BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 125/2021MV

Anne Marie Bartolo K.I. 263665M

Vs.

Gaetano Mallia

Illum: 30 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

Ra ir-rikors ta' Anne Marie Bartolo detentrici tal-karta tal-identita' numru 263665M pprezentat fir-Registru ta' dawn il-Qrati nhar it- 18 ta' Mejju 2021 li jaqra is-segwenti:

Illi l-esponenti hija s-sid tal-fond 56, Red Rose, Triq 23 ta' Lulju 1942, Zurrieq, liema post kien mikri lill-intimat Gaetano Mallia biul-Kera ta' euro 1,392.96 fis-sena l-iskadenza li imiss 17 ta' Settembru 2021.

Illi l-intimat ikkaġuna danni konsiderevoli fil-propieta lilu mikri; ilu s-snin mhux qed juza l-fond mikri bhala residenza ordinarja tieghu liema fond gie

rez f'stat hazin (Dok A- rapport tal-Perit) ghalhekk jirrisulta ukoll li l-intimat biddel l-kundizzjonijiet tal-kirja.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord ghal raġunijiet fuq premessi jordna lill-intimat biex jiżgombra mill-post mikri lilu fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord.

Bl-ispejjes tal-presenti kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.[1]

Ra ir-rapport ezebit mill-perit tar-rikorrenti a fol 2 sa 10 tal-process.

Ra li ghalkemm l-intimat gie notifikat fid- 19 ta' Lulju 2021 huwa baqa' ma dahhalx risposta u lanqas b' xi mod ippartecipa f' dawn il-proceduri.[2]

Ra l-atti.

Sema' x-xhieda.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti

[1] Fol. 1 tal- process
[2] Fol. 13A tal- process.

Ra li il-kawza thalliet ghall-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Din il-vertenza tirrigwarda talba mir-rikorerenti, ossija sid il-fond 56 'Red Rose' Triq 23 ta' Lulju 1942 z-Zurrieq li hu mikri lill-intimat Gaetano Mallia ghall-kera ta' Ewro 1392.96 fis-sena biex jizgombra mill-fond mertu tal-kawza.

Din it-talba hija msejsa minhabba li huwa ikkawza danni konsiderevoli fil-propjeta' u li ilu snin ma juza l-fond bhala ir-residenza ordinarja tieghu.

Provi.

Xehdet permezz tal-procedura tal-affidavit Anne Marie Bartolo nhar il- 25 ta' Novembru 2022 fejn qalet li l-fond de quo ilu okkupat mill-intimat ghal aktar minn 20 sena. Qabel kien ihallas il-kera perp' minn xi ftit snin ilu 'l hawn beda jitraskura u ikkawza danni ghax ma kienx qed jiehu hsiebu. Tghid li had mhu qed

joqghod fil-fond u l-istess hu fi stat malandat u disastruz. Hija qabdet perit u hejja rapport li jikkonferma dan.[3]

Xehdet **Anne Marie Bartolo** xehdet fit- 18 ta' April 2023 u qalet li l-fond kien mikri u li wirtitu minn missierha. Tiddiskrivi li l-fond jinstab fi stat hazin. Tghid li tal-annqas ilu xi 5 xuhur li l-intimat ma;' joqghodx hemm. Ezebit nota bir-ritrattti ttal-fond [4] Tishaq li ilu hafna ma jhallas kera ukoll. Xi sentejn zgur skond hi.[5]

Ikkunsidra:

Il-bazi tal-izgumbrament ittentat mir-rikorrenti huwa imsejjes fuq zewg kawzali, ossija in-non-uzo tal-fond u l-fatt li irrenda l-imsemmi fond fi stat hazin.[6]

Ikkunsidra:

Il-Bord ser jibda biex jezamni il-kawzali tal-abbandun tal-fond mill-intimat jew in *non-uzo* tieghu.

[3] Fol. 20 tal-process.
[4] Fol. 26 tal-process.
[5] Fol. 23 sa 24 tal-process.
[6] F' parti mix-xhieda taghha ir-rikorrenti tghid ukoll li l-intimat ilu ma jhallas il-kera pero' dan l-aspett ma jaghmilx parti mir-rikors promutur u allura IL-Bord iqis li ma ghandux jikkunsidrah.

Fis-sentenza **Alan Kyle vs Mary La Rose** (App. Civili Nru. 60/2001) moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili per Onr. Imhallef Philip Sciberras intqal:

'*.....tajjeb li jigi mfakkar illi hija gurisprudenza kostanti illi n-non-uzu* ***ghal zmien twil*** *hu parifikat ghall-kambjament fid-destinazzjoni. Gie pero' ukoll deciz bosta drabi ohra illi waqt li n-non uzu jista' jammonta skond ic-cirkustanzi ghall-uzu divers jew ksur tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, dan il-principju mhuwiex assolut u ma joperax awtomatikament izda f' kull kaz ghandhom jiqiesu c-cirkostanzi tieghu. Ara Edward Spiteri vs Dr. Kacidon Zammit M.D., Appell, 16 ta' Dicembru 1968. Hu fil-fatt insenjament siewi dak prefiss mir-Ricci (Corso Teoretico-Pratico di Diritto Civile, Vol. VII para.98 pag.173) jigifieri li ' non qualunque abuso…. Della cosa locata, o qualsiasi cambiamento nella sua destinazione dara' senz' altro al locatore il diritto ottenere la risoluzione del contratto, ma quell' abuso o quell uso diverso della cosa locata che secondo le circostanze il magistrate stimera' meritevole di tale cauzione. Taghlim dan ribadit u sostenuto fid-decizjoni fl-ismijiet ' Michele Gauci vs Angelo Agius, Appell, 25 ta' Frar 1977, fejn propju minnha giet mehuda s-silta appena citata.'*[7]

Illi fix-xhieda taghha tat- 18 ta' April 2023 ir-rikorrenti tghid is-segwenti:

[7] Enfasi tal-Bord.

Dr. P. Manduca: Meta tghid li l-post hu traskurat u hu ma joqghodx hemm, kemm ilu ma joqghod hemm?

Xhud: Ilu hames xhur zgur ilu ma jidher lil hemm.[8]

Fil-fehma tal-Bord il- fatt li mwiehed ma jidhirx li resaq lejn id-dar ghal xi hames xhur mhux perjodu bizzejjed biex wiehed jiddikjara li l-fond mhux qed jigi abitat jew uzat. Il-Bord jemmen li ir-rikorrenti kellha iggib prova aktar tajba milli biss tiddikjara li skond hi l-intimat ilu ma jersaq lil hemm ghal perjodu relattivament qasir bhal ma huma il-ftit xuhur minnha mistqarra.

Ghaldaqstant, l-argumentazzjoni kollha fuq il-kwistjoni tan-*non uso* ghax l-intimat ma deherx jersaq lejn il-fond *de quo* ghal hames (5) xhur ghandha u qed tigi michuda.

Ikkunsidra:

Il-Bord ikkunsidra ukoll li 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:

[8] Fol. 23 tal-process.

'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[9] *';*

Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawza Cit. Nru. 18/10 **AE Carmelo Farrugia u Josephine Farrugia vs Mary Cassar** gie ritenut:

'Kemm taht il-ligijiet specjali tal-kera, kif ukoll taht id-disposizzjonijiet generali tal-Kodici Civili, l-inkwlin huwa obbligat li jiehu hsieb il-haga mikrija lilu bhala bonus paterfamilias, u, jekk minhabba dan in-nuqqas, tigri l-hsara lill-fond lilu mikri, tista' twassal ghal hall tal-kirja. ***Sanzjoni li hi radikali u tista' tintalab meta il-hsara tkun ta' certa gravita'****. Ghalhekk il-Kap 69 jesigi li biex jinghata permess sabiex ma tiggrddidx il-kirja trid issir 'hsara hafna', bl-Ingliz ' considerable damage', u fit-test originali Taljan 'abbia congionato danni considerevoli al fondo'.* (enfasi tal-Bord).

Din l-espozizzjoni legali giet ukoll rijaffermata fis-sentenza **Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited** tal- 1 ta' Dicembru 2004 fejn ziedet tikkjarifika:

[9] 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.

'Skont kif imfisser 'it-terminu <u>*hafna*</u>*' hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anki ghaliex tali hsara iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita' u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma ukoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interess tal-lokatur'*.

Il-gurisprudenza taghna fil-sentenza **Elizabeth Darmanin vs Rev. Kann. Anton Galea et**, Appel deciz fl-24 ta' April 1998 jishaq illi:

'mhux kull nuqqas ta' nautenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwlil, anke fejn din hi responsabilita' tieghu ghandha twassal biex tiggustifika r-ripreza tal-fond fuq dan il-kawzali. In-nuqqas ikun tali li jipprovaka hafna hsarat'

Jigifieri il-hsara jew hsarat iridu jkunu ta' certa entita' u mhux ta' importanza zghira.

Il-Qorti tal-Appell tkompli tishaq li:

'minn dawn il-kliem tal-ligi, kemm kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliz, hu evidenti li l-hsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux hsara ohra…. (Kollezzjoni. Vol. XXXVII P Ip 211) ……'certament wiehed mill-kriterji li jeskludu

din l-entita' jista' jkun dak tal-facili riparabilita' tad-dannu' (Kollezzjoni Vol. XLVII P I p264).[10]

Importanti li jigi sottolinejat dak li intqal fis-sentenza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited** deciza fis-7 ta' Mejju 2010 mill-Qorti tal-Appell:

'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 jikkustodja 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 javvicina tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a karigu tieghu.'

Fl-ahharnett il-Bord jidhirlu li ghandu jaghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sperjuri) tat- 30 ta' Ottubru 2015, Rikors Nmru 1125/08, **Michelina Busuttil et vs Peter Borg** fejn gie ritenut hekk:

'Hu presunzjoni kreata bl-artikolu 1560 tal-Kodici Civili illi jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-haga fil-mument li nbdiet il-kirja, dan igib li l-kerrej ircievieha fi stat tajjeb. F' dan il-kaz ma saritx deskrizzjoni tal-istat tal-fond fil-bidu tal-kera, u

[10] Fuq l-istess tema insibu is-sentenza: **Paolo Farrugia vs Amante Murgo**, Appell, 29 ta' April 1996.

ma tressqux provi konvincenti li jwaqqghu din il-prezunzjoni. In kwantu li hu mistenni li l-kerrej jirrestitwixxi l-haga fl-istess stat tajjeb'[11].

Il-Bord ha nota tar-ritratti esebiti mir-rikorrenti kif ukoll ir-rapport tal-pPerit Jonathan Grech data 30 ta' April 2021 fejn rega' irrefera ghall-ispezzjoni minnu maghmula fl-4 ta' Frar 2019 fejn hu stqarr:

'***In 2019 the property was found in a state of neglect, whereby it was evident that thye tenant was not doing regular maintenance to the property.***'

Dunque, mill-assjem tal-provi, mhux kontradetti mill-intimat tal-evidenza li ghandu qauddiemu dan il-Bord huwa sodisfatti li l-intimat ma' agixxix ta' missier tajjeb tal-familja u ikkawza hsara konsiderevoli lill-fond ghad-dannu tar-rikorrenti.

Il-Bord jaghmel referenza ukoll ghal diversi sentenzi gia moghtija minn dan il-Bord kif presedut fejn il-Bord dahal f'aktar dettal fil-principju tal-hsara abbraccjat mil-ligi u mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna.

Ghaldaqstant, Il-Bord iqis li jkun gust u ekwu li jilqa' it-talba tar-rikorrenti taht il-kawzali li l-intimat ikkreja pregudizzju

---

[11] Ara ukoll **Maria Farrugia Roberts et vs Invicta Limited**, Qorti tal-Appell (Superjuri) App. Civ. Nru. 1699/1998/1 deciz fis-27 ta' Marzu 2003.

lir-rikorrenti ghaliex ghamel hafna hsara lill-fond bl-atteggament passiv tieghu fuq perjodu ta' zmien.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jaqta u jiddeciedi dwar it-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa' it-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-fond; u
2. Ghall-fini ta' l-izgumbrament jiffissa terminu ta' zmien hmistax sabiex l-intimat jivvaka mill-fond mertu ta' dawn il-proceduri ossija 56 'Red Rose' 23rd July 1942 Zurrieq mid-data li din is-sentenza tghaddi in gudikat.

Spejjez ta' dawn il-proceduri huma kollha a karigu tal-intimat.

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

Chairperson

Iamin Guarracino

Deputat Registratur.