BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dottor Monica Vella LL.D., M. Jur.

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 31/2020MV

Marie Montebello (K.I. 129071M)

Vs

Catherine Bartolo (K.I. 0994248M), Paul Bartolo (K.I. 0587347M) u Fiona Bartolo (K.I. 0403780M).

Illum 07 ta' Novembru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Marie Montebello (K.I. 129071M), ipprezentat fir-Registru ta' dawn il-Qrati nhar l-14 ta' Frar 2020 fejn ippremettiet u talbet is-segwenti:

Illi in forza ta' kuntratt ta' emfitewsi temporanja tal-31 ta' Lulju 1971 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro, hawn anness u mmarkat Dok A, missier ir-rikorrenti u cioe' Consiglio Montebello kien ikkonċeda b'titolu

ta’ emfitewsi temporanja għal perjodu ta’ sbatax-il sena u cioe’ sal-31 ta’ Lulju 1988, lill-intimat Paul Bartolo il-fond 10, gia’ 21, triq Antonio Micallef, Żejtun, versu l-kanone annwu ta’ Ħamsin liri Maltin (Lm 50) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi l-imsemmi Paul Bartolo huwa miżżewweġ lill Catherine Bartolo u għandhom tifla li tgħix magħhom fl-imsemmi fond u cioe’ Fiona Bartolo.

Illi fit-30 ta’ Lulju 1988, u cioe’ wara l-għeluq tal-koncezzjoni emfitewtika, l-imsemmija konċessjoni emfitewtika ġiet konvertita f’kera, b’dan illi l-kera li titħallas hija ta’ tliet mija u ħamsin euro (€350) fis-sena li titħallas kull sitt xhur bil-quddiem, ir-rikorrenti ma aċċettat l-ebda pagament għal-kera mingħand l-intimati inkwilini.

Illi l-intimati inkwilini, permezz ta’ dan l-istess kuntratt, assumew l-obbligu li jżommu l-fond fi stat tajjeb ta’ riparazzjoni, u li jirritornawh lis-sid fl-istess stat li kien meta ngħata lilhom.

Illi l-intimati naqsu mill-imsemmija obbligi tagħhom, liema nuqqas ikkaġuna ħsarat konsiderevoli fil-fond, liema fond jinsab fi stat ħażin ħafna u dan kif jirrizulta mill-anness rapport peritali redat mill-Perit Daniel Attard, hawn anness u mmarkat Dok B.

Illi in vista ta’ dan il-ħsara kbira ikkaġunata mill-intimati, l-esponenti ma tixtieqx iġġedded il-kirja tal-imsemmi fond lill-imsemmija inkwilini.

Illi l-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula illi;

> *"9. Il-Bord jghati l-permess imsemmi fl-ahhar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:*
> *(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jghati,* ***jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond****, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxa l-kundizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għal-iskop li l-fond ikun ġie lilu mgħoti b'kiri, jew ikun issolluka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr kunsens espress ta' sid il-kera.*

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, l-esponenti titlob, bir-rispett, lil dan il-Bord sabiex l-istess esponenti tiġi awtorizzata ma ġġeddidx il-kirja tal-fond fl-iskadenza li jmiss u jghati dritt lill-istess esponenti sabiex tirriprendi il-pussess tal-imsemmi fond fi żmien qasir u perentorju, u eventwalment jikkundanna lill-intimati jiżgombraw mill-fond 10, gia' 21, Triq Antonio Micallef, Żejtun.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promutur.[1]

Ra r-risposta tal-intimati Bartolo a folio 30 tal-process eccepew is-segwenti:

Jesponu bir-rispett:

1. Illi preliminarjament hemm kontestazzjoni għal-talbiet rikorrenti;

[1] Folio 3 – 27 tal-process.

2. Illi r-rikorrenti ma pprezentawx lista tad-dokumenti skond kif jitlob l-Art. 156(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u u/jew a ġietx notifikata lill-intimati kif titlob l-Art. 156(7) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwentement hemm l-inammissibilita' ta' kwalunkwe dokument li jista' jiġi ppreżenta mir-rikorrenti;
3. Illi r-rikorrenti ma ppreżentawx lista tax-xhieda skont l-Art. 156(4) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew ma ġietx notifikata lill-intimati kif titlob l-Art. 156(7) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u għalhekk ma jistgħux jipproduċu xhieda kif tassativament mitlub mill-Art. 156(7) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.
4. Illi l-inkwilini dejjem onoraw kull obbligu minnhom assunt, dejjem wettqu il-manutenzjoni meħtieġa u assolutament mhuwiex minnu li kkawza ħsarat konsiderevoli. Semmai huwa r-rikorrenti li naqas milli jwettaq l-obbligu tiegħu li jesegwixxi xogħol ta' natura straordinarja u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;
5. Illi dan il-fond huwa l-unika post ta' abitazzjoni ta' l-esponenti u m'għandhomx post ta' abitazzjoni ieħor fejn imorru joqogħdu;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni in subizzjoni ta' l-atturi.

Ra r-rikors tar-rikorrenti fejn talbet korrezzjoni fin-numru tal-fond.[2] Il-Bord laqa' t-talba kif dedotta waqt is-seduta tal-21 ta' Lulju 2020.[3]

[2] Folio 33 tal-process.
[3] Folio 35 tal-process.

Ra li waqt is-seduta tal-10 ta' Mejju 2022 il-Bord innomina lill-Periti Alexei Pace u Roderick Spiteri wara li saret talba ad hoc mill-intimati.[4]

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici membri tal-Bordepprezentata fil-25 ta' Lulju 2022.[5]

Ra l-atti.

Ra l-affidavits u x-xhieda mressqa mill-partijiet.

Ra u qies il-provi u dokumenti kollha prodotti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar rikorrenti[6]

Sema' t-trattazzjoni orali ghan-nom tal-intimati u r-replika ghan-nom tar-rikorrenti[7].

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

[4] Folio 117 tal-process.
[5] Folio 121 tal-process.
[6] A folio 142 tal-process.
[7] Ra ukoll in-nota dettalijat tal-abbli avukat tar-rikorrenti a Folio 142 tal-process.

Ir-rikorrenti tiddikjara li in forza ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-30 ta' Lulju 1971 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro, missier ir-rikorrenti u cioe' Consiglio Montebello kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond numru sebgha (7) gia' wiehed u ghoxrin (21), Triq Antonio Micallef, Zejtun, ghal perjodu ta' sbatax-il sena u cioe' sal-31 ta' Lulju 1988, lill-intimat Paul Bartolo. Dan tal-ahhar huwa mizzewweg lil Catherine Bartolo u ghandhom tifla li tghix maghhom fl-imsemmi fond u cioe' l-intimata l-ohra Fiona Bartolo.[8]

Fit-30 ta' Lulju 1988, u cioe' wara l-gheluq tal-koncessjoni emfitewtika, l-imsemmija koncessjoni emfitewtika giet konvertita f' kera b' dan illi l-kera li tithallas hija ta' tliet mija u hamsin ewro (Ewro 350) fis-sena li tithallas kull sitt xhur bil-quddiem bl-ahhar skadenza ghalqet fil-31 ta' Jannar 2020. Wara din id-data ir-rikorrenti ma accettat l-ebda hlas tal-kera.

Permezz ta' dan il-kuntratt, l-intimati kienu assumew l-obbligu li jzommu l-fond fi stat tajjeb u li jirritornawh fil-kundizzjoni li inaghtalhom.[9] Huma intrabtu ukoll li jaghmlu t-tiswijiet kollha ordinarji u straordinarji kollha.[10]

Permezz ta' din il-kawza ir-rikorrenti qed jitolbu it-terminazzjoni tal-kirja minhabba il-fatt li l-post matul is-snin ma saritlux manutenzjoni mill-inkwilini u b'hekk illum jinsab fi stat hazin hafna.

[8] Dan ik-fond intiret mir-rikorrenti minghnad missierha Consiglio Montebello. Ara causa mortis a Folio 40 et seq. tal-process.
[9] Punt 5 Folio 4 tal-process.
[1010] Punt 6 Folio 4 tal-process.

Minn naha taghhom l-inkwilini jichdu l-allegazzjonijiet u il-pretensjonijiet tar-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Eccezzjonijiet Preliminari

L-intimati ressqu zewg eccezzjonijiet preliminari fil-pargrafu tnejn u tlieta tar-risposta taghhom li jaqraw hekk:

2. *Illi r-rikorrenti ma pprezentawx lista tad-dokumenti skond kif jitlob l-Art. 156(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u u/jew a ġietx notifikata lill-intimati kif titlob l-Art. 156(7) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwentement hemm l-inammissibilita' ta' kwalunkwe dokument li jista' jiġi ppreżenta mir-rikorrenti;*
3. *Illi r-rikorrenti ma ppreżentawx lista tax-xhieda skont l-Art. 156(4) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew ma ġietx notifikata lill-intimati kif titlob l-Art. 156(7) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u għalhekk ma jistgħux jipproduċu xhieda kif tassativament mitlub mill-Art. 156(7) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.*

Minn qari tal-istess jirrizulta li dawn huma eccezzjonijiet ta‘ natura proceduarli, li bl-ebda mod ma ippregudikaw id-difiza tal-intimati, tant illi l-intimati ipprezentaw ir-risposta taghhom fil-hin.

Il-Bord iqis illi dawn huma eccezzjonijiet ta‘ natura formali u li stante illi l-proceduri quddiem il-Bord huma maghrufa li huma informali u ma jippermettux formalizmu zejjed, tant li dak rikjest quddiem il-Qrati l-ohra mhux ukoll rikjest sine qua non quddiem il-Bord tal-Kera, il-Bord huwa tal-fehma illi ghandu jichad tali eccezzjonijietz.

Principji Legali u Gurisprudenza Applikabbli

Ikkunsidra:

L-argument principali li ghandu quddiemu dan il-Bord imressaq mir-rikorrenti u li l-Bord ghandu jezamina huwa li l-intimati ma ghamlux dik il-manutenzjoni ordinarja necessarja matul iz-zmien u li dan in-nuqqas issa wassal ghal hsara strutturali serja fil-fond.

Illi l-Bord iqis li l-artikoli relevanti ghall-vertenza imressqa mir-rikorrenti isibu konfort fis-segwenti artikolu tal-Kodici Civili tal-Ligijiet ta' Malta:

Fost l-obbligi li ghandu josserva l-inkwilin ta' haga mikrija lilu hemm l-artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili li jipprovdi li huwa ghandu:

'jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja, u ghall- uzu mifthiem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi[11] ';

Imbaghad l-artikolu 9 (a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jghid.

'Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:

[11] Ara f' dan is-sens John Curmi vs Dr. Joseph sive Josie Muscat (App. Civili Nru. 1224/1993/1) moghtija mill-Qorti tal-Appel fit-28 ta' April 2006 per S.T.O. Prim Imhallef Vincent DeGaetano, Onor. Imhallef Joseph D. Camilleri, Onr. Imhallef Joseph A. Filletti, pg. 8.

(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond[12]*, jew xort'oħra ma jkunx jesegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera'.* (sottolinerjar tal-Bord)

Illi l-Principji li l-Inkwilin ghandu jinqeda bil-fond bhala bonus paterfamilias gie diskuss numru tad-drabi mill-Bord. Fil-kawza fl-ismijiet **Fiona Busuttil et vs Peter Sammut Briffa nomine**, deciza fit-3 ta' Marzu 2020, fost decizjonijiet ohra fuq dan l-istess punt, dan il-Bord kien ghamel is-segwenti osservazzjonijiet fuq dan il-punt u li iqis ghandhom japplikaw ukoll ghall-kaz in ezami.

In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivvigila fuq l-integrita' tieghu, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet ohra, 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 ghall-obbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, 'fair wear and tear excepted' (Artikolu 1559 u wkoll l-Artikolu generali 1126 (1) Kodici Civili)". 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**",

[12] Sottolinejar tal-Bord.

Prim'Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1969, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni d-dixxiplina li tinzel sija mill-provvedimenti tal-ligi, sija mill-interpretazzjoni gurisprudenzjali hi dik li l-kerrej ghandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jiehu kura tal-haga mikrija b'mod li jevita li ssir hsara. Jekk f'dan jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodicistika, sija taht l-ligi komuni (artikolu 1555, Kodici Civili), sija taht il-ligi specjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iggiblu l-hall tal-kuntratt jew it-telf tat-tigdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-eskluzjoni ante tempus tad-dritt tal-godiment tal-fond lilu mikri;

Il-kawzali li l-Inkwilin Ikkaguna Hsara Hafna fil-Fond

Il-gurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-ghaliex ukoll, fil-previzjoni tal-ligi specjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "abbia cagionato danni considerevoli al fondo", fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI ta' l-1931). **Ara 'Giovanni Grech vs Rose Vassallo et"**, Appell Civili, 29 ta' Ottubru, 1954.

Il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited**[13] permezz ta' liema, l-Bord li Jirregola l-Kera[14] afferma li:

"Hu principju stabbilit mil-ligi komuni illi "l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja" (Artikolu 1554, Kodici

[13] Qorti tal-Appell (Inferjuri) deciza fl-1 ta' Dicembru 2014
[14] Permezz tas-sentenza moghtija fl-1 ta' Dicembru 2013

Civili) u ghandu jaghmel it-tiswijiet elenkati fl-Artikolu 1556 ta' l-istess Kodici. Mhux hekk biss però. Dan ghaliex in konsiderazzjoni ta' l-Artikolu 1561 tal-Kapitolu 16 "il-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu".

L-Artikolu 1126 (1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula li "Fl-obbligazzjoni li biha wiehed jintrabat li jaghti haga tidhol l-obbligazzjoni li jikkonsinna l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna". Dan l-artikolu, kombinat ma' l-artikolu 1561 fuq citat, jitfa' l-piz tal-prova dwar in-nuqqas ta' htija fuq l-inkwilin.

In oltre, l-Artikolu 1133 tal-Kodici Civili jipprezumi l-htija fid-debitur inadempjenti:

"Id-debitur, ukoll jekk ma jkunx mexa b'mala fidi, jiġi kkundannat għad-danni, jekk ikun hemm lok, sew minħabba li jkun naqas għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni kemm ukoll minħabba d-dewmien fl-esekuzzjoni tagħha, kemm-il darba hu ma jippruvax illi n-nuqqas tal-esekuzzjoni jew id-dewmien sar minhabba xi ħaġa barranija li tagħha huwa ma kienx htija."

L-istess il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fuq citata tenniet:

"Premess is-suespost, hu provdut fl-Artikolu 9 (c) tal-ligi specjali (Kapitolu 69) illi l-Bord jaghti l-permess lil sid il-fond fit-tmiem tal-kiri li jiehu pussess lura tieghu jekk il-kerrej tieghu 'Jkun ghamel hsara hafna fil-fond'"

Il-gurisprudenza taghna hija ferma u kostanti li s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament, li jissarraf fiha l-permess li jaghti dan il-Bord sabiex sid

il-kera ma jirrilokax favur l-inkwilin, u li jista' jinghata biss ghal wahda jew aktar mir-ragunijiet elenkati fl-Art. 9(a) tal-Kap. 69, m'ghandhiex tinghata b'leggerezza jew awtomaticità, partikolarment meta jirrizulta li sid il-kera kellu modi ohra, anqas ta' hsara ghall-inkwilin, li bihom seta' jikkawtela l-interessi tieghu u jottjeni t-twettiq tal-obbligi lokatizji tal-inkwilin.

Fis-sentenza **Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited** deciza fl-1 ta' Dicembru 2004, il-Qorti spjegat is-segwenti:

"Skond kif imfisser 'it-terminu 'hafna' hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalità u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur.' – '**Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kan. Anton Galea et'**, Appell, 24 ta' April 1998;

Issokta ghalhekk jinghad f'din l-istess decizjoni illi 'mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilità tieghu, ghandha twassal biex tiggustifika r-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hafna hsara';

Fi kliem iehor il-hsara trid tkun ta' certa entità u mhux ta' importanza zghira. Kif deciz, 'minn dawn il-kliem tal-ligi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliz, huwa evidenti li l-hsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux hsara ohra …' **(Kollez. Vol. XXXVIII P I p 211);**

Dan affermat, jinsab enuncjat ukoll illi 'certament wiehed mill-kriterji li jeskludi din l-entità jista' jkun dak tal-facili riparabilità tad-dannu' **(Kollez. Vol. XLVII P I p 264)** u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jgieghel lill-kerrej tieghu jaghmel it-tiswijiet necessarji minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Ara wkoll f'dan is-sens sentenza fl-ismijiet **'Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo', Appell, 29 ta' April 1996".**

Fl-istess kawza, l-Qorti kompliet tispjega li "meta [d-dannu] jirrizulta 'li jkun ta' natura gravi u ngenti, u tali li jkun irriparabbli, jew li jikkomprometti s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond lokat jekk ma jigux milqugha mill-ewwel' **(Kollez. Vol. XLII P II p 880)** jintitolaw lil sid il-fond jagixxi biex, anke fil-kors tal-kirja, jikkostringi lill-inkwilin li jkun ikkaguna d-dannu jezegwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu li jitnisslu mir-rapport lokatizzju".

In oltre, l-istess Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Spiteri vs Catherine Ripard**, deciza fl-24 ta' Mejju, 2006 tenniet li "hu principju generali ta' ligi illi t-talba ghar-ripreza minn sid ta' fond ghandha tigi milqugha jekk il-kerrej tieghu, inter alia, ikun naqas li jezegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kirja. Jinsab, però, kawtelat illi mhux kull nuqqas ghandu jwassal biex kerrej jitlef il-pussess tal-fond mikri imma hu necessarju li dak in-nuqqas ikun ta' certa importanza. Taht dan il-profil il-materja tirreduci ruhha ghal wahda ta' grad". Il-Qorti kompliet li:

Hi rikonoxxuta mid-dottrina legali lill-kerrej certa awtonomija li jaghmel modifikazzjonijiet fil-fond mikri minghajr il-kunsens tas-sid, basta li b'hekk ma jbiddelx id-destinazzjoni tal-fond. Dan id-dritt tal-jus variandi fil-kerrej irid ikun, s'intendi, necessarju u utli ghal godiment tieghu tal-fond. Huwa ghalhekk komunement accettat

f'gurisprudenza pacifika illi l-kerrej jista' "jadatta l-haga ghall-konvenjenzi u bzonnijiet tieghu, salv li fi tmiem il-kirja huwa jerga' jqieghed kollox fl-istat pristinu, jekk hekk ikun jesigi s-sid" **(Kollez. Vol. XLV P I p 76).** Naturalment, 'bisogna aver riguardo alle particolari circostanze del caso, e in ispecie alla profesione, arte o mestiere del conduttore, all' uso per cui è stato locato il fondo, al consenso espresso o tacito del locatore, ed anche all'epoca in cui le modificazioni hanno luogo" **(Kollez. Vol. XXV P I p 206).**

Ikkunsidra:

Il-Bord irid ifakkar li huwa important hafna illi jinzamm dejjem fil-mira l-monitu li sikwit jigi ripetut li mhux l-iskop tal-ligi tal-kera li jivvantagga lis-sid biex dan jipprofitta ruhu minn kull cirkostanza u dan a skapitu tal-inkwlini.[15] Irrid jinghad ukoll pero li hemm presunzjoni li l-fond kien fi stat tajjeb. Infatti fis-sentenza **Carmela Cassar pro. et noe. Vs Albert Cefai Aquilina** deciza fis-6 ta' Ottubru 1961 per Onr. Imhallef Prof. Joseph H. Xuereb intqal:

'Il-ligi tipprezumi illi, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, il-kerrej ircieva l-fond lilu mikri fi stat tajjeb; u kwindi d-danni li ikunu fil-fond ghandhom jigu kunsidrati li saru matul il-lokazzjoni li sar favur tieghu u li ghandu jirrispondi ghalihom'.

[15] Anna Maria Spiteri Debono vs Paul Borg deciza fl-20 ta' Ottubru 2003. Ara ukoll il-Massimarji tal-Imhallef Philip Sciberras – It-Tieni Volum Dritt Sostantiv pagna 822 per Onr. Imhallef Grazio Mercieca.

Dunque, la l-Bord ma ghandux prova kuntrarja li l-fond kellu xi diffetti jew hsarat allura huwa lecitu li jigi prezunt li r-rikorrenti ghaddew il-fond lill-inkwilini fi stat tajjeb.

Barra minn hekk pero' sta lir-rikorrenti jippruvaw li l-fond garrab hsarat konsiderevoli a skapitu taghhom. Infatt fis-sentenza **Grazio Gerada vs Salvatore Pace** tal-Qorti tal-Appell datata 5 ta' Marzu 1984 per S.T.O. Carmelo Schembri u l-Imhallfin Hugh Harding u Carmelo A. Agius intqal:

'Ghalhekk biex is-sid jirnexxi fl-azzjoni tieghu huwa jrid jipprova (1) li hemm danni konsiderevoli fil-fond; u (2) li dawn id-danni kienu kkagunati mill-kerrej. Mhux bizzejjed li s-sid jipprova li l-kerrej ikkaguna danni fil-fond jekk ma jippruvax ukoll li <u>d-danni huma konsiderevoli</u>[16]. Hekk ukoll lanqas ma huwa bizzejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jippruvax li dawn kienu ikkagunati mill-kerrej'.

Ikkunsidra:

Provi

Xehdet **Maria sive Marie Montebello** permezz ta' affidavit guramentat fl-14 ta' Ottubru 2020 fejn spjegat fid-dettal kif hija saret propjetarja tal-fond mertu ta' din il-vertenza.[17] Tghid li hija qed taqla' tlett mija u hamsin Ewro (€350) fis-sena ghall-kirja u li dawn jithallsu b'sitt xhur bil-quddiem. Tispjega li wara l-31 ta' Jannar 2020 hija ma

[16] Sottolinejar tal-Bord.
[17] Folio 37 tal-process.

accettx aktar kera u kella s-suspett illi l-fond in kwistjoni ma kienx qieghed jinzamm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni ghax anki minn barra kien jidher. Tkompli tispjega li anki s-sid tal-maisonette ta' taht taghha u cioe' il-maisonette bin-numru 10, Triq Antonio Micallef, Zejtun gibdilha l-attenzjoni illi kellu xi ilma diehel mis-saqaf tieghu u ghalhekk qabdet lill-Perit Daniel Attard biex jispezzjona l-fond. Skond hi dan ikkonferma li l-fond kien jinsab fi stat hazin. Tishaq ukoll li l-fond ma kienx nadif ghax hija dahhlet mal-perit fl-ahhar tal-2019. Jidher li l-fond, tkompli tghid ix-xhud, garrab hsarat konsiderevoli tort tal-inkwilini.

Tishaq li hija ma tixtieqx iggedded il-kirja u li qed titlob lill-Bord biex l-inkwilini jigu zgumbrati.

Xehed **il-Perit Daniel Attard** waqt is-seduta tad-29 ta' Ottubru 2020 fejn ikkonferma li acceda fil-fond numru 7, Triq Antonio Micallef, Zejtun u dan kien fis-16 ta' Novembru 2019 fuq inkarigu tal-klijenta tieghu Marie Montebello.[18] Ikkonferma r-rapport in atti u jzid jghid li principarjament kienu marru ghax kien hemm hsarat fil-fond ta' taht li huwa ta' terzi. Malli dahal innota li l-istat tal-fond kien mitluq. Kien hemm nuqqas ta' manutenzjoni u ventilazzjoni. Kien hemm hsara estensiva fit-tromba u x-xibka mikxufa li normalment jkun rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni u ta' hsarat li saru fuq medda ta' snin.

L-intimati ressqu wkoll **rapport tal-Perit Stephen Psaila**[19] li gie inkarigat minnhom sabiex jispezzjona l-fond.

[18] Folio 80 tal-process.
[19] Folio 98 sa 106 tal-process.

Il-Periti Teknici membri tal-Bord fir-rapport taghhom jispjegaw li zammew access fl-1 ta' Gunju 2022. Il-fond jinsab fiz-zona ta' konservazzjoni urbana fiz-Zejtun. L-art hija miksija bil-madum tac-ceramika fil-kamra tal-banju u terrazzo fil-kumplament tal-kmamar. Il-hitan huma mizbugha biz-zebgha water-based u jidhru li tbajdu inqas minn hames (5) snin ilu. L-aperturi esterni huma tal-aluminium filwaqt illi t-tarag ghal fuq il-bejt huwa tal-konkos u mizbugh b'poggaman tal-hadid.[20]

Il-fond jidher illi huwa mghammar bis-servizzi ta' dawl, ilma u dranagg u sa fejn setghu jikkonstataw il-periti teknici jidhru li huma fi stat funzjonanti ghalkemm qodma. Is-sistema tal-elettriku f'diversi partijiet tal-propjeta' ghada bil-casing tal-injam mghoddi fuq wicc il-hitan. Il-faccata hija fuq il-fil u ma jidhrux hsarat fiha.

Il-membri teknici ikkonkludew is-segwenti li l-Bord huwa tal-fehma li ghandu jikkwota *a verbatim*:

1. *Il-fond numru 7, Triq Antonio Micallef iz-Zejtun huwa maisonette fl-ewwel sular u jikkonsisti minn numru ta' kmamar kif deskritt inkluz il-bejt bl-arja tieghu.*

2. *Il-hitan u s-soqfa kollha tal-fond jidhru illi gew imkahhlin fejn mehtieg u mbajda f'xi zmien fl-ahhar hames (5) snin.*

3. *Il-bejt tal-fond jidher illi kien moghti prodott bhala roof compound illi minhabba li ma jkunx rinforzat jehtieg illi wiehed jerga' jduru kull sena sabiex ikunu evitati hsarat fis-soqfa tal-konkos sottostanti.*[21]

[20] Folio 123 tal-process.
[21] Folio 124 tal-process.

Ikkunsidra:

Il-Bord iqis li l-punti li wiehed ghandu jzomm quddiem ghajnejh huwa mhux biss il-ligi u l-gurisprudenza hawn fuq citata fejn jirrigwarda din il-vertenza izda ukoll il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja datat 30 ta' Lulju elf disa' mija u wiehed u sebghin (19701) peress li dan jaghmel stat ta' fatt u ligi bejn il-partijiet. Ghalhekk il-Bord huwa tal-fehma li ghandu jiccita l-klawsoli li jqis li huma importanti ghal din il-vertenza:

'4. Il-benefikati kollha li jsiru fil-fond ghandhom mat-terminazzjoni ta' l-enfiteusi presenti jaccedu mieghu minghajr ebda dritt ghall-kumpens jew indenizz.

5. **L-enfiteuta jobbliga ruhhu li mat-terminazzjoni tal-enfiteusi presenti jaghti lura l-fond lill-koncedenti fl-istess stat tajjeb li issa qieghed jircevieh.**
6. **It-tiswijiet kollha ordinarji u straordinarji huma kollha a karigu tal-enfiteuta.'**[22]

Dan kien il-ftehim li kien u ghadu jorbot lill-partijiet sa mill-1970 u allura l-Bord irid jara jekk il-klawsoli ta' dan il-kuntratt jew tal-anqas xi wahda minnhom relavanti ghat-talba tar-rikorrenti inkisritx b'mod li tippregudika serjament id-drittijiet taghha skond il-ligi.

[22] Folio 4 tal-process

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi l-Bord ma ghandux dubbju mill-konstatazzjonijiet tal-Perit Daniel Attard fis-16 ta' Novembru 2019 ghalkemm irid jirrileva li f'certi partijiet tal-istess rapport redatt minnu jibqa' mhux decisiv u allura l-istess Bord jibqa' perpless. Per ezempju jikteb:

'*The cause of the water ingress could not be ascertained based on visual inspection, nonetheless, the source could either be a fault in the service of the overlying bathroom, causing a leak and constant water ingress into the ceiling, or possibly, the open joints along the third party wall could also allow for the water seepage.*'[23]

'first and foremost, the source of the leak should be identified through appropriate testing and its repair must be ensured for further damage to not persist...'[24]

'From visual inspection, it is evident that the tenants of the first floor maisonette have neglected the property over a long period of time and some of the damage incurred, which has aggravated over a longer period, requires immediate attention and repair.'[25]

Il-Bord jinnota li ghalkemm l-istat ta' fatt tal-fond fl-ahhar tal-2019 kien dak deskritt mill-Perit Attard, ir-rikorrenti la baghtu ittra bonarja u lanqas ittra gudizzjarja biex jigbdu l-attenzjoni tal-inkwilini li ma

[23] Folio 8 tal-process.
[24] Folio 9 tal-process.
[25] Folio 9 tal-process.

kinux qed izommu ma dak pattwit u li l-fond kien f'kundizzjoni mhux li hija qed tippretendi li jkun u dan possibilment a pregudizzju taghha. Irid jinghad li dan mhux rekwizit legali li johrog mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta pero' huwa deziderabbli halli kulhadd ikun jaf f'hiex qieghed. Il-Bord iqis l-importanza ta' komunikazzjoni sana u effettiva bejn is-sidien u l-inkwlini.

Forsi wasal zmien li jkun hemm emenda legali f' dan is-sens halli s-sidien qabel ma jigu quddiem il-Bord <u>ikunu jridu jaghtu b'mod tassattiv</u> avviz legali b'elenku ta' tiswijiet li jridu jsiru skond dak pattwit u skond l-obbligi legali rispettivi lill-inkwilini halli imbaghad jekk dawn ta' ahhar jibqghu iwebbsu rashom u ma jaghmlux dak mehtieg allura is-sidien ikollhom aktar sahha fit-talbiet taghhom quddiem l-awtorita' gudizzjarja. Wiehed ghandu ukoll jikkonsidra, f'dawn ic-cirkostanzi terminu qasir imma ragonevoli biex it-tiswijiet mehtiega isiru wara n-notifika halli hadd ma jipprofitta ruhu u jkaxkar saqajh!

Il-Bord jinnota ukoll li l-perit tar-rikorrenti ghalkemm jghid f' partijiet mir-rapport tieghu li kien hemm traskuragni minn naha tal-inkwlini matul iz-zmien fiz-zamma tal-fond ma jghid imkien li il-problemi riskontrati huma gravi jew serji u li b'xi mod ma jistghux jigu indirizzati. Ma hemmx lanqas xi accenn li l-istruttura hija perikolanti jew li dak riskontrat huwa irrimedjabbli.

Il-Bord ma jistax ma jinnotax ukoll **ir-rapport maghmul mill-Perit Stephen Psaila** data 14 ta' Lulju 2021 fejn evidentement jidher li l-intimati ghamlu xogholijiet ta' certa portata biex izommu l-fond mertu

tal-kawza fi stat tajjeb.[26] Jidher li wara li infethet din il-kawza l-problemi riskontrati mill-perit tar-rikorrenti gew indirizzati. Fil-fatt il-periti teknici ma ikkonstatawx xi elementi preokkupanti li f'dak l-istadju kien qed inissel thassib fihom. Ghal kuntrarju sa l-1 ta' Gunju 2022 fir-rapport taghhom huma irrimarkaw affarijiet posittivi.

Wiehed ukoll jinnota li l-intimati qed izommu ukoll ma' dak pattwit, osiija, li l-ispejjez kollha maghmula minn meta infethet din il-kawza baqghu esklussivament a karigu taghhom u ma jirrizultax li talbu xi flus lir-rikorrenti.

Maghmula dawn il-konstatazzjonijiet legali u fattwali, u abbraccjata l-gurisprudenza tal-Qrati taghna, il-Bord huwa tal-fehma li r-rikorrenti ghalkemm ippruvat li kien hemm xi hsarat, li jirrigwardaw bazikament l-ingress tal-ilma u xi konsegwenzi allaccati mieghu, il-Bord iqis li dak riskontrat f'Novembru 2019 ma kienx u mhux daqstant gravi sabiex jikkwalifika bhala "hsara hafna fil-fond" kif tirrikjedi l-ligi sabiex il-Bord ikun jista' japplika s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament. Il-Bord iqis li l-imsemmija hsarat tant kienu rimedjabbli li meta sar l-access mill-Periti Teknici Membri tal-Bord huma rraportaw li l-fond kien fi stat tajjeb. Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord iqis li l-provi migjuba quddiemu ma jimmeritawx la t-terminazzjoni tal-kirja u lanqas l-izgumbrament tal-inkwilini, liema sanzjoni kif inhu risaput hija applikata f'kazijiet estremi.

Konsegwentament il-Bord huwa tal-fehma li t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

[26] Folio 99 u 100 tal-process.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord jiddikjara u jiddecidi dwar it-talbiet tar-rikorrenti billi jichad it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet ladarba l-intimati ghamlu x-xogholijiet rimedjali fil-mori tal-proceduri.

In oltre, l-Bord jordna li kopja ta' din id-decizjoni tintbaghat lill-Ispeaker tal-Kamra tar-Rapprezentati, lill-Ministru tal-Gustizzja kif ukoll lill-Ministru responsabbli mill-Akkomodazzjoni Socjali, sabiex jekk jidhrilhom li hu l-kaz, isiru l-emendi necessarji fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif indikat aktar 'l fuq. B'hekk il-Bord jemmen li l-preokkupazzjoniet tas-sidien ikunu jistghu jigu indirizzati ahjar minghajr ma' wiehed bil-fors ikollu jmur quddiem l-awtoritajiet gudizzjarji b'talbiet ghal sanzjionijiet estremi li zgur mhux ta' benefficcju ghal dawk li jokkupaw djar ta' terzi li generalment jinsabu f'xifer is-socjeta'. Barra minn hekk jista' jkun li tali emenda/i ukoll inaqqsu l-kawzi ta' dan it-tip quddiem il-Bord minhabba li l-inkwilini, issa rinfaccati b'avviz gudizzjarju, ikunu aktar propensi li jwettqu ix-xogholijiet mehtiega fi zmien stipulat kif ukoll li jirrikorru fil-pront quddiem l-Awtorita' tad-Djar jekk ma jkunux jifilhu ghal tali xogholijiet u spejjes konnessi maghhom. Hekk id-drittijiet tas-sid ikunu wkoll qed jigu mharsa.

(ft) Magistrat Dottor Monica Vella LL.D.

(ft) Iamin Guarracino

Deputat Registratur.