BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 1 ta' Diċembru 2023

Rikors Nru: 76/16JG
Nru fuq il-Lista: 9

Marcus John Scicluna Marshall bħala amministratur tal-beni tal-mejjet Markiż John Scicluna

vs

George Pace (K.I. 0362961M)

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrent[1], datat 21 ta' Lulju 2016, li permezz tiegħu, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti;

1. *Illi r-rikorrent huwa proprjetarju ta' fond, konsistenti f'appartament internment innumerat bin-numru erbgha (4) u formanti parti minn*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

blokk ta' appartamenti bin-numru hmistax (15) li jinsab gewwa Triq 1-Inginiera, il Belt Valletta;

2. *Illi I-fond imsemmi fis-suespost kien mikri lil missier I-intimat, certu Joseph M. Pace, u dana b'effett mill-15 ta' Far, 1977 bis-sahha tad-disposizzjonijiet ta' I Ordinanza dwar id-Dekontroll ta' I-14 ta' Awissu, 1979 u dana wara koncessjoni emfetewtika temporanja, ghal sbatax-il (17) sena b'effett mis-16 ta' Frar tas-sena 1960;*

3. *Ill wara li gie nieqes missier I-intimat, il-kera bdiet tghajjat lill-omm I-intimat, certa Mary Pace, illum nieqsa wkoll;*

4. *Illi separatament mill-kera relattivament ghall-fond imsemmi fis-suespost, missier I-intimat u warajh omm I-intimat, u wara li anke omm I-intimat giet nieqsa, I-istess intimat, kienu (u l-intimat ghadu) igawdi titolu ta' kera fuq il-fond numru tlieta (3), ukoll formanti parti mill-istess blokk ta' appartamenti msemmi hawn fuq, bin-numru hmistax (15) li jinsab gewwa Triq I -Inginiera, il-Belt Valletta;*

5. *Illi I -fondi numru tlieta (3) u erbgha (4) huma ghal kollox separati min xulxin;*

6. *Illi safejn jaf ir-rikorrent, I-intimat dejjem ghex fil-fond bin-numru tlieta (3) u kif ser jirrizulta ajar wagt it-trattazzjoni tar-rikors guramentat odjern, illum ighix fil-fond bin-numru tlieta (3);*

7. *Illi ghalhekk 1-intimat m'huwiex jaghmel uzu mill-fond bin-numru erbgha (4), u ghalhekk ghandu jitqies li uza l-istess fond xort'ohra milli ghall-iskop li I-fond kin gie lilu moghti b'kiri I (bhala aventi kawza ta'*

ommu), u dana kif ser jirrizulta ajar waqt it-trattazzjoni tar-rikors odjern;

8. *Illi inoltre, I-intimat ghamel hafna hsara fl-istess fond, u dana wkoll kif ser jirrizulta ahjar wagt it-trattazzjoni tar-rikors odjern;*

Ghaldaqstant, ir-rikorrent jitlob umilment lil dan I-Onorabbli Bord jaghtih permess li jiehu lura I-pussess tal-fond konsistenti 'appartament internament innumerat bin-numru erbgha (4) u formanti parti minn blokk ta' appartamenti bin-numru hmistax (15) li jinsab gewwa Triq 1-Inginiera, il-Belt Valletta, u dana ghar-raguni li l-intimat uza I-fond xort'ohra milli ghall-iskop li I-fond ikun gie lilu moghti b'kiri u/jew ghar-raguni li I -intimat ghamel hsara fI-istess fond, a tenur tal-paragrafu (a) ta' l-artikolu 9 tal-Kap.69, u taht kwalunkwe ordni jew provvediment iehor li dan 1-Onorabbli Bord joghgbu jaghti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat, inġunt in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat kif ippreżentata nhar il-4 ta' Novembru 2016[2], li permezz tagħha, *ad litteram*, eċċepixxa is-segwenti;

1. *Illi t-talbiet proposti mir-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant jimmeritaw illi jig respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent;*

2. *Illi 1-allegazzjoni maghmula mir-rikorrnet illi 1-esponent ikkawza hsarat fil-fond de quo hija palezament infondata u hija kkontestata emfatikament. Tajjeb jigi rilevat illi mhux talli l-esponent ma kkawza ebda hsara kif*

[2] A fol 10 *et seq* tal-proċess.

allegat izda huwa ilu snin kbar jinsisti mar-rikorrent sabiex isiru r-riparazzjonijiet strutturali opportuni in segwitu tan-noncuranza tar-rikorrent liema nuqqas huwa in kontravenzjoni tad-dispost tal-Artikolu 1539(b) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u jilledi d-drittijiet tal-esponent qua inkwillin;

3. *Illi L-allegazzjoni maghmula mir-rikorrent illi l-esponent ma juzax il-fond de quo hija ukoll ikkontestata emfatikament bhala wahda manifestament infondata u dan kif ser jirrizulta ahjar wat it-trattazzjoni tar-rikors odjern;*

4. *Illi kif ammess mir-rikorrent stess fil-premessa 4 tar-rikors propost minnu, I-istat ta' fatt fejn l-aventi causa tal-esponent kellhom mikrijin lilhom l-appartamenti 3 u 4 simultanjament ilu jippersisti sa minn mien il-genituri tal-esponent cioe' sa mis-snin erbghin u s-sittin rispettivament u ma kien hadd hlief l-aventi causa tar-rikorrent illi ghamel tali koncessjonijiet kif ukoll li accetta snin fuq snin ta' kera in rigward. Jekk, dato ma non concesso kien hemm xi anomalija (kif allegat), din giet ratifikata bl-agir tar-rikorrent jew l-aventi causa tieghu.*

5. *Illi ghal kull fini, jigi rilevat illi l-appartamenti 3 u 4 huma zewg appartamenti zghar li flimkien dejjem kienu u ghadhom jifformaw dar wahda ghall-familja Pace u dan kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tar-rikors odjern.*

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent illi huwa ngunt in subizzjoni.

Ra n-nota tar-rikorrent bl-affidavit tiegħu stess kif ippreżentata fid-9 ta' Frar 2017.[3]

Ra x-xhieda tal-perit Godwin Abela kif traskritta, mogħtija fis-seduta tas-7 ta' Marzu 2017[4] kif ukoll ix-xhieda ulterjuri tal-istess perit kif mogħtija fis-seduta tal-4 ta' Mejju 2017, flimkien mad-dokumenti ppreżentati minnu. [5]

Ra x-xhieda ta' Savio Borg in rappreżentanza tal-Kummissjoni Elettorali, kif traskritta, mogħtija fis-seduta tat-22 ta' Ġunju 2017 flimkien mad-dokumenti ppreżentati minnu stess. [6]

Ra n-nota tar-rikorrent li biha esebixxa affidavit ta' Pamela Bezzina[7].

Ra x-xhieda ta' Josette Caruana Azzuz, kif traskritta, mogħtija fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2017. [8]

Ra x-xhieda ta' John Caruana, kif traskritta, mogħtija fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2017. [9]

Ra x-xhieda tal-Perit John Schembri, kif traskritta, mogħtija fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2017. [10]

---

[3] A fol 25 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 29 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 34 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 49 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 57 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 66 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 79 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 87 *et seq* tal-proċess.

Ra x-xhieda ulterjuri tal-Perit John Schembri, kif traskritta, mogħtija fis-seduta tal-24 ta' April 2018 flimkien mad-dokumenti esebiti minnu stess. [11]

Ra n-nota b'affidavit tal-intimat kif ippreżentata nhar is-26 ta' Ġunju 2018. [12]

Ra illi fis-seduta tas-26 ta' Ġunju 2018, l-intimat għamel talba lill-Bord kif preċedentement presedut biex ix-xhieda ta' Jesmond Micallef, engineer Joe Calleja u Perit Conrad Buhagiar fil-kawza 536/16 JRM jkunu jagħmlu parti mill-proċess ta' dan il-każ u jikkostitwixxi prova f'din il-kawża. Din it-talba ġiet milqugħa [13] .

Ra n-nota tal-intimat b'xi dokumenti kif ippreżentata nhar il-25 ta' Settembru 2018[14].

Ra x-xhieda ta' Gordon Farrugia kif traskritta, mogħtija fis-seduta tat-30 ta' Ottubru 2018[15].

Ra x-xhieda tal-intimat George Pace kif traskritta, mogħtija fis-seduta tal-24 ta' Jannar 2019[16].

Ra n-nota tal-intimat b'xi dokumenti kif ippreżentata fis-seduta tal-24 ta' Jannar 2019[17].

---

[11] A fol 92 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 108 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 107 tal-proċess.
[14] A fol 115 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 160 *et seq* tal-proċess.
[16] A fol 165 *et seq* tal-proċess.
[17] A fol 169 *et seq* tal-proċess.

Rat ix-xhieda kif traskritta ta' Pamela Bezzina, mogħtija fis-seduta tal-14 ta' Marzu 2019[18].

Ra x-xhieda ta' George Pace in kontro-eżami kif traskritta, mogħtija fis-seduta tas-27 ta' Mejju 2019[19] kif ukoll ix-xhieda ulterjuri tal-intimat in kontro-eżami kif traskritta, mogħtija fis-7 ta' Ottubru 2019[20].

Ra n-nota tar-rikorrent tat-8 ta' Marzu 2020 li biha ġiet ippreżentata traskrizzjoni tax-xhieda ta' Joe Caruana kif mogħtija fil-kawża numru 536/2016RGM[21].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent ppreżentata nhar l-24 ta' Mejju 2021[22].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat ippreżentata fit-23 ta' Lulju 2021[23].

Ra d-digriet tal-Bord kif preċedentement presedut tal-25 ta' Ottubru 2021[24].

Ra n-nota tar-rikorrent tat-8 ta' Novembru 2021[25] fejn ir-rikorrent irrimetta ruħu.

Ra n-nota tal-intimat tad-29 ta' Novembru 2021[26].

---

[18] A fol 216 *et seq* tal-proċess.
[19] A fol 222 *et seq* tal-proċess.
[20] A fol 237 *et seq* tal-proċess.
[21] A fol 253 *et seq* tal-proċess.
[22] A fol 275 *et seq* tal-proċess.
[23] A fol 285 *et seq* tal-proċess.
[24] A fol 292 *et seq* tal-proċess.
[25] A fol 294 *et seq* tal-proċess.
[26] A fol 295 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet tal-Bord kif preċedentement presedut tat-2 ta' Diċembru 2021 fejn ġew maħtura l-periti Hector Zammit u Elena Borg Costanzi[27].

Ra r-rapport tal-periti tekniċi maħtura mill-Bord kif ippreżentata fis-7 ta' Settembru 2022[28].

Ra n-nota tar-rikorrent b'dokumentazzjoni u affidavit in sostenn tat-titolu kif ippreżentata fit-30 ta' Diċembru 2022[29].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[30].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[31].

Ra illi fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2023, il-partijiet qablu li din il-kawża titħalla għas-sentenza.

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien tal-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu

[27] A fol 296 *et seq* tal-proċess.
[28] A fol 305 *et seq* tal-proċess.
[29] A fol 320 *et seq* tal-proċess.
[30] A fol 361 tal-proċess.
[31] A fol 362 *et seq* tal-proċess.

(għaliex f'dan il-każ, meta saret l-assenjazzjoni, il-kawża kienet diġà mmatturat għall-għeluq provi u sottomissjonijiet). Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[32]. F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[33].

Illi madanakollu tinħass il-ħtieġa li l-istess Bord jirrakkolji u jispjega, anke jekk brevement, ix-xhieda miġbura f'dawn il-proċeduri u dan biex anke jserraħ moħħ il-partijiet li dik ix-xhieda prodotta ġiet debitament mixtarra.

---

[32] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela *sive* Marica Baldwin,** (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: *"Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullita` tas-sentenza appellata".* Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,** (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: *"...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lillewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b' hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom."* Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."*

[33] Hekk per eżempju seħħ fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kienitx traskritta, il-Bord talab li din terġa sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Anthony Borg *et* vs Carmelo Buhagiar *et*,** (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023.

Illi in suċċint, ix-xhieda kienet din li ssegwi.

Xehed Marcus John Scicluna Marshall[34], ir-rikorrent, b'affidavit fejn huwa jixhed kif huwa proprjetarju tal-appartament internament enumerat 4 fi blokka bin-numru 15 fi Triq l-Inġiniera, il-Belt. Huwa jispjega kif dan il-fond kien mikri lill-missier l-intimat, illum mejjet, mill-15 ta' Frar 1977 u qabel dik id-data, l-istess missier l-intimat kien igawdi l-imsemmi fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal 17-il sena minn 1960. Huwa jgħid kif wara li miet missier l-intimat, l-appartament beda jgħajjat l-ommu, illum mejta wkoll. Jgħid li wara li mietet omm l-intimat, huwa ma baqax jaċċetta l-kera mingħand l-intimat u dan tal-aħħar kien jiddepożitaha l-Qorti. Jispjega wkoll kif separatament minn dan it-titolu ta' kera fuq fond numru 4, missier, omm u issa l-intimat igawdu minn titolu ta' kera fuq il-fond numru 3 internament, fl-istess blokka. Jispjega kif sa fejn jaf hu, kien hemm żmien fejn mal-intimat u l-ġenituri, issa nieqsin, tiegħu, kien hemm joqgħodu fil-post ukoll ħut l-intimat, li kienu tnejn oħra. Jgħid kif meta mietet omm l-intimat, fil-post baqa' jgħix biss l-intimat. Jgħid kif 3 u 4 huma totalment separati minn xulxin kif jista' anke jikkonferma l-Perit Godwin Abela. Jispjega li sa fejn jaf hu l-intimat dejjem għex waħdu fil-fond numru 3. Dwar ħsarat jgħid li prsuna li toqgħod fil-flat numru 3 Josette Caruana Azzuz għandha kawża kontra l-intimat minħabba ħsara li hija qed tallega li l-intimat ikkawżala fl-appartament tagħha.

Xehed il-Perit Godwin Abela[35] li jispjega li huwa kien ġie inkarigat mir-rikorrent biex jispezzjona l-propjetajiet ta' Scicluna. Jispjega kif huwa aċċeda għall-appartamenti in kwistjoni, 3 u 4 fil-blokka mertu tal-każ u li huwa daħal kamra kamra u ħa ritratti u għamel deskrizzjoni u irrakkomanda r-rimedji neċessarji

[34] A fol 25 *et seq* tal-proċess.
[35] A fol 34 *et seq* tal-proċess.

għall-ħsarat li osserva biex il-fondi jibqgħu integri. Jgħid illi l-fondi ma għandhom aċċess internament bejn wieħed u ieħor. Jgħid ukoll li s-servizzi huma separati bejn appartament 3 u 4. Jikkonferma li l-intimat kien preżenti meta sar dan l-aċċess. Huwa jispjega li daħal biss fi flat 3 u 4, u mhux fi flat 5. Illi mbad fis-seduta tal-4 ta' Mejju 2017 huwa kompla jixhed u ppreżenta d-dokumenti konsistenti *f'condition report* ta' flat 3 u flat 4.

Illi xehed ukoll Savio Borg[36] in rappreżentanza tal-Kummissjoni Elettorali fejn jispjega li fir-reġistru ta' Mejju 2017 fi flat 3, 15 Triq l-Inġinieri hemm reġistrat l-intimat mentri fi flat 4 fl-istess blokka ma kien jidher ħadd reġistrat. Huwa jgħid li jirriżulta l-istess ħaġa fir-reġistru ta' April 2017.

Illi xehdet b'affidavit Pamela Bezzina[37] li tispjega kif hi marret diversi drabi fuq il-post in kwistjoni għax taħdem bħala office manager tar-rikorrent. Tispjega kif l-intimat juża post wieħed biss u mhux it-tnejn li huma. Tgħid li hi ħadet ritratti tal-faċċata u fl-appartament numru 3 biss jirriżulta li fil-gallarija hemm ċilindri tal-gas mentri dan ma jirriżultax fil-gallarija tal-appartament numru 4. Tgħid ukoll li hi meta marret rat li l-postijiet kellhom zewġ arloġġi separati.

Illi xehdet ukoll Josette Caruana Azzuz[38] li tispjega li hija toqgħod fi flat numru 2 fl-istess blokka mertu tal-każ. Tgħid li fuqha joqgħod l-intimat u li jokkupa żewġ appartamenti. Tgħid li lill-intimat fetħitlu kawża bil-legal aid minħabba saqaf tal-kamra tal-banju li qiegħed perikoluż. Tgħid ukoll li intenzjonalment b'magna li tivvibra, l-intimat ħolqilha konsenturi f'kull kamra. Hija tgħid kif qabbdet lill-Perit John Schembri biex jinvestiga l-perikolu li hemm fil-post fejn toqgħod hi. Tispjega li għamlet rapporti l-għassa minħabba fastidju mingħand l-

[36] A fol 49 *et seq* tal-proċess.
[37] A fol 216 *et seq* tal-proċess.
[38] A fol 66 *et seq* tal-proċess.

intimat. Tispjega li l-intimat jinżel biss fil-flat 3 li jiġu fuq il-flat fejn toqgħod hi biex jati fastidju lilha mill-bqija ma jużahx. Tgħid li kull appartament għandu aċċess għall-komun. Meta mistoqsija in kontro-eżami jekk qattx rat il-magna li semmiet, hija tgħid li semgħet il-ħoss ta' magna biss. Meta mistoqsija jekk l-intimat jgħix hemm jew le, tgħid li l-intimat jgħix fin-numru 4 mhux fit-3, iżda mbad tikkonferma li l-intimat ikun fil-flat 3. Tgħid li hija tikkonkludi li l-intimat għamillha l-ħsarat fil-fond tagħha u kien juża flat 3 apposta biex idejjaqha. Tgħid li din il-konklużjoni tagħha.

Xehed ukoll John Caruana[39] li spjega li jiġi ħu Josette Caruana Azzuz. Mistoqsi jekk jafx lill-intimat, huwa jgħid li jaf li joqgħod fuq oħtu. Jgħid li jmur għand oħtu spiss, imma ma jafx kemm ilu għand oħtu l-post. Jgħid li meta xtratu kien kundizzjoni tajba għax kienu marru hu u missieru jarawh. Jgħid li l-konsenturi żdiedulu u s-saqaf jaħseb li daqt jaqa' bl-ilma li għandu fih. Jgħid li l-ħsarat qiegħdin fil-kamra tal-banju l-iżjed iżda hemm ħsarat oħrajn. Meta mistoqsi jafx kif saru l-ħsarat jgħid li b'xi ħaġa ġew imma ma jafx kif. Mistoqsi in kontro-eżami jafx b'xi konsenturi fil-komun jgħid li ma jafx. Jispjega wkoll li hu mhux tekniku u jaf biss li hemm konsenturi fil-post ta' oħtu.

Xehed il-Perit John Schembri li jispjega li huwa kien għamel rapport, l-ewwel dwar il-kamra tal-banju tal-flat ta' Josette Caruana u hemm kien iċċertifikah li huwa perikoluż. Wara dak ir-rapport, jispjega kif għamel xi tnejn oħra minħabba konsenturi li bdew joħorgu fil-flat kollu. Jgħid kif Josette għandha studio taħt il-flat ukoll u b'hekk maqsum fuq żewġ livelli. Jgħid li l-konsenturi ħarġu fil-flat u fl-istudio wkoll. Huwa jispjega li żgur li l-ħsara ġejja minn fuq. Huwa kompla jixhed fis-seduta tal-24 ta' April 2018 fejn jispjega li għandu t-tlett rapporti u fil-fatt esebihom.

[39] A fol 79 *et seq* tal-proċess.

Xehed l-intimat bl-affidavit fejn huwa jispjega kif ommu u missieru kienu marru joqgħodu ġo wieħed mill-appartament in kwistjoni meta żżewwġu fis-sena 1944. Jispjega kif wara l-gwerra ommu u missieru iddeċidew li jikru l-post ta' fuq ukoll biex ma joqgħodux ġo post żgħir ħafna. Jispjega li huwa dejjem ħa ħsieb ommu bħala armla anzjana. Jispjega li mhux minnu li ma jużax il-fond numru 4 għaliex dan fih parti integrali mill-abitat tiegħu u jinkludi kmamar importanti fosthom kamra tal-banju, kamra bit-television, żewġ kmamar tas-sodda u box room żgħira. Jgħid li fi flat 3 imbagħad hemm salott, kamra tal-pranzu żgħira, kċina żgħira, kamra tal-banju u kamra fejn l-intimat jipprattika pjanu u vjolin. Jispjega li dawn kollha kmamar żgħar ħafna. Jgħid li kieku jgħix fl-appartament numru 3 waħdu ma jistax idaħħal imqar kamra tas-sodda mingħajr ma jkollu jisosstitwixxi kamra importanti għall-bżonnijiet ta' kuljum. Jgħid li mis-sittinijiet is-sistema tal-ilma hija integrata bejn flat 3 u 4. Jgħid li ma hemmx taraġ intern iżda hu dejjem kien imdorri juża t-taraġ tal-komun bejn flat u ieħor sa minn ċkunitu. Jispjega li dan il-każ anke għaliex il-blokka hija żgħira. Jgħid ukoll li mhux talli ma għamilx ħsara talli għamel il-ġid anke għar-residenti l-oħra. Jgħid li l-ħsara hija fil-blokka kollha. Jispjega li kien hemm żmien fejn flat 5 kien abbandunat u wkoll ta' Scicluna Estates u kien jidħol ħafna ilma fil-blokka minnu għax kien eżatt taħt il-bejt. Jispjega kif kienu għaddew għaxar snin sħaħ dejjem b'din il-ħsara mingħajr ma ntervjena s-sid. Jgħid li imbagħad fl-1986 Scicluna Estates bidlu l-bejt kollu u s-saqat tal-flat 5 biss u għolla l-kera ta' flat 3 u 4 u biegħ flat 5. Jgħid li f'Novembru 2012 kien hemm laqgħa biex jiġu diskussi xi tibdiliet u ameljorazzjonijiet. Jgħid li biex ibiddlu s-saqaf tal-flat 4 kien hemm bżonn jinqala' l-madum tal-art fil-flat 5 li kien inbiegħ u għalhekk ried ikun hemm kollaborazzjoni tas-sid tal-flat 5 ukoll. Jgħid li huwa kien informat minn Marcus Marshall f'isem Scicluna Estates biex ma jipproċedix sakemm jisma' mingħandu. Jgħid li kien hemm ukoll problemi fid-drain tal-kċina li kien qed jinstadd u jispjega li eventwalment kien intbagħat perit biex jara l-post minn Scicluna

Estates imma minkejja li kien ġibidlu l-attenzjoni fuq is-saqaf u d-drain, kien biss fis-sena 2017 f'din il-kawża li huwa ra r-rapport ta' dak il-Perit. Jispjega kif huwa baqa' jbati għaliex il-kċina ma tiffunzjonax u sal-lum jaħsel kollox fil-kamra tal-banju. Huwa jispjega kif kienu anke offrewlu li jtuh post ieħor jekk joħroġ minn dak il-post iżda mbad xahar wara irtiraw dik l-istess offerta. Jispjega kif wara dakinhar il-kera ma baqgħetx tiġi aċċettata u kellha tibda tiġi depożitata l-Qorti. Jgħid li l-marixxall tal-Qorti kien ħabbatlu fin-numru 4 u tah il-kawża li fetħet Josette Caruana kontrih. Jgħid li meta huwa kien qabbad plumber biex jirranġa d-drains qabel jinfaqgħu għaliex kienu sofrew korrużjoni estensiva, ta' taħtu informat lil Scicluna u Scicluna ordnaw lilu biex iwaqqaf ix-xogħolijiet. Ftit wara huwa jispjega kif irċieva ittra biex jiżgombra mill-postijiet 3 u 4 minħabba li ma kienx qed imantni l-post. Jgħid li huwa inġinier u b'hekk kien jaf jagħraf il-prijorita' fil-manutenzjoni. Jgħid li matul is-snin ħa diversi inizjattivi għall-ġid komuni tal-blokka u jsemmi uħud minnhom. Jispjega li minħabba n-nuqqas ta' qbil u inizjattiva fuq it-tiswijiet neċessarji, huwa kostrett jgħix mingħajr dinjita' u jispjega kif agħar minn hekk Scicluna kien naqas milli jħallas lill-Arms għad-dawl tal-komun u jispjega kif qed ikollu juża torch u tilef ċans ta' kuntatt minħabba nuqqas ta' intercom. Jgħid kif għalkemm dejjem ipprova biex isiru t-tiswijiet, is-sid dejjem itawwal bil-għan li jaqa' s-saqaf u ma jkollux triq oħra ħlief li jevakwa mill-fond.

Xehed Gordon Farrugia li jispjega li hu jaħdem fl-injam u jagħmel kull tip ta' xogħol kemm ġdid u kemm restawr u jiżbogħ ukoll fejn jidħol injam. Mistoqsi jiftakarx li għamel xogħol fuq aperturi fil-blokka in kwistjoni huwa jgħid li ma jafx li qatt mar fuq il-post u anqas ma jaf lil xi ħadd.

Xehed ulterjorment l-intimat fejn huwa kjarifika ċertu punti speċifiċi kif mistoqsi mill-avukat tiegħu. Jgħid illi t-tank tal-ilma għalkemm hemm tnejn wieħed ma jintużax għaliex is-sistema tal-ilma hija mqabbda f'xulxin u hemm ħruġ wieħed

biss minn tank wieħed li jipprovdi l-ilma lil flat 3 u 4. Jgħid li dan kien spjegah lill-perit sid il-flat 5 u minn dakinhar li spjegahulu qatt ma reġa' saqsih dwaru b'hekk hu ħaseb li fehem is-sitwazzjoni. Jgħid ukoll li flat 3 u 4 għandhom ukoll geyser wieħed biss. Jgħid ukoll li hemm l-earth tad-dawl wieħed bejn 3 u 4 u t-telefown huwa linja waħda bejn 3 u 4. Jgħid ukoll li hemm kċina waħda biss u mhux kċina fil-flat 3 u oħra fil-4. Jispjega kif il-kera jiddepożitaha l-Qorti għaliex qabel kien iħallas b'ċekkijiet għaż-żewġ flattijiet 3 u 4 imma wara waqfu jaċċettawhom.

Xehedet in kontro-eżami Pamela Bezzina li spjegat li wara li nqala' dan il-każ, mis-sena 2017 marret fejn din il-blokka in kwistjoni. Tgħid li hi ma daħlitx fi flat 3 u 4 u rat biss minn barra u minn dak li rat barra tikkonkludi li wieħed jużah u l-ieħor le. Mistoqsija għalfejn waslet għal dik il-konklużjoni minn dak li rat barra biss, tgħid illi wieħed jidher miżmum iżjed mill-ieħor u f'wieħed hemm il-gass u fl-ieħor ma hemmx ċilindri. Tgħid li kull flat għandu meter tad-dawl u ilma. Tgħid li fuq il-bejt tal-blokka ma telgħetx. Tgħid li taf li kien hemm skritturi dwar il-kera imma ma tafx bl-amment id-dati u ma tiftakarx x'kien fihom l-iskritturi. Tgħid li ma kellix involviment fejn jidħol manutenzjoni ta' flat 3 u 4.

Xehed George Pace in kontro-eżami[40]. Jgħid li fil-bidu meta żżewwġu ommu u missieru kienu joqgħodu f'appartament wieħed, l-iktar wieħed antik huwa flat 3 u l-kera inizjalment kienet fuq dak, imbagħad meta l-ġenituri kellhom it-tfal u setgħu iħallsu aktar, huma krew ukoll il-flat 4. Jispjega kif ma jiftakarx li kien hemm xi darba emfitewsi temporanja u mhux kera fuq flat 3, jgħid li kien il-każ fuq flat 4. Jgħid li flat 3 bdew jikruh il-ġenituri fis-sena 1944 u flat 4 kien madwar is-sena 1958. Jgħid li ommu kienet qaltlu li meta krewh inizjalment kien diġa' abitabbli l-post imma huma kellhom għamara tagħhom wkoll. Jispjega kif flat 4

[40] A fol 237 *et seq* tal-proċess.

ma għandux kċina, vit u sink imma jgħid li fl-antik kien hemm mejjilla umbad tneħħiet biex issir kamra flok kċina u baqgħet hekk sal-lum. Jispjega kif kienu jħallsu l-kera b'rati differenti għal flat 3 u għal flat 4. Jgħid li dmentri l-ġenituri kienu ħajjin kien jgħix magħhom ħuħ imma mbad mar għal rasu u illum huwa jgħix waħdu. Jgħid li huma kienu żarmaw il-mejjilla fl-antik bil-permess ta' Scicluna. Jgħid li jiftakar li David Pace, perit kien ġie diversi drabi għandhom u ra s-set up tagħhom bejn iż-żewġ flats kif kien u qatt ma kellmuhom. Jikkonferma li l-postijiet mhux mniffda. Jgħid li tank hemm tnejn imma jiffidja wieħed liż-żewġ appartamenti u jikkonferma li geyser wieħed li jinsab fit-3. Jgħid li mhux prattiku li wieħed jgħix fi flat minnhom biss flok fit-tnejn, ma jistax ineħħi xejn biex il-post jibqa' abitabbli u prattiku u jkun fih il-bżonnijiet u jiġu jgħix f'wieħed flok fit-tnejn li huma. Jikkonferma li flat 1 u flat 2 huma tal-istess Josette Caruana u li din għandha arranġament simili għal kif jgħix hu fuq żewġ livelli.

Illi l-intimat kompla jixhed in kontro-eżami fis-seduta tas-7 ta' Ottubru 2019. Huwa jispjega li huma erba' aħwa. Jispjega kif ommu u missieru krew il-flat 4 qabel ma twieled hu. Mistoqsi kif kienu joqgħodu kollha fi flat 3 sakemm krew flat 4 jgħid li ma jafx eżatt għax kien għadu ma twelidx imma jassumi li t-tfal u ċioe' ħutu kienu kollha joqgħodu ġo kamra tas-sodda waħda. Jispjega kif huwa juża' ż-żewġ flattijiet u li jqishom bħala residenza integrata waħda. Jgħid li huwa juża fuq u isfel skont l-esiġenzi tiegħu.

Illi l-Bord ra wkoll ix-xhieda kif esebita ta' persuni diversi li xehdu fil-proċeduri separati u quddiem Qorti diversa, li l-partijiet għażlu li jressqu wkoll bħala prova f'din il-kawża.

Illi l-Bord ħa konjizzjoni wkoll tal-proċess tal-kawża bin-numru 444/05 JAB fl-ismijiet *Vincent Curmi noe vs Mary Pace* quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta), liema proċess fuq talba tal-intimat ġie allegat mal-kawża odjerna[41].

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi magħmul dan ir-riassunt, il-Bord issa ser jgħaddi biex jagħmel il-kunsiderazzjonijiet legali relattivi.

Illi l-Bord għandu quddiemu talba sabiex ir-rikorrent ikun awtorizzat jirriprendi l-pussess tal-appartament internament enumerat erbgħa (4) fi blokka bin-numru 15, Triq l-Inġiniera, Valletta. Mit-talba kif postulata, jirriżulta li r-rikorrent iserraħ din it-talba tiegħu fuq żewġ aspetti alternattivi jew kumulattivi, u ċioe' minħabba li l-intimat uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li kien mikri lilu u/jew minħabba li l-intimat għamel ħsara fl-istess imsemmi fond.

Illi l-Bord b'hekk sejjer iqis din it-talba f'żewġ partijiet u ser jibda mill-ewwel parti tat-talba u ċioe' minn dak li skont il-ġurisprudenza nostrana u stabbilita' huwa meqjus bħala in-*non uso*.

[41] Il-Bord jinnota li dawn il-proċeduri kienu nfetħu fil-konfront ta' omm l-intimat, Mary Pace, illum mejta, minn l-istess sidien il-kera li dak iż-żmien kienu ġew rappreżentati minn ċertu Vincent Curmi. Il-Bord ra li tali kawża kienet titratta talba għall-ordni biex Pace tħallas somma flus f'awment ta' kera minħabba xi xogħolijiet struttali li kienu saru. Din il-kawża kienet ġiet deċiża fid-29 ta' Frar 2012 u skont dik is-sentenza, it-talba tar-rikorrent ma ġietx milqugħha stante li x-xogħolijiet mertu tal-proċeduri kienu saru mingħajr il-kunsens tagħha. Il-Bord partikolarment jqis relevanti anke għall-kawża odjerna, l-affidavit tal-intimat George Pace, kif ippreżentat f'dik il-kawża fil-konfront ta' ommu, a fol. 106 ta' dak il-proċess. Fl-imsemmi affidavit, George Pace ippreżenta b'mod dettaljat kif dak li ġie klassifikat mill-periti nkarigati bħala 'lack of maintenance' kien fil-fatt ħsara kkawżata minn dak li kienu marru jagħmlu x-xogħolijiet fil-post fuq inkarigu ta' sid il-kera. Huwa jippreżenta sensiela ta' ritratti spjegattivi ta' kif tħalla x-xogħol min-nies inkarigati mis-sid u kif dak l-istess xogħolijiet baqgħu inkompleti. F'dak l-affidavit, l-istess George Pace kien antiċipa li ftit snin wara ser ikun hemm il-ħtieġa ta' proġett ta' riparazzjoni akbar u spjega wkoll li dak kollu sar bl-intiża ċara da parti tas-sid li fi ftit snin ikun jista' jerġa' jgħolli l-kera.

Illi kif inhu paċifikament stabbilit fil-ġurisprudenza, ma hemm l-ebda kritejru fiss li jista' jistabilixxi meta hu ġustifikat li l-fond jkun meqjus li ma baqax jiġi użat, u l-Bord dejjem irid iqis iċ-ċirkostanzi speċifiċi tal-każ li jkollu quddiemu[42].

Illi mill-provi prodotti, il-Bord iqis illi ma jirriżultax illi l-intimat fil-fatt abbanduna l-fond numru erbgħa (4) u jgħix biss fil-fond numru tlieta (3). Biżżejjed jekk wieħed iqis illi kif ġie spjegat b'mod konsistenti fid-diversi drabi li xehed l-intimat, kemm bl-affidavit u anke *viva voce*, għalkemm internament l-appartament mhux imniffda, xorta waħda għandhom servizzi inkluż tal-ilma u misħun li huma għat-tnejn li huma u b'mod ġenerali, minn spjega dettaljata li ingħatat b'konsistenza f'iżjed minn okkażjoni waħda, jirriżulta li l-mod ta' kif inhu mqassam fond 3 u fond 4 huwa b'tali mod li biex wieħed ikollu l-bżonnijiet ta' kuljum irid jużahom it-tnejn.

---

[42] Il-Bord jirreferi f'dan is-sens għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) (App. Nru 35/1998/1) fl-ismijiet **Charles u Neville aħwa Zammit Tabona vs Alfrida Walker et** deċiż fil-15 ta' Diċembru 2003 fejn intqal; "*Ma hemmx ghalfejn jigi wisq sottolinejat illi l-prova tal-bdil ta' destinazzjoni, allegatament maghmula mill-inkwilin (inkluz allura t-tibdil li jirrizulta minn non uso), trid issir missidien ghax kienu huma li kienu qeghdin jallegawha. Din il-prova necessarjament timponi, (1) il-kostatazzjoni certa illi l-fond inkera ghal certa determinata destinazzjoni (f'dan il-kaz l-unika certezza kienet id-destinazzjoni kummercjali tal-fond), (2) illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel dik iddestinazzjoni billi beda juza l-fond ghal skop divers minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tieghu u (3) li, jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwiexxenza u l-kunsens espress jew tacitu tassidien. Applikat dan it-taghlim ghal kaz de quo dak li effetivament irid jigi determinat u deciz hu jekk il-provi prodotti kienux iwasslu ghall-konvinciment mehtieg biex il-gudikant jikkonkludi illi l-inkwilini tal-fond ma kienux qed jaghmlu uzu minnu. Cionostante din l-affermazzjoni, gie b'danakollu ammonit illi anqas ghandu jigi minsi dak li wkoll gie hafna drabi osservat mill-Qrati taghna illi l-precitat principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda, f' kull kaz, ghandhom jitqiesu c-cirkostanzi tieghu. Hekk gie deciz illi "biex in-non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta' zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi talkaz, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli" ("Rocco Caruana -vs- Albert Cauchi", Appell, 6 ta' Dicembru 1968). Inghad in tema illi "l-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostanzi jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghab-bazi talprincipju" ("Edmund Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit", Appell, 16 ta' Dicembru 1968; Fl-istess sens ta' dawn l-istess principji huma s-sentenzi fl-ismijiet "Alfred P. Farrugia nomine -vs- John N. Attard nomine", Appell, 19 ta' Mejju 1993 u "Agnes Bezzina -vs- Albert Rizzo", Appell, 17 ta' Gunju 1994 fost bosta ohrajn.*"

Illi aktar minn hekk, din l-ispjega konsistenti tal-intimat ma ġietx ikkontestata. Da parti tagħhom, ir-rikorrenti ressqu bħala xhud ukoll lil Pamela Bezzina, li għalkemm xehdet li skont hi l-intimat jgħix biss fi Flat 3 u mhux fi Flat 4 għax mill-faċċata ċ-ċilindri huma biss fil-gallarija tal-Flat 3, il-Bord jinnota li l-konklużjoni tagħha hija biss preżunzjoni li hija għamlet abbażi ta' dak li rat minn barra tal-blokka in kwistjoni, mingħajr ma kkonfermat bħala fatt stante li hija xehdet li ma daħlitx ġewwa ta' Flat 3 u anqas ta' Flat 4. F'dan ir-rigward, il-Bord jissenjala li xhud mistenni li jixhed fuq fatti magħrufa minnu u ma għandux jispekola jew jesprimi xi opinjoni.

Illi għal dan il-Bord, mill-provi prodotti anqas ma jirriżulta ben ipprovat illi l-fond numru erbgħa qed jinżamm magħluq u inutilizzat u li ilu jinżamm hekk għal xi żmien partikolari. Mix-xhieda, anzi, jirriżulta li sa mill-bidu li kienu ħadu l-pussess ta' Flat 4, il-ġenituri tal-intimat, illum mejtin, dejjem kellhom l-intenzjoni li Flat 4 jintuża flimkien ma' Flat 3 u fil-fatt, fix-xhieda jirriżulta li Pace kienu neħħew il-mejjilla li kien hemm fi Flat 4 u qassmu l-kmamar taż-żewġ appartamenti rispettivi skont l-esiġenzi tagħhom u l-fond 3 u 4 baqgħu jintużaw bħala ħaġa waħda sal-lum.

Illi minkejja li Flat 3 u Flat 4 mhux internament mniffdin u rriżulta bħala fatt li l-aċċess għalihom huwa b'mod individwali mill-komun, għal dan il-Bord dak il-punt mhux biżżejjed biex jingħad li l-intimat ma jużax Flat 4. Dan il-Bord ra wkoll il-verżjoni ta' Josette Caruana Azzuz li skont hi l-intimat juża biss Flat 3 biex idejjaqha u mill-bqija jkun fi Flat 4. Dik il-prova kif mogħtija minn xhud tar-rikorrenti stess, *semmai* tikkonferma li l-intimat żgur juża Flat 4 b'mod regolari, tant li hija stess tgħid li l-intimat jgħix fil-Flat 4 u ġieli jinżel fi Flat 3[43].

[43] A fol 72 tal-proċess.

Illi ġaladarba r-rikorrent qed jallega non uso, kien jispetta lilu li jipproduċi provi konvinċenti li l-intimat inkwilin kien definittivament abbanduna Flat 4. Sempliċiment għaliex fuq il-karta tal-identita' huwa reġistrat fuq Flat 3, ma jfissirx li huwa abbanduna Flat 4 fid-dawl tal-fatti speċifiċi ta' dan il-każ, anke tenut kont kif il-post mhux strutturalment mniffed u b'hekk bilfors għandu żewġ numri separati u żewġ bibien individwali[44].

Illi l-Bord iqis ukoll illi anke mir-ritratti meħuda mill-Periti diversi li spezzjonaw il-Flat 4 u ppreżentaw ir-rapporti rispettivi tagħhom, minn imkien ma jirriżulta li l-post huwa totalment magħluq jew b'xi mod abbandunat. Jekk kemm-il darba ġie stabbilit anke skont ix-xhieda ta' Pamela Bezzina prodotta mir-rikorrenti, li l-postijiet għandhom arloġġi tad-dawl separati, ir-rikorrenti kellhom kull fakolta' li jressqu rappreżentant tal-ARMS biex jesebixxi rendikont tal-konsum ta' dawl u ilma ta' Flat 4, bħalma setgħu ressqu provi oħrajn fosthom lis-sid tal-Appartament numru 5[45].

---

[44] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri deċiża nhar it-28 ta' Ġunju 2001 fl-ismijiet **George Felice vs Gianni Cini** (Rik. Nru. 165B/94/JC) fejn intqal; "*Wiehed allura kien jistenna li s-sid appellat jipproduci provi konvincenti, mhux biss li l-inkwilin tieghu kien definittivament abbanduna d-dar tar-residenza tieghu, imma wkoll illi jipproduci l-prova li assuma residenza band'ohra, u dan b'mod permanenti bil-hsieb il ma jiritornax lura fil-fond lilu mikri li kien daru. Minn dan kollu rrikorrent appellat ma ghamel xejn. Ma pproduca assolutament l-ebda prova, la permezz ta' xhieda u lanqas permezz ta' dokumenti biex jistabilixxi dawn il-fatti krucjali ghat-talba tieghu. Illimita ruhu biex jixhed bl-aktar mod superficjali, konfuz u kontradittorju, f'depozizzjoni li hi fil-verita' newtralizzata minn dikjarazzjoni ta' l-istess Bord illi Ganni Cini abita fil-fond de quo flimkien ma' uliedu, jew uhud minnhom, ghal 63 sena. Hu wkoll importanti li jigi sottolinejat li l-prova kienet tispetta lis-sid. Jekk din il-prova s-sid ma jgibhiex, il-Bord kellu jasal ghall-konvinciment illi l-kawzali tat-talba ma kienetx giet sostnuta.*"

[45] F'dan ir-rigward ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Maria Dolores Buttigieg *et* vs Rosina Stagno** (Rik. Nru 9/2004/1) mogħtija nhar il-31 ta' Jannar 2014 fejn intqal; "*Jekk l-attriċi verament riedet tagħti prova li l-konvenut ma kienx qiegħed igħix fil-fond, il-qorti kienet tippretendi li tħarrek numru ta' residenti li jgħixu fil-blokk in kwistjoni u rappreżentant tal-ARMS Limited u talkumpannija li tagħti s-servizz tat-telefon fil-fond. Provi elementari.*"

Illi in vista ta' dan, il-Bord iqis illi l-allegazzjonijiet ta' sid il-kera ma jsibu l-ebda sostenn miċ-ċirkostanzi u fatti speċifiċi ta' dan il-każ, tant illi, għall-kuntrarju, l-intimat u l-fatti specie tal-każ juru proprju l-oppost ta' dak allegat. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord sejjer jiċħad l-ewwel parti tat-talba sa fejn din tikkonċerna żgumbrament minn fond numru erbgħa (4) abbażi ta' non użu tal-istess mill-intimat.

Illi għal dak li jirrigwarda ħsarat, il-Bord jissenjala illi mill-provi prodotti mhux kontestat li Flat 4 għandu bżonn attenzjoni u manutenzjoni.

Illi meta l-Bord iqis ir-rapporti tad-diversi periti tekniċi kemm *ex parte* u kif maħtura minn dan il-Bord, anke fl-isfond tax-xhieda u l-ispjega tal-intimat George Pace, jirriżulta ċar li l-ħsarat li huma fil-maġġoranza tagħhom ta' natura strutturali, huma kawża ta' nuqqas ta' tiswijiet matul is-snin.

Illi l-intimat jeċċepixxi li bil-liġi t-tiswijiet huma responsabilita' tas-sid il-kera u mhux tal-inkwilin stante li jirrigwardaw ħsarat strutturali. Dwar dan il-punt, il-Bord jirrimarka illi kif stabbilit fil-ġurisprudenza nostrana, dan l-argument ftit li xejn ireġi sakemm ma tinġiebx il-prova da parti tal-inkwilin li huwa kien informa lil sid il-kera b'tali ħsarat biex b'hekk dan tal-aħħar ikollu l-opportunita' li jagħmel it-tiswijiet meħtieġa[46].

---

[46] Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Olive Bohner pro et noe vs Joseph Debono et**, (App Nru: 74/2014/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-8 ta' Novembru 2019. F'dik is-sentenza, b'riljev minn sentenzi preċedenti, kien ġie mfakkar hekk: "*Illi f'dawn l-aggravji l-appellanti jsemmu li parti mill-manutenzjoni necessarja fil-fond kienet inkombenti fuq is-sid u dan peress li kienet wahda strutturali tal-fond. Bid-dovut rispett, huwa minnu li xoghlijiet ta' manutenzjoni relatata mal-istruttura taqa' fil-mansjoni tas-sid madanakollu kif tistabbilixxi l-ligi huwa obbligu tal-inkwilin li jinforma lis-sid bin-necessita' ta' tali xoghol. Fid-decizjoni fl-ismijiet Maria Xuereb -vs- Joe Calleja et deciza mill-Qorti talAppell nhar it-18 ta' Ottubru, 2006 gie osservat: : 'Intqal minn din il-Qorti fis-sentenza taghha "Lilian Micallef Eynaud et - vs- Albert Falzon Santucci", 11 ta' Jannar 2006 illi l-obbligu li l-ligi timponi fuq il-kerrej li jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja (Artikolu 1554, Kodici Civili) timporta li dan jikkostudixxi u jikkonserva lfond. "Skont disposizzjonijiet varji*

Illi mill-provi prodotti, jirriżulta illi l-intimat dejjem wera interess fil-manutenzjoni u saħansitra kien hemm drabi fejn huwa stess ipprova jsewwi biex il-ħsara ma tkomplix tiżdied[47]. F'dan is-sens huwa ppreżenta anke korrispondenza ma' persuni li jaġixxu għan-nom ta' sid il-kera biex jiġbdilhom l-attenzjoni b'dak li jkollu bżonn manutenzjoni fil-blokka. Minn dawk il-provi jirriżulta li minkejja li kien jittenta jinforma lil sid il-kera bil-ħsarat, dan tal-aħħar ma kienx iwieġeb lura. Huwa ppreżenta wkoll rapport *ex parte* ta' Perit Catherine Galea li dak iż-żmien kienet inkarigat ommu, Mary Pace biex tispezzjona l-fond in vista tal-ħsarat apparenti fil-fond in kwistjoni.

Illi fil-fehma tal-Bord, dan għandu jiġi kollu meqjus ukoll fl-isfond tal-affidavit tal-istess intimat fil-kawża fil-konfront ta' ommu, li l-proċess tagħha ġie allegat

---

tal-Kodici Civili dan l-obbligu tal-kustodja jimporta li hu ghandu bi dmir jivvigila fuq lintegrita' tal-fond, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghattiswijiet 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 f'dan l-istess sens id-decizjoni ta' din il-Qorti tat22 ta' Marzu 2006 in re "Anthony Gatt et -vs- Office Electronics Ltd";' Hekk ukoll intqal fis- -sentenza fl-ismijiet **<u>Salvina Cassar et vs Jane Scicluna et</u>**, (App Nru: 41/2016) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-14 ta' Lulju 2017 fejn ukoll kien ġie enunċjat is-segwenti: "*L-appellati jsostnu ukoll li fuq kollox ħsarat ta' natura strutturali kienu taħt irresponsabbilità ta' sid il-kera. Il-Qorti hi tal-fehma li dan l-argument ma jreġix inkwantu ma nġiebet ebda prova li l-kerrejja kienu jgħarrfu lis-sidien li kien hemm ħsara fil-fond li kienet teħtieġ tiswijiet, sabiex jagħtu lis-sidien lopportunità li jagħmlu t-tiswijiet — ukoll, jekk meħtieġ, ta' natura straordinarja — u hekk ma jħallux li l-ħsara tikber kif kienu obbligat li jagħmlu a tenur tal-artikolu 1565 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk, jekk xi ħsarat ma ssewwewwx meta kellhom jissewwew, ukoll jekk it-tiswijiet kienu obbligazzjoni tas-sid, iżda dawn ittiswijiet ma sarux għax il-kerrej naqas milli jgħarraf lis-sid b' dawn il-ħsarat u minħabba f' hekk il-ħsara tikber, irresponsabbilta' tkun tal-kerrej, li jkun naqas mill-obbligazzjoni tiegħu taħt il-Kodiċi Ċivili. Kif tgħallem il-ġurisprudenza, dan ikompli jiggrava n-nuqqas talappellati u tal-predeċessur tagħhom fit-titolu li josservaw id-dmirijiet tagħhom bħala inkwilini: 'ilkerrej għandu l-obbligu li dejjem (i) joqgħod attent li jżomm l-integrita' tal-oġġett mikri u dwar l-inkolumita' tal-istess; (ii) jieħu l-kawteli kollha għall-konservazzjoni tagħha; (iii) li jipprevedi għat-tiswijiet li jmissu lilu skond l-artikolu1556 tal-Kap. 16; u (iv) li javża millewwel lis-sid bil-ħtieġa li dan jipprovdi għar-riparazzjonijiet li għalihom hu responsabbli u dan għaliex sabiex l-inkwilin ikun adempixxa ma' dik iddiliġenza msemmija fl-artikolu 1554 (a) tal-Kap. 16 huwa għandu mhux biss jevita li jsir dannu materjali fil-fond mikri imma wkoll li jevita preġudizzju indirett lil lokatur bin-nuqqas ta' azzjoni tiegħu u dan kif affermat fissentenza "Rose Tanti vs RCMJ Co. Ltd." (A.I.C. (PS) – 3 ta' Ottubru 2008)."*

[47] A fol 169 *et seq* tal-proċess.

mal-kawża odjerna, juri biċ-ċar illi l-intimat issodisfa l-oneru li jipprova sal-grad rikjest mil-liġi li l-ħsara in kwistjoni, ma ġietx ikkaġunata b'negliġenza tiegħu, imma semmai, ġejja min-nuqqas ta' interess u attenzjoni da parti tas-sid il-kera stess.

Illi minbarra dan, ir-rikorrenti ma ġabu ebda prova li tista' b'xi mod turi li s-sid il-kera intervjena jew inkella wieġeb għal dak li kien qed jitolbu jagħmel l-inkwilin intimat, u b'hekk ma hemm xejn li jikkontradixxi l-provi estensivi ppreżentati mill-intimat dwar dan il-punt. L-anqas ma hemm raġuni għalfejn il-Bord jiddubita mill-veraċita' ta' dak li xehed l-intimat, speċjalment meta wieħed iqis il-konsistenza fix-xhieda tiegħu mhux biss quddiem dan il-Bord imma anke meta mqabbla ma' dak li xehed fil-proċeduri allegati ma' din il-kawża.

Illi għal dak li jikkonċerna 'ħsara ħafna' ghall-finijiet ta' ripreza ta' fond b'kirja kontrollata, il-ġurisprudenza nostrana hija fis-sens illi skont dak li jridu l-Artikolu 1555, 1561 u 1563 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-inkwilin għandu jieħu ħsieb il-ħaġa mikrija lilu bħala *bonus paterfamilias* u biex huwa ma jkunx responsabbli jwieġeb hu għal ħsara lil sid il-kera, l-oneru tal-prova jkun fuqu sabiex huwa jipprova li kwalsiasi ħsara tkun saret mingħajr il-ħtija tiegħu[48].

Illi huwa paċifiku fil-ġurisprudenza li min jallega jrid jipprova u tali prova trid tkun tali li ma tħallix dubju, aktar u aktar f'każ bħal dak odjern fejn it-talba tar-

---

[48] Ara f'dan is-sens dak li ġie ċitat minn dan il-Bord kif diversament presedut fil-kawża numru 76/2017 fl-ismijiet **Paul Borg et vs Joe Pace noe et,** liema sentenza ġiet konfermata fl-intier tagħha mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Settembru 2019; "*Minn naha tieghu l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga bhala bonus paterfamilias b'mod li ma jgibx "hsara lis-sid il-kera" (Art 1555) u li jwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu (Art 1561), anke fejn dawn jigu kawzati minn nies talfamilja tieghu (Art 1563). F'dan il- kaz l-oneru tal-prova hu spustat ghal fuq ilkerrej li kellu hu jaghmel il-prova illi t-tgharriq u l-hsarat ikunu graw minhabba qdumija jew forza magguri jew b'kull kaz minghajr htija tieghu ("Philip Aquilina – vs- William Caligari", Appell, Sede Inferjuri, 24 ta' Marzu 2000)*"

rikorrent tkun l-aktar rimedju estrem fuq l-intimat[49], u ċioe', l-iżgumbrament tiegħu, f'dan il-każ mill-post li fih u twieled u għex ħajtu kollha. In ogni każ, kif inhu stabbilit, f'każ ta' dubju, dan għandu jmur a favur l-intimat inkwilin[50]. B'hekk, għal dan il-Bord, ma jirriżultax illi l-ħsarat fil-fond mertu ta' din il-kawża, huma kkaġunati da parti tal-intimat.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Bord anqas ma jista' jilqa' t-tieni parti tat-talba tar-rikorrent.

Decide

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi jiċħad it-talba tar-rikorrent u jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mir-rikorrent.

---

[49] Ara s-sentenza fl-ismijiet **Joseph Spiteri vs Catherine Ripard** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-24 ta' Mejju 2006, fejn l-istess Qorti kienet affermat 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, pero, kawtelat illi mhux kull nuqqas ghandu jwassal biex kerrej jitlef ilpussess 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'."*

[50] F'dan ir-rigward ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fl-ismijiet **Maria Dolores Buttigieg et vs Rosina Stagno** (Rik. Nru 9/2004/1) mogħtija nhar il-31 ta' Jannar 2014 (riferuta wkoll f'notament 45, fejn intqal; "*Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli izda trid ukoll tkun tali li tikkonvinci lil min irid jiggudika illi manifestament hi wahda perswasiva u minghajr ombra ta' dubju. Dan anke ghaliex, kif drabi ohra ripetutament imtenni, f' kaz ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej. Dan in bazi ghall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-ligi mhux dak li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (Kollez. Vol. XXXI P I p 110; Vol. XXXVI P I p 168)". Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-11 ta' Frar 2004 fil-kawza fl-ismijiet "Salvina Falzon et -vs- Edward Agius et"*

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur