BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 127/11MV

Maria Dolores Mangion (K.I. 700035M)[1]

Vs

Salvina Izzo K.I. 374626M u b'digriet tas-17 ta' Marzu 2014 wara l-mewt ta' Salvina Izzo l-atti gew legittimati f'isem l-eredi taghha Anton Izzo K.I. 396268M, John Izzo K.I. 280266M, Paul Izzo K.I. 175460M, Joseph Izzo K.I. 71159M, Maria Izzo K.I. 86758M.

Illum 20 ta' Frar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Maria Dolores Mangion bin-numru tal-Karta tal-Identita 700035Mipprezentat fir-Registru ta' dawn il-Qrati nhar id-29 ta' Novembru 2011 fejn ipremettiet u talbet is-segwenti:

[1] L-attrici giet nieqsa- ara verbal 3 ta' Mejju 2022- A folio 163. L-atti ma gewx legittimati- ara verbal 25 ta' Ottubru 2022 a A folio 164. B' hekk is-sentenza ser tinghata fid-dawl tad-disposizzjoni tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta Artikolu 810B.

Tesponi bir-rispett.[2]

1. Illi r-rikorrenti bhala s-sid tal-fond numru 75 gja 31 'St Louis' Triq San Pietru, B'Bugia, tikri l-istess fond lill-intimata bil-kera ta' Ewro erba mija u ghoxrin (420) pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem;
2. Uilli r-rikorrenti saret taf illi l-intimata naqqset il-valur tal-propjeta' u kisret wahda mill-obbligi principali taghha bhala inkwilina ta' l-istess fond;
3. Illi wkoll l-intimata wettqet hafna tibdiliet u zidiet kemm strutturali kif ukoll kosmetici fl-istess fond u dana minghajr il-kunsens tar-rikorrenti;
4. Illi inoltre r-rikorrenti hija anzjana u kemm hija u kif ukoll zewgha li jinsab marid ghandhom bzonn dar fejn jabitaw li tippermettilhom li jghixu u jutilizzaw il-pjan terran sabiex jghixu hajja ahjar kif ser jigi pruvat;
5. Ghalhekk ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:
   a. Jittermina l-kirja msemmija;
   b. Jawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi pussess tal-fond kummercjali msemmi ossija fond numru 75 gja 31 'St Louis' Triq San Pietru, B'Bugia, ai termini tal-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta; u
   c. Jordna l-izgumbrament ta' l-intimata mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jiffissa l-istess Bord,

U dana that kull provvediment xieraq u opportune li joghgbu jaghti l-Bord.

Bl-ispejjez.

[2] A folio 1.

Ra r-risposta ta' l-intimata Salvina Izzo li tghid is-segwenti:

Illi fl-ewwel lok l-intimata mhijiex il-legittima kontradittrici peress li llum issubentra fid-drittijiet lokatizzji taghha binha Anton Izzo u dan bis-sahha ta' Artikolu 1555A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan kif se jigi ppruvat fil-kors tal-kawza, u ghalhekk l-esponenti ghandha tigi liberate mill-osservanza tal-gudizzju[3].

Illi fit-tieni lok , bla pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti trid tipprova li hi l-unika propjetarja ; ghax fin-nuqqas ma setghetx tippromwovi r-rikors odjern u dan peress li f'azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ghandha tigi istitwita mill-propjetarji kollha u dan kif stabbilew il-qrati nostrani.

Illi r-rikors promotur huwa wkoll difettuz fis-sens illi mhuwiex formulat skond kif trid il-ligi peress mhemmx premessa d-data prossima tal-hlas.

Illi r-rikors mhuwiex stradat fuq binarju wiehed, izda fuq diversi, u kwindi dan huwa kontra l-principju ta' selecta una via non datur recursusad alteram ghaliex ir-rikorrenti ma tistax taghmel multiplicita` ta' aggravji semplicement biex tipprova tissustanzja l-pretensjonijiet taghha.

Illi bla pregudizzju ghas-suespost, it-tieni aggravju huwa inkoncepibbli fil-ligi ghar-ripresata' fond urban. It-tnaqqis ta' valur fih innifsu mhuwiex raguni bizzejjed ghal ripreza u fi kwalunkwe kaz dan ma hux minnu.

Illi kwantu ghat-tielet aggravju, din mhijiex raguni sufficjenti ghar-ripreza ta' fond u dan kif stabbilew decizjonijiet tal-qrati nostrani.

[3] A folio 4 u 5.

Illi kwantu ghar-raba' aggravju, dan huwa infondat, u jridu jigu pprovati l-estremi guridici kollha tieghu, u li m'ghandhomx fond alternattiv iehor hlief dak li qed jintalab, wara li jitqies minn mill-partijiet se jsofri l-akbar pregudizzju.

Illi ghall-bqija l-pretensjonijiet ta' Maria Dolores Mangion huma privy minn kull fondatament guridiku u fattwali.

Salvi risposti ulterjuri

Ra l-atti kollha;

Ra u sema' x-xhieda;

Ra l-affidavits tal-partijiet;

Ra u qies il-provi u d-dokumenti kollha prezentati;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.[4]

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

[4] A folio 167 u 176 tal-process.

It-rikorrenti tghid li hija sid il-fond numru 75 gja 31 'St. Louis', Triq San Pietru, B'Bugia u l-intimata kienet tikri dan il-fond minn ghandha.

Hija tallega li l-intimata naqqsrt l-valur tal-propjeta' u kisret wahda mill-obbligi principali bhala inkwilini billi hija ghamlet tibdil strutturali u dan minghajr il-permess tas-sid.

Ir-rikorrenti tghid ukoll li hija u zewgha huma anzjani u jridu l-fond ghax ghandhom bzonn jghixu fi pjan terren.

B'hekk qed titlob l-izgumbrament tal-intimata u r-ripresa tal-fond.

Minn naha taghha l-intimata, kemm hi u kemm l-eredi taghha, jichdu kemm l-asserzjonijiet kif ukoll l-pretensjonijiet tar-rikorrenti u jishqu li ma ghamlu xejn minn dak allegat u li ghandhom dritt jibqghu jghixu fil-fond.

Ikkunsidra:

Provi

Xehed **Mario Mangion** li waqt is-seduta tas-16 t'Ottubru 2014 ipprezenta tlett aerial photographs tal-MEPA tas-snin 1967, 1978 u 2008 li juru l-fond mikri mertu ta' dawn il-proceduri.[5]

[5] A folio 27.

Xehed **il-perit Tancred Mifsud** nhar l-4 ta' Lulju 2016 li ikkonferma ir-rapport redatt minnu a folio 48 datat 23 ta' Dicembru 2009. Minn dan ir-rapport jemergi li l-propjeta' kienet mizmuma '***in a relatively good condition except for the structures in the back yard***'. Jghid li t-townhouse ilha mibnija mis-snin hamsin u hija maqsuma f'zewg residenzi mhux ufficjali. Jghid li x-xogholijiet li saru zgur saru wara 1967 fejn kien hemm alterazzjoni mill-istat originali. Dan johrog car mill-aerial photos. Hu jelenka numru ta' alterazzjonijiet u tibdil.

Kontro-ezaminat jghid li hemm bieb wiehed ghaz-zewg residenzi. Jghid li d-deskrizzjoni tal-propjeta' ghamilha fir-rapport tieghu. Jghid li mhux normali li f'dar resiidenzjali ikun kcina isfel u ohra fuq. Ma ghamilx pjanta tal-post waqt l-ispezzjoni.

Xehed **Anton Izzo** li jghid li Salvina hija ommu u li mietet f'Gunju 2012. Jghid li huwa joqghod fil-fond numru 31, Triq San Pietru, B' Bugia u ghandu 55 sena u ilu jghix fir-residenza mindu kellu sentejn. Jghid li zzewweg fl-1993 u baqa' jghix hemm ma' familtu u wliedu. Jghid liil-fond ghandu entratura wahda ghalkemm hemm il-parti ta' isfel u l-parti ta' fuq li huwa accessibbli minn tarag komuni. Meta ommu kienet hajja hija xtaqet li xi hadd jghix maghha u hija bdiet tghix isfel u huwa u familtu jghixu fuq. Jghid li d-dar fiha gnien kbir u fuq in-naha ta' wara hemm zewg't ikmamar li ma kienx fihom bibien u twieqi u waqghu. Fil-fatt ommhom ma kinitx thallihom joqoghdu hemm biex ma jweggghux. Dwar ir-raba li qed jigi allegat li hija tar-rikorrenti u li tmiss mal-propjeta' taghhom, jghid li sa fejn jaf huwa is-Sinjuri Vassallo kienu xtraw din l-art diga' mibnija minnghand omm is-sinjuri Vassallo u cioe' il-konjugi Cunningham. Jikkonferma li l-hajt ma kienx jezisti. Jispjega li skond informazzjoni li ghandu mis-Sinjuri Vassallo, is-sinjuri Cunningham kienu xtraw l-art minghand

certa ditta bl-isem Montebello u ghalhekk imkien ma jissemma l-isem Wigi Abdilla missier ir-rikorrenti. Dwar l-art ta' wara l-kamra hu kellem lis-Sinjuri Cann li qalu li dawn xtrawha minghand ommhom fl-1958 u din ma kinitx xtrata minghand is-Sur Wigi Abdilla. Jghid li ma jafx b'kawzi pendenti. Jghid li l-manutenzjoni fil-propjeta' kienu dejjem jaghmluha huma b' mod regolari.[6] Isostni li bidlu s-soqfa peress li kienu ta' periklu. ***Is-Sur Abdilla kien dejjem ikun infurmat u kien jghid li issa jaraw il-werrieta meta kienet tigbidlu l-attenzjoni fuq is-soqfa***. Dwar l-opramorta din inbidlet u ghamilha ezatt kif kienet qabel inkluz bil-lavur u l-annu ta' meta inbniet id-dar 1947. L-unika haga li halla fl-istat originali kienet il-kamra tal-bitha biex ikun jista' jsir taqbil ma' dak li hemm prezenti u dak li kien hemm fil-passat. Jghid li l-kamra ma' tantx tintuza u juzaha ghal gnien u affarijiet tal-hart. Il-gallinar hu kamra fejn illum izomm l-ghodda. Isostni li s-sistemi tad-dawl u l-ilma huma godda jew irrangati kollha minnu. Dwar ix-xogholijiet huwa jghid li huma qatt ma ircevew kumpens.

Xehed **Raymond Cann** waqt is-seduta tal-20 ta' Frar 2017 u jghid lis-Sinjuri Mangion u Izzo jafhom it-tnejn.[7] Jghid li hu joqghod Triq San Mikiel, B'Bugia u Izzo joqghod kantuniera isfel. Bhala propjetajiet imissu ma' xulxin. Jghid li l-propjeta' tieghu inxtrat minn ommu u minn missieru fl-1959. Ilu joqghod hemm xi 30 sena. Jghid li illum ghandu 60 sena. F'dan l-ahhar 30 sena baqa' l-istess minn barra. ghid li l-kmamar fuq wara ipprova jixtrihom minghand omm Izzo pero' qaltlu li dawn mhux taghha imma tas-Sinjura Mangion. Kien kellem lil din tal-ahhar pero' ma hemm xejn sa issa. Jghid li l-kmamar imwaqqghin dejjem hekk jafhom. Jghid li lil Izzo dejjem hemm

[6] A folio 51 tal-process.
[7] A folio 58 tal-process.

jafu…minn ckunitu bil-familja kollha. Qatt ma ta kaz ta' xi xogholijiet li seta' ghamel.

Kontro-ezaminat jghid li kull fejn qal Rizzo fil-fatt ried jghid Izzo. Jikkonferma li fuq tibdil strutturali ma jaf xejn. Ma jafx li sar bini li jmiss mal-propjeta' tieghu. Jghid li l-kmamar ppruva jixtrihom xi 5 jew 6 snin ilu u ghadhom imwaqqghin.

Ri-ezaminat jghid li s-saqaf maghmul l-antika mit-torba.

Xehdet **Mary Grace Izzo** nhar is-26 ta' Gunju 2017 u tghid li Anton Izzo huwa zewgha u joqghodu 75, St. Peter Street, Birzebbugia u izzewgu 1993.[8] Zewgha jigi iben Salvina Izzo. Tghid li zewgha dejjem f'dik ir-residenza ghix u trabba. Meta izzewgu baqghu jghixu hemm. Tiftakar li kienu bidlu s-soqfa ghax kienu ta' periklu u ghamluhom minn buthom. L-opramorta bidluha ghax kienet immermra. Tghid li kien hemm zewg kmamar u waqqghuhom u tellghuhom kif kienu ghax kienu fi stat hazin, perikoluzi. Dwar il-kmamar tal-gardina dawn kienu Gallinari u dejjem kienu fi stat hazin. Bis-soqfa imwaqqghin. Tghid li omm zewgha kienet tghix isfel u huma fuq. Issa qed juzaw il-post kollu huma. Qatt ma ircevew karti biex jirrangawh. Lis-Sinjura Mangion tafha ghax tigbor il-kera.

Xehed **Mario Mangion** fis-17 ta' April 2018 u jghid li ommu ghamlet il-kawza fuq kollox.[9] Fuq l-ghalqa u l-gallarija. Ghamlu xoghol strutturali iehor minghajr permess. Jghid li darba ommu marret ghall-

[8] A folio 73 tal-process.
[9] A folio 82 tal-process

kera u flok Vin kiteb Anton. Marru hu u ommu jghidulu u qallu li hu ma ghandux x'jaqsam mieghu. Dan gara meta ommu kienet ghada hajja.   Jghid li fl-2009 waqqaf il-kera. Jghid li propja ommu waqfet il-kera.   Hu kien prokuratur taghha. Jghid li hutu ma jghinuhx u kellu jdahhal lill-ommu go home iz-Zejtun. Jghid li qeghdin sebat'ahwa. Jghid li sa 2009 zgur marret tigbor il-kera minghand Izzo. Jghid li d-dar kienet L shape. Ma' genb hemm skola u n-nannu kien jidhol minn quddiem u johrog minn wara. Meta dahal mal-avukat u l-Perit sibna dritta biss. Minn 6 kmamar tal-fniek spiccajna bit-tnejn. Skond hu Raymond Cann qed jokkupa din l-art. Jghid li ma rahx il-kuntratt ta' Cann. Qal li Izzo kienet qalet lill-ommu biex ibieghu l-art u ommu qaltilha biex thalli kollox kif inhu, imma Izzo ghamlet ta' rasha.   Jghid li s-Sinjura Izzo hu lanqas jafha.

Xehed **Joseph Vassallo** fid- 19 ta' Gunju 2018 u jghid li huwa joqghod fil-fond, Merhba, St. Michael Street, B'Bugia.[10] Izzo jghix St. Peter Street, warajh. Minn naha ta' wara l-gonna imissu ma' xulxin. Il-bejt tieghu imiss ma' ta' Izzo. Jghid li l-fond tieghu xtrah parti minn ghand omm il-mara. Inxtrat bil-kuntratt u inxtrat dar. Jghid li huma waqqghu qishom gallinari u ghamlu tinda biss.   Dawn kienu jaghmlu dejjem mal-propjeta' taghna. Jghid li ilu joqghod hemm xi 40 sena. Qatt ma jaf li gie xi hadd qalilhom li l-art taghhom hija ta' terzi. Ma jafx ta' min hija il-propjeta' ta' Izzo. Jghid li l-gnien ta' Izzo jinhadem minnu u qieghed fi stat tajjeb.

Xehdet **Marthese Vassallo** u qalet li hija tghix 53, Merhba, Triq San Mikel, B' Bugia u lil Izzo tafu jitwieled. Hu trabba fid-dar li jghix fiha prezentament. Hija prezentament toqghod kantuniera 'l boghod u l-

[10] A folio 95 tal-process

gnien taghha jmiss mal-gnien tieghu. Il-propjetajiet qatt ma kienu jinfdu. Tghid li darha kienet ta' ommha u missierha u meta mietu xtrat sehem hutha. Tghid li kienet xtrat art zghira biex ghamlitha garaxx minghand Mr. Cann li joqghod hdejhom.[11] Tghid li l-propjeta' taghhom kienu xtrawha parti minn ghand persuna bil-laqam Kawlatu, parti minn ghandi xi hadd Bartoli u parti minn ghand Cann pero' kienet zghira u ma tiftakarx bi preciz. Hija qatt ma xtrat propjetajiet jew inghathat propjetajiet. Izzo qatt ma xtara xejn minn ghad ommha.

Xehed **Mario Mangion** nhar id-19 ta' Gunju 2018 jghid li ta' Kawlatu huwa missier ommu, jigifieri nannuh. Kien jismu Luigi Abdilla.[12] Ommu wirtet id-dar ta' Izzo, minn ghand missierha. Ommu qed tghix ma' huh Joe Mangion. Issa qed tghix go home iz-Zejtun ghax ma tistax tiehu hsieb taghha innifisha. Ilha hemm xi erba' xhur jew hamsa. Jghid li jekk jiehu lura d-dar, ghandu dritt jiehu lil ommu lura d-dar. ***Jghid li illum mhux ta wahedha***.[13]

Xehdet **Maria Izzo** nhar id-29 ta' Marzu 2019 fejn qalet li hija t-tifla il-kbira ta' Salvina Izzo u oht Anton Izzo. Tghid li fil-post joqghod huwa mal-familja tieghu.[14] Tghid li hija ghexet fil-fond kwazi ghoxrin sena ghax imbaghad izzewwget u telqet. Pero' hija tiffrekwenta d-dar kwazi kuljum. Tghid li mis-saqaf waqghet bicca konkrit u maz-zmien bdew jaqghu aktar. Tiftakar li ommha irrangat b'xi mod is-saqaf. Tghid li ommha ghamlet diversi xogholijiet. Tghid li maz-zmien anki s-soqfa inbidlu tant kienu hziena u li s-sid kienet tigi biex tigbor il-kera. ***Ommha kienet qaltilha kemm fuq il-hsarat kif ukoll fuq l-affarijiet li***

[11] A folio 107 tal-process.
[12] A folio 11 tal-process.
[13] A folio 113 tal-process.
[14] A folio 119 tal-process.

irrangat. Dolores Mangion qatt ma ikkontribwit ghall-manutenzjoni tal-post. Tghid li l-kmamar fil-gnien diga' kienu fi stat hazin u wara ghamlet maltempata u waqghu. Tghid li meta kienet tigi ghall-kera ommha kienet titkellem ma' Dolores Mangion u kienu jiehdu it-te flimkien. Kienet tidhol fil-kcina.

Xehed **Paul Izzo** fit-28 ta' Mejju 2019 u qal li hu kien jghix fil-fond ma' ommu u hutu. Jghid li ilhom joqoghdu hemm minn xi 1963. Huh Anton dejjem ghex hemm sal-gurnata tal-lum.[15] Jghid li matul iz-zmien saru diversi riparazzjonijiet fuq il-fond specjalment fuq is-soqfa. Hu sakemmm kien joqghod hemm ikkontribwixxa ghall-manutenzjoni. Ix-xhud jaghti deskrizzjoni tax-xoghlijiet li saru matul iz-zmien. Lil Mangion Doris jafha pero' jahseb li qatt ma kellimha. Kienet habiba hafna ta' ommu. Jghid li Mangion kienet kordjali hafna ma' ommu. Jghid li huma bidlu l-kamra tal-banju li kienet ghada tal-1947. Jghid li ommhom ma kinitx thallihom imorru fil-plot ta' hdejhom li kienu xtraw ta' Cunningham. Din kienet mill-fence 'l barra. Jiftakar li l-kamra ta' wara kien waqa' s-saqaf. Jghid li l-art ta' Cunningham ma kinitx taghhom.

Kontro-ezaminat jghid li hu telaq fl-1987 meta izzewweg u certa xogholijiet saru ftit qabbel ma telaq hu. Ix-xogholijiet li saru fid-90s ma kienx hemm. Jaf li x-xogholijiet li saru fn-90s kienu infurmaw lis-sid u Anton kien mar ikellem lil Maria Dolores. Ma kienx prezenti ghal laqghat bejn ommu, hu u s-sid. Ix-xhud ikkonferma li ommu qatt ma qaltilha lis-sid biex tirrangalha s-saqaf izda jikkonferma li ommu u huh qalu lis-sid li kienu ser isiru x-xogholijiet minn naha taghhom. Dan sar

[15] A folio 124 tal-process.

jafu minn ghand huh. Lanqas jaf jekk saritx it-talba biex is-sid jirranga hu.[16]

Xehed **Joseph Zahra** permezz ta' affidavit data 4 t' Ottubru 2019 jghid li hu kien kuntrattur u fil-bidu tas-snin disghin kien gie avvicinat minn Anton u Salvina Izzo biex jaghmel xi xogholijiet fir-residenza taghhom. Jghid li iltaqa' mal-Perit Joseph Magro u s-soqfa kollha kienu ikkundannati. ***Izid jghid li hu biddel u ameljora fejn kien hemm bzonn pero' ma ziedx strutturi***. Ix-xogholijiet saru fuq medda ta' xahar.[17]

Xehed **John Izzo** nhar it-28 ta' Novembru 2019 u jghid li Salvina Izzo tigi ommu. Jghid li kienu hamest'itfal u kollha izzewgu u Anton u familtu baqghu jghixu hemm ma' ommu. Jghid li meta ommu kienet tghix hemm kien jinzel darba fil-gimgha.[18] Isostni li skond ommu id-dar taghhom kienet imbniet mill-*war damage*. Inbidlu l-aperturi maz-zmien, xi xoghol tal-injam sar tal-aluminium. Maz-zmien inbidlu wkoll is-soqfa u kollox sar spejjez taghhom. Il-gallinar kien twaqqa' u rega' inbena ghax kien fi stat hazin hafna. Jikkonferma li dejjem kienet dar wahda. Jghid li l-kmamar tal-gnien kienu dejjem imwaqqghin u kienu perikoluzi.

Xehed **Mario Mangion** nhar id-19 ta' Jannar 2021 u qal li missieru miet fl-24 ta' Frar 2015.[19] Ommu qed tghix fid-dar tal-anzjani z-Zejtun u ilha toqghod hemm sentejn.

[16] A folio 135 tal-process.
[17] A folio 139 tal-process.
[18] A folio 144 tal-process.
[19] A folio 156 tal-process.

Ikkunsidra:

Il-Bord iqis illi ghandu jaghmel referenza ghas-sentenza Alfred Testa et vs Micallef Connie Rikors numru: 61/2014 deciza fil-21 ta' Jannar 2022, fejn dan il-Bord dahal fid-dettal dwar il-principju tal-hsra u tibdil strutturali u se jikkwota mill-istess:

"Principji Legali u Gurisprudenza Applikabbli

Illi permezz ta' l-Ewwel talba taghhom ir-rikorrenti talbu lill-Bord jiddikjara li l-intimata naqset milli taghmel manutenzjoni ordinarja tal-fond u li jinsab fi stat dilapitat.

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 dan il-Bord kien ghamel is-segwenti osservazzjonijiet fuq dan il-punt.

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**", 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**[20] permezz ta' liema, l-Bord li Jirregola l-Kera[21] afferma li:

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

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

"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).**

Fil-kawza fl-ismijiet **Maria Nicholas (ID 522818M) vs Daniel Attard** Qorti tal-Appell, Appell numru:- 27/07 deciza fl-4 ta' Novembru 2016, il-Qorti dahlet fid-dettal fuq din il-kawzali u qalet hekk:

"7. Il-qorti hi tal-fehma li m'hemmx prova li x-xogħlijiet saru bil-kunsens ta' sid il-kera. Għalkemm l-appellat qal li s-sid kienet tatu l-kunsens, min-naha tagħħa ċaħdet. Verżjoni li hi korraborata minn bintha Sandra Kathleen Britton li kienet akkumpanjat lil ommha fil-fond in kwistjoni waqt li kienu għaddejjin ix-xogħlijiet (fol. 20). L-oneru tal-prova kien fuq linkwilin li sid il-kera tat il-kunsens tagħha. Prova li ma ssodisfax.

8. Jekk wieħed iqis jekk dak li għamel linkwilin huwiex konformi mal-ħames kriterji kif żviluppati mill-ġurisprudenza u elenkati mill-appellant fir-rikors tal-appell, isib li:

(a) ma bidilx id-destinazzjoni tal-fond, li kienet u baqgħet waħda residenzjali.

Fil-każ ta' bidliet strutturali f'ħanut intqal li, "Affermati dawn il-principji dottrinali, kif akkolti wkoll mill-gurisprudenza, anke kieku kellu jigi ritenut fil-kaz de quo illi x-xoghlijiet li saru ma kellhomx l-approvazzjoni preventiva tas-sidien, xorta wahda, imbaghad, ma jistghax jinghad illi dawk li saru mill-appellat odjern biddlu b'xi mod in-natura tal-fond. Pjuttost jidher li dak li sar kien ancillari ghad-destinazzjoni tieghu u certament ghall-ahjar utilita` tal-fond. Bi kliem misluf mis-sentenza fl-ismijiet Anthony Spiteri et -vs- Pantelis Mairangas et, Appell, 05.10. 2001, 'ma jistghax ikun hemm dubbju illi fihom infushom ix-xoghlijiet mhux biss ma biddlux id-destinazzjoni talfond lokat bhala hanut imma kellhom jitqiesu bhala miljoramenti tieghu'.

(b) m'hemmx prova li ġiet preġudikata s-solidita` tal-fabbrikat. Għalkemm mid-deposizzjoni tal-perit Spiteri Staines jirriżulta li saret ħsara fil-fond li ġiet deskritta, "… daħħal il-konkos u sar ħsara wkoll għax l-arkata, is-samrott hija l-iktar ħaġa mportanti inqasmu fi tnejn minħabba f'din lislab tal-konkos….," min-naha l-oħra l-qorti m'hijiex konvinta li hemm prova li l-ħsara hi konsiderevoli.

(c) ix-xogħol kien meħtieġ u utli għat-tgawdija tiegħu. Anke r-rikorrenti nfushom irrimarkaw kemm saru miljoramenti utli. Filfatt Sandra Cathleen Britton xehdet, "… and we were quite amazed because somebody opened the door, and it was his wife, and they'd

done up the place beautifully. It was very well, all finished, there was another floor…..” (fol. 19).

(d) ix-xogħlijiet kienu sostanzjali. B’danakollu kien hemm każijiet fejn il-qrati ppermettew xogħol estensiv li jinkludi tkissir ta’ ħajt sħiħ; bini ta’ żewġ toilets; bini ta’ taraġ; tkissir ta’ ħajt ieħor fissala; u tisqif ta’ parti minn bitħa sabiex dar ta’ abitazzjoni tiġi wżata bħala każin, ma kienx biżżejjed biex ikun xogħol strutturali li jwassal għatterminazzjoni tal-kirja. Hekk ukoll, ‘illi l-ftuh ta’ bieb f’hajt divizorju biex fond mikri ghand l-inkwilin jigi komunikat ma’ fond ieħor mikri ghand l-istess inkwilin u ta’ proprjetà ta’ l-istess sid, ma kienx ħaġa li l-inkwilin ma setax jagħmel’ **(Kollez. Vol. XXXVII.i.156)**; **Carmelo Stivala -vs- MTS Limited**, Appell, 18.06.1998). F’każ fejn inbnew kċina, kamra tal-banju u toilet, u ssaqfet bitħa tal-post, din il-Qorti qalet: “Fiċ-ċirkostanzi magħrufa tal-każ preżenti, valutati anke fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet tal-preċitati prinċipji, l-Qorti, bhal Bord qabilha, hi tal-fehma li fir-realtà tal-fatti l-innovazzjonijiet li l-appellati ntroduċew fil-fond mikri lilhom – kamra tal-banju, kċina u toilet jistgħu jitqiesu tabilħaqq neċessarji, u għalhekk aċċettabbli għall-aħjar tgawdija u kumdità tal-inkwilini. Hi wkoll il-fehma konsiderata tal-Qorti illi xxogħolijiet mhux biss ma bidlux in-natura tal-fond iżda pjuttost abbellewh u rrendewh aktar apprezzabbli bil-benefikati ntrodotti. Xogħlijiet dawn li jistghu wkoll jiġu rimossi meta tispiċċa l-lokazzjoni. Lanqas ma jidher illi l-istess alterazzjonijiet strutturali jikkostitwixxu “hsara hafna fil-fond” a tenur tal-Artikolu 9 (a) tal-Kap 69 billi dawn ma hassrux la l-bini u lanqas il-karattru tieghu (Ara decizjoni fl-ismijiet (**Anthony Zammit et –vs- Charles sive Carmelo Mizzi**”, Appell, 27 ta’ Frar 1996).” Saħansitra ġew aċċettati “xogħlijiet strutturali li jiġu kwalifikati bħala straordinarji”.

(e) Fi tmiem il-kirja l-post jista' jitpoġġa fl-istat oriġinali tiegħu. Dan affermah il-kerrej innifsu, li huwa involut fil-qasam tal-kostruzzjoni. M'hemmx prova kuntrarja. Milli tista' tifhem din il-qorti, ma tmissitx l-istruttura esterna tal-post, li hu kantuniera. Ma kienx hemm tkissir jew tibdil ta' strutturi interni, fejn inbnew strutturi fl-ispazju vojt tagħha. Għalhekk dak li ġie kostruwit, jista' jiġi mneħħi u l-fond mikri jerga' jsir kamra waħda kif kien fl-istat oriġinali tiegħu."

Ikkunsidra:

Illi fil-kaz in ezami l-argument principali li ghandu quddiemu dan il-Bord huma imsejsa fuq zewg kuncetti:

1. Li r-rikorrenti ghandhom bzonn il-fond ghalihom jew ghal qrabathom;[22]
2. Hsara fil-fond u alterazzjonijiet minghajr permess.

Illi l-Bord jidhirlu ukoll li l-artikoli relevanti ghall-vertenza mqajma mir-rikorrenti isibu konfort fis-segwenti artikoli 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:

[22] Artikolu 9(b) tal-Kap 69.

'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[23] *';*

L-Artikolu 1555 jaqra hekk:

'Jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xorta oħra minn dak li għalih ikun miftiehem, jew preżunt skont l-artikolu preċedenti, jew b'mod li bih jista' jġib ħsara lil sid il-kera, sid il-kera jista', skont iċ-ċirkostanzi, jitlob il-ħall tal-kirja'.

Kif ukoll l-artikolu 1564(1) tal-istess Kodici Civili li jipprovdi is-segwenti:

'Il-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m' ghandux jekk jitlob il-hlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljorament maghmul minghajr dak il-kunsens.'

Ikkunsidra:

Ir-rikorrenti jikkontendu li l-intimat ghamel alterazzjonijiet fil-fond minghajr il-permess taghhom u li b'hekk l-inkwlin ikkawzalhom pregudizzju.

[23] 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.

Dwar dan l-obblgu tnisslu diversi principji mill-gurisprudenza. Per ezempju fil-kaz **Carmen Lia vs Anthony Coreschi** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Jannar 2007 intqal hekk:

'In tema legali, hi disposizzjoni cara tal-ligi li l-kerrej, sia ta' fond urban jew dak rustiku jew agrikolu, hu fl-obbligu li jaghmel mill-haga lokata lilu dak l-uzu li ghalih hi ddestinata l-haga u skond il-mudell konswet ta' mgieba tal-bonus paterfamilias. Dan, ma ghandux jigi tradott fis-sens assolut illi lill-kerrej ma humiex konsentit certu jus variandi ghall-ahjar godiment tal-haga purke, s' intendi dan jaghmlu fil-limiti senjalati mid-destinazzjoni maqbula bejn il-kontraendi.' (sottolinejar tal-Bord)

Imbaghad fil-kawza **Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti** data 1 ta' Dicembru 2004 il-Qorti tal-Appell sahqet li:

'Jidher min skorta ta' sentenzi illi precitat l-artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 gie temperat sew fuq l-insenjament tal-awturi bhal Pacifici Manzoni u Laurent. Dan fis-sens illi gie zviluppat il-principju illi l-kerrej jista' jaghmel alterazzjonijiet basta jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid u meta alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghad-dgawdija tal-post u il-fond jista' jigi ripristinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni.*'*[24] *(sottolinejar tal-Bord)*

[24] Ara ukoll f' dan is-sens is-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) (App. Nru. 94/2002/1) **Konti Sant Fournier et vs Gazan Enterprises Limited et.** deciza fis-17 ta' Novembru 2017 per Imhallef Anthony Ellul.

Ghaldaqstant ir-regola generali li ma jistghux isiru innovazzjonijiet u xoghlijiet fil-fond lokat minghajr il-kunsens tas-sid mhix daqshekk ta' natura stretta u m'ghandhiex tinfthiem bhala regola assoluta. B'hekk huwa mholli ghall-evalwazzjoni u apprezzament tal-gudikant, jekk in-natura u it-tibdil li jkun sar fil-fond u kemm ladarba dan ikun stabbilit li sar jekk ikunx ta' pregudizzju gravi u serju lis-sid tal-fond.[25]

Allura mill-assjem tal-gurisprudenza hawn fuq citata jidher li l-hames elementi li ghandhom jiggwidaw lil min jiggudika fuq ix-xoghlijiet li jsiru fil-fond huma jekk it-tibdil lamentat:

1. **Kienx parzjali u mhux ta' importanza;**
2. **Biddilx id-destinazzjoni tal-lokazzjoni;**
3. **Ippregudikax id-drittijiet tas-sidien;**
4. **Kienx utili jew necessarju ghall-godiment tal-fond; u finalment jekk**
5. **Fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkux jista' facilment jigi eliminat u l-fond jigi repristinat u mqieghed fl-istat li kien qabel.**

Mizmum ben tajjeb l-insenjament legali u gurisprudenzjali hawn fuq elaborati, ghandu jinghad li mill-provi il-fond inbena wara it-Tieni Gwerra Dinijia, circa 1947. Jidher li il-fond kif mistqarr mill-Perit Tancred Mifsud fit-23 ta' Dicembru 2009 kien qed jinzamm f' kundizzjoni relattivament tajba. Il-Bord ma jara xejn bi kbir li wara diversi snin, probabilment ukoll ghax Anton Izzo u l-familja gdida tieghu iddecidew li jkomplu jghixu ma' ommhom fl-istess fond investa

[25] Ara f' dan is-sens ukoll **Carmelo Agius vs Frances Bugeja**, Qorti tal-Appell (Inferjuri), deciza fil-25 ta' Novembru 2015.

u biddel is-soqfa, l-aperturi u dar dawra sew mal-fond. Dan ghamlu kollu milli jirrizulta lill-Bord spejjez tieghu. Il-Bord ukoll huwa konvint li fuq bazi ta’ probabilita’ huwa kien qed jinforma lir-rikorrenti Maria Dolores Mangion li kienet tmur tigbor il-kera minn ghand Salvina Izzo. Il-Bord jemmen li l-alterazzjonijiet u t-tiswijiet li saru bl-ebda mod ma holqu pregudizzju lil Mangion, anzi jazzarda jghid li elevawlu l-valur. Jidher li anki il-gnien jinsab f’kundizzjoni tajba u li l-kmamar li tant kienet qed taghmel enfazi fuqhom ir-rikorrenti, ilhom is-snin imgarrfa, u ghalkemm ma giex stabilit b’certezza meta, wiehed jista’ facilment jikkonkludi li dawn iggarfu aktar minn erbghin sena qabel ma infethet il-kawza.

Il-Bord jemmen li l-affarijiet li gew irrangati u amiljorati ma biddlux id-destinazzjoni tal-fond ghax il-fond kien u baqa’ fond residenzjali fejn ghadhom jghixu n-nies sal-gurnata tal-lum. Huwa naturali li maz-zmien residenza li inbniet wara It-Tieni Gwerra Dinija isirulha dawk it-tibdiliet necessarji u tigi immodernizzata biex wiehed jista’ jghix fiha bil-kumditajiet ta’ zminijietna. Ghamlu sew l-intimati li biddlu is-sistemi tad-dawl, ilma, kmamar tal-banju, aperturi u soqfa fejn kien jehtieg. Hekk hu mistenni minn inkwilin responsabbli u mhux jistenna li l-bajtra taqa’ f’halqu! Jew ihalli l-post jiddeterjora ghax is-sid ma jkunx irid jaghmel il-manutenzjoni mehtiega. Il-Bord ma jsib xejn x’ jiccensura f’ dak li ghamlu il-familja Izzo matul il-medda taz-zmien.

Ghaldaqstant, il-Bord ser ikun qed jichad ukoll l-argument tar-rikorrenti li b’dak li ghamlu l-intimati holqu pregudizzju gravi lir-rikorrenti u b’hekk kisru wahda mill-obbligi principali bhala inkwilini tal-fond.

Ikkunsidra:

Il-Bord jista' jieqaf hawn pero' iqis li ghandu ukoll jiddelibera fuq il-bzonn attwal ta' x' uhud mir-rikorrenti u/jew id-dixxendenti taghhom u f' tali rigward jaghmel referenza ghal dak miktub mill-Imhallef Grazzio Mercieca fil-ktieb tieghu '*Massimarji tal-Imhallef Philip Sciberras – Tieni Volum: Dritt Sostantiv*' fejn intqal:

'illi jigi riaffermat il-principju in materja tal-element tal-bzonn rikjest mil-ligi. Fir-rigward jinsab dedott fis-silta hawn riprodotta mis-sentenza Yolanda Camilleri vs Francesco Saverio Fava, Appell, 18 ta' Marzu 1974 is-segwenti osservazzjoniji:-

"Hija gurisprudenza ormaj pacifika li l-ewwel kondizzjoni sine qua non biex talba ghar-ripresa ta' pusses ta' fond mikri, hu x' inhu, tista issir taht l-artikolu 10(b) tal-Kapitolu 109 (illum Art 9(b) tal-Kap 69), hu li jigi ppruvat grad ragonevoli ta' bzonn da parti tar-rikorrenti, u li din il-prova tmiss lilu"'

Dik il-Qorti kompliet imbaghad telabora:

'Huwa car illi l-kelma requires tindika bzonn, mhux semplici xewqa jew preferenza. Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid, li jehtieg juri mhux biss illi hu qieghed jagixxi in buona fede, imma anki illi hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond. Certament mhux mehtieg

li tigi pruvata necessita' assoluta, izda ugwalment hu cert illi jehtieg jigi pruvat grad ragonevoli ta' bzonn'[26] *(sottolinejar tal-Bord).*

Ikkunsidra:

Dwar t-talba ghar-ripreza ibbazata fuq il-bzonn tas-sid jew tal-axxendenti u jew dixxxendenti tieghu il-Bord iqis li din bl-ebda mod ma' giet ippruvata. Illi mill-provi migjuba, l-Bord iqis li ma tantx f'hiex tinfixel fuq dan il-punt stante illi ma ngabu l-ebda provi f'dan ir-rigward jew kwazi l-ebda provi. Dan qed jinghad ghaliex l-unika prova li ngabet f'dan ir-rigward hija d-dikjarazzjoni ta' iben ir-rikorrenti illi jekk jiehu d-dar lura huwa jiehu lil ommu lura tabita fil-fond. Huwa pero jghid ukoll li r-rikorrenti Maria Dolores Mangion gia ghamlet zmien tghix fil-*home* taz-Zejtun u ttiehdet hemm ghax ma kinitx f' posizzjoni li tiehu hsieb taghha innfisha, fi kliema ezatt "mhux ta' wahedha". Zewgha miet milli jirrizulta fl-24 ta' Far 2015 u milli jidher anki hija mietet fil-mori ta' dawn il-proceduri.[27] Li hu zgur hu li minn madwar sentejn qabel il-mewt taghha hija qatt ma setghet tabita fil-fond de quo minhabba il-kundizzjoni fizika taghha li bdiet tiddeterjora.

Lanqas gie ippruvat li xi qraba immedjati taghha ghandhom bzonn il-fond *de quo* ai termini tal-artikolu 9(b) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant il-Bord iqis ukoll li ma jistax jilqa' it-talba tar-rikorrenti ghab-bazi tal-provi migjuba quddiem il-Bord.

[26] **John Mercieca vs Andreanna Saliba** – 11.02.2004. Ikkwotata f' pagni 924-925 tal-imsemmi ktieb.
[27] A folio 155 u 163 tal-process.

Decide:

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

Spejjez ta’ dawn il-proceduri huma kollha a karigu tar-rikorrenti.

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

Chairperson

Iamin Guarracino

Deputat Registratur.