l-art tal-garaxx hija tal-konkos u maħmuġa bi fdal taż-żjut u tal-ħadid, li jindika li fuq il-post qiegħed isir xogħol ta' manifattura.

8. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, l-istess xhud qal li kien hemm ħsara mas-saqaf kollu, għaliex ix-xibka faqgħet il-konkos u sar xogħol ta' *patchwork* biex tissewwa l-ħsara. Qal li huwa ma kellux għalfejn jitla' fuq il-bejt

biex jikkonstata xi ħsara saret, u seta' jistabbilixxi li l-ilma pperkola mill-ħxuna tas-saqaf, daħal mill-kontrabejt u saddad ix-xibka, bir-riżultat li xpakka l-konkos. Qal ukoll li kieku tul is-snin saret manutenzjoni tal-bejt kif suppost, dan ma kienx jispiċċa fl-istat li sabu fih hu meta għamel l-aċċess tiegħu. Ix-xhud qal ukoll li minkejja li huwa seta' jikkonstata li sar xi tip ta' xogħol ta' manutenzjoni fil-post, dan ix-xogħol sar meta kien tard wisq, u wara li l-ilma kien ilu jipperkola diversi snin. Ix-xhud ikkonferma wkoll li waqt li huwa kien qiegħed jagħmel l-aċċess fuq il-post, ma rax attività ta' manifattura. B'riferiment għall-istat tal-bieb tal-garaxx, ix-xhud qal li dan huwa bieb tal-ħadid li f'partijiet minnu jinsab imtaqqab, u qal li kieku sar xogħol ta' manutenzjoni fuqu b'mod regolari, dan ma kienx jispiċċa f'dak l-istat.

9. Il-Bord ħatar lill-**Perit Nicholas Mallia** u lill-**Perit Mario Cassar** sabiex jaċċedu fuq il-post u jħejju rapport. Mir-rapport esebit fl-atti, jirriżulta li s-saqaf tal-konkos ta' dan il-garaxx ġarrab ħsarat minħabba ingress ta' ilma mill-kontrabejt, u dawn il-ħsarat b'xi mod ġew irranġati. Żiedu jgħidu li l-ħsarat huma estensivi u mifruxa mas-saqaf kollu, u dawn il-ħsarat setgħu jiġu evitati li kieku saret manutenzjoni tajba tal-bejt. Il-Membri Tekniċi tal-Bord qalu wkoll li mas-saqaf, fuq in-naħa ta' barra tal-fond, hemm travu tal-ħadid u miegħu hemm xi *chainblocks* imdendla, u mal-ħitan kien hemm ħafna għodda li għandha x'taqsam mat-tiswija tal-magni tal-karozzi jew trakkijiet.

10. **Reuben Bonnici** in rappreżentanza tal-ARMS Limited qal li l-kontijiet fir-rigward ta' dan il-fond joħorġu fuq Josef Aquilina, u f'dan il-garaxx hemm biss servizz tad-dawl.

11. **Carmen Cassar**, ir-rikorrenti, fix-xhieda tagħha qalet li missierha kien ilu mejjet ħdax-il sena, u fl-aħħar snin qabel miet kien jagħmel użu minn siġġu tar-roti. Ir-rikorrenti qalet li missierha kien kera l-garaxx in kwistjoni lil Charles Aquilina, sabiex fih idaħħal il-karozzi privati tiegħu. Kompliet tgħid li l-intimati qegħdin jagħmlu użu minn dan il-garaxx sabiex fih idaħħlu trakkijiet u *trailers* li jintużaw għal skop kummerċjali. Ix-xhud qalet li missierha kien jiżgura li fuq l-irċevuti tal-kera kien jitniżżel li l-garaxx kien qed jintuża biex jiddaħħlu vetturi privati għaliex kellu suspett li missier l-intimati kien qiegħed jabbuża mill-ħbiberija ta' bejniethom u xtaq jaqleb il-kirja għal waħda kummerċjali.

12. L-intimat **Jeffrey Aquilina**, fix-xhieda tiegħu qal li l-intimati wirtu l-kirja in kwistjoni, u l-garaxx jintuża minnhom biex idaħħlu l-vetturi li għandhom x'jaqsmu max-xogħol ta' burdnara. Qal li l-vetturi jinkludu trakkijiet u *fork lifters.* Żied jgħid li darba fis-sena jsir xogħol ta' manutenzjoni fuq il-fond, li jinkludi taħlib ta' bjut, żebgħa u xogħol fuq id-dawl. Qal li l-*extractor* li hemm fil-garaxx jintuża meta jinxtegħel xi trakk waqt li fil-garaxx ikun hemm il-ħaddiema.

13. L-intimat Joseph Aquilina fl-*affidavit* tiegħu spjega li l-fond in kwistjoni nkera lil missieru Charlie Aquilina fis-7 ta' Mejju, 1974 minn missier ir-rikorrenti. Qal li missieru, li miet fil-21 ta' Frar, 2014, kien burdnar liċenzjat u kien juża dan il-garaxx sabiex fih idaħħal il-vetturi tax-xogħol. Qal ukoll li missieru kien iħallas il-kera kull sena bil-quddiem, u l-kirja kienet tiġġedded minn sena għal sena. Qal li bħala familja huma komplew in-negozju ta' missierhom, u komplew jipprovdu s-servizz ta' burdnara, u kabbru l-operat u llum joperaw in-negozju taħt l-isem C&V Aquilina Transport (C 41242). Ix-xhud qal li l-garaxx baqa' jintuża sabiex fih jiddaħħlu l-vetturi li jintużaw għax-xogħol ta' burdnar, u l-intimati baqgħu

jħallsu l-kera bil-quddiem lis-sid Carmen Cassar. Qal li anki meta r-rikorrenti bdiet tirrifjuta l-ħlas tal-kera, huma bdew jieħdu ħsieb jiddepożitaw l-ammont dovut taħt l-awtorità tal-Qorti permezz ta' ċedola. Ix-xhud qal li l-garaxx dejjem baqa' jintuża sabiex fih jiddaħħal it-trakk tax-xogħol li ġieli jkun mgħobbi bil-merkanzija li ma tkunx laħqet tqassmet matul il-ġurnata. Żied jgħid li jkun hemm ukoll okkażjonijiet fejn fil-garaxx isir xogħol ta' tiswija fuq il-vetturi li jintużaw minnhom. Qal li huma jieħdu ħsieb ukoll jagħmlu manutenzjoni tal-garaxx fuq bażi regolari sabiex dan jinżamm fi stat tajjeb. Ix-xhud qal li dan il-garaxx huwa meħtieġ mill-familja Aquilina, li ilha tagħmel użu minnu għal madwar ħamsa u erbgħin (45) sena, u qal li bosta mill-klijenti li jagħmlu użu mis-servizzi tagħhom ifittxuhom f'dan il-garaxx.

14. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, l-istess xhud qal li huwa kellu erba' snin meta missieru kera l-imsemmi garaxx. Ix-xhud ikkonferma li sal-2004 dan il-fond kien mingħajr dawl. Ix-xhud qal li l-kumpannija C & V Aquilina Limited għandha diversi garaxxijiet u uffiċini oħra fl-istess inħawi, li wkoll jintużaw minnha għax-xogħol ta' burdnara. Ix-xhud qal li ċ-*chain block* li hemm imdendla mas-saqaf tal-garaxx, tintuża biex isir xogħol ta' tiswija fuq it-trakkijiet li jintużaw għax-xogħol, għaliex ikun hemm drabi fejn isibu li hemm *punctures* u ħsarat oħra fuq il-vetturi li jridu jintużaw minnhom. Ix-xhud qal ukoll li mhux minnu li fil-garaxx hemm tagħmir li jintuża fix-xogħol tal-i*spray painting,* u qal li ma jsirx xogħol ta' *spraying* fil-garaxx.

15. **Alfred Agius**, fl-*affidavit* tiegħu xehed li huwa joqgħod fil-fond 95, 'Madonna tal-Grazzja', Flat 1, Triq il-Mitħna, Ħaż-Żebbuġ, li jiġi faċċata tal-garaxx mertu ta' dawn il-proċeduri. Qal li huwa ilu joqgħod f'dan l-indirizz għal

madwar tnejn u tletin sena, u tul dawn is-snin kollha huwa jiftakar lill-familja Aquilina dejjem tagħmel użu minn dan il-garaxx biex fih idaħħlu l-inġenji li jagħmlu użu minnhom bħala burdnara x-Xatt. Qal li huwa qatt ma ra lill-intimati jagħmlu xogħol ta' tiswija ta' trakkijiet ħlief meta tinqala' xi emerġenza fuq it-trakkijiet li jaħdmu bihom. Qal li kien hemm drabi meta l-intimati talbuh jagħmel xogħol ta' manutenzjoni fl-istess garaxx.

16. L-intimat **Stephen Aquilina**, fl-*affidavit* tiegħu ikkonferma li dan il-garaxx kien inkera minn missieru Charlie sabiex fih idaħħal l-inġenji li jintużaw minnu għax-xogħol ta' burdnar. Qal li hu u ħutu baqgħu jagħmlu użu minn dan il-fond għall-istess skop, u qal li llum huma joperaw bħala kumpannija bl-isem C&V Aquilina Transport Limited.

17. L-intimati inkarigaw lill-**Perit David Vassallo** sabiex jaċċedi fil-fond u jħejji rapport dwar l-istat tal-garaxx. Fir-rapport tiegħu, il-Perit Vassallo qal li mill-ispezzjoni li għamel, jirriżulta li l-fond jinsab fi stat tajjeb/aċċettabbli, u jidher b'mod evidenti li minn żmien għal żmien dejjem saret manutenzjoni fil-fond kemm minn barra kif ukoll minn ġewwa. Il-Perit Vassallo qal li fil-preżent il-fond ma fih l-ebda ħsarat, u dan jista' tintuża b'mod sigur mingħajr ebda riskju għal dawk li jagħmlu użu minnu.

18. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, il-Perit Vassallo wieġeb li huwa daħal f'dan il-garaxx diversi drabi, għaliex ilu numru ta' snin jagħmel xi xogħol għall-intimati. Qal li meta ħejja r-rapport għall-intimati, huwa tela' fuq il-bejt tal-fond, u ħa xi ritratti. Qal li l-bejt huwa mikxuf u seta' jara li dan kien fi stat tajjeb. Qal ukoll li minn dak li seta' jikkonstata, il-manutenzjoni tal-bejt tal-garaxx saret

f'fażijiet differenti, u qal li mhux kull parti tal-bejt kellha bżonn manutenzjoni regolari ta' kull sena.

Is-Sentenza Appellata

19. Permezz tas-sentenza tal-Bord mogħtija fil-31 ta' Jannar, 2022, il-Bord laqa' t-tielet eċċezzjoni tal-intimati, ċaħad l-eċċezzjonijiet l-oħra safejn mhux kompatibbli ma' dak deċiż, laqa' t-talba tar-rikorrenti in kwantu ġie deċiż li l-intimati bidlu d-destinazzjoni tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni, u awtorizza lir-rikorrenti tirriprendi pussess tal-fond fi żmien xahrejn, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

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

Ħsara tal-Fond u Ksur tal-Kundizzjonijiet tal-Kiri

Ir-rikorrenti tallega li l-intimati kkawżaw 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-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 awtomatiċità, 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** (fn. 18 1.12.2004 (per Imħ. Sciberras), ċitata aktar riċentement fis-sentenza **Emanuel Vella nomine et vs Maria Garett** (fn. 19 28.3.2017 (per Imħ. Ellul) kienet spjegat hekk it-tifsira ta' dawn il-kawżali:*

"Skont 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-kwalità 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 deċiżjoni illi "mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabbilità 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 entità 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-entità jista' jkun dak tal-faċili riparabilità tad-dannu" (Kollez. Vol. XLVII P.1 p. 264) u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jġiegħel lill-kerrej tiegħu jagħmel it-tiswijiet neċessarji minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament. Ara wkoll f'dan is-sens sentenza fl-ismijiet "Paolo Farruga – vs – Amante Murgo", Appell, 29 ta' April, 1996";

Dan ir-raġunament huwa sorrett mill-kunsiderazzjoni li sid il-kera dejjem għandu għad-dispożizzjoni 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-disposizzjonijiet ġenerali tal-liġi tal-kiri fil-Kodiċi Ċivili. Fl-istess sentenza fuq ċitata ***Cassar vs B&M Supplies Limited*** *(fn. 20 supra), 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 lokatizju."

Kif qalet l-istess Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza ***Joseph Spiteri vs Catherine Ripard*** *(fn. 21 24.5.2006 ċitata b'affermazzjoni aktar riċentement fis-sentenza* ***Giovanna sive Jeanette Pocock vs Roberta Cilia et****, Appell (Inferjuri), 29.2.2019) "*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, però, 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** (fn. 22 deċiża fl-20 ta' Mejju, 2019),* 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 tal-Kodiċi Ċivili), u jwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu sakemm ma jipprovax li dak li ġara ma kienx bi 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** (fn. 23 Qorti tal-Appell (Inferjuri) deċiża fit-28 ta' Marzu, 2017) 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 (ċ) Kodiċi Ċivili]. Hi, imbagħad, preżunzjoni krejata mill-Artikolu 1560 illi jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-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 Ċivili, 19 ta' Mejju, 1970 u "Carmel Debono – vs – Albert Galea", Appell, 30 ta' April, 1998".

Il-preżunzjoni m'għandhiex 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". Però ma qalx min hu l-perit u wisq inqas ma ħarrku biex jixhed. Mhemmx 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-tgawdija tiegħu, meta ma jippruvax li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġew 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-dispożizzjoni, qalet: "(...) huwa manifest illi kontra r-riżultanzi ta' tgħarriq u ħsarat, il-konvenuta ma avvanzat ebda prova kontra l-

preżunzjoni tal-liġi biex turi li dak li ġara ma ġarax bil-kummissjonijiet – u aktar u aktar – bl-omissjonijiet tagħha mid-doveri tagħha tal-bonus pater (hawn mater) familias". Insenjament li japplika għal dan il-każ. 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 ieħor qiegħed iżomm permezz ta' puntal.

Soqfa li jiġu taħt il-bejt. Fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, fuq bażi ta' probabilità l-preżenza ta' sadid tfisser li daħal l-ilma mill-bejt. Dan normalment jiġri għaliex ma tkunx saret manutenzjoni tal-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-entità 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 jfissirx li jista' raġonevolment jingħad illi l-ħsara trid tkun anki proprju irriparabbli in kwantu li ftit hija l-ħsara li mhijiex suxxettibbli ta' tiswija u ma jidhirx ġustifikat li wieħed jeżiġi anki dan l-element, li alla fine mhuwiex espressament imsemmi mil-liġi, almenu sa dan il-grad."

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

Il-Qorti tqis 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 adottaw 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". (*fn. 24* ***Ġuża Camilleri et vs Raymond Chircop****, Appell (Inferjuri). 16.12.2002 ċitata*

*b'approvazzjoni fis-sentenza **Philip Grech et vs Edwin Formosa et**, Appell (Inferjuri), 6.5.2019).*

Applikati dawn l-insenjamenti għall-każ tallum, il-Bord jidhirlu li din il-kawżali ta' ħsara ma tistax tirnexxi. Aktar 'il fuq diġà saret referenza għar-rapport tal-Membri Tekniċi minn fejn jirriżulta li huma rriskontraw 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-proprjetà li huma mgħottijin jew li mhemmx aċċess għalihom ma ġewx spezzjonati u dawn il-partijiet huma 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 jissottolinea u jirreferi għall-artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Iċ-chairman ikun biss obbligat li joqgħod fuq ir-rapport 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-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.

Stabbilit dan, ir-rapport tal-Perit ex parte huwa wkoll prova li tittieħed in kunsiderazzjoni. Ir-rapport u x-xhieda tiegħu jikkorroboraw il-konklużjonijiet tal-Membri Tekniċi billi jirriżulta li kien hemm nuqqas ta' manutenzjoni u ammont ta' ħsara kaġonata minħabba ingress ta' ilma li ġie 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' probabbilitajiet l-intimati għamlu xogħlijiet ta' riparazzjoni fil-perijodu ta' dawn iż-żewġ dati. Infatti l-Membri Tekniċi kkonstataw 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 ġġarrfu u xibka tas-saqaf mikxufa. Għalhekk il-ħsara riskontrata kienet differenti minn dik li l-Periti Tekniċi rriskontraw f'dan il-każ. Għalhekk ma jistax jingħad li l-ħsara li ġiet kaġunata u li b'xi mod tranġat hija tant li għandha twassal għas-sanzjoni tal-iżgumbrament.

Bdil fid-Destinazzjoni tal-Fond

Illi r-rikorrent isostni li l-garaxx in kwistjoni 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-attività kummerċjali li kellu missierhom li kien burdnar, liema attività 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 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' età 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' kien biss 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*** *(fn. 25 Deċiża fil-21 ta' Ottubru, 2016) tenniet:*

Fis-sentenza **Formosa et vs Mifsud et** tad-9 ta' Lulju, 1999, din il-Qorti (fn. Imħallef J. Said Pullicino) qalet:

"Hu rilevanti wkoll għall-mertu, distinzjoni fundamentali bejn fond li jkun mikri biex fih jiġu maħżuna oġġetti u merkanzija in konnessjoni ma' negozju 'attiv jew attivat' u fond mikri biex fih issir ħażna ta' oġġetti mhux konnessi ma' tali attività 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-eventwalità l-fond ma jgawdix ħlief il-protezzjoni minima daqs li kieku l-fond kien mikri għall-garage tal-vettura privata tal-inkwilin.

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 għal dan l-iskop. Għandu jiġi sottolinejat li hawn si tratta ta' lokazzjoni li kienet f'perijodu 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 skont il-ftehim oriġinali. Dan jimporta fuq il-Qorti interpretazzjoni restrittiva li tassigura li s-sid ma jibqax jiġi privat mid-dritt tiegħu li jirriprendi l-pussess tal-fond jekk jirriżulta li l-inkwilin ma kellux aktar bżonnu 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 mhuwiex jintuża għall-iskop li nkera. L-inkwilin ma jistax jargumenta li għandu juża l-maħżen mis-sempliċi fatt li fih ikun ħalla merkanzija. Il-liġi tikkwalifika l-maħżen bħala ħanut, u dan għaliex tqisu estensjoni tan-negozju tal-inkwilin. Fejn mhemmx negozju, allura l-inkwilin ma jistħoqqlux 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. Però b'daqshekk ma jfissirx li l-inkwilin ikun qiegħed juża l-maħżen għan-negozju."

Imbagħad fid-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet ***Vella vs Mallia et*** *(fn. 27 14 ta' Lulju, 2017):*

Kuntrarjament għal dak li qal il-Bord, il-kelma garaxx li nkitbet fl-irċevuti mhijiex determinanti għall-finijiet ta' deċiżjoni dwar x'inhi d-destinazzjoni tal-kirja. F'dan 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, is-sempliċi deskrizzjoni ta' fond bħala "garage" ma jfissirx illi l-użu li jsir fih hu dak mifhum fil-parlata komuni in kwantu l-istess deskrizzjoni tiġi 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 indikat bħala garage (Giuseppe Said – vs – Paolo Catania, Appell, 23 ta' Mejju, 1960). Dan jgħodd ukoll anke fil-każ ta' store anke jekk dan barra l-magazzinaġġ tal-merkanzija jintuża għall-vetturi li tittrasporta l-istess merkanzija (John Gauci – vs – Victor 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 deżunta 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-verità hija li l-garage jintuża biss biex wara l-ġurnata tax-xogħol, l-intimati appellanti jipparkeġġaw it-trakk tagħhom fl-imsemmi garaxx. Illi bil-garage u mingħajr (għaliex per eżempju t-trakk jista' jiġi faċilment ipparkjat 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)

Però 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' Ġunju, 1958 (Vol. XLII.i.404), il-Qorti tal-Appell qalet:

"Il-ġurisprudenza stabbiliet illi biex garage jew remissa jitqiesu bħala 'ħanut' fis-sens tat-tifsira li nsibu għal din il-kelma fil-Kap. 69, huwa imperattiv illi bejn l-użu tal-fond u n-negozju tal-inkwilin ikollok 'aċċessorjetà' neċessarja li ġġiegħel iż-żewġ ħwejjeġ jitqiesu bħala 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 privati tagħhom. Lanqas ma rriżulta per eżempju li meta saret il-kirja, l-inkwilini kollha kellhom ir-residenza fil-viċinanzi tal-fond oġġett tal-kawża.

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. Però meta tqis 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 aċċessorjetà bejn l-użu tal-fond u s-sengħa tal-appellanti li twassal biex il-qorti tikkonkludi li l-fond għandu jitqies bħala maħżen.

Il-Bord iqis li mill-provi prodotti, fuq bilanċ ta' probabbilità, il-garaxx in kwistjoni 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. Mill-provi jirriżulta li l-inkwilin kien idaħħal it-trakk tax-xogħol ġewwa l-garaxx in kwistjoni. 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 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' kumpannija li twaqqfet fiż-żmien meta kien għadu ħaj missierhom waqqfu kumpannija 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.

Stabbilit 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 kkonstataw 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-preżenza 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 kien 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 aċitelena 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-preżenza tal-għodod u jsostnu li f'każijiet ta' emerġenza jsewwu t-trakk tax-xogħol. Iżda tali spjegazzjoni mhix biżżejjed sabiex ixejnu dak li huwa ovvju. Il-garaxx in kwistjoni kien 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 sempliċement għal meta tinqala' xi emerġenza kif isostnu huma. Dan apparti l-fatt li minn ritratti eżebiti mir-rikorrenti u bl-ebda mod m'huma kkontestati, garaxxijiet oħra minn fejn l-intimati joperaw jinżammu ferm differenti u l-art hija waħda nadifa. Mhemm l-ebda aċċessorjetà mal-istess negozju. L-ammont ta' għodod li hemm u l-materjal u anke l-extractor jindikaw, fuq bilanċ ta' probabilitajiet, li tbiddlet id-destinazzjoni tal-fond.

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

Għalhekk tali kawżali hija mistħoqqa.

<u>Sullokazzjoni</u>

Illi r-rikorrenti jsostnu li saret sullokazzjoni mingħajr il-kunsens tas-sid billi jirriżulta li hija l-kumpannija C&V Aquilina Limited li għandha t-tgawdija tal-fond u mhux 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 jgħajjat lill-kumpannija msemmija u l-fatt li hemm plakka kbira mal-garaxx tal-kumpannija u l-intimati jidher li jaħdmu taħt il-kappa tal-kumpannija.

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

Qabel xejn, jeħtieġ li jiġi stabbilit liema liġi se tkun applikabbli in kwantu 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) (fn. 28 nhar il-25 ta' Frar, 2019) 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** (fn. 29 li rreferew għaliha l-appellati), 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:*

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, mhuwiex korrett. Dan peress li ma jqisx dak li jipprovdi l-artikolu 1531B tal-Kodiċi Ċivili li wkoll żdied bl-Att X tal-2009, ċioe l-istess Att fejn insibu l-artikolu 39 li hi d-dispożizzjoni 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 1531Ċ, 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 konfliġġenti 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-disposizzjonijiet li jissemmew f'dik l-istess dispożizzjoni. Każ ieħor ta' inċertezza li ta lok għaliha l-leġislatur f'dik il-liġi.

Mill-provi prodotti mhemmx 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 jagħtix tifsira ta' 'sullokazzjoni', *l-**art. 1613(1)** jipprovdi li "*Fin-nuqqas ta' disposizzjonijiet oħra partikolari, il-kuntratt ta' sullokazzjoni hu regolat mid-disposizzjonijiet 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 okkażjonijiet jikkunsidraw dan il-kuntratt ta' sullokazzjoni, u fil-ġurisprudenza tagħna nsibu diversi ġudikati li spjegaw ir-rekwiżiti meħtieġa sabiex jirrikorri dan il-kuntratt. Hekk per eżempju, f'sentenza riċenti tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet **Anthony Abela vs Daniel Cassar** (fn. 30 60/17/1LM, deċiża fl-4 ta' Novembru, 2020, illum ġudikat), saret riferenza fil-materja għas-sentenza **Gino Trapani Galea Feriol pro et noe vs Paola Deguara et** (fn. 31 Appell (Inferjuri), 1.12.2004), 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). (*fn. 32 – Ara wkoll **Francis Xavier Darmanin vs Brian Camilleri,** Appell, 28.1.2000). ...*

*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 minħabba li huma żewġ kunċetti ġuridiċi 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 è un trasferimento del diritto di godimento risultante da una locazione." Mentri fil-każ ta' sullokazzjoni d-dritt tal-lokazzjoni jibqa' jissokta fil-kerrej oriġinali u kwindi anki d-dritt ta' sullokazzjoni." (*fn. 33 – **Rose Valletta et vs Concetta Mizzi et,** Appell (Inferjuri) per Imħ. M. Chetcuti, 29.11.2018)*

Illi apparti l-fatt li bħala provi ma jirriżultax xi forma ta' ftehim ta' kera bejn l-intimati u l-kumpannija u li qiegħed jitħallas xi korrispettiv, ma jirriżultax li l-kirja ġiet trasferita lill-kumpannija. Lanqas ma jirriżulta, per eżempju, li l-indirizz reġistrat tal-kumpannija huwa tal-garaxx odjern li kienet tkun indikazzjoni wkoll. Il-fatt li l-kumpannija kienet tpoġġi t-trakkijiet tagħha lanqas ma jfisser li l-intimati ċedew il-kirja. Dan apparti l-fatt li l-kumpannija jirriżulta li hija tal-intimati fil-maġġorparti tagħha.

Għalhekk tali kawżali ma tistax tirnexxi.

Decide

Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed 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 jawtorizzaha 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."

<u>L-Appell</u>

20. L-intimati ressqu l-appell tagħhom minn din is-sentenza permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fis-17 ta' Frar, 2022, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka, tħassar u tannulla s-sentenza appellata, fejn ġie deċiż li l-intimati bidlu d-destinazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u konsegwentement tiċħad it-talba tar-rikorrenti.

21. L-intimati jsostnu li l-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-provi stante li r-rikorrenti ma rnexxilhiex tilħaq il-grad tal-prova rikjest fil-kamp ċivili, għaliex mill-assjem tal-provi ma jirriżultax li l-intimati effettivament bidlu d-destinazzjoni tal-fond. L-intimati qalu li l-intenzjoni tal-leġislatur kienet li talbiet għar-ripreża tal-fond jistgħu jintlaqgħu biss fejn l-inkwilin ikun uża l-fond għal xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ingħata lilu, u fil-każ odjern wieħed jista' jgħid li l-użu dejjem kien wieħed konsistenti, mingħajr ebda tibdil. L-intimati spjegaw li l-garaxx mertu ta' dawn il-proċeduri nkera lil missierhom mingħand missier ir-rikorrenti, u dan il-garaxx kien il-post minn fejn missierhom beda x-xogħol tiegħu ta' burdnar madwar erbgħin sena ilu. Qalu li għalhekk fil-garaxx

jinżammu oġġetti marbuta max-xogħol tal-burdnara, inkluż vetturi li maż-żmien żdiedu, makkinarju ġdid u għodda. Qalu li dan iżda ma jfissirx li huma bidlu d-destinazzjoni tal-fond. L-intimati qalu li l-Bord fid-deċiżjoni tiegħu kkonsidra li fuq bilanċ ta' probabbilità u mill-provi prodotti, aktarx li l-garaxx in kwistjoni nkera bħala fond kummerċjali, u li ma kienx hemm kontestazzjoni li missier l-intimati kien burdnar u li fil-garaxx in kwistjoni kien idaħħal it-trakk tax-xogħol. Qalu li l-Bord innota wkoll li dan huwa garaxx kbir, u għalhekk huwa inverosimili li dan inkera sabiex fih jiddaħħlu vetturi privati. Qal ukoll li mill-provi jirriżulta li l-kumpannija C&V Aquilina Limited għadha topera fl-istess linja ta' negozju, u l-fatt li fil-garaxx jinżammu trakk, *forklifter* u merkanzija ma jfissirx li huma bidlu d-destinazzjoni tal-fond. L-intimati spjegaw li huma kienu u għadhom joffru s-servizz ta' burdnara, u huwa għalhekk li għandhom diversi għodda għal meta tkun meħtieġa tiswija immedjata u b'urġenza għall-inġenji. Qalu li l-fatt waħdu li fil-garaxx jiġu pparkjati trakkijiet, jiġġustifika l-fatt li fil-garaxx jinżammu *chainblocks,* għaliex inkella ma jkunx possibbli li wieħed isewwi *puncture* ta' trakk. Qalu li din ukoll hija r-raġuni għalfejn fil-garaxx hemm *extractor* minħabba fid-dħaħen li jiġu ġġenerati fil-garaxxijiet. L-intimati għamlu riferiment għar-rapport tal-perit *ex parte* Tancred Mifsud li kkonkluda li l-garaxx qiegħed jintuża għal skop kummerċjali u semi-industrijali għaliex fih kien hemm ħafna għodod u affarijiet li għandhom x'jaqsmu mal-manifattura tal-ħadid, iżda żiedu jgħidu li ma nġabet l-ebda prova li fil-garaxx in kwistjoni qiegħed isir xogħol ta' manifattura u irranġar ta' affarijiet tal-ħadid. L-intimati qalu li r-rikorrenti ma ġabet l-ebda prova sabiex turi li huma b'xi mod jew ieħor bdew joffru servizz mhux konness max-xogħol ta' burdnara, u r-rikorrenti lanqas ma ressqet provi jew xhieda ta' persuni li użaw is-servizzi tagħhom mhux in konnessjoni max-

xogħol ta’ burdnara. Qalu li lanqas ma kien ġew esebiti xi rapporti tal-ġirien jew tal-pulizija li jistgħu jindikaw li huma għamlu użu mill-fond mhux għar-raġuni li għalih inkera lil missierhom. Qalu li l-unika prova li għandha r-rikorrenti huwa ritratt tal-garaxx b’ħafna għodda, li tinsab fil-fond għaliex l-operat tagħhom maż-żmien kiber u miegħu żdied il-makkinarju u l-għodda. L-intimati qalu wkoll li wieħed ma jistax iqabbel l-użu li qiegħed isir minn dan il-garaxx ma’ garaxxijiet oħra tagħhom li nxtraw aktar riċentement. Qalu li l-ebda perit tekniku m’għamel aċċess fil-garaxxijiet l-oħra, u għalhekk ma setgħet tintlaħaq l-ebda konklużjoni mir-ritratti li ġew esebiti.

22. Permezz tat-tieni aggravju tagħhom, l-intimati jgħidu li l-Bord straħ fuq assunzjonijiet jew allegazzjonijiet inveritiera għall-aħħar għaliex qagħad biss fuq il-verżjoni mogħtija mir-rikorrenti, u dan meta l-provi l-oħra kollha jindikaw li l-verżjoni korretta hija dik mogħtija minnhom. L-intimati għamlu riferiment għall-prinċipju *actor non probante, reus absolvitur,* li jgħid li min jallega jrid jipprova, għaliex altrimenti tkun il-parti l-oħra li tingħata raġun fil-vertenza. L-intimati qalu li kienu huma li pproduċew provi u testimonjanzi li jwasslu sal-grad probatorju rikjest fil-kamp ċivili u għall-konvinċiment morali tal-ġudikant. Semmew ix-xhieda ta’ Alfred Agius, ġar tagħhom, u qalu li r-rikorrenti għażlet li ma tagħmillu ebda domanda dwar jekk huwa qattx ra lill-intimati jagħmlu xogħol ieħor li mhux dak ta’ burdnara minn dan il-garaxx. L-intimati qalu li l-aktar xhud idoneu biex jixhed dwar jekk il-fond kienx qiegħed jiġi mantnut regolarment u dwar jekk kienx hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-fond, kien proprju Alfred Agius, li huwa terz mingħajr ebda interess f’dawn il-proċeduri, li xehed li huwa stess ġieli għamel xogħol ta’ manutenzjoni fl-imsemmi garaxx. Qalu wkoll li huwa kemmxejn kontradittorju li ir-rikorrenti għamlet għadd ta’

allegazzjonijiet u tat verżjoni permezz tar-rikors tagħha, iżda fl-istess waqt naqset li ssostni dan bil-provi. Finalment l-intimati saħqu li l-Qorti għandha quddiemha testimonjanzi mhux kontradetti li jirriflettu l-eċċezzjonijiet tal-intimati, u li għalhekk il-bilanċ tal-probabbilitajiet kellu jxaqleb favur il-pożizzjoni tagħhom.

<u>Ir-Risposta tal-Appell u l-Appell Inċidentali</u>

23. Ir-rikorrenti wieġbet li safejn il-Bord iddeċieda li l-intimati bidlu d-destinazzjoni tal-fond, u awtorizzaha tirriprendi l-pussess tiegħu fi żmien xahrejn, is-sentenza appellata hija ġusta fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi kkonfermata bl-ispejjeż. Qalet iżda li hija ma taqbilx mad-dikjarazzjoni tal-Bord li l-intimati ma kisrux il-kundizzjonijiet tal-kiri, u huwa għalhekk li hija qegħda tintavola appell inċidentali minn dik il-parti tas-sentenza.

24. B'riferiment għall-ewwel aggravju tal-intimati, ir-rikorrenti qalet li mill-provi rriżulta li missierha kien kera dan il-garaxx kbir lil Charles Aquilina, li jiġi r-raġel tar-rikorrenti Marianne Aquilina u missier l-intimati l-oħra. Qalet li wara l-mewt ta' Charles Aquilina, in-negozju tkompla minn uliedu, mhux minn dan il-maħżen biss, iżda minn għadd ta' mħażen oħra fl-istess triq. Qalet ukoll li l-garaxxijiet l-oħra li joperaw minnhom l-intimati jinżammu fi stat ferm differenti mill-garaxx mertu ta' dawn il-proċeduri, bl-art tal-konkos lixxa u nadifa, bil-ħitan imkaħħlin u miżbugħin, u bis-soqfa miżmuma kif suppost u bil-bibien tal-ħadid ta' barra f'kundizzjoni tajba. Qalet li dan jikkontrasta ferm mal-istat li fih tħalla l-garaxx mertu ta' dawn il-proċeduri, u dwar dan hemm il-prova tar-relazzjoni teknika tal-perit *ex parte* Tancred Mifsud, ir-relazzjoni tal-Membri Tekniċi tal-

Bord li aċċedew fil-fond, u r-relazzjoni teknika *ex parte* David Vassallo. Qalet li l-Perit Tancred Mifsud fir-relazzjoni tiegħu spjega li parti mill-garaxx qegħda tintuża għall-parkeġġ ta' vetturi kummerċjali, parti oħra għax-xogħol tal-ħadid, u parti oħra għal xogħol ta' *spray painting.* Il-Perit Mifsud qal ukoll li l-garaxx mhux miżmum f'kundizzjoni tajba, u s-saqaf tiegħu ilu snin iġarrab perkolazzjoni tal-ilma, bir-riżultat li x-xibka tal-ħadid issaddet u xpakka l-konkos. Ir-rikorrenti qalet li l-Perit Mifsud xehed li l-garaxx qiegħed jintuża għal skop kummerċjali u semi-industrijali, u fih ra għodod u apparat li għandhom x'jaqsmu ma' xogħol ta' manifattura tal-ħadid u tranġar ta' affarijiet tal-ħadid, fosthom aċitelena, għodda li tgħawweġ il-ħadid u għodda għat-tiswija tal-vetturi. Qalet ukoll li mal-*extractor* l-Perit Mifsud sab evidenza ta' titjir taż-żebgħa li weħel mal-*extractor,* waqt li dan kien qiegħed jiġbed l-arja 'l barra. Ir-rikorrenti qalet li anki l-Membri Tekniċi tal-Bord irrelataw li fuq in-naħa ta' barra tal-garaxx twaħħal travu tal-ħadid taħt is-saqaf, u li miegħu hemm imdendla għodda industrijali li tintuża għat-tiswija ta' magni tal-karozzi u t-trakkijiet. Ir-rikorrenti qalet li kien biss fl-aħħar stadju tal-kawża li l-intimati ressqu bħala xhud lill-Perit David Vassallo, li xehed li l-garaxx huwa vojt, u li skont hu l-garaxx kien qiegħed jiġi mantnut regolarment. Ir-rikorrenti għamlet riferiment għax-xhieda mogħtija mill-intimati, li qalu li l-inġenji li hemm fil-garaxx jintużaw minnhom b'rabta max-xogħol ta' burdnara, u l-għodda u t-tagħmir ieħor li hemm fil-garaxx jintużaw minnhom meta tinqalalhom xi ħsara fuq l-inġenji li jużaw għax-xogħol. Qalet li l-Bord kellu l-opportunità jisma' l-kontro-eżamijiet u jsegwi x-xhieda mogħtija, u l-Bord seta' jinnota li l-intimati ma taw l-ebda raġuni plawsibbli għaliex meta fuq il-post aċċeda l-Perit Tancred Mifsud, dan sab titjir taż-żebgħa mal-*extractor* imwaħħal mal-faċċata sekondarja tal-garaxx fuq l-isqaq. Qalet li l-intimati

ppruvaw jagħtu l-impressjoni li l-attrezzaturi industrijali li hemm fil-garaxx qegħdin hemm biex jaqduhom f'każ ta' emerġenza. Qalet li l-ispjegazzjoni li ngħatat għall-preżenza tal-*extractor* ukoll m'għandhiex mis-sewwa għaliex il-garaxx għandu bieb kbir ħafna fuq it-triq prinċipali u ventilazzjoni minn tieqa kbira fuq l-isqaq sekondarju, liema aperturi jipprovdu biżżejjed ventilazzjoni biex tiċċirkola l-arja meta fil-garaxx jiġu startjati t-trakkijiet. Ir-rikorrenti qalet li l-istat tal-garaxx, l-ammont u l-kwalità ta' apparat industrijali funzjonanti li fih, u s-sinjali ċari li rraviża l-Perit Tancred Mifsud dwar l-użu li kien qiegħed isir minnhom fl-2015, huma lkoll indikattivi li l-Bord kien għal kollox korrett, fuq bilanċ ta' probabbilitajiet, meta wasal għall-konklużjoni li wasal għaliha.

25. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-intimati, ir-rikorrenti qalet li dan lanqas mhu argument ġdid li qiegħed jitqajjem mill-intimati, għaliex huma diġà għamlu sottomissjonijiet tagħhom dwar dan quddiem il-Bord. Ir-rikorrenti qalet li kuntrarjament għal dak li qegħdin jgħidu l-intimati, hija għażlet li ma ssejjaħx lil Stephen Aquilina u lil Alfred Agius għall-kontro-eżami, għaliex id-dikjarazzjonijiet tagħhom jirriżultaw ampjament kontradetti minn fatti oħra li rriżultaw mill-atti. Qalet li Stephen Aquilina ma qal xejn differenti minn ħutu fl-*affidavit* tiegħu, u meta sar il-kontro-eżami ta' ħutu, ħareġ ċar liema huma l-fatti li kienu kkontestati. Qalet li l-istess jista' jingħad fir-rigward tax-xhieda ta' Alfred Agius, li qal li kien ilu joqgħod faċċata tal-fond in kwistjoni għal 32 sena, u ddikjara fl-*affidavit* tiegħu li l-garaxx kien jintuża mill-intimati għax-xogħol tagħhom ta' burdnara, filwaqt li xehed li huwa stess ġieli jagħmel xogħol ta' manutenzjoni tal-imsemmi garaxx. Qalet li kieku verament fil-garaxx issir manutenzjoni kif qal dan ix-xhud, ma kienx ikun hemm xpakk fil-konkos tas-saqaf, u kieku huwa minnu li dan il-garaxx jintuża biss għal xogħol ta' burdnara,

lanqas ma kien ikun hemm attrezzaturi industrijali mal-ħitan u mas-saqaf tal-garaxx. Qalet ukoll li kieku huwa minnu li dawn jintużaw sporadikament u meta tinqala' xi ħsara, ma kienx hemm il-ħtieġa tal-kwantità ta' makkinarju industrijali li fil-fatt jirriżulta li hemm fil-garaxx.

26. Fl-appell inċidentali tagħha, ir-rikorrenti qalet li hija ħassitha aggravata għaliex il-Bord għamel apprezzament legali ħażin tal-kundizzjonijiet tal-kiri, u mhux minnu li l-intimati qegħdin jieħdu ħsieb il-fond bħala *bonus paterfamilias.* Qalet li mis-sentenza appellata jirriżulta li l-Bord m'għamilx distinzjoni bejn il-kawżali tal-'ħsara ħafna' li inkwilin jista' jikkaġuna lil fond mikri, u l-kawżali l-oħra tal-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kiri *ai termini* tal-artikolu 9(a) tal-Kap. 69. Qalet li din in-nuqqas ta' distinzjoni toħroġ mill-ġurisprudenza ċitata mill-Bord fir-rigward ta' din il-kawżali. Ir-rikorrenti qalet li l-kirja in kwistjoni ma kinitx regolata bil-kitba u l-kundizzjonijiet tal-kiri huma għalhekk l-obbligi legali stipulati fil-liġi għar-rigward tal-partijiet f'relazzjoni lokatizja. Qalet li għalhekk l-inkwilin għandu l-obbligu li jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja, li jagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa barra dawk strutturali, u li jwieġeb għat-tgħarriq u l-ħsarat li ġġarrab il-ħaġa mikrija tul il-kirja, sakemm ma jippruvax li dan it-tgħarriq u l-ħsarat saru mingħajr ħtija tiegħu. Qalet ukoll li fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, teżisti l-preżunzjoni li l-inkwilin irċieva l-fond fi stat tajjeb. Qalet li mill-provi rriżulta li l-garaxx kien mgħarraq minn barra u minn ġewwa, sal-punt li anki l-bieb ta' barra u s-saqaf tal-konkos tiegħu ħtieġu interventi maġġuri u strutturali biex jitreġġgħu fi stat tajjeb. Qalet li l-aħjar prova fl-atti dwar l-istat tal-garaxx tikkonsisti fir-rapport tekniku tal-Perit Tancred Mifsud, u fix-xhieda dettaljata tiegħu, u l-intimati ma ppreżentaw l-ebda prova

oġġettiva u fattwali dwar l-istat tal-garaxx dak iż-żmien biex jikkontestaw l-evidenza u r-ritratti prodotti mill-Perit Mifsud.

27. Ir-rikorrenti qalet li anki l-Membri Teknići tal-Bord irrelataw li s-saqaf in kwistjoni kien ġarrab ħsarat minħabba perkolazzjoni ta' ilma mill-kontrabejt, u li dawn il-ħsarat huma estensivi u li b'xi mod dawn ġew irranġati. Qalet li l-aktar prova b'saħħitha fl-atti dwar kif l-intimati kellhom iwettqu dan l-obbligu tagħhom, huma r-ritratti li juru l-garaxxijiet tal-intimati kif jinżammu, meta dawn jintużaw għall-istess skop, u dan il-kuntrast waħdu għandu juri kemm l-intimati u l-awtur fit-titolu tagħhom naqsu tul is-snin, u kemm għadhom jonqsu milli jagħmlu dak kollu meħtieġ bħala missier tajjeb tal-familja. Ir-rikorrenti qalet li missier tajjeb tal-familja huwa mistenni li jieħu ħsieb l-art tal-garaxx, iżommha nadifa u lixxa, u li kull tant żmien idur il-ħitan, partikolarment dawk li jagħtu għal barra u li huma esposti għall-elementi. Żiedet tgħid li missier tajjeb tal-familja jieħu ħsieb ukoll li jħalleb bejt mikxuf ħalli jevita li jkun hemm perkolazzjoni tal-ilma u ħsara lix-xibka tal-ħadid. Qalet imma li kull ma jinteressa lill-intimati huwa li jagħmlu użu minn dan il-garaxx u jużawh għax-xogħol li jħammeġ, ħalli ma jikkawżawx ħsara fil-garaxxijiet proprjetà tagħhom.

28. Ir-rikorrenti qalet ukoll li hija ma taqbilx mal-interpretazzjoni tal-Bord dwar iċ-ċirkostanzi meta huwa għandu jedd bil-liġi jagħti permess lil-lokatur ma jġeddidx kirja protetta favur l-inkwilin minħabba ksur fil-kundizzjonijiet tal-kiri, u qalet li kull meta jirriżulta tali ksur, il-lokatur għandu jedd jagħżel jekk jinforzax l-eżekuzzjoni tal-kundizzjonijiet miksura, inkella jitlobx permess biex il-kirja ma tiġġeddidx minħabba f'dak il-ksur kuntratttwali. Qalet li ma jirriżultax li r-rimedju tar-ripreża mogħti fl-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 fir-rigward ta' din il-

kawżali, huwa ristrett biss għaċ-ċirkostanzi fejn ir-rimedju għat-twettiq tal-obbligi miksura ma jistax jiġi eżerċitat, jew ikun ġie eżerċitat u l-obbligi baqgħu mhux imwettqa. Ir-rikorrenti qalet ukoll li l-intimati ilhom igawdu din il-kirja għal bosta snin, u kemm hi kif ukoll l-awtur fit-titolu tagħha batew għaliex ma setgħux jitterminaw il-kirja u lanqas ma setgħu jgħollu l-kera għall-valur lokatizju preżenti. Qalet li konsegwenza tat-tħaddim tal-liġi, l-intimati kellhom qligħ akbar mill-attività kummerċjali tagħhom, u għalhekk l-interpretazzjoni mogħtija mill-Bord mhijiex tħares il-ħtieġa li jinżamm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Qalet li l-interpretazzjoni korretta f'dan il-kuntest għandha tkun li anke jekk ma jirriżultax il-'ħsara ħafna' fil-fond mikri li tissemma fl-artikolu 9(a) tal-Kap. 69, xorta waħda tista' titqies sodisfatta t-tielet raġuni tal-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kiri, jekk jirriżulta li tul il-kirja, b'mod persistenti u mingħajr raġuni valida, l-inkwilin kiser xi obbligu jew obbligi legali tiegħu għad-detriment tal-lokatur, kif għamlu l-intimati u l-awtur tagħhom.

<u>Ir-Risposta għall-Appell Inċidentali</u>

29. L-intimati qalu li f'dan l-istadju l-Qorti m'għandhiex tistrieħ fuq ir-rapport u x-xhieda tal-perit *ex parte* ingaġġat mir-rikorrenti, kif qegħda tissuġġerixxi r-rikorrenti, iżda l-Qorti għandha tevalwa l-assjem tal-provi b'mod sħiħ. L-intimati qalu li l-perit *ex parte* Tancred Mifsud, f'nifs wieħed jgħid li ma saret l-ebda manutenzjoni fil-fond, u fl-istess nifs jgħid li l-okkupanti tal-proprjetà daħħlu travu tal-ħadid biex jirfdu parti mis-saqaf, u din il-parti tax-xhieda tal-perit *ex parte* Tancred Mifsud turi li l-intimati kienu jieħdu ħsieb jagħmlu dak kollu li huwa meħtieġ sabiex jassiguraw li l-garaxx ma jsofrix ħsara. Qalu li mill-provi jirriżulta wkoll li għal snin twal ir-rikorrenti abbandunat dan il-garaxx proprjetà

tagħha, u hija ilha nieqsa minn Ħaż-Żebbuġ madwar erbgħin sena, u għalhekk din qajla tista' tagħti dettalji dwar dan il-garaxx. Komplew jgħidu li r-rikorrenti kkonfermat bil-ġurament li hija naqset milli teżerċita d-dritt tagħha taħt l-artikolu 1548A tal-Kap. 16, jiġifieri li taċċedi u tispezzjona l-garaxx sabiex tissalvagwardja l-interessi tagħha. L-intimati staqsew jekk ir-rikorrenti qattx għamlet tiswijiet strutturali skont l-artikolu 1556 tal-Kap. 16. Qalu wkoll li r-rapport tal-Perit Tancred Mifsud kellu xi nuqqasijiet, partikolarment għaliex huwa ma aċċediex fuq is-saqaf tal-fond, u għalhekk ma jistax ikun ċert jekk saritx il-manutenzjoni u x'tip ta' manutenzjoni saret. Qalu wkoll li l-fond inbena aktar minn ħamsin sena ilu, u l-manutenzjoni li saret fih għadha l-istess kif kienet issir f'dawk iż-żminijiet. L-intimati qalu wkoll li l-perit *ex parte* spjega t-teorija ta' kif faqqgħet ix-xibka tal-konkos, iżda huwa naqas milli jieħu kampjuni tal-konkos sabiex ikun jista' jistabbilixxi jekk il-konkos li ntuża fil-fond huwiex ta' kwalità tajba jew le. Qalu li kuntrarjament għal dak li qalet ir-rikorrenti, ir-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord għandu jingħata ferm iżjed piż, u huwa prova ferm iżjed b'saħħitha mir-rapport tal-perit *ex parte* li jista' jkun li jiffavorixxi l-pożizzjoni tar-rikorrenti minħabba li kienet hi li nkarigtu. L-intimati qalu li skont ir-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord, il-ħsarat b'xi mod ġew irranġati, u l-istruttura ġiet spezzjonata b'mod viżiv biss, u l-partijiet tal-fond li huma mgħottija jew li m'hemmx aċċess għalihom, ġew meqjusa li huma f'kundizzjoni tajba. Qalu li min-naħa l-oħra hemm ir-rapport tal-Perit David Vassallo, li kkonstata li dan il-fond jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u in kontro-eżami huwa baqa' jsostni l-pożizzjoni adottata minnu fir-rapport tiegħu. L-intimati għamlu riferiment għax-xhieda tal-ġar tagħhom Alfred Agius, u qalu li kieku sar il-kontro-eżami ta' dan ix-xhud, seta' jiġi stabbilit aħjar x'tip ta' xogħol u materjal kien uża fil-

manutenzjoni li għamel fuq il-garaxx. Qalu li mill-provi għandu jirriżulta li dan il-garaxx ilu mibni madwar ħamsin sena, u l-ħsarat li għandu l-fond huma riżultat taż-żmien, imma dawn il-ħsarat ġew irranġati minnhom b'manutenzjoni ta' natura ordinarja, li turi li l-manutenzjoni kienet qegħda ssir u li l-intimati jagħmlu użu mill-fond bħala missier tajjeb tal-familja. Qalu li huma josservaw id-disposizzjonijiet tal-liġi, u f'każ li din il-Qorti tapplika interpretazzjoni usa' minn dik maħsuba mil-leġislatur għat-terminu 'ħsara ħafna', mill-provi mressqa quddiem il-Bord xorta waħda ma tirriżultax ħsara li tammonta għal ksur ta' xi obbligu legali tal-inkwilini għad-detriment tas-sid. Qalu wkoll li mhux ġust li wieħed iqabbel garaxxijiet mibnija relattivament riċentement mal-garaxx mertu ta' dawn il-proċeduri, u lanqas m'huwa ġust li wieħed iqabbel is-sitwazzjoni tal-garaxx minn fejn beda n-negozju tiegħu missierhom, ma' garaxxijiet oħra akkwistati riċentement, għaliex l-għodda tinsab maħżuna kollha fil-garaxx mertu ta' dawn il-proċeduri. L-intimati qalu wkoll li l-ħsara li tilmenta minnha r-rikorrenti tibqa' biss allegazzjoni li mhijiex imsaħħa bil-provi, u dawn l-allegazzjonijiet jistonaw meta mqabbla mal-provi l-oħra prodotti. L-intimati qalu li sabiex sid jipprokura l-iżgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri minħabba ħsarat, dan ikun irid jipprova għas-sodisfazzjon tal-Qorti li dawn il-ħsarat ġew ikkaġonati mill-inkwilin. L-intimati qalu wkoll li l-iżgumbrament m'għandux jingħata b'leġġerezza jew awtomatiċità, partikolarment fejn jirriżulta li sid il-kera kellu modi oħra, anqas ta' ħsara għall-inkwilin, biex jikkawtela l-interessi tiegħu billi l-inkwilin jintalab iwettaq l-obbligi lokatizji tiegħu. L-intimati qalu li l-Qorti ma tistax tkun moralment konvinta li huma wettqu ħafna ħsarat *ai termini* tal-liġi, jew li huma ma wettqux manutenzjoni tal-fond kif titlob il-liġi, u għal

kuntrarju huma wrew li ħadu ħsieb il-garaxx in kwistjoni, u għalhekk ma jeżistux l-estremi maħsuba fil-liġi għar-ripreża.

30. L-intimati saħqu wkoll li l-garaxx oriġinarjament kien inkera lil missierhom, u huma wirtu l-kirja, filwaqt li baqgħu jagħmlu użu mill-garaxx għall-istess raġuni li għalih kien inkera lil missierhom. Qalu li kienet ir-rikorrenti qua s-sid li kellha ġġib prova li kien hemm xi trasferiment jew ċessjoni tal-kirja. L-intimati qalu li għalhekk irid jiġi stabbilit jekk ir-rikorrenti rnexxilhiex tipprova li saret sullokazzjoni jew ċessjoni tal-inkwilinat min-naħa tagħhom. Huma għamlu riferiment għax-xhieda ta' Reuben Bonnici in rappreżentanza ta' ARMS Limited, li qal li l-kontijiet tad-dawl jinħarġu fuq Josef Aquilina, u fi kwalunkwe każ il-kirja tkompliet għaliex ir-rikorrenti baqgħet taċċetta l-kera b'mod regolari u mingħajr ebda ilment, anki wara li ġiet iffurmata l-kumpannija C & V Aquilina Limted fl-2007. L-intimati qalu li huma la ssullokaw u lanqas assenjaw il-kirja, iżda huma kienu li dejjem għamlu użu mill-garaxx u li għadhom qegħdin jagħmlu użu minnu. Qalu li mill-assjem tal-provi, għandu jirriżulta li huma qatt ma rħew jew abbandunaw l-imsemmi garaxx, li minnu joperaw in-negozju tagħhom, u fi kwalunkwe każ kien hemm kunsens taċitu da parti tas-sid, stante li aċċetta l-kera. Waqt it-trattazzjoni quddiem din il-Qorti, ġie ppreċiżat mill-avukat difensur tar-rikorrenti, li l-appell inċidentali huwa bbażat fuq il-kawżali tal-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kiri, stante li l-intimati naqsu milli jagħmlu użu mill-garaxx bħala *bonus paterfamilias.*

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

31. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji sollevati mill-intimati, li fir-rikors tal-appell tagħhom qegħdin jikkontestaw l-ordni li ngħatatilhom biex

jiżgumbraw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għaliex huma bidlu d-destinazzjoni tal-fond in kwistjoni. Il-fond, li jikkonsisti f'garaxx kbir bl-arja tiegħu, oriġinarjament kien inkera minn missier ir-rikorrenti lil missier l-intimati, u l-Bord ikkonkluda li mill-assjem tal-provi jirriżulta li dan il-fond dejjem kien mikri għal xogħol ta' burdnar, u huwa inverosimili li garaxx ta' dan id-daqs jinkera għall-parkeġġ ta' vetturi privati. Iżda l-Bord kkonkluda wkoll li mal-medda tas-snin l-intimati ma baqgħux jagħmlu użu minn dan il-fond esklussivament għal xogħol ta' burdnara, u għalhekk huma bidlu d-destinazzjoni tal-fond.

L-ewwel aggravju: *[ma ntlaħaqx il-grad tal-prova dwar il-bidla tad-destinazzjoni tal-fond]*

32. L-intimati jgħidu li l-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-provi, u mill-assjem tal-provi kellu jirriżulta li mhux minnu li huma bidlu d-destinazzjoni tal-fond. Qalu li dan il-fond inkera lil missierhom sabiex fih idaħħal l-inġenji u t-trakkijiet li kien juża fin-negozju ta' burdnar, u dan l-użu baqa' wieħed konsistenti u mingħajr ma ġarrab tibdil mal-medda tas-snin. L-intimati jikkontendu li r-rikorrenti ma laħqitx il-grad tal-prova rikjest biex issostni dak allegat minnha, li l-intimati qegħdin jużaw il-garaxx sabiex minnu jmexxu attività industrijali jew semi-industrijali. L-intimati jgħidu l-attrezzaturi li hemm fil-garaxx jużawhom f'każ li tinqala' xi emerġenza u tkun meħtieġa xi tiswija urġenti fuq il-vetturi li jużaw fin-negozju tagħhom. L-intimati qalu li ma ngħabet l-ebda prova pożittiva li fil-fatt huma qegħdin jagħmlu xi xogħol li mhux dak li l-garaxx inkera għalih, u r-rikorrenti ma rnexxilhiex tipproduċi l-ebda xhud jew xi rapport li seta' sar lill-pulizija dwar l-użu li huma qegħdin jagħmlu minn dan il-garaxx.

33. Il-Qorti tqis li fil-kawża odjerna saru tliet rapporti tekniċi differenti minn periti tekniċi differenti fi stadji differenti tal-proċeduri. Kienet ir-rikorrenti li qabel fetħet dawn il-proċeduri, inkarigat il-perit tal-fiduċja tagħha Tancred Mifsud sabiex jaċċedi fuq il-post u jagħmel rapport bil-konstatazzjonijiet tiegħu. Ir-rapport li sar fl-2015, jgħid li l-garaxx in kwistjoni ma kienx miżmum fi stat tajjeb, u li fih kien hemm diversi attrezzaturi li taw lill-Perit Mifsud x'jifhem li l-fond ma kienx qiegħed jintuża għall-iskop li għalih inkera, iżda biex minnu jsir xogħol ta' *spray painting* ta' vetturi u xogħol ta' alterazzjonijiet fil-ħadid. Il-perit *ex parte* Tancred Mifsud qal li fil-garaxx kien hemm *extractor,* għaliex l-intimati ma kinux qegħdin jużaw il-garaxx esklussivament għax-xogħol ta' burdnara, u ma' dan l-*extractor* u mal-ħajt ta' faċċata tiegħu instab tiċpis taż-żebgħa, li kompla jsaħħaħ il-fehma tal-Perit Mifsud li fil-garaxx kien qiegħed isir xogħol ta' *spray painting.* Jirriżulta li wara li nbdew dawn il-proċeduri, il-Bord inkariga lil żewġ Membri Tekniċi tiegħu sabiex jaċċedu fil-fond u jagħmlu l-konstatazzjonijiet tagħhom. Iżda dan ir-rapport sar diversi xhur wara r-rapport oriġinali li kien sar mill-Perit Tancred Mifsud, u għalhekk huwa loġiku li jingħad li l-intimati kellhom iċ-ċans biex kieku riedu, ineħħu minn fuq il-post l-attrezzaturi u l-għodda li setgħu qanqlu s-suspett li l-garaxx ma kienx qiegħed jintuża għall-iskop li għalih inkera. Fil-fatt jirriżulta li sakemm sar ir-rapport tekniku mill-perit *ex parte* David Vassallo li ġie nkarigat mill-intimati, is-sitwazzjoni kienet tranġat b'xi mod, u l-perit Vassallo seta' jikkonstata biss li kienet qed issir manutenzjoni tal-garaxx u li dan kien vojt, għalkemm mhuwiex dan li jirriżulta mir-ritratti esebiti fil-proċess.

34. Il-Qorti tqis li l-konklużjoni tal-Bord, li maż-żmien il-fond in kwistjoni ma baqax jintuża esklussivament għal xogħol ta' burdnar, hija korretta. Il-Bord seta'

jikkonstata mill-provi li fil-garaxx kien hemm *chain block* imdendla ma' travu tal-ħadid, kif ukoll aċitelena li tintuża biex timmodifika l-ħadid, u anki tiċpis tal-i*spray*, u ċertament dawn l-attrezzaturi ma kinux qegħdin fil-garaxx sabiex jintużaw biss f'każ li tinqala' xi emerġenza f'xi wieħed mit-trakkijiet. Din il-Qorti tqis li ġie ppruvat fuq bażi ta' probbabilitajiet li fil-garaxx in kwistjoni isir xogħol li mhux marbut esklussivament max-xogħol ta' burdnara. Huwa inverosimili li wieħed jinvesti f'daqstant apparat u jattrezza garaxx sħiħ b'dan il-mod għall-eventwalità li xi wieħed mill-inġenji jkollu l-ħsara. Bidla fid-destinazzjoni ta' fond timporta sitwazzjoni fejn l-inkwilin jabbuża mill-godiment tal-fond mikri lilu. Fil-każ odjern irid jingħad li l-intimati ma kinux jikkawżaw l-istess ammont ta' ħsara u tgħarriq fil-fond li kieku dawn baqgħu jużawh esklussivament għall-parkeġġ tal-vetturi li huma jużaw fix-xogħol tagħhom ta' burdnara, imma mill-provi jirriżulta li fil-garaxx l-intimati kienu qegħdin jagħmlu xogħol li jista' jitqies li huwa semi-industrijali, u għalhekk il-Bord kien korrett fil-konklużjoni li wasal għaliha. Il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-intimati li r-rikorrenti ma rnexxilhiex tipprova dak minnha allegat, għaliex għad li r-rikorrenti xehdet li hija ma tgħix ġewwa Ħaż-Żebbuġ u ma tantx tiffrekwenta l-inħawi, madanakollu qabel inbdew il-proċeduri quddiem il-Bord, hija inkarigat lill-Perit Tancred Mifsud, li għamel diversi konstatazzjonijiet dwar dak li sab ġewwa l-garaxx in kwistjoni, fosthom attrezzaturi u indizji oħra li jippruvaw li l-fond mhux qiegħed jintuża biss bħala garaxx għall-inġenji wżati fix-xogħol ta' burdnara, iżda wkoll għal attività industrijali jew semi-industrijali. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, tqis illi dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *[il-Bord ta importanza lil allegazzjonijiet li mhumiex veritiera]*

35. Skont l-intimati il-Bord straħ fuq għad ta' assunzjonijiet u allegazzjonijiet li mhumiex veritiera, fosthom il-verżjoni li tat ir-rikorrenti. L-intimati qalu li wieħed mix-xhieda ewlenin kien il-ġar tagħhom Alfred Agius, iżda ir-rikorrenti naqset milli tagħmel il-kontro-eżami ta' dan ix-xhud, kif ukoll m'għamlitx il-kontro-eżami ta' uħud mill-intimati.

36. Il-Qorti tirrileva li filwaqt li x-xhud Alfred Agius xehed li huwa kien il-ġar tal-intimati għal aktar minn erbgħin sena, u tul dan iż-żmien kien hemm diversi okkażjonijiet fejn huwa ntalab jagħmel manutenzjoni regolari tal-garaxx in kwistjoni, fil-proċeduri quddiem il-Bord inġiebu xhieda oħra li jikkontradixxu dak li qal Agius. Fil-fatt il-Perit Tancred Mifsud spjega għal liema raġuni ma jistax jingħad li l-intimati kienu jagħmlu l-manutenzjoni meħtieġa fil-fond b'mod regolari, għaliex il-ħsara li kienet eventwalment feġġet, kienet ir-riżultat ta' traskuraġni u nuqqas ta' manutenzjoni regolari fuq medda ta' snin. Il-Perit Mifsud spjega li biex il-konkos tas-saqaf xpakka x-xibka tal-ħadid, bilfors li kien hemm perkolazzjoni u skular ta' ilma li kien ilu dieħel is-snin. Jirriżulta wkoll li bejn meta sar r-rapport tal-Perit Mifsud u meta sar ir-rapport mill-Membri Tekniċi maħtura mill-Bord, laħqu għaddew madwar sentejn, u aktarx li kien għalhekk li l-Membri Tekniċi tal-Bord fir-rapport tagħhom qalu li l-ħsara ġiet irrimedjata b'xi mod, għaliex laħaq sar xi xogħol ta' tiswija fl-aktar żoni affettwati. Imma dan ma jfissirx li l-intimati kienu jagħmlu manutenzjoni regolari fil-garaxx. Barra minn hekk, filwaqt li Alfred Agius qal li kien jiġi mqabbad mill-intimati b'mod regolari biex jagħmel manutenzjoni fil-garaxx, dan

naqas milli jagħti dettall dwar kemm-il darba fl-aħħar ħamsa u erbgħin sena huwa tqabbad iħalleb il-bjut, u x'teknika kien juża meta għamel dan ix-xogħol. Dan l-istess xhud lanqas ma spjega kif inhu daqstant ċert li l-garaxx in kwistjoni jintuża biss għall-parkeġġ ta' vetturi li jużaw l-intimati fix-xogħol tagħhom. Dan għaliex it-triq fejn jinsab il-garaxx in kwistjoni, hemm għadd ta' garaxxijiet oħrajn li jintużaw għall-parkeġġ ta' vetturi kbar, fejn inevitabbilment ikun hemm ċertu storbju u moviment kontinwu ta' vetturi deħlin u ħerġin, u għalhekk huwa diffiċli li wieħed jasal biex jikkonkludi li f'garaxx minnhom qiegħed isir biss parkeġġ ta' vetturi ad esklużjoni ta' attivitajiet oħra. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

<u>L-Appell Inċidentali</u>

37. Ir-rikorrenti tgħid li hija ħassitha aggravata b'dik il-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad li l-intimati ma kisrux il-kundizzjonijiet tal-kiri. Spjegat li l-intimati kellhom l-obbligu li jieħdu ħsieb il-fond bħala missier tajjeb tal-familja, u minkejja li jista' jingħad li m'hemmx 'ħsara ħafna' fil-fond, min-naħa l-oħra ma jistax jingħad li l-inkwilini għamlu użu mill-fond b'mod li eżegwew il-kundizzjonijiet tal-kiri. Qalet li missier tajjeb tal-familja ma jħallix ilma jipperkola mis-saqaf sal-punt li tissaddad ix-xibka u jkollha tintrifed bi travu, u lanqas iħalli l-ammont ta' ħmieġ li l-intimati qegħdin iħallu f'dan il-garaxx, b'differenza mill-garaxxijiet l-oħrajn li huma proprjetà tagħhom. Ir-rikorrenti qalet li jirriżulta li l-garaxxijiet tal-intimati huma miżbugħin, bl-art lixxa u miksija, u huwa biss fil-garaxx li huma jikru minn għandha, li huma qegħdin iżommu ċertu attrezzaturi biex fih jagħmlu xogħol li jħammeġ u li jgħarraq il-proprjetà.

38. Il-Qorti tirrileva li mir-ritratti esebiti, tirriżulta ċara d-diskrepanza bejn il-mod kif l-intimati jieħdu ħsieb ħwejjiġhom, il-graxxijiet proprjetà tagħhom, u l-mod kif dawn qegħdin jieħdu ħsieb il-garaxx mikri lilhom. Fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Frendo *vs.* C&H Bartoli Limited**[1], din il-Qorti diversament preseduta, osservat illi:

> *"In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal-Kodiċi Ċivili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bħala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tiegħu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivviġila fuq l-integrità tiegħu, jieħu l-kawteli meħtieġa għall-konservazzjoni tiegħu, jipprovdi għat-tiswijiet urġenti li jmissu lilu u li javża tempestivamnent lil sid il-kera bil-ħtieġa li dan jipprovdi għat-tiswijiet li huma a kariku tiegħu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet oħra, u "Rose Tanti – vs – RCMJ Co. Ltd.", Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008. Kif osservat minn din il-Qorti, "bla dubju dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali għall-obbligu l-ieħor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'għeluq il-kirja, 'fair wear and tear excepted' (Artikolu 1559 u wkoll l-Artikolu ġenerali 1126(1) Kodiċi Ċivili)". Ara "Lilian Micallef Eynaud et – vs – Albert Falzon Santucci", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. Ara wkoll "Giuseppina Farrugia – vs – Chev. Joseph Vassallo nomine", Prim'Awla, Qorti Ċivili, 21 ta' Ġunju, 1969, konfermata in sede appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni dixxiplina li tinżel sija mill-provvedimenti tal-liġi, sija mill-interpretazzjoni ġurisprudenzjali hi dik li l-kerrej għandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jieħu kura tal-ħaġa mikrija b'mod li jevita li ssir ħsara. Jekk f'dan il-kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodiċistika, sija taħt il-liġi komuni (artikolu 1555, Kodiċi Ċivili), sija taħt il-liġi speċjali (Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69) iġġiblu l-ħall tal-kuntratt jew it-telf tat-tiġdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-esklużjoni ante tempus tad-dritt tal-godiment."*

39. Fil-każ odjern, l-intimati evidentement jużaw kejl differenti fil-mod ta' kif jieħdu ħsieb ħwejjiġhom, u l-mod kif jieħdu ħsieb jew ma jieħdux ħsieb il-garaxx mikri lilhom mir-rikorrenti, kif jindikaw id-diversi ritratti esebiti fil-proċess. Ċertament li l-kura tal-fond bħala *bonus paterfamilias* kienet timporta li ssir

[1] 07.05.2010.

manutenzjoni regolari fuq il-fond b'tali mod li l-affarijiet ma jiddeġenerawx sal-punt li l-fond iġarrab ħsara strutturali, jew is-saqaf tal-fond ikollu jintrifed bi travu. Il-Qorti sejra għalhekk tilqa' dan l-aggravju tar-rikorrenti, u tagħtieha raġun fit-talba tagħha għar-ripreża tal-fond abbażi tal-kawżali li l-intimati naqsu milli jaqdu l-obbligi imposti fuqhom mil-liġi bħala inkwilini, ewlenin fosthom li jieħdu ħsieb il-fond bħala *bonus paterfamilias,* li jagħmlu t-tiswijiet kollha meħtieġa fuq il-fond minbarra dawk strutturali, kif ukoll li jwieġbu għat-tgħarriq u għall-ħsara mġarrba fil-fond tul il-kirja, sakemm ma jippruvawx li dan it-tgħarriq u ħsara ma ġrawx mingħajr ħtija tagħhom.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-intimati billi tiċħdu, filwaqt li tilqa' l-appell inċidentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li l-intimati mhux biss bidlu d-destinazzjoni tal-fond mikri lilhom, iżda wkoll kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri. It-terminu mogħti mill-Bord għall-iżgumbrament tal-intimati mill-fond għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddie77m il-Bord għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-intimati fl-intier tagħhom.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur