BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru. 147/2018

Anthony Camilleri (K.I. 759644M), Carmel Camilleri (K.I. 865045M), Jane Zammit (K.I. 723747M), Andrew Camilleri (K.I. 153858M), Justin Camilleri (K.I. 360787M), Kevin Camilleri (K.I. 134882M) u Elaine Bezzina (K.I. 347484M)

Vs

Mario Stanyer

Illum, 11 ta' Lulju 2023

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur prezentat nhar l-1 ta' Ottubru 2018 li permezz tieghu rikorrenti ppremettew u talbu hekk;

Illi l-esponenti huma komproprjetarji flimkien bejniethom tad-dar bl-arja taghha, 24 (ga 7), Triq Dun Pawl, Luqa. huma wirtu din il-proprjeta minghand Giuseppi Camilleri u martu Maria Camilleri, li mietu rispettivament fl-10 ta' Awissu 1975 u fis-26 ta' Dicembru 2015.

Illi wara l-mewt ta' zewgha, Maria Camilleri (omm l-esponenti Anthony, Carmel, Andrew u Jane Zammit, u n-nanna paterna tal-esponenti l-ohra, ulied binha premort Joseph Camilleri) kienet kriet din id-dar bl-ghamara lil certu James Reeves fis-17 ta' Frar 1994.

Illi l-intimat Mario Stanyer dahal jokkupa din id-dar b'kiri minflok l-inkwilin originali fis-sena 1995, u ghadu jokkupaha sal-lum.

Illi b'ittra ufficjali tal-10 ta' Novembru 2017, l-esponenti avzaw lill-intimat li, b'effett mill-iskadenza sussegwenti, huma ma ridux jirrilokawlu l-istess fond jekk mhux bis-segwenti kundizzjonijiet godda:

(i) bil-kera ta €700 fix-xahar, pagabbli kull xahar bil-quddiem;

(ii) bid-divjet assolut tas-sullokazzjoni u/jew cessjoni tal-inkwilinat, fiz-zewg kazi sija tal-fond kollu kemm ukoll ta' parti jew partijiet minnu;

(iii) bl-obbligu li jwettaq bi spejjez tieghu x-xogholijiet kollha ta' tiswija u manutenzjoni mehtiega fil-fond;

(iv) bl-obbligu li jregga lura ghall-istat originali taghhom il-kamra tal-kcina, il-bir u l-logga, bi spejjez tieghu;

(v) bil-kundizzjonijiet l-ohra skond il-ligi vigenti.

Illi l-intimat ma kkontestax dawn il-kundizzjonijiet godda, u ghalhekk illum dawn jikkostitwixxu l-kundizzjonijiet tal-kiri bejn il-partijiet tal-fond imsemmi 24, Triq Dun Pawl, Luqa.

Illi minkejja dan, l-intimat naqas li jhallas il-kera dovuta ta' €700 fix-xahar, u naqas ukoll li jregga lura ghall-istat originali taghhom il-kamra tal-kcina, il-bir u l-logga, bi spejjez tieghu.

Illi permezz ta ittra ufficjali tal-20 ta Frar 2018, debitament notifikata lill-intimat, l-esponenti nterpellawh ihallashom is-somma ta €1400 (elf u erba mitt Ewro) rapprezentanti l-kera dovut minnu ghaz-zewg skadenzi li ghalqu rispettivament fl-24 ta' Dicembru 2017 u fl-24 ta' Jannar 2018, pero dan baqa inadempjenti. Minflok, huwa baqa jiddepozita fir-Registru tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) l-kera li kien ihallas precedentement, u ghadu jaghmel hekk sal-lum.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

1) Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimat naqas li jhallas il-kera dovuta minnu ghall-iskadenzi li ghalqu fl-24 ta' Dicembru 2017, 24 ta' Jannar 2018, 24 ta' Frar 2018, 24 ta' Marzu 2018, 24 ta' April 2018, 24 ta' Mejju 2018, 24 ta' Gunju 2018, 24 ta' Lulju 2018, 24 ta' Awissu 2018 u 24 ta' Settembru 2018;

2) Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimat kiser il-kundizzjonijiet l-ohra tal-kiri;

3) Konsegwentement iholl il-kirja tal-fond 24 (ga 7), Triq Dun Pawl, Luqa favur l-intimat, u jaghtih zmien qasir u perentorju sabiex jivvaka mill-istess fond, u jirrilaxxjah battal, u f'kundizzjoni tajba, favur l-esponenti;

4) Jikkundanna lill-intimat ihallas lill-esponenti l-kera dovuta minnu, bir-rata ta' €700 fix-xahar, b'effett mill-24 ta' Dicembru 2017 sad-data tax-xoljiment tal-kirja.

Bl-ispejjez u bl-imghax u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti kontra l-intimat, inkluz ghad-danni.

Il-Bord ra r-risposta ta' l-intimat prezentata nhar l-14 ta' Novembru 2018 li eccepixxa s-segwenti:

1. Illi ma huwiex minnu li l-esponenti naqas milli josserva xi obbligazzjoni naxxenti mit-titolu ta' lokazzjoni li huwa jgawdi fuq il-fond mertu ta' dina l-procedura u dana anke peress li l-ittra ufficjali prezentata mir-rikorrenti fl-10 ta' Novembru 2017 ma swietx sabiex jigu imposti kundizzjonijiet godda, fosthom zieda fil-kera, hekk kif qieghdin jippretendu r-rikorrenti.

2. Illi ghalhekk ma hemm ebda lok sabiex tigi ordnata x-xoljiment tal-kirja.

3. Illi l-esponenti ma jistax jigi kkundannat ihallas il-kera u l-imghax mitluba fir-rikors promotur peress li huwa dejjem

hallas jew offra li jhallas il-kera li kienet dovuta lir-rikorrenti. Kienu l-istess rikorrenti li ma accettawx il-hlas tal-kera, tant li l-esponenti ghadda sabiex jiddepozitaha taht l-awtorita tal-Qorti.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

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

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' din il-kawza, r-rikorrenti qua sidien tal-fond 24, Triq Dun Pawl, Luqa qieghdin jaghmlou kontra l-inkwilin taghha, l-intimat Mario Stanyer ghal (1) dikjarazzjoni li l-intimat naqas milli jahllas il-kera ghall-iskadenzi li bejn Dicembru 2017 u Settembru 2018 (2) dikjarazzjoni li l-intimat kiser il-kundizzjonijiet l-ohra tal-kirja (3) dikjarazzjoni ta' hall tal-kirja tal-fond 24 Triq Dun Pawl, Luqa u ordni sabiex l-intimat jivvaka mill-fond in kwistjoni u jirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba, (4) kundanna ta' hlas ta' kera.

Illi l-intimat ikkontesta talba billi kkontenda li huwa dejjem hallas il-kera u kienu proprju r-rikorrenti li ma accettawx il-kera filwaqt

li ecepixxa li l-kundizjonijiet ta' l-ittra ufficjali tas-sena 2017 ma tiswiex.

Ikkunsidra:

Xehed **Carmel Camilleri** permezz tal-procedura ta' l-affidavit fejn spjega li hu jigi hu Anthony, Andrew u Jane Zammit, kif ukoll li Kevin u Elaine Bezzina huma t-tfal ta' huh Joseph li gie nieqes. Ix-xhud xehed li l-post in kwistjoni kien originarjament ta' zija ta' missieru u li missieru kien xtara dan il-post minghand din l-istess zija meta hi emigrat. Camilleri stqarr li meta kien zghir kienu ghamlu xi zmien jghixu fil-post bhala familja, u li missieru kien irrenga l-post u ramah b'ghamara tajba. Qal li ghal xi zmien huwa emigra minn Malta u li missieru miet b'incident fis-sena 1975 u meta gie lura Malta, ommu selfitu l-post biex joqghod fih, mis-sena 1980 sal-bidu tas-sena 1983. Huwa kompla l-affidavit billi qal li hekk kif hareg mil-post kien biddlu is-saqaf tal-kcina u tal-kamra tal-banju sabiex jaghmluhom tal-bricks.

Anthony Camilleri, xehed permezz ta' affidavit fejn qal li hu huwa l-ikbar fost l-ahwa u li Justin Camilleri, Kevin Camilleri u Elaine Bezzina huma t-tfal ta huh l-mejjet Joseph. Huwa kkonferma l-affidavit ta' ohtu Jane Zammit u Anthony Camilleri u zied jghid li hu baqa jghix ma' ommu, missieru u hutu sat-28 ta'Awissu 1967. Xehed li wara l-mewt ta' missieru, ommu kienet kriet il-post lil pulizija Reeves, u hekk kif dan Reeves hareg mil-post huwa kiena halla lil Mario Stanyer fl-istess post. Anthony Camilleri jkompli jghid li ommu kienet hennet ghal Mario Stanyer u hallietu fl-istess post bl-istess kera u wara l-mewt t'ommu, hu flimkien ma ohtu Jane Zammit u l-perit Ian Cutajar kienu dahlu fil-post u raw li l-bjut kienu mitluqin u ilhom ma jithalbu tant li

dahal hafna ilma, kif ukoll ikkonferma l-istat tal-post hekk kif iddeskrivit ohtu Jane Zammit fl-affidavit taghha. Ix-xhud stqarr ukoll li wara li baghtu xi ittri bl-avukat lil Mario Stanyer dan l-istess Stanyer ma hallasx kera gdida mitluba lilu.

Ir-rikorrenti **Jane Zammit** xehdet permezz tal-procedura ta' l-affidavit fejn spjegat li hi u rikorrenti l-ohra proprjetarji tal-fond mertu ta' din il-kawza u meta kellha 6 snin dahlet tghix fil-post in kwistjoni flimkien ma familtha u damu jghixu hemm ghall-sittax-il sena. Kompliet tghid li wara li zzewget u cioe f'Awissu 1970, ommha u missierha bnew dar gdida u marru joqoghdu fiha flimkien ma hutha li kienu ghadhom id-dar u missierha ghalhekk beda jikri d-dar in kwistjoni. Kompliet tghid li missierha miet b'incident f'Awissu 1975 u li ommha baqghet tikri d-dar u fis-17 ta' Frar 1994, ommha kienet kriet l-imsemmi post lil James Reeves li kien pulizija, u li dan kien dahhal jghix mieghu lil Mario Stanyer li kien jghix barra. Meta James Reeves hareg mil-post is-sur Mario Stanyer talab lil ommha biex jibqa joqghod hu fl-istess post bl-istess kera u kundizzjonijiet li kellu Reeves u dan gie accettat min omm ix-xhud. Hija qalet li kemm Reeves kif ukoll Stanyer kienu jhalsu kera ta' €95 kull xahar u li l-ircevuti kienet tikithom hi stess ghal ommha fil-librett ta' Mario Stanyer filwaqt li ziedet li wara l-mewt ta' ommha, hi u hutha wirtu l-imsemmi fond, u meta accessaw il-fond flimkien mal-Perit taghhom indunaw li l-fond kien sarlu hafna tibdiliet strutturali u xi ghamara tal-kewba ta'zmien ommha ma kienetx hemm. Ziedet tghid li l-intimat naqas milli jiehu hsieb il-bejt u kien dahal l-ilma fis-soqfa tas-sular ta' fuq. Xehde li minn wara l-access, huma rrifjuat li jaccetta l-kera minghand l-intimat li beda jiddepozitaha l-Qorti kull sitt (6) xhur.

Ix-xhud kompliet tghid li nhar l-10 ta Novembru 2017 baghtu ittra bil-Qorti lill Mario Stanyer fejn avzawh li, b'effett mill-iskadenza li kien imiss, kienu lesti jikrulu b' kera ta €700 fix-xahar, pagabbli kull xahar bil-quddiem, u kif ukoll kundizzjonijiet il-godda tal-kiri, fosthom li ssir it-tiswija mehtiega fil-post, u li l-post jitregga lura ghall-istat originali u li minkejja li tali ittra giet ricevuta minn Mario Stanyer, dan baqa ma ghamel xejn u lanqas hallas l-kera l-gdida, fejn wara bghatu ittra ohra nhar l-20 ta'Frar 2018 b'talba ghal kirjiet kif ukoll twissija li ser jittiehdu passi bil-qorti.

In kontro ezami nhar l-10 ta' Novembru 2020 ix-xhud ammettiet li sas-26 ta' Dicembru 2017 il-fond mertu ta' din il-kawza kien amministrat minn ommha li kienet toqghod ftit l-isfel mill-fond mertu ta' din il-kawza filwaqt li xehdet li ommha qatt ma kitbet lill-intimat permezz ta' l-avukat. Xehdet li l-proceduri bdew wara l-mewt ta' ommha li damet tirceivi l-kera minghand l-intimat. Mistoqsija x'kundizzjonijiet l-intimat kiser, hija qalet li dan ta' l-ahhar mhux jiehu hsieb il-fond; l-ghamara kollha nehhiha, ghamel lil ried, fetah hitan u carrat tieqa, ghamel qisha horz fil-bitha u biddel kamra tal-banju f'shower. Ziedet li l-intimat mhux ma hallasx kera izda kien idum ma jhallas il-kera; "ehe. Kien idum ma jhallas. Kont irrid noqghod inmur niftaghlu l-karti, inhabbatlu ma jiftahx biex ihallas ... imbaghad kien ihallas wara ima kien idum." Fir-rigward ta' tibdiliet, hija spjegat li biddel il-madum minn antic fil-kcina ghal modern.

Xehdet li Reeves ghamel sena biss fil-fond u ommha kienet dahlet tara l-post darba biss izda meta mistoqsij jekk taqbilx li ommha dahlet aktar minn darba ghand Stanyer, hija qalet li ma tafx. Xehdet li hija ma dahlitx fi zmien Reeves u mhux f'qaghda tghid min effettivament biddel il-madum ghalkemm insistiet li l-madum

tbiddel minn Stanyer ghax kien hemm xi xahx barra u ommha kienet staqsietu x’kien qed jaghmel u dan ilu madwar 8 snin. Xehdet li l-kamra tal-banju ma hallijiex kif kienet, dawwar kollox u ghamel shower u tieqa carratha filwaqt li kkonfermat li kienet qed tirreferi ghall-istess kamra tal-banju li kienet fil-post qabel ma zzewget hi fis-sena 1973 u kompliet tikkonferma li l-ilment taghha huwa ghax l-intimat ghamel kamra tal-banju aktar gdida u dan kellu jiehu parir ghax id-dar tappertjeni lilhom u mhux lill-intimat.

B’referenza ghall-loggja, xehdet li din kienet kwadra u ghamilha fit-tond izda ija ma dahlitx fil-fond wara li hareg Reeves mill-fond u insistiet li x-xoghol sar mill-intimat ghax Reeves ghamel biss sena jghix fil-fond u zgur ma ghamel xejn filwaqt li kompliet tghid li l-fond kien mimli ghamara. Hija insistiet li x-xoghol sar minn Stanyer ghaliex meta dahlet fil-fond sabiex isir is-successjoni ta’ ommha u kienet talbet lill-intimat jerga jirriverti l-fond fl-istat li kien huwa kien qalilha “ghamilt daws dawn spejjez u se nerga noqghod naghmel l-affarijiet”.

Xehdet li ommha kellha 94 meta mietet izda kellha mohha tajjeb hafna u baqghet tirceivi kera minghand Stanyer.

Perit Ian Cutajar xehed li fis-sena 2016 hu gie mqabbad mil-ahwa Camilleri biex jaccedi fond 24, Triq Dun Pawl, Luqa, u jara l-kundizzjoni tieghu u hejja rapport dwar dan l-access, fejn fih spjega li l-fond ghandu il fuq minn mitt sena u li kien hemm xi kmamar mizmumin mhux hazin, pero kien hemm kmamar ohra li ma jintuzawx u ma saret ebda manutenzjoni fuqhom. Perit Cutajar xehed ukoll li kienu saru xi xogholijiet strutturali u li kien hemm certu affarijiet tipici ta’ dar antika, bhal moffa tielgha mil-art.

Dwar il-kumdizzjoni tal-bjut, il-Perit spjega li kien hemm imbarazz mizmum li ma jaghmilx gid lil bejt stess ghax huma ta' piz fuq l-istess bejt kif ukoll izzommha l-umidita'.

L-intimat **Mario Stanyer** xehed permezz tal-procedura ta' l-affidavit fejn spjega li huwa l-kerrej tal-fond mertu ta' din il-kawza u kien dahal fih meta kien ghad hemm James Reeves u baqgha jghix hemm wara li telaq l-istess Reeves. Xehed li l-maggoranza tat-tibdiliet li ssemmew fil-fond saru kollha qabel ma kera l-fond hu u cioe mill-kerrej ta' qablu jew sahansitra ta' qabel u kompla jghid li tibdiliet li ghamel huwa kienu l-kamra tal-banju li kienet ferm qadima bil-banju kollu sadid u anke l-janen ta' l-ilma u biddel il-kcina peress li dik li kien hemm ma kinitx aktar uzabbli.

Xehed li ma jistax jifhem kif is-sidien qeghdin jilmentaw minn affarijiet li kienu hemm fi zmien tfulithom u cioe ghaxiren ta' snin qabel. Kompla li sakemm mietet kienet dejjem Maria Camilleri li hadet hsieb il-kirja u maghha kellu relazzjoni tajba. Stqarr li l-istess Maria Camilleri dahlet kemm il-darba fil-fond u kienet ben konxja ta' l-istat tieghu u qatt ma ilmentat mieghu filwaqt li dejjem accettat il-kera. Qal li certament kieku kien hemm dizgwid, Maria Camilleri ma kinitx ser taccetta l-kera u d-dizgwid proprju inqala wara l-mewt ta' l-istess Maria Camilleri ghax riedu l-post lura.

In kontro ezami nhar it-2 ta' Frar 2021 l-intimt spjega li huwa dahal jghix fil-fond mertu ta' din il-kawza fis-sena 1993. Huwa spjega li kellu problemi familjari u kien staqsa lil Reeves jekk jistax joqghod mieghu u dan ta' l-ahhar kien qallu li jrid jistaqsi lis-sid u cioe lil Maria Camilleri li kienet accettat bil-patt li jiehdu

hsieb il-post. Kompla jghid li fl-ahhar tas-sena 1994 Reeves kien tqaal lil wahda, li sussegwentament izzewweg, u mar joqghod maghha u kien ghalhekk li fl-ahhar tas-sena 1994 huwa kien telaq mill-fond in kwistjoni. Qal li huma kienu marru jkelmu lil Maria Camilleri li ma sabet ebda oggezzjoni li jkompli bil-kirja huwa stess. Xehed li filwaqt li ma jiftakarx x'tibdil kien sar minn Reeves fiz-zmien li kien jghix mieghu, ma jiftakarx x'tibdil kien sar izda jaf bic-cert li xi tibdil sar izda jiftakar li kien hemm xi bieb u ghamara li intremew. Kompla li l-kcina keient waqghet, is-salott kien tat-tiben u ukoll biddluh. Qal li huma kienu avzaw lil Maria Camilleri li ma saet ebda oggezzjoni sakemm jixtru ohrajn. Spjega li ma kinx ser jzomm u juza sufan tan-1940s. Ix-xhud insista li r-rikorrenti qatt ma halsu centezmu u meta huwa kien jinforma lis-sid li kienet inqalghet problema, kienet tghidlu 'mhux int toqghos hemm mhux inti trid tirrangha!".

Mistoqsi fuq tibdiliet li ghamel hu, xehed li l-pajpijiet tal-kamra tal-banju kienu infaqghu ghax kienu msaddin u kien ghalhekk li biddilhom, ghamel il-madum ta' l-art li kien kollu mxellef u antik, liema xoghol sar fi zmien meta Maria Camilleri kienet ghadha hajja.

James Reeves xehed permezz ta' l-affidavit fejn spjega li kien jikri l-fond 24 Triq Dun Pawl Luqa minghand Maria Camilleri mis-sena 1993 u meta beda l-kirja, il-fond kellu bzonn qala' tajba. Kompla jghid fl-istess sena habib tieghu kien qallu I certu Mario Stanyer kien spicca jghix f'garage u talbu jghix mieghu. Huwa kien staqsa lil Maria Camilleri li me kinitx sabet oggezzjoni bil-patt li jirrangaw il-post. Stqarr li Stanyer kien jinqala b'idejh u kien mal-ewwel beda jirrangah that li l-post ingieb il quddiem

hafna fejn li kien. Xehed li huwa telaq mill-fond sena wara u l-kirja tkompliet min Mario Stanyer.

Ikkunsidra:

Illi fuq talba tar-rikorrenti, gew nominati periti teknici u cioe il-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Marie Louise Caruana Galea fejn waqt access li sae nhar id-19 ta' Novembru 2019 ikkostataw is-segwenti:

5.02. Id-dehra generali tal-fond hija wahda mitluqa u mhux mantenuta kif jidher sew mir-ritratti mehudin mill-esponenti waqt l-access.

5.03 Dwar il-kundizzjoni strutturali tal-fond, is-soqfa dehru fi stat tajjeb life tracci ta' sadid fit-travi tal-hadid fil-kamra tas-sodda ta' wara, tbajja ta' umidita fis-saqaf tal-kamra tas-sodda biswit il-amra tas-sodda principali, travi tal-hadid tas-saqaf tal-garigor li qed jissaddu u xpakkar tal-konkos rinfurzat fis-saqaf tar-raff fil-kamra tal-ghoddod fil-pjan terran. Din l-osservazzjoni ibbazata fuq konstatazzjoni vizwali biss.

Ikkunsidra:

Illi mill-ewwel jigi rilevat li l-kirja de quo hija dik protetta u cioe li bdiet qabel l-ewwel ta' Gunju 1995, kif xehed l-intimat u anke Mario Stanyer, liema xhieda ma gietx kontestata jew kontradetta.

Illi in kwantu t-talba tar-rikorrenti tidher li din hija bbazata fuq il-fatt li l-intimat naqas milli jhallas kirja, liema kirja giet imponuta lilu permezz ta' ittra ufficcjali u dan fin-nuqqas ta' ftehim bilaterali.

Fil-kaz in ezami peress li l-kera bdiet qabel l-1 ta' Gunju, 1995 dan il-Bord jaghmel referenza ghall-Artikolu 1531B tal-Kodici Civili li jipprovdi:

'Ghall-kirja li kienet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju, 1995, ghandha tibqa' tghodd il-ligi kif kienet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju, 1995, hekk izda li mill-1 ta' Jannar, 2010 ghandhom japplikaw l-artikoli 1531C, 1531D, 1531E, 1531F, 1531G, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K.'

Jikkonsegwi li l-artikolu relevant ghall-kaz de quo huwa l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi s-segwenti:

1531Ċ.(1) Mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tas-sid taħt l-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, għal kerata' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju,1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktubwara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas tal-keradovuta wara l-1 ta' Jannar, 2010, għandha, fejn din kienet anqas minnmija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa utmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekkstabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ir-rata tal-keragħandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bihikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanzali Tneħħi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013:

B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar, 2010 aktarminn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 il-partijiet ikunu qablu fuqmetodu ta' żjieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar, 2010 iż-żjidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regolati skont dak il-ftehim sakemmjibqa' fis-seħħ.

Illi fuq l-allegat nuqqas da parti ta' l-intimat ihallas il-kera, dan il-Bord jirrileva li mill-provi rrizulta li mhuwiex minnu li l-intimat rrifjuta li jhallas il-kera u dan stante li kif jirrizulta mic-cedoli ta' depozitu, huwa ddepozita l-kera l-Qorti. In oltre, l-Bord jinnota li filwaqt li Jane Zammit lmentat li l-intimat ma kienx qieghed ihallas, in kontro ezami spjegat li l-intimat mhux ma kienx qed ihallas izda kien dejjem tardiv fil-pagamenti tieghu.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, ir-rikorrenti jikwotaw l-artikolu 14 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament l-artikolu 14(2) li gie imhassar bl-emendi ta' l-Att XXIV ta' 2021 u li kien jistipula li meta l-kirja kienet oghla minn Eur 93.17 fis-sena, sid il-kera li jkun irid jgholli l-kera jew jaghmel kondizzjonijiet gooda, ghandu fi zmien ta' xahar jgharraf lill-

kerrej bil-hsieb tieghu permezz ta' ittra ufficcjali u jekk il-kerej ikun irid jipponi dak l-gholi ghandu jaghmel rikors lill-Bord li jirregola l-kera sabiex dak l-gholi jew dawk il-kundizzjonijiet godda jigu michuda.

Illi madanakollu, l-Bord jirrileva li tali artikolu ma japplikax ghall-kaz de quo u dan stante li l-kirja in kwistjoni hija wahda protetta b'dana li l-artikolu fuq imsemmi ma jsibx l-applikabbilita tieghu fil-kaz de quo.

Kien ghalhekk korrett l-intimat meta offra u insista li jkompli jhallas il-kera dovuta u kif protetta, u ma kellhom ebda raguni tajba r-rikorrenti meta, wara li gie ghandhom il-fond mertu ta' din il-kawza, jibghatu ittra ufficjali bil-kundizzjonijiet il-godda tal-kirja, liema kundizzjonijiet la kien hemm qbil bilaterali dwarhom u lanqas ma gew imposti wara kawza appozita mill-Bord.

Ghalhekk l-ewwel u r-raba talbiet tar-rikorrenti qieghdin jigu michuda.

Ikkunsidra:

Illi permezz tat-tieni talba taghhom, ir-rikorrenti talbu lil dan il-Bord sabiex jiddikjara li l-intimat kiser il-kundizzjonjiet tal-kirja u konsegwentament jordna l-izgumbrament ta' l-istess intimat.

F'dan ir-rigward, l-unici provi li ghandu quddiemu l-Bord huma dikajrazzjonijiet tar-rikorrenti kif kien il-fond fiz-zmien li huma kienu jghix fil-fond u cioe fis-snin tmeninijiet u cioe fiz-zminijiet meta huma kienu ghadhom jghixu fil-fond in kwistjoni flimkien

mal-ġenituri tagħhom qabel ma' l-fond inkera lil terzi, lil Mario Stanyer u sussegwentament lill-intimat.

Illi l-Bord jinnota wkoll li x-xhieda ta' l-intimat Mario Stanyer li spjega li huwa kien jitlob l-awtorizzazzjoni mingħand Maria Camilleri ma ġietx kontradetta bl-ebda mod, anzi Jane Zammit ikkonfermat li sakemm ġiet nieqsa ommha, kienet proprju ommha li kienet tiegħu ħsieb u tirċievi l-kirja.

Huwa principju fundamentali fil-liġi tal-procedura civili tagħna li min jallega jrid jipprova sal-grad tal-bilanc tal-probabilitajiet, aktar iva milli le. Biex l-azzjoni attrici tirnexxi fuq din il-kawżali, għalhekk, irid jirriżulta li r-rikorrenti ppruvaw li, aktar iva milli le, li l-intimat għamel xogħolijiet mingħajr l-awtorizzazzjoni tas-sid, li l-fond mikri garrab ħsara ħafna, u li għal din il-ħsara ħafna jaħti l-intimat inkwilin, u wkoll li l-istess intimat inkwilin naqas li jmantni b'mod xieraq, kif hu meta meħtieġ, il-partijiet kollha tal-fond mikri.

Il-Qrati kellhom diversi okkażjonijiet, tul is-snin, biex jispjegaw x'riedet tifhem il-liġi biż-żewġ kawżali, fid-dawl tas-sanzjoni estrema tar-ripreża akkollata magħhom. 'Fit-test Ingliż il-kliem 'ħsara ħafna' (Kap. 69) hu 'considerable damage'. Il-ġurisprudenza tirrikonoxxi li għall-fini ta' żgumbrament taħt l-artikolu 9 tal-Kap. 69, il-ħsara trid tkun konsiderevoli. Għall-qorti dik it-tip ta' ħsara trid tkun tax-xorta li tnaqqas il-valur tal-fond. Għalkemm ħsara għad hemm, meta tqis id-daqs tal-fond u t-tip ta' ħsara, m'hijiex taant ħsara ħafna li tista' tikkonkludi li probabbilment naqas il-valur tal-fond. M'hemmx provi li jikkonvinċu lil dian il-Bord i li hemm ħsarat li wasslu biex xi parti mill-fond jinsabu kompromessi. Dan apparti li lanqas m'hemm

prova tal-valur tal-ħsara li hemm, u li setgħet tagħti indikazzjoni lill-Bord dwar jekk kienx hemm deprezzament fil-valur tal-fond. Il-Bord ghalhekk mhux f'posizzjoni li jikkonkludi li l-ħsarat li ssemmew hawn fuq huma sostanzjali. Wieħed irid jiftakar li l-iżgumbrament hu r-rimedju l-iktar estrem għall-inkwilin.'[1] Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) qalet dan f'kuntest fejn irrizulta pruvat li fil-fond mikri kien hemm gallarija fi stat hazin hafna, sebgħa tarġiet tal-ġebel maqsumin u jehtieg li jinbidlu, injam nieqes fil-poggaman tat-tarag u xorok maqsumin f'wahda mill-kmamar.

B'applikazzjoni tal-istess principji fil-kaz odjern, il-Bord mhux sodisfatt li r-rikorrenti wrew, fuq bilanc ta' probabiltajiet, li l-intimat ghamel xogholijiet fil-fond in kwistjoni minghajr l-awtorizzazzjoni tas-sid u li naqas mill-obbligi tieghu li jgawdi l-fond mikri lilu bil-kura u bl-attenzjoni tal-bonuspaterfamilias, fost ohrajn billi jwettaq t-tiswijiet u l-manutenzjoni mehtiega minn zmien ghal zmien, jew li kkaguna xi hsara konsiderevoli fil-fond mikri.

Decide:

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

[1] Philip Grech pro et noe et vs Edwin Formosa et noe, Appell Inferjuri, 6.5.2019

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

Magistrat

Victor Deguara

Deputat Registratur